



Regione Toscana



ABITARE IN TOSCANA - Anno 2018

Settimo Rapporto sulla condizione abitativa



ABITARE IN TOSCANA

2018

VII RAPPORTO
SULLA CONDIZIONE
ABITATIVA

Regione Toscana



*Abitare in Toscana – Settimo Rapporto sulla
Condizione Abitativa
Regione Toscana
Direzione Diritti di Cittadinanza e Coesione So-
ciale
Settore Welfare e Sport
Osservatorio Sociale Regionale*

Attribuzioni e ringraziamenti

*Il presente rapporto è stato curato da Paola Gar-
vin (Regione Toscana – dirigente Settore Welfare
e Sport e responsabile dell'Osservatorio Sociale
Regionale) e da Biancamaria Cigolotti (Regione
Toscana- coordinatrice del gruppo di lavoro con-
dizione abitativa).*

La redazione del rapporto

*è a cura di Luca Caterino (Approfondimento) e di
Tommaso Frangioni (Capitoli 1-5)*

*Alle attività di ricerca e fornitura dei dati hanno
collaborato:*

*Il Settore Politiche Abitative della Regione To-
scana*

*I Soggetti gestori del patrimonio ERP
I Comuni*

*Un contributo importante alla redazione e re-
visione del testo è stato fornito dai colleghi e
colleghe del Settore Politiche Abitative Giovanni
D'Agliano e Cristina Degli Innocenti e del gruppo
di lavoro sulla Condizione Abitativa: Giovanna
Casolaro (Regione Toscana), Alessandra Len-
zoni (Regione Toscana), Arrigo Lupo (Regione
Toscana), Laura Tesi (Regione Toscana), Ca-
terina Tocchini (Regione Toscana), Anna Maria
Bondi (ANCI Toscana) e Simone Naldoni (ANCI
Toscana).*

*Per il download della pubblicazione digitale si
veda:*

<http://www.regione.toscana.it/osservatoriosocialeregionale/attivita/condizione-abitativa>

In collaborazione con:



*Catalogazione nella pubblicazione (CIP) a cura
della Biblioteca della Toscana*

*Pietro Leopoldo del Consiglio Regionale della
Toscana*

*Abitare in Toscana : 2018 : VII rapporto sulla
condizione abitativa /*

*Regione Toscana, Direzione diritti di cittadinanza
e coesione sociale, Settore welfare e sport;
Osservatorio sociale regionale; a cura di Paola
Garvin e Biancamaria Cigolotti; redazione a
cura di Luca Caterino e Tommaso Frangioni; in
collaborazione con il Settore politiche abitative
della Regione Toscana. - Firenze : Regione
Toscana, 2018*

*1. Toscana <Regione>. Direzione diritti di
cittadinanza e coesione sociale. Settore welfare
e sport 2. Toscana <Regione>. Osservatorio
sociale regionale 3. Garvin Paola 4. Cigolotti
Biancamaria 5. Caterino Luca 6. Frangioni
Tommaso 7. Toscana <Regione>. Direzione
urbanistica e politiche abitative. Settore politiche
abitative*

363.509455

*Problemi sociali : Abitazioni – Toscana – 2018 –
Rapporti di ricerca - Libri
elettronici*

Progetto grafico: Andrea Meloni

*Immagine di copertina Renato Degli Innocenti
"Abitare ieri, oggi e domani", particolare.*

Ottobre 2018

Distribuzione gratuita



**Questo è un PDF
interattivo.
Usa l'icona presente in
ogni pagina per andare
all'Indice e da lì
muoverti agilmente tra
i contenuti del
Rapporto.**

INDICE

INTRODUZIONE di *Stefania Saccardi* 5

PREMESSA di *Vincenzo Ceccarelli* 7

QUADRO DI SINTESI REGIONALE 9

1	IL CONTESTO SOCIO ECONOMICO	13
----------	------------------------------------	-----------

- 1.1 Andamento demografico 13
- 1.2 Il mercato del lavoro 15
- 1.3 La povertà in Toscana 17
- 1.4 Politiche abitative, welfare, povertà: un quadro europeo 19

2	LO STOCK ABITATIVO	25
----------	---------------------------	-----------

- 2.1 Gli immobili residenziali 25
- 2.2 Il valore degli immobili residenziali 30
- 2.3 La pressione insediativa 32

3	IL MERCATO IMMOBILIARE	35
----------	-------------------------------	-----------

- 3.1 Il mercato delle compravendite 35
- 3.1.1 Le compravendite di immobili 35



3.1.2	I prezzi degli immobili	38
3.1.3	Gli acquisti con mutuo	39
3.2	Il mercato delle locazioni	40
3.3	Le misure a sostegno alla locazione	43
3.3.1	Il Fondo sociale per l'affitto ex lege n. 431/98	43
3.3.2	Il contributo per l'autonomia abitativa dei giovani (GiovaniSi)	48

4	GLI SFRATTI	53
----------	--------------------	-----------

4.1	Le richieste, i provvedimenti e le esecuzioni	53
4.2	Le misure di contrasto degli sfratti	59
4.2.1	Il Fondo nazionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli	59
4.2.2	Il Fondo regionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli	66
4.3	Le Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo	69

5	L'EDILIZIA PUBBLICA	73
----------	----------------------------	-----------

5.1	Il patrimonio	74
BOX 5.1	Le misure di sostegno all'edilizia pubblica	82
BOX 5.2	Il "Piano Casa"	83
5.2	Gli inquilini	88
5.3	La domanda di alloggi	94
	Approfondimento Le ultime graduatorie approvate dal Comuni capoluogo	101
5.4	Dati gestionali	109
	Approfondimento Un primo confronto tra i sistemi Erp regionali	123
5.5	L'edilizia agevolata	126

SINTESI E INFOGRAFICHE	129
CRUSCOTTO DEGLI INDICATORI	139



INTRODUZIONE

Per il settimo anno consecutivo la Regione Toscana si è dotata di un fondamentale ed esauriente quadro conoscitivo della situazione abitativa presente sul territorio, mostrando particolare attenzione nei confronti di un tema certamente rilevante in riferimento al benessere di cittadini e famiglie.

“Ogni dimora è un candelabro dove ardonò in appartata fiamma le vite”, scriveva lo scrittore argentino Borges, e questa immagine appare perfettamente indicata a valorizzare il significato profondo della casa: un luogo in cui nascono e si realizzano progetti di vita. Casa però non è solo questo, è anche il luogo in cui le difficoltà, di vario tipo, tra cui quelle economiche possono manifestarsi con maggiore vigore, negando alle persone quel diritto ad un’esistenza dignitosa che, ancora oggi, non appare una condizione scontata per tutti i cittadini presenti nel nostro Paese, così come in Toscana.

Anche per questi motivi, la Regione ha di recente varato il Piano regionale per la lotta alla povertà, per sostenere persone e famiglie in situazioni di disagio economico e contrastare i fenomeni di esclusione sociale. Il Piano prevede un programma triennale (2018-2020) volto a ridurre le cause dell’impoverimento e a sostenere le persone nel percorso di uscita dalle condizioni di marginalità ed esclusione sociale, mettendo a sistema i diversi interventi regionali di contrasto alla povertà sostenendoli con risorse statali e regionali per oltre 120 milioni.

Rispetto al tema dell’abitare la Regione Toscana disporrà, per l’anno 2018, di 775.600 euro per i senza dimora e la sperimentazione di servizi innovativi quali *Housing first*, a ribadire una visione a noi cara secondo cui la casa non



può che essere un prerequisito per ogni progetto di vita di individui e famiglie, a partire da quelle in condizioni di maggiore fragilità e vulnerabilità. A tal fine, saranno impiegate anche le risorse del PON Inclusion e del Fondo europeo per l'aiuto agli indigenti, con risorse pari a 1.702.500 euro che finanziano il progetto regionale per i servizi rivolti ai senza dimora da poco avviato.

Sebbene la Toscana mostri oggi, così come negli anni recenti, migliori condizioni economiche delle famiglie presenti sul proprio territorio, le evidenze raccolte dall'Osservatorio Sociale regionale ci invitano a tenere alta l'attenzione sui fenomeni di tensione abitativa, *in primis* la questione sfratti. Il leggero miglioramento di alcuni indicatori non può soddisfarci pienamente, di fronte alla presenza di numerose famiglie costrette a fare i conti con la precarietà della propria condizione abitativa, a fronte di cause che vanno ricondotte nell'alveo della cosiddetta "morosità incolpevole". Per queste situazioni, così come per tutte le altre in cui il diritto ad un'esistenza – e ad una casa – dignitosa viene messo in discussione, le Istituzioni, insieme ai soggetti del Terzo Settore e più in generale del non profit, non possono che fare fronte comune per mettere in campo tutti i mezzi possibili. La Toscana, come sempre, farà la sua parte.

Stefania Saccardi

*Assessore al Diritto alla salute, al welfare,
all'integrazione socio-sanitaria
e allo Sport della Regione Toscana*



PREMESSA

Il Rapporto sulla Condizione Abitativa in Toscana, realizzato dall'Osservatorio Sociale Regionale in collaborazione con il Settore politiche abitative della Regione, giunge quest'anno alla settima edizione, con una veste grafica che valorizza un set di dati e indicatori sempre più ampio, proponendo un'attenta analisi delle tendenze che si registrano nel mercato privato della casa (valore degli immobili, nuove costruzioni, compravendite, mercato delle locazioni). Il lavoro offre un quadro particolareggiato delle politiche e delle risposte pubbliche (misure di contrasto agli sfratti, investimenti sull'edilizia pubblica), rispetto ad una domanda sociale fondamentale per il benessere di individui e famiglie e per la coesione della nostra comunità.

I dati evidenziano la crescita ormai strutturale del mercato immobiliare, che sembra essere uscito dalle sabbie mobili della crisi del 2008. Un altro segnale positivo sembrerebbe provenire dal fronte sfratti, dove si registra un allentamento, nell'ultimo anno, tanto delle richieste che dei provvedimenti e delle esecuzioni. L'attenzione sul fenomeno tuttavia deve restare elevata, considerando che gli sfratti eseguiti, ad esempio, restano su numeri ancora molto elevati. Le risorse destinate al contrasto della morosità incolpevole, il Fondo sfratti e il lavoro svolto dalle Commissioni territoriali rappresentano delle risposte evidentemente non sufficienti rispetto a tali situazioni di problematicità.

Preso atto delle criticità rilevate nel sistema, la Giunta Regionale ha approvato una proposta di legge di riordino del settore, con l'obiettivo di rendere più efficiente l'assegnazione e la gestione del patrimonio abitativo Erp, nonché per introdurre maggiore equità nel settore, in termini di doveri degli assegnatari



e di diritti delle famiglie ammesse in graduatoria e in attesa di assegnazione.

Interessante a questo proposito risulta l'approfondimento inserito in questa edizione del Rapporto, relativamente alle graduatorie Erp: il calo di domande presenti nelle graduatorie comunali per l'assegnazione degli alloggi emerge come effetto diretto sia della LR 41/2015 che del potenziamento dello strumento Isee, in particolare per quanto concerne la capacità di effettuare i controlli amministrativi rispetto a quanto dichiarato.

Continua inoltre l'impegno della Regione nell'ampliamento del patrimonio di edilizia popolare. In questo senso è in corso di attuazione il programma di investimenti pari a circa 100 milioni di euro, previsti per il triennio 2017-2019, di cui 41 già impegnati nel corso del 2017 e 5 nel 2018, in attesa dell'ultima variazione di bilancio di fine anno. Portare a termine gli interventi iniziati e realizzare quelli programmati è un contributo utile per dare una risposta più ampia a tutte quelle famiglie che sono in attesa di un alloggio, superando quel 4% annuo di tasso di assegnazione riscontrato nel 2017, rispetto alle domande.

Il Rapporto dell'Osservatorio ci offre quindi un quadro chiaro e completo della situazione abitativa in regione, confermandosi come utile strumento per il monitoraggio e la programmazione.

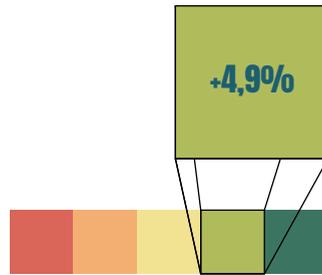
Vincenzo Ceccarelli

*Assessore alle Infrastrutture, mobilità, urbanistica,
e politiche abitative della Regione Toscana*

Quadro di sintesi regionale

LO STOCK ABITATIVO

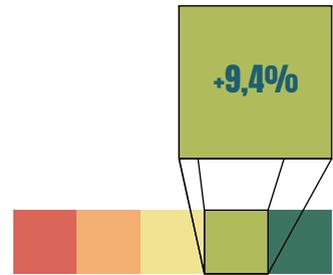
Il patrimonio immobiliare



Nel 2017 le abitazioni in Toscana sono pari a 2.120.035 unità, un valore pari al 6,1% dell'intero stock nazionale, con un tasso di crescita più robusto nell'ultimo anno.

(fonte: Agenzia delle Entrate)

Le nuove costruzioni

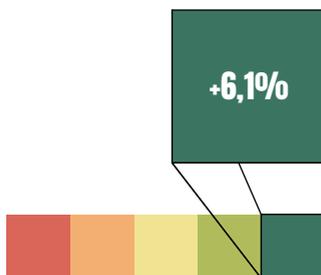


Il numero di nuove abitazioni è in crescita nel 2016 (+9,4%), interrompendo il trend negativo ininterrotto che aveva caratterizzato l'ultimo decennio. Diminuiscono, invece, i volumi medi delle nuove abitazioni.

(fonte: Istat)

IL MERCATO IMMOBILIARE

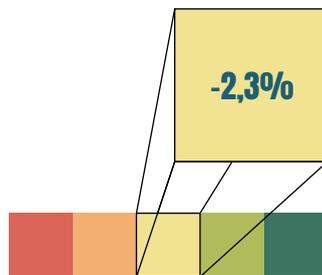
Le compravendite



Per il quarto anno consecutivo, nel 2017, il numero di abitazioni compravendute risulta in crescita, evidenziando una ripresa strutturale del mercato immobiliare.

(fonte: Agenzia delle Entrate)

I prezzi



Il 2017 vede proseguire il trend di decremento dei prezzi degli immobili residenziali in Toscana, sia nei comuni capoluogo (-2,3%) che in quelli non capoluogo (-2,6%).

(fonte: Il Sole24Ore; Agenzia delle Entrate)

I mutui

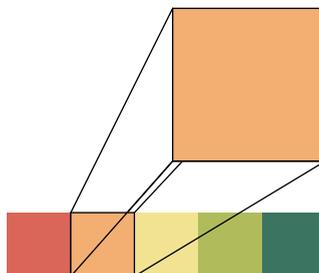


Cresce l'acquisto di immobili tramite mutui ipotecari, che coprono circa la metà delle acquisizioni. Cresce anche l'importo medio dei mutui concessi dagli istituti di credito.

(fonte: Agenzia delle Entrate)

IL MERCATO
DELLE LOCAZIONI

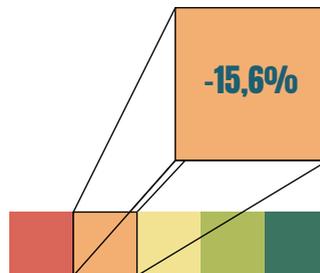
I canoni



All'interno di un quadro generale che non mostra ancora una crescita chiara dei canoni di locazione, dal mercato degli affitti non emerge un trend univoco rispetto ai diversi territori regionali e tra le differenti aree dei comuni capoluogo.

(fonte: Il Sole 24 Ore)

Le risorse pubbliche



Anche per il 2017 non sono state stanziare risorse ministeriali per il Fondo sociale per l'affitto, a fronte di risorse regionali e comunali pari a 10,3 milioni di euro.

(fonte: Regione Toscana)

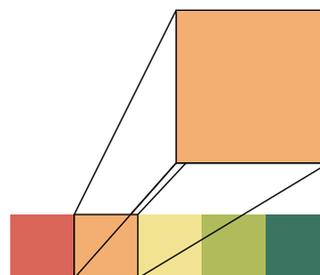
GLI SFRATTI

Le richieste, i provvedimenti e
le esecuzioni

Nel 2017 il fenomeno sfratti ha evidenziato un trend di decrescita, con un abbassamento su base annua sia dei provvedimenti (-7,3%) che delle esecuzioni (-6,9%).

(fonte: Ministero dell'Interno)

Le risorse pubbliche



Il Fondo nazionale per la morosità incolpevole (2017) raggiunge il punto più basso di risorse assegnate alle regioni (Toscana 1mln di €). Si aggiunge il Fondo sfratti regionale, di 1,8mln di € tra risorse assegnate nell'anno (955.500€) e i residui di annualità precedenti.

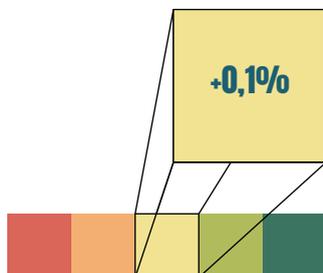
(fonte: Ministero delle Infrastrutture; Regione Toscana)





L'EDILIZIA PUBBLICA

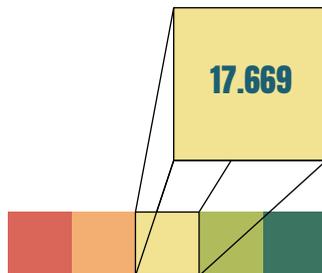
L'offerta di alloggi



Al 31/12/2017 il patrimonio Erp è composto da 49.731 alloggi (+ 37 unità rispetto al 2016). Nell'anno sono stati realizzati/acquisiti 266 nuovi alloggi, mentre per il 2018 le realizzazioni previste sono 273.

(fonte: Soggetti gestori Erp)

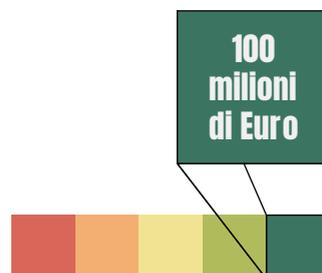
La domanda di alloggi



Negli ultimi bandi generali emanati dai Comuni toscani sono state presentate complessivamente 21.888 domande, di cui 17.669 ammesse. Prosegue quindi il trend rilevato negli ultimi anni.

(fonte: Comuni)

Le risorse pubbliche



Per il triennio 2017-2019 la Regione Toscana ha garantito 100 milioni di euro di investimenti finalizzati a portare a termine gli interventi Erp iniziati e realizzare quelli programmati. Al 2017 sono state impegnate risorse pari a 41 milioni di euro.

(fonte: Regione Toscana)

IL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO

1.1 Andamento demografico

La popolazione residente in Toscana al 31 dicembre 2017 ammonta a 3.736.968 unità, con una leggera diminuzione rispetto al periodo precedente (-0,15%). La presenza di immigrati sul territorio è di 408.463 unità (10,9% della popolazione residente), confermandosi in aumento (+2%), con maggior forza che negli anni passati. La distribuzione sul territorio degli immigrati rispetto alla popolazione complessiva delle province mostra una particolare rilevanza nell'area metropolitana Firenze-Prato, mentre Massa-Carrara, Lucca e Livorno sono le province nelle quali si riscontra una minore incidenza, secondo un *pattern* consolidato.

TABELLA 1.1 POPOLAZIONE RESIDENTE AL 31.12.2017 PER PROVINCIA

PROV.	POPOLAZIONE RESIDENTE	RESIDENTI PROV. /RESIDENTI TOT.	POPOLAZ. STRANIERA	STRANIERI PER PROV. / TOT. STRANIERI	STRANIERI / POPOLAZIONE PROV.
Arezzo	343449	9,2%	36913	9,0%	10,7%
Firenze	1013260	27,1%	131322	32,2%	13,0%
Grosseto	222175	5,9%	22913	5,6%	10,3%
Livorno	336215	9,0%	27530	6,7%	8,2%
Lucca	389295	10,4%	31184	7,6%	8,0%
Massa-Carrara	195849	5,2%	14443	3,5%	7,4%
Pisa	420752	11,3%	41688	10,2%	9,9%
Pistoia	291892	7,8%	27634	6,8%	9,5%
Prato	256071	6,9%	44728	11,0%	17,5%
Siena	268010	7,2%	30108	7,4%	11,2%
Toscana	3736968	100%	408463	100,00%	10,9%

Fonte: dati Demolstat



Dei cittadini stranieri residenti, la maggior parte (55%) proviene da quattro paesi (Romania, Albania, Cina, Marocco), in linea con il dato nazionale¹. È da rilevare che queste quattro origini sono maggiormente concentrate in Toscana rispetto alla media italiana, dove invece rappresentano il 45% degli immigrati residenti. Come evidenziato nei capitoli successivi, il dato della presenza degli immigrati sul territorio va letto congiuntamente a quello relativo alla richiesta di prestazioni socio-assistenziali e, più nello specifico, rispetto all'inserimento nelle graduatorie ERP.

Altro dato demografico di grande utilità per comprendere la pressione a cui possono essere soggetti i meccanismi dell'abitare è l'invecchiamento della popolazione. L'età media della popolazione toscana è di 46,8 anni (rispetto a una media nazionale pari a 45,2)², ma come si vede dalla tabella 1.2 è rimasta relativamente più stabile negli ultimi anni. L'indice di vecchiaia è pari a 201,1: questo, schematicamente, significa che la popolazione over 65 è più che doppia rispetto a quella under 14³. L'indice di dipendenza strutturale, che valuta il rapporto fra soggetti troppo giovani o troppo vecchi per poter partecipare al mercato del lavoro e popolazione attiva, è 60,7⁴. Per fare un confronto, si riportano i dati relativi all'Italia: rispettivamente 165,3 e 55,8, a segnalare una popolazione relativamente molto anziana all'interno della nostra regione.

TABELLA 1.2 ANZIANITÀ NAZIONALE E REGIONALE PER GLI ULTIMI 5 ANNI

	2014	2015	2016	2017	2018 (STIMA)
Età media (Italia)	44,2	44,4	44,7	44,9	45,2
Età media (Toscana)	46,1	46,3	46,5	46,7	46,8
Indice di vecchiaia (Italia)	154,1	157,7	161,4	165,3	168,7
Indice di vecchiaia (Toscana)	190,1	192,9	195,4	198,6	201,1
Indice di Dipendenza Strutturale (Italia)	54,6	55,1	55,5	55,8	56,1
Indice di Dipendenza Strutturale (Toscana)	59,5	60,2	60,4	60,7	60,7

Fonte: dati Istat

¹ Fonte: dati Demolstat.

² Fonte: dati Istat, stima 1 gennaio 2018.

³ L'indice di vecchiaia si ottiene dividendo la popolazione di età superiore ai 65 anni per la popolazione inferiore ai 14. Moltiplicando per cento, come in questo caso, si può vedere quanti anziani fanno parte della popolazione ogni 100 giovani.

⁴ L'indice di dipendenza si ottiene dividendo la popolazione in età non attiva (soggetti di età inferiore a 14 o superiore a 65 anni) e la popolazione potenzialmente attiva nel mercato del lavoro. Moltiplicando per cento, come in questo caso, è possibile vedere quanti soggetti non attivi ci sono ogni 100 in età attiva.





1.2 Il mercato del lavoro

Nel 2017 la forza di lavoro toscana (ovvero la somma di tutti i soggetti disponibili al lavoro, indipendentemente dal loro essere occupati o meno) è composta da 1.731.000 persone⁵, una proporzione nettamente superiore a quella nazionale, soprattutto per la maggior presenza femminile nel mercato del lavoro. Il tasso di occupazione complessiva è del 66%, in leggera crescita rispetto al 2016 (65,3%) e al suo interno si nota chiaramente come questo trend sia legato a un aumento della componente femminile rispetto al 2016 (+2,7%). Il confronto con il dato nazionale mostra come l'occupazione femminile sia una caratteristica fondamentale della struttura del lavoro regionale, elemento che emerge sia nell'occupazione complessiva che in quella giovanile.

TABELLA 13. OCCUPATI COMPLESSIVI E TASSO DI OCCUPAZIONE (15-64 E 15-29 ANNI) PER SESSO E PROVINCIA - ANNO 2017 (DATI IN MIGLIAIA E IN PERCENTUALE)

ANNI	OCCUPATI (VAL. ASS.)			TASSO OCCUPAZIONE (15-64 ANNI) (%)			TASSO OCCUPAZIONE (15-29 ANNI) (%)		
	MASCHI	FEMMINE	MASCHI E FEMMINE	M.	F.	M. E F.	M.	F.	M. E F.
2013	871	685	1556	71,4	56,4	63,8	29,6	31,3	35,5
2014	849	686	1535	70,9	56,9	63,8	38,8	30,8	34,8
2015	853	704	1557	71,2	58,5	64,8	36,9	30,7	33,8
2016	867	699	1566	72,4	58,4	65,3	39,1	28,8	34,0
2017 - PER PROVINCIA									
Arezzo	79	69	148	72,5	63,1	67,8	42,9	38,8	40,9
Firenze	240	210	450	74,4	64,3	69,3	40,3	33,3	36,9
Grosseto	52	41	93	71,9	56,4	64,0	41,6	27,5	34,8
Livorno	74	61	136	69,9	57,5	63,6	36,8	30,4	33,7
Lucca	86	68	154	69,0	54,0	61,4	33,9	29,0	31,5
Massa-Carrara	42	31	73	67,0	49,5	58,2	38,0	23,2	30,8
Pisa	102	85	187	74,6	63,1	68,9	34,9	36,8	35,8
Pistoia	65	51	117	70,0	54,5	62,1	32,4	29,7	31,1
Prato	60	50	110	71,8	61,2	66,4	33,7	36,9	35,2
Siena	64	52	116	75,8	60,4	68,0	43,4	29,3	36,6
TOSCANA	865	718	1582	72,3	59,9	66,0	38,0	32,4	35,3
ITALIA	13.349	9.674	23.023	67,1	48,9	58,0	34,4	25,9	30,3

Fonte: dati Istat, rilevazione sulle Forze di Lavoro

⁵ Fonte: dati Regione Toscana, elaborati da Istat - Rilevazione sulle Forze di Lavoro.



Contestualmente il tasso di disoccupazione è calato dal 9,5% al 8,6%, pur mantenendosi piuttosto elevato in alcune aree territoriali⁶.

TABELLA 14 TASSO DI DISOCCUPAZIONE PER SESSO E PROVINCIA - ANNO 2017 (DATI IN MIGLIAIA E IN PERCENTUALE)

ANNI	TASSO DI DISOCCUPAZIONE (VAL. %)		
	MASCHI	FEMMINE	MASCHI E FEMMINE
2013	7,6	10,1	8,7
2014	8,6	11,8	10,1
2015	8,7	9,7	9,2
2016	8,3	10,8	9,5
2017 - PER PROVINCIA			
Arezzo	9,8	9,6	9,7
Firenze	6,8	6,7	6,8
Grosseto	7,8	8,6	8,2
Livorno	5,2	8,7	6,8
Lucca	10,4	11,6	10,9
Massa-Carrara	13,8	19,0	16,0
Pisa	6,3	7,9	7,1
Pistoia	10,3	13,5	11,7
Prato	4,9	7,6	6,2
Siena	6,9	12,3	9,4
TOSCANA	7,8	9,4	8,6
ITALIA	10,3	12,4	11,2

Fonte: dati Istat, rilevazione sulle Forze di Lavoro

I Neet⁷, in significativo aumento nel periodo 2010-2014, sono ora in calo, e leggermente inferiori alla percentuale nazionale⁸: rappresentano il 17,5% dei residenti nella fascia d'età 15-34, contro il 25,5% nazionale.

Per quanto riguarda le tipologie contrattuali, l'IRPET⁹ stima che sia in cresci-

⁶ Fonte: dati Istat, Rilevazione sulle Forze di Lavoro.

⁷ Giovani tra 15 e 34 anni "not in education, employment, training".

⁸ Fonte: dati Istat.

⁹ Cfr. IRPET, Toscana Notizie - Flash LAVORO n. 35/2018. Disponibile online: http://www.irpet.it/wp-content/uploads/2018/05/flash-lavoro-35_2018-i-neri.pdf.

La Toscana presenta una maggiore partecipazione femminile al mercato del lavoro rispetto al dato nazionale. Migliora il dato sull'occupazione, sia per gli uomini che per le donne





ta la quota di quelli a tempo determinato (+15,1% nel 2017 rispetto al 2016), mentre restano sostanzialmente stabili i posti a tempo indeterminato (-0,5% rispetto al 2016). I nuovi avviamenti al lavoro riguardano relativamente di più gli stranieri se consideriamo la loro incidenza sulla popolazione complessiva (il 23% degli avviamenti del 2017 è costituito da immigrati), e sono caratterizzati dalla precarietà: gli avviamenti si sono contratti del 15,4% per quel che riguarda i contratti a tempo indeterminato, mentre sono più che raddoppiati i contratti intermittenti (+118% da 2016 a 2017) e sono in aumento gli avviamenti concernenti contratti a tempo determinato (+14,6%) che rappresentano il 53% dei nuovi contratti. Per quanto questi dati non permettano di rilevare la complessità delle differenti condizioni lavorative, fanno emergere una flessibilizzazione del mercato del lavoro. Questo ha importanti conseguenze anche rispetto alle modalità residenziali dei nuclei familiari, maggiormente mobili sul territorio (nazionale e non) rispetto al passato e più difficilmente in grado di adottare strategie di indebitamento per l'acquisto di immobili, ma anche maggiormente a rischio per quanto riguarda il mercato degli affitti¹⁰.

1.3 La povertà in Toscana

La Toscana è certo una delle regioni più ricche in Italia, nel 2015 il reddito medio lordo era di 33.323 Euro per famiglia, rispetto a una media nazionale di 29.288¹¹. Dal 2017, l'Osservatorio Sociale Regionale della Toscana ha iniziato a produrre un rapporto sulla povertà¹²; pur rimandando a questo documento per un'analisi approfondita, sembra utile richiamare alcuni dati rilevanti anche per questa pubblicazione, in considerazione della stretta connessione fra povertà e condizione abitativa.

La disuguaglianza, calcolata attraverso l'indice di Gini¹³, è relativamente contenuta nel quadro regionale: 0,297 (a fitti imputati esclusi¹⁴), rispetto a 0,334 nazionale. Cio-

¹⁰ Sul rapporto fra precarietà e vulnerabilità sociale rispetto alle più generali condizioni di vita, si veda ad esempio: Ranci, Costanzo (2002), *Fenomenologia della vulnerabilità sociale*, Rassegna Italiana di Sociologia, 4:2002, pp. 521-552.

¹¹ Fonte: dati Istat, indagine Eu-Silc.

¹² Osservatorio Sociale Regionale della Toscana (2017), *Le povertà in Toscana - I rapporto - anno 2017*.

¹³ Indice statistico di disuguaglianza utilizzato in questo caso per valutare la concentrazione della ricchezza: assume valore 0 nel caso di perfetta equidistribuzione, e 1 nel caso in cui una sola persona detenga tutto il reddito disponibile.

¹⁴ L'imputazione dei fitti è un'operazione che stima l'apporto della casa di proprietà al reddito disponibile, assegnandole un valore analogo a quello che sarebbe necessario per affittarla a canone di mercato. L'effetto di questa misurazione non è neutro: in popolazioni nelle quali si hanno molti proprietari, l'imputazione dei fitti rischia di sottostimare la disuguaglianza. Infatti, i valori dell'indice di Gini, a fitti imputati inclusi, risultano 0,303 in Italia e 0,265 in Toscana. Per una trattazione più esaustiva, cfr. Raitano, Michele (2015), *L'impatto delle spese per la casa sulla distribuzione dei redditi in Italia*, in Farina, F. e Franzini, M. (cur.), *La casa, il benessere e le disuguaglianze*, Egea, 2015.



nonostante, la povertà è in aumento sia a livello nazionale che regionale¹⁵. A livello italiano le persone in condizione di povertà assoluta sono aumentate di circa 2,3 milioni dal 2007 al 2015 (Regione Toscana, 2017): si stima che la percentuale di soggetti in povertà assoluta sia passata dal 3,6% del 2008 al 8,3% del 2017¹⁶. È relativamente meno forte la crescita degli individui in condizione di povertà relativa, ma è significativo il dato: il 14% dei cittadini italiani nel 2016 si trova ad avere un livello di reddito inferiore o uguale alla media¹⁷.

Irpet stima che, nel 2015, le famiglie toscane in condizione di povertà assoluta siano 53mila (e 119mila gli individui), mentre l'incidenza della povertà relativa è del 5% con riferimento alle famiglie (Osservatorio sociale regionale, 2017). Anche lo stato di grave deprivazione materiale risulta relativamente meno presente che in Italia (70% contro 11,8%)¹⁸. Per quanto il quadro sia moderatamente incoraggiante, è necessario tenere in debita considerazione l'aspetto del disagio economico, e non sottovalutarlo: nel 2016 il 26,1% delle famiglie toscane arriva a fine mese con "grande difficoltà" o "con difficoltà"¹⁹. Come ultima notazione, è importante ricordare con Palvarini²⁰, che le statistiche sulla povertà non tengono generalmente conto delle spese abitative, elemento che invece porta a una caduta in povertà di fasce anche rilevanti di popolazione.



Circa 1 famiglia toscana su 4 incontra difficoltà ad arrivare alla fine del mese

¹⁵ La povertà assoluta fa riferimento all'incapacità di disporre di un paniere di beni considerati fondamentali per condurre un'esistenza "dignitosa", e quindi è una misura che si basa su una valutazione di esperti terzi. La povertà relativa, invece, fa riferimento a un criterio posizionale ed è valutata in relazione al reddito o ai consumi (come nel caso della rilevazione Istat) medi di un determinato territorio. Al seguente link sono disponibili i parametri utilizzati dall'Istat: <https://www.istat.it/it/dati-analisi-e-prodotti/contenuti-interattivi/soglia-di-poverta> (povertà assoluta); http://dati.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DCCV_SOGLIAPOVR (povertà relativa). È importante considerare che il calcolo della povertà presenta molte sottigliezze e complicazioni. Per una buona disamina delle criticità connesse ai vari metodi si rimanda a: Baldini, Massimo (2017), *Questioni valutative in relazione alla definizione di 'povertà'*, CAPP papers, n.118.

¹⁶ Istat (2017), *Rapporto annuale 2018*.

¹⁷ Fonte: dati Istat.

¹⁸ Osservatorio Sociale Regionale della Toscana (2017).

¹⁹ Fonte: dati Istat.

²⁰ Pietro Palvarini (2014), *Cara dolce casa. Come cambia la povertà in Italia dopo le spese abitative*. In: Fondazione Michelucci (cur.), *Case e non case. Povertà abitativa in Toscana*, pp. 37-69.





1.4 Politiche abitative, welfare, povertà: un quadro europeo

Storicamente le politiche per la casa sono uno dei campi dell'intervento pubblico maggiormente sottovalutati, non a caso vennero definite “*wobbly pillar*”²¹ del welfare state già nel 1987²².

L'investimento in politiche abitative in relazione al PIL è piuttosto basso in ogni paese europeo²³, ma l'Italia investe lo 0,3% del proprio PIL in spese abitative dirette, sensibilmente meno rispetto alla media EU-28 (0,8% del PIL). Dai dati Eu-Silc (tab. 1.5) si vede come, nel corso degli anni recenti, la quota di proprietari sia leggermente diminuita nella maggior parte dei paesi europei, senza che si possa però sottolineare un trend specifico. La posizione dell'Italia è fra i paesi che storicamente hanno un modello fortemente legato al possesso dell'abitazione di residenza, con una variazione minima nel corso degli ultimi anni, soprattutto se messa a contrasto con paesi che presentano segni di mutamento (ad esempio Gran Bretagna, Irlanda o Danimarca).

Come diverrà evidente in seguito, la tabella 1.5 è sensibile alla tipologia di mercato della locazione presente nei singoli stati, con paesi che rischiano di vedere fortemente sottostimata la quota che effettivamente destinano al social housing (Olanda, Svezia, Danimarca)²⁴.

Le politiche abitative:
colonna instabile del
welfare state

²¹ “Colonna instabile”.

²² Torgersen, Ulf (1987), *Housing: the Wobbly Pillar under the Welfare State*, Scandinavian Housing and Planning Research, 4:sup1, 116-126.

²³ Fonte: elaborazione dati Eurostat “housing and community amenities”, http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Government_expenditure_on_housing_and_community_amenities ultimo accesso: 11/06/2018 e “social protection” http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Government_expenditure_on_social_protection#Data_sources_and_availability ultimo accesso: 11/06/2018. I dati considerati sono quelli relativi a *Housing development* (codice 06.01), che comprende sostanzialmente le costruzioni dirette, e *housing social transfers* (10.06), che comprende sussidi e trasferimenti agli inquilini.

²⁴ Per un'analisi più approfondita si rimanda a: Pittini, Alice (2012), *Social Housing in the European Union/Edilizia sociale nell'Unione Europea*, Techné, 4, pp. 21-34 e Scanlon, Kathleen, Fernández Arrigoitia, Melissa & Whitehead, Christine (2015), *Social Housing in Europe*, European Policy Analysis, 17, pp. 1-12.



TABELLA 1.5 STATI EUROPEI PER TITOLO DI GODIMENTO, 2010 E 2016

STATI/ANNI	PROPRIETÀ		AFFITTO A CANONE DI MERCATO		CALMIERATO/ GRATUITO	
	2010	2016	2010	2016	2010	2016
Unione Europea	70,6	69,2	17,4	19,9	12,0	10,8
Austria	57,4	55,0	26,6	29,7	16,0	15,3
Belgio	71,6	71,3	19,6	20,0	8,7	8,7
Bulgaria	86,9	82,3	2,1	2,9	10,9	14,8
Cipro	73,1	72,5	10,8	13,4	16,1	14,1
Croazia	88,2	90,0	2,9	1,6	8,9	8,4
Danimarca	66,6	62,0	33,3	37,9	0,1	0,1
Estonia	85,5	81,4	2,6	4,1	11,9	14,5
Finlandia	74,3	71,6	10,1	13,0	15,6	15,4
Francia	62,0	64,9	15,4	19,2	22,6	16,0
Germania	53,2	51,7	39,7	39,8	7,1	8,4
Gran Bretagna	70,0	63,4	11,9	18,0	18,1	18,6
Grecia	77,2	73,9	18,2	20,8	4,6	5,3
Irlanda	73,3	69,8	11,9	13,2	14,8	17,1
ITALIA	72,6	72,3	13,5	16,8	13,9	11,0
Lettonia	84,3	80,9	6,5	8,7	9,3	10,4
Lituania	93,6	90,3	1,1	1,3	5,3	8,3
Lussemburgo	68,1	73,9	27,6	21,5	4,3	4,6
Malta	79,5	81,4	1,5	3,0	18,9	15,6
Olanda	67,2	69,0	32,5	30,3	0,3	0,7
Polonia	81,3	83,4	2,5	4,5	16,2	12,1
Portogallo	74,9	75,2	12,7	12,9	12,3	11,8
Rep. Ceca	78,7	78,2	5,0	16,0	16,2	5,8
Romania	97,6	96,0	0,9	1,5	1,5	2,5
Slovacchia	90,0	89,5	8,4	8,9	1,6	1,6
Slovenia	78,1	75,1	5,0	5,3	16,9	19,6
Spagna	79,8	77,8	11,9	13,8	8,3	8,4
Svezia	67,3	65,2	32,2	34,0	0,5	0,8
Ungheria	89,7	86,3	2,4	4,3	7,9	9,3

Fonte: dati Eurostat - Eu-Silc





Diminuisce l'incidenza delle spese abitative rispetto al reddito familiare, ma non per le fasce di reddito più basse

Il prezzo delle case sta aumentando a livello europeo, anche se con velocità differenti (Italia e Grecia sono gli unici due paesi nei quali il prezzo delle case risulta leggermente inferiore al 2015²⁵), ma quello che emerge come trend generalizzato e che desta preoccupazione è il dato confrontato con la crescita, più contenuta, dei redditi medi²⁶. In effetti, questo dato va contestualizzato anche rispetto alle categorie di reddito: come si vede dalla tabella 1.6, la quota di famiglie a rischio di povertà (calcolata in ambito europeo rispetto al reddito mediano equalizzato) che si trovano in una situazione di *overburden* – il caso in cui le spese connesse alla casa di abitazione siano superiori al 40% del reddito familiare – è cresciuta dal 35,9% (2005) al 37,2% (2010), fino al 39,1% del 2016, mentre è leggermente diminuita per le famiglie con un reddito maggiore (cfr. Housing Europe, 2017).

La disuguaglianza è quindi una chiave di lettura centrale: se le spese abitative aumentano per tutte le fasce di reddito, aumentano più che proporzionalmente per le fasce più deboli.

Ancora una volta, l'osservazione dei dati restituisce un quadro composito e all'interno del quale è difficile individuare tendenze comuni. Inoltre, considerando l'*overburden*, l'Italia sembra avere risultati migliori rispetto alla media EU-28, ma questo elemento cambia di segno se si interroga la banca dati Eurostat rispetto al primo quintile della distribuzione di reddito: in questo caso sono colpite il 35,7% delle famiglie europee (nel 2016), ma una quota anche superiore di famiglie italiane (36,6%)²⁷.

In generale, si può notare come siano rari i casi di paesi che sono riusciti a diminuire ampiamente l'incidenza delle spese abitative nel corso degli ultimi anni (Croazia, Danimarca, Gran Bretagna, Olanda), e ancora meno quelli che sono riusciti a incidere sull'intersezione fra povertà e costi abitativi (Croazia, Gran Bretagna, repubbliche baltiche, Malta; in misura minore Irlanda, Rep. Ceca e Svezia).

All'opposto dello spettro si trovano invece quei paesi che hanno visto un aumento lieve dell'*overburden* generale, ma un consistente peggioramento per le famiglie più povere, come nel caso della Germania e dell'Italia.

²⁵ Fonte: dati Eurostat – Eu-Silc.

²⁶ Cfr. Housing Europe (2017), *The state of housing in the EU – 2017* disponibile online: <http://www.housingeurope.eu/resource-1000/the-state-of-housing-in-the-eu-2017>.

²⁷ Fonte: dati Eurostat – Eu-Silc.



TABELLA 16 FAMIGLIE EUROPEE CON SPESE ABITATIVE SUPERIORI AL 40% DEL REDDITO, PERCENTUALE COMPLESSIVA E PER FAMIGLIE A RISCHIO DI POVERTÀ

STATI/ANNI	COMPLESSIVO		REDDITO INFERIORE AL 60% DEL REDDITO MEDIANO EQUALIZZATO	
	2010	2016	2010	2016
Unione Europea	10,8	11,1	37,2	39,1
Austria	7,5	7,2	36,6	38,8
Belgio	8,9	9,5	37,9	37,6
Bulgaria	5,9	20,7	20,2	55,3
Cipro	3,1	3,1	10,9	12,6
Croazia	14,1	6,4	48,4	29,4
Danimarca	21,9	15	71,1	74,1
Estonia	6,0	4,9	26,2	19,3
Finlandia	4,2	4,4	16,4	19,5
Francia	5,1	5,2	22,1	22,3
Germania	14,5	15,8	42,2	50,3
Gran Bretagna	16,5	12,3	54,9	42,4
Grecia	18,1	40,5	67,7	91,9
Irlanda	4,9	4,6	23,1	18,7
ITALIA	7,7	9,6	29,7	35,8
Lettonia	9,8	7,0	31,9	25,2
Lituania	10,6	7,8	38,5	29,6
Lussemburgo	4,7	9,5	24,4	37,2
Malta	3,7	1,4	13,3	5,9
Olanda	14,0	10,7	43,4	42,9
Polonia	9,1	7,7	30,5	29,6
Portogallo	4,2	7,5	15,9	29,1
Rep. Ceca	9,7	9,5	49,4	45,4
Romania	15,8	14,4	40,0	38,8
Slovacchia	7,6	7,7	35,2	35,6
Slovenia	4,3	5,7	20,6	28,3
Spagna	9,7	10,2	35,2	36,4
Svezia	7,8	8,5	41,9	38,7
Ungheria	11,3	8,8	36,7	32,9

Fonte: dati Eurostat - Eu-Silc





Negli ultimi anni i paesi europei si trovano ad affrontare una serie di sfide comuni:

- la frammentazione crescente della domanda abitativa e la crescente mobilità all'interno dei territori (legata principalmente alla flessibilizzazione delle traiettorie lavorative e di vita);
- la precarizzazione crescente del mondo del lavoro, con una accresciuta difficoltà a mantenere stabili nel tempo i redditi familiari e a programmare scelte di investimento come l'acquisto della casa;
- quest'ultimo punto si lega chiaramente all'invecchiamento della popolazione, che riduce il trasferimento intergenerazionale;
- la centralità della casa nei progetti migratori, con difficoltà crescenti ad alloggiare dignitosamente una popolazione tendenzialmente povera e in rapido aumento soprattutto nelle aree metropolitane, che già presentavano i maggiori elementi di tensione;
- la diminuzione della spesa pubblica – generalmente esigua in questo settore già in precedenza – affiancata a una crescente sfiducia nella capacità pubblica di organizzare l'offerta di servizi, con un conseguente fenomeno di ritirata (*retrenchment*)²⁸, che si sostanzia spesso in un'attitudine statale all'influenza e alla regolazione indiretta del settore²⁹.

All'interno di questo quadro di convergenza macro è però importante sottolineare anche le differenze storiche e presenti fra modi di organizzare la gestione delle politiche sociali ed abitative. Partendo dalla classica distinzione di Esping-Andersen³⁰ fra tre regimi di welfare (quello *socialdemocratico*, quello *corporativo* e quello *anglosassone*, a cui poi si è aggiunto quello *mediterraneo* in un secondo momento³¹) si è sviluppata una letteratura di ricerca incentrata sul tentativo di comprendere le differenti forme organizzative delle politiche pubbliche europee, andando oltre un criterio incentrato sulla sola

²⁸ Cfr. Pierson, Paul (1995), *Dismantling the Welfare State? Reagan, Thatcher, and the Politics of Retrenchment*, Cambridge University Press, Cambridge.

²⁹ Cfr. De Luca, Alberta & Governa, Francesca & Lancione, Michele (2009), *Politiche della casa in Europa. Differenze nazionali e tendenze unificanti dell'housing sociale*, Rivista geografica italiana, 2009:3, pp. 349-378.

³⁰ Esping-Andersen, Gøsta (1990), *The three worlds of welfare capitalism*, Polity press, Cambridge.

³¹ Castles, Francis G. & Ferrera, Maurizio (1996), *Home Ownership and the Welfare State: Is Southern Europe Different?*, South European Society and Politics, 1:2, pp. 163-185.





quota di spesa allocata. Nell'ambito delle politiche abitative, un'altra possibile modalità per distinguere i differenti sistemi è quella adottata da Kemeny³², il quale osserva la regolazione del mercato degli affitti, distinguendo fra modelli "duali" e "unitari". Nei primi, come ad esempio in Italia o in Gran Bretagna, esiste una separazione chiara fra affitto sociale ed affitto di mercato, con il primo che è gestito amministrativamente e destinato a soggetti a basso reddito. Invece nei sistemi unitari – come quelli olandese, svedese, tedesco – si ha una effettiva competizione fra i due segmenti che porta a considerarli un unico sistema: l'autore ritiene che questo comporti vantaggi in termini di affitti medi più contenuti e di una maggior capacità di operare strategie di social mix. Infine, una terza opzione è quella di incrociare la spesa nel settore³³ con la quota di alloggi offerti a canone calmierato³⁴: alcuni paesi a fronte di un basso investimento hanno anche una quota di alloggi ridotta per le fasce più deboli (tutti i paesi mediterranei, alcuni paesi dell'est europa, Germania), paesi con investimenti relativamente alti e con un'ampia quota di cittadini alloggiati a prezzi calmierati (Francia, UK, Danimarca), paesi che hanno molti cittadini in alloggi sociali, pur senza investire significativamente più della media europea (Olanda, Irlanda, Austria, Repubblica Ceca, Finlandia e Svezia), per ragioni storiche o legate alla struttura del mercato.

³² Kemeny, Jim (1995), *From public housing to the social market. Rental policy strategies in comparative perspective*, Routledge, London/New York.

³³ Fonte: cfr. nota 20.

³⁴ Fonte: Housing Europe, *A State of Housing map of Europe*, disponibile online <http://www.housingeurope.eu/resource-1001/a-state-of-housing-map-of-europe> qui. Pur non essendo affatto univoca la definizione di housing/affitto sociale nei vari paesi dell'Unione, la misura grezza restituisce la diffusione storica di questa modalità abitativa.



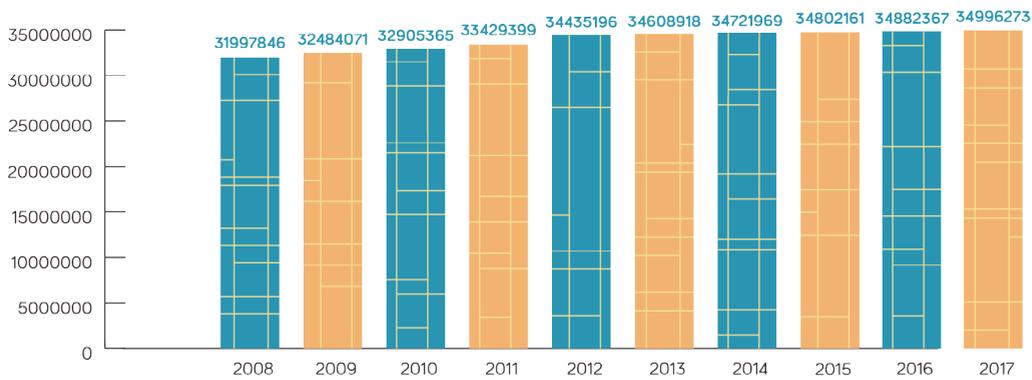
LO STOCK ABITATIVO

2.1 Gli immobili residenziali¹

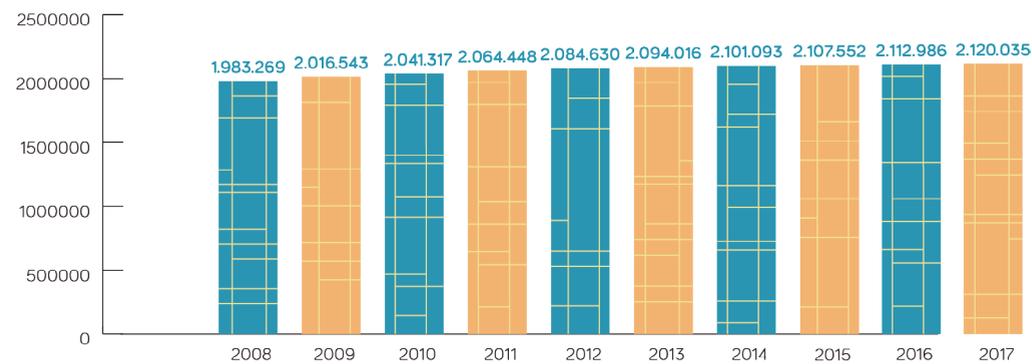
Nel 2017 gli immobili residenziali presenti in Toscana sono 2.120.035, con un aumento di 98.569 unità rispetto all'anno precedente. Rappresentano il 6,1% dello stock nazionale, con un peso relativo pari a quello del 2016.

L'andamento delle nuove costruzioni residenziali, nel corso degli ultimi anni, presenta un andamento analogo fra Italia (fig. 2.1) e Toscana (fig. 2.2): in ascesa fino al 2012, anno di picco, ha poi iniziato a crescere più lentamente, con una leggera ripresa nel corso del 2017.

¹ I dati sono tratti dalla rilevazione "Statistiche catastali", pubblicata dall'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) dell'Agenzia delle entrate sulla base delle informazioni provenienti dai catasti edilizi urbani. Trattandosi di banche dati con finalità amministrative, in cui l'unità di analisi minima è costituita dalle Unità immobiliari urbane (U.i.u.), cioè da fabbricati o porzioni di essi in grado di produrre un reddito indipendente e di avere autonomia funzionale, il numero di alloggi registrati tende a essere superiore a quello rilevato dal Censimento.

**FIGURA 2.1 - LO STOCK DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI IN ITALIA DAL 2008 AL 2017 (VAL. ASS.)**

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Statistiche catastali 2017.

FIGURA 2.2 - LO STOCK DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI IN TOSCANA DAL 2008 AL 2017 (VALORI ASSOLUTI)

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Statistiche catastali 2017.



Per quanto riguarda l'incremento di unità registrato, riguarda principalmente le categorie catastali² A2 e A3, che sono anche le due tipologie più diffuse, rappresentando rispettivamente il 46% e il 29% dello stock complessivo. Rispetto alla distribuzione nazionale dello stock, si nota una diffusione relativa di abitazioni civili (A2), che a livello nazionale rappresentano il 36% del totale, e un'inversa mancanza di abitazioni di tipo economico (A3), che pesano anch'esse per il 36% dello stock nazionale. Delle altre categorie l'unica che non sia residuale, la A4 (abitazioni popolari), è relativamente più diffusa in Toscana che sul suolo nazionale (pesando, rispettivamente, per il 19% e per il 16%). L'analisi del dettaglio territoriale rivela alcune caratteristiche: le abitazioni di tipo civile (A2) superano il 70% dello stock complessivo nelle province di Pisa (70,7%) e Livorno (73%), ma sono relativamente importanti anche per Siena, Grosseto e Prato, dove superano il 50%; le abitazioni di tipo economico (A3) rappresentano più della metà dello stock a Pistoia (66,1%), Arezzo (51,9%) e Lucca (51,1%). Per quanto riguarda la categoria A4 (abitazioni di tipo popolare), rappresenta più di un quarto delle abitazioni per Grosseto (33,5%) e Massa-Carrara (29,1%).

TABELLA 2.1 - GLI IMMOBILI RESIDENZIALI IN TOSCANA AL 31.12.2017 PER PROVINCIA E CATEGORIA CATASTALE (PERC. DI RIGA E VALORE ASSOLUTO COMPLESSIVO)

PROVINCIA	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	V.A.
Arezzo	0,1	19,4	51,9	22,8	2,2	0,9	2,5	0,3	0,0	0,0	190.053
Firenze	0,7	49,7	32,2	11,2	1,7	0,2	3,8	0,5	0,0	0,0	517.808
Grosseto	0,0	53,3	7,4	33,5	1,3	0,0	4,3	0,2	0,0	0,0	172.628
Livorno	0,0	73,0	12,0	12,9	0,7	0,0	1,3	0,1	0,0	0,0	216.043
Lucca	0,0	15,6	51,1	23,4	2,6	0,5	6,6	0,1	0,0	0,0	237.834
Massa-Carrara	0,0	45,8	15,4	29,1	4,9	0,4	4,4	0,1	0,0	0,0	132.696
Pisa	0,1	70,7	4,3	21,4	1,0	0,1	2,3	0,1	0,0	0,0	222.555
Pistoia	0,0	10,2	66,1	16,4	2,0	0,7	4,5	0,2	0,0	0,0	158.413
Prato	0,4	57,3	31,2	5,4	1,0	0,2	4,2	0,2	0,0	0,0	111.609
Siena	0,1	53,7	17,7	22,5	0,7	0,0	4,8	0,4	0,0	0,0	160.396
Toscana	0,2	45,5	29,4	18,7	1,7	0,3	3,8	0,3	0,0	0,0	2.120.035
Italia	0,1	36,5	36,3	16,0	2,4	1,8	6,8	0,1	0,0	0,1	34.996.273

Fonte: elaboraz. su dati Osservatorio mercato immobiliare - Ag. delle entrate, Statistiche catastali 2017.

² Gli immobili residenziali si distinguono nelle seguenti categorie catastali. Categoria A1: abitazioni signorili; Categoria A2: abitazioni di tipo civile; Categoria A3: abitazioni di tipo economico; Categoria A4: abitazioni di tipo popolare; Categoria A5: abitazioni di tipo ultrapopolare; Categoria A6: abitazioni di tipo rurale; Categoria A7: villini; Categoria A8: ville; Categoria A9: castelli e palazzi; Categoria A10 uffici e studi privati; Categoria A11: abitazioni tipiche.



La distribuzione delle abitazioni sul territorio regionale riproduce la distribuzione della popolazione, con alcune deviazioni: Prato, Firenze e Pisa sono più densamente popolate, avendo una quota di residenti superiore alla quota di abitazioni sullo stock complessivo; mentre a Grosseto c'è la presenza di una quota di abitazioni superiore agli abitanti. Questo si riscontra - in misura minore - anche per le rimanenti province costiere. La tabella 2.2 restituisce lo stesso tipo di indicazione: andando a misurare il surplus abitativo, ovvero la quantità di abitazioni eccedenti i nuclei famigliari, si nota come siano soprattutto le zone turistiche a far registrare un rapporto più alto, mentre Firenze, Prato e Pisa sono caratterizzate da un rapporto inferiore. Il dato complessivo è di 469.172 abitazioni in più rispetto alle famiglie residenti, pari al 22% (una lieve crescita rispetto allo scorso anno).

Prato è la provincia con la minore disponibilità di alloggi rispetto alla popolazione residente, seguita da Firenze

TABELLA 2.2 - IL NUMERO DI IMMOBILI RESIDENZIALI E DI NUCLEI FAMILIARI IN TOSCANA AL 31.12.2017

PROVINCIA	IMMOBILI RESIDENZIALI (A)	NUCLEI FAMILIARI (B)	DIFFERENZA (A-B)	RAPPORTO (A-B)/A*100
Arezzo	190.053	147.110	42.943	22,6
Firenze	517.808	455.097	62.711	12,1
Grosseto	172.628	103.610	69.018	40,0
Livorno	216.043	155.909	60.134	27,8
Lucca	237.834	169.565	68.269	28,7
Massa-Carrara	132.696	89.039	43.657	32,9
Pisa	222.555	182.534	40.021	18,0
Pistoia	158.413	125.490	32.923	20,8
Prato	111.609	102.932	8.677	7,8
Siena	160.396	119.577	40.819	25,4
Toscana	2.120.035	1.650.863	469.172	22,1
Italia	34.996.273	25.981.996	9.014.277	25,8

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Statistiche catastali 2017, e su dati Demolstat, Bilancio demografico e popolazione residente al 31 dicembre 2017.

Per quanto riguarda le dimensioni degli alloggi, la dimensione media si conferma superiore al dato nazionale (123,04 mq contro 119,66), ma la superficie media per famiglia è inferiore nella nostra regione (158,01 vs 161,17). In linea con i dati relativi alla densità delle abitazioni, le province nelle quali gli abitanti hanno più spazio medio pro capite sono Grosseto (83 mq) e Lucca (82,41 mq),





mentre Firenze (62,08 mq), Pisa (66,46 mq) e Prato (56,14 mq) sono situate all'estremo inferiore della scala. Questo non implica che queste province siano caratterizzate da alloggi mediamente più piccoli: la superficie media delle unità immobiliari è significativamente inferiore alla media a Grosseto (106,83 mq), Massa-Carrara (115,10 mq) e Livorno (100 mq).

TABELLA 2.3 - ALCUNI DATI SULLA SUPERFICIE DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI IN ITALIA E IN TOSCANA AL 31.12.2017

PROVINCIA	SUPERFICIE STIMATA IN M ²	SUPERFICIE MEDIA PER UNITÀ IMMOBILIARE IN M ²	SUPERFICIE MEDIA PER VANO IN M ²	SUPERFICIE MEDIA PER ABITANTE	SUPERFICIE MEDIA PER FAMIGLIA
Arezzo	26.390.723	138,86	21,97	76,84	179,39
Firenze	62.902.021	121,48	20,92	62,08	138,22
Grosseto	18.441.574	106,83	20,56	83,00	177,99
Livorno	21.604.209	100,00	19,25	64,26	138,57
Lucca	32.083.114	134,90	20,91	82,41	189,21
Massa-Carrara	15.273.095	115,10	20,95	77,98	171,53
Pisa	27.964.096	125,65	21,06	66,46	153,20
Pistoia	20.900.230	131,94	20,53	71,60	166,55
Prato	14.376.836	128,81	20,65	56,14	139,67
Siena	20.915.876	130,40	21,29	78,04	174,92
Toscana	260.851.774	123,04	20,84	69,80	158,01
Italia	4.187.611.329	119,66	21,90	69,24	161,17

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Statistiche catastali 2017.



2.2 Il valore degli immobili residenziali

Un utile indicatore relativo al valore degli immobili residenziali si ottiene dal calcolo del cosiddetto “Valore dell'imponibile potenziale” (Vip) determinato ai fini dell'Imposta comunale sugli immobili³. In particolare, per il gruppo di categoria catastale A (esclusa la categoria A10) il Vip è calcolato su tutte le unità immobiliari residenziali (senza distinzione fra abitazione principale e non) mediante il seguente algoritmo, che tiene conto della rivalutazione del 5% da applicare alla rendita catastale:

$$Vip = \text{totale rendita catastale} * 1,05 * 100$$

Come si vede dalla tabella 2.4, il Vip toscano per il 2017 è di 132 miliardi di euro, con un incremento rispetto al 2016 di circa 720 milioni di euro. Rimane invariato il peso relativo della regione sul Vip nazionale (7,4%). La ripartizione territoriale permette di vedere che Firenze è la provincia che maggiormente influisce sul valore totale, ed è anche quella che registra un incremento assoluto maggiore rispetto al 2016 (+179.421.867 euro).

³ La scelta di procedere ugualmente al calcolo del Vip anche dopo l'abolizione dell'Ici è connessa alla possibilità di disporre di un elemento di confronto con le annualità precedenti e al mantenimento della tassa sulle seconde case (IMU).





TABELLA 2.4 - IL VALORE IMPONIBILE POTENZIALE (VIP) IN TOSCANA PER PROVINCIA AL 31.12.2017

PROVINCIA	VALORE ASSOLUTO	VALORE PERCENTUALE	VALORE MEDIO
Arezzo	8.834.507.495	6,7	46.484
Firenze	35.224.791.567	26,7	68.027
Grosseto	9.427.641.812	7,1	54.612
Livorno	15.713.164.410	11,9	72.732
Lucca	14.801.562.535	11,2	62.235
Massa-Carrara	7.036.432.260	5,3	53.027
Pisa	15.136.399.812	11,5	68.012
Pistoia	7.204.644.493	5,5	45.480
Prato	7.736.397.940	5,9	69.317
Siena	10.957.787.556	8,3	68.317
Toscana	132.073.329.882	100	62.298
Italia	1.783.484.893.133	-	50.962

Fonte: elaboraz. su dati Osservatorio mercato immobiliare - Ag. delle entrate, Statistiche catastali 2017

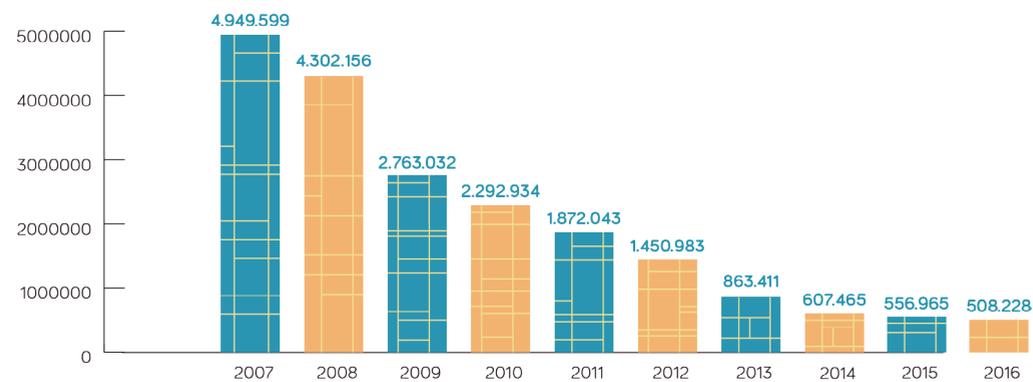
2.3 La pressione insediativa

I volumi di costruzione autorizzati dai comuni toscani nel 2016 (fig. 2.3) ammontano a 508.288 m³, e sono in netta diminuzione da alcuni anni (-89,7% dal 2007 al 2016). Nel corso degli ultimi tre anni il trend sembra essersi stabilizzato su una riduzione più contenuta.

Le nuove abitazioni costruite (fig. 2.4) sono invece in aumento rispetto all'anno 2015, a fronte di una riduzione dei volumi medi disponibili (fig. 2.3), che però risultano invece leggermente superiori rispetto al 2007. Anche in questo caso si nota come la riduzione dal 2007 sia stata molto forte (-90,3%).

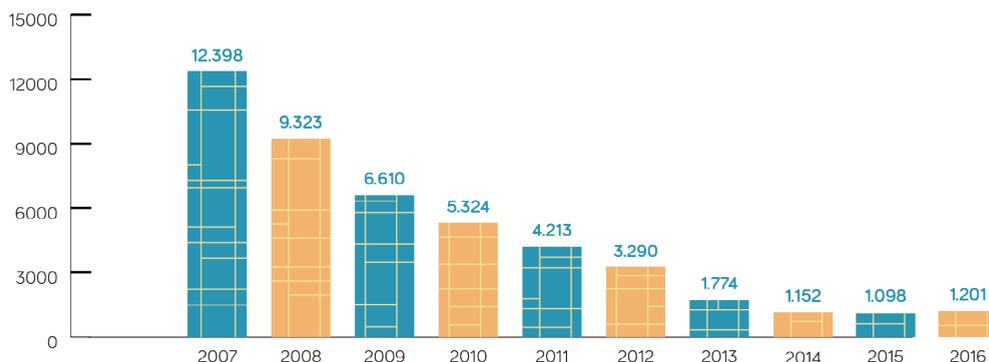
La dinamica relativa alle nuove costruzioni prosegue il trend negativo che ha caratterizzato l'ultimo decennio

FIGURA 2.3 - L'ANDAMENTO DEL VOLUME DEI FABBRICATI PER I QUALI I COMUNI TOSCANI HANNO RILASCIATO PERMESSI DI COSTRUIRE TRA IL 2007 E IL 2016 (VAL. ASS.)



Fonte: elaborazioni su dati Istat, Permessi di costruire, media 2016, data pubblicazione agosto 2018.

FIGURA 2.4 - L'ANDAMENTO DEL NUMERO DELLE ABITAZIONI PREVISTE NEI NUOVI FABBRICATI PER I QUALI I COMUNI TOSCANI HANNO RILASCIATO PERMESSI DI COSTRUIRE DAL 2007 AL 2016 (VAL. ASS.)



Fonte: elaborazioni su dati Istat, Permessi di costruire, media 2016, data pubblicazione agosto 2018.



I territori che ospitano una maggiore quota delle nuove costruzioni sono, come l'anno precedente, Firenze (18%) e Pisa (15%). Per quanto riguarda le dimensioni delle abitazioni, si rileva un aumento rispetto all'anno precedente, con la metratura media che passa da 89 m² a 94 m². Rispetto a questo elemento, sono particolari i casi di Lucca (con una metratura media di 119 m²), Livorno (79 m²), Massa-Carrara (77 m²) e Prato (74 m²).

TABELLA 2.5 - LA DISTRIBUZIONE TRA LE PROVINCE DELLE ABITAZIONI PREVISTE NEI NUOVI FABBRICATI PER I QUALI I COMUNI TOSCANI HANNO RILASCIATO PERMESSI DI COSTRUIRE NEL 2016 (VAL. ASS.)

PROVINCIA	NUMERO	SUP. UTILE ABITABILE (M ²)	SUP. UTILE MEDIA (M ²)	STANZE	ACCESSORI
Arezzo	142	14.048	99	560	558
Firenze	212	18.973	89	823	911
Grosseto	79	7.639	97	301	317
Livorno	118	9.263	79	406	451
Lucca	146	17.354	119	859	945
Massa-Carrara	43	3.299	77	159	191
Pisa	182	17.901	98	741	769
Pistoia	117	10.902	93	508	430
Prato	67	4.963	74	242	261
Siena	95	8.987	95	404	436
Toscana	1.201	113.329	94	5.003	5.269

Fonte: elaborazioni su dati Istat, Permessi di costruire, media 2016, data pubblicazione agosto 2018.



TABELLA 2.6 - L'ANDAMENTO DELLE NUOVE ABITAZIONI, DELLA POPOLAZIONE E DELLE FAMIGLIE IN TOSCANA TRA IL 2009 E IL 2016

ANNO	VALORI ASSOLUTI			VAR. % RISPETTO ANNO PRECEDENTE		
	ABITAZIONI	POPOLAZIONE(*)	FAMIGLIE(*)	ABITAZIONI	POPOLAZIONE	FAMIGLIE
2009	6.610	3.730.130	1.601.393	-	-	-
2010	5.324	3.749.813	1.617.973	-19,5	0,5	1,0
2011	4.213	3.667.780	1.630.303	-20,9	-2,2	0,8
2012	3.290	3.692.828	1.645.748	-21,9	0,7	0,9
2013	1.774	3.750.511	1.638.328	-46,1	1,6	-0,5
2014	1.152	3.752.654	1.643.040	-35,1	0,1	0,3
2015	1.098	3.744.398	1.644.030	-4,7	-0,2	0,1
2016	1.201	3.742.437	1.649.770	9,4	-0,1	0,3

(*): Dati 2009 e 2010 pre-revisione Censimento 9 ottobre 2011

Fonte: elaborazioni su dati Istat, *Statistiche sui permessi di costruire, 2018*, e su dati Demolstat, *Bilancio demografico e popolazione residente al 31 dicembre 2016*.

IL MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

3.1 Il mercato delle compravendite

3.1.1 Le compravendite di immobili

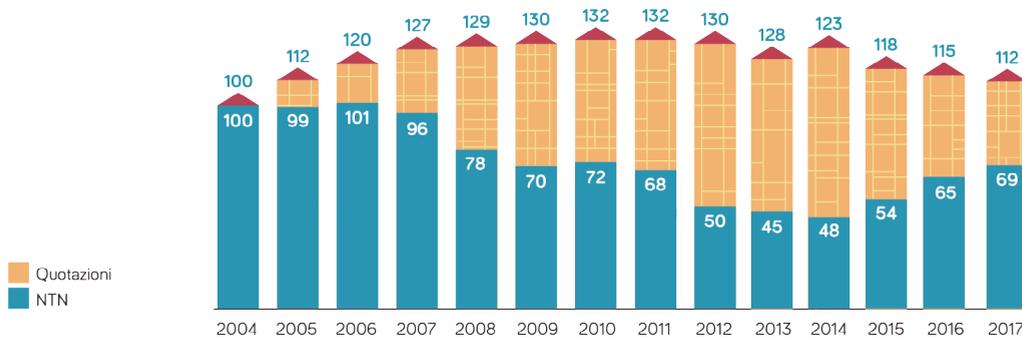
Nel 2017 si registra un nuovo aumento delle compravendite di immobili, confermando il trend positivo di ripresa del mercato avviatosi a partire dal 2014. Rispetto all'anno precedente, le transazioni nette normalizzate¹ (NTN) sono aumentate del 6,1%, con incrementi positivi in tutte le province, anche se con intensità diverse: mentre l'aumento rispetto al 2016 è sostanziale per Lucca, Prato, Siena e Pistoia, crescono più lentamente Grosseto, Livorno e Massa-Carrara. Ciononostante, dalla figura 3.1 si può notare come si sia ancora lontani da raggiungere livelli simili al periodo pre-crisi.

Per il quarto anno consecutivo sono in aumento le compravendite di immobili residenziali, mentre il trend delle quotazioni risulta ancora in leggero calo

¹ Per NTN s'intende il numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate": le compravendite dei diritti di proprietà sono cioè "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare, tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione. Ciò significa che, se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni.



FIGURA 3.1 - L'ANDAMENTO DELLE TRANSAZIONI DI UNITÀ IMMOBILIARI (NTN) E DELLE QUOTAZIONI IN TOSCANA TRA IL 2004 E IL 2017 - NUMERI INDICE 2004 = 100



Fonte: elaboraz. su dati Osservatorio mercato immobiliare - Ag. delle entrate², Rapporto immobiliare 2018.

TABELLA 3.1 - LE TRANSAZIONI DI UNITÀ IMMOBILIARI (NTN) IN ITALIA, IN TOSCANA E NELLE PROVINCE TOSCANE TRA IL 2012 E IL 2016 (VAL. ASS.)

PROVINCIA	NTN 2017	NTN VARIAZ. % 2016/2017	NTN QUOTA % PER PROVINCIA
Arezzo	2.569	3,6%	6,8%
Firenze	11.079	5,3%	29,4%
Grosseto	2.532	2,2%	6,7%
Livorno	4.296	2,5%	11,4%
Lucca	3.863	15,4%	10,3%
Massa-Carrara	1.605	2,9%	4,3%
Pisa	4.460	6,4%	11,8%
Pistoia	2.440	7,2%	6,5%
Prato	2.298	10,5%	6,1%
Siena	2.538	7,0%	6,7%
Toscana	37.681	6,1%	100%
Italia	542.480	4,9%	

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Rapporto immobiliare 2018.

² Il D.lgs. 72/2016 introduce nel Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385) il Capo I bis e in questo l'articolo 120-sexiesdecies rubricato Osservatorio del mercato immobiliare, che stabilisce: *L'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale.*





L'indice di intensità del mercato immobiliare permette di valutare quanto un territorio sia effettivamente “dinamico”, misurando il rapporto fra compravendite e stock esistente: il dato toscano è superiore a quello nazionale, come si vede dalla tabella 3.2. Le differenze più rilevanti con il 2016 si rilevano a Prato e Lucca, le due province che hanno visto aumentare maggiormente il volume delle compravendite; rimane abbastanza stagnante la situazione di Arezzo, Grosseto, Livorno e Massa-Carrara, che sono anche le aree nelle quali il NTN è più basso.

TABELLA 3.2 - L'INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE (IMI) IN ITALIA, IN TOSCANA E NELLE PROVINCE TOSCANI NEL 2017 E VARIAZIONI RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE

PROVINCIA	IMI 2017	IMI DIFFERENZA 2016/2017
Arezzo	1,19	1,07
Firenze	1,51	1,41
Grosseto	1,30	1,08
Livorno	1,46	1,30
Lucca	1,20	1,12
Massa-Carrara	1,09	1,14
Pisa	1,64	1,35
Pistoia	1,22	1,02
Prato	1,30	1,17
Siena	1,22	1,11
Toscana	1,36	1,22
Italia	1,33	1,20

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Rapporto immobiliare 2018.



3.1.2 I prezzi degli immobili

Come si vede anche dalla figura 3.1 le quotazioni degli immobili sono in leggero calo rispetto all'anno passato, elemento che si riscontra in tutte le province, e in tutti i capoluoghi, salvo Livorno e Pisa uniche eccezioni. Nelle quattro province con un sensibile incremento di NTN - Lucca, Prato, Siena e Pistoia - si riscontrano tendenze diverse: Prato e Pistoia sono le due città capoluogo nei quali il prezzo medio è diminuito di più, e anche i comuni circostanti hanno visto un calo dei prezzi; invece a Siena e Lucca vediamo la città diminuire meno della media regionale e i comuni circostanti di più. Confrontando i dati relativi al 2017 con quelli 2015 si nota come le variazioni negative più accentuate riguardino Livorno, Pisa, Pistoia e Siena. Rispetto agli altri comuni della provincia, gli arretramenti delle quotazioni più rilevanti riguardano Siena, Prato, Pistoia e Pisa. In definitiva non sembra ancora emergere un pattern chiaro di andamento dei mercati immobiliari a livello sub-regionale.

TABELLA 3.3 - QUOTAZIONE MEDIA AL M² DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI NEL 2016 NEI COMUNI TOSCANI CAPOLUOGO DI PROVINCIA E NON E VARIAZIONE RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE

PROVINCIA	COMUNI CAPOLUOGO		RESTO DELLA PROVINCIA	
	QUOTAZIONE MEDIA (€/MQ) 2017	VAR.% QUOTAZIONE 2016/2017	QUOTAZIONE MEDIA (€/MQ) 2017	VAR.% QUOTAZIONE 2016/2016
Arezzo	1.450	-2,0	1.250	-1,2
Firenze	2.783	-3,1	1.897	-2,2
Grosseto	2.034	-1,7	2.367	-4,0
Livorno	1.727	0,9	2.156	-2,8
Lucca	1.915	-1,7	2.276	-2,9
Massa-Carrara	2.259	-1,3	1.469	-2,0
Pisa	2.048	1,7	1.394	-1,4
Pistoia	1.442	-3,5	1.540	-3,0
Prato	1.916	-4,1	1.741	-5,6
Siena	2.057	-1,1	1.325	-3,2
Toscana	2.132	-2,3	1.783	-2,6

Fonte: elaborazioni su banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), in Rapporto Immobiliare 2018, Agenzia delle Entrate.





3.1.3 Gli acquisti con mutuo

Per quanto riguarda il mercato del credito, l'acquisto di immobili tramite accensione di mutuo ipotecario è in crescita (+8,8%) e riguarda praticamente la metà delle acquisizioni (era il 51,2% nel 2016).

Per quanto riguarda il numero totale di transazioni immobiliari si è tornati a un livello comparabile a quello del periodo 2008-2010, ma l'incremento relativo annuale sembra essersi normalizzato rispetto all'incremento verticale del 2016 (+29% sul 2015). È aumentato anche il valore del capitale unitario (+4.800 € rispetto al 2016, che era pari a 128.800 €), indicando che – mediamente – la banche hanno concesso mutui di importi leggermente superiori rispetto all'anno passato, in un quadro nazionale che è comunque di incremento (+6.700 € rispetto al 2016, in quanto era pari a 119.600 €).

Metà delle compravendite è avvenuta grazie all'erogazione di mutui ipotecari, in crescita anche nell'importo medio reso disponibile dagli istituti di credito

TABELLA 3.4 - L'ANDAMENTO DELLE TRANSAZIONI DI UNITÀ IMMOBILIARI CON MUTUO IPOTECARIO (NTN IP) IN TOSCANA E ITALIA; INCIDENZA NTN IP SU TOTALE TRANSAZIONI IMMOBILIARI; CAPITALE COMPLESSIVO E UNITARIO EROGATO; TASSO DI INTERESSE INIZIALE E DURATA MEDIA DEL MUTUO

	TOSCANA	ITALIA
NTN IP	18.371	259.095
Variazione % NTN IP 2016/2017	8,8%	7,8%
Incidenza NTN IP	50,6%	49,7%
Differenza incidenza NTN IP 2016/17	1,4	1,4
Capitale 2017 milioni €	2454	32732
Variazione % capitale 2016/2017	8,6%	9,1%
Capitale unitario 2017 €	133.600	126.300
Tasso medio 2017	2,38%	2,38%
Durata media 2017 (anni)	23,6	22,9

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Rapporto immobiliare 2018.



3.2 Il mercato delle locazioni

Il quadro regionale relativo ai canoni di locazione presenta una situazione abbastanza differenziata a livello territoriale: adottando come riferimento le zone centrali dei comuni capoluogo (non necessariamente indicative dell'andamento di tutta l'area provinciale), notiamo come a fianco di situazioni di incremento anche consistente dei prezzi medi delle locazioni – nei loro valori minimo e massimo – rispetto all'anno precedente (Pistoia, Siena, Lucca, Livorno, Grosseto, Arezzo), si trovano situazioni nelle quali i prezzi sono in diminuzione (Carrara e Massa), stabili (Pisa e Prato), oppure che mostrano contemporaneamente una diminuzione e un aumento (Firenze).

Confrontando questo dato con quello relativo ai prezzi per l'acquisto (Cap. 3.1.2), possiamo vedere come solamente in due casi ci sia un andamento convergente dei due mercati: a Livorno, dove i valori sono in crescita sia per l'acquisto che per la locazione, e Massa-Carrara dove entrambi sono in diminuzione.

Rispetto all'andamento storico dei prezzi (tab. 3.6), si nota come la diminuzione dei canoni sia generalizzata, seppure con ampie differenze nell'intensità del fenomeno, con città come Grosseto e Prato in cui i prezzi diminuiscono relativamente meno rispetto alle altre. Fanno eccezione Pistoia e, per quanto riguarda i valori minimi, Livorno e Pisa, nelle quali i prezzi sono invece aumentati nel periodo. A Carrara aumentano invece i canoni massimi, anche se la differente scansione temporale potrebbe aver influito.

È importante sottolineare come dietro a questa convergenza possano nascondersi cause differenziate, che andrebbero analizzate caso per caso, in virtù del fatto che il dato sintetico non tiene in considerazione né le variazioni intra-territoriali (l'andamento dei canoni nei comuni circostanti, che in alcuni casi potrebbero essere di segno diverso), né le differenze interne ai capoluoghi stessi (essendo riferito alle sole zone centrali della città).



**Diffusa variabilità
territoriale rispetto
all'andamento dei
canoni di locazione**





TABELLA 3.5 - GLI IMPORTI DEI CANONI DI LOCAZIONE DELLE ABITAZIONI CIVILI (ZONA CENTRALE) NEI COMUNI CAPOLUOGO DI PROVINCIA (IN EURO/MQ AL MESE; VALORI MINIMI E MASSIMI) - ANNI 2017 (II SEMESTRE) E 2016 (II SEMESTRE)

COMUNE	2016		2017		VARIAZIONE % 2016/2017	
	MIN.	MAX.	MIN.	MAX.	MIN.	MAX.
Arezzo (N)	6,0	7,2	6,7	7,2	11,7	0,0
Carrara (L)	5,4	8,0	5,0	7,5	-7,4	-6,3
Firenze (N)	8,4	11,2	8,8	10,9	4,8	-2,7
Grosseto (L)	6,0	8,5	6,3	8,8	5,0	3,5
Livorno (L)	7,9	8,4	8,1	9,1	2,5	8,3
Lucca (N)	7,7	9,9	7,9	10,0	2,6	1,0
Massa (L)	5,8	8,7	5,8	8,3	0,0	-4,6
Pisa (N)	9,1	11,2	9,1	11,2	0,0	0,0
Pistoia (N)	6,6	8,6	7,3	9,2	10,6	7,0
Prato (N)	9,5	11,0	9,5	11,0	0,0	0,0
Siena (L)	7,4	9,9	7,5	11,1	1,4	12,1

(L) = superficie lorda; (N) = superficie netta

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari (<https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>).



TABELLA 36 - GLI IMPORTI DEI CANONI DI LOCAZIONE DELLE ABITAZIONI CIVILI (ZONA CENTRALE) NEI COMUNI CAPOLUOGO DI PROVINCIA (IN EURO/MQ AL MESE; VALORI MINIMI E MASSIMI) - VARIAZIONE PERCENTUALE 2007 (II SEMESTRE) - 2017 (II SEMESTRE)

COMUNE	VAR MIN.	VAR MAX.
Arezzo	-19,3%	-32,1%
Carrara*	-13,8%	7,1%
Firenze	-45,0%	-54,6%
Grosseto	-6,0%	-10,2%
Livorno	2,5%	-6,2%
Lucca	-24,8%	-16,7%
Massa	-51,7%	-44,7%
Pisa	7,1%	-1,8%
Pistoia	21,7%	7,0%
Prato	-2,1%	-14,1%
Siena	-51,7%	-43,9%

* Dati disponibili al 2010 (II semestre).

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari (<https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>).



3.3. Le misure a sostegno alla locazione

3.3.1 Il Fondo sociale per l'affitto ex lege n. 431/98

Dopo il mancato finanziamento del Fondo sociale per l'affitto negli anni 2016-2018, dal Ministero delle Infrastrutture sono state stanziare risorse pari a 20 milioni di euro per il biennio 2019-2020.

TABELLA 3.7 - LE RISORSE (IN EURO) DEL FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO TRA IL 2010 E IL 2020

ANNO	STANZIAMENTO MINISTERIALE	TRASFERIMENTO ALLA TOSCANA
2010	181.101.060,00	10.402.999,85
2011	141.268.540,94	8.884.878,95
2012	9.896.732,00	628.258,72
2013	0,00	0,00
2014	100.000.000,00	6.254.060,52
2015	100.000.000,00	6.254.060,52
2016	0,00	0,00
2017	0,00	0,00
2018	0,00	0,00
2019*	10.000.000,00	
2020*	10.000.000,00	

* La legge di bilancio 2018 (L. 205/2017) ha previsto l'assegnazione al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione di risorse pari a 10 milioni di euro per ciascuno degli anni 2019 e 2020, stabilendo, altresì, che al medesimo Fondo nazionale possano essere destinate ulteriori risorse, da parte delle regioni, a valere sulle somme non spese del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli secondo le modalità di trasferimento delle risorse tra i due fondi stabilito con Decreto del Ministero Infrastrutture e Trasporti da emanare entro il 30 giugno di ciascuno degli anni 2019 e 2020.

Fonte: elaborazioni su dati Ministero delle infrastrutture, decreti di ripartizione del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione.

Azzerate le risorse ministeriali per il Fondo sociale per l'affitto nel triennio 2016-2018, previste invece per il biennio successivo (20 mln€ totali)

Come si vede dalla tabella 3.7, le risorse stanziare si sono complessivamente ridotte nel corso del tempo: se nel 2012-2013 la Regione ha sopperito alla diminuzione di finanziamento statale, nel 2016-2017 non è stato mantenuto lo stesso livello di apporto regionale con una conseguente riduzione dei fondi complessivi disponibili.



TABELLA 38 - LE RISORSE COMPLESSIVE (IN EURO) DEL FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO STANZIATE IN TOSCANA TRA IL 2012 ED IL 2017

ANNO	RISORSE STATALI REGIONALI RIPARTITE*	RISORSE COMUNALI DICHIARATE	RISORSE COMUNALI DISTRIBUITE	RISORSE TOTALI
2012	14.684.486	7.700.178	7.543.454	22.227.940
2013	11.532.279	6.087.109	6.578.555	18.110.834
2014	14.245.519	6.028.686	6.186.966	20.432.485
2015	8.128.950	5.682.160	6.019.365	14.148.315
2016	6.602.545**	5.440.989	5.557.756	12.160.301
2017	4.847.669	5.419.874	---	10.267.543***

* Dato suscettibile di variazioni inter-annuali per recupero rimanenze.

** Compreso utilizzo risorse fondi morosità incolpevole: Firenze € 1.169.112,00, Grosseto € 369.483,00.

*** Dato provvisorio, riferito alle risorse dichiarate.

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative.

Le domande di contributo affitto³ presentate sono andate diminuendo nell'ultimo anno, in particolare con una considerevole contrazione di quelle di

³ Relativamente alle modalità di erogazione dei contributi, con la deliberazione della Giunta Regionale 6 aprile 2009, n. 265, sono state impartite alcune disposizioni da prevedere nei bandi comunali. Di seguito se ne descrivono gli elementi più rilevanti:

- il requisito economico di accesso: è prevista la suddivisione dei richiedenti in due fasce: la fascia A (comprendente i nuclei familiari con un valore ISE uguale o inferiore all'importo corrispondente a due pensioni minime INPS e un'incidenza del canone su tale valore non inferiore al 14%) e la fascia B (comprendente i nuclei familiari con un valore ISE compreso tra l'importo corrispondente a due pensioni minime INPS e 28.301,02 euro, un'incidenza del canone su tale valore non inferiore al 24% e un valore ISEE non superiore al limite per l'accesso all'Erp);
- l'importo del contributo: per la fascia A deve essere tale da ridurre l'incidenza del canone sul valore ISE al 14%, nei limiti di un massimale annuo di 3.100 euro, mentre per la fascia B deve essere tale da ridurre l'incidenza del canone sul valore ISE al 24%, nei limiti di un massimale annuo di 2.325 euro;
- la graduatoria: deve essere definita, per ciascuna fascia, sulla base della percentuale di incidenza del canone sul valore ISEE;
- i soggetti con "ISE zero o incongruo": sono ammessi solo in presenza di una certificazione che attesti l'assistenza da parte dei servizi sociali o di un'autocertificazione circa la fonte che garantisce il loro sostentamento;
- gli studenti universitari: si fa riferimento all'ISE/ISEE del soggetto di cui sono fiscalmente a carico;
- il divieto di cumulo: il contributo non può essere cumulato con altri benefici pubblici erogati a titolo di sostegno alloggiativo;
- gli stranieri: devono risultare residenti da almeno 10 anni sul territorio nazionale, o da cinque nella medesima regione.

13.647

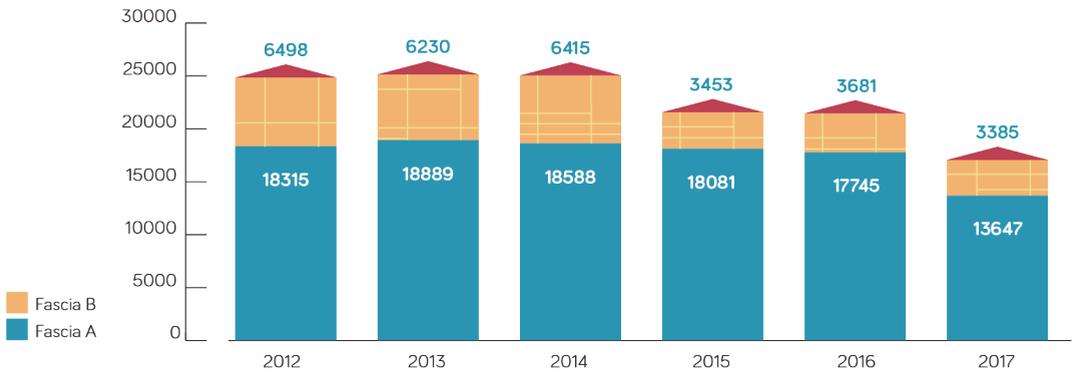
domande di
contributo affitto
presentate e oltre
10 milioni di euro
erogati dai Comuni





“fascia A”, passate dalle quasi 19mila del 2013 alle 13.647 del 2017. L’incidenza delle domande di “fascia B” presentate è diminuita, e rappresenta nel 2017 il 19,8% delle domande complessive.

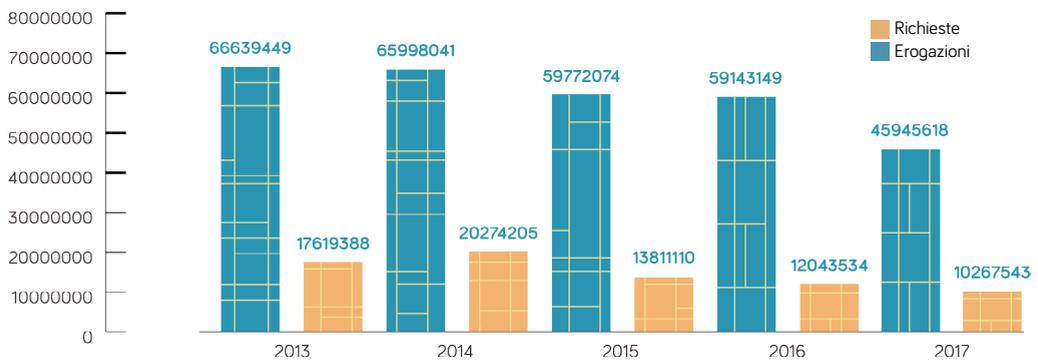
FIGURA 3.2 - LE DOMANDE DI CONTRIBUTO AFFITTO PRESENTATE DAL 2012 AL 2017, DISTINTE TRA FASCIA A E FASCIA B (VAL. ASS.)



Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative.

Il rapporto fra contributi richiesti ed erogati è leggermente migliorato, passando dal 20% del 2016 al 22% del 2017.

FIGURA 3.3 - L'IMPORTO COMPLESSIVO RICHIESTO ED EROGATO AI COMUNI PER LE DOMANDE DI CONTRIBUTO AFFITTO PRESENTATE DAL 2013 AL 2017 (VAL. ASS.)



Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative.

L’80,1% delle richieste di contributo riguarda la fascia A, quella di maggiore disagio economico. L’incidenza territoriale relativa appare più equamente distribuita rispetto al 2016, con le province di Grosseto, Pistoia e Lucca che



si riavvicinano alla media regionale. Andando a vedere le erogazioni a livello territoriale (tab. 3.9), è da notare che le province che hanno potuto rispondere in misura maggiore alle richieste presentate sono Empoli (29%), Grosseto (27,2%) e Siena (26,4%), in una situazione simile a quella dello scorso anno, con la significativa differenza di Massa-Carrara, dove si è verificata una sensibile riduzione del contributo comunale (-65,3% rispetto al 2016). Le variazioni dei contributi sostenuti dai Comuni sono particolarmente significative per Livorno (+21,9%), Pistoia (+21,6%) e soprattutto Prato (+788,1%), che partiva da un valore assoluto molto più basso di quelli degli altri LODE (7.350 euro per l'anno 2016).

TABELLA 3.9 - LE RICHIESTE DEL CONTRIBUTO AFFITTO - ANNO 2017

COMUNE	FASCIA A		FASCIA B		TOTALE	
	NR.	IMPORTO	NR.	IMPORTO	NR.	IMPORTO
Arezzo	1022	2.967.729	231	283.358	1.253	3.251.087
Empoli	548	1.636.064	167	297.328	715	1.933.392
Firenze	1.884	5.644.202	589	1.155.357	2.473	6.799.559
Grosseto	1.006	2.934.314	193	305.210	1.199	3.239.524
Livorno	1.696	5.075.620	363	634.680	2.059	5.710.300
Lucca	1.433	4.189.526	372	436.606	1.805	4.626.132
Massa-Carrara	908	2.663.893	169	287.170	1.077	2.951.063
Pisa	2.230	6.580.950	545	975.966	2.775	7.556.916
Pistoia	1.357	4.063.048	267	465.369	1.624	4.528.417
Prato	456	1.374.910	94	176.194	550	1.551.104
Siena	1.107	3.215.776	395	582.346	1.502	3.798.122
Toscana	13.647	40.346.033	3.385	5.599.585	17.032	45.945.618

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative.





TABELLA 3.10 - LE EROGAZIONI COMPLESSIVE (IN €) DEL CONTRIBUTO AFFITTO - ANNO 2017

COMUNE	RICHIESTE IMPORTO (A)	EROGAZIONI			B/A *100
		IMPORTO (B)	DI CUI CON CONTRI- BUTI COMUNALI	DI CUI CON CONTRI- BUTI REGIONALI	
Arezzo	3.251.087	424.763	98.510	326.253	13,1
Empoli	1.933.392	561.159	341.401	219.758	29,0
Firenze	6.799.559	1.695.744	985.500	710.244	24,9
Grosseto	3.239.524	881.659	529.099	352.560	27,2
Livorno	5.710.300	1.090.385	501.076	589.309	19,1
Lucca	4.626.132	1.162.512	647.444	515.068	25,1
Massa-Carrara	2.951.063	478.619	170.022	308.597	16,2
Pisa	7.556.916	1.593.641	808.539	785.102	21,1
Pistoia	4.528.417	1.151.099	652.655	498.444	25,4
Prato	1.551.104	223.721	65.279	158.442	14,4
Siena	3.798.122	1.004.241	620.349	383.892	26,4
Totale	45.945.618	10.267.543	5.419.874	4.847.669	22,3

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative.



3.3.2 Il contributo per l'autonomia abitativa dei giovani (progetto "Giovani Sì")

I dati Eurostat mostrano come poco meno della metà dei giovani italiani fra i 25 e i 34 anni viva sotto lo stesso tetto del nucleo familiare di origine (48,9%, dato riferito al 2016), a fronte di una stima sull'Unione Europea nel suo complesso che risulta sensibilmente più bassa (28,5%). Incidentalmente, è interessante notare la differenza di genere: sia per quanto riguarda l'Unione che nel caso italiano, la quota di femmine che risiede con i genitori in questa fascia di età è sensibilmente inferiore rispetto a quella maschile⁴. Questo dato riflette la forte difficoltà incontrata dai giovani italiani nel riuscire a costruire un percorso autonomo di vita, sia per ragioni materiali (la difficoltà di trovare un'occupazione, tanto più un'occupazione stabile) che culturali (il modello residenziale mediterraneo tradizionalmente allontana il momento del distacco dei figli dal nucleo familiare).

Giovanisì è il progetto della Regione Toscana per l'autonomia dei giovani finanziato con risorse nazionali, regionali ed europee e strutturato in 6 macroaree (Tirocini, Casa, Servizio civile, Fare Impresa, Lavoro, Studio e Formazione). Nell'ambito degli interventi per l'autonomia abitativa dalla famiglia di origine, la Regione Toscana, con bandi aperti periodicamente, prevede contributi di durata triennale per il sostegno al pagamento dell'affitto. Si tratta di una misura sancita con legge regionale 29 dicembre 2010, n. 65 (legge finanziaria per l'anno 2011) e successive modificazioni e integrazioni, come da Deliberazione della Giunta regionale n. 1271 del 20.11.2017, al fine di favorire l'emancipazione dei giovani dalla famiglia e la loro autonomia abitativa, ovvero la costituzione da parte dei giovani di un proprio nucleo familiare avente una delle seguenti composizioni:

- un solo genitore con figli;
- coppia coniugata o convivente *more uxoria*;
- coppia costituita da giovani provenienti da due distinti nuclei familiari di origine;
- persone singole;
- due o più giovani, non legati da rapporti di parentela, che intendono costituire una solidale coabitazione, condividendo oneri e responsabilità della conduzione dell'alloggio.

⁴ Nel caso italiano: 40,3% delle femmine rispetto a 57,2% dei maschi; in Unione Europea: 21,8 delle femmine rispetto a 35,1% dei maschi. Dati riferiti al 2016. Fonte: Eurostat.





Possono accedere i giovani dai 18 ai 34 anni. I criteri di accesso alla prestazione sono stati definiti con la Delibera della Giunta Regionale n. 1271/2017 e dai bandi regionali e sono:

- cittadinanza italiana o di altro Stato appartenente all'Unione europea oppure, se stranieri, possesso dei requisiti previsti dall'articolo 40, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286;
- residenza in Toscana da almeno due anni presso il nucleo familiare di origine (per nucleo familiare di origine si intende quello composto da genitori, parenti o affini entro il secondo grado, ossia nonni, suoceri, generi, nuore, cognati). In caso di coppia il requisito della residenza è sufficiente che sia rispettato da uno dei due richiedenti;
- ISEE del nucleo familiare d'origine non superiore a 40.000 euro (in caso di coppia si considera il valore ISEE più elevato);
- reddito massimo complessivo ai fini IRPEF dei giovani richiedenti così ripartito:
 - nucleo monoparentale con figli e persone singole (35.000 euro);
 - coppia o due giovani non legati da rapporti di parentela non compresi nelle definizioni di coppia (45.000 euro);
 - tre o più giovani non legati da rapporti di parentela (55.000 euro).
- non titolarità, per una quota superiore al 30%, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su immobili a destinazione abitativa sul territorio nazionale;
- non titolarità di contratto di affitto su immobili a destinazione abitativa sul territorio nazionale;
- non titolarità di altri contributi o benefici pubblici erogati per la medesima finalità;
- età compresa fra 18 e 34 anni compiuti, in caso di coppia, il requisito dell'età è sufficiente che sia rispettato da uno dei due richiedenti, purché l'altro sia maggiorenne;
- non avere già fruito del contributo all'affitto anche per una sola quota semestrale.

L'importo del contributo (erogabile per un periodo massimo di tre anni) varia tra 1.800 e 4.200 euro, sulla base del reddito del nuovo nucleo familiare e della presenza di figli (cfr. tabella 3.10). L'ultimo avviso, approvato con Decreto Dirigenziale n. 529 del 18/01/2018, scaduto lo scorso 31 marzo 2018, prevede uno stanziamento di risorse regionali pari a 6 milioni di euro.



TABELLA 3.11 - L'IMPORTO ANNUO (IN €) DEL CONTRIBUTO EROGABILE PER NUMERO DI FIGLI

FASCIA DI REDDITO	NESSUNO	UNO	DUE O PIÙ
Fascia minima	3.000	3.900	4.200
Fascia intermedia	2.300	3.200	3.500
Fascia massima	1.800	2.700	3.000

Fonte: Deliberazione della Giunta regionale n. 1271 del 20.11.2017.

TABELLA 3.12 - LE DOMANDE PRESENTATE, IDONEE ED AMMESSE AI CONTRIBUTI EROGATI A VALERE SUL 6° BANDO GIOVANISI (VAL. ASS. E PERC.) ED IL TASSO DI SODDISFAZIONE DELLE DOMANDE AMMESSE

DOMANDE	NR.
Domande presentate (A)	1.703
Domande idonee (B)	1.463
Domande escluse	231
Domande ritirate	9
Nuclei familiari ammessi (C)	681*
Tasso di soddisfazione della domanda (B/C*100)	46,5%

* con decreto dirigenziale n. 11619 del 10.7.2018 è stata approvata la graduatoria delle 661 domande immediatamente ammesse a contributo (allegato A), delle domande idonee ma non ammesse a contributo (allegato B) e delle domande escluse; ulteriori 20 domande, che riguardano i richiedenti singoli di età compresa fra 18 e 29 anni, persone singole, senza figli, sono state ammesse a contributo a seguito di una procedura di sorteggio tra 122 domande che risultavano a parità di condizioni (così come previsto dal bando, art. 7.3). A partire dalla approvazione della graduatoria, i giovani ammessi a contributo avranno tempo fino al 7 gennaio 2019 per presentare alla Regione Toscana la richiesta di pagamento e il contratto di affitto registrato all'Agenzia delle Entrate. Per le 20 domande ammesse a contributo successivamente, il termine di 180 giorni per la presentazione del contratto di locazione, stabilito al comma 7 dell'art. 118 ter della Legge regionale 29 dicembre 2010, n. 65 e all'art. 9 del bando, decorre dalla data di adozione del decreto dirigenziale in corso di approvazione. Conclusi i 180 giorni di tempo a disposizione per l'invio dei contratti di locazione da parte degli ammessi in graduatoria, verrà quantificato l'importo di eventuali risorse disponibili a seguito della mancata presentazione delle richieste di pagamento e dei contratti di locazione. Sarà possibile quindi procedere con lo scorrimento della graduatoria. Tale scorrimento si svolgerà una volta sola e non sarà reiterabile (vedi art.7.10 del bando). Solo successivamente verranno individuati i soggetti beneficiari. A loro volta i nuovi nominativi ammessi a contributo, con successivo decreto dirigenziale per effetto dello scorrimento avranno 180 giorni di tempo per presentare i contratti.

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative.

Riparte la misura per l'autonomia abitativa prevista da Giovanisi: nell'ultimo bando 1.463 domande idonee, di cui il 46,5% ammesso a finanziamento



TABELLA 3.13 – 6° BANDO GIOVANISÌ: LE DOMANDE PRESENTATE PER LODE (VAL. ASSOLUTI E %)

	DOMANDE PRESENTATE	%
Arezzo	258	15,1
Empoli	76	4,5
Firenze	310	18,2
Grosseto	102	6,0
Livorno	145	8,5
Lucca	180	10,6
Massa-Carrara	100	5,9
Pisa	183	10,7
Pistoia	146	8,6
Prato	120	7,0
Siena	83	4,9
Totale	1.703	100,0

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative.

Le domande pervenute nel bando del 2018 sono 1.703; di queste, 681 sono state ammesse al contributo. La distribuzione delle domande ammesse nelle varie province è - in linea di massima - rispondente alla distribuzione regionale delle domande presentate nei vari territori. Gli ammessi al contributo (tab. 3.13) sono soprattutto persone singole o coppie di recente formazione, con le prime che risaltano soprattutto fra i soggetti fra i 30 e i 34 anni e le seconde rilevanti nella fascia di età 18-29. Nel 17,6% dei casi, nel nucleo beneficiario è presente almeno un figlio, con un'incidenza relativamente più alta fra i richiedenti fra i 18 e i 29 anni. Questo è dovuto all'importanza del contributo per i nuclei mono-personali fra i 30 e i 34 anni: escludendo quest'ultimi, quasi nella metà dei nuclei beneficiari è presente almeno un figlio per entrambe le classi di età⁵.

⁵ Precisamente nel 46% dei casi per la fascia 18-29 e nel 48% per quella 30-34.



TABELLA 3.14 - LA DISTRIBUZIONE PER CLASSI DI ETÀ E CATEGORIA DI APPARTENENZA DEI NUCLEI FAMILIARI AMMESSI AL CONTRIBUTO A VALERE SUL 6° BANDO GIOVANISÌ (VAL. ASS. E PERC.)

CATEGORIA FAMILIARE	30-34 ANNI*		18-29 ANNI		TOTALE	
	NR.	%	NR.	%	NR.	%
Nucleo monoparentale con figli	20	4,0	31	17,1	51	7,5
Coppia già costituita	23	4,6	27	14,9	50	7,3
Nuova coppia	64	12,8	92	50,8	156	22,9
Persone singole	391	78,2	31	17,1	422	62,0
Due o più giovani	2	0,4	0	0,0	2	0,3
Totale	500	100	181	100	681**	100

* Almeno un richiedente di età compresa tra 30 e 34 anni.

** 661 domande immediatamente ammesse a finanziamento; ulteriori 20 domande, che riguardano i richiedenti singoli di età compresa fra 18 e 29 anni, persone singole, senza figli, finanziate a seguito di una procedura di sorteggio tra 122 domande che risultano a parità di condizioni (così come previsto dal bando, art. 7.3).

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative.

TABELLA 3.15 - LA DISTRIBUZIONE PER CLASSI DI ETÀ E PRESENZA DI FIGLI DEI NUCLEI FAMILIARI AMMESSI AL CONTRIBUTO A VALERE SUL 6° BANDO GIOVANISÌ (VAL. ASS. E PERC.)

PRESENZA DI FIGLI	30-34 ANNI*		18-29 ANNI		TOTALE	
	NR.	%	NR.	%	NR.	%
Un figlio	41	8,2	55	30,4	96	14,1
Due o più figli	10	2,0	14	7,7	24	3,5
No	449	89,8	112	61,9	561	82,4
Totale	500	100	181	100	681**	100

* Almeno un richiedente di età compresa tra 30 e 34 anni.

** 661 domande immediatamente ammesse a finanziamento; ulteriori 20 domande, che riguardano i richiedenti singoli di età compresa fra 18 e 29 anni, persone singole, senza figli, finanziate a seguito di una procedura di sorteggio tra 122 domande che risultano a parità di condizioni (così come previsto dal bando, art. 7.3).

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative.

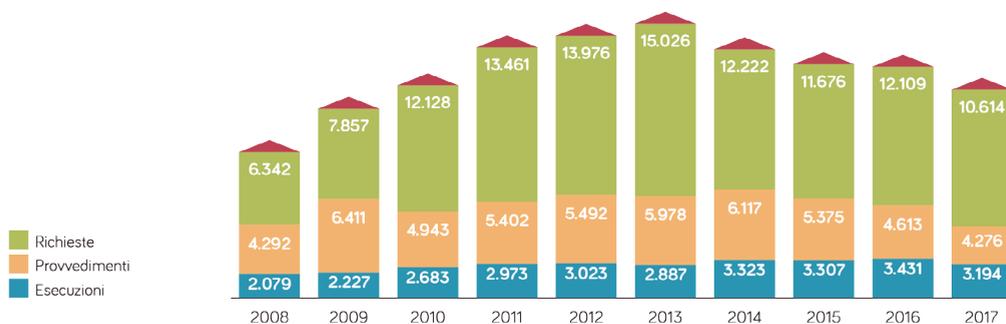
GLI SFRATTI

4.1 Le richieste, i provvedimenti e le esecuzioni

In leggero calo, nel 2017, richieste, provvedimenti ed esecuzioni di sfratti

I provvedimenti di sfratto richiesti, emessi ed eseguiti sono in calo rispetto all'anno precedente, tanto a livello nazionale quanto in Toscana. Per quanto riguarda il contesto nazionale, la diminuzione sia dei provvedimenti (-3,4%) che delle esecuzioni (-9,2%) deve essere considerata come dato parziale¹, ma offre delle indicazioni per il confronto con l'ambito regionale, nel quale i provvedimenti emessi e quelli eseguiti diminuiscono rispettivamente del 7,3% e del 6,9%.

FIGURA 4.1 - I PROVVEDIMENTI DI SFRATTO RICHIESTI, EMESSI ED ESEGUITI IN TOSCANA DAL 2008 AL 2017 (VAL. ASS.) *



* Dati 2009 incompleti per Livorno e Siena.

Fonte: elaborazioni su dati Ministero degli interni, *Gli sfratti in Italia*.

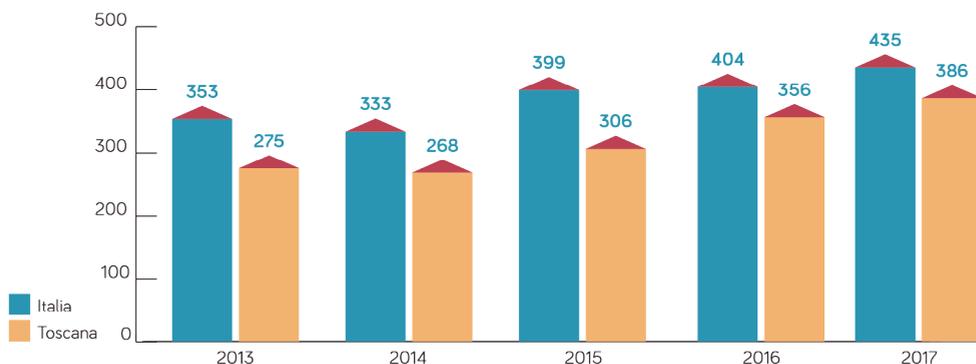
¹ I dati, riportati dal Ministero degli Interni, si basano su fonti amministrative, soggette a ritardi. Per l'anno 2017 risultano parziali i dati relativi alle province di Lodi, Venezia, Udine, Imperia, Savona, Rimini, Roma, Caserta, Napoli, Bari, Barletta-Andria-Trani, Potenza, Cosenza, Reggio Calabria, Vibo Valentia e Catania. Elaborando i dati ministeriali per le province in cui i dati risultano completi, si ottengono variazioni differenti, seppure congruenti: le emissioni diminuiscono del 13,2%, le esecuzioni dell'11,1%.





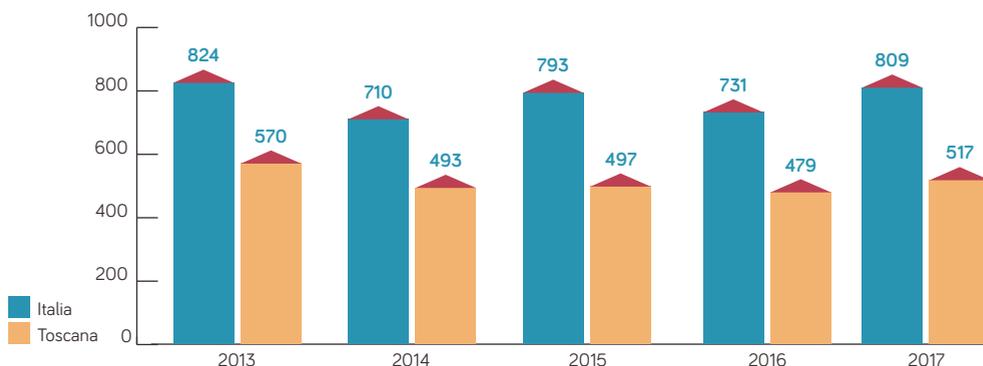
Rispetto al contesto nazionale, la Toscana risulta essere una regione con uno stress abitativo relativamente elevato, a causa di una maggiore incidenza di provvedimenti e esecuzioni. Come si nota dalle figure 4.2 e 4.3, in Toscana i provvedimenti – e le esecuzioni in misura anche maggiore – sono relativamente più frequenti rispetto alle famiglie residenti. Il dato relativo ai provvedimenti emessi risulta in linea con l'andamento nazionale di diminuzione degli sfratti, con un trend che sembra consolidato; è invece maggiormente erratico il dato relativo alle esecuzioni: mentre nel 2016 si aveva un'esecuzione ogni 479 famiglie, nel 2017 è una ogni 517, con un'incidenza comunque molto superiore al dato nazionale (un'esecuzione ogni 809 famiglie).

FIGURA 4.2 - RAPPORTO TRA PROVVEDIMENTI DI SFRATTO EMESSI E FAMIGLIE RESIDENTI* - ITALIA E TOSCANA - ANNI 2013-2017



* Un provvedimento emesso ogni n. famiglie residenti

FIGURA 4.3 - RAPPORTO TRA SFRATTI ESEGUITI E FAMIGLIE RESIDENTI* - ITALIA E TOSCANA - ANNI 2013-2017



* Un provvedimento emesso ogni n. famiglie residenti





Pur nella generale diminuzione dell'incidenza e dei valori assoluti degli sfratti, i dati provinciali si differenziano. I provvedimenti di sfratto sono in aumento solamente nella provincia di Siena, mentre la diminuzione è particolarmente significativa per Pisa (-15%), Lucca (-11%) e Grosseto (-12%). Le richieste di esecuzione aumentano invece a Grosseto, Pisa e Siena. Con l'eccezione di quest'ultima (-10,2%) le esecuzioni aumentano nelle stesse città: rispettivamente del 19,8% a Pisa e del 18,9% a Grosseto. Le diminuzioni più sensibili in termini di esecuzioni si hanno a Massa-Carrara e Livorno, due province che presentano anche una riduzione delle richieste di esecuzione superiore alla media. Per quanto le richieste di esecuzione emesse ogni anno non corrispondano direttamente alle esecuzioni effettivamente registrate nel corso dello stesso periodo, si può notare come a Grosseto e Pisa si verifichi un aumento tanto delle richieste di esecuzione quanto degli sfratti. Come si nota dalla tabella 4.2, gli sfratti per morosità rappresentano la quasi totalità dei provvedimenti emessi, secondo una dinamica che era diventata evidente già negli anni passati. Nel 2017 invece si riduce il loro peso sul totale, ma non è ancora possibile valutare se si tratti di un'effettiva inversione di trend.

TABELLA 4.1 - I PROVVEDIMENTI DI SFRATTO, LE RICHIESTE DI ESECUZIONE E GLI SFRATTI ESEGUITI NELLE PROVINCE TOSCANE NEL 2016 E NEL 2017 (VAL. ASS. E VAR. PERC.)

PROVINCIA	EMESSI			RICHIESTE			ESEGUITI		
	2016	2017	VAR. %	2016	2017	VAR. %	2016	2017	VAR. %
Arezzo	355	333	-6,2	1770	1400	-20,9	511	444	-13,1
Firenze	1254	1.118	-10,9	4.975	4.291	-13,8	946	869	-8,1
Grosseto	317	279	-12,0	304	441	45,1	96	115	19,8
Livorno	421	402	-4,5	467	356	-23,8	348	289	-17,0
Lucca	445	396	-11,0	555	487	-12,3	348	335	-3,7
Massa-Carrara	249	245	-1,6	613	468	-23,7	128	95	-25,8
Pisa	452	384	-15,0	513	593	15,6	391	465	18,9
Pistoia	399	369	-7,5	409	246	-39,9	114	99	-13,2
Prato	428	384	-10,3	1.901	1.670	-12,2	392	342	-12,8
Siena	293	366	24,9	602	662	10,0	157	141	-10,2
Toscana	4.613	4.276	-7,3	12.109	10.614	-12,4	3.431	3.194	-6,9

Fonte: elaborazioni su dati Ministero degli interni, Gli sfratti in Italia.



TABELLA 4.2 - I PROVVEDIMENTI DI SFRATTO PER MOROSITÀ EMESSI NELLE PROVINCE TOSCANE DAL 2013 AL 2017 (VAL. ASS.)

PROVINCIA	2013	2014	2015	2016	2017
Arezzo	409	489	352	336	309
Firenze	1464	1519	1321	1160	1001
Grosseto	356	345	322	293	248
Livorno	621	517	614	401	380
Lucca	517	512	455	426	372
Massa-Carrara	239	221	189	232	203
Pisa	604	660	546	428	365
Pistoia	565	551	447	383	357
Prato	453	632	496	399	367
Siena	365	392	370	293	366
Toscana	5.593	5.838	5.112	4.351	3.968

Fonte: elaborazioni su dati Ministero degli interni, *Gli sfratti in Italia*.

I provvedimenti di sfratto sono in diminuzione anche in rapporto ai residenti, con l'eccezione di Siena dove la tabella 4.3 evidenzia un aumento della pressione, mentre nella provincia di Massa-Carrara i provvedimenti tornano a diminuire, dopo il consistente aumento registrato nel 2016. Anche considerando solamente le famiglie residenti in affitto (tab. 4.4) questi elementi sono confermati: i provvedimenti per famiglia sono in aumento nella sola provincia di Siena.



TABELLA 4.3 - IL RAPPORTO TRA FAMIGLIE RESIDENTI E I PROVVEDIMENTI DI SFRATTO EMESSI NELLE PROVINCE TOSCANE DAL 2013 AL 2017*

PROVINCIA	2013	2014	2015	2016	2017
Arezzo	351	295	408	412	441
Firenze	291	283	323	360	407
Grosseto	267	281	306	328	372
Livorno	232	286	243	371	388
Lucca	314	321	359	380	427
Massa-Carrara	362	373	444	358	364
Pisa	253	257	311	403	478
Pistoia	212	216	268	313	339
Prato	215	151	190	237	266
Siena	314	291	311	407	326
Toscana	275	268	306	356	386
Italia	353	333	399	419	435

* Un provvedimento o uno sfratto eseguito ogni n. famiglie residenti.

Fonte: elaborazioni su dati Ministero degli interni, *Gli sfratti in Italia*, e Demolstat (famiglie residenti al 1° gennaio)

Per quanto riguarda le esecuzioni in rapporto ai residenti, la situazione è in miglioramento, anche se emergono dati controtendenza rispetto a Grosseto e Pisa. Pistoia si conferma la provincia con una minore incidenza degli sfratti (uno ogni 1.265 famiglie), Massa-Carrara e Livorno quelle che migliorano maggiormente la propria situazione rispetto al 2016. Esaminando il rapporto fra esecuzioni e sole famiglie in affitto, le situazioni di maggior difficoltà risultano essere quelle di Arezzo, Prato e Pisa.



TABELLA 4.4 - IL RAPPORTO TRA GLI SFRATTI ESEGUITI E LE FAMIGLIE RESIDENTI NELLE PROVINCE TOSCANE DAL 2013 AL 2017

PROVINCIA	2013	2014	2015	2016	2017
Arezzo	495	408	334	286	331
Firenze	612	516	462	477	523
Grosseto	801	606	993	1082	903
Livorno	697	489	618	449	540
Lucca	485	563	528	486	504
Massa-Carrara	814	714	632	697	938
Pisa	661	297	478	466	395
Pistoia	737	2.340	1.122	1.094	1.265
Prato	233	284	226	259	299
Siena	801	740	889	760	846
Toscana	572	493	497	479	517
Italia	824	710	793	732	809

Fonte: elaborazioni su dati Ministero degli interni, Gli sfratti in Italia, e Demolstat (famiglie residenti al 1° gennaio)

TABELLA 4.5 - IL RAPPORTO TRA I PROVVEDIMENTI DI SFRATTO EMESSI E LE FAMIGLIE CHE ABITANO IN AFFITTO NELLE PROVINCE TOSCANE NEL 2017

PROVINCIA	PROVVEDIMENTI DI SFRATTO (A)	NUCLEI FAMILIARI IN AFFITTO (B) (*)	A/B*100
Arezzo	444	18.174	2,4
Firenze	869	62.643	1,4
Grosseto	115	11.445	1,0
Livorno	289	19.679	1,5
Lucca	335	19.055	1,8
Massa-Carrara	95	10.733	0,9
Pisa	465	23.104	2,0
Pistoia	99	16.926	0,6
Prato	342	13.497	2,5
Siena	141	17.171	0,8
Toscana	3.194	212.427	1,5

(*) Al netto delle famiglie che abitano in alloggi Erp.

Fonte: elaborazioni su dati Ministero degli interni, Gli sfratti in Italia, Istat, 15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni, e Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2017.





Gli sfratti eseguiti hanno riguardato una famiglia ogni 517

Per concludere, si può dire che lo sfratto per morosità – che in Toscana rappresenta il 92,8% del totale dei provvedimenti di sfratto emessi – è un tema ancora assolutamente centrale nello scenario regionale, seppure con piccoli miglioramenti rispetto all'anno 2016. Non mancano però segnali di peggioramento rispetto a singoli territori, ad esempio Siena, dove però si registra anche una diminuzione delle esecuzioni. Specularmente, a Grosseto e Pisa, alla diminuzione dei provvedimenti aperti corrisponde anche un aumento delle esecuzioni.

4.2 Le misure di contrasto degli sfratti

4.2.1 Il Fondo nazionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli

Il Fondo nazionale per la morosità incolpevole² nel 2017 ha toccato il minimo storico di finanziamento da quando è operativo, nel 2014. Le risorse per la Regione Toscana sono ammontate a 1.041.538,29 euro, circa un quinto dell'anno precedente³. La tabella 4.7 riporta il riparto territoriale toscano del fondo. Le differenze osservabili a livello territoriale nella diversa quota di utilizzo del Fondo vanno ricondotte ad una interpretazione più o meno estensiva della norma che ne danno i diversi territori. Una differente organizzazione dei Comuni nella gestione amministrativa del Fondo, così come anche la possibilità da parte di alcuni enti locali di poter anticipare le risorse assegnate dalla Regione rappresentano verosimilmente, inoltre, le principali ragioni alla base di queste differenze osservate a livello territoriale.

Diminuiscono le risorse del Fondo nazionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli

² Istituito con il decreto legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito con modificazioni dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124.

³ Considerando l'anno 2018, il Fondo torna ad aumentare, infatti lo stanziamento a favore della Regione Toscana è di €3.810.848.



TABELLA 4.6 - LA RIPARTIZIONE DELLE RISORSE (IN EURO) DEL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI (L. 28.10.2014, N. 124 - ARTICOLO 6, COMMA 5) - ANNUALITÀ 2014, 2015, 2016 E 2017

REGIONI	DECR. 14 MAGGIO 2014	DECR. 5 DICEMBRE 2014	DEC. 19 MARZO 2015	DECR. 30 MARZO 2016	DECR. 1 AGOSTO 2017
Piemonte	2.379.549,75	1.692.016,94	3.624.814,87	7.260.777,12	810.289
V. d'Aosta	39.506,60	31.071,48	63.854,12	120.559,14	20.101
Lombardia	4.722.874,51	3.358.274,22	7.014.279,44	12.723.612,93	2.418.235
P.A. Trento	45.082,80	35.458,04	(*)	133.281,46	24.719
P.A. Bolzano	16.731,40	13.159,68	(*)	139.945,53	30.016
Veneto	1.006.009,20	791.226,00	1.751.778,25	2.887.966,92	514.482
Friuli V. G.	232.621,20	182.956,16	400.667,09	707.603,39	120.743
Liguria	789.901,64	561.672,35	1.097.425,83	2.017.689,69	402.801
Emilia Rom.	2.550.052,91	1.813.255,28	3.890.634,63	5.945.946,48	1.205.348
Toscana	2.166.521,00	1.540.539,00	2.938.201,39	5.309.375,17	1.041.538
Umbria	307.217,40	370.154,94	559.482,29	1.028.821,97	184.184
Marche	472.523,71	335.995,42	655.618,69	1.543.686,98	311.117
Lazio	1.628.809,00	1.962.493,25	4.175.891,80	7.584.930,81	1.526.856
Abruzzo	165.925,20	130.500,20	335.760,42	662.772,35	196.666
Molise	26.957,00	21.201,71	19.296,58	69.669,85	19.015
Campania	1.558.540,68	1.108.224,89	2.484.836,86	4.312.215,25	1.000.178
Puglia	703.672,20	847.828,44	1.794.546,03	4.898.936,04	770.559
Basilicata	20.682,20	16.266,83	29.120,29	36.955,31	10.051
Calabria	184.051,00	144.756,52	269.450,37	496.170,53	99.691
Sicilia	835.668,40	657.253,10	1.326.472,11	1.463.778,40	283.611
Sardegna	147.102,20	115.695,55	180.335,27	385.304,59	72.256
Totale	20.000.000,00	15.730.000,00	32.730.000,0	59.730.000,00	11.062.458

Fonte: decreti del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

* Rese indisponibili in fase di gestione ai sensi del comma 109 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 2009, n. 191.





TABELLA 4.7 - LA RIPARTIZIONE PER PROVINCIA/CIRCONDARIO DELLE RISORSE (IN EURO) DEL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI - ANNUALITÀ 2014, 2015, 2016 E 2017 - GLI IMPORTI EROGATI NEGLI ANNI 2015, 2016 E 2017

PROV./CIRCONDARIO	RIPARTO RISORSE ANNUALITÀ 2014(*)	IMPORTO EROGATO NEL 2015	RIPARTO RISORSE ANNUALITÀ 2015(**)	IMPORTO EROGATO NEL 2016	RIPARTO RISORSE ANNUALITÀ 2016(***)	IMPORTO EROGATO NEL 2017	RIPARTO RISORSE ANNUALITÀ 2017****
Arezzo	270.986	177.114	245.633	169.505	365.815	222.093	121.389
Empoli	62.210	40.596	48.854	31.059	87.792	52.437	30.770
Firenze	908.299	29.400	714.491	66.700	1.284.151	244.488	26.718
Grosseto	236.139	0	173.353	110.793	334.490	113.425	15.588
Livorno	411.483	384.774	259.737	372.028	637.655	565.868	314.689
Lucca	342.532	0	257.386	312.785	472.534	240.590	111.466
Massa-Carr.	158.291	51.000	111.064	95.295	196.446	92.145	29.408
Pisa	400.362	346.934	331.722	289.690	567.041	366.946	255.695
Pistoia	374.413	29.681	281.479	97.884	464.039	237.463	26.925
Prato	300.271	0	317.619	64.750	515.009	321.012	72.994
Siena	242.070	121.080	196.859	68.273	384.398	212.262	35.895
Totale	3.707.060	1.180.580	2.938.201	1.678.766	5.309.375	2.668.729	1.041.538

* DM 14 maggio 2014 e DM 5 dicembre 2014 - Importo liquidato D.D. 4993 del 20.10.2015.

** DM 19 marzo 2015 - Importo liquidato D.D. 688 del 17.2.2016.

*** DM 30 marzo 2016 - Importo liquidato D.D. 13481 del 22.11.2016.

**** DM 1 agosto 2017 - Importo liquidato D.D. 18652 del 12.12.2017.

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative.

Il Fondo si rivolge agli inquilini morosi "incolpevoli"⁴, ovvero nuclei familiari che, per svariati motivi⁵, non siano in grado di corrispondere il canone mensile in corrispondenza di una riduzione del reddito familiare. Il Comune è responsabile di valutare che i richiedenti siano in possesso delle seguenti caratteristiche⁶:

- abbiano un valore ISE non superiore a 35.000 euro oppure un valore ISEE non superiore a 26.000 euro, derivante da regolare attività lavorativa;

⁴ Concetto introdotto dal decreto legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito con modificazioni dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124.

⁵ Le cause riportate dal D.M. che possono determinare la morosità incolpevole sono: a) la perdita del lavoro a causa del licenziamento; b) una consistente riduzione dell'orario di lavoro conseguente ad accordi aziendali o sindacali; c) lo stato di cassa integrazione ordinaria o straordinaria che incida significativamente sul reddito; d) il mancato rinnovo di un contratto a tempo determinato o atipico; e) la cessazione di attività libero professionali o di imprese registrate per cause di forza maggiore o una perdita di avviamento consistente. Sono inoltre comprese nel concetto di morosità incolpevole anche la malattia grave, l'infortunio o il decesso di un componente del nucleo familiare, se da ciò è derivata una riduzione delle entrate o la necessità di spese medico-assistenziali ingenti.

⁶ Cfr. Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 30 marzo 2016.



- siano destinatari di atti di intimazione di sfratto per morosità, con citazione per la convalida;
- siano titolari di un contratto di locazione registrato e risiedano in alloggi (non appartenenti alle categorie catastali A1, A8 o A9) oggetto di procedure di rilascio da almeno un anno;
- abbiano la cittadinanza italiana o di un paese europeo, oppure siano in possesso di un titolo di soggiorno;
- non siano titolari nella provincia di residenza di diritti reali su immobili fruibili e adeguati alle loro esigenze.

Costituiscono poi titolo di priorità nell'accesso ai contributi la presenza nel nucleo familiare di componenti ultrasessantenni, di figli minori, di persone con invalidità superiore al 74% o in carico ai servizi sociali. Il contributo, che può arrivare fino a 12.000 euro è finalizzato a:

1. fino a un massimo di 8.000 euro per sanare la morosità incolpevole accertata dal Comune, qualora il periodo residuo del contratto in essere non sia inferiore a due anni, con contestuale rinuncia all'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile;
2. fino a un massimo di 6.000 euro per ristorare la proprietà dei canoni corrispondenti alle mensilità di differimento qualora il proprietario dell'immobile consenta il differimento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile per il tempo necessario a trovare un'adeguata soluzione abitativa all'inquilino moroso incolpevole;
3. assicurare il versamento di un deposito cauzionale per stipulare un nuovo contratto di locazione;
4. assicurare il versamento di un numero di mensilità relative a un nuovo contratto da sottoscrivere a canone concordato fino alla capienza del contributo massimo complessivamente concedibile di euro 12.000,00.

Le risorse del Fondo vengono ripartite tra le Regioni⁷. Queste, con autonomia di scelta dei criteri del riparto dei fondi, le assegnano poi alle città

⁷ Questo avviene sulla base di due parametri: a) il 70% viene suddiviso tra le regioni e province autonome proporzionalmente rispetto al numero dei provvedimenti di sfratto per morosità emessi a livello regionale; b) il 30% viene ripartito esclusivamente tra quelle regioni in cui sono state emanate norme per la riduzione del disagio abitativo che prevedano percorsi di accompagnamento sociale per le persone sottoposte a sfratto, anche attraverso organismi comunali (Piemonte, Lombardia, Liguria, Emilia Romagna, Toscana, Marche, Campania, Umbria, Puglia, Lazio e Sicilia).





capoluogo e ai comuni ad alta tensione abitativa di cui alla Delibera Comitato interministeriale per la programmazione economica 87/2003. La Regione Toscana per gli anni dal 2014 al 2016 ha ripartito il fondo sulla base del numero di provvedimenti esecutivi di sfratto a livello provinciale e successivamente in base al numero di famiglie residenti. Dal 2017 il calcolo delle risorse da attribuire è fondato sulla media storica dei contributi erogati ai richiedenti, pesati rispetto alla quota di utilizzo, in considerazione delle diverse esigenze territoriali. Sono infine i Comuni a stabilire l'idoneità dei richiedenti a beneficiare delle risorse del Fondo⁸.

TABELLA 4.8 - I SOGGETTI RICHIEDENTI E BENEFICIARI DEL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI E IL LIVELLO DELLA LORO MOROSITÀ (IN EURO) NEL 2017

PROVINCIA/ CIRCONDARIO	SOGGETTI RICHIEDENTI	SOGGETTI BENEFICIARI	CONTRIBUTO MEDIO EROGATO	MOROSITÀ ACCUMULATA DAI BENEFICIARI
Arezzo	57	41	5.416,89	247.173,66
Firenze	9	9	5.826,33	58.333,96
Empoli	119	39	6.268,93	315.202,65
Grosseto	19	18	6.301,39	120.748,42
Livorno	153	102	5.547,72	711.343,28
Lucca	68	41	5.868,06	333.350,15
Massa Carrara	27	15	6.143,00	67.999,00
Pisa	173	61	6.015,50	255.979,76
Pistoia	67	25	9.498,51	189.073,64
Prato	123	36	8.917,01	301.606,93
Siena	27	23	9.228,79	115.751,07
Totale	842	410	6.509,09	2.716.562,52

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative.

Per quanto riguarda i soggetti richiedenti, si vedono alcune differenze rispetto al 2016: le domande crescono considerevolmente a Firenze (+104 domande), Livorno (+68), Pisa (+92) e Prato (+51). Si registrano invece delle diminuzioni a Lucca (-26 domande) e Pistoia (-35). Le domande complessive passano da 518 a 842. Circa la metà delle domande ha avuto esito positivo, con un contributo medio di 6.509,09 euro. Le province nelle quali si ha avuto

⁸ Il contributo è concesso agli inquilini destinatari di provvedimento di rilascio esecutivo che sottoscrivano con il proprietario dell'alloggio un nuovo contratto a canone concordato, e a quelli la cui ridotta capacità economica non consenta il versamento di un deposito cauzionale per un nuovo contratto di locazione.

un'erogazione media maggiore presentano situazioni differenti: mentre Siena ha un elevato tasso di soddisfacimento delle domande presentate (85%), e una morosità accumulata non particolarmente elevata, Prato e Pistoia soddisfano relativamente poche domande (rispettivamente il 29% e il 37%), ma sono anche – insieme a Firenze e Lucca – le aree in cui si è accumulata una maggior morosità media per beneficiario.

Rispetto allo scorso anno aumenta molto la rilevanza del licenziamento come causa della morosità incolpevole, caratterizzando quasi la metà dei casi. Crescono anche il mancato rinnovo di un contratto a termine (presente in poco meno di un terzo dei casi) e la malattia (un quinto dei casi). È però importante sottolineare che queste categorie sono sovrapposte, visto che possono essere indicate contemporaneamente più modalità di riduzione del reddito, e quindi non restituiscono una fotografia esatta del fenomeno. La tabella 4.10 mostra l'utilizzo dei fondi (anche in questo caso bisogna tenere presente la possibilità di sovrapposizione fra situazioni), che hanno portato principalmente al rinnovo dei contratti e al differimento delle procedure di sfratto. Rispetto al 2016 è aumentata la quota relativa di nuclei con minori a carico, con presenza di invalidità, o già in carico come casi sociali, mentre diminuisce leggermente la presenza di anziani (fig. 4.4).

TABELLA 4.9 - LE CAUSE DELLA MOROSITÀ INCOLPEVOLE(*) DEI SOGGETTI BENEFICIARI IL CONTRIBUTO DEL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI NEL 2017 (VAL ASS.)

	AREZZO	EMPOLI	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA-CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOTALE
LICENZIAMENTO	8	4	39	7	47	12	4	59	11	7	4	202
RIDUZIONE ORARIO DI LAVORO	1	1	4	1	4	1	0	9	0	3	0	24
CASSA INTEGRAZIONE	1	0	3	0	4	2	0	2	0	0	0	10
STATO DI MOBILITÀ	2	0	0	0	4	0	0	0	2	2	0	10
MANCATO RINNOVO CONTRATTI A TERMINE O DI LAVORO ATIPICO	3	0	26	4	19	8	6	40	6	5	11	128
CESSAZIONE/RIDUZIONE DI ATTIVITÀ LIBERO PROFESSIONALE	5	0	10	1	8	5	1	9	2	7	5	53
MALATTIA GRAVE/INFORTUNIO O DECESSO DI UN FAMILIARE	4	3	18	5	16	4	1	20	2	3	10	86
ALTRI MOTIVI	17	1	30	1	7	11	8	38	3	13	0	129
N. TOTALE BENEFICIARI	41	9	39	18	102	41	15	61	25	36	23	410

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative.

(*): possibili più risposte

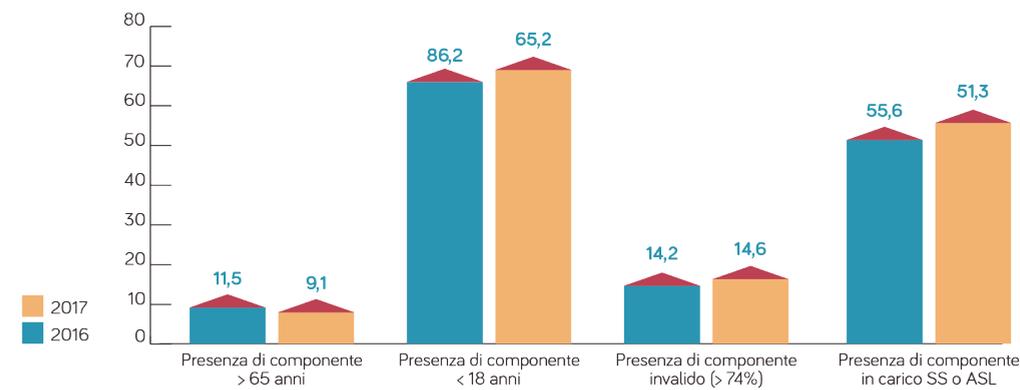


TABELLA 4.10 – SOGGETTI BENEFICIARI IL CONTRIBUTO DEL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI NEL 2017 E RICADUTE* (VAL. ASS.)

	AREZZO	EMPOLI	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA-CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOTALE
CONTRATTI RINNOVATI	8	4	40	7	47	12	4	59	11	7	4	203
CONTRATTI RINEGOZIATI A CANONE INFERIORE	1	1	4	1	4	1	0	9	0	3	0	24
NUOVI CONTR. SOTTOSCRITTI A CANONE CONCORDATO	1	0	3	0	4	2	0	2	0	0	0	12
ASSEGNAZIONE ALLOGGI ERP	2	0	0	0	4	0	0	0	2	2	0	10
DIFFERIMENTI ESECUZIONE DEI PROVVEDIMENTI DI SFRATTO	3	0	26	4	19	8	6	40	6	5	11	128
GRADUAZIONE PROGRAMMA FORZA PUBBLICA	5	0	10	1	8	5	1	9	2	7	5	53
N. TOTALE BENEFICIARI	41	9	39	18	102	41	15	61	25	36	23	410

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative.
 (*): possibili più risposte

FIGURA 4.4 - CARATTERISTICHE SOCIALI DEI SOGGETTI BENEFICIARI DI CONTRIBUTO DEL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI - ANNI 2016 E 2017 (VALORI %)



Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative.



4.2.2 Il Fondo regionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli

Le risorse assegnate al Fondo sfratti dalla Regione Toscana per il 2017 ammontano a 1.776.143,52 euro, di cui 955.500,00 assegnati all'anno corrente, e euro 820.643,52 derivanti da residui degli anni precedenti. Le risorse a disposizione per il 2017 sono state utilizzate per il 30,9%. I fondi complessivamente assegnati ai LODE (al netto degli oneri relativi ai soggetti gestori) sono pari a euro 17.530.500, e sono stati erogati ai beneficiari un totale di euro 16.309.661, il 93% del totale.

Rispetto al 2016 diminuiscono sia i richiedenti che i beneficiari (erano, rispettivamente, 423 e 318) e anche la percentuale di soddisfacimento delle domande presentate cala (dal 75% di beneficiari rispetto ai richiedenti del 2016, al 58% attuale). I LODE che presentano una erogazione maggiore in valore assoluto sono Pistoia e Arezzo, e sono anche quelli con un maggior numero di domande accolte, insieme al LODE pisano. Infatti, il numero di beneficiari di Pisa e Arezzo è di n. 21, mentre per Pistoia è di n. 38.

Il contributo medio erogato (4.575,12 euro) è inferiore a quello valente sul fondo nazionale (6.509,09 euro)⁹, a fronte di una morosità media dei beneficiari (5.694,05 euro) che è anch'essa inferiore a quella rilevata sul fondo nazionale (6.625,76 euro). La copertura delle morosità è pari all'80,3% (in linea con il 2016) con picchi a Pistoia, Prato, Livorno.

Nel LODE di Empoli nessuna delle domande pervenute è stata accettata, mentre Firenze registra una risposta bassa tanto in termini di erogazioni (1,4% del fondo disponibile), quanto in termini di copertura della morosità dichiarata dai beneficiari (31,7%).



Il Fondo Sfratti regionale è stato erogato a 120 famiglie, a copertura dell'80% della morosità accumulata

⁹ L'importo massimo che può essere erogato varia da LODE a LODE, ma senza poter superare gli 8.000 euro (la normativa nazionale stabilisce il limite a 12.000 euro).





TABELLA 4.11 – LE RISORSE (IN EURO) DEL “FONDO SFRATTI” ASSEGNATE AI LODE E QUELLE EROGATE NEL 2017

PROVINCIA/ CIRCONDA- RIO	IMPORTO AS- SEGNATO 2017 AI LODE* AL NETTO SPESE DI GESTIONE**	RESIDUI DA ANNI PRECE- DENTI	IMPORTO DISPONIBILE PER 2017 (A)	IMPORTO ERO- GATO NEL 2017 AI BENEFICIARI (B)	IMPORTO ERO- GATO/RISORSE DISPONIBILI (B/A*100)
Arezzo	157.975,35	4.221,36	162.196,71	113.665,30	70,1
Firenze	87.515,03	128.540,13	216.055,16	0,00	0,0
Empoli	50.433,83	75.457,70	125.891,53	1.823,50	1,4
Grosseto	19.593,60	12.176,58	31.770,18	12.675,80	39,9
Livorno	86.502,98	45.061,88	131.564,86	51.977,00	39,5
Lucca	81.744,98	45.086,82	126.831,80	40.019,19	31,6
Massa-Carrara	36.931,05	125.160,29	162.091,34	53.210,00	32,8
Pisa	120.190,20	122.232,13	242.422,33	101.763,44	42,0
Pistoia	157.645,80	146.931,11	304.576,91	138.376,99	45,4
Prato	35.223,83	7.454,78	42.678,61	23.000,00	53,9
Siena	121.743,38	108.320,74	230.064,12	12.503,29	5,4
Totale	955.500,00	820.643,52	1.776.143,52	549.014,51	30,9

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative.

* Deliberazione della Giunta Regionale n. 943 del 06\09\2017 - Importo liquidato D.D. 13701 del 12/09/2017.

** Si tratta delle risorse da destinare alla copertura delle spese sostenute per la gestione dei pagamenti dei contributi, pari al 2,5% dell'importo assegnato ai LODE.



TABELLA 4.12 - I SOGGETTI RICHIEDENTI E BENEFICIARI DEL "FONDO SFRATTI" ED IL LIVELLO DELLA LORO MOROSITÀ (IN EURO) NEL 2017

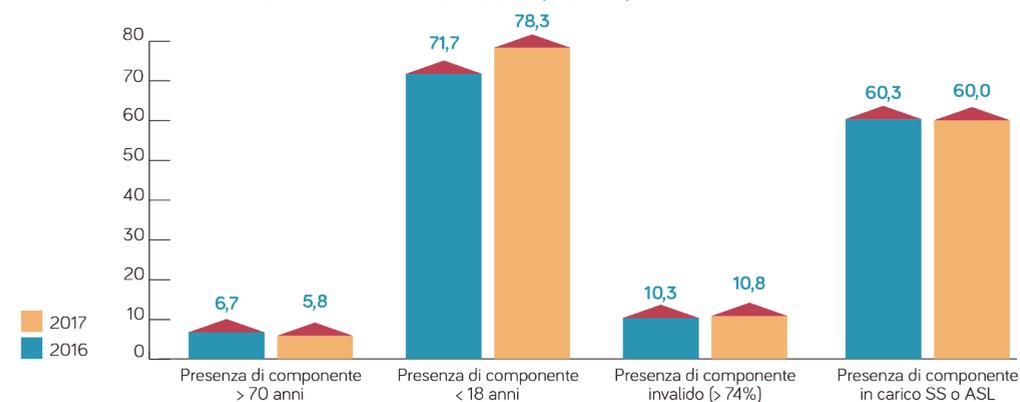
PROVINCIA/ CIRCONDARIO	SOGGETTI RICHIEDENTI	SOGGETTI BENEFICIARI	CONTRIBUTO MEDIO EROGATO	IMPORTO EROGATO NEL 2017 AI BENEFICIARI (A)	MOROSITÀ DEI BENEFI- CIARI (B)	A/B*100
Arezzo	29	21	5.412,63	113.665,30	153.303,22	74,1
Empoli	6	0	0,00	0,00	0,00	-
Firenze	1	1	1.823,50	1.823,50	5.760,00	31,7
Grosseto	5	2	6.337,90	12.675,80	17.025,80	74,5
Livorno	12	9	5.775,22	51.977,00	54.327,00	95,7
Lucca	9	9	4.446,58	40.019,19	50.968,90	78,5
Massa Carrara	9	9	5.912,22	53.210,00	57.012,43	93,3
Pisa	78	21	4.845,88	101.763,44	153.785,68	66,2
Pistoia	43	38	3.641,50	138.376,99	150.879,71	91,7
Prato	5	4	5.750,00	23.000,00	25.120,00	91,6
Siena	9	6	2.083,88	12.503,29	15.103,29	82,8
Totale	206	120	4.575,12	549.014,51	683.286,03	80,3

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative.

Per quanto riguarda le cause della morosità, il quadro regionale rispecchia quello delle domande nazionali: licenziamenti, contratti non rinnovati, e malattia sono le cause principali, anche se le differenze rispettive sono ridotte. Anche in questo caso, c'è una lieve flessione dei nuclei con anziani fra i beneficiari, mentre aumenta sensibilmente la presenza di minori. Tra le principali ricadute si segnalano contratti rinnovati, nuovi contratti sottoscritti a canone concordato e differimenti di esecuzione dei provvedimenti di sfratto, tanto nel caso del Fondo sfratti quanto nel caso del Fondo per inquilini morosi.



FIGURA 4.5 - CARATTERISTICHE SOCIALI DEI SOGGETTI BENEFICIARI DI CONTRIBUTO DEL "FONDO SFRATTI" - ANNI 2016 E 2017 (VALORI %)



Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative.

4.3 Le Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo

La legge regionale 12 dicembre 2012, n. 75, "Misure urgenti per la riduzione del disagio abitativo. Istituzione delle commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo", ha istituito le Commissioni territoriali, al fine di contenere il disagio abitativo dei nuclei familiari soggetti a procedure esecutive di sfratto e per promuovere azioni coordinate al fine di garantire la sostenibilità sociale dello sfratto e favorire il percorso di passaggio da casa a casa dei soggetti che non sono in possesso di altra abitazione adeguata al proprio nucleo familiare. Le Commissioni territoriali possono essere composte, oltre che dai Comuni del LODE¹⁰, da rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli inquilini e delle associazioni di proprietà edilizia maggiormente rappresentative, nonché da un rappresentante del soggetto gestore del patrimonio Erp operante sul territorio ed essere integrate da rappresentanti delle Prefetture e delle Questure¹¹.

¹⁰ La legge offre la possibilità di istituire più commissioni per LODE, qualora al suo interno siano presenti Comuni con più di 50.000 abitanti, a condizione che, come specificato con la deliberazione della Giunta Regionale 11 marzo 2013, n. 155, ciascuna di esse ricomprenda territori omogenei per caratteristiche delle politiche di edilizia pubblica, fenomeni migratori, aspetti di fragilità sociale e precarietà abitativa e criticità dei sistemi economici locali.

¹¹ L'importanza attribuita dalla Regione alle Commissioni è data anche dal fatto che la loro costituzione è riconosciuta quale criterio di priorità nella ripartizione tra i LODE dei finanziamenti finalizzati al soste-



Due delle tre commissioni che non si erano riunite nel 2016 non hanno tenuto sedute neanche nel 2017 (Arezzo e Massa-Carrara). Riprende l'attività del LODE grossetano, con 4 sedute. Come nel 2016, Empolese Valdelsa e pisano sono i due LODE che hanno una maggiore attività; a Firenze la commissione si riunisce una volta, ma senza esaminare domande, come a Prato. La mancanza di sedute ha ragioni diverse: nel caso di Arezzo le operazioni sono svolte dai singoli Comuni; mentre a Firenze, Pistoia, Livorno è l'ufficio emergenza abitativa del capoluogo che si occupa del contrasto agli sfratti e dell'accompagnamento da casa a casa; nel caso di Lucca le elezioni amministrative hanno temporaneamente fermato la commissione, che ha ripreso a riunirsi nel 2018. In particolare, nel LODE fiorentino si è rilevato come gli uffici comunali dell'emergenza abitativa siano più celeri nella risoluzione delle situazioni di disagio abitativo.

Nel 2017 le Commissioni territoriali hanno esaminato 517 domande

TABELLA 4.13 - L'ATTIVITÀ SVOLTA NEL 2017 DALLE COMMISSIONI TERRITORIALI PER IL CONTRASTO DEL DISAGIO ABITATIVO

LODE	SEDUTE	CASI ESAMINATI
	NR.	NR.
Arezzo*	-	-
Empolese Valdelsa	10	254
Firenze*	1	-
Grosseto*	4	48
Livorno*	-	-
Lucca*	-	-
Massa Carrara	-	-
Pisa	9	193
Pistoia*	-	-
Prato**	2	-
Siena	1	22
Totale	27	517

* Nei Lode di Arezzo, Firenze, Grosseto, Livorno, Lucca e Pistoia le attività sono svolte direttamente dagli uffici comunali per l'emergenza abitativa.

** Nel Lode di Prato la Commissione territoriale è stata convocata per l'Emergenza Casa mentre non è stata investita del compito istruttorio relativo alle istanze di cui ai contributi nazionali per le morosità incolpevoli per il quale è stata nominata apposita Commissione Tecnica. Parimenti è stata nominata una Commissione ad hoc per l'esame delle istanze per emergenza alloggiativa.

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione attività 2017 Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo.

gno a programmi di costruzione, acquisizione e recupero di alloggi di edilizia sovvenzionata o destinati alla locazione per le famiglie in condizione di disagio abitativo.





Le 517 domande esaminate (+80 casi rispetto al 2016) hanno avuto esiti molto diversificati: nel 19,3% dei casi la soluzione è stata il contributo per l'accesso in nuova abitazione (leggermente meno che l'anno precedente), mentre aumenta sensibilmente il caso in cui gli inquilini trovano autonomamente una soluzione. L'alloggio di emergenza si presenta quest'anno come una soluzione residuale, coprendo il 3,5% dei casi complessivi (contro il 10,6 dell'anno precedente). L'inserimento in alloggi di emergenza ha riguardato 9 nuclei a Empoli, e altrettanti a Pisa.

TABELLA 4.14 - LE MISURE ATTIVATE NEL 2017 IN RISPOSTA ALLE DOMANDE ESAMINATE DALLE COMMISSIONI

LA TIPOLOGIA DI MISURE ATTIVATE	EMPOLESE VALDELSA		GROSSETO		PISA		SIENA		TOTALE	
	NR.	%	NR.	%	NR.	%	NR.	%	NR.	%
Procedimenti di rinvio programmato sfratti	0	0,0	11	22,9	18	9,3	5	22,7	34	6,6
Contributi per prevenzione sfratto	42	16,5	0	0,0	18	9,3	7	31,8	67	13,0
Contributi per accesso nuova abitazione	64	25,2	8	16,7	19	9,8	9	40,9	100	19,3
Inserimenti in alloggi di emergenza	9	3,5	0	0,0	9***	4,7	0	0,0	18	3,5
Necessità di ulteriori accertamenti	19	7,5	18	37,5	66	34,2	0	0,0	103	19,9
Soluzione autonoma da parte degli inquilini	38	15,0	6	12,5	34	17,6	0	0,0	78	15,1
Domande inammissibili	2	0,8	5	10,4	16	8,3	1	4,5	24	4,6
Altro	80*	31,5	0	0,0	13**	6,7	0	0,0	93	18,0
Totale	254	100	48	100	193	100	22	100,0	517	100

* 3 contributi economici erogati per favorire il rientro nel paese di origine (sia in Italia che all'estero); 2 domande con diniego a richieste di contributo diverse (es: acquisto arredi, spese di trasloca, ecc.); 4 domande con diniego alla richiesta di inserimento in alloggio di emergenza; 21 domande con diniego alla richiesta di contributo prevenzione sfratto; 22 domande con diniego alla richiesta di contributo per accesso a nuovo alloggio; 28 inserimenti in centri di ospitalità notturna o proroghe di inserimenti già autorizzati.

** Sfratti eseguiti.

*** Di cui 5 in Alloggi Erp e 4 in alloggi a canone calmierato.

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione attività 2016 Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo

L'EDILIZIA PUBBLICA

Questa sezione del Rapporto è incentrata sull'analisi del patrimonio gestito dalle undici Aziende pubbliche per la casa operative in Toscana (paragrafo 5.1), delle caratteristiche delle famiglie assegnatarie (paragrafo 5.2), della domanda di alloggi (paragrafo 5.3) e dei dati gestionali con particolare attenzione alla morosità (paragrafo 5.4). Le informazioni sono raccolte dall'Osservatorio Sociale Regionale, in collaborazione con il settore politiche abitative della Regione Toscana, attraverso l'invio a tutti i soggetti gestori (e ai Comuni per quanto riguarda le graduatorie Erp) di apposite schede di rilevazione¹.

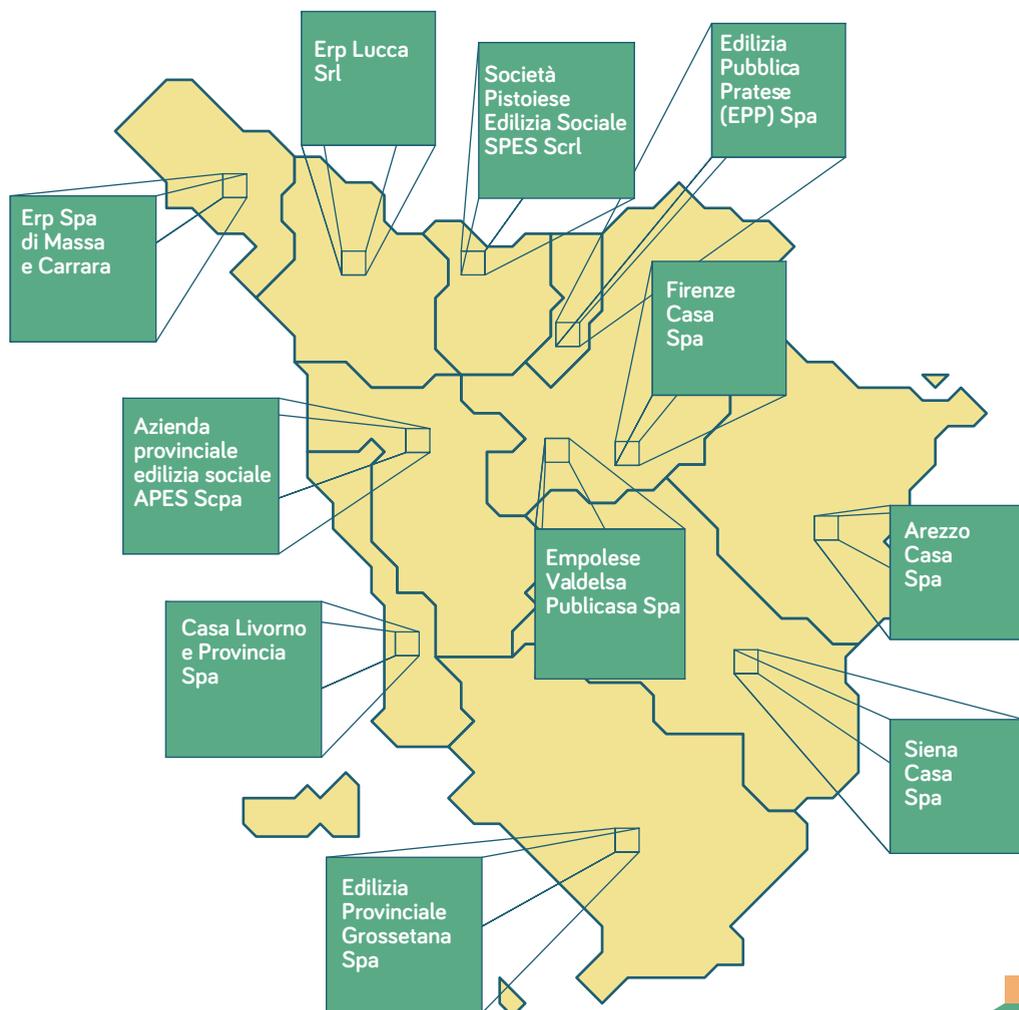
I dati sono rilevati annualmente come previsto dall'art. 3 della L.R. 12 dicembre 2012, n. 75 "Misure urgenti per la riduzione del disagio abitativo". Le schede rilevano sia dati di *stock* (che fotografano i dati al 31 dicembre 2017, ad esempio il numero di unità immobiliari gestite) che di *flusso* (per i quali si considera il periodo di rilevazione dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2017, ad esempio il numero di alloggi assegnati o restituiti).

I dati di *stock* consentono ai decisori di disporre di un dato sempre aggiornato, i dati di *flusso* permettono invece un confronto con le annualità precedenti. In Toscana sono presenti 11 Livelli Ottimali Di Esercizio, ognuno dei quali ha il suo ente gestore, tutti costituiti tra la fine del 2003 e l'inizio del 2004.

¹ La rilevazione si è conclusa a settembre 2018.



FIGURA 5.1 - LE AZIENDE PUBBLICHE PER LA CASA OPERATIVE IN TOSCANA



5.1 Il patrimonio

Il patrimonio regionale di edilizia residenziale pubblica è composto da 5.904 fabbricati (fig. 5.2). Il LODE fiorentino è quello che presenta la quota più alta (21,3% del totale), seguito dal LODE pisano (14,1%), da quello livornese (12,3%) e da quello lucchese (11%). Empolese-Valdelsa (2,9%) e pratese (2,8%) sono i LODE con una minore presenza di fabbricati. Una distribuzione simile si osserva anche per il numero degli alloggi (fig. 5.3): anche per questi

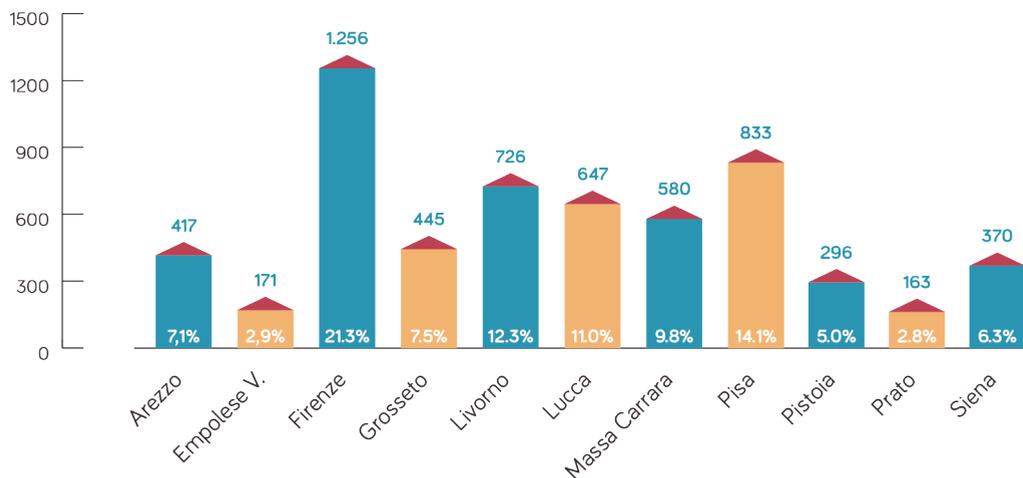
Le unità immobiliari Erp sono 49.731, 37 in più rispetto al 2016. In media sono una ogni 33 famiglie





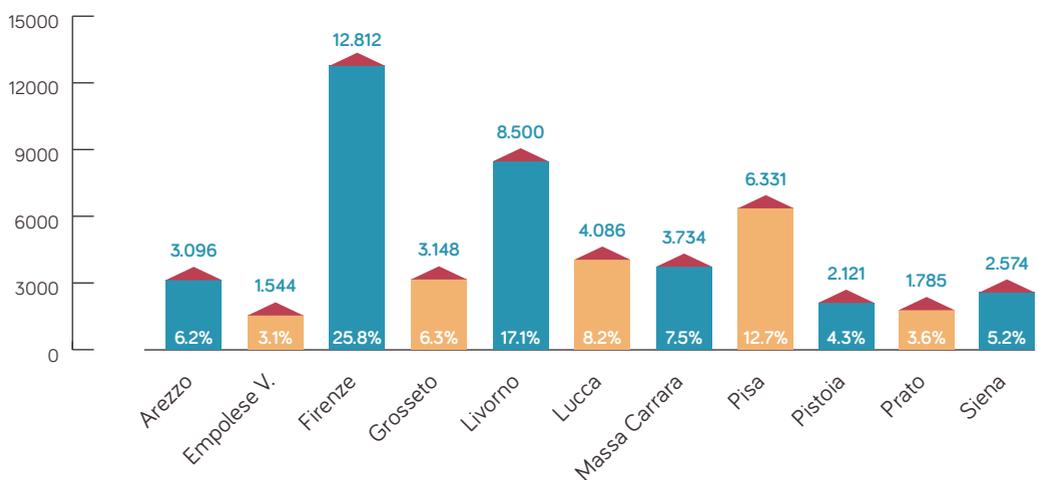
il LODE di Firenze presenta una quota più alta (25,8% del totale), seguito da quello di Livorno (17,1%), mentre le quote di Pisa (12,7%) e Lucca (8,2%) sono relativamente più basse. Anche in questo caso Empolese-Valdelsa (3,1%) e LODE di Prato (3,6%) sono i più contenuti.

FIGURA 5.2 - LA DISTRIBUZIONE DEI FABBRICATI ERP PER LODE (VAL. ASS. E VAL. PERC.)



Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2017.

FIGURA 5.3 - LA DISTRIBUZIONE PER LODE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP (VAL. ASS. E VAL. PERC.)



Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2017.

Come noto dai precedenti rapporti, poco più della metà del patrimonio toscano è stato costruito prima degli anni '70 e solamente un ottavo (il 12,2% precisamente) negli ultimi trenta anni. Come evidenzia la tabella 5.1 la riduzione è generalizzata e si concentra negli anni '90.

Nel corso del decennio successivo la maggior parte dei LODE aumenta leggermente il numero di fabbricati (con l'eccezione di Livorno, Massa-Carrara, Pistoia e Prato), che tornano a diminuire nel periodo corrente. I LODE che presentano un maggior numero di fabbricati antecedenti gli anni '70 sono i cinque LODE tirrenici, con quote superiori al 50% (e che superano il 65% nei casi di Livorno e Pisa, sfiorando il 75% nel LODE di Massa-Carrara).

Sono invece comparativamente recenti i fabbricati dei LODE di Prato (27% dei fabbricati costruiti dal 1990), Empolese-Valdelsa (19,5%), Arezzo (16,3%).

TABELLA 5.1- DISTRIBUZIONE DEI FABBRICATI ERP PER ANNO DI COSTRUZIONE (PERC. DI RIGA) *

LODE	PRIMA DEL 1950	1950 1959	1960 1969	1970 1979	1980 1989	1990 1999	2000 2009	DOPO IL 2010	TOT	TOT (V.A.)
Arezzo	17,7	13,4	12,9	16,8	22,8	4,3	8,2	3,8	100	417
Empolese V.	14,6	17,1	11,0	20,7	17,1	5,5	7,9	6,1	100	164
Firenze	11,8	9,3	10,3	30,6	25,4	4,1	5,6	3,0	100	1.174
Grosseto	18,4	17,3	15,4	20,1	18,7	1,9	4,9	3,3	100	364
Livorno	20,0	22,9	23,7	8,1	13,2	4,6	3,6	3,9	100	725
Lucca	12,1	21,5	30,0	9,9	13,2	4,0	5,4	4,0	100	629
Massa-Carrara	22,1	27,6	24,9	9,4	10,1	3,5	2,4	0,0	100	543
Pisa	23,3	25,5	17,6	11,3	13,7	2,5	4,1	2,1	100	812
Pistoia	15,1	12,2	17,6	25,6	19,7	4,6	2,1	2,9	100	238
Prato	11,7	11,7	15,3	9,2	25,2	12,3	8,0	6,7	100	163
Siena	12,3	11,3	21,3	16,0	23,3	4,0	8,3	3,3	100	300
Totale	16,7	18,0	18,4	16,7	17,9	4,0	5,1	3,1	100	5.529

* Le percentuali sono calcolate sul totale dei dati rilevati, l'informazione è disponibile per 5.529 fabbricati su 5.904. Per un numero rilevante di fabbricati dei LODE di Grosseto, Pistoia e Siena non sono disponibili informazioni sulla data di edificazione.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2017.



Le unità immobiliari sono 49.731, con un incremento di 37 unità rispetto al 2016. La consistenza del patrimonio Erp può essere valutata rapportando il numero di famiglie residenti a quello di unità immobiliari (tab. 5.2). L'indicatore consente di rilevare la capacità di un territorio di rispondere alla domanda abitativa potenzialmente rivolta al sistema di edilizia residenziale pubblica. A livello regionale tale rapporto è pari a un'unità Erp ogni 33 famiglie, in linea con lo scorso anno.

TABELLA 5.2 - IL RAPPORTO TRA LE FAMIGLIE TOSCANE E LE UNITÀ IMMOBILIARI ERP (VAL. ASS. E RAPP. PERC.)

LODE	FAMIGLIE RESIDENTI	UNITÀ IMMOBILIARI	FAMIGLIE/UNITÀ IMMOBILIARI*
Arezzo	147.110	3.096	47,5
Empolese V.	71.596	1.544	46,4
Firenze	383.501	12.812	29,9
Grosseto	103.610	3.148	32,9
Livorno	155.909	8.500	18,3
Lucca	169.565	4.086	41,5
Massa-Carrara	89.039	3.734	23,8
Pisa	182.534	6.331	28,8
Pistoia	125.490	2.121	59,2
Prato	102.932	1.785	57,7
Siena	119.577	2.574	46,5
Totale	1.650.863	49.731	33,2

* Il rapporto indica il numero di famiglie residenti in Toscana per ogni alloggio Erp esistente.

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2017, e Demolstat, Bilancio demografico e popolazione residente al 31 dicembre 2017.

I valori più bassi - indicanti una maggior disponibilità di alloggi - si registrano nei LODE di Livorno (un alloggio ERP ogni 18 famiglie), Massa-Carrara (uno ogni 24 famiglie) e Pisa (uno ogni 29 famiglie), mentre il rapporto è elevato per Prato (uno ogni 58 famiglie) e Pistoia (uno ogni 59 famiglie).

Per quanto riguarda la definizione catastale (tab. 5.3), gli alloggi Erp sono prevalentemente nelle categorie A/3 (abitazione economica) e A/2 (abitazione civile). Le unità immobiliari di categoria A/4 (abitazione popolare) sono particolarmente rilevanti per i LODE di Arezzo (25% del totale), Grosseto (36,7%) e Massa-Carrara (19%). La categoria più diffusa, quella delle abitazioni economiche, è relativamente molto presente nei LODE di Lucca (85,1%



del totale), Pistoia (82,3%) e Arezzo (71,6%), in corrispondenza delle quote più basse di unità di categoria A/2. Queste sono invece relativamente molto presenti a Massa-Carrara (55,3% del totale), Pisa (54,4%) e Livorno (50,9%).

TABELLA 5.3 - LA DISTRIBUZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP PER TIPOLOGIA CATASTALE (PERC. DI RIGA) (*)

	AREZZO	EMPOLESE VALDELSA	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA-CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOTALE
ABITAZIONE CIVILE	2,9	33,0	41,8	25,3	50,9	2,4	55,3	54,4	0,3	33,1	42,7	36,8
ABITAZIONE ECONOMICA	71,6	58,5	39,9	37,9	43,4	85,1	24,7	30,0	82,3	60,0	42,4	47,1
ABITAZIONE POPOLARE	25,0	8,4	17,2	36,7	5,6	12,4	19,0	15,3	17,0	6,3	14,8	15,6
ABITAZIONE ULTRAPOPOLARE	0,5	0,1	1,1	0,1	0,1	0,1	1,0	0,2	0,4	0,6	0,1	0,5
TOTALE ALLOGGI	3.096	1.526	12.551	3.141	8.498	4.079	3.333	6.318	2.121	1.784	2.499	48.946

* Le percentuali sono calcolate sul totale dei dati rilevati, l'informazione è disponibile per 48.946 alloggi su 49.731.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2017.

Nella scheda di rilevazione utilizzata per il Rapporto 2017 è stato chiesto ai soggetti gestori di indicare la distribuzione delle unità immobiliari per numero di vani² (ai sensi della L.R. 41/2015, "Modifiche alla legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96") e per classe energetica. Per quanto riguarda il numero dei vani si può notare come a Pisa ci sia una grande rilevanza di alloggi con poche stanze (il 57% degli alloggi ha meno di tre vani), così come nell'Empolese-Valdelsa (52,9%), mentre risultano mediamente più elevati i vani delle abitazioni nei LODE senese (89,5% degli alloggi con tre o più stanze), aretino (82,3%), pistoiese (78,5%) e di Massa-Carrara (76,3%).

² Per vani utili si intendono tutti i vani dell'alloggio di superficie pari o superiore a quattordici metri quadrati, compresa la cucina, qualora la stessa risulti pari o superiore a quattordici metri quadrati, con esclusione dei servizi e degli spazi accessori così come definiti dal decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione). Qualora nell'alloggio siano presenti uno o più vani di superficie pari o superiore a nove metri quadrati ed inferiore a quattordici metri quadrati, ciascuno di essi è considerato equivalente a mezzo vano. Qualora nell'alloggio siano presenti uno o più vani di superficie pari o superiore a ventotto metri quadrati, ciascuno di essi è considerato equivalente a due vani. Nel caso di alloggio monostanza di superficie non superiore a trentotto metri quadrati, lo stesso è comunque considerato equivalente a un vano. La deroga ai limiti del presente comma è ammessa qualora nell'intera graduatoria non esistano nuclei familiari adeguati agli standard abitativi indicati, o in presenza di soggetti disabili che necessitano di spazi attrezzati" (L.R. 41/2015, art. 8).



TABELLA 5.4 - LA DISTRIBUZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP PER NUMERO DI VANI*
(PERC. DI RIGA)**

LODE	1	2	3	≥3	TOTALE ALLOGGI CENSITI
Arezzo	1,7	16,0	31,8	50,5	3.096
Empolese Valdelsa	6,5	46,4	31,5	15,6	276
Firenze	2,1	30,8	36,3	30,7	5.468
Grosseto	7,1	24,5	37,9	30,5	3.148
Livorno	5,9	35,4	41,5	17,2	7.339
Lucca	2,9	25,3	43,3	28,6	4.086
Massa-Carrara	2,9	20,8	46,0	30,3	3.701
Pisa	15,0	42,0	28,3	14,7	2.632
Pistoia	2,7	18,9	29,1	49,4	1.392
Prato	0,4	24,8	31,6	43,2	1.784
Siena	0,0	10,5	34,8	54,7	655
Totale	4,5	27,9	37,8	29,8	33.577

* Le diverse categorie vanno intese come "Fino a vani x". Es.: un alloggio con 1,5 vani rientra nella categoria "vani 2".

** Le percentuali sono calcolate sul totale dei dati rilevati, l'informazione sul numero dei vani è disponibile per 33.577 alloggi su 49.731.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2017.

La tabella 5.5 mostra la classe energetica (disponibile per il 28% degli alloggi), sulla base dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)³, il quale indica la classe che sintetizza le caratteristiche energetiche dell'immobile. Per misurarle, il tecnico deve analizzare le caratteristiche termoigrometriche, i consumi, la produzione di acqua calda, il raffrescamento e il riscaldamento degli ambienti, il tipo di impianto, l'eventuale presenza di sistemi di produzione di energia rinnovabile. Nella maggior parte dei casi (il 68,8%), la classe energetica è la G, la più inefficiente. Questo è chiaramente correlato all'anzianità del patrimonio (tab. 5.1). Nel LODE con la quota più alta di edifici di recente costruzione, Prato, si trovano anche le prestazioni energetiche migliori (poco meno di un terzo degli alloggi rientra nelle prime tre classi). Solamente due LODE (Arezzo e Pisa) hanno un APE per ogni alloggio: rispetto a questi, si può dire che Pisa abbia una massiccia predominanza di edifici nella classe energetica G (pari al 96,5%), con alcuni alloggi nelle classi migliori; Arezzo

³ Introdotta dal D.L. 63/2013, poi convertita dalla L. 90/2013, al posto del precedente ACE (Attestato di Certificazione Energetica). L'APE diventa obbligatorio, a partire dal 6 giugno 2013, nel caso si debba vendere l'abitazione o stipulare un nuovo contratto di locazione



invece ha una distribuzione più equilibrata, seppure con una prevalenza di alloggi nelle due classe energetiche più basse (il 65,9%)

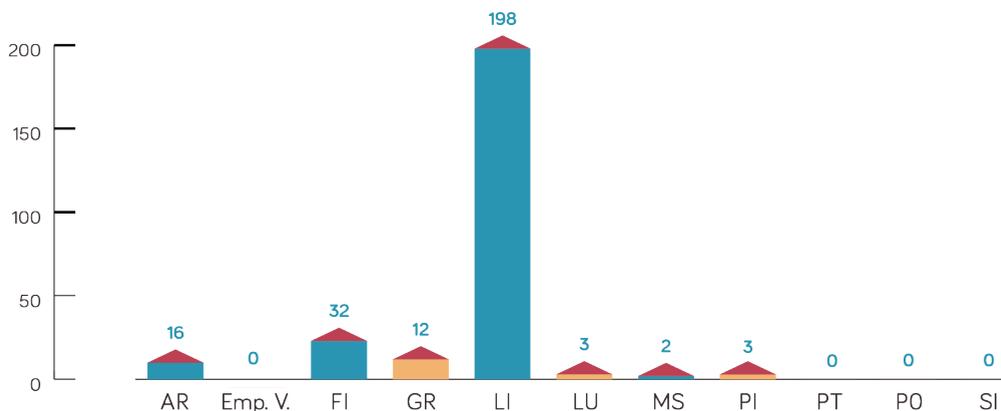
TABELLA 55 - LA DISTRIBUZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP PER CLASSE ENERGETICA (PERC. DI RIGA) (*)

LODE	A	B	C	D	E	F	G	TOTALE ALLOGGI CENSITI
Arezzo	10,2	0,6	3,2	3,5	16,7	26,1	39,8	3.096
Empolese V.	2,3	3,4	0,0	8,9	0,0	2,3	83,1	350
Firenze	4,0	2,3	6,3	9,9	13,6	25,7	38,1	1.497
Grosseto	5,0	0,0	11,8	2,3	7,1	13,3	60,6	482
Livorno	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	0
Lucca	7,5	10,1	10,7	2,0	2,3	8,3	59,1	663
Massa-Carrara	1,3	0,8	1,8	3,1	4,7	15,8	72,6	387
Pisa	2,2	0,9	0,4	0,0	0,0	0,0	96,5	6.331
Pistoia	0,3	2,2	7,9	4,4	10,8	34,4	39,9	636
Prato	20,4	3,3	6,9	9,1	28,8	22,3	9,1	274
Siena	0,0	0,0	100	0,0	0,0	0,0	0,0	12
Totale	4,8	1,6	3,2	2,7	6,8	12,1	68,8	13.728

* Le percentuali sono calcolate sul totale dei dati rilevati, l'informazione sulla classe energetica è disponibile per 13.728 alloggi su 49.731.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2017.

FIGURA 5.4 - LA DISTRIBUZIONE PER LODE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP REALIZZATE O ACQUISITE NEL CORSO DEL 2017 (VAL. ASS.)*



* Come da comunicazione dati ai sensi L.R. 5/2014 "Alienazione degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica finalizzata alla razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio di ERP".

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2017.





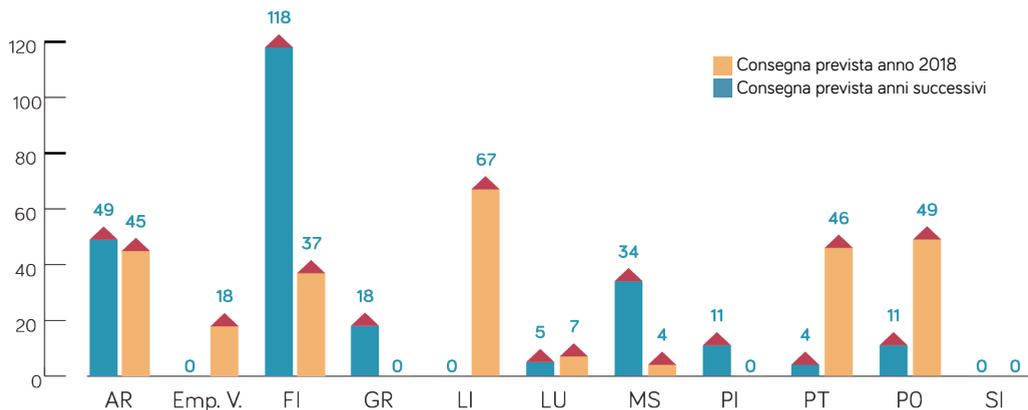
Nel corso del 2017 sono stati realizzati 266 nuovi alloggi (21 in più rispetto al 2016), localizzati quasi esclusivamente nel LODE di Livorno.

Le realizzazioni previste per il 2018 (gr. 5.5) sono 273, ma il dato è previsionale: infatti, delle realizzazioni previste per il 2017 molte non si sono realizzate (-43 unità per Arezzo, -21 per Firenze, -54 per Lucca, -36 per Massa-Carrara, -24 per Pistoia, -48 per Prato, -5 per Siena), mentre Livorno ne realizza un numero superiore al previsto (+113).

Oltre al lode Empoli-Valdelsa, che non aveva previsto nuove realizzazioni, Grosseto e Pisa sono gli unici due LODE in cui le realizzazioni sono stati pari a quelle previste nel 2016.

Le nuove realizzazioni sono il frutto di interventi intrapresi nel corso degli ultimi anni grazie alle risorse stanziare dalla Regione (per gli interventi più rilevanti si veda il box 5.1) che stanno progressivamente trovando conclusione.

FIGURA 5.5 - DISTRIBUZIONE PER LODE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP IN COSTRUZIONE (VAL. ASS.)



Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2017.

266

nuovi alloggi
realizzati nel 2017. Le
realizzazioni previste
per il 2018 sono 273



BOX 5.1

Le misure di sostegno all'edilizia pubblica

LE MISURE DI SOSTEGNO ALL'EDILIZIA PUBBLICA

Con risorse proprie la Regione Toscana ha garantito 100 milioni di euro di investimenti finalizzati a portare a termine gli interventi ERP iniziati e realizzare quelli programmati. Al 31 dicembre 2017 sono state impegnate risorse pari a 41 milioni di euro.

PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA

Azioni in attuazione del "Piano di edilizia abitativa", di cui al d.p.c.m. 16 luglio 2009, finalizzate all'incremento del patrimonio ERP nei Comuni con popolazione inferiore a 30.000 abitanti e alla realizzazione di programmi integrati di edilizia residenziale sociale nei Comuni con popolazione superiore a 30.000 abitanti; con la deliberazione 29 settembre 2014, n. 795 la Giunta Regionale, prendendo atto dello stato di attuazione e avanzamento dei diversi interventi che compongono il Piano coordinato della Regione, ha approvato una proposta di modifica allo stesso Piano che prevede, a fronte di una spesa di 37.671.980 euro, la realizzazione di 170 alloggi ERP e 48 alloggi in locazione a canone

sostenibile. Al 31 dicembre 2017 risultano ultimati 174 alloggi.

REINVESTIMENTO DELLE RISORSE DERIVANTI DA ECONOMIE DI GESTIONE O DALLA CESSIONE DI PATRIMONIO ERP

Nel corso del 2017 sono stati approvati i piani operativi di reinvestimento che hanno interessato i territori delle province di Firenze, Grosseto e comprensorio Empolese Val d'Elsa, per un totale di 5,9 milioni di euro.

RIPROGRAMMAZIONE DELLE RISORSE DEL FONDO GLOBALE

Nel 2014 la Giunta Regionale ha autorizzato le aziende di Empoli, Firenze, Lucca, Pisa e Pistoia a utilizzare per interventi di riqualificazione patrimonio ERP risorse per 6.204.122 euro. Nel 2015 sono state autorizzate le aziende di Arezzo e Prato per ulteriori 2.175.710 euro. Di quanto autorizzato, al 31.12.2017, sono stati utilizzati 5.522.00 euro.





BOX 5.2

Il “Piano Casa”

In termini di manutenzione e recupero del patrimonio ERP, ha avuto particolare rilevanza il Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi ERP previsto dall'art. 4 del D.L. 47/2014, convertito con L. 80/2014.

Con il decreto interministeriale 16 marzo 2015, n. 97, sono stati definiti i criteri per la formulazione del programma di ripristino degli alloggi, che ha una copertura finanziaria a livello nazionale di oltre 468 milioni di euro.

Il programma si compone di due linee di azione:

a) gli interventi di non rilevante entità, finalizzati a rendere prontamente disponibili gli alloggi sfitti mediante lavorazioni di manutenzione e di efficientamento che richiedono lavori di importo inferiore a 15.000 euro da realizzarsi entro 60 giorni dal provvedimento regionale di concessione del finanziamento;

b) gli interventi per il ripristino di alloggi di risulta e di manutenzione straordinaria, quali l'elevazione degli standard energetici, la messa in sicurezza delle com-

ponenti strutturali, la rimozione di manufatti e componenti edilizie con presenza di materiali nocivi e pericolosi (amianto, piombo, ecc.), il superamento delle barriere architettoniche, la manutenzione straordinaria sulle parti comuni e su quelle di pertinenza e i frazionamenti o gli accorpamenti, che richiedono lavori di importo superiore a 50.000 euro.

Agli interventi riconducibili alla lettera a) sono stati destinati 67,9 milioni di euro, ripartiti su quattro anni, mentre per quelli collocabili all'interno della lettera b) sono stati previsti 400 milioni di euro, distribuiti su undici anni.

Alla Toscana sono stati attribuiti circa 26 milioni di euro, di cui circa 4,38 milioni di euro per gli interventi di non rilevante entità⁴ che riguardano 356 alloggi, e oltre 22 milioni di euro per quelli

⁴ La ripartizione tra le Regioni delle risorse destinate a questa linea di intervento è avvenuta sulla base dei seguenti parametri: a) il numero di sfratti (peso 60%); b) il numero di alloggi sfitti in rapporto a quello degli alloggi di risulta presenti nell'intero territorio nazionale desunti dagli appositi elenchi trasmessi dalle Regioni (peso 40%).



di ripristino degli alloggi sfitti e di manutenzione straordinaria⁵ su 1.681 alloggi. Le proposte di intervento possono essere localizzate

⁵ La ripartizione tra le Regioni delle risorse destinate a questa linea di intervento è invece avvenuta sulla base dei seguenti parametri: a) il numero di famiglie in affitto (peso 50%); b) il numero di alloggi Erp dichiarati in sede di trasmissione degli elenchi richiesti.

solo nei Comuni ad alta tensione abitativa, nei Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, o in quelli a disagio abitativo individuati nella programmazione regionale, e sono predisposte dalle aziende pubbliche per la casa. Al termine del 2017 risultano completati interventi per 491 alloggi su 522 per la linea a), e 591 alloggi su 1.676 per la linea b).

Nel 2017 sono stati riconsegnati agli enti gestori 1.515 alloggi: di questi circa un terzo proviene da assegnatari deceduti, e un altro terzo da riconsegne spontanee. Rispetto allo scorso anno sono stati restituiti 59 alloggi in più, soprattutto per effetto di un aumento delle riconsegne spontanee che passano da 417 a 472 e al raddoppio degli sfratti (da 32 a 60), più che compensando la diminuzione delle altre fattispecie.

TABELLA 5.6 - LA DISTRIBUZIONE PER LODE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP RESTITUITE NEL CORSO DEL 2017 PER MOTIVO DELLA RESTITUZIONE (VAL. ASS.)

LODE	PER DECESSO DELL'ASSEGNETARIO	PER DECADENZA	PER SFRATTO	PER RICONSEGNA			PER REVOCA UTILIZZO AUTORIZZATO	TOTALE
				SPONTANEA	MOBILITÀ	ALTRI MOTIVI		
Arezzo	31	14	3	72	13	1	0	134
Empolese V.	10	4	0	14	9	0	2	39
Firenze	128	1	23	151	79	1	0	383
Grosseto	43	3	3	13	28	0	0	90
Livorno	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	215
Lucca	35	2	8	78	35	0	0	158
Massa-Carr.	33	24	0	15	10	5	1	88
Pisa	72	29	7	50	34	1	0	193
Pistoia	35	17	8	48	3	0	0	111
Prato	22	0	5	13	5	0	0	45
Siena	30	2	3	18	6	0	0	59
Totale								1.515
Totale (%)	33,8	7,4	4,6	36,3	17,1	0,6	0,2	100

* Percentuali calcolate su 10 LODE (1.300 unità immobiliari restituite).

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2017.



Il quadro dello stato di occupazione degli alloggi Erp è indicato nelle tabelle 5.7 e 5.8. Nel complesso, il 93,1% delle unità sono occupate da inquilini con regolare contratto di locazione o in assegnazione di emergenza abitativa.

Le occupazioni senza titolo fanno riferimento a una serie di possibili casistiche legate al sopravvenire di una irregolarità in un contratto precedentemente stipulato (ad esempio, la decadenza per morosità, per superamento del limite reddituale, l'irregolare utilizzo dell'alloggio o l'inesistenza dei presupposti per un subentro nella titolarità di una locazione), o che si hanno nel caso in cui il titolo sia mancante dal principio (ad esempio, della sua illecita trasmissione).

I 562 casi (+25 rispetto al 2016) sono concentrati nei LODE di Massa-Carrara e Livorno (mentre Firenze, nonostante il valore assoluto analogo è perfettamente in media col dato regionale complessivo).

Le occupazioni abusive sono 241 (15 in meno rispetto al 2016) e particolarmente rilevanti solamente nel caso di Livorno (dove coprono l'1,4% degli alloggi complessivi). Gli alloggi sfitti/non occupati sono 2.574, il 5,2% del totale, con picchi nel LODE di Siena (11,8% delle unità Erp) e Pistoia (7,5%).

TABELLA 5.7 - LA DISTRIBUZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP PER STATO DI OCCUPAZIONE (VAL. ASS.)

	AREZZO	EMPOLESE VALDELSA	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA-CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOTALE
LOCAZIONE REGOLARE (*)	3.002	1.449	11.924	3.004	7.878	3.886	3.273	5.971	1.949	1.685	2.264	46.285
OCCUPAZIONE SENZA TITOLO	18	8	133	17	145	24	132	61	13	6	5	562
OCCUPAZIONE ABUSIVA (**)	4	0	69	13	122	13	7	13	0	0	0	241
SFITTI/ NON OCCUPATI	72	87	686	114	355	163	257	282	159	94	305	2.574
ND	0	0	0	0	0	0	65	4	0	0	0	69
TOTALE	3.096	1.544	12.812	3.148	8.500	4.086	3.734	6.331	2.121	1.785	2.574	49.731

* Compresa le assegnazioni per emergenza abitativa.

** Anche in attesa di provvedimento amministrativo.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2017.



TABELLA 5.8 - LA DISTRIBUZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP PER STATO DI OCCUPAZIONE (PERC. DI RIGA)*

	AREZZO	EMPOLESE VALDELSA	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA-CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOTALE
LOCAZIONE REGOLARE (**)	97,0	93,8	93,1	95,4	92,7	95,1	89,2	94,4	91,9	94,4	88,0	93,2
OCCUPAZIONE SENZA TITOLO	0,6	0,5	1,0	0,5	1,7	0,6	3,6	1,0	0,6	0,3	0,2	1,1
OCCUPAZIONE ABUSIVA (***)	0,1	0,0	0,5	0,4	1,4	0,3	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,5
SFITTI/ NON OCCUPATI	2,3	5,6	5,4	3,6	4,2	4,0	7,0	4,5	7,5	5,3	11,8	5,2
TOTALE	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

* Le percentuali sono calcolate sul totale dei dati rilevati.

** Comprese le assegnazioni per emergenza abitativa.

*** Anche in attesa di provvedimento amministrativo.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2017.

Gli alloggi sfitti/non occupati sono aumentati di 341 unità rispetto al 2016. Questo aumento è distribuito in maniera abbastanza omogenea sul territorio regionale: a Siena e Pistoia crescono più della media, ad Arezzo e nell'Empolese-Valdelsa si registra una lieve diminuzione della loro incidenza sul totale.

Le ragioni della sfittanza sono da imputare a varie cause, ma in poco meno del 60% sono relative a lavori di manutenzione: in corso (9,4% dei casi), finanziati e non ancora in esecuzione (20,8%), o necessari ma non ancora finanziati (28,6%).

L'aumento di alloggi non occupati è da imputare principalmente a quelli in corso di verifica (che passano da 141 a 303) e a quelli in manutenzione in attesa di finanziamento (da 544 a 736). Diminuiscono invece gli alloggi da demolire (da 130 a 86). Restano grossomodo invariate le altre categorie.



TABELLA 5.9 - LA DISTRIBUZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP PER MOTIVO DELLA SFITTANZA (VAL. ASS.)

	AREZZO	EMPOLESE VALDELSA	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA-CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOTALE	TOTALE %**
IN CORSO DI VERIFICA	0	0	38	36	55	3	160	11	0	0	0	303	11,8
LAVORI DI MANUTENZIONE IN CORSO	0	15	39	24	4	56	31	23	22	7	20	241	9,4
IN ATTESA DI MANUTENZIONE - FINANZIATI	72	34	219	23	0	14	16	25	9	11	112	535	20,8
IN ATTESA DI MANUTENZIONE - IN ATTESA DI FINANZIAMENTO	0	30	260	31	85	68	22	69	38	67	66	736	28,6
DA DEMOLIRE	0	0	0	0	84	0	0	1	0	1	0	86	3,3
DISPONIBILE	0	8	102	0	19	19	28	133	90	8	49	456	17,7
ALTRO (*)	0	0	28	0	93	3	0	20	0	0	0	144	5,6
ND	0	0	0	0	15	0	0	0	0	0	58	73	2,8
TOTALE	72	87	686	114	355	163	257	282	159	94	305	2.574	100,0

(*) Assegnati, ma in attesa di contratto

(**) Su totale dati rilevati

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2017.



5.2 Gli inquilini

Le famiglie toscane che risiedono in un alloggio Erp (considerando anche quelli che non ne avrebbero il titolo) sono 47.088, poco meno di un quinto delle famiglie complessivamente in affitto (il 18,1%) e circa il 3% dei nuclei complessivamente presenti.

La ripartizione territoriale per LODE mostra che il rapporto fra nuclei residenti in alloggio Erp e nuclei residenti in affitto è significativamente superiore alla media regionale a Livorno (29,3%) e Massa-Carrara (24,1%), mentre le percentuali più basse si trovano a Pistoia (10,4%) e Prato (11,1%).

TABELLA 5.10 - IL RAPPORTO TRA I NUCLEI FAMILIARI CHE ABITANO IN AFFITTO E QUELLI RESIDENTI IN ALLOGGI ERP

LODE	NUCLEI FAMILIARI IN ALLOGGI ERP (A)	NUCLEI FAMILIARI IN AFFITTO (B)	NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI IN ALLOGGI ERP OGNI 100 NUCLEI FAMILIARI IN AFFITTO (A/ B)
Arezzo	3.024	21.198	14,3
Firenze - Empolese Valdelsa (*)	13.583	76.226	17,8
Grosseto	3.034	14.479	21,0
Livorno	8.145	27.824	29,3
Lucca	3.923	22.978	17,1
Massa-Carrara	3.412	14.145	24,1
Pisa	6.045	29.149	20,7
Pistoia	1.962	18.888	10,4
Prato	1.691	15.188	11,1
Siena	2.269	19.440	11,7
Totale	47.088	259.515	18,1

* Il dato censuario sui nuclei familiari in affitto è disponibile a livello provinciale.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2017, e Istat, 15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni.





TABELLA 5.11 - LA DISTRIBUZIONE PER LODE DEI NUCLEI FAMILIARI (E DEI LORO COMPONENTI) RESIDENTI NEGLI ALLOGGI ERP (VAL. ASS.)

LODE	NUCLEI FAMILIARI	COMPONENTI	NUMERO MEDIO DI COMPONENTI
Arezzo	3.024	7.275	2,41
Empolese Valdelsa	1.457	4.259	2,92
Firenze	12.126	28.554	2,35
Grosseto	3.034	7.589	2,50
Livorno	8.145	18.193	2,23
Lucca	3.923	10.463	2,67
Massa-Carrara	3.412	8.325	2,44
Pisa	6.045	15.634	2,59
Pistoia	1.962	5.191	2,65
Prato	1.691	4.453	2,63
Siena	2.269	5.436	2,40
Totale	47.088	115.372	2,45

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2017.

In media i nuclei famigliari assegnatari sono composti da 2,45 membri e rappresentano il 3,1% della popolazione complessiva. I nuclei unipersonali sono 12.516, poco più di un quarto del totale, con un leggero incremento rispetto al 2016 (+0,3%).

L'incidenza più elevata si riscontra nei LODE di Arezzo e Siena, seguiti da Firenze e Livorno. Il 15% di questi nuclei è formato da ultra-ottantacinquenni. L'incidenza più alta in valore assoluto è a Firenze (569 persone), mentre rispetto alle famiglie assegnatarie sono particolarmente presenti nei LODE di Arezzo e Siena, dove assommano rispettivamente l'8,1% e il 7,7% dei nuclei assegnatari.



TABELLA 5.12 - LA DISTRIBUZIONE PER LODE DEI NUCLEI FAMILIARI UNIPERSONALI RESIDENTI NEGLI ALLOGGI ERP DISTINTI IN BASE ALL'ETÀ DELL'ASSEGNETARIO (VAL. ASS.)

LODE	TOTALE NUCLEI UNIPERSONALI	DI CUI CON ASSEGNETARIO < 85 ANNI	DI CUI CON ASSEGNETARIO > 85 ANNI	% NUCLEI UNIPERSONALI SU TOTALE NUCLEI FAMILIARI
Arezzo	919	687	232	30,4
Empolese Valdelsa	350	298	52	24,0
Firenze	3.455	2.886	569	28,5
Grosseto	838	732	106	27,6
Livorno	2.310	2.030	280	28,4
Lucca	839	753	86	21,4
Massa-Carrara	711	607	104	20,8
Pisa	1.383	1.168	215	22,9
Pistoia	536	472	64	27,3
Prato	414	367	47	24,5
Siena	761	577	183	33,5
Totale	12.516	10.577	1.938	26,6

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2017.

TABELLA 5.13 - LA DISTRIBUZIONE PER LODE DEI NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI NEGLI ALLOGGI ERP NEI QUALI SONO PRESENTI SOGGETTI INVALIDI*

LODE	NUCLEI FAMILIARI CON SOGGETTI INVALIDI	% SU TOTALE NUCLEI FAMILIARI
Arezzo	382	12,6
Empolese Valdelsa	330	22,6
Firenze	2.011	16,6
Grosseto	ND	ND
Livorno	1.648	20,2
Lucca	852	21,7
Massa-Carrara	835	24,5
Pisa	1.805	29,9
Pistoia	575	29,3
Prato	192	11,4
Siena	656	28,9
Totale (**)	9.286	21,1**

* Ai sensi della L.R. 41/2015 art. 29 c.6.

** Calcolato su 44.054 nuclei familiari, non considerando i 3.034 nuclei familiari di Grosseto.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2017.





I nuclei con presenza di invalidi⁶ aumentano di 288 unità, con un incremento nel loro peso sul totale dei nuclei dal 20,4% al 21,1%. Il numero di nuclei nei quali è presente un figlio invalido a carico rimangono stabili (diminuiscono di 4 unità) e rappresentano il 2,4% dei nuclei totali e poco più di un decimo dei nuclei con disabili.

TABELLA 5.14 - LA DISTRIBUZIONE PER LODE DEI NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI NEGLI ALLOGGI ERP NEI QUALI SONO PRESENTI FIGLI DISABILI A CARICO*

LODE	NUCLEI FAMILIARI CON FIGLI DISABILI A CARICO	% SU TOTALE NUCLEI FAMILIARI
Arezzo	2	0,1
Empolese Valdelsa	130	8,9
Firenze	325	2,7
Grosseto	ND	ND
Livorno	106	1,3
Lucca	128	3,3
Massa-Carrara	33	1,0
Pisa	204	3,4
Pistoia	31	1,6
Prato	28	1,7
Siena	81	3,6
Totale	1.068	2,4**

* Ai sensi della L.R. 41/2015 art. 29 c.6.

** Calcolato su 44.054 nuclei familiari, non considerando i 3.034 nuclei familiari di Grosseto.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2017.

Passando alla distribuzione per nazionalità, i cittadini stranieri aumentano dall'8,8% degli assegnatari all'11,6%. Questo è in parte imputabile all'inserimento del LODE senese che lo scorso anno non aveva fornito i dati relativi alla presenza di stranieri. Anche escludendo quest'ultima il trend è in aumento: la percentuale di stranieri sul totale degli assegnatari è in crescita per tutti

⁶ Ai sensi della L.R. 41/2015 "Modifiche alla legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96 (Disciplina per l'assegnazione, gestione, e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica)", art. 29, c.6, nel calcolo del reddito complessivo del nucleo familiare i redditi fiscalmente imponibili percepiti da soggetti affetti da menomazione, dovuta a invalidità, sordomutismo e cecità, che comporti una diminuzione permanente della capacità lavorativa in misura non inferiore ai due terzi sono calcolati nella misura del 50 per cento; per ogni figlio a carico sono previste detrazioni nella misura di euro 1.549,37, che in caso di figlio disabile sono elevate a euro 3.098,74. Inoltre, ai sensi dell'allegato B di detta legge, ai nuclei con presenza di invalidi sono assegnati fino a 6 punti, a seconda delle specifiche condizioni di invalidità e della fascia d'età del membro.



i LODE, con l'eccezione di quelli lucchese (da 8,5% a 7,6%) pisano (dal 13,5% al 10,7%). In particolare gli aumenti più significativi si registrano ad Arezzo, già fortemente caratterizzata da una maggior presenza di nuclei di cittadinanza straniera nelle abitazioni Erp, che passa dal 21,4% al 29,7%, e soprattutto Grosseto (da 7,8% a 32%).

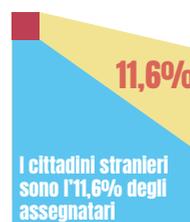
TABELLA 5.15 - LA DISTRIBUZIONE PER LODE DEI NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI NEGLI ALLOGGI ERP DISTINTI IN BASE ALLA CITTADINANZA DELL'ASSEGNETARIO* (VAL. ASS. E PERC. DI RIGA)

LODE	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE
	NR.	%	NR.	%	NR.
Arezzo	2.126	70,3	898	29,7	3.024
Empolese Valdelsa	1.292	88,7	165	11,3	1.457
Firenze	11.041	91,1	1.085	8,9	12.126
Grosseto	2.061	67,9	973	32,1	3.034
Livorno	7.826	96,1	319	3,9	8.145
Lucca	3.624	92,4	299	7,6	3.923
Massa-Carrara	3.225	94,5	187	5,5	3.412
Pisa	5.396	89,3	649	10,7	6.045
Pistoia	1.818	92,7	144	7,3	1.962
Prato	1.507	89,1	184	10,9	1.691
Siena	1.712	75,5	557	24,5	2.269
Totale	41.628	88,4	5.460	11,6	47.088

* In caso di doppia assegnazione sono stati considerati stranieri solo i nuclei familiari in cui entrambi gli assegnatari non sono di cittadinanza italiana.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2017.

La tabella 5.16 riporta i dati relativi ai canoni di locazione sostenuti dalle famiglie assegnatarie⁷: il 36% degli inquilini si trova nella fascia del canone sociale e il 57,7% in quella del canone protetto. Le aree nelle quali si trova una maggior concentrazione di soggetti in forte difficoltà economica (a canone sociale) sono Prato (53% del totale), Lucca (49,3%), Livorno (42%) e Grosseto (40,4%). Quelli in cui questa fascia di contribuzione è meno presente sono invece Firenze (27%) ed Empolese-Valdelsa (29,6%).



⁷ Ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96, il canone di locazione è calcolato prendendo in considerazione la situazione reddituale del nucleo familiare, così come determinata ai fini dell'assegnazione dell'alloggio, nei limiti di importi definiti con riferimento alle caratteristiche dell'alloggio. In particolare, le famiglie assegnatarie vengono collocate in tre distinte aree (in relazione alla loro situazione reddituale e, per la prima area, anche alla fonte del reddito) a cui corrispondono specifiche modalità di determinazione del canone: l'area del "canone sociale", l'area del "canone protetto" e l'area del "canone massimo".





TABELLA 5.16 - LA DISTRIBUZIONE DEI NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI NEGLI ALLOGGI ERP PER TIPOLOGIA DI CANONE DI LOCAZIONE (VAL. ASS.) - CANONI MEDI DI LOCAZIONE ANNO 2017

LODE	CANONE SOCIALE	CANONE PROTETTO	CANONE MASSIMO	CANONE SANZIONATORIO	INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE	ALTRO (*)	TOT	CANONE MEDIO DI LOCAZIONE
Arezzo	931	2.045	36	1	4	7	3.024	€ 101,22
Empolese V.	431	970	25	2	3	26	1.457	€ 105,90
Firenze	3.271	7.955	530	122	248	0	12.126	€ 140,81
Grosseto	1.227	1.388	319**	2	42	56	3.034	€ 91,68
Livorno	3.418	4.343	97	20	267	0	8.145	€ 96,84
Lucca	1.936	1.863	54	6	48	16	3.923	€ 89,24
Massa-C	1.178	1.977	70	24	139	24	3.412	€ 113,00
Pisa	2.230	3.368	97	231	61	58	6.045	€ 99,44
Pistoia	765	1.158	16	10	13	0	1.962	€ 93,70
Prato	896	774	13	2	6	0	1.691	€ 89,92
Siena	692	1.331	25	104	117	0	2.269	€ 102,82
Totale	16.975	27.172	1.282	524	948	187	47.088	€ 109,17

* Alloggi a canone oggettivo, concordato, provvisorio o in attesa di calcolo.

** A Grosseto i canoni sono distribuiti in cinque fasce; il valore "canone massimo" comprende i canoni di fascia I e di fascia L.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2017 e Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2017.



TABELLA 5.17 - LA DISTRIBUZIONE DEI NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI NEGLI ALLOGGI ERP PER TIPOLOGIA DI CANONE DI LOCAZIONE (PERC. DI RIGA)

LODE	CANONE SOCIALE	CANONE PROTETTO	CANONE MASSIMO	CANONE SANZIONATORIO	INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE	ALTRO (*)	TOTALE
Arezzo	30,8	67,6	1,2	0,0	0,1	0,2	100,0
Empolese V.	29,6	66,6	1,7	0,1	0,2	1,8	100,0
Firenze	27,0	65,6	4,4	1,0	2,0	0,0	100,0
Grosseto	40,4	45,7	10,5**	0,1	1,4	1,8	100,0
Livorno	42,0	53,3	1,2	0,2	3,3	0,0	100,0
Lucca	49,3	47,5	1,4	0,2	1,2	0,4	100,0
Massa-Carrara	34,5	57,9	2,1	0,7	4,1	0,7	100,0
Pisa	36,9	55,7	1,6	3,8	1,0	1,0	100,0
Pistoia	39,0	59,0	0,8	0,5	0,7	0,0	100,0
Prato	53,0	45,8	0,8	0,1	0,4	0,0	100,0
Siena	30,5	58,7	1,1	4,6	5,2	0,0	100,0
Totale	36,0	57,7	2,7	1,1	2,0	0,4	100,0

(*) Alloggi a canone oggettivo, concordato o in attesa di calcolo

(**) A Grosseto i canoni sono distribuiti in cinque fasce; il valore "canone massimo" comprende i canoni di fascia I e di fascia L

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2017.

5.3 La domanda di alloggi

Le domande presentate complessivamente nel corso del 2017 sono 21.888, significativamente meno che nel 2016 quando erano oltre 26.000. Come si vedrà più nel dettaglio nell'approfondimento sulle graduatorie dei Comuni capoluogo, questo calo è riconducibile principalmente alla nuova modalità di calcolo dell'Isee e ai nuovi criteri introdotti dalla LR 41/2015 (in particolare quelli relativi alla residenza da almeno 5 anni in Toscana e al criterio di impossidenza di immobili). La riduzione è significativa soprattutto per Livorno e Pisa, dove le domande diminuiscono di oltre 1.400 unità ciascuno, e Firenze (con una riduzione di poco più di 700 domande presentate). All'interno di questi tre territori si verifica anche una riduzione delle domande ammesse (più che proporzionale nel caso di Livorno). In particolare, in quest'ultimo caso, si verifica un dimezzamento delle domande ammesse. In generale in tutti i LODE le domande ammesse calano, mediamente del 18,9% rispetto allo scorso anno. Fanno eccezione Lucca e Empoli-Valdelsa, dove crescono sia le

21.888 domande presentate nel 2017, circa **4.000** in meno che nel 2016. Quasi invariato il rapporto fra domande di stranieri ed italiani





domande presentate (rispettivamente di 152 e 66 unità) che quelle ammesse (rispettivamente di 189 e 51 unità). Per quanto riguarda la quota di domande ammesse presentate da stranieri, la percentuale complessiva diminuisce leggermente, passando dal 40,6% al 39,1%.

All'interno di questo quadro possono però essere evidenziate alcune specificità territoriali: Prato (il cui bando è relativo all'anno 2016) e Arezzo mantengono lo stesso livello; Pistoia diminuisce molto (da 36,6% a 28,9%), insieme a Firenze (da 48,1% a 42%); aumenta invece nel caso di Lucca (dal 25% al 29,5%).

TABELLA 5.18 - LA DISTRIBUZIONE PER LODE DELLE DOMANDE DI ALLOGGI ERP PRESENTI NELLE GRADUATORIE ORDINARIE VIGENTI (VAL. ASS.)

LODE	DOMANDE PRESENTATE	DOMANDE PRESENTATE AMMESSE			% DOMANDE AMMESSE PRESENTATE DA STRANIERI
		TOTALE	DA ITALIANI	DA STRANIERI	
Arezzo	1.382	998	678	320	32,1
Empolese V.	1.059	882	447	435	49,3
Firenze	4.866	4.162	2.413	1.749	42,0
Grosseto	1.417	989	754	235	23,8
Livorno	2.088	1.619	1.245	374	23,1
Lucca	1.943	1.507	1.062	445	29,5
Massa-Carrara	1.330	1.080	725	355	32,9
Pisa	2.570	2.246	1.177	1.069	47,6
Pistoia	1.150	895	636	259	28,9
Prato	1.910	1.674	774	900	53,8
Siena	2.173	1.617	858	759	46,9
Totale	21.888	17.669	10.769	6.900	39,1

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione graduatorie ERP per Comuni 2017.

La tabella 5.19 riporta i dati relativi alle graduatorie speciali relative a bandi che le Amministrazioni comunali hanno deciso di riservare a specifiche categorie di popolazione (ad esempio: anziani, giovani coppie, persone con disabilità, famiglie in condizione di grave emergenza abitativa).

Questo strumento risulta particolarmente utilizzato nei LODE di Firenze, Pisa, Pistoia e Massa-Carrara ed ha ammesso complessivamente 1.948 nuclei familiari. In questo caso gli stranieri sono meno presenti nelle graduatorie rispetto al bando generale, anche se sono relativamente più presenti rispetto al 2016, quando rappresentavano il 16% delle domande.

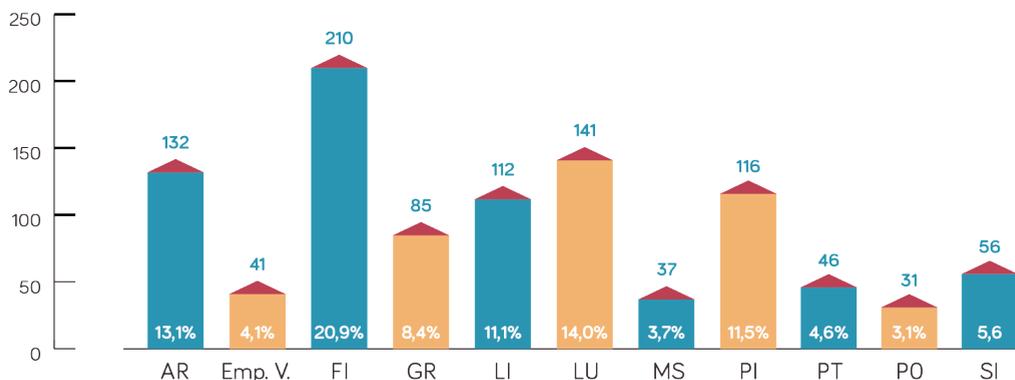


TABELLA 5.19 - LA DISTRIBUZIONE PER LODE DELLE DOMANDE DI ALLOGGI ERP PRESENTI NELLE GRADUATORIE SPECIALI VIGENTI (VAL. ASS.)

LODE	DOMANDE AMMESSE	% DOMANDE AMMESSE PRESENTATE DA STRANIERI
Arezzo	18	0,0
Empolese Valdelsa	0	-
Firenze	931	27,5
Grosseto	107	7,5
Livorno	79	6,3
Lucca	0	-
Massa-Carrara	186	8,6
Pisa	398	24,6
Pistoia	219	8,2
Prato	0	-
Siena	10	20,0
Totale	1.948	20,7

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione graduatorie ERP per Comuni 2017.

FIGURA 5.6 - GLI ALLOGGI DESTINATI NEL CORSO DEL 2017 PER LODE (VAL. ASS. E PERC.)



Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2017.

Gli alloggi assegnati nel 2017 sono 1.007,76 in più rispetto all'anno precedente e 119 in meno rispetto al 2015. I LODE maggiormente interessati sono Arezzo (132 assegnazioni), Firenze (210) e Lucca (141). Il minor numero di assegnazioni si è avuto a Empoli (41 alloggi), Massa-Carrara (37) e Prato (31).





Nella tabella 5.20 le assegnazioni vengono riportate per tipologia di graduatoria e cittadinanza dell'assegnatario. Il primo elemento da notare è l'aumento delle assegnazioni tramite graduatoria ordinaria (da 681 a 778), il lieve aumento delle assegnazioni in emergenza abitativa (da 168 a 183), e il calo delle assegnazioni tramite graduatoria specifica (da 82 a 46).

Cresce quindi il peso relativo delle assegnazioni attraverso graduatoria ordinaria, che adesso rappresentano il 77% delle assegnazioni. Nonostante l'elevato numero di domande ammesse, Firenze e Siena assegnano un ridotto numero di alloggi tramite graduatorie specifiche, mentre a Grosseto sono il 20%. L'emergenza abitativa ha portato all'assegnazione in 183 casi, di cui poco meno della metà ha beneficiato cittadini stranieri.

Nel complesso, a fronte del 39,1% di domande presentate, ai cittadini stranieri sono state assegnati il 37,7% degli alloggi, leggermente più che l'anno passato (35,9%). Rispetto a questo dato si può però notare una significativa dispersione dei valori relativi ai singoli territori: ad esempio, nel LODE senese le assegnazioni a cittadini stranieri sono pari al 62,5% degli alloggi, a fronte del più ridotto numero di domande ammesse (46,9%).

Analogo discorso vale per Firenze (55,2% delle assegnazioni e 42% delle domande) e Lucca (rispettivamente 34% e 29,5%). All'opposto, in alcuni LODE i cittadini stranieri ricevono relativamente meno assegnazioni rispetto alle domande presentate: è il caso di Prato (53,8% delle domande e 29% delle assegnazioni) o Pisa (47,6% delle domande, 34,5% delle assegnazioni).



1007 alloggi
assegnati nel 2017,
76 in più rispetto
all'anno precedente





TABELLA 5.20 - GLI ALLOGGI DESTINATI NEL CORSO DEL 2017 PER CITTADINANZA DELL'ASSEGNETARIO E TIPOLOGIA DI GRADUATORIA (VAL. ASS.)

LODE	GRADUATORIA ORDINARIA			GRADUATORIE SPECIFICHE *			EMERGENZA ABITATIVA			TOTALE			
	ITA	STR.	TOT.	ITA	STR.	TOT.	ITA	STR.	TOT.	ITA	STR.	TOT.	% STR.
Arezzo	89	38	127	0	0	0	3	2	5	92	40	132	30,3
Empolese V.	22	18	40	0	0	0	1	0	1	23	18	41	43,9
Firenze	66	65	131	2	0	2	26	51	77	94	116	210	55,2
Grosseto	46	16	62	13	4	17	5	1	6	64	21	85	24,7
Livorno	77	17	94	0	0	0	9	9	18	86	26	112	23,2
Lucca	83	41	124	2	1	3	8	6	14	93	48	141	34,0
Massa-Carrara	11	9	20	1	1	2	11	4	15	23	14	37	37,8
Pisa	53	30	83	10	5	15	13	5	18	76	40	116	34,5
Pistoia**	31	13	44	0	0	0	2	0	2	33	13	46	28,3
Prato	19	4	23	0	3	3	3	2	5	22	9	31	29,0
Siena	10	20	30	2	2	4	9	13	22	21	35	56	62,5
Totale	507	271	778	30	16	46	90	93	183	627	380	1007	37,7

* Giovani coppie, riserva anziani, riserva sfratti.

** Il gestore ERP non riceve comunicazione dai Comuni sulla graduatoria di provenienza dei nuclei di nuova assegnazione.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2017.

Le assegnazioni a nuclei nei quali sia presente almeno una invalidità sono state 162, 19 in più rispetto al 2016. Ciononostante, per effetto dell'aumento delle assegnazioni complessive, la quota è diminuita leggermente, passando dal 16,7% al 16,3%.

Le differenze più significative rispetto allo scorso anno sono quelle dell'Empolese-Valdelsa (da 17% a 80,5% delle assegnazioni), Prato (da 7,7% a 48,4%) e Livorno (da 21,1% a 0,9%).



TABELLA 5.21 – GLI ALLOGGI DESTINATI NEL CORSO DEL 2017 A NUCLEI FAMILIARI CON PRESENZA DI ALMENO UN COMPONENTE CON INVALIDITÀ E/O CON FIGLI DISABILI A CARICO (VAL. ASS.)

LODE	NR. ASSEGNAZIONI A NUCLEI FAMILIARI CON SOGGETTI INVALIDI E/O FIGLI DISABILI A CARICO	% ASSEGNAZIONI A NUCLEI FAMILIARI CON SOGGETTI INVALIDI E/O FIGLI DISABILI A CARICO
Arezzo	5	3,8
Empolese V.	33	80,5
Firenze	42	20,0
Grosseto	ND	ND
Livorno	1	0,9
Lucca	27	19,1
Massa-C.	7	18,9
Pisa	26	22,4
Pistoia	13	28,3
Prato	15	48,4
Siena	20	35,7
Totale	162	16,3*

(*) Calcolato su 992 assegnazioni, non considerando le 85 assegnazioni nel LODE di Grosseto.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2017.

Così come negli anni passati, si conferma l'importanza degli alloggi di risulta per le nuove assegnazioni: nel 2017 coprono l'82% delle unità assegnate. Solamente nel caso di Siena si ha una maggior incidenza delle nuove realizzazioni rispetto agli alloggi di risulta.



TABELLA 5.22 - GLI ALLOGGI DESTINATI NEL CORSO DEL 2017 PER LODE E ORIGINE DEGLI ALLOGGI (VAL. ASS.)

	AREZZO	EMPOLESE VALDELSA	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA-CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOTALE
DI CUI DI NUOVA REALIZZAZIONE	12	0	24	12	22	25	0	15	4	0	37	151
DI CUI DI RISULTA	116	39	186	73	90	115	29	100	32	31	19	830
DI CUI DA INTERVENTI DI RECUPERO	4	2	0	0	0	1	0	0	10	0	0	17
DI CUI CONFERITI NEL PATRIMONIO	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
ALTRO	0	0	0	0	0	0	8*	0	0	0	0	8
TOTALE	132	41	210	85	112	141	37	116	46	31	56	1.007

*Alloggi assegnati definitivamente a seguito sanatoria prevista dall'art. 40 bis comma 3 L.R. 96/96 come modificata dalla L.R. 41/15.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2017.

Il tasso di soddisfacimento della domanda, riportato nella tabella 5.23, permette di notare come il 4,4% delle domande ammesse abbia ricevuto un'assegnazione: questo rappresenta un incremento di oltre un punto percentuale rispetto allo scorso anno e a quello precedente, e in linea con quello del 2014. Si conferma così che il tasso di soddisfacimento complessivo per le graduatorie (normalmente triennali) è intorno al 10-11%.

TABELLA 5.23 - IL RAPPORTO TRA LE DOMANDE AMMESSE NELLE GRADUATORIE ERP ORDINARIE E LE ASSEGNAZIONI DA GRADUATORIA ORDINARIA AVVENUTE NEL 2017 (TASSO DI SODDISFACIMENTO ANNUO DELLA DOMANDA)

	AREZZO	EMPOLESE VALDELSA	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOTALE
DOMANDE AMMESSE (A)	998	882	4.162	989	1.619	1.507	1.080	2.246	895	1.674	1.617	17.669
ASSEGNAZIONI DA GRADUATORIA ORDINARIA (B)	127	40	131	62	94	124	20	83	44	23	30	778
ASSEGNAZIONI SU DOMANDE AMMESSE (B / A)	12,7	4,5	3,1	6,3	5,8	8,2	1,9	3,7	4,9	1,4	1,9	4,4

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione graduatorie ERP per Comuni 2017 e Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2017.





Approfondimento

Le ultime graduatorie approvate dai Comuni capoluogo

La Legge regionale 20 dicembre 1996, n.96, disciplina l'assegnazione, la gestione e la determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale popolare. La LR 41/2015 ha introdotto alcune modifiche alla norma, in particolare all'art.5 *Requisiti per l'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica* e all'Allegato A, nella direzione volta a introdurre maggior rigore ed equità nell'assegnazione degli alloggi:

- residenza anagrafica o attività lavorativa stabile ed esclusiva o principale nell'ambito territoriale regionale da almeno cinque anni (paragrafo 2, lettera B);
- situazione economica tale da non consentire, nel suddetto ambito territoriale, l'accesso alla locazione di alloggi nel libero mercato adeguati alle esigenze del nucleo familiare. Tale situazione reddituale deve risultare non superiore alla soglia di euro 16.500,00 di valore ISEE (paragrafo 2, lettera C);
- assenza di titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su immobili ad uso abitativo ubicati nel territorio italiano o all'estero (paragrafo 2, lettera D).

Ulteriori modifiche alla LR 96 hanno poi riguardato le condizioni che determinano i punteggi utilizzati per la formazione della graduatoria di assegnazione degli alloggi (allegato B), attribuendo una maggiore rilevanza in termini di punteggio alle famiglie costituite da persone anziane, a quelle che vedono la presenza di persone invalide o con handicap, alle famiglie – in cui è presente una persona con disabilità – che abitano in un alloggio in cui sono presenti barriere architettoniche non facilmente eliminabili.

Maggiore peso, in termini di punteggio, viene inoltre riconosciuto ai nuclei familiari con residenza anagrafica o prestazione di attività lavorativa continuative di almeno un componente del nucleo familiare nell'ambito territoriale di riferimento del bando, da almeno dieci anni alla data di pubblicazione del bando.

Già all'interno della rilevazione condotta lo scorso anno era emersa una riduzione delle domande presenti nelle graduatorie comunali per l'assegna-





zione di alloggi Erp; tale andamento viene confermato anche nel 2018, considerato che il totale delle domande presentate a valere sui bandi (in vigore) emessi dai Comuni toscani è pari a 21.888, mentre il numero di quelle ammesse è di 17.669. Rispetto a quanto osservato lo scorso anno, quindi, le domande presentate sono calate del 16,1%, mentre quelle ammesse del 18,9%. Nel confronto del 2017 con l'annualità 2015 la riduzione appare ancora più significativa, pari a -27,4% per le domande presentate e a -32% per quelle ammesse. Poiché il trend evidenziato sembra alimentarsi con il progressivo adeguamento delle graduatorie comunali ai criteri previsti dalla novellata LR 96, l'Osservatorio Sociale Regionale - in accordo e collaborazione con il settore Politiche Abitative di Regione Toscana - ha inteso analizzare più nel dettaglio un campione di domande presenti in graduatoria, individuandone i possibili impatti derivanti dalla richiamata LR 41/2015.

L'approfondimento è stato così condotto nei confronti dei Comuni capoluogo di provincia toscani, le cui graduatorie risultano tutte successive alla LR 41/2015 e quindi allineate ai nuovi criteri per l'assegnazione dei punteggi. Agli Uffici responsabili è stata inviata una scheda di rilevazione sulle informazioni riguardanti un campione del primo 20% della graduatoria delle domande ammesse. La scelta di approfondire qualitativamente informazioni relative soltanto al primo quintile della distribuzione va ricondotta all'evidenza - sedimentata e già richiamata nelle precedenti edizioni di questo lavoro - che vede un tasso di soddisfazione medio annuo delle domande pari al 3-4% e una durata massima delle liste di assegnazione di quattro anni. L'analisi condotta verso il primo 20% delle graduatorie dei Comuni capoluogo dovrebbe quindi, verosimilmente, coprire la totalità dei nuclei familiari che potrebbero vedere la propria domanda tradursi in assegnazione di un alloggio.

Le informazioni rilevate di tipo generale hanno riguardato la data di pubblicazione della graduatoria e il numero totale di domande ammesse; entrando nel particolare relativo al campione, sono state rilevate - per ogni domanda - la posizione in graduatoria, cittadinanza (italiana/straniera), assegnazione avvenuta (sì/no) con data di assegnazione o motivo di scorrimento della graduatoria.

La tabella 5.24 riporta, per gli 11 Comuni capoluogo oggetto di approfondimento, le principali informazioni relative alle graduatorie vigenti. Le 8.090 domande ammesse costituiscono il 45,8% del totale regionale, mentre il campione di approfondimento costituisce quasi una domanda su 10 tra quelle presenti nelle graduatorie di tutti i Comuni toscani. Il numero di assegnazioni risulta correlato positivamente all'"anzianità" della graduatoria. Per il Comune di Pisa, al momento di chiusura della rilevazione, non sono state segnalate assegnazioni, in virtù della recente data di pubblicazione della graduatoria definitiva.





TABELLA 5.24 - GRADUATORIE ERP ORDINARIE NEI COMUNI CAPOLUOGO: DATA DI PUBBLICAZIONE, DOMANDE AMMESSE, PRIMO 20% E ASSEGNAZIONI (VAL. ASS.)

COMUNE	DATA PUBBLICAZIONE GRADUATORIA	N. DOMANDE AMMESSE	CAMPIONE PRIMO 20% DOMANDE AMMESSE	N. ASSEGNAZIONI
Arezzo	30 agosto 2016	324	65	46
Carrara	2 febbraio 2018	366	73	3
Firenze	7 maggio 2018	2.454	490	3
Grosseto	26 ottobre 2016	399	80	47
Livorno	30 ottobre 2017	560	112	27
Lucca	17 marzo 2017	383	77	47
Massa	14 giugno 2016	406	81	11
Pisa	11 aprile 2018	826	165	0
Pistoia	29 dicembre 2017	225	45	8
Prato	23 febbraio 2017	1.674	335	27
Siena	25 novembre 2016	473	95	24
Totale	-	8.090	1.618	243

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione graduatorie ERP per Comuni 2017, approfondimento sui Comuni capoluogo. Dati al 30 giugno 2018.

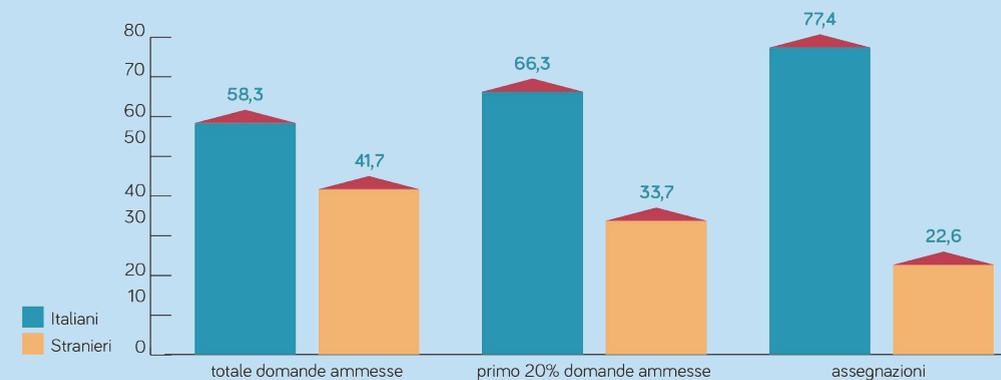
Il grafico seguente mostra le informazioni relative alla distribuzione per cittadinanza delle domande Erp nei Comuni capoluogo.

Come si vede, i nuclei italiani presentano le quote relative più elevate, tendenti alla crescita man mano che si passa dal totale delle domande ammesse (58,3%), a quelle presenti nel primo 20% delle graduatorie (66,3%), raggiungendo il punto più elevato in corrispondenza delle assegnazioni (77,4%).

Ne consegue, dai dati qui presentati, che le famiglie di cittadinanza straniera risultano – mediamente – in posizioni di graduatoria più basse rispetto ai nuclei italiani, come si evince dallo scarto di circa 11 punti percentuali tra domande di stranieri presenti nel primo 20% delle graduatorie (33,7%) ed effettive assegnazioni (22,6%).



FIGURA 5.7 – GRADUATORIE ERP ORDINARIE NEI COMUNI CAPOLUOGO: PERCENTUALE DI STRANIERI SU DOMANDE AMMESSE, PRIMO 20% E ASSEGNAZIONI



Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione graduatorie ERP per Comuni 2017, approfondimento sui Comuni capoluogo.

La tabella seguente presenta il dettaglio delle 11 graduatorie comunali analizzate per ciò che concerne le assegnazioni, con l'elaborazione di un numero indice composto dal rapporto tra la posizione in graduatoria dell'ultimo assegnatario e il numero di assegnazioni effettuate: più elevato risulta l'indice di scorrimento, maggiore sarà il numero di posizioni che sono state scalate per arrivare all'ultima assegnazione effettuata.

Nei fatti, i motivi di scorrimento della graduatoria possono avere origine diversa; quelli più ricorrenti segnalati dagli Uffici comunali riguardano le presenti casistiche:

- alloggio non idoneo: mancata corrispondenza tra le caratteristiche del nucleo familiare (numero componenti, presenza di individui con disabilità, ecc.) e quelle dell'alloggio resosi disponibile (numero di vani, presenza di barriere architettoniche, ecc.);
- perdita punteggio: è il caso, non infrequente, in cui le caratteristiche del nucleo (numero componenti, presenza anziani minori e persone con disabilità, reddito) sono variate nel momento dell'assegnazione dell'alloggio, rispetto al periodo di riferimento in cui sono state presentate le domande. La pubblicazione delle domande e le relative procedure di istruttoria possono avere una durata di diversi mesi, tali da comportare questa casistica;
- già assegnatario: si tratta delle regolarizzazioni di assegnazioni provvisorie di cui all'art. 40 bis, comma 3 LR 96/1996: i Co-





muni procedono all'assegnazione ordinaria di cui all'articolo 13 nei confronti di soggetti che risultino essere assegnatari in via provvisoria di alloggi ERP in modo continuativo da non meno di cinque anni, previo accertamento del possesso dei requisiti di accesso di cui all'allegato A e della regolarità nel pagamento dei canoni, e a seguito di richiesta degli interessati.

Gli indici di scorrimento più bassi, indicanti un più efficace *matching* tra gli alloggi disponibili e le graduatorie, si evidenziano per i Comuni di Arezzo e Grosseto, soprattutto in virtù del maggior numero di assegnazioni registrato. Di converso, gli indici più alti si segnalano per Carrara e Firenze, i Comuni con le graduatorie di più recente pubblicazione.

Le difficoltà di incrocio tra domanda e offerta di alloggi di edilizia popolare sembrano quindi rientrare, in maniera fisiologica, col trascorrere dei mesi. La non idoneità degli alloggi rappresenta senza dubbio la casistica che maggiormente impatta sull'attesa delle famiglie in attesa di assegnazione, aggredibile in parte attraverso le procedure di mobilità (previste dall'art. 13bis della LR 96) in grado di dare risposte anche alle problematiche di sottoutilizzo e sovrappollamento degli alloggi.

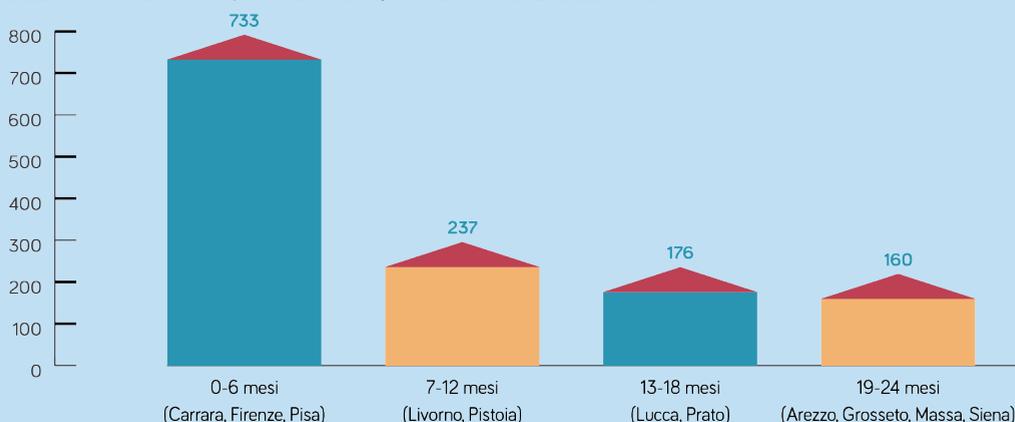
TABELLA 5.25 - GRADUATORIE ERP ORDINARIE NEI COMUNI CAPOLUOGO: ASSEGNAZIONI, POSIZIONE IN GRADUATORIA DELL'ULTIMO ASSEGNATARIO, INDICE DI SCORRIMENTO DELLA GRADUATORIA E MOTIVI PREVALENTI I SCORRIMENTO DELLA GRADUATORIA

COMUNE	N. ASSEGNAZIONI (A)	POSIZIONE IN GRADUATORIA DELL'ULTIMO ASSEGNATARIO (B)	INDICE DI SCORRIMENTO DELLA GRADUATORIA (RAPPORTO B/A * 100)	MOTIVO PREVALENTE DI SCORRIMENTO DELLA GRADUATORIA
Arezzo	46	62	135	Alloggio non idoneo (31%)
Carrara	3	18	600	Alloggio non idoneo (100%)
Firenze	3	26	867	Perdita punteggio (57%)
Grosseto	47	71	151	Perdita punteggio (38%)
Livorno	27	60	222	Alloggio non idoneo (75%)
Lucca	47	76	162	Già assegnatario (52%)
Massa	11	17	155	Già assegnatario (50%)
Pisa	-	-	-	-
Pistoia	8	23	288	Perdita punteggio (50%)
Prato	27	54	200	Alloggio non idoneo (58%)
Siena	24	54	229	Già assegnatario (84%)
Totale	243	462	190	

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione graduatorie ERP per Comuni 2017, approfondimento sui Comuni capoluogo.



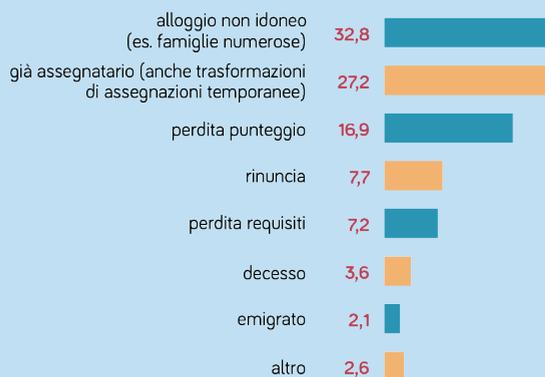
FIGURA 5.8 – INDICE DI SCORRIMENTO DELLA GRADUATORIA (RAPPORTO POSIZIONE IN GRADUATORIA DELL'ULTIMO ASSEGNATARIO / N. ASSEGNAZIONI) PER MESI DI VIGENZA DELLA GRADUATORIA



Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione graduatorie ERP per Comuni 2017, approfondimento sui Comuni capoluogo.

Il grafico che segue presenta le evidenze complessive, aggregate per gli 11 Comuni capoluogo, dei motivi di scorrimento delle graduatorie: in termini percentuali, la non idoneità dell'alloggio rappresenta la motivazione principale sia per nuclei italiani che stranieri (circa un caso su tre), seguita da famiglie in graduatoria già assegnatarie di alloggio ex art. 40 bis (27,2%) – casistica che riguarda maggiormente i nuclei italiani - e dalla perdita di punteggio (16,9%), ricorrente invece più per le famiglie straniere. Tra le casistiche residuali ricorre la rinuncia all'alloggio da parte dell'assegnatario (7,7%), la perdita dei requisiti (7,2%), il decesso del richiedente (3,6%) e l'emigrazione in altro Comune/ Paese (2,1%).

FIGURA 5.9 – GRADUATORIE ERP ORDINARIE NEI COMUNI CAPOLUOGO: MOTIVI DI SCORRIMENTO DELLA GRADUATORIA (VAL. %)



Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione graduatorie ERP per Comuni 2017, approf. Comuni capoluogo.





Come richiamato in precedenza, con il progressivo allinearsi dei bandi comunali ai criteri definiti dalla novellata LR 96/1996 si è assistito ad un progressivo calo di domande - presenti e ammesse - in graduatoria. Nel dibattito mediatico, poco utile se non sostenuto da evidenze empiriche - tale calo viene ricondotto all'applicazione stringente del criterio di impossidenza di immobili ad uso abitativo ubicati nel territorio italiano o all'estero, che avrebbe colpito nella fattispecie soprattutto cittadini stranieri.

Come dimostrano le analisi condotte dall'Osservatorio Sociale Regionale su dati amministrativi reali, il calo delle domande ha colpito in misura omogenea tanto i cittadini italiani che quelli di origine straniera, con questi ultimi che presentano un'incidenza sul totale pari a circa il 39% a livello complessivo, e del 41,7% per i Comuni capoluogo analizzati.

Se tale è il quadro di sfondo, quali possono essere le possibili spiegazioni al trend osservato? Anzitutto occorre specificare che se il calo di domande appare in tutta la sua evidenza, la misura della sua intensità ha bisogno invece di qualche chiarimento che può in parte ridimensionarne la portata: alcuni Comuni che scelgono di dare alla graduatoria la durata massima consentita (4 anni) hanno però dato la possibilità ai propri cittadini che non l'avessero già fatto di presentare domanda dopo due anni, riaprendo le graduatorie; tale "finestra" ha comportato quindi un aumento del numero di domande complessivo.

La maggior parte delle graduatorie vigenti, pubblicate dopo il 2015, non possono dare ancora conto di questa pratica di riapertura delle graduatorie a due anni dall'uscita dei bandi. Nei fatti, quindi, il confronto non può mai essere perfettamente allineato.

Ciò detto, nella percezione di alcuni responsabili degli Uffici comunali con i quali ci siamo interfacciati per l'approfondimento, il calo delle domande è dato verosimilmente dall'impatto della LR 41/2015 - in particolare per ciò che concerne la presenza sul territorio da almeno 5 anni e, soprattutto, l'impossidenza di altri immobili in Italia e all'estero - incrociato con altri elementi, tra cui l'obbligo di dichiarare nell'Isee eventuali rendite finanziarie.

Quest'ultimo aspetto merita un particolare approfondimento: introdotto nel 1998 con D.lgs. 109, l'Isee è stato progressivamente legato a un numero crescente di prestazioni sociali, ma non solo. Nel 2015 è stato introdotto il nuovo Isee, il quale prevede una valorizzazione maggiore del patrimonio detenuto dai dichiaranti, introduzione della nozione di reddito disponibile inclusiva delle somme esenti da imposta, valorizzazione dei carichi familiari, differenziazione dell'indicatore in base alle prestazioni, rafforzamento del sistema dei controlli. Proprio il rafforzamento del sistema dei controlli ha comportato un cambio di





passo dello strumento, determinando una forte emersione della componente mobiliare: “l’effettiva implementazione delle nuove regole – cioè la possibilità di usare in sede di controllo i dati comunicati dagli intermediari finanziari all’Agenzia delle entrate – ha avuto risultati eclatanti in termini di emersione. Nel 2015 si è osservato, rispetto al 2014, un abbattimento dell’80% delle DSU con patrimonio nullo (dal 66,8 al 14,1%). Questa tendenza è proseguita anche nel 2016, riducendosi tali DSU ad una quota inferiore al 6%”⁸.

Come si capisce, due dei tre elementi appena richiamati fanno riferimento al sistema di controlli che è nel potere e possibilità della Pubblica Amministrazione effettuare, eccettuando i limiti relativi alle verifiche da porre nei confronti dei cittadini stranieri circa il possesso di immobili al di fuori dell’Italia.

In tal senso, criteri chiari e possibilità di verificare la veridicità delle informazioni rese hanno verosimilmente rappresentato le cause principali del ridimensionamento della platea in possesso dei requisiti per l’accesso agli alloggi di edilizia residenziale popolare.

⁸ Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali. Il nuovo Isee. Rapporto di monitoraggio 2016. Quaderni della ricerca sociale, n. 42.





5.4 Dati gestionali

La L.R. 31 marzo 2015, n. 41, assegna⁹ ai Comuni il compito di verificare il livello di efficacia, efficienza ed economicità dei soggetti gestori, avendo come riferimento:

1. i livelli di servizio nella gestione del patrimonio e nella realizzazione di nuovi interventi;
2. il grado di soddisfazione dell'utenza;
3. i costi di gestione e di amministrazione;
4. i costi degli organi di amministrazione;
5. le quote dei canoni di locazione destinati alla manutenzione del patrimonio;
6. il livello di morosità esistente o alla riduzione della morosità.

Anche quest'anno, al fine di fornire indicazioni su come le Agenzie pubbliche per la casa operative in Toscana si collochino rispetto agli indicatori introdotti con la legislazione regionale, presentiamo alcuni dati relativi ad aspetti della gestione degli alloggi Erp, rilevati attraverso un'apposita scheda di rilevazione inviata ai soggetti gestori.

Il primo elemento è quello relativo al personale impiegato, nella sua componente quantitativa (tab. 5.26). Al 31 dicembre 2017 il personale delle aziende pubbliche per la casa è formato da 366 persone, di cui 12 dirigenti, per i quali vengono spesi circa 18 milioni di euro. A questi vanno aggiunti circa 2 milioni di euro di spese gestionali varie (tab. 5.27), per arrivare a una spesa complessiva annuale pari a €20.531.808,43.

Dal punto di vista degli organici, Casa Spa (LODE di Firenze) è la più ampia, seguita dalla omologa livornese, mentre Publicasa Spa (LODE Empoli-Valdelsa) e Edilizia pubblica pratese Spa continuano ad essere le più ridotte. Questo si riflette anche nelle spese per personale, mentre invece per quanto riguarda le spese esterne, APES Scpa (LODE di Pisa) e Erp Lucca Srl si confermano quelle che spendono di più fra le aziende per la casa toscane.

⁹ Art. 18 "Sostituzione dell'art. 23 della L.R. 96/1996", comma 3.





TABELLA 5.26 - IL PERSONALE IMPIEGATO AL 31 DICEMBRE 2017 DALLE AZIENDE PUBBLICHE PER LA CASA

AZIENDA PER LA CASA	N. DIPENDENTI (A)	DI CUI		N. COLLABORATORI COORDINATI E CONTINUATIVI (B)	N. TOTALE PERSONALE IMPIEGATO (A+B)
		N. DIRIGENTI	N. DIPENDENTI PART-TIME		
Arezzo Casa Spa	28	0	4	0	28
Publicasa Spa	11	1	0	0	11
Casa Spa	73	3	8	1	74
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	25	1	5	0	25
Casa Livorno e Provincia Spa	51	2	11	0	51
Erp Lucca Srl	36	1	3	0	36
Erp Spa di Massa e Carrara	45	1	2	1	46
APES Scpa	34	1	2	0	34
SPES Scrl	25	1	3	0	25
Edilizia pubblica pratese Spa	12	0	0	0	12
Siena Casa Spa	24	1	0	0	24
Totale	364	12	38	2	366

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP – Anno 2017.



TABELLA 5.27 - COSTO DEL PERSONALE DIPENDENTE IMPIEGATO DALLE AZIENDE PUBBLICHE PER LA CASA E SPESA PER CONSULENZE, INCARICHI E SERVIZI - ANNO 2017

AZIENDA PER LA CASA	COSTO TOTALE LORDO ANNUO DEL PERSONALE DIPENDENTE(*) (A)	SPESA TOTALE PER CONSULENZE, INCARICHI E SERVIZI (**) (B)	COSTO DEL PERSONALE PIÙ SPESA PER INCARICHI ESTERNI (A + B)
Arezzo Casa Spa	€ 1.421.403,00	€ 27.397,00	€ 1.448.800,00
Publicasa Spa	€ 567.669,00	€ 115.626,86	€ 683.295,86
Casa Spa	€ 3.974.018,00	€ 61.442,00	€ 4.035.460,00
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	€ 1.345.750,00	€ 178.660,00	€ 1.524.410,00
Casa Livorno e Provincia Spa	€ 2.408.386,00	€ 245.407,45	€ 2.653.793,45
Erp Lucca Srl	€ 1.633.485,48	€ 478.810,94	€ 2.112.296,42
Erp Spa di Massa e Carrara	€ 2.221.645,00	€ 195.697,00	€ 2.417.342,00
APES Scpa	€ 1.766.507,00	€ 583.393,32	€ 2.349.900,32
SPES Scrl	€ 1.174.095,24	€ 39.815,34	€ 1.213.910,58
Edilizia pubblica pratese Spa	€ 629.912,80	€ 139.859,00	€ 769.771,80
Siena Casa Spa	€ 1.161.174,00	€ 161.654,00	€ 1.322.828,00
Totale	€ 18.304.045,52	€ 2.227.762,91	€ 20.531.808,43

* Punto 9B del bilancio CEE comprensivo delle collaborazioni coordinate e continuative.

** Consulenze legali, amministrative, giuridico-economiche, sicurezza, gestione sistemi informativi, sistema qualità, trasparenza e anticorruzione, altro; incarichi a tecnici, RSSP; servizi paghe, etc.

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2017.

Rapportando la spesa sostenuta dai gestori per il personale con il numero di alloggi gestiti, emerge un costo medio per alloggio in Toscana pari a € 412,86 all'anno, con Casa Spa, Casa Livorno e Provincia Spa e APES Scpa sotto la media. Confrontando i dati con quelli dell'anno precedente si trova una sostanziale continuità, con aumenti e riduzioni nel costo medio nell'ordine delle poche decine di euro.

TABELLA 5.28 - IL RAPPORTO TRA LA SPESA PER IL PERSONALE E IL NUMERO DI ALLOGGI NEL 2017

AZIENDA PER LA CASA	COSTO DEL PERSONALE PIÙ SPESA PER INCARICHI ESTERNI	NR. DI ALLOGGI	COSTO PERSONALE PIÙ SPESA PER INCARICHI ESTERNI/ALLOGGI
Arezzo Casa Spa	€ 1.448.800,00	3.096	€ 467,96
Publicasa Spa	€ 683.295,86	1.544	€ 442,55
Casa Spa	€ 4.035.460,00	12.812	€ 314,98
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	€ 1.524.410,00	3.148	€ 484,25
Casa Livorno e Provincia Spa	€ 2.653.793,45	8.500	€ 312,21
Erp Lucca Srl	€ 2.112.296,42	4.086	€ 516,96
Erp Spa di Massa e Carrara	€ 2.417.342,00	3.734	€ 647,39
APES Scpa	€ 2.349.900,32	6.331	€ 371,17
SPES ScrL	€ 1.213.910,58	2.121	€ 572,33
Edilizia pubblica pratese Spa	€ 769.771,80	1.785	€ 431,24
Siena Casa Spa	€ 1.322.828,00	2.574	€ 513,92
Totale	€ 20.531.808,43	49.731	€ 412,86

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2017

La legge regionale sull'edilizia residenziale pubblica include il costo degli organi di amministrazione tra gli indicatori da rilevare al fine di valutare il livello di economicità della gestione degli alloggi Erp. Dalla tabella 5.29 si può vedere come in 5 Aziende pubbliche per la casa ("Publicasa Spa", "Casa Spa", "SPES ScrL", "Edilizia pubblica pratese Spa" e "Siena Casa Spa") sia presente un Consiglio di amministrazione di tre componenti. "Erp Spa di Massa Carrara", "Apes Scpa" e "Erp Lucca Srl" (dal 24 novembre 2016) hanno invece un organo monocratico costituito dal solo amministratore unico, mentre "Arezzo Casa Spa", "Edilizia Provinciale Grossetana Spa" e "Casa Livorno e Provincia Spa" hanno cinque amministratori. Per quanto riguarda le spese per questi organi, i 60.420,00 € di Casa Spa sono il valore massimo e i 18.000,00 € dell'ente lucchese il minimo. La spesa complessiva (€ 428.933,84) si è ridotta di circa 10.000 euro rispetto al 2016. Differenze tra i diversi enti ge-



stori si osservano anche per quanto riguarda la spesa per il collegio sindacale: a sostenere il maggior costo è “Erp Spa di Massa e Carrara” (66.587,04 euro), mentre l'importo più basso si registra per “SPES Scrl” (14.681,00 euro). Il costo complessivo di quest'organo (345.388,99 euro) è diminuito di circa 27.000 euro. Per concludere la spesa complessiva (774.322,83 euro) degli organi di amministrazione è diminuita di circa 37.000 euro.

TABELLA 5.29 - I DATI RELATIVI AGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE DELLE AZIENDE PUBBLICHE PER LA CASA NEL 2017

AZIENDA PER LA CASA	NR. DEGLI AMMINISTRATORI	COSTO DEGLI AMMINISTRATORI	COSTO DEL COLLEGIO SINDACALE	COSTO TOTALE DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE
Arezzo Casa Spa	5	€ 42.560,00	€ 26.780,00	€ 69.340,00
Publicasa Spa	3	€ 22.017,12	€ 15.847,95	€ 37.865,07
Casa Spa	3	€ 60.420,00	€ 51.696,00	€ 112.116,00
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	5	€ 35.324,00	€ 29.029,00	€ 64.353,00
Casa Livorno e Provincia Spa	5	€ 43.974,00	€ 38.480,00	€ 82.454,00
Erp Lucca Srl	1	€ 18.000,00	€ 18.000,00	€ 36.000,00
Erp Spa di Massa e Carrara	1	€ 32.710,72	€ 66.587,04	€ 99.297,76
APES Scpa	1	€ 47.383,00	€ 36.048,00	€ 83.431,00
SPES Scrl	3	€ 48.013,00	€ 14.681,00	€ 62.694,00
Edilizia pubblica pratese Spa	3	€ 28.532,00	€ 30.740,00	€ 59.272,00
Siena Casa Spa	3	€ 50.000,00	€ 17.500,00	€ 67.500,00
Totale	33	€ 428.933,84	€ 345.388,99	€ 774.322,83

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP – Anno 2017.



Considerando la spesa sostenuta per gli organi di amministrazione in relazione al numero di alloggi gestiti (tab. 5.30) si nota come le spese inferiori siano sostenute da Casa Spa (8,75 € ad alloggio) e Erp Lucca Srl (8,81 € ad alloggio), le più elevate da Edilizia pubblica pratese Spa (33,21 € ad alloggio)

TABELLA 5.30 - IL RAPPORTO TRA LA SPESA PER GLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E IL NUMERO DI ALLOGGI NEL 2017

AZIENDA PER LA CASA	COSTO TOTALE DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE	ALLOGGI	COSTO ORGANI/ALLOGGI
Arezzo Casa Spa	€ 69.340,00	3.096	€ 22,40
Publicasa Spa	€ 37.865,07	1.544	€ 24,52
Casa Spa	€ 112.116,00	12.812	€ 8,75
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	€ 64.353,00	3.148	€ 20,44
Casa Livorno e Provincia Spa	€ 82.454,00	8.500	€ 9,70
Erp Lucca Srl	€ 36.000,00	4.086	€ 8,81
Erp Spa di Massa e Carrara	€ 99.297,76	3.734	€ 26,59
APES Scpa	€ 83.431,00	6.331	€ 13,18
SPES Scrl	€ 62.694,00	2.121	€ 29,56
Edilizia pubblica pratese Spa	€ 59.272,00	1.785	€ 33,21
Siena Casa Spa	€ 67.500,00	2.574	€ 26,22
Totale	€ 774.322,83	49.731	€ 15,57

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2017.



La tabella 5.31 mostra gli incassi da canone di locazione, cifra inferiore rispetto all'anno precedente di circa 1 milione di euro. Tutte le aziende risultano avere un utile di esercizio, che va dai 455.352,00 euro di Casa Spa ai 6.433,00 di APES Scpa. Considerando gli utili di esercizio, questi sono diminuiti di circa 745.000 euro rispetto all'anno precedente.

TABELLA 5.31 - IL RAPPORTO TRA UTILE DI ESERCIZIO E IMPORTO INCASSATO IN CONTO CANONE NEL 2017

AZIENDA PER LA CASA	INCASSATO DA CANONI DI LOCAZIONE *	UTILE DI ESERCIZIO	
		IMPORTO	%
Arezzo Casa Spa	€ 3.608.974,90	€ 129.008,00	3,6
Publicasa Spa	€ 1.675.567,96	€ 188.638,84	11,3
Casa Spa	€ 18.033.523,00	€ 455.352,00	2,5**
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	€ 3.588.595,00	€ 49.730,00	1,4
Casa Livorno e Provincia Spa	€ 7.703.194,73	€ 57.741,00	0,7
Erp Lucca Srl	€ 3.558.916,93	€ 37.071,20	1,0**
Erp Spa di Massa e Carrara	€ 3.823.969,02	€ 6.573,00	0,2
APES Scpa	€ 6.173.245,69	€ 6.433,00	0,1
SPES Scrl	€ 2.026.695,66	€ 92.178,00	4,5
Edilizia pubblica pratese Spa	€ 1.624.095,87	€ 8.889,00	0,5
Siena Casa Spa	€ 2.506.207,12	€ 156.524,00	6,2
Totale	€ 54.322.985,88	€ 1.188.138,04	2,2

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2017.

* Dati al 28 febbraio 2017. Compresi arretrati per accertamento evasione reddituale.

** Il gestore Erp opera con contratto di servizio che prevede un compenso ad alloggio per mese.

Un parametro particolarmente significativo rispetto alle scelte economiche effettuate dai gestori è rappresentato dalla quota dei canoni di locazione che vengono destinati alla manutenzione del patrimonio Erp. Da questo punto di vista, a fronte di una spesa media per manutenzione pari al 37,5% dei canoni incassati, Casa Spa, APES Scpa e SPES Scrl presentano esborsi superiori al 40%, mentre Publicasa Spa e Erp Lucca Srl ne utilizzano una quota pari o inferiore al 20%. La somma spesa complessivamente è sostanzialmente analoga a quella del 2016, con una contrazione di circa 50.000 euro.

TABELLA 5.32 - IL RAPPORTO TRA SPESE DI MANUTENZIONE E IMPORTO INCASSATO IN CONTO CANONE NEL 2017

AZIENDA PER LA CASA	INCASSATO DA CANONI DI LOCAZIONE *	SPESE PER MANUTENZIONE**	
		IMPORTO	%
Arezzo Casa Spa	€ 3.608.974,90	€ 1.273.927,00	35,3
Publicasa Spa	€ 1.675.567,96	€ 264.897,52	15,8
Casa Spa	€ 18.033.523,00	€ 8.042.678,00	44,6
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	€ 3.588.595,00	€ 819.921,00	22,8
Casa Livorno e Provincia Spa	€ 7.703.194,73	€ 3.036.116,00	39,4
Erp Lucca Srl	€ 3.558.916,93	€ 711.405,51	20,0
Erp Spa di Massa e Carrara	€ 3.823.969,02	€ 1.505.562,00	39,4
APES Scpa	€ 6.173.245,69	€ 2.599.305,00	42,1
SPES Scrl	€ 2.026.695,66	€ 821.351,41	40,5
Edilizia pubblica pratese Spa	€ 1.624.095,87	€ 389.058,00	24,0
Siena Casa Spa	€ 2.506.207,12	€ 895.696,00	35,7
Totale	€ 54.322.985,88	€ 20.359.917,44	37,5

* Dati al 28 febbraio 2017. Compresi arretrati per accertamento evasione reddituale.

**Non comprende gli interventi di manutenzione finanziati con altri fondi.

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP – Anno 2017.

La morosità all'interno dei contesti Erp, relativa al pagamento di canoni ed utenze, è un indicatore importante per comprendere la capacità di autosostentamento dell'ente gestore, principalmente perché va ad incidere sulle risorse disponibili per la manutenzione, rischiando l'ingenerarsi di un circolo vizioso.



Occorre precisare che la morosità, per quanto presentata in forma raggrupata, è formata da una componente annuale, che segnala il livello di adempimento spontaneo dell'utenza, e da una componente "consolidata", legata a difficoltà di composizione della morosità e a crediti divenuti inesigibili¹⁰.

La tabella 5.33 mostra il valore assoluto e la quota (circa il 10% del bollettato) di morosità scoperta al 30/04/2018. Analogamente, la tabella 5.32 mostra lo stesso tipo di dato rispetto alle utenze e alle altre spese: per quanto di importo inferiore, le morosità sono quasi doppie rispetto a quelle legate al canone.

TABELLA 5.33 - LA MOROSITÀ IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2018 SUL TOTALE BOLLETTATO¹¹ (CANONI DI LOCAZIONE) - ANNI 2008-2017

ANNO DI RIFERIMENTO	TOTALE BOLLETTATO NELL'ANNO DI RIFERIMENTO	SCOPERTO AL 30.04.2018	% MOROSITÀ
2008	€ 63.500.587,61	€ 2.252.082,23	3,55%
2009	€ 60.479.133,91	€ 2.292.120,49	3,79%
2010	€ 64.831.747,94	€ 2.910.901,04	4,49%
2011	€ 61.407.310,59	€ 2.858.577,81	4,66%
2012	€ 62.869.365,98	€ 3.644.603,19	5,80%
2013	€ 59.603.354,50	€ 3.621.910,57	6,08%
2014	€ 62.202.342,97	€ 4.651.987,63	7,48%
2015	€ 61.468.261,59	€ 4.661.696,67	7,58%
2016	€ 65.122.438,47	€ 6.557.925,32	10,07%
2017	€ 61.169.494,61	€ 6.240.508,98	10,20%

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2017.

¹⁰ Nella morosità consolidata rientrano anche:

- le indennità di occupazione alloggio, addebitate nella misura del canone oggettivo ma spesso non recuperate. Tali indennità sono previsioni risarcitorie: in relazione ai diversi Contratti di Servizio il perseguimento del debito pregresso per occupazione (e la richiesta al Giudice di determinare il danno da occupazione) può essere di competenza comunale o del soggetto gestore. Inoltre l'effettivo recupero di questa somma implica un procedimento giuridico, rendendo più incerto e dilatato nel tempo l'esito;
- il recupero della morosità per i nuclei tutelati risulta sostanzialmente impossibile e presumibilmente giustifica l'impossibilità di recuperare il credito. Per tali situazioni appare necessario definire forme, in parte già esistenti, di protezione che annullino l'impatto sui bilanci generato da forme di morosità incolpevole;
- la morosità di ex assegnatari o ex occupanti cessati. È una morosità difficilmente recuperabile.

¹¹ Il bollettato del 2017 risulta sensibilmente inferiore a quello del 2016 per una ragione tecnica: i nuclei devono presentare ogni due anni la certificazione dei propri redditi per la determinazione del canone. Nell'anno in cui devono produrre tale documentazione (quelli dispari) possono dimostrare di aver avuto una diminuzione del proprio reddito (ottenendo un abbassamento del canone), mentre possono non farlo se il reddito aumenta.



TABELLA 5.34 - LA MOROSITÀ IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2018 SUL TOTALE BOLLETTATO (SERVIZI, IMPOSTE, ESAZIONE...) - ANNI 2008-2017

ANNO DI RIFERIMENTO	TOTALE BOLLETTATO NELL'ANNO DI RIFERIMENTO	SCOPERTO AL 30.04.2018	% MOROSITÀ
2008	€ 13.202.397,83	€ 780.959,33	5,92%
2009	€ 13.399.091,42	€ 918.152,82	6,85%
2010	€ 15.118.539,51	€ 1.064.125,64	7,04%
2011	€ 14.910.720,21	€ 1.202.820,31	8,07%
2012	€ 15.612.898,50	€ 1.543.485,31	9,89%
2013	€ 15.758.576,49	€ 1.859.079,12	11,80%
2014	€ 16.141.492,78	€ 2.280.938,46	14,13%
2015	€ 15.862.188,59	€ 2.361.640,27	14,89%
2016	€ 16.096.486,97	€ 2.549.089,92	15,84%
2017	€ 16.870.103,57	€ 3.450.298,25	20,45%

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2017.

La spiegazione di questo elemento è legata al maggior costo di alcuni servizi accessori (come il riscaldamento), la cui entità è dipendente dalle caratteristiche e collocazione dell'alloggio che non sono però scelti dall'assegnatario, e che può essere percentualmente molto elevata.

Inoltre, la morosità rispetto al canone può portare alla perdita di titolarità all'alloggio, a differenza di quella per i servizi. Infine, nel caso di condomini centralizzati, non sarebbe ammissibile interrompere la fornitura a causa di un condomino che non paga le utenze: si tratta del classico problema del *free-riding*, per cui l'ente gestore si assume i costi per non farli assumere agli altri condomini.



La morosità consolidata, espressa in termini di percentuale di scoperto sul bollettato complessivo, si mantiene sostanzialmente costante, passando da 6,23% a 6,37% per quanto riguarda i canoni (tab. 5.35) e da 11,63% a 11,77% per le spese accessorie (tab. 5.36). Lo scoperto consolidato complessivo al 30 aprile 2018 è pari a 57.702.903,37 euro. La somma recuperata dal 2016 è pari a circa 10 milioni.

TABELLA 5.35 - LA MOROSITÀ CONSOLIDATA IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2018 SUL TOTALE BOLLETTATO (CANONI DI LOCAZIONE) - SOMMA PROGRESSIVA 2008-2017

ANNO DI RIFERIMENTO	TOTALE BOLLETTATO FINO ALL'ANNO (SOMMA PROGRESSIVA)	SCOPERTO AL 30.04.2018 (SOMMA PROGRESSIVA)	% MOROSITÀ
2008	€ 63.500.587,61	€ 2.252.082,23	3,55%
2009	€ 123.979.721,52	€ 4.544.202,72	3,67%
2010	€ 188.811.469,46	€ 7.455.103,76	3,95%
2011	€ 250.218.780,05	€ 10.313.681,57	4,12%
2012	€ 313.088.146,03	€ 13.958.284,76	4,46%
2013	€ 372.691.500,53	€ 17.580.195,33	4,72%
2014	€ 434.893.843,50	€ 22.232.182,96	5,11%
2015	€ 496.362.105,09	€ 26.893.879,64	5,42%
2016	€ 561.484.543,56	€ 33.451.804,96	5,96%
2017	€ 622.654.038,17	€ 39.692.313,94	6,37%

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2017.



TABELLA 5.36 - LA MOROSITÀ IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2018 SUL TOTALE BOLLETTATO (SERVIZI, IMPOSTE, ESAZIONE...) - SOMMA PROGRESSIVA 2008-2017

ANNO DI RIFERIMENTO	TOTALE BOLLETTATO FINO ALL'ANNO (SOMMA PROGRESSIVA)	SCOPERTO AL 30.04.2018 (SOMMA PROGRESSIVA)	% MOROSITÀ
2008	€ 13.202.397,83	€ 780.959,33	5,92%
2009	€ 26.601.489,25	€ 1.699.112,15	6,39%
2010	€ 41.720.028,76	€ 2.763.237,79	6,62%
2011	€ 56.630.748,97	€ 3.966.058,10	7,00%
2012	€ 72.243.647,47	€ 5.509.543,41	7,63%
2013	€ 88.002.223,96	€ 7.368.622,54	8,37%
2014	€ 104.143.716,74	€ 9.649.561,00	9,27%
2015	€ 120.005.905,33	€ 12.011.201,26	10,01%
2016	€ 136.102.392,30	€ 14.560.291,18	10,70%
2017	€ 152.972.495,87	€ 18.010.589,43	11,77%

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2017.



TABELLA 5.37 - NUCLEI MOROSI ATTIVI AL 31 DICEMBRE 2017

AZIENDA PER LA CASA	NR. MOROSI ATTIVI*	DI CUI			
		NR. MOROSI ATTIVI CON CONCESSIONI PIANI DI RATEIZZAZIONE**	NR. MOROSI ATTIVI SEGUITI DAI SERVIZI SOCIALI**	NR. MOROSI ATTIVI CON PROVVEDIMENTO DI SFRATTO IN CORSO**	NR. MOROSI ATTIVI SENZA PROVVEDIMENTO E CON PREVISIONE DI RIENTRO VOLONTARIO**
Arezzo Casa Spa	957	357	449	84	0
Publicasa Spa	278	63	48	49	122
Casa Spa	1607	755	306	498	512
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	274	23	62	67	0
Casa Livorno e Provincia Spa	1992	359	183	0	378
Erp Lucca Srl	1003	559	91	10	103
Erp Spa di Massa e Carrara	936	475	169	116	ND
APES Scpa	1190	555	30	42	563
SPES Scrl	452	200	71	8	ND
Edilizia pubblica pratese Spa	737	183	259	72	223
Siena Casa Spa	928	100	105	24	31
Totale	10.354	3.629	1.773	970	1.932

* Da almeno 6 mesi.

** I dati non sono da considerarsi come mutuamente esclusivi: è possibile che un nucleo si trovi contemporaneamente in più situazioni. Allo stesso tempo, per alcuni dei soggetti morosi non sono stati avviati provvedimenti da parte degli enti gestori.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2017.

I nuclei morosi da almeno sei mesi sono 10.354 (il 22% del totale), con un leggero incremento rispetto al 2016. I LODE in cui si ha una presenza più significativa di morosi sono Prato (43,6%) e Siena (40,9%), entrambi in aumento. Rispetto al totale dei morosi, circa un quinto non ha ancora un piano di rateizzazione o altra forma di rientro della morosità, con punte nei LODE di Pisa (47,3%) ed Empolese-Valdarno (43,9%), mentre sono zero nel LODE di Arezzo e in quello di Grosseto.

Per quanto riguarda i piani di rateizzo e i soggetti seguiti dai Servizi sociali, dalla tabella 5.37 si può vedere come la rateizzazione della morosità sia stata adottata nel 35% dei casi a livello regionale, arrivando a coprire quote più alte di inquilini a Firenze, Lucca, Pisa, Massa-Carrara.



Nei casi di Arezzo e Prato si nota invece un frequente ricorso alla presa in carico da parte degli assistenti sociali. Infine lo sfratto sembra essere una strategia che viene utilizzata principalmente a Firenze (per il 31% dei nuclei) e Grosseto (24,5%). Vale la pena ricordare però che le categorie non sono mutuamente esclusive, ed è anzi del tutto plausibile che un nucleo familiare riceva lo sfratto e solo in seguito si accordi per un piano di rateizzazione della morosità con l'ente gestore.





Approfondimento

Un primo confronto tra i sistemi Erp regionali

L'obiettivo di questo approfondimento è quello di offrire qualche dato di comparazione fra la situazione dell'Erp toscana e quella di alcune altre regioni italiane: la scelta è ricaduta su Emilia-Romagna, Lombardia e Piemonte, tre regioni che negli ultimi anni hanno sviluppato diverse iniziative a sostegno dell'abitare. I dati sono corrispondenti ad annualità differenti (2015 per l'Emilia-Romagna, 2017 per la Lombardia, 2014 per il Piemonte), in ragione degli ultimi dati pubblici disponibili pubblicati sotto forma di rapporto.

Questo pone degli evidenti problemi di comparabilità fra le dimensioni osservate nei quattro contesti regionali, questo box è quindi da considerarsi come un quadro puramente indicativo delle rispettive grandezze. Si è preferito dare coerenza interna alle distribuzioni, e anche quando erano disponibili dati più recenti sono stati utilizzati quelli relativi all'anno principale di rilevazione delle caratteristiche. Vale la pena notare come l'interoperabilità fra rapporti costruiti con metodi differenti sia complessa e non esente da rischi sul piano dell'accuratezza del confronto anche per quanto riguarda le dimensioni rilevate.

Come si vede dalla tab. 5.38 le quattro regioni hanno profili solo in parte simili: la Lombardia è nettamente più popolosa delle altre tre regioni, e il suo Pil pro-capite è più elevato, seguito da quello emiliano. Piemonte e Toscana hanno invece un livello di ricchezza comparabile.

La presenza dei cittadini stranieri è particolarmente rilevante per l'Emilia-Romagna (12% della popolazione), seguita da Lombardia (11,4%), Toscana (10,9%) e Piemonte (9,6%). Nel caso di quest'ultimo l'anno di rilevazione non influisce troppo: la quota di stranieri rimane grossomodo stabile.

TABELLA 5.38 - DATI DEMOGRAFICI E PIL REGIONALE PRO-CAPITE

	EMILIA-ROMAGNA (2016)	LOMBARDIA (2017)	PIEMONTE (2014)	TOSCANA (2017)
Popolazione*	4.448.146	10.019.166	4.436.798	3.736.968
Cittadini stranieri*	12,0%	11,4%	9,6%	10,9%
Pil medio pro-capite**	34.614	36.603	29.405	29.986

* Fonte: Demo-Istat.

** Fonte: Elaborazione dati Eurostat, anno di riferimento 2016.





Per quanto riguarda il patrimonio Erp (che include sia gli alloggi degli enti gestori che quelli rimasti in gestione ai singoli comuni nel caso della Lombardia, vista la rilevanza del segmento comunale), confrontando il numero degli alloggi con la popolazione residente, si nota come la Lombardia sia quella con il rapporto più alto (159 alloggi Erp ogni 10.000 abitanti), mentre Emilia-Romagna e Toscana sono simili ed a un livello inferiore (rispettivamente 126 e 133 alloggi ogni 10.000 abitanti).

Il Piemonte ha un rapporto considerevolmente inferiore rispetto alla Lombardia, pari a 114 alloggi ogni 10.000 abitanti. È comparativamente migliore la situazione toscana e piemontese per quanto riguarda gli alloggi sfitti per manutenzione. Fra gli alloggi vuoti in Emilia-Romagna, la maggioranza (48%) è interessata da interventi di manutenzione, mentre le unità in via di assegnazione rappresentano il 16% delle non assegnate.

La mancanza di dati sui cittadini stranieri per due dei contesti territoriali non permette un confronto: risulta evidente come l'Emilia-Romagna veda una straordinaria rilevanza del fenomeno, con una quota di stranieri nell'Erp più che doppia rispetto a quella toscana, ma non si possono trarre molte altre conclusioni. Complessivamente le famiglie assegnatarie di casa popolare nel quadriennio 2010-2013, per la sola provincia di Torino, sono state 3.256 di cui 856 straniere (pari al 26%), ma è ragionevole aspettarsi che la loro incidenza diminuirebbe considerando l'intera regione.

Anche per quanto riguarda le domande giacenti in graduatoria è difficile fare valutazioni, soprattutto a causa dell'alto grado di variabilità inter-comunale delle modalità di strutturazione dei bandi. Considerando il rapporto fra domande e alloggi, il risultato è simile in Emilia-Romagna, Lombardia e Toscana: la "coda" rappresenta una percentuale fra il 38 e il 43% degli alloggi. Più critica la situazione del Piemonte, in cui il rapporto supera il 50%. In Lombardia la centralità di Milano è preponderante: 27.234 delle domande in attesa di assegnazione si trovano nel Comune capoluogo (un'incidenza di circa il 45%), mentre nella Città Metropolitana si trova il 54% del patrimonio regionale. Infine, per quanto riguarda le assegnazioni, che considerano anche quelle avvenute in deroga al bando, come nel caso delle graduatorie speciali toscane, vediamo come Lombardia e Toscana abbiano un rapporto assegnazioni/alloggi simile (intorno a 2 nuove assegnazioni ogni 100 alloggi), mentre risulta significativamente maggiore quello del Piemonte (4 su 100 alloggi).





TABELLA 5.39 - DATI SULL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

	EMILIA ROMAGNA	LOMBARDIA	PIEMONTE	TOSCANA
Edifici Erp	ND	ND	3.855	5.904
Alloggi Erp	55.834	159.537	50.665	49.731
Appartamenti Erp/10.000 abitanti	126	159	114	133
Appartamenti Erp sfitti	9,4%	7,6%**	5,1%	5,2%
Soggetti (S) o Nuclei (N) assegnatari	119.509 (S)	259.000 (S)***	47.725 (N)	46.285 (N)
Cittadini stranieri	28%	ND	ND	11,6%
Ampiezza media nucleo	2,4	2,1***	ND	2,5
Domande in graduatoria	24.152*	60.953****	26.161	19.617
Assegnazioni	531*	3.072	2.085	1.007
Canone medio annuo	€1.480	€1.708	ND	€ 1.310
Morosità	ND	€73.320.205	ND	€ 57.702.903*****

* Dato relativo al 2015, ottenuto con rilevazione su 54 di 340 Comuni.

** Relativa al solo patrimonio gestito da Aler, pari a circa il 70% del totale.

*** Stima riferita al 2013.

**** Dato riferito al triennio 2015-2018.

***** Dato riferito al 30/04/2018.

Fonti: per l'Emilia-Romagna: Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo - Rapporto Regionale 2015; "Un'analisi sugli alloggi ERP gestiti dalle ACER" (accessibile online: <http://territorio.regione.emilia-romagna.it/politiche-abitative/studi-analisi-pubblicazioni-1/orsa-osservatorio-regionale-sul-sistema-abitativo/analisi-e-commenti-dei-dati/ERP>); per la Lombardia: Direzione Generale Politiche Sociali, Abitative E Disabilità - Rapporto al Consiglio Regionale Anno 2017, Giunta Regionale - Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica 2014 - 2016; per il Piemonte: Schutt Scupolito, Laura (cur.), Analisi delle graduatorie per l'assegnazione di una casa popolare ai sensi della Legge Regionale 17 febbraio 2010, N. 3 "Norme in materia di edilizia sociale", dati regione Piemonte <http://www.regione.piemonte.it/edilizia/ediliziaSocialeDati.htm>, Città di Torino - Osservatorio Condizione Abitativa, XI rapporto, anno 2014.

Il quadro risultante da questo primo confronto è quello di una frammentazione nelle modalità di rilevazione e nelle pratiche di organizzazione e gestione dei servizi di Erp. In mancanza di una rilevazione nazionale che riesca a restituire una visione d'insieme è quindi difficile costruire politiche basate sull'evidenza empirica e di ampio respiro.



5.5 L'edilizia agevolata

L'edilizia agevolata riguarda quella specifica fascia di offerta abitativa destinata a soggetti cui mancano i requisiti di accesso all'Erp. Gli interventi di edilizia agevolata sono stati destinati fino alla fine degli anni '90 alla vendita come prima casa, mentre in seguito si sono rivolti in misura crescente alla locazione temporanea o permanente. I 50 alloggi realizzati dal 2010 ad ora, tutti localizzati nel LODE di Lucca, sono destinati alla locazione calmierata temporanea.

Gli interventi in corso di realizzazione nell'ambito delle azioni previste dal Piano nazionale di edilizia abitativa (D.P.C.M. 16 luglio 2009) sono 89. Quasi la metà di questi interventi sarà localizzata nel comune di Siena (42 alloggi), seguita da Prato (21), Pisa (12), Arezzo (11), Grosseto (2), Massa (1). Fra le altre azioni in corso di attuazione si possono ricordare:

- “Programma regionale di edilizia residenziale pubblica 2003 - 2005”¹², di cui all'avviso pubblico approvato con il decreto dirigenziale 25 luglio 2015, n. 4114 (allo stato attuale sono stati realizzati 531 degli 830 alloggi ammessi a finanziamento);
- “Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile”¹³, di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture 26 marzo 2008, n. 2295, promossi con l'avviso pubblico approvato con il decreto dirigenziale 17 ottobre 2008, n. 4804 (allo stato attuale sono stati realizzati 12 dei 197 alloggi previsti).

Poco più della metà degli interventi (4.702 unità, ossia il 54,76%), sono stati effettuati da cooperative di costruzione, seguite da imprese private (3251 unità, 37,86%). Tra i soggetti attuatori figurano anche i Comuni e i soggetti gestori ERP, rispettivamente 1,69% e 1,1% di tutti gli alloggi di edilizia agevolata. La distribuzione temporale degli interventi mostra come questi siano principalmente stati realizzati entro il 1999, mentre nel decennio successivo sono stati realizzati circa un terzo degli attuali alloggi agevolati (2.629 unità). Un terzo degli interventi sono situati nel LODE di Firenze, seguito dai LODE di Pisa e Livorno (circa il 10% degli interventi totali ciascuno).

¹² Il Programma era stato approvato con la deliberazione del Consiglio Regionale 26 maggio 2004, n. 51 e le risorse stanziati ammontano a circa 47,5 milioni di euro.

¹³ La Regione ha deciso di concorrere all'attivazione del programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile con la deliberazione della Giunta Regionale 9 giugno 2008, n. 444, cofinanziandolo con 4.858.422,36 euro. Le risorse totali stanziati ammontano a 24 milioni di euro.



TABELLA 5.40 - NUMERO ALLOGGI DI EDILIZIA AGEVOLATA REALIZZATI PER BANDO E LODE (VAL. ASS.)

	BANDI DAL 1990 AL 1999*	BANDI DAL 2000 AL 2009**	BANDI DAL 2010 IN POI***	TOTALE
Arezzo	432	148	0	580
Empoli	100	118	0	218
Firenze	1.849	959	0	2.808
Grosseto	390	118	0	508
Livorno	626	260	0	886
Lucca	449	211	50	710
Massa-Carrara	253	25	0	278
Pisa	708	268	0	976
Pistoia	383	88	0	471
Prato	335	275	0	610
Siena	382	159	0	541
Totale	5.907	2.629	50	8.586

(*) L.R. 28 del 17/06/1991, Del. G.R. 13 del 11/01/1999 e Del. G.R. 30 del 11/01/1999.

(**) Del. G.R. 472 del 11/04/2000, D.D. 5975 del 31/10/2001, Del. G.R. 440 del 12/05/2003, D.D. 4114 del 25/07/2005, Del. G.R. 768 del 06/10/2008, D.D. 4804 del 17/10/2008 e D.D. 5111 del 15/10/2009;

(***) Del. G.R. 58 del 7/02/2011 e Del. G.R. 1087 del 05/12/2011.

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative.

Per offrire risposte in termini di servizi al bisogno abitativo delle fasce più deboli della popolazione il legislatore con L.R. 13/2015 ha riconosciuto il ruolo delle Agenzie Sociali, delineandone le attività e prevedendone l'accreditamento. Le modalità di accreditamento sono state definite con Del. GR 1033 del 25/10/2016 avente per oggetto "L. R. 13/2015 Disposizioni per il sostegno alle attività delle agenzie Sociali per la Casa. Attuazione".

Come evidenziato nel precedente rapporto, risulta accreditata un'unica agenzia sociale per la casa, che si trova nel bacino territoriale di riferimento relativo all'Azienda USL Toscana Nord Ovest.

SINTESI E INFOGRAFICHE

Il VII Rapporto sulla Condizione Abitativa in Toscana, redatto dall'Osservatorio Sociale Regionale in collaborazione con l'Ufficio Politiche Abitative della Regione, offre un supporto conoscitivo – il più completo possibile e in costante aggiornamento - al ciclo di programmazione, monitoraggio e controllo sulle politiche abitative.

Le fonti informative utilizzate sono sia di natura primaria, ovvero prodotte dall'Osservatorio attraverso indagini *ad hoc*, che secondaria, ovvero raccolte da enti terzi detentori delle informazioni; per quest'ultima tipologia si fa riferimento a Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, Istat, Osservatorio Federcasa, etc.

I primi capitoli del Rapporto permettono di inquadrare il fenomeno a livello nazionale rapportandolo alla situazione della Toscana, per poi procedere al dettaglio delle caratteristiche dell'Edilizia Residenziale Pubblica in Toscana, degli inquilini, delle misure di sostegno alla locazione, degli interventi attuati per il contrasto agli sfratti, etc.

Il valore aggiunto del presente Rapporto, in termini di profondità e qualità di dati e indicatori, è rappresentato dalle informazioni fornite dal Settore Politiche Abitative della Regione Toscana, in attuazione del ruolo svolto, e dai Soggetti gestori del patrimonio ERP afferente ai LODE, i quali, in base alla legge 75/2012, forniscono annualmente all'OSR i dati e le informazioni sul disagio abitativo.



Una regione che invecchia, con buoni livelli di benessere

Rispetto al dato medio nazionale, la Toscana presenta un'età media più elevata della propria popolazione (46,8 anni vs. 45,2) che si traduce anche in un indice di dipendenza – che misura il rapporto fra soggetti troppo giovani o troppo vecchi per poter partecipare al mercato del lavoro e la popolazione attiva - più sbilanciato nei confronti della quota di popolazione inattiva, per motivi anagrafici.

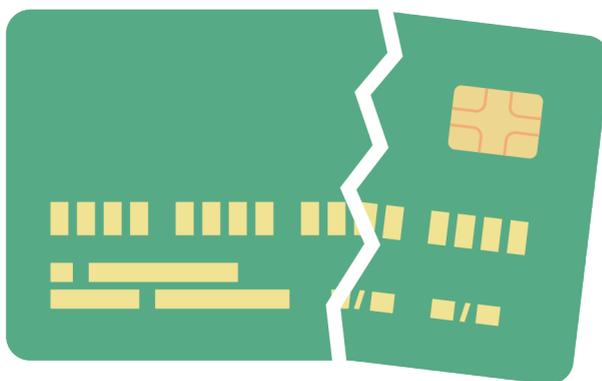
Aldilà del progressivo invecchiamento dei propri residenti, la Toscana ha fatto registrare nel 2017 buone performance rispetto ad alcuni indicatori economici, *in primis* quelli relativi al mercato del lavoro, tra cui l'aumento del tasso di occupazione (dal 65,3% al 66%) e da un più diffuso apporto della componente femminile al mercato del lavoro, anche quest'ultima in crescita dal punto di vista delle occupate (+2,7%). Contestualmente, il tasso di disoccupazione è calato dal 9,5% all'8,6%.

La Toscana si conferma una delle regioni con i più elevati livelli di benessere: nel 2015 il reddito medio lordo era di 33.323 Euro per famiglia, rispetto a una media nazionale di 29.288, e risulta inoltre meno concentrato con, quindi, una più equa distribuzione.

Accanto alle luci occorre richiamare anche alcune ombre: le famiglie toscane in condizione di povertà assoluta sono circa 53mila (e 119mila gli individui), mentre l'incidenza della povertà relativa è del 5% con riferimento alle famiglie. Nel 2016 il 26,1% delle famiglie toscane arriva a fine mese con "grande difficoltà" o "con difficoltà".

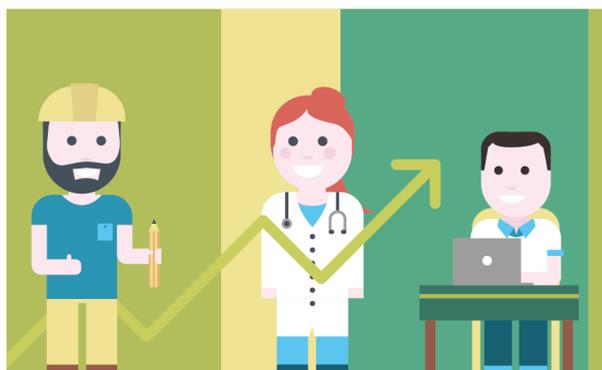
LE FAMIGLIE TOSCANE IN CONDIZIONE DI POVERTÀ ASSOLUTA SONO CIRCA

53.000



IL TASSO DI DISOCCUPAZIONE È CALATO

dal 9,5% all'8,6%





Se, inoltre, l'incidenza delle spese per la casa è diminuita rispetto al reddito delle famiglie, ciò non è avvenuto per le famiglie in condizioni di maggiore fragilità economica, a riprova di come le spese per l'abitazione rappresentino un utile indicatore relativo alle povertà.

Le compravendite e le locazioni

A fronte di una leggera ripresa del settore delle Costruzioni (+9,4% di nuove abitazioni nel 2016 rispetto all'anno precedente), che però resta ancora molto lontano dai livelli pre-crisi, per il quarto anno consecutivo il mercato delle compravendite risulta in crescita (37.681 totali, pari a +6,1%), evidenziando caratteristiche di strutturalità del trend.

La crescita del numero di transazioni, così come già riportato lo scorso anno, ha beneficiato di due fattori distinti: il calo, pur lieve, delle quotazioni (per il sesto anno consecutivo) e il positivo apporto del mercato creditizio: gli acquisti supportati da mutuo ipotecario rappresentano la metà del totale. La novità, rispetto allo scorso anno, è data dal fatto che risulta in crescita anche il capitale medio erogato dagli istituti di credito (+8,6%, per un valore medio di 133.600 euro).

Il quadro regionale relativo ai canoni di locazione presenta una situazione abbastanza differenziata a livello territoriale: adottando come riferimento le zone centrali dei comuni capoluogo (non necessariamente indicative dell'andamento di tutta l'area provinciale), notiamo come a fianco di situazioni di incremento anche consistente dei prezzi medi delle locazioni – nei loro valori minimo e massimo – rispetto all'anno precedente (Pistoia, Siena, Lucca, Livorno, Grosseto, Arezzo), si trovano situazioni nelle quali i prezzi sono in diminuzione (Carrara e Massa), stabili (Pisa e Prato), oppure che mostrano contemporaneamente una diminuzione e un aumento (Firenze) nei loro valori minimo e massimo.

Per il triennio 2016-2018 non sono state previste risorse nazionali per il Fondo sociale per affitto *ex lege* 431/98 (rifinanziato, invece, con 20 milioni di euro complessivi per il biennio 2019-2020), per cui le risorse disponibili nel 2017 fanno riferimento unicamente alla fonte regionale (4,8 milioni di euro) e comunale (5,4 milioni), per un totale pari a 10,3 milioni di euro, in calo del 15,6% rispetto allo scorso anno. Le domande di contributo affitto presentate sono state 17.032, di cui l'80,1% ha riguardato la fascia A, ovvero quella di maggior disagio economico.

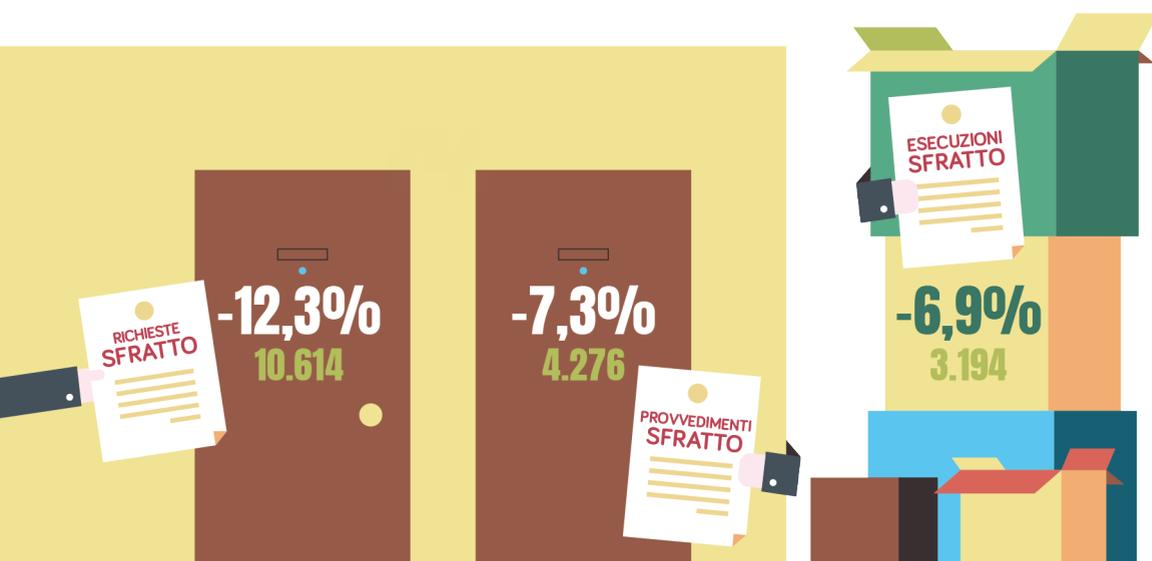




Nel corso del 2018 sono state inoltre esperite le procedure relative al sesto bando GiovaniSi per l'autonomia abitativa dei giovani, che ha visto la partecipazione di 1.703 domande, di cui 681 ammesse a contributo. I beneficiari sono soprattutto persone singole o coppie di recente formazione; nel 17,6% dei casi, nel nucleo beneficiario è presente almeno un figlio, con un'incidenza relativamente più alta fra i richiedenti fra i 18 e i 29 anni.

Per quanto concerne gli sfratti, che nelle ultime rilevazioni avevano sempre rappresentato uno degli aspetti di maggiore criticità della situazione abitativa in Toscana, il 2017 registra una diminuzione su base annua sia nelle richieste (10.614, -12,3%), che nei provvedimenti (4.276, -7,3%) e nelle esecuzioni (3.194, -6,9%). Per quanto riguarda le esecuzioni in rapporto ai residenti, la situazione è in miglioramento, anche se emergono dati in controtendenza rispetto a Grosseto e Pisa. Pistoia si conferma la provincia con una minore incidenza degli sfratti (uno ogni 1.265 famiglie), Massa-Carrara e Livorno quelle che migliorano maggiormente la propria situazione rispetto al 2016. Esaminando il rapporto fra esecuzioni e sole famiglie in affitto, le situazioni di maggior difficoltà risultano essere quelle di Arezzo, Prato e Pisa.

Il Fondo nazionale per la morosità incolpevole nel 2017 ha toccato il minimo storico di finanziamento da quando è operativo, nel 2014. Le risorse per la Regione Toscana sono ammontate a 1.041.538,29 euro, circa un quinto dell'anno precedente. Nel corso dell'anno hanno beneficiato del Fondo 410





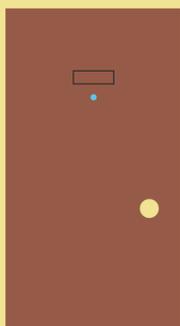
IL MERCATO
DELLE COMPRAVENDITE
RISULTA IN CRESCITA **+6,1%**
(37.681 totali)

CAPITALE MEDIO EROGATO
DAGLI ISTITUTI DI CREDITO

+8,6%
(133.600€)

LE DOMANDE DI CONTRIBUTO
AFFITTO PRESENTATE SONO STATE

17.032



FONDO SOCIALE
PER AFFITTO

4,8 + 5,4
milioni milioni
DA REGIONE DA COMUNE

Giovanisì



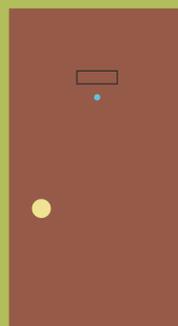
1.703
DOMANDE



681
AMMESSE
A CONTRIBUTO



17,6%
NEL NUCLEO È
PRESENTE ALMENO
UN FIGLIO





soggetti (con morosità incolpevole legata, soprattutto, a licenziamenti e mancati rinnovi di contratti a termine), con un contributo medio erogato pari a 6.500 euro. Il Fondo Sfratti della Regione Toscana, che per il 2017 ha potuto contare su risorse pari a 1,8 milioni di euro, ha individuato 120 soggetti beneficiari, andando a coprire attraverso i contributi circa l'80% della morosità accumulata. Per entrambi i Fondi – nazionale e regionale – la maggior parte dei nuclei familiari destinatari dei contributi vede la presenza di minori e/o soggetti in carico ai Servizi sociali comunali o all'Azienda Usl.

Tra le misure di contrasto al disagio abitativo va infine richiamata l'attività delle Commissioni territoriali, che possono essere composte, oltre che dai Comuni del LODE, da rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli inquilini e delle associazioni di proprietà edilizia maggiormente rappresentative, nonché da un rappresentante del soggetto gestore del patrimonio Erp operante sul territorio ed essere integrate da rappresentanti delle Prefetture e delle Questure.

Nel corso del 2017 le 6 Commissioni che si sono riunite hanno esaminato 517 domande, che hanno avuto esiti diversificati: nel 19,3% dei casi la soluzione è stata il contributo per l'accesso in nuova abitazione (leggermente meno che l'anno precedente), mentre aumenta sensibilmente il caso in cui gli inquilini trovano autonomamente una soluzione. L'alloggio di emergenza si presenta quest'anno come una soluzione residuale, coprendo il 3,5% dei casi complessivi (contro il 10,6 dell'anno precedente).

L'edilizia residenziale pubblica

Il Settimo Rapporto sulla Condizione abitativa in Toscana offre infine un quadro approfondito rispetto all'edilizia residenziale pubblica, strumento imprescindibile per l'implementazione di *policy* utili a rendere il sistema sempre più equo ed efficiente.

Quest'anno è stato inoltre affrontato un approfondimento relativo al tema del calo delle domande presenti nelle graduatorie comunali per l'assegnazione degli alloggi. Prima occorre comunque fornire alcuni dati di inquadramento relativi tanto al patrimonio di alloggi gestiti dalle 11 aziende per la casa presenti in Toscana che alle famiglie assegnatarie o in attesa di assegnazione:

- 5.904 fabbricati, di cui oltre la metà risale a un periodo precedente gli anni Settanta.
- 49.731 unità immobiliari, 37 unità in più rispetto al 2016.





- Un alloggio Erp ogni 33,2 famiglie.
- Nel 2017 sono stati realizzati o acquisiti 266 nuovi alloggi (21 in più rispetto all'anno precedente);
- 523 nuovi alloggi in costruzione, di cui 273 con consegna prevista nel 2018.
- 241 alloggi sfitti con lavori di manutenzione in corso, 535 in attesa di manutenzione (lavori già finanziati) e 736 in attesa di manutenzione per mancanza di finanziamento.
- 93,1% degli alloggi assegnati con regolare contratto di locazione; 1,6% degli alloggi occupati senza titolo o abusivamente.
- 47.088 nuclei familiari, pari al 3,1% delle famiglie residenti e al 18,1% di quelle che vivono in affitto.
- L'88,4% degli assegnatari degli alloggi è di cittadinanza italiana; i nuclei unipersonali sono 12.516, poco più di un quarto del totale; in oltre 1 nucleo su 5 è presente un soggetto invalido.
- Negli ultimi bandi generali emanati dai Comuni toscani per l'assegnazione di alloggi Erp sono state presentate complessivamente 21.888 domande, di cui 17.669 ammesse.
- 1.007 alloggi assegnati nel 2017, 76 in più rispetto all'anno precedente. Il tasso annuo di soddisfazione delle domande si attesta al 4,4%;
- La morosità consolidata in Toscana è pari al 6,4% del totale bollettato sui canoni di locazione e dell'11,8% dei canoni da servizi nel periodo 2008-2017;
- 10.354 nuclei morosi attivi da almeno sei mesi.

Come anticipato, il Rapporto dell'Osservatorio Sociale regionale sull'Abitare ha affrontato quest'anno un approfondimento relativo al calo delle domande presenti nelle graduatorie Erp: nel 2018, considerato che il totale delle domande presentate a valere sui bandi (in vigore) emessi dai Comuni toscani è pari a 21.888, mentre il numero di quelle ammesse è di 17.669, le domande presentate risultano in calo del 16,1%, mentre quelle ammesse del 18,9%.

Nel confronto con l'annualità 2015 la riduzione appare ancora più significativa, pari a -27,4% per le domande presentate e a -32% per quelle ammesse. L'approfondimento è stato così condotto nei confronti dei Comuni capoluogo di provincia toscani, le cui graduatorie risultano tutte successive alla LR 41/2015 e quindi allineate ai nuovi criteri per l'assegnazione dei punteggi previsti dalla norma. Agli Uffici





responsabili è stata inviata una scheda di rilevazione sulle informazioni riguardanti un campione del primo 20% della graduatoria delle domande ammesse.

I nuclei italiani presentano le quote relative più elevate, tendenti alla crescita man mano che si passa dal totale delle domande ammesse (58,3%), a quelle presenti nel primo 20% delle graduatorie (66,3%), raggiungendo il punto più elevato in corrispondenza delle assegnazioni (77,4%). Ne consegue, dai dati qui presentati, che le famiglie di cittadinanza straniera risultano - mediamente - in posizioni di graduatoria più basse rispetto ai nuclei italiani, come si evince dallo scarto di circa 11 punti percentuali tra domande di stranieri presenti nel primo 20% delle graduatorie (33,7%) ed effettive assegnazioni (22,6%). Il calo di domande ha colpito però in misura omogenea tanto i cittadini italiani che quelli di origine straniera, con questi ultimi che presentano un'incidenza sul totale pari a circa il 39% a livello complessivo, e del 41,7% per i





Comuni capoluogo analizzati. A cosa può essere quindi ricondotto tale trend? Verosimilmente, all'impatto della LR 41/2015 - in particolare per ciò che concerne la presenza sul territorio da almeno 5 anni e, soprattutto, l'impossidenza di altri immobili in Italia e all'estero - incrociato con altri elementi, tra cui l'obbligo di dichiarare nell'Isee eventuali rendite finanziarie.

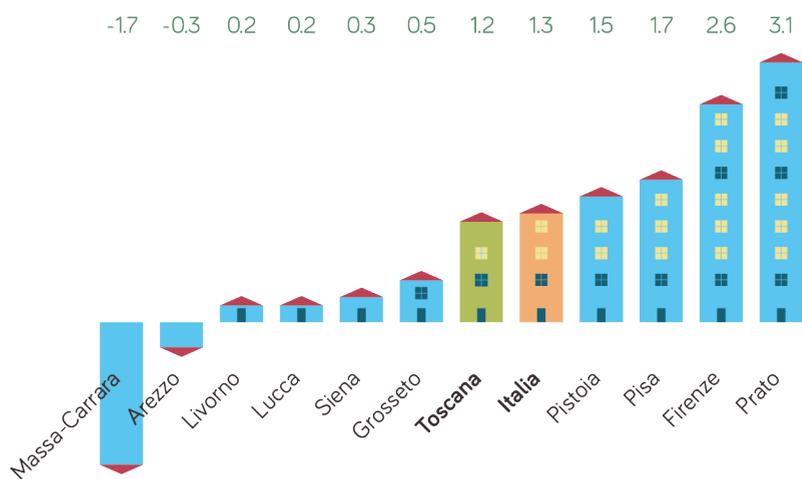
Quest'ultimo aspetto merita un particolare approfondimento: introdotto nel 1998 con D.lgs. 109, l'Isee è stato progressivamente legato a un numero crescente di prestazioni sociali. Nel 2015 è stato introdotto il nuovo Isee, il quale prevede una valorizzazione maggiore del patrimonio detenuto dai dichiaranti, introduzione della nozione di reddito disponibile inclusiva delle somme esenti da imposta, valorizzazione dei carichi familiari, differenziazione dell'indicatore in base alle prestazioni, rafforzamento del sistema dei controlli.

Proprio il rafforzamento del sistema dei controlli ha comportato un cambio di passo dello strumento, determinando una forte emersione della componente mobiliare: la possibilità di usare in sede di controllo i dati comunicati dagli intermediari finanziari all'Agenzia delle entrate ha avuto risultati eclatanti in termini di emersione. Nel 2015 si è osservato, rispetto al 2014, un abbattimento dell'80% delle DSU con patrimonio nullo (dal 66,8 al 14,1%). Questa tendenza è proseguita anche nel 2016, riducendosi tali DSU ad una quota inferiore al 6%. La norma che ha novellato la legge regionale 96/1996 in tema di assegnazione degli alloggi regionali, unitamente agli effetti del potenziamento dell'Isee e del suo sistema di controlli, hanno quindi determinato un nuovo scenario relativamente ai numeri di coloro che, legittimamente, posseggono i requisiti per l'accesso agli alloggi popolari. Un passo avanti dal punto di vista dell'equità, dunque.



CRUSCOTTO DEGLI INDICATORI

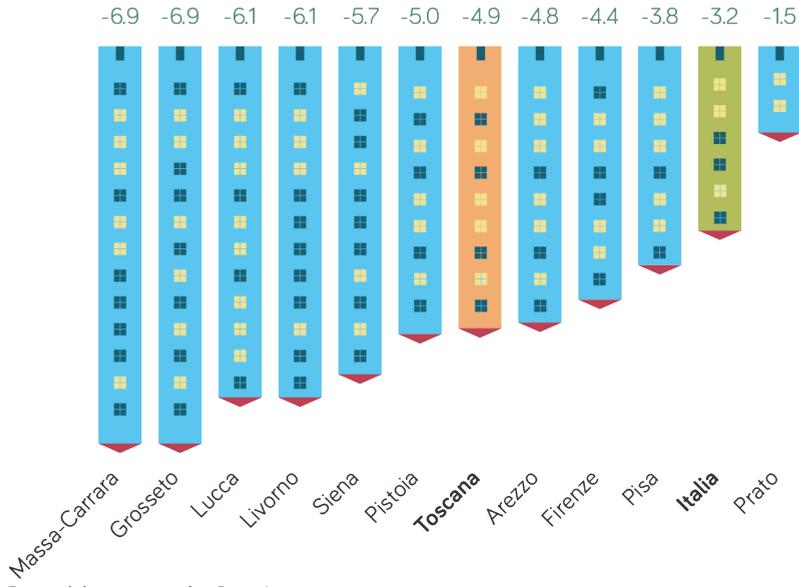
CRESCITA DELLA POPOLAZIONE NEGLI ANNI 2013/2018 (VARIAZIONE %)



Fonte: elaborazioni su dati Demolstat. Dati al 1° gennaio

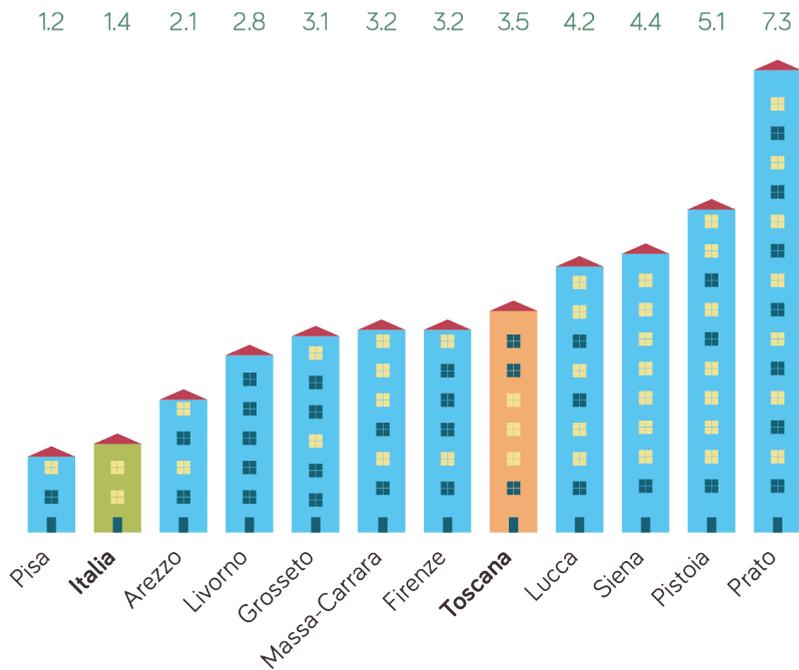


CRESCITA NATURALE DELLA POPOLAZIONE PER 1.000 ABITANTI (2017)



Fonte: elaborazioni su dati Demolstat

SALDO MIGRATORIO TOTALE PER 1.000 ABITANTI (2017)

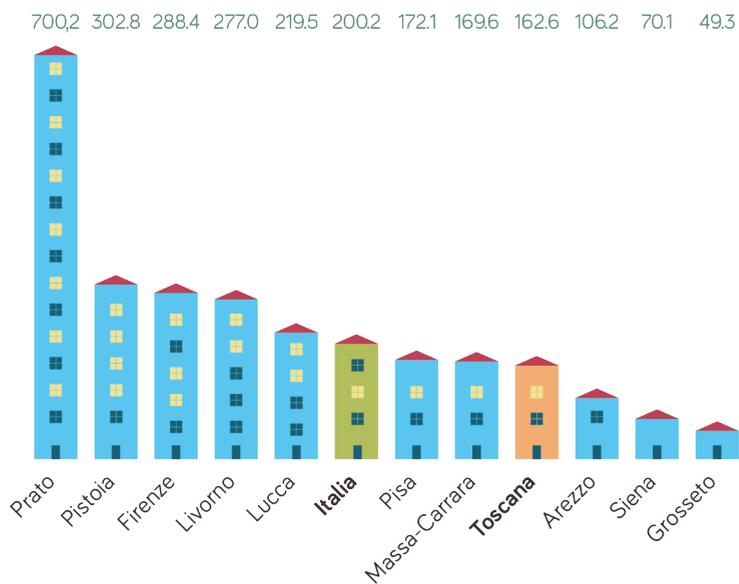


Fonte: elaborazioni su dati Demolstat



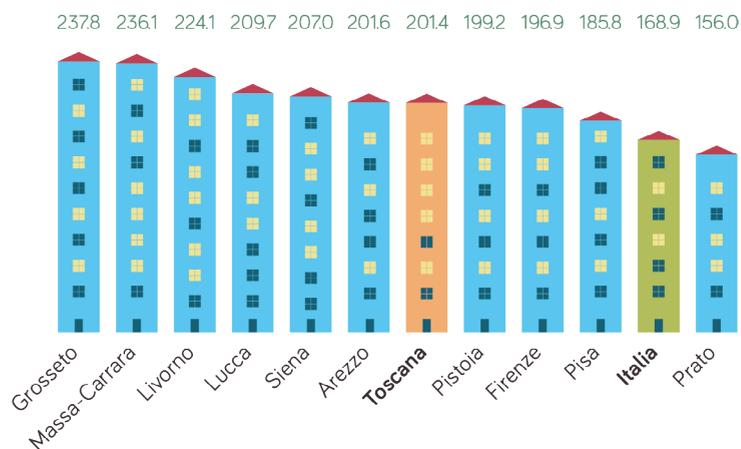


DENSITÀ ABITATIVA (ABITANTI PER KMQ) - ANNO 2018



Fonte: elaborazioni su dati Demolstat. Dati al 1° gennaio

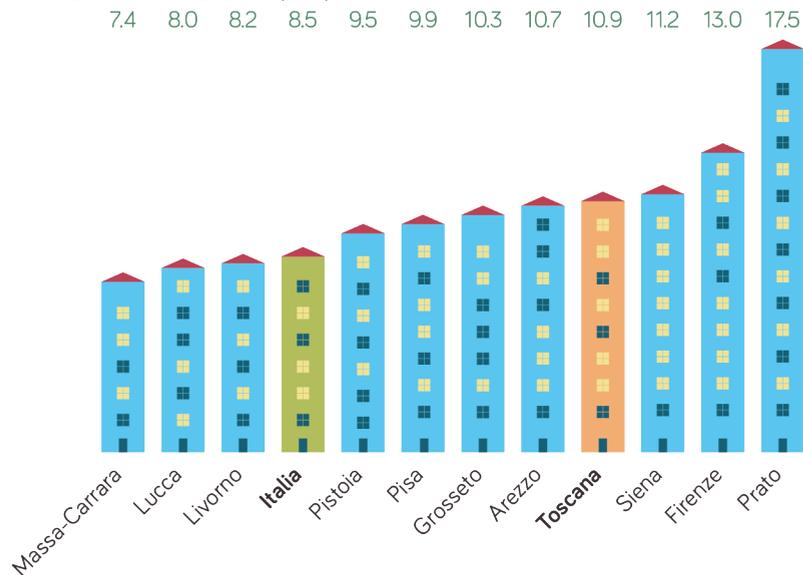
INDICE DI VECCHIAIA (2018)



Fonte: elaborazioni su dati Demolstat. Dati al 1° gennaio

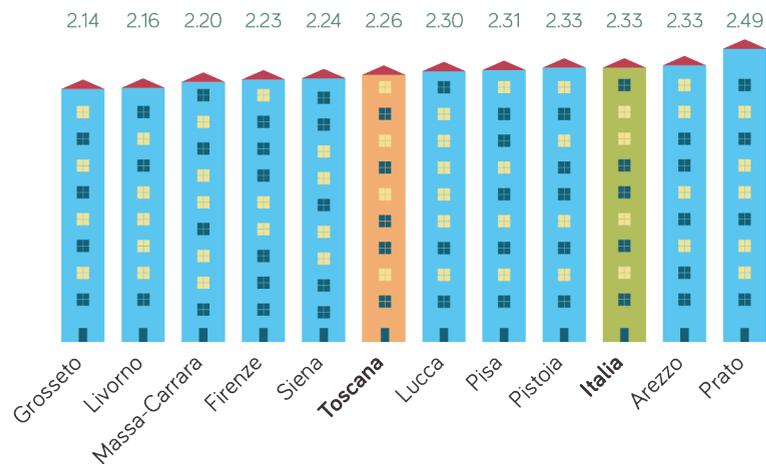


STRANIERI OGNI 100 RESIDENTI (2018)



Fonte: elaborazioni su dati Demolstat. Dati al 1° gennaio

NUMERO MEDIO COMPONENTI PER FAMIGLIA (2017)

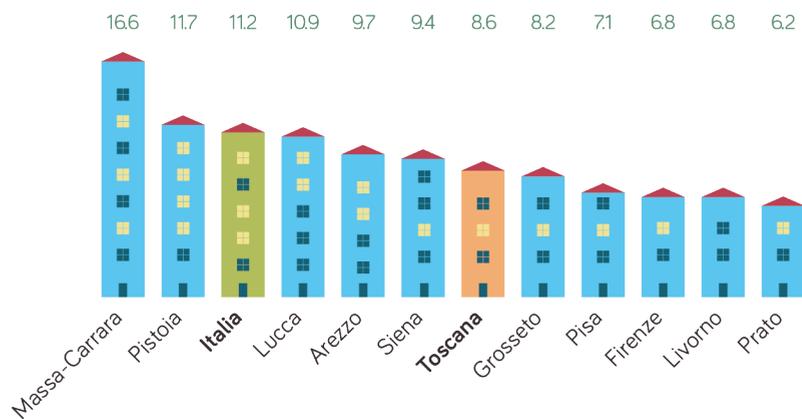


Fonte: Demolstat - Dati al 31 dicembre





TASSO DI DISOCCUPAZIONE (2017)



Fonte: Istat (RCFL media annuale)

NUMERO DI IMMOBILI RESIDENZIALI OGNI 100 FAMIGLIE (2017)

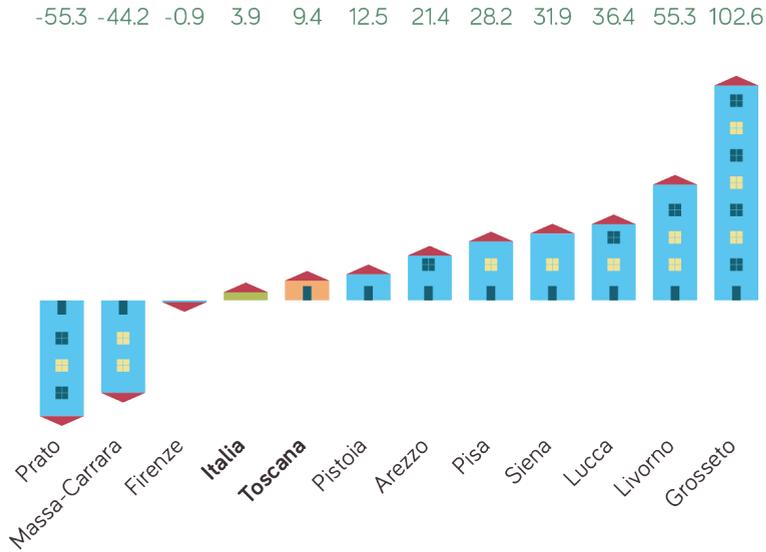


Fonte: elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate - Statistiche catastali e Demostat



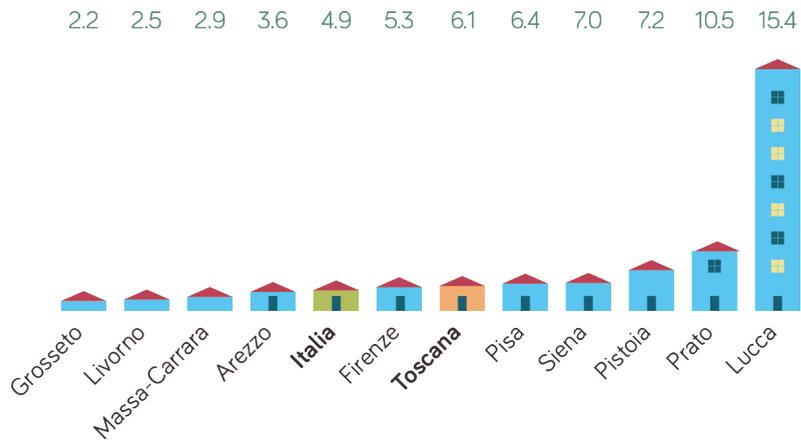


ANDAMENTO PERMESSI DI COSTRUIRE NUOVE ABITAZIONI (VARIAZIONE % NEL PERIODO 2015/2016)



Fonte: Elaborazioni su dati Istat - Statistiche sui permessi a costruire

ANDAMENTO DELLE TRANSAZIONI DI UNITÀ IMMOBILIARI (VARIAZIONE % NEL PERIODO 2016/2017)

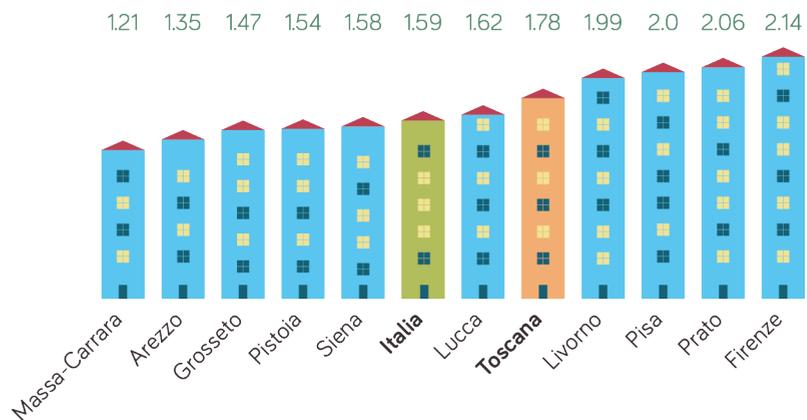


Fonte: Agenzia delle Entrate - Rapporto Immobiliare



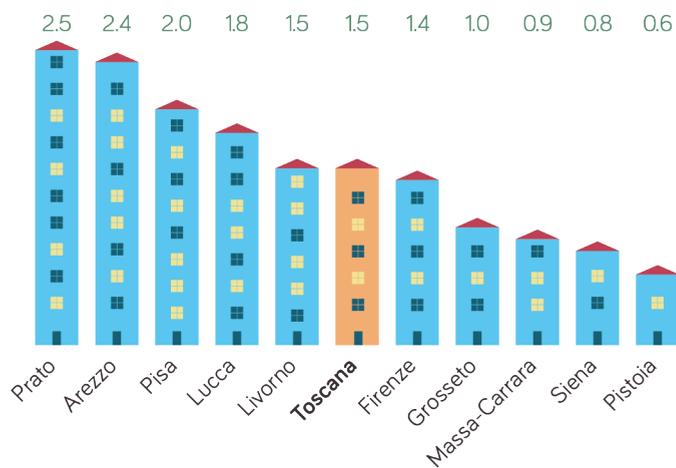


INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE 2017 (QUOTA PERCENTUALE DELLO STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI COMPRAVENDITA)



Fonte: Agenzia delle Entrate - Rapporto Immobiliare

NUMERO SFRAZZI ESEGUITI OGNI 100 FAMIGLIE CHE ABITANO IN AFFITTO (2017) (AL NETTO DELLE FAMIGLIE CHE ABITANO IN ALLOGGI ERP)

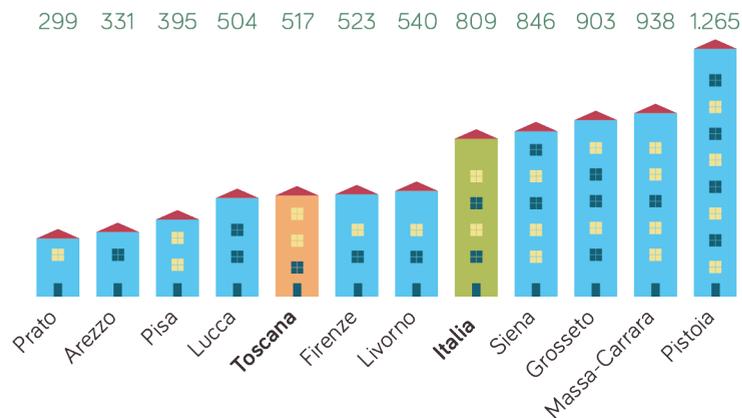


Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative e Istat, 15° Censimento della popolazione e delle abitazioni



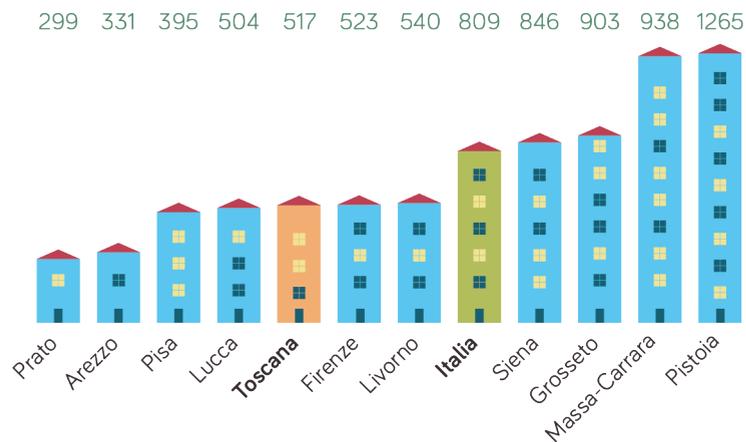


RAPPORTO TRA FAMIGLIE RESIDENTI E PROVVEDIMENTI DI SFRATTO EMESSI (2017) (UN PROVVEDIMENTO DI SFRATTO OGNI N. FAMIGLIE RESIDENTI)



Fonte: Elaborazioni su dati Ministero dell'Interno e Demolstat

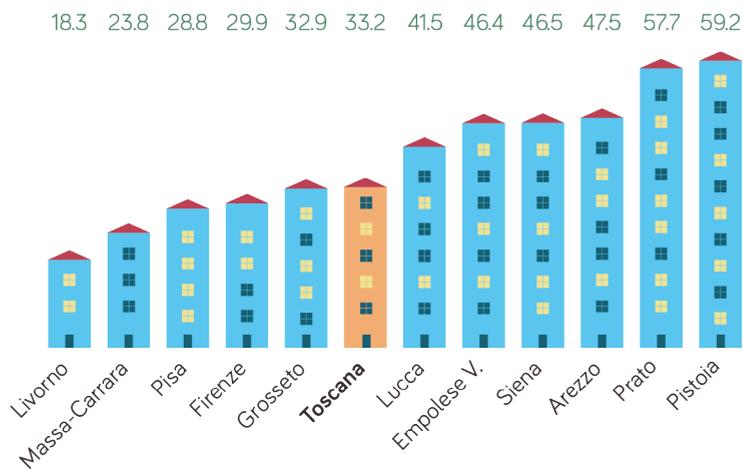
RAPPORTO TRA FAMIGLIE RESIDENTI E SFRATTI ESEGUITI (2016) (UNO SFRATTO OGNI N. FAMIGLIE RESIDENTI)



Fonte: Elaborazioni su dati Ministero dell'Interno e Demolstat

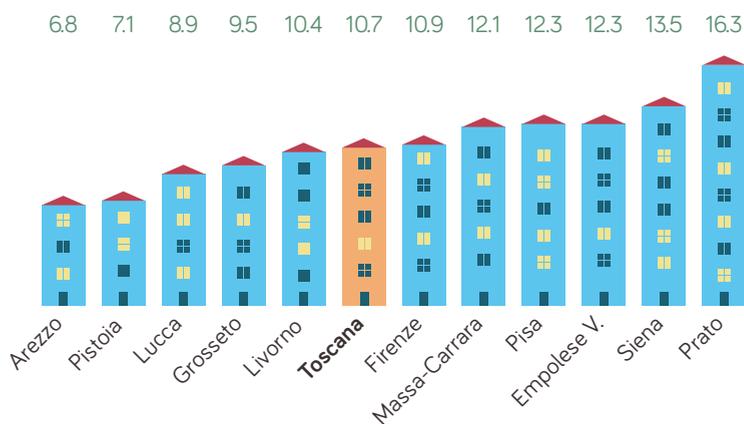


RAPPORTO TRA FAMIGLIE RESIDENTI E NUMERO DI ALLOGGI GESTITI DA AGENZIE PUBBLICHE PER LA CASA (2017) (UN ALLOGGIO ERP OGNI N. FAMIGLIE RESIDENTI)



Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative e Demostat

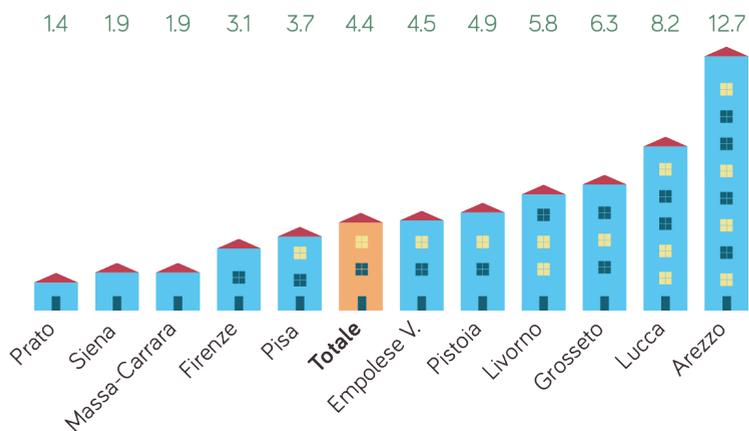
DOMANDE ERP AMMESSE OGNI 1.000 FAMIGLIE RESIDENTI (*)



Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative e Demostat

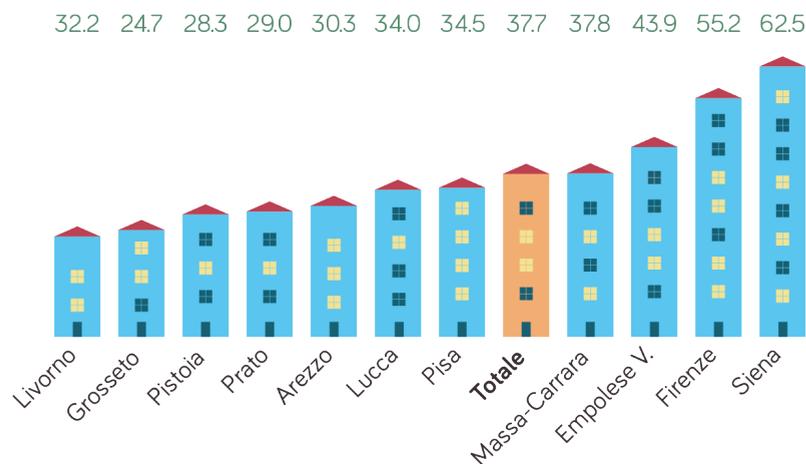
*: si fa riferimento ai più recenti bandi ordinari pubblicati nei comuni della Toscana



**NUMERO ALLOGGI ERP ASSEGNATI OGNI 100 DOMANDE AMMESSE IN GRADUATORIA (2017) (*)**

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative

(*): si fa riferimento ai più recenti bandi ordinari pubblicati nei Comuni della Toscana

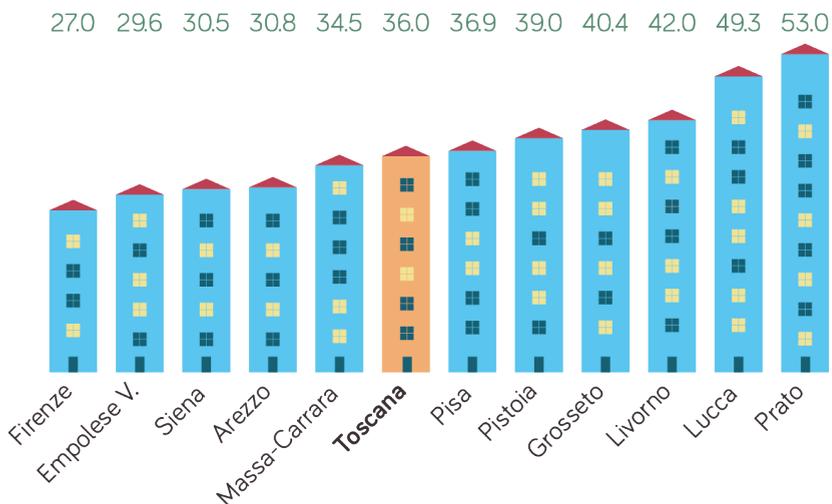
NUMERO ASSEGNAZIONI A STRANIERI OGNI 100 ALLOGGI ERP DESTINATI NEL 2017 (*)

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative

(*): assegnazioni da graduatorie ordinarie, specifiche e per emergenza alloggiativa

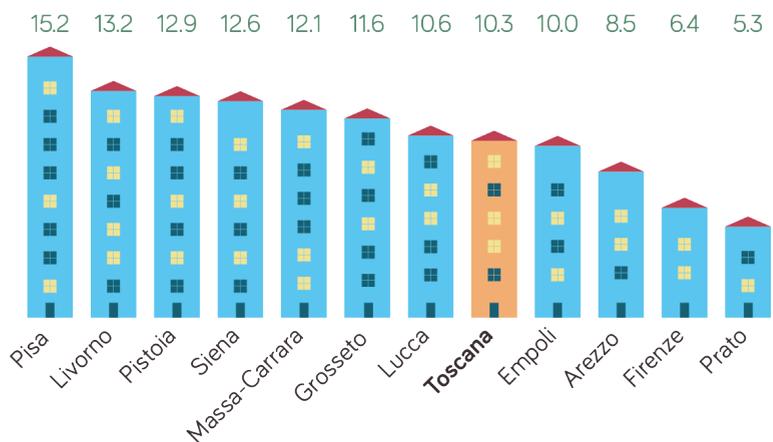


PERCENTUALE NUCLEI FAMILIARI PRESENTI IN ALLOGGI ERP CON CANONE DI LOCAZIONE SOCIALE (2017)



Fonte: Elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative

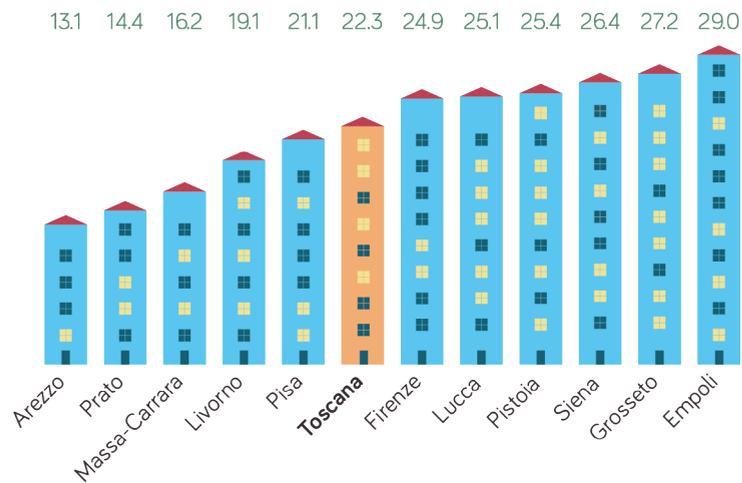
N. RICHIESTE CONTRIBUTO AFFITTO OGNI 1.000 FAMIGLIE RESIDENTI (2017)



Fonte: Elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative e Demostat



PERCENTUALE DI EROGAZIONE CONTRIBUTI AFFITTO ANNO (2017) (IN PROPORZIONE ALL'AMMONTARE COMPLESSIVO DEI CONTRIBUTI RICHIESTI)



Fonte: Elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative

