

ABITARE IN TOSCANA

2019

VIII RAPPORTO
SULLA CONDIZIONE
ABITATIVA

Regione Toscana



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

Attribuzioni e ringraziamenti

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

*La redazione del rapporto è a cura di:
Luca Caterino e Gennaro Evangelista (ANCI
Toscana)*

I dati sono stati elaborati da:

*Luca Caterino, Gennaro Evangelista e Mario
Venturella (ANCI Toscana)*

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

*Il Settore Politiche Abitative della Regione Toscana
I Soggetti gestori del patrimonio ERP
I Comuni*

*Un contributo importante alla redazione e
revisione del testo è stato fornito dai colleghi
e colleghe del Settore Politiche Abitative
Giovanni D'Agliano, Cristina Degli Innocenti,
Fabrizio Bandinelli, Maurizio De Zordo e del
gruppo di lavoro sulla Condizione Abitativa:
Giovanna Casolaro (Regione Toscana),
Alessandra Lenzoni (Regione Toscana), Arrigo
Lupo (Regione Toscana), Laura Tesi (Regione
Toscana), Caterina Tocchini (Regione Toscana),
Michelangelo Caiolfa (ANCI Toscana), Andrea
De Conno (ANCI Toscana), Nicolò Di Bernardo
(ANCI Toscana), Simone Naldoni (ANCI
Toscana), Selma Rodrigues (ANCI Toscana) e
Federica Santillo (ANCI Toscana).*

*Per il download della pubblicazione
digitale si veda: [regione.toscana.it/
osservatoriosocialeregionale/attivita/
condizione-abitativa](http://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 : 2019 : ottavo 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
Gennaro Evangelista ; in collaborazione con il
Settore politiche abitative della Regione Toscana.
- Firenze : Regione Toscana, 2019*

*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. Evangelista, Gennaro 7.
Toscana <Regione>. Direzione urbanistica e
politiche abitative. Settore politiche abitative*

363.509455

*Problemi sociali : Abitazioni – Toscana – 2019 –
Rapporti di ricerca - Libri
elettronici*

Progetto grafico: Andrea Meloni

*Ottobre 2019
Distribuzione gratuita*

INDICE

INTRODUZIONE di Stefania Saccardi	5
PREMESSA di Vincenzo Ceccarelli	7
CONTENUTI DEL RAPPORTO di Biancamaria Cigolotti	11

QUADRO DI SINTESI REGIONALE	13
------------------------------------	----

1	IL CONTESTO SOCIO ECONOMICO	17
----------	------------------------------------	-----------

1.1 Andamento demografico	17
1.2 Il mercato del lavoro	20
1.3 La povertà in Toscana	23
1.4 Politiche abitative, welfare, povertà: un quadro europeo	25

2	LO STOCK ABITATIVO	31
----------	---------------------------	-----------

2.1 Gli immobili residenziali	31
2.2 Il valore degli immobili residenziali	37
2.3 La pressione insediativa	38

3	IL MERCATO IMMOBILIARE	43
----------	-------------------------------	-----------

3.1 Il mercato delle compravendite	43
3.1.1 Le compravendite di immobili	43



3.1.2	I prezzi degli immobili	46
3.1.3	Gli acquisti con mutuo	48
3.1.4	Il mercato delle locazioni	49
3.2	Le misure a sostegno alla locazione	51
3.2.1	Titolo di godimento e marginalità sociale	51
3.2.2	Il Fondo sociale per l'affitto ex lege n. 431/98	54
3.2.3	Il contributo per l'autonomia abitativa dei giovani (GiovaniSi)	70
3.2.4	Le agenzie sociali per la casa	74
Focus 3.1	Reddito di cittadinanza (anche) una misura di supporto all'abitare	77
Focus 3.2	Homeless PON Avviso 4 e l'approccio <i>Housing First</i>	78
Focus 3.3	Terzo Settore e Abitare: i progetti finanziati in ambito sociale	78

4	GLI SFRATTI	87
---	-------------	----

4.1	Le richieste, i provvedimenti e le esecuzioni	87
4.2	Le misure di contrasto degli sfratti	95
4.2.1	Il Fondo nazionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli	95
4.2.2	Il Fondo regionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli	104
4.3	Le Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo	107

5	L'EDILIZIA PUBBLICA	111
---	---------------------	-----

5.1	Il patrimonio	112
Focus 5.1	Sperimentazione acquisto immobili residenziali pronti	131
5.2	Gli inquilini	132
Focus 5.2	La mediazione sociale nei contesti di edilizia residenziale pubblica	141
5.3	La domanda di alloggi	144
5.4	Dati gestionali	151

APPROFONDIMENTI

La nuova legge regionale in tema di edilizia residenziale pubblica	163
Per un indice sintetico di Povertà abitativa	173

BIBLIOGRAFIA

SINTESI E INFOGRAFICHE	183
CRUSCOTTO DEGLI INDICATORI	191
ATTRIBUZIONI	203

INTRODUZIONE

Il Rapporto sulla Condizione abitativa in Toscana prodotto dall'Osservatorio Sociale regionale si conferma come un importante strumento conoscitivo a supporto della programmazione delle politiche regionali e locali. Nel corso di questi ultimi anni il lavoro compiuto ha cercato di mettere in campo sempre più una maggiore sinergia e collaborazione tra i diversi *stakeholder* coinvolti, a partire da Regione e Comuni, aziende per la casa ma anche tutti quei soggetti del Terzo settore che, in molti casi a fari spenti, integrano la propria azione a quella pubblica nel favorire soluzioni innovative per alleviare le tensioni relative all'abitare, molto spesso indicatori di situazioni di povertà e disagio economico che richiedono, appunto, interventi complessi e integrati tra i diversi attori in campo. Le agenzie sociali per la casa, la mediazione sociale o le azioni finanziate da Regione Toscana su progettualità presentate dal Terzo settore nell'ambito del disagio abitativo esprimono appieno questa ricchezza del tessuto comunitario della nostra regione, che da sempre fa della sussidiarietà e delle sperimentazioni che nascono dal basso i tratti distintivi del proprio modo di affrontare *insieme* i problemi.

I dati relativi agli sfratti ci dicono che negli ultimi anni la situazione sembrerebbe lentamente migliorare, eppure il numero di famiglie coinvolte per situazioni di morosità incolpevole rimane ancora elevato. Occorre non abbassare la guardia di fronte a questi fenomeni che riguardano molti dei nostri concittadini e rispetto ai quali gli strumenti in campo dovrebbero cercare di andare ad intercettare il bisogno per *prevenirlo*, prima che gli effetti dell'impoverimento dispieghino pienamente gli effetti negativi sulle famiglie e sui soggetti fragili, nei confronti dei quali l'esperienza e gli studi dimostrano come i processi di cronicizzazione delle povertà diventino poi particolarmente difficili



da contrastare. Allo stesso tempo, però, esperienze come *Housing First* rivolte alle persone senza fissa dimora, attuate in molti territori della Toscana, dimostrano come i percorsi di vita delle persone in condizioni di vulnerabilità non siano segnati dall'ineluttabilità del destino, ma che invece l'innovazione e la qualità dei servizi – insieme alla collaborazione tra Istituzioni e i soggetti della comunità – possano segnare un punto di svolta per ognuna di queste storie.

Così come accaduto negli ultimi anni, la nostra Regione continuerà a fare la propria parte nell'obiettivo comune di non lasciare indietro nessuno, coerentemente con quell'idea di Toscana inclusiva e solidale che caratterizza da sempre il modo migliore di *essere* toscani.

Stefania Saccardi

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

PREMESSA

Come accade da qualche anno il “Rapporto sulla Condizione Abitativa in Toscana”, giunto alla ottava edizione, offre un'attenta e approfondita analisi sul fenomeno, con riferimento soprattutto alle politiche e alle risposte pubbliche rispetto ad una domanda sociale fondamentale per il benessere di individui e famiglie.

Gli ultimi anni ci hanno consegnato un contesto macro economico in evoluzione, caratterizzato da profonde trasformazioni del tessuto sociale portate da fenomeni sia di carattere endogeno che esogeno. L'osservazione dei fenomeni sociali ci dice inequivocabilmente che negli anni della crisi sono aumentate le disuguaglianze e la povertà; la disponibilità di una abitazione a canone sostenibile risulta essere, molto spesso, determinante per alleviare le difficoltà dei nuclei familiari più bisognosi di aiuto.

Il rapporto sulle politiche abitative per il 2018 giunge quando ormai ci avviamo verso la conclusione di una legislatura certamente non semplice, proprio in conseguenza della cornice socio-economica sopra richiamata.

Da un lato le difficoltà finanziarie ormai generalizzate della pubblica amministrazione e dall'altro il passaggio al bilancio armonizzato, hanno determinato una situazione di grave difficoltà a garantire anche i flussi finanziari necessari per la realizzazione degli interventi già programmati.



Inoltre, a seguito della grave crisi finanziaria che ha colpito i Paesi più industrializzati e quindi anche l'Italia, si sono venute a creare sacche di povertà che sono andate ad incidere in modo significativo sulla richiesta di welfare e, in modo particolare, sulla richiesta di alloggi a canoni molto bassi o più sostenibili.

Nonostante il quadro sopra accennato si presentasse tutt'altro che roseo, molte cose sono state fatte e soprattutto, con i fatti abbiamo dimostrato che le politiche per la casa sono state per questa amministrazione una priorità.

In primo luogo devono essere citate le ingenti risorse destinate al sistema ERP. In effetti, sebbene nelle prime fasi della legislatura si fossero determinate condizioni di preoccupazione anche per la stessa realizzazione delle opere già programmate, la Regione Toscana ha impegnato nel quinquennio 2015-2019 oltre 110 milioni di euro per interventi sul patrimonio di edilizia pubblica di proprietà delle amministrazioni comunali.

Di queste, oltre la metà sono già state liquidate, a testimonianza di un livello di efficienza del sistema, che pur migliorabile, appare comunque del tutto accettabile.

La Regione Toscana, inoltre, è intervenuta in modo concreto, pur tra molte difficoltà dovute al venir meno (sin dal 2016) del contributo statale, nel sostegno ai canoni di locazione garantendo, nel quinquennio, un contributo di oltre 25 milioni destinato allo scopo.

Anche le regole di erogazione del contributo ai cittadini aventi diritto da parte dei Comuni sono state aggiornate al fine di rendere il processo più conforme agli obiettivi da raggiungere. Un'altra misura di welfare garantita (stavolta con una rilevante compartecipazione dello Stato) è stata quella volta a sostenere i nuclei morosi senza colpa. A questa misura sono state destinate complessivamente risorse per circa 20 milioni.

Da sottolineare che nel quinquennio della legislatura vigente è proseguito l'intervento volto a favorire il processo di autonomia abitativa dei giovani. Questa misura ha consentito, sinora, a oltre 6.000 giovani di uscire dalla residenza del nucleo familiare originario e di avviare un proprio percorso abitativo.



Per ultimo, non certo in ordine di importanza, vorrei ricordare che nel corso della legislatura è stata approvata una nuova Legge Regionale che interviene molto significativamente sulla gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Una legge pensata per garantire una maggiore giustizia sociale, una crescente efficienza del sistema e una notevole, e significativamente incrementata, autonomia gestionale ai comuni.

Fatti concreti, che testimoniano l'impegno con cui abbiamo perseguito gli obiettivi che ci eravamo dati. Il report che oggi presentiamo descrive una realtà complessa, nella quale noi abbiamo cercato di giocare il ruolo che ci è attribuito, nel concorso generale delle energie necessarie a dare soluzione ad un problema di vaste proporzioni.

Vincenzo Ceccarelli

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



CONTENUTI DEL RAPPORTO

L'Ottava edizione di "Abitare in Toscana – Anno 2019" si muove tra continuità e cambiamento. Continuità della struttura, articolata in cinque capitoli che offrono, in successione, un quadro informativo relativo al contesto socio-economico delle famiglie toscane, al patrimonio immobiliare residenziale presente in regione, ai trend del mercato immobiliare – con riferimento tanto alle compravendite che alle locazioni –, alla situazione degli sfratti. Accanto a tali informazioni, raccolte e sistematizzate da fonti secondarie (Istat, Agenzia delle Entrate, Ministero delle Infrastrutture, Ministero degli Interni...), si affiancano come sempre i dati di natura amministrativa raccolti dal Settore Politiche Abitative di Regione Toscana che si riferiscono ad alcune misure di sostegno all'abitare, come il fondo per l'affitto, i fondi – nazionale e regionale – per la morosità incolpevole, Giovanisi e le Commissioni territoriali. L'ultima sezione del Rapporto raccoglie invece il monitoraggio della situazione del sistema di edilizia residenziale pubblica in Toscana, attraverso dati e informazioni prodotti da Comuni e aziende che gestiscono il patrimonio Erp e raccolte dall'Osservatorio Sociale regionale e dal competente settore regionale.

All'interno di questa struttura, come detto rimasta stabile rispetto alla precedente edizione, sono state apportate alcune novità in termini di elaborazioni statistiche e approfondimenti tematici. Con riferimento alle prime, il gruppo di ricerca dell'Osservatorio ha approfondito – all'interno del capitolo 3 – il tema dei beneficiari del contributo affitto, presentando nuove informazioni sulle caratteristiche socio-economiche dei nuclei e, soprattutto, rapportandole alla scala degli "ambiti territoriali", ovvero il livello in cui vengono programmate e

¹ Introdotti in ambito sociale dalla LR 41/2005, art. 33, rispetto al quale agisce il PIZ-Piano di



realizzate le attività socio-assistenziali di competenza comunale. Nuove elaborazioni sono state al contempo introdotte all'interno della sezione relativa all'Erp, relative ad una prima analisi diacronica 2015-2018 di alcune "grandezze" del sistema complessivo (patrimonio, famiglie...).

Gli elementi di novità di questo Ottavo Rapporto proseguono poi attraverso alcuni focus tematici: le incidenze del Reddito di Cittadinanza rispetto alle misure di sostegno per l'abitare, Progetto Homeless PON Avviso 4 e l'approccio Housing First, la recente sperimentazione regionale per l'acquisto di immobili pronti da immettere nel patrimonio Erp, la mediazione sociale e i progetti, sul sostegno all'abitare, del Terzo settore finanziati in ambito sociale da Regione Toscana.

Infine, ma non meno importante, il presente lavoro affronta due importanti approfondimenti relativi all'approvazione della nuova legge regionale 2/2019 in tema di edilizia residenziale pubblica e a un possibile percorso partecipato, con i diversi stakeholder regionali, per la costruzione di un Indice di povertà abitativa, strumento per l'analisi e individuazione delle criticità relative all'abitare presenti sui territori della Toscana.

Ringraziando tutti i soggetti che hanno collaborato alla realizzazione di questo Rapporto, ci auguriamo che il risultato finale restituisca l'impegno e la professionalità che Regione Toscana, Comuni e aziende per la casa investono nel "sistema" regionale di misure di supporto all'abitare. In tale quadro, l'Osservatorio Sociale regionale continuerà a perseguire la massima imparzialità, trasparenza e chiarezza delle informazioni fornite, cercando di adottare un approccio rivolto al miglioramento continuo del sistema di raccolta dati, ai fini di restituire sempre maggiore significatività e utilità agli stessi in ottica di elaborazioni di policy.

Biancamaria Cigolotti

*Coordinatrice gruppo di lavoro sulla Condizione
abitativa, Osservatorio Sociale Regionale*

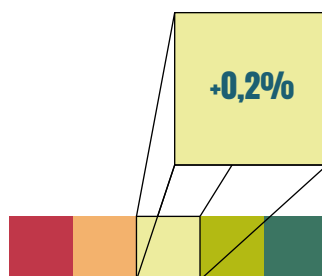
Inclusione Zonale (di cui all'art. 29 LR 41/2005). L'ambito territoriale sociale coincide con quello sanitario, e il PIS-Piano Integrato di Salute è lo strumento di programmazione integrata che assorbe anche il PIZ.



Quadro di sintesi regionale

LO STOCK ABITATIVO

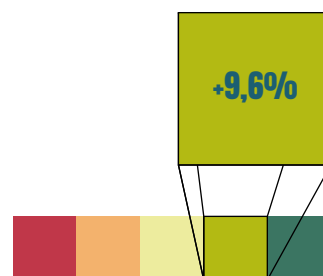
Il patrimonio immobiliare



Nel 2018 le abitazioni in Toscana sono pari a 2.124.990 unità, un valore pari al 6,1% dell'intero stock nazionale e rimasto sostanzialmente stabile su base annuale.

(fonte: Agenzia delle Entrate)

Le nuove costruzioni

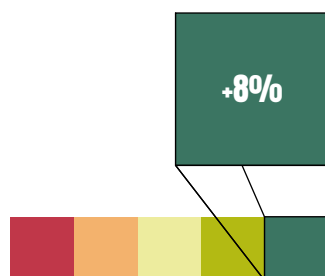


Le nuove abitazioni risultano in crescita nel 2017, per il secondo anno consecutivo (+17,4%) e contestualmente, inversamente al trend 2015-2016, crescono anche i volumi medi delle nuove abitazioni.

(fonte: Istat)

IL MERCATO IMMOBILIARE

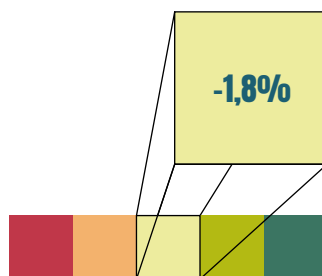
Le compravendite



Il 2018 segna un quinquennio ininterrotto di crescita del numero di abitazioni compravendute, intensificatasi nell'ultimo anno, confermando quindi i segnali di strutturale rafforzamento del mercato immobiliare.

(fonte: Agenzia delle Entrate)

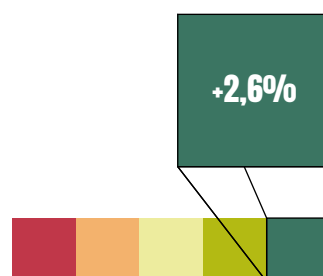
I prezzi



Anche nel 2018 si conferma la decrescita dei prezzi degli immobili residenziali in Toscana, sia nei comuni capoluogo (-1,8%) che nel resto della provincia (-3%).

(fonte: Agenzia delle Entrate)

I mutui



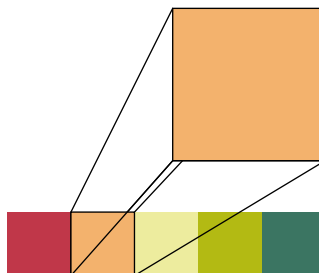
Prosegue il positivo impatto dei mutui sull'acquisto di immobili, coprendo il 53,2% delle acquisizioni. Resta invariato l'importo medio dei mutui concessi dagli istituti di credito.

(fonte: Agenzia delle Entrate)



IL MERCATO
DELLE LOCAZIONI

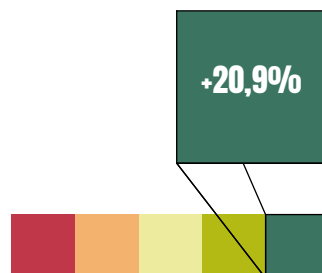
I canoni



Il quadro regionale si presenta eterogeneo, sia tra le diverse aree provinciali che relativamente alle differenze osservabili nei canoni di locazione tra comuni capoluogo e gli altri comuni della provincia.

(fonte: Il Sole 24 Ore)

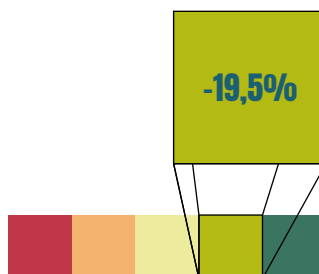
Le risorse pubbliche



Anche per il 2018 il Fondo sociale per l'affitto ha potuto contare solo su stanziamenti di fonte regionale (5 milioni €) e comunale (8,5 milioni €) per una cifra complessiva di oltre 13,5 milioni di euro, in crescita rispetto al 2017.

(fonte: Regione Toscana)

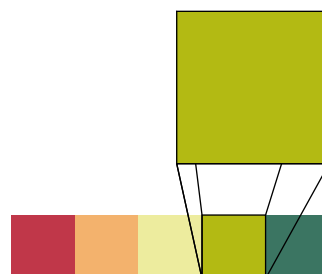
GLI SFRATTI

Le richieste, i provvedimenti e
le esecuzioni

Anche nel 2018, per il secondo anno consecutivo, si osserva un decremento dei numeri legati alla situazione sfratti, tanto nei provvedimenti (-10%) che nelle esecuzioni (-19,5%) e richieste (-20,2%).

(fonte: Ministero dell'Interno)

Le risorse pubbliche



Il Fondo nazionale per la morosità incolpevole, per il 2018, ha assegnato alla Toscana 3,8 milioni di euro. A tali risorse si aggiunge il Fondo sfratti regionale, di 2,3 milioni di euro tra risorse assegnate nell'anno (1.053.000 euro) e i residui di annualità precedenti. Entrambi i Fondi sono in crescita su base annua.

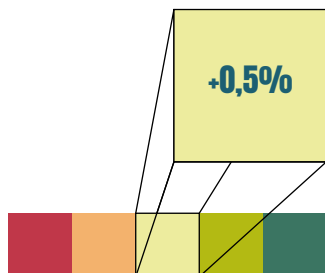
(fonte: Ministero delle Infrastrutture; Regione Toscana)





L'EDILIZIA PUBBLICA

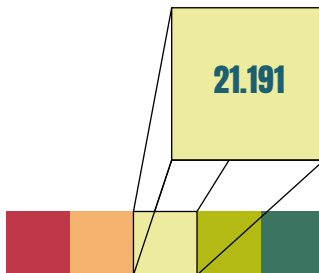
L'offerta di alloggi



Al 31/12/2018 il patrimonio Erp è composto da 49.963 alloggi (+ 232 unità rispetto al 2017). Nell'anno sono entrati a far parte del patrimonio 259 nuovi alloggi, mentre per il 2019 le realizzazioni previste sono 300.

(fonte: Soggetti gestori Erp)

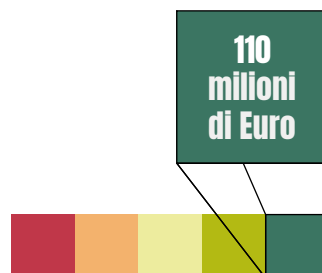
La domanda di alloggi



Negli ultimi bandi generali emanati dai Comuni toscani sono state presentate complessivamente 21.191 domande, 697 in meno rispetto a quelle presentate nel 2017. Prosegue quindi il trend rilevato negli ultimi anni.

(fonte: Comuni)

Le risorse pubbliche



Nel quinquennio 2015-2019, la Regione Toscana ha impegnato oltre 110 milioni di euro per interventi sul patrimonio di edilizia pubblica di proprietà delle amministrazioni comunali.

(fonte: Regione Toscana)



IL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO

1.1 Andamento demografico

Sono 3.729.641 i residenti in Toscana in data 31 dicembre 2018, 7.327 in meno rispetto all'anno precedente. La differenza relativa è di -0,2%, in linea con quella di 0,15% registrata tra il 2016 ed il 2017. Ad eccezione dell'area metropolitana Firenze-Prato-Pistoia - dove notiamo un leggero incremento dei residenti (nello specifico pari allo 0,64% per Prato ed allo 0,2% per Pistoia, ed una diminuzione inferiore alla media regionale rispetto al precedente anno, pari al -0,19%, per Firenze) - il *trend* è negativo in tutte le restanti province. È contenuto in quella di Arezzo (-0,23%), più deciso in quelle di Massa e Carrara (-0,5%), Lucca (-0,36%), Livorno (-0,41%) e Siena (-0,3%).

Tale differenza tra l'area metropolitana e la restante parte del territorio regionale è probabilmente spiegabile in termini di flussi migratori. La popolazione straniera ammonta a 417.382 unità (11,2% dei residenti, incremento di 0,3% rispetto all'annualità precedente). Se 8.919 stranieri si sono stabiliti in Toscana nel corso del 2017, sono ben 5.310, ossia il 59,5% del totale, coloro che lo hanno fatto nel triangolo Firenze-Prato-Pistoia. Si tratta di un *pattern* consolidato, riscontrato anche nel precedente rapporto¹.

¹ Vedi Abitare in Toscana - Anno 2018.



TABELLA 1.1 - POPOLAZIONE RESIDENTE AL 31.12.2018 PER PROVINCIA

PROV.	POPOLAZIONE RESIDENTE	RESIDENTI PROV. /RESIDENTI TOT.	POPOLAZ. STRANIERA	STRANIERI PER PROV. / TOT. STRANIERI	STRANIERI / POPOLAZIONE PROV.
Arezzo	342.654	9,2%	37.700	9,0%	11,0%
Firenze	1.011.349	27,1%	132.657	31,8%	13,1%
Grosseto	221.629	5,9%	23.590	5,7%	10,6%
Livorno	334.832	9,0%	27.974	6,7%	8,4%
Lucca	387.876	10,4%	31.478	7,5%	8,1%
Massa-Carrara	194.878	5,2%	14.889	3,6%	7,6%
Pisa	419.037	11,2%	42.184	10,1%	10,1%
Pistoia	292.473	7,8%	28.914	6,9%	9,9%
Prato	257.716	6,9%	47.423	11,4%	18,4%
Siena	267.197	7,2%	30.573	7,3%	11,4%
Toscana	3.729.641	100%	417.382	100%	11,2%

Fonte: dati Demolstat

In Toscana la proporzione maggiore di residenti stranieri (58,4%) proviene da cinque paesi, ossia Romania, Albania, Repubblica Popolare Cinese, Marocco e Filippine. Questa classifica diverge leggermente rispetto al territorio nazionale, ove innanzitutto la quinta nazionalità maggiormente presente è quella ucraina (al posto di quella filippina), il numero di cinesi è leggermente superiore (6,5% rispetto al 5,7% nazionale) e la proporzione, sommata, di queste prime cinque provenienze è inferiore, fermandosi al 49,67% del totale.

TABELLA 1.2 - PAESE DI PROVENIENZA POPOLAZIONE STRANIERA RESIDENTE IN ITALIA AL 31 DICEMBRE 2018, PRIMI CINQUE PAESI

NAZIONALITÀ	NUMERO	TOT %
Romania	1.206.938	22,97%
Albania	441.027	8,39%
Marocco	422.980	8,05%
Cina Rep. Popolare	299.823	5,70%
Ucraina	239.424	4,56%
Altre	2.645.311	50,33%
Totale	5.255.503	100%

Fonte: dati Demolstat



TABELLA 1.3 - PAESE DI PROVENIENZA POPOLAZIONE STRANIERA RESIDENTE IN TOSCANA AL 31 DICEMBRE 2018, PRIMI CINQUE PAESI

NAZIONALITÀ	NUMERO	TOT %
Romania	85.095	20,39%
Albania	62.066	14,87%
Cina Rep. Popolare	56.084	13,44%
Marocco	27.145	6,50%
Filippine	13.212	3,17%
Altre	173.780	41,64%
Totale	417.382	100%

Fonte: dati Demostat

Tra le altre, l'invecchiamento della popolazione è una variabile demografica di notevole influenza sui fenomeni che concernono l'abitare. La popolazione italiana invecchia ad un ritmo notevole, quella della Toscana lo fa più lentamente ma l'età media risulta più elevata. In tabella 1.4 è possibile notare la progressione degli ultimi cinque anni. Al momento, l'età media in Toscana ha superato il limite dei 47 anni, quella nazionale si attesta sui 45,4 anni.

Rispetto alla media nazionale, la Toscana presenta età media e indici di dipendenza più elevati della popolazione

L'indice di vecchiaia ci fornisce una sintesi interessante e di facile lettura della struttura per età della popolazione²: in Toscana risulta essere pari a 204,7, in Italia è pari a 172,9. Ciò significa che per ogni residente in Toscana under 14 abbiamo 2,04 residenti over 65, ossia più del doppio. Il dato riferito all'intero territorio nazionale risulta essere più bilanciato (1,7 anziani per ogni under 14), ma comunque preoccupante. Il quadro assume toni ancora più grigi andando ad includere nell'analisi l'Indice di dipendenza strutturale³, che mette in relazione la popolazione che non partecipa al mercato del lavoro (under 14 e over 65) con la popolazione attiva: in base all'indice 2019 (stimato) in Italia per ogni 100 soggetti attivi abbiamo 56,3 soggetti inattivi. Tale valore sale a 60,7 nel caso della Toscana.

² L'indice di vecchiaia è ottenuto rapportando la numerosità della popolazione di età superiore ai 65 anni per la popolazione inferiore ai 14. Il risultato, moltiplicato per cento, indica quanti anziani fanno parte della popolazione ogni cento giovani.

³ L'indice di dipendenza si ottiene rapportando la numerosità della popolazione in età non attiva (ossia i soggetti di età inferiore a 14 o superiore a 65 anni) e la popolazione potenzialmente attiva nel mercato del lavoro. Moltiplicando per cento sappiamo quanti soggetti non attivi ci sono ogni cento in età attiva.





TABELLA 1.4 - ANZIANITÀ NAZIONALE E REGIONALE PER GLI ULTIMI 5 ANNI

	2015	2016	2017	2018	2019 (STIMA)
Età media (Italia)	44,4	44,7	44,9	45,2	45,4
Età media (Toscana)	46,3	46,5	46,7	46,8	47,0
Indice di vecchiaia (Italia)	157,7	161,4	165,3	168,9	172,9
Indice di vecchiaia (Toscana)	192,9	195,4	198,6	201,4	204,7
Indice di Dipendenza Strutturale (Italia)	55,1	55,5	55,8	56,1	56,3
Indice di Dipendenza Strutturale (Toscana)	60,2	60,4	60,7	60,7	60,7

Fonte: dati Istat

1.2 Il mercato del lavoro

Nel 2018 nella nostra regione la forza di lavoro (ovvero la somma di tutti i soggetti abili al lavoro, occupati o disoccupati che siano) è composta da 1.720.000 persone⁴. In linea con quanto affermato nel precedente rapporto, tale cifra è, in proporzione, maggiore di quella nazionale. Ciò è dovuto principalmente alla maggiore partecipazione femminile nel mercato del lavoro toscano.

Come osservabile in tabella 1.5, il tasso di occupazione complessiva in Toscana, oltre ad essere maggiore rispetto alla media nazionale di ben 8 punti percentuali, segue una tendenza positiva negli ultimi cinque anni. Nel 2018 si è attestato al 66,5%⁵. La sua leggera crescita è probabilmente legata ad una maggiore presenza delle donne nel mercato del lavoro (incremento dal 2014 al 2018 pari a 3,4 punti percentuali). Tale componente è una caratteristica peculiare (e virtuosa) della struttura del lavoro in Toscana: il tasso di occupazione femminile nazionale nel 2018 è pari al 49,5%, nella nostra regione raggiunge il 60,5%.

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

⁴ Fonte: dati Regione Toscana, elaborati da Istat - Rilevazione sulle Forze di Lavoro.

⁵ Nell'analizzare questo incremento, trattandosi di una misura relativa, bisogna tenere conto della generale decrescita della popolazione.



TABELLA - 1.5 OCCUPATI COMPLESSIVI E TASSO DI OCCUPAZIONE (15-64 E 15-29 ANNI) PER SESSO E PROVINCIA - ANNO 2018 (DATI IN MIGLIAIA E IN PERCENTUALE)

ANNI	OCCUPATI (VAL. ASS.)			TASSO OCCUPAZIONE (15-64 ANNI) (%)			TASSO OCCUPAZIONE (15-29 ANNI) (%)		
	M.	F.	M E F.	M.	F.	M. E F.	M.	F.	M. E F.
2014	849	686	1.535	70,9	56,9	63,8	22,7	17,3	20,0
2015	853	704	1.557	71,2	58,5	64,8	22,1	16,0	19,2
2016	867	699	1.566	72,4	58,4	65,3	22,1	14,6	18,4
2017	865	718	1.582	72,3	59,9	66,0	23,7	17,2	20,6
2018 - PER PROVINCIA									
Massa-Carrara	44	33	77	70,3	53,8	62,0	18,9	23,2	20,9
Lucca	89	69	158	70,4	54,7	62,5	24,4	18,1	21,1
Pistoia	67	56	123	71,1	59,7	65,3	15,6	5,3	11,1
Firenze	240	213	453	74,3	65,3	69,7	25,7	18,6	22,1
Livorno	76	60	135	72,2	55,9	63,9	18,8	16,1	17,6
Pisa	103	84	186	74,9	62,3	68,6	25,0	11,8	18,6
Arezzo	78	63	141	71,4	58,1	64,7	22,9	19,1	21,3
Siena	63	53	116	75,0	62,0	68,4	23,7	11,8	18,0
Grosseto	51	42	93	69,1	59,1	64,1	21,7	16,0	19,1
Prato	61	51	112	73,5	61,6	67,5	20,9	26,5	23,7
TOSCANA	871	724	1.594	72,7	60,5	66,5	22,7	16,9	19,9
ITALIA	13.447	9.768	23.215	67,6	49,5	58,5	20,8	14,3	17,7

Fonte: dati Istat, rilevazione sulle Forze di lavoro.

Tale caratteristica è osservabile anche nei tassi di disoccupazione femminili: quello riferito all'intero territorio nazionale è pari a 11,8% mentre in Toscana si ferma all'8,5%. Anche il tasso di disoccupazione complessivo risulta notevolmente più basso rispetto a quello nazionale, di ben 3,3 punti percentuali.

Riscontriamo inoltre come nell'ultimo anno questo valore sia diminuito di oltre un punto percentuale (siamo passati dall'8,6% del 2017 al 7,3%). Nota dolente è la difformità territoriale: in alcune province, quali Massa-Carrara, Arezzo, Lucca e Grosseto i tassi di disoccupazione presentano evidenze molto vicine alla media nazionale.



TABELLA 1.6 - TASSO DI DISOCCUPAZIONE PER SESSO E PROVINCIA - ANNO 2018 (DATI IN MIGLIAIA E IN PERCENTUALE)

ANNI / PROVINCE	PERSONE IN CERCA DI OCCUPAZIONE (VAL. ASS.)			TASSO DI DISOCCUPAZIONE (VAL %)		
	MASCHI	FEMMINE	MASCHI E FEMMINE	MASCHI	FEMMINE	MASCHI E FEMMINE
2014	80	92	173	8,6	11,8	10,1
2015	81	76	157	8,7	9,7	9,2
2016	79	85	164	8,3	10,8	9,5
2017	74	75	148	7,8	9,4	8,6
2018 - PER PROVINCIA						
Massa-Carrara	4	5	9	8,8	12,4	10,4
Lucca	7	9	16	7,6	11,3	9,2
Pistoia	5	5	11	7,3	8,6	7,9
Firenze	13	15	28	5,0	6,7	5,8
Livorno	4	5	9	5,2	8,1	6,5
Pisa	6	6	12	5,5	7,0	6,2
Arezzo	8	7	15	8,8	10,0	9,3
Siena	4	5	9	6,3	8,9	7,5
Grosseto	4	5	9	7,7	10,2	8,9
Prato	4	4	8	5,7	7,9	6,7
TOSCANA	59	67	126	6,4	8,5	7,3
ITALIA	1.452	1.304	2.755	9,7	11,8	10,6

Fonte: dati Istat, rilevazione sulle Forze di Lavoro

Prendendo in considerazione il solo lavoro dipendente, le stime IRPET⁶ sulle tipologie contrattuali indicano un incremento dell'1% del totale degli occupati, dovuta ad una crescita sostanziale del lavoro stabile (contratti a tempo indeterminato e contratti di apprendistato, con circa 12.000 unità in più rispetto al 2017) a fronte di una diminuzione di 4.000 addetti circa a tempo determinato. Nel primo trimestre del 2019 assistiamo ad una generale riduzione della domanda di lavoro (-5% rispetto allo stesso periodo del 2018).

⁶ Cfr. IRPET, Toscana Notizie – Flash LAVORO n. 40/2019. Disponibile online: irpet.it/wp-content/uploads/2019/07/toscana-notizie-flash-lavoro-40_2019-i-numeri-1.pdf.



1.3 La povertà in Toscana

Tra i fenomeni sociali che contribuiscono a definire e strutturare l'abitare, la povertà e le dinamiche ad essa direttamente correlate, quali le disuguaglianze, sono senza alcun dubbio le più rilevanti. È dunque necessario tenere conto in questa trattazione del graduale e sistematico peggioramento delle condizioni economiche dei cittadini italiani e toscani, che hanno portato ad un considerevole allargamento della fetta di popolazione che vive sotto le cosiddette soglie di povertà (assoluta o relativa)⁷. In questa sede, comunque, ci limiteremo ad alcuni brevi cenni, considerato che l'Osservatorio Sociale regionale produce dal 2017 un rapporto sulla povertà che tratta questo tema in maniera più approfondita⁸.

Per quanto quello toscano sia uno dei territori in cui le condizioni economiche delle famiglie risultino relativamente migliori rispetto al resto del Paese (nel 2016 il reddito medio lordo a fitti imputati esclusi⁹ era di 32.936 euro per famiglia, rispetto a una media nazionale di 30.595¹⁰, e l'indice di con-

⁷ Istat definisce in stato di povertà assoluta una famiglia con una spesa per i consumi inferiore a quella necessaria ad acquisire un paniere di beni ritenuti dagli esperti fondamentali al fine di condurre una vita dignitosa e di evitare gravi forme di esclusione sociale; tale paniere viene rivalutato ogni anno in base alla dinamica dei prezzi. Definisce poi in stato di povertà relativa una famiglia di due componenti con una spesa in consumi inferiore alla spesa media in consumi pro-capite. Attraverso una scala di equivalenza (scala Carbonaro) vengono definite le soglie di povertà relativa per le famiglie con differente numero di componenti. Eurostat utilizza una definizione di povertà relativa che fa riferimento non al consumo, ma al reddito e considera a rischio di povertà un individuo il cui reddito disponibile familiare equivalente è inferiore al 60% del valore mediano nazionale.

⁸ Osservatorio Sociale Regionale della Toscana (2017), *Le povertà in Toscana – primo rapporto – anno 2017* e Osservatorio Sociale Regionale della Toscana (2018), *Le povertà in Toscana – secondo rapporto 2018*, disponibili online www.regione.toscana.it/osservatoriosocialeregionale/attivita/esclusione-sociale-e-poverta/le-pubblicazioni.

⁹ L'Istat stima attraverso l'imputazione dei fitti l'incidenza che il possesso di una casa di proprietà ha sul reddito disponibile, dandole un valore pari al canone di locazione. In questa sede, come nel precedente rapporto, abbiamo preferito non ricorrere ai dati comprensivi dell'imputazione dei fitti siccome questa operazione può sottostimare la disuguaglianza in popolazioni dove ci sono molti proprietari. Per un approfondimento su questa tematica, rimandiamo a 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.

¹⁰ Fonte: dati Istat, indagine Eu-Silc. Ci si riferisce al reddito medio lordo esclusi i fitti imputati. È importante notare comunque come, nel passaggio dal 2015 al 2016 il reddito medio familiare in Toscana sia *diminuito* passando da 33.323€ a 32.936€ e viceversa quello italiano sia *aumentato* passando da 29.988€ a 30.595€. Questa tendenza è osservabile anche considerando il reddito mediano, più affidabile nel comprendere il reale stato delle finanze della maggioranza delle famiglie del reddito medio in quanto non influenzato dai redditi delle famiglie più ricche e più povere: nel 2015 in Toscana era pari a 28.462€, nel 2016 26.974€; in Italia nel 2015 era pari a 24.522€, nel 2016 25.091€.





centrazione di Gini¹¹, il più utilizzato indice di disuguaglianza, faceva registrare un valore non molto elevato e comunque inferiore a quello nazionale, a fitti imputati esclusi 0,306 a fronte dello 0,333 italiano¹², i segnali che indicano un generalizzato aumento della povertà sono molti.

Innanzitutto, nonostante in Toscana la proporzione di famiglie che vive in condizioni di *povertà assoluta* sia tutto sommato ancora contenuta, attestandosi al 3,8% nel 2016; ma tale proporzione nel 2005 si fermava al 2% circa. Ciò significa che in dieci anni il numero di famiglie in questa condizione è quasi raddoppiato. Il dato individuale sulla povertà relativa riferito al 2017 mostra le notevoli differenze tra la nostra regione ed il resto del paese: in Toscana l'8,3% dei residenti (pari al 5,9% delle famiglie) registra livelli di consumi che si collocano al di sotto della soglia di povertà, mentre in Italia tale dato è pari al 15% (ovvero il 12,3% delle famiglie). Eppure, la misura a livello italiano vede una leggera diminuzione rispetto al 2016, anno in cui era pari al 15,6%, ed un aumento di 0,6 punti percentuale in Toscana, dove era pari al 7,7%.

In termini generali, la povertà colpisce particolarmente le famiglie in cui il capofamiglia è straniero; ciò è vero anche in Toscana, dove il 34% delle famiglie povere assolute ha un capofamiglia non italiano. Tenendo conto dell'incremento graduale nella composizione della popolazione residente di stranieri, questo fenomeno non è da sottovalutare. Le differenze di genere sono invece poco rilevanti.

Aggiungendo infine, come fa notare Palvarini¹³, che gli indicatori di povertà non tengono conto dell'oggetto di interesse di questo rapporto, ossia delle condizioni abitative e delle spese ad esse connesse, e di come queste possano portare numerose famiglie a scendere sotto la soglia di povertà, il quadro che emerge non è esattamente incoraggiante, e renderà la tematica dell'abitare una questione e un campo di intervento centrale al fine di invertire la tendenza qui evidenziata.



**In Toscana
il 5,9% delle
famiglie vive
sotto la soglia di
povertà, in Italia il
dato medio è pari al
12,3%**

¹¹ Tale indice può assumere valori compresi tra 0 ed 1. Quando utilizzato per misurare la distribuzione del reddito, esso assume valore 1 quando tutto il reddito del paese viene percepito da un solo individuo, valore 0 quando il reddito è equamente suddiviso tra la popolazione. Nel leggere i dati, è utile ricordare come generalmente la maggioranza dei paesi europei ha coefficienti di Gini compresi tra 0,25 e 0,36.

¹² In maniera analoga ai valori riferiti al reddito medio delle famiglie, in Toscana registriamo un peggioramento nel passaggio dal 2015, quando l'indice assumeva valore 0,297, al 2016; viceversa sul piano nazionale registriamo un piccolissimo miglioramento, passando da 0,334 a 0,333.

¹³ 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

Tra le politiche sociali, quelle abitative sono, per ragioni storiche, quelle a cui gli stati europei hanno sempre dato minore attenzione¹⁴. Non stupisce dunque il fatto che gli investimenti in questo ambito siano scarsi. Ma, per quanto sia difficile fare un confronto tra i paesi, poiché non esiste una definizione comune di ciò che rientra in quelle a cui ci riferiamo come politiche per la casa, e poiché siamo di fronte a sistemi tra loro molto diversi e complessi, i dati Eurostat sulla proporzione di investimenti in *social housing* rispetto al totale della spesa in politiche sociali vedono l'Italia classificarsi nella parte bassa della graduatoria, davanti solo a Bulgaria, Portogallo, Grecia, Slovenia, Romania e Croazia¹⁵. Se la spesa media annuale per abitante in questo settore, per l'Europa dei 28, è pari a 158,78€ nel 2016, in Italia arriva appena a 10,11€¹⁶.

In tabella 1.6 vengono mostrati i dati Eu-Silc sui titoli di godimento degli immobili negli Stati europei. Negli ultimi sei anni è evidente come la quota di proprietari si sia ridotta sensibilmente e in modo generalizzato. L'Italia è un paese dove c'è una grossa quota di proprietari dell'abitazione di residenza, e tale situazione è variata molto poco, soprattutto in relazione a paesi che hanno attraversato mutamenti più profondi. Nel leggere la tabella, è opportuno tenere presente come questa sia influenzata dalle differenze esistenti nei mercati della locazione; le quote destinate al *social housing* di alcuni paesi (quali Olanda, Svezia e Danimarca) sono sottostimate¹⁷.

¹⁴ In un articolo del 1987 Ulf Torgersen, politologo norvegese, definì questa famiglia di politiche la "colonna instabile" del welfare state europeo: Torgersen, Ulf (1987), *Housing: the Wobbly Pillar under the Welfare State*, Scandinavian Housing and Planning Research, 4:sup1, 116-126.

¹⁵ Fonte: elaborazione dati Eurostat "Social benefits by function - % of total benefits", ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&plugin=1&language=en&pcode=tps00106 ultimo accesso: 06/08/2019.

¹⁶ Idem.

¹⁷ In questi tre paesi esiste un sistema di politiche sociali basate sul "*not for profit housing*", ossia su un sistema di alloggi in affitto forniti a prezzi bloccati da associazioni edilizie no-profit (come le *Woning corporations* olandesi) che operano su autorizzazione dello stato ma che da questo sono indipendenti, essendo direttamente responsabili delle proprie finanze. 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 1.7 - STATI EUROPEI PER TITOLO DI GODIMENTO, 2011 E 2017

STATI/ANNI	PROPRIETÀ		AFFITTO A CANONE DI MERCATO		CALMIERATO/ GRATUITO	
	2011	2017	2011	2017	2011	2017
Austria	70,6	69,2	17,4	19,9	12,0	10,8
Belgio	57,4	55,0	26,6	29,7	16,0	15,3
Bulgaria	71,6	71,3	19,6	20,0	8,7	8,7
Cipro	86,9	82,3	2,1	2,9	10,9	14,8
Croazia	73,1	72,5	10,8	13,4	16,1	14,1
Danimarca	88,2	90,0	2,9	1,6	8,9	8,4
Estonia	66,6	62,0	33,3	37,9	0,1	0,1
Finlandia	85,5	81,4	2,6	4,1	11,9	14,5
Francia	74,3	71,6	10,1	13,0	15,6	15,4
Germania	62,0	64,9	15,4	19,2	22,6	16,0
Grecia	53,2	51,7	39,7	39,8	7,1	8,4
Irlanda	70,0	63,4	11,9	18,0	18,1	18,6
Islanda	77,2	73,9	18,2	20,8	4,6	5,3
ITALIA	73,3	69,8	11,9	13,2	14,8	17,1
Lettonia	72,6	72,3	13,5	16,8	13,9	11,0
Lituania	84,3	80,9	6,5	8,7	9,3	10,4
Lussemburgo	93,6	90,3	1,1	1,3	5,3	8,3
Macedonia del Nord	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
Norvegia	67,2	69,0	32,5	30,3	0,3	0,7
Olanda	81,3	83,4	2,5	4,5	16,2	12,1
Polonia	74,9	75,2	12,7	12,9	12,3	11,8
Portogallo	78,7	78,2	5,0	16,0	16,2	5,8
Regno Unito	97,6	96,0	0,9	1,5	1,5	2,5
Repubblica Ceca	90,0	89,5	8,4	8,9	1,6	1,6
Romania	78,1	75,1	5,0	5,3	16,9	19,6
Serbia	79,8	77,8	11,9	13,8	8,3	8,4
Slovacchia	67,3	65,2	32,2	34,0	0,5	0,8
Slovenia	89,7	86,3	2,4	4,3	7,9	9,3
Spagna	79,7	77,1	12,4	14,4	7,8	8,5



STATI/ANNI	2011	2017	2011	2017	2011	2017
Svezia	65,7	65,2	33,9	34,0	0,3	0,8
Svizzera	43,8	41,3	51,4	50,9	4,7	7,8
Turchia	59,6	59,1	22,5	24,7	18,0	16,1
Ungheria	89,3	85,2	3,0	5,4	7,7	9,3
UE 28	70,4	69,3	17,7	20,0	11,9	10,7

Fonte: dati Eurostat - Eu-Silc

Nella tabella 1.7, nelle prime due colonne sono elencate, per i paesi europei, le percentuali di famiglie che, nel 2010 e nel 2016, si trovavano in una situazione di *overburden*. Con questo termine ci si riferisce alla condizione in cui le spese relative all'abitare risultino superiori al 40% del reddito complessivo familiare. Vero è che la parte di famiglie che si trova in tale stato in Italia è più bassa della media europea, eppure non si può non notare come abbia subito un incremento, in sei anni, di quasi due punti percentuali.

Ma è la parte destra della tabella a suscitare maggiore preoccupazione: vi troviamo i dati riferiti alle famiglie a rischio di povertà. Per questa particolare tipologia di famiglia, l'incremento nel passaggio dal 2010 al 2016 è di ben 6,1 punti percentuali. Questo significa che, a fronte di un incremento generale delle spese abitative, per le fasce economicamente più fragili della popolazione questo incremento risulta maggiore. Tale tendenza è riscontrabile ovunque in Europa, ed è un risultato dell'aumento del prezzo delle case a cui fa seguito una crescita notevolmente inferiore dei redditi medi.

L'incremento delle spese sostenute per la casa colpisce in misura più marcata le famiglie in condizioni di maggiore fragilità economica





TABELLA 1.8 - 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





Riprendendo quanto viene affermato nel rapporto "The State of Housing in the EU 2017", in proporzione all'abitare viene destinata una quota sempre maggiore del reddito delle famiglie europee, la quantità di famiglie in *overburden* resta stabilmente molto alta e colpisce con maggior forza chi è in condizioni di povertà. Il divario territoriale è allarmante, in quanto diventa sempre più difficile riuscire a trovare abitazioni adeguate e a prezzi accessibili nei luoghi dove si concentrano le opportunità di lavoro, come nei grandi centri urbani. Il numero di case di nuova costruzione e gli investimenti in questo settore sono contenuti, e ciò contribuisce a peggiorare la situazione di alcune città che si trovano in una strutturale carenza di alloggi¹⁸.

¹⁸ Cfr. Housing Europe (2017), *The state of housing in the EU - 2017* disponibile online: housing-europe.eu/resource-1000/the-state-of-housing-in-the-eu-2017.



LO STOCK ABITATIVO

2.1 Gli immobili residenziali

La numerosità di immobili residenziali in Toscana ha raggiunto quota 2.124.990 unità nel 2018 e rappresenta il 6,06% dell'intero stock nazionale, con un incremento assoluto di 4.955 unità (pari allo 0,23%) rispetto all'anno precedente¹. Nella figura 2.1 è rappresentato lo storico della quantità di immobili appartenenti a questa tipologia presenti sul territorio italiano; nella figura 2.2 troviamo la stessa dimensione riferita al solo territorio toscano.

Come evidenziato nel precedente rapporto², non riscontriamo differenze significative nell'andamento della costruzione di nuovi immobili residenziali tra Toscana e Italia: evidenziamo una crescita che era molto sostenuta negli anni precedenti al 2012, ed un rallentamento improvviso dopo quell'anno³. In Italia l'incremento medio annuo pre-2012 è pari in percentuale all'1,58%, post-2012 pari allo 0,31% (in Toscana rispettivamente tali incrementi ammontano a 1,25% e 0,32%).

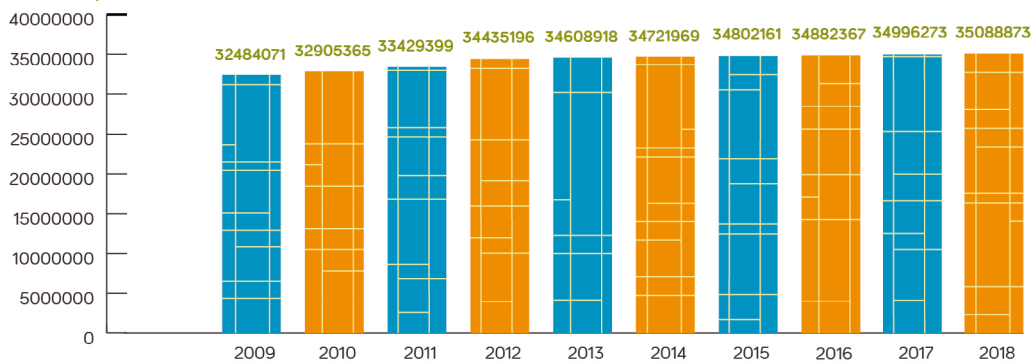
¹ I dati sono tratti dalla rilevazione "Statistiche catastali", pubblicata dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle entrate sulla base delle informazioni provenienti dai catasti edilizi urbani. Trattandosi di banche dati con finalità amministrative, in cui l'unità di analisi 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.

² Vedi Abitare in Toscana – Anno 2018.

³ È opportuno comunque sottolineare come l'annata 2012 sia senza dubbio un'eccezione, in quanto la crescita in questo periodo raggiunge quota 3,01%.

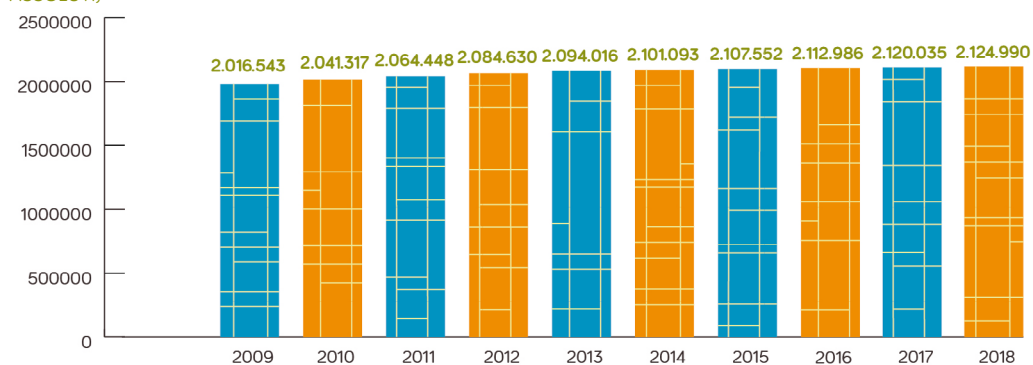


FIGURA 2.1 - LO STOCK DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI IN ITALIA DAL 2008 AL 2018 (VALORI ASSOLUTI)



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

FIGURA 2.2 - LO STOCK DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI IN TOSCANA DAL 2008 AL 2018 (VALORI ASSOLUTI)



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

L'incremento di unità registrato in Toscana è risultato più sensibile nelle categorie catastali⁴ maggiormente diffuse: abitazioni di tipo civile (identificate dal

⁴ Introdotte dal R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652 ai fini della determinazione delle rendite e attualmente definite dal DPR 1 dicembre 1949, n.1142 le categorie catastali vengono attribuite ad ogni fabbricato censito. Gli immobili residenziali sono contrassegnati dalla lettera A, a qui fa seguito un numero che identifica nel dettaglio il tipo di abitazione. Nel dettaglio, appartengono alla categoria A1: abitazioni signorili, caratterizzate da rifiniture pregiate ubicate in zone di pregio, spesso a carattere storico; A2: abitazioni di tipo civile, normali abitazioni con rifiniture semplici di impianti e servizi; A3: abitazioni di tipo economico, ossia fabbricati realizzati con caratteristiche economiche sia nei materiali che negli impianti tecnologici, di dimensioni contenute rispetto al territorio a cui appartengono; A4: abitazioni di tipo popolare, abitazioni molto modeste in termini di materiali di



codice A2) e di tipo economico (identificate dal codice A3). A tali categorie appartengono rispettivamente il 45,7% ed il 29,5% del totale degli immobili presenti sul suolo toscano.

Come è possibile osservare in tabella 2.1, esistono delle differenze significative tra Toscana e Italia nella composizione dello stock abitativo: innanzitutto le abitazioni di tipo popolare (A4) sono, in proporzione, più diffuse (pesando sul totale per il 18,5% in Toscana e per il 15,95% in Italia), così come lo sono le abitazioni civili (A2), pari al 45,7% in Toscana e solo al 36,6% in Italia. Di converso, le abitazioni di tipo economico (A3) sono sensibilmente di meno in Toscana (29,5% del totale) rispetto alla distribuzione nazionale (36,3% del totale).

Analizzando i dati a livello provinciale emergono notevoli differenze, le quali sono indice di peculiarità territoriali che, probabilmente, spiegano almeno in parte lo scostamento dal contesto nazionale. Nelle province di Livorno e Pisa le abitazioni di tipo civile (A2) arrivano addirittura a superare il 70% dello stock complessivo, ed in quelle di Grosseto, Prato e Siena superano il 50%.

In una situazione diametralmente opposta si trovano le province di Pistoia, Arezzo e Lucca, dove la tipologia più consistente di immobili appartiene alla categoria delle abitazioni economiche (A3, pari al 66,1% a Pistoia, 52,1% ad Arezzo e 51,3% a Lucca) e le abitazioni civili (A2) non superano il 20% (con Pistoia che addirittura si ferma al 10% circa). Infine, segnaliamo la massiccia presenza, inusuale rispetto al resto del territorio, di abitazioni di tipo popolare (A4) nelle province di Grosseto e Massa Carrara, dove quasi un terzo delle abitazioni appartiene a questa categoria (rispettivamente 33,2% e 29,1%).

costruzione e con impianti limitati; A5: abitazioni di tipo ultrapopolare, fabbricati di basso livello privi di impianti e servizi igienici; A6: abitazioni di tipo rurale, a servizio delle attività agricole; A7: villini, abitazioni con un minimo di verde e cortile privato o comune; A8: ville, abitazioni di pregio con rifiniture di alto livello con grandi giardini o parchi; A9: castelli e palazzi, antiche strutture con riferimenti storici; A10: uffici e studi privati, unità immobiliari destinate ad attività professionali; A11: abitazioni tipiche, ossia quelle abitazioni che individuano il luogo dove si trovano, come trulli o rifugi di montagna.





TABELLA 2.1 - GLI IMMOBILI RESIDENZIALI IN TOSCANA AL 31.12.2018 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	19,5	52,1	22,5	2,1	0,9	2,6	0,3	0,0	0,0	190.414
Firenze	0,7	49,8	32,3	11,0	1,6	0,2	3,8	0,5	0,0	0,0	519.261
Grosseto	0,0	53,5	7,4	33,2	1,3	0,0	4,4	0,2	0,0	0,0	172.971
Livorno	0,0	73,2	11,9	12,8	0,7	0,0	1,3	0,1	0,0	0,0	216.494
Lucca	0,0	15,7	51,3	23,3	2,5	0,5	6,6	0,1	0,0	0,0	238.402
Massa-Carrara	0,0	46,0	15,4	29,1	4,7	0,4	4,4	0,1	0,0	0,0	132.951
Pisa	0,1	70,8	4,3	21,3	1,0	0,1	2,3	0,1	0,0	0,0	223.190
Pistoia	0,0	10,4	66,1	16,2	1,9	0,7	4,6	0,2	0,0	0,0	158.669
Prato	0,4	57,4	31,3	5,2	0,9	0,2	4,2	0,2	0,0	0,0	111.948
Siena	0,1	53,9	17,7	22,3	0,7	0,0	4,9	0,4	0,0	0,0	160.690
Toscana	0,2	45,7	29,5	18,5	1,7	0,3	3,9	0,3	0,0	0,0	2.124.990
Italia	0,1	36,6	36,3	15,9	2,3	1,7	6,9	0,1	0,0	0,1	35.088.873

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

Il numero di abitazioni e la loro distribuzione sul territorio regionale, come è lecito attendersi, rispecchia la distribuzione della popolazione (concentrazione maggiore di abitazioni laddove c'è maggiore concentrazione di popolazione), ma esistono delle eccezioni. Queste emergono se si osserva la differenza tra numero di abitazioni e nuclei familiari (*surplus abitativo*, riportato in tabella 2.2 sia in numeri assoluti che in percentuale): Firenze, Prato e Pisa fanno registrare i valori più bassi, mentre le zone costiere (tradizionalmente meta del turismo estivo) presentano i valori più elevati.

Complessivamente in Toscana sono presenti 470.165 abitazioni in *surplus*, pari al 22,1%. Il dato è in leggerissima crescita rispetto al 2017 (dove registravamo un disavanzo di 469.172 immobili).



TABELLA 2.2 - IL NUMERO DI IMMOBILI RESIDENZIALI E DI NUCLEI FAMILIARI IN TOSCANA AL 31.12.2018

PROVINCIA	IMMOBILI RESIDENZIALI (A)	NUCLEI FAMILIARI (B)	DIFFERENZA (A-B)	RAPPORTO (A-B)/A*100
Arezzo	190.414	147.730	42.684	22,4%
Firenze	519.261	455.071	64.190	12,4%
Grosseto	172.971	104.209	68.762	39,8%
Livorno	216.494	156.424	60.070	27,7%
Lucca	238.402	169.919	68.483	28,7%
Massa-Carrara	132.951	89.005	43.946	33,1%
Pisa	223.190	182.721	40.469	18,1%
Pistoia	158.669	126.173	32.496	20,5%
Prato	111.948	103.684	8.264	7,4%
Siena	160.690	119.889	40.801	25,4%
Toscana	2.124.990	1.654.825	470.165	22,1%
Italia	35.088.873	2.6081.199	9.007.674	25,7%

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Statistiche catastali 2018, e su dati Demolstat, Bilancio demografico e popolazione residente al 31 dicembre 2018.

In tabella 2.3 troviamo, suddivise per provincia, le dimensioni medie degli alloggi. Per quanto la dimensione media delle abitazioni in Toscana sia superiore a quella nazionale ($120,17\text{m}^2$ a fronte dei $117,21\text{m}^2$ nazionali), e la superficie media per individuo sia praticamente la medesima ($68,47\text{m}^2$ in Toscana, $68,14\text{m}^2$ in Italia), la superficie media per nucleo familiare è inferiore, pari a $154,31\text{m}^2$ rispetto alla media nazionale di $157,7\text{m}^2$.

Questi dati confermano e sottolineano quanto emerso dall'analisi sulla densità delle abitazioni; infatti, le province i cui abitanti hanno maggior spazio medio pro capite sono Grosseto con $82,13\text{m}^2$ e Lucca con $81,25\text{m}^2$. Di converso, aree maggiormente urbanizzate come Firenze, Pisa e Prato fanno registrare i valori più bassi, rispettivamente $60,45\text{m}^2$, $65,36\text{m}^2$ e $54,04\text{m}^2$.





TABELLA 2.3 - ALCUNI DATI SULLA SUPERFICIE DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI IN ITALIA E IN TOSCANA AL 31.12.2018

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	25.938.351	136,22	21,51	75,70	175,58
Firenze	61.131.412	117,73	20,27	60,45	134,33
Grosseto	18.202.608	105,24	20,21	82,13	174,67
Livorno	21.207.133	97,96	18,85	63,34	135,57
Lucca	31.516.832	132,20	20,46	81,25	185,48
Massa-Carrara	15.059.617	113,27	20,58	77,28	169,20
Pisa	27.387.850	122,71	20,54	65,36	149,89
Pistoia	20.481.913	129,09	20,05	70,03	162,33
Prato	13.926.559	124,40	19,94	54,04	134,32
Siena	20.501.987	127,59	20,81	76,73	171,01
Toscana	255.354.262	120,17	20,33	68,47	154,31
Italia	4.112.878.998	117,21	21,43	68,14	157,70

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



2.2 Il valore degli immobili residenziali

In tabella 2.4 troviamo, riferiti alle singole province, al territorio regionale toscano ed a quello nazionale, i dati relativi al Valore dell'imponibile potenziale (VIP). Tale indicatore, introdotto dal d.l. 30 dicembre 1992, n. 504, serviva come base imponibile ai fini del calcolo dell'ICI, l'Imposta comunale sugli immobili. Era ottenuto applicando al totale della rendita catastale, rivalutata del 5%, un coefficiente pari a 100 nel caso degli immobili aventi funzione abitativa (categoria A):

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

Nonostante non abbia più funzioni fiscali⁵, l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate continua a calcolare il VIP, poiché conserva la sua utilità nella stima del valore degli immobili e consente di fare confronti con le annualità precedenti all'abolizione dell'ICI.

In Toscana il VIP nel 2018 ammonta a 132,7 miliardi di euro circa, ossia il 7,4% del patrimonio totale nazionale, proporzione che è rimasta pressoché invariata nelle ultime annualità⁶. Riguardo la nostra regione, registriamo un incremento di ~653 milioni di euro, inferiore ai ~720 milioni di euro dell'annata precedente. Osservando le percentuali, appare evidente come la provincia di Firenze sia quella che ha la maggior concentrazione di valore: gli immobili ubicati in tale area rappresentano oltre un quarto (26,7%) del valore totale degli immobili toscani. Infine, il valore medio in tabella, nella colonna più a destra, appare confermare ulteriormente quanto detto nel par. 2.1 sulla notevole eterogeneità dei contesti abitativi nelle province toscane.

⁵ È utilizzato ancora oggi per il calcolo dell'Imposta Municipale Unica (IMU) sulla seconda casa, ma il coefficiente da applicare al totale della rendita catastale rivalutata del 5% è passato da 100 a 160.

⁶ Vedi *Abitare in Toscana* – Anno 2018, pp. 30-31.





TABELLA 2.4 - IL VALORE IMPONIBILE POTENZIALE (VIP) IN TOSCANA PER PROVINCIA AL 31.12.2018

PROVINCIA	VALORE ASSOLUTO	VALORE PERCENTUALE	VALORE MEDIO
Arezzo	8.886.478.656	6,7	46.669
Firenze	35.377.399.255	26,7	68.130
Grosseto	9.487.564.882	7,1	54.851
Livorno	15.780.979.450	11,9	72.893
Lucca	14.879.094.879	11,2	62.412
Massa-Carrara	7.068.999.810	5,3	53.170
Pisa	15.214.240.280	11,5	68.167
Pistoia	7.249.360.244	5,5	45.689
Prato	7.773.296.515	5,9	69.437
Siena	11.008.735.721	8,3	68.509
Toscana	132.726.149.690	100,0%	62.460
Italia	1.792.784.798.579	-	51.093

Fonte: elab. dati Osservatorio del mercato immobiliare - Ag. delle entrate, Statistiche catastali 2018

2.3 La pressione insediativa

Come si evince dalla Fig. 2.3, dove è rappresentato lo storico dal 2007 al 2017 dei volumi di costruzione in metri cubi autorizzati dai Comuni toscani, le nuove edificazioni concesse hanno subito una drastica diminuzione nel decennio di riferimento: i volumi autorizzati nel 2017 sono inferiori dell'88,75% rispetto a quelli autorizzati nel 2007.

Il trend si è comunque stabilizzato, attestandosi nell'ultimo quadriennio su di una media di ~550.000m³. D'altra parte, dal 2015 registriamo un leggero aumento del numero di nuove abitazioni costruite, osservabile in Fig. 2.4.

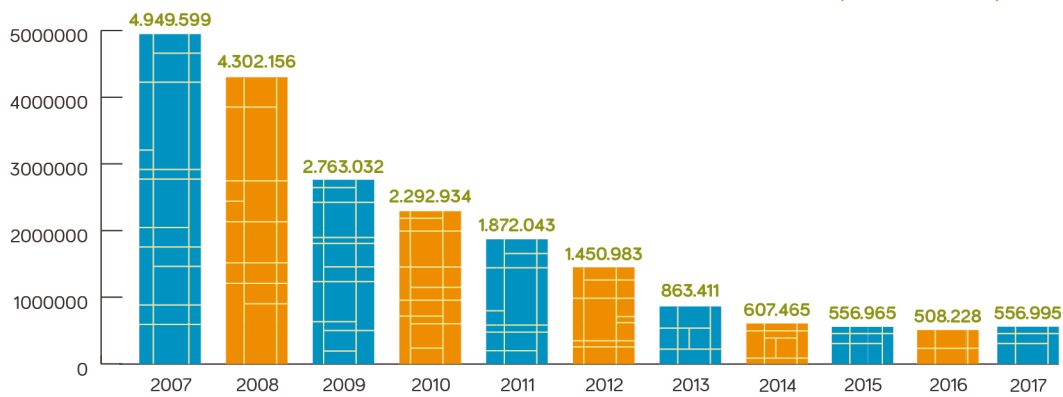
Tale ripresa è comunque poco significativa se confrontata con la riduzione estrema che si è avuta dal 2007 al 2017 (ultimi dati disponibili), del tutto simile a quella dei volumi, pari all'88,63%.

**Timidi
segnali di
crescita sul
fronte delle
nuove
costruzioni
autorizzate dai
Comuni**



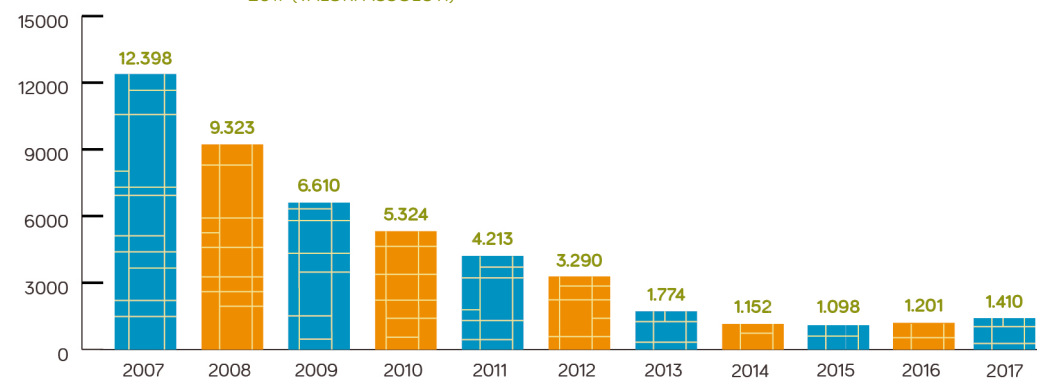


FIGURA 2.3 - L'ANDAMENTO DEL VOLUME DEI FABBRICATI PER I QUALI I COMUNI TOSCANI HANNO RILASCIATO PERMESSI DI COSTRUIRE TRA IL 2007 E IL 2017 (VALORI ASSOLUTI)



Fonte: elaborazioni su dati Istat, Permessi di costruire, media 2017, 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 2017 (VALORI ASSOLUTI)



Fonte: elaborazioni su dati Istat, Permessi di costruire, media 2017, data pubblicazione agosto 2018.



L'analisi svolta nel 2018 sui dati riferiti all'anno 2016, i cui risultati sono stati pubblicati nel precedente rapporto, evidenziava come il maggior numero di nuove costruzioni fossero concentrate nei territori della provincia di Firenze e di Pisa, che ospitavano rispettivamente il 18% ed il 15% del totale delle nuove costruzioni⁷.

Al 2017 tale proporzione resta invariata per la provincia di Pisa, che si conferma seconda con il 17,59% delle nuove costruzioni, ma registriamo un più che significativo incremento per la provincia di Firenze, che ospita il 27,45% delle nuove costruzioni nel 2017.

Riguardo le dimensioni di tali nuove abitazioni, in controtendenza rispetto all'aumento registrato nella precedente analisi (dagli 89m² medi del 2015 si passava ai 94m² del 2016), osserviamo una diminuzione per l'anno 2017, dove la dimensione media è di 85m². La superficie media non presenta notevole eterogeneità tra le province, ma è comunque opportuno notare come sia più bassa in quelle di Firenze (73m² medi) e di Livorno (74m² medi), mentre in cima alla classifica troviamo Arezzo con 99m².

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 2017 (VALORI ASSOLUTI)

PROVINCIA	NUMERO	SUP. UTILE ABITABILE (M ²)	SUP. UTILE MEDIA (M ²)	STANZE	ACCESSORI
Arezzo	133	13.164	99	562	573
Firenze	387	28.442	73	1299	1.423
Grosseto	58	4.814	83	224	183
Livorno	134	9.965	74	441	460
Lucca	232	21.683	93	968	986
Massa-Carrara	28	2.513	90	99	98
Pisa	248	23.327	94	1074	1.015
Pistoia	61	5.200	85	269	251
Prato	79	6.375	81	328	280
Siena	50	4.691	94	211	242
Toscana	1410	120.174	85	5475	5.511

Fonte: elaborazioni su dati Istat, Permessi di costruire, media 2017, data pubblicazione agosto 2019.

⁷ Vedi Abitare in Toscana – Anno 2018, pp. 33-34.



TABELLA 2.6 - L'ANDAMENTO DELLE NUOVE ABITAZIONI, DELLA POPOLAZIONE E DELLE FAMIGLIE IN TOSCANA TRA IL 2010 E IL 2017

ANNO	VALORI ASSOLUTI			VAR. % RISPETTO ANNO PRECEDENTE		
	ABITAZIONI	POPOLAZIONE(*)	FAMIGLIE(*)	ABITAZIONI	POPOLAZIONE	FAMIGLIE
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
2017	1.410	3.736.968	1.650.863	17,4	-0,1	0,1

(*): Dati 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 2017.



IL MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

3.1 Il mercato delle compravendite

3.1.1 Le compravendite di immobili

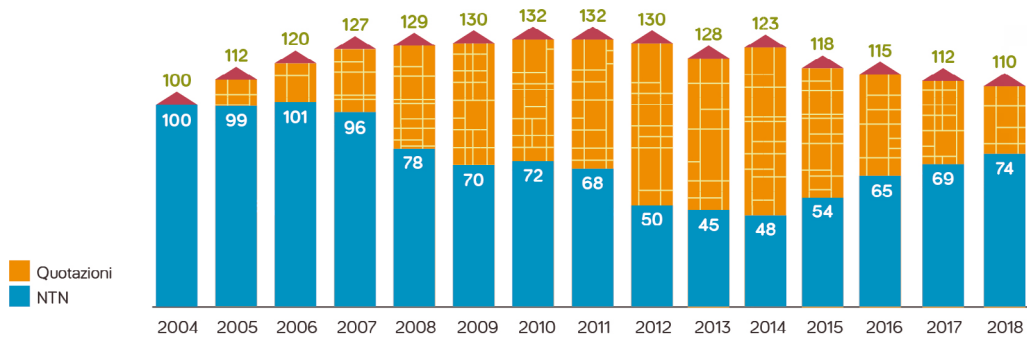
Come osservabile nel grafico sottostante (Fig. 3.1) in cui sono rappresentate l'andamento delle transazioni di unità immobiliari e delle quotazioni degli immobili in Toscana (fatto 100 il valore assunto dagli indici nel 2004, in modo da rendere più evidenti le variazioni), è dal 2014 che si registra un aumento significativo e costante delle compravendite di immobili. Il 2018, con un incremento nelle transazioni nette normalizzate¹ (NTN) rispetto al 2017 dell'8% circa, conferma questo trend. In ogni caso, al momento, siamo ancora ben lontani dal raggiungere la situazione pre-crisi; dal 2007 il numero di transazioni si era ridotto drasticamente, toccando nel 2013 una quota pari al 45% del valore assunto nel 2004.

Prosegue anche nel 2018 la ripresa delle compravendite di immobili residenziali: +8% rispetto al 2017

¹ Il "Numero di Transazioni Normalizzate", in breve NTN, indica il numero di compravendite dei diritti di proprietà di un immobile che ha avuto luogo in un dato lasso di tempo. Tali transazioni si intendono "normalizzate" in quanto l'indice tiene conto della quota di proprietà che è effettivamente oggetto della transazione. In altre parole, se di un'unità immobiliare viene ceduta una quota pari al 50% dei diritti di proprietà, tale transazione sarà contata non come una ma come 0,5 NTN (Osservatorio del Mercato Immobiliare, 2019, p. 6).



FIGURA 3.1 - L'ANDAMENTO DELLE TRANSAZIONI DI UNITÀ IMMOBILIARI (NTN) E DELLE QUOTAZIONI IN TOSCANA TRA IL 2004 E IL 2018 - NUMERI INDICE 2004 = 100



Fonte: elaboraz. su dati Osservatorio mercato immobiliare - Ag. delle entrate², Rapporto immobiliare 2019.

Osservando la tabella 3.1 – dove sono elencate le NTN in Italia, in Toscana e nelle singole province toscane – si nota come, rispetto all'annata precedente, il numero di NTN in Toscana abbia subito un incremento superiore a quello registrato nella totalità del paese (8% rispetto al 6,5% nazionale). Registriamo infatti un incremento positivo in tutte le province, particolarmente significativo in quelle di Massa-Carrara (+12,4%), Pistoia (+12,4%) e Prato (+13,9%).

Notevolmente inferiore rispetto alla media regionale l'incremento osservabile nelle province di Lucca (+3,2%) e di Siena (+3,6%). Sempre in tab. 3.1, troviamo le proporzioni di NTN rispetto al totale: è particolarmente interessante osservare come la provincia di Firenze, con oltre 12.000 NTN, rappresenti da sola il 30% circa del mercato immobiliare toscano.

² Il D.lgs. 72/2016 introduce nel Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385) il Capo Ibis 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.



TABELLA 3.1 - LE TRANSAZIONI DI UNITÀ IMMOBILIARI (NTN) IN ITALIA, IN TOSCANA E NELLE PROVINCE TOSCANI NEL 2018 (VAL. ASS.) E VARIAZIONI PERCENTUALI RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE

PROVINCIA	NTN 2018	NTN VARIAZ. % 2017/2018	NTN QUOTA % PER PROVINCIA
Arezzo	2.807	8,7%	6,9%
Firenze	12.039	8,6%	29,6%
Grosseto	2.758	8,8%	6,8%
Livorno	4.620	7,4%	11,3%
Lucca	3.990	3,2%	9,8%
Massa-Carrara	1.808	12,4%	4,4%
Pisa	4.704	5,5%	11,6%
Pistoia	2.742	12,4%	6,7%
Prato	2.618	13,9%	6,4%
Siena	2.635	3,6%	6,5%
Toscana	40.721	8,0%	100,0%
Italia	578.647	6,5%	

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Rapporto immobiliare 2019.

I valori assunti dall'indice di intensità del mercato immobiliare (IMI)³ nel 2018 confermano quanto appena detto: il mercato immobiliare toscano risulta essere più "dinamico" di quello nazionale, come osservabile in tabella 3.2 (IMI 1,92% per la Toscana con un incremento di 0,14 punti percentuale rispetto al 2017, IMI 1,69% per l'Italia con un incremento di 0,10 punti percentuale rispetto al 2017). Come si osservava nel precedente rapporto (Osservatorio Sociale Regionale, 2018, p. 37), nella provincia di Prato il volume delle compravendite è in un trend positivo decisamente più marcato rispetto a quello registrato nel resto della Toscana (la differenza tra l'indice IMI relativo al 2017 ed al 2018 è pari a 0,28 punti percentuale; esattamente il doppio rispetto alla stessa differenza calcolata a livello regionale). Di converso, Lucca e Siena hanno nel 2018 un IMI che, oltre ad essere più basso della media regionale (rispettivamente pari a 1,67% e 1,64%), è cresciuto molto meno che nelle altre province (variazione di +0,05% in entrambe, 0,9 punti percentuale in meno rispetto alla media regionale e metà della media nazionale).

³ L'Indice di intensità del Mercato Immobiliare, in breve IMI, per un dato territorio in un dato lasso di tempo, si ottiene percentualizzando il rapporto tra NTN e stock delle unità immobiliari. È una misura di sintesi della quantità di immobili presenti in un territorio che è stata oggetto di compravendita, ed è dunque utile a comprendere la dinamicità del mercato immobiliare.





TABELLA 3.2 - L'INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE (IMI) IN ITALIA, IN TOSCANA E NELLE PROVINCE TOSCANI NEL 2018 E VARIAZIONI RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE

PROVINCIA	IMI 2018	IMI DIFFERENZA 2017/2018
Arezzo	1,47%	0,12
Firenze	2,32%	0,18
Grosseto	1,59%	0,13
Livorno	2,13%	0,14
Lucca	1,67%	0,05
Massa-Carrara	1,36%	0,15
Pisa	2,11%	0,10
Pistoia	1,73%	0,19
Prato	2,34%	0,28
Siena	1,64%	0,05
Toscana	1,92%	0,14
Italia	1,69%	0,1

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Rapporto immobiliare 2019.

3.1.2 I prezzi degli immobili

Lo storico delle quotazioni degli immobili in Toscana, rappresentato in figura 3.1, mostra come queste si trovino, dopo aver subito una crescita nell'arco degli anni 2004/2010, attualmente in un trend negativo.

Nella tabella 3.3, è possibile esaminare in dettaglio la quotazione media degli immobili e le variazioni rispetto all'annata 2017. Si nota come questo calo nelle quotazioni sia generalizzato e colpisca sia i capoluoghi che il resto del territorio provinciale. In particolare notiamo come le variazioni, al negativo, più importanti si registrino nelle città di Pistoia (-6,2%) e Lucca (-5,4%), seguite da Siena (-4,7%), Massa e Carrara (-3,2%).

Si deprezzano molto meno gli immobili ubicati nella città di Firenze, che subiscono un decremento delle quotazioni pari solo allo 0,4% e, comunque, meno della media regionale. Escludendo i capoluoghi, si nota come il deprezzamento riguardi anche il resto della provincia di Pistoia e Lucca, che vedono

Ancora in calo i prezzi degli immobili residenziali, sia per i comuni capoluogo che per il resto della provincia



le loro quotazioni immobiliari ridursi rispetto al 2017 rispettivamente del 7% e del 6,8%. Situazioni contrastanti rispetto ai capoluoghi si registrano nella provincia di Firenze, che subisce una riduzione delle quotazioni pari al 2%, e a Grosseto (-2,4%), mentre le province di Arezzo e Livorno fanno registrare parametri simili a quelli dei loro capoluoghi (-1,1% e -1,3%).

TABELLA 3.3 - QUOTAZIONE MEDIA AL M² DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI NEL 2018 NEI COMUNI TOSCANI CAPOLUOGO DI PROVINCIA E NON E VARIAZIONE RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE

PROVINCIA	COMUNI CAPOLUOGO		RESTO DELLA PROVINCIA	
	QUOTAZIONE MEDIA (€/MQ) 2018	VAR.% QUOTAZIONE 2017/2018	QUOTAZIONE MEDIA (€/MQ) 2018	VAR.% QUOTAZIONE 2017/2018
Arezzo	1.431	-1,4	1.237	-1,1
Firenze	2.773	-0,4	1.857	-2,0
Grosseto	2.004	-1,3	2.308	-2,4
Livorno	1.714	-0,8	2.128	-1,3
Lucca	1.812	-5,4	2.121	-6,8
Massa-Carrara	2.186	-3,2	1.429	-2,7
Pisa	2.006	-2,1	1.392	-0,1
Pistoia	1.353	-6,2	1.432	-7,0
Prato	1.856	-2,0	1.674	-3,9
Siena	1.961	-4,7	1.293	-2,5
Toscana	2.092	-1,8	1.729	-3,0

Fonte: elaborazioni su banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), in Rapporto immobiliare 2019, Agenzia delle Entrate.





3.1.3 Gli acquisti con mutuo

L'acquisto di immobili tramite accensione di mutuo ipotecario riguardava oltre il 50% delle acquisizioni in Toscana già nel 2017 (Osservatorio Sociale Regionale, 2018); con un incremento del 2,6%, quest'anno raggiunge quota 53,2%. Tale proporzione è sensibilmente più elevata rispetto al territorio nazionale, dove è pari al 50,7% nel 2018. Il valore del capitale unitario resta invariato (133.600€, come nel 2017) mentre aumenta leggermente in Italia (126.500€ rispetto ai 126.300€ dell'anno passato). La durata media del mutuo è leggermente più elevata in Toscana rispetto alla media nazionale (23,7 anni e 22,9 anni) e si presenta pressoché immutata rispetto all'annata 2017 (dove era pari in Toscana a 23,6 anni e in Italia a 22,9).

Cresce
l'incidenza dei
mutui ipotecari
sul totale delle
compravendite

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	20.886	282.199
Variazione % NTN IP 2017/2018	13,6%	8,80%
Incidenza NTN IP	53,2%	50,7%
Differenza incidenza NTN IP 2017/18	2,6%	1,00%
Capitale 2017 milioni €	2.818€	3.5692€
Variazione % capitale 2017/2018	14,8%	9,00%
Capitale unitario 2018 €	133.600€	126.500€
Tasso medio 2018	2,16%	2,17%
Durata media 2018 (anni)	23,7	22,9

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Rapporto immobiliare 2019.



3.1.4 Il mercato delle locazioni

Il mercato delle locazioni in Toscana presenta caratteristiche di eterogeneità, non necessariamente coerenti con l'andamento del mercato degli acquisti.

Con una marcata disomogeneità nei livelli di intensità, l'abbassamento dei canoni di locazione continua ad interessare l'intero territorio regionale

In tabella 3.5 troviamo le differenze, in percentuale, dei canoni di locazione minimi e massimi attuali rispetto al valore che assumevano nel 2008. Si nota chiaramente come in questi dieci anni abbiamo assistito ad un generalizzato abbassamento dei canoni (unica eccezione il canone massimo di Carrara che è aumentato di circa 7 punti percentuale), seppur con differenti intensità nei diversi comuni. Gli abbassamenti più significativi si registrano a Firenze e Siena, sia per i minimi che per i massimi. Quelli meno intensi li troviamo, per i minimi a Livorno, Pisa e Prato (-2,5%, -1,1%, -2,1%), mentre per i massimi riscontriamo un abbassamento superiore al 10% ovunque meno che a Pisa (-4,3%)⁴.

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) - VARIAZIONE PERCENTUALE 2008 (II SEMESTRE) - 2018 (II SEMESTRE)

COMUNE	VAR MIN.	VAR MAX.
Arezzo	-27,1%	-34,9%
Carrara*	-13,8%	7,1%
Firenze	-31,3%	-42,9%
Grosseto	-10,4%	-11,2%
Livorno	-2,5%	-27,5%
Lucca	-25,5%	-14,0%
Massa	-23,5%	-20,8%
Pisa	-1,1%	-4,3%
Pistoia	-7,8%	-20,9%
Prato	-2,1%	-14,1%
Siena	-43,9%	-38,6%

*Dati disponibili al 2010.

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari⁵.

⁴ È molto importante, nell'analizzare questi dati, tenere in considerazione il fatto che sono necessariamente incompleti, in quanto non tengono conto delle possibili variazioni interne (nelle altre zone dei comuni) ed esterne (riferite ai comuni circostanti il capoluogo), e di come queste possano influire direttamente sul mercato delle locazioni.

⁵ Disponibile online: agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm.





In tabella 3.6 sono presentati i valori minimi e massimi per il 2018 relativi al canone mensile in euro al m² delle zone centrali dei comuni capoluogo toscani. Pur non essendo tali zone indicative dell'andamento delle aree provinciali, e quindi non consentono di generalizzare, permettono comunque di notare come nella nostra regione coesistano contesti molto diversi. Città come Carrara e Prato hanno visto i canoni rimanere stabili nel passaggio dal 2017 al 2018, mentre Massa, caso unico, ha visto crescere in modo significativo sia il canone minimo (+12,1%) che quello massimo (+14,5%); a Siena assistiamo ad una situazione pressoché inversa (minimo -8%, massimo -8,1%). A Firenze non riscontriamo variazioni al canone massimo, ma registriamo l'unico altro incremento dei canoni in Toscana rispetto al 2018, pari al 2,3% del canone minimo. Nei restanti capoluoghi registriamo decrementi simili, più intensi, nei minimi (perdono circa 3,5 punti percentuale in media) e meno nei massimi (circa 1,5% di media, ad eccezione di Pisa dove restano stabili e di Livorno dove diminuiscono del 4,4%).

TABELLA 3.6 - 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 2018 (II SEMESTRE) E 2017 (II SEMESTRE)

COMUNE	2017		2018		VARIAZIONE % 2017/2018	
	MIN.	MAX.	MIN.	MAX.	MIN.	MAX.
Arezzo (N)	6,7	7,2	6,2	7,1	-7,5	-1,4
Carrara (L)	5	7,5	5	7,5	0	0
Firenze (N)	8,8	10,9	9	10,9	2,3	0
Grosseto (L)	6,3	8,8	6	8,7	-4,8	-1,1
Livorno (L)	8,1	9,1	7,8	8,7	-3,7	-4,4
Lucca (N)	7,9	10	7,6	9,8	-3,8	-2,0
Massa (L)	5,8	8,3	6,5	9,5	12,1	14,5
Pisa (N)	9,1	11,2	8,8	11,2	-3,3	0
Pistoia (N)	7,3	9,2	7,1	9,1	-2,7	-1,1
Prato (N)	9,5	11	9,5	11	0	0
Siena (L)	7,5	11,1	6,9	10,2	-8,0	-8,1

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

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari⁶.

⁶ Disponibile online: agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm.



3.2 Le misure a sostegno della locazione

3.2.1 Titolo di godimento e marginalità sociale

L'Italia è un paese dove la maggioranza della popolazione vive in abitazioni di proprietà; nel 2017 solo un quinto delle famiglie, il 20,1%, è in locazione. Si tratta di una situazione sedimentata storicamente, e simile a quella degli altri paesi europei, e può far pensare che le problematiche relative all'abitare siano una questione residuale nel nostro paese, o comunque non di primaria importanza. Ciò, purtroppo, non corrisponde a verità; i dati relativi al titolo di godimento dell'abitazione in cui vivono le famiglie italiane assumono un significato diverso se letti tenendo conto della loro condizione economica. È quello che ci consente di fare la tabella 3.7, dove è possibile osservare come il titolo di godimento si differenzi suddividendo le famiglie per quinto di reddito equivalente⁷.



TABELLA 3.7 - TIPOLOGIA DEL TITOLO DI GODIMENTO IN ITALIA NEL 2017 PER QUINTO DI REDDITO EQUIVALENTE (INCLUSI I FITTI IMPUTATI)

QUINTO DI REDDITO EQUIVALENTE	ABITAZIONE IN AFFITTO	ABITAZIONE DI PROPRIETÀ
Primo	44,9%	55,1%
Secondo	23,7%	76,3%
Terzo	15,9%	84,1%
Quarto	9,5%	90,5%
Quinto	6,3%	93,7%
Totale	20,1%	79,9%

Fonte: Indagine Istat sulle condizioni di vita (EU-SILC 2018).

La proporzione di affittuari cresce al diminuire del reddito. Avremo così che solo il 6,3% delle famiglie italiane più ricche, quelle appartenenti al gruppo del V quinto di reddito equivalente, vive in un'abitazione non di proprietà; di converso, le famiglie appartenenti al I quinto, quelle più povere, abitano in affitto nel 44,9% dei casi. I dati confermano ciò che dice la letteratura di settore, ovvero che la condizione di affittuario coincide spesso con quella di povertà e

⁷ Il reddito equivalente viene calcolato attraverso il rapporto tra reddito familiare netto ed un fattore di scala, in modo da rendere equivalenti i redditi di famiglie differenti per composizione e ampiezza. Istat, per misurare la disuguaglianza nella distribuzione dei redditi, ordina le famiglie in base al reddito equivalente e le suddivide poi in cinque gruppi (quinti). Nel primo quinto rientrano così il 20% delle famiglie con i redditi equivalenti più bassi e nel quinto quinto il 20% quelle con i redditi equivalenti più elevati.





marginalità sociale, e di conseguenza con quella di disagio abitativo (Iommi, Maitino, & Ravagli, 2018)(Baldini & Poggio, 2014). Le tabelle 3.8 e 3.9 dove troviamo rispettivamente il titolo di godimento dell'abitazione per tipologia familiare (3.8) e per dimensioni del nucleo familiare (3.9), forniscono ulteriori informazioni interessanti in tal senso. Le famiglie che appartengono a tipologie generalmente esposte ad un maggior rischio di marginalità, come quelle monogenitoriali con minori a carico, vivono più spesso in affitto rispetto alla media nazionale.

TABELLA 3.8 - TIPOLOGIA DEL TITOLO DI GODIMENTO IN ITALIA NEL 2017 PER TIPOLOGIA FAMILIARE

TIPOLOGIA FAMILIARE	ABITAZIONE IN AFFITTO	ABITAZIONE DI PROPRIETÀ
Persona sola con meno di 65 anni	33,7%	66,3%
Persona sola con 65 anni o più	11,1%	88,9%
Coppia senza figli con p.r. < 65 anni	19,5%	80,5%
Coppia senza figli con p.r. con 65 anni o più	7,7%	92,3%
Coppia con almeno un figlio minore	22,3%	77,7%
Coppia con figli adulti	12,0%	88,0%
Monogenitore con almeno un figlio minore	34,1%	65,9%
Monogenitore con figli adulti	20,4%	79,6%
Altro	31,7%	68,3%
Totale	20,1%	79,9%

Fonte: Indagine Istat sulle condizioni di vita (EU-SILC 2018).

In maniera analoga, le famiglie numerose sono locatarie nel 29,9% dei casi, e anche le famiglie composte da un singolo componente hanno una proporzione di locatari più elevata della media, attestandosi al 23,3%.

TABELLA 3.9 - TIPOLOGIA DEL TITOLO DI GODIMENTO IN ITALIA NEL 2017 PER NUMERO DI COMPONENTI DEL NUCLEO FAMILIARE

NUMERO COMPONENTI	ABITAZIONE IN AFFITTO	ABITAZIONE DI PROPRIETÀ
Uno	23,3%	76,7%
Due	17,0%	83,0%
Tre	17,9%	82,1%
Cinque o più	29,9%	70,1%

Fonte: Indagine Istat sulle condizioni di vita (EU-SILC 2018).



Stando ai dati Istat riferiti al 2017, in Toscana il numero di famiglie che vive in una casa in affitto è inferiore a quello italiano di 1,7 punti percentuale (il 18,4% delle famiglie è locataria). Ma per quanto i dati su reddito e titolo di godimento non siano disponibili a livello regionale, possiamo ipotizzare che anche nella nostra regione seguano un pattern simile, dove a condizioni economiche peggiori corrisponda una maggiore proporzione di affittuari.

Come detto nel paragrafo 1.3, in Toscana il 3,8% del totale delle famiglie vive in condizioni di povertà assoluta; tra quelle in affitto, questa percentuale sale fino a toccare quote 11%. Considerando solo le famiglie che vivono sotto la soglia di povertà assoluta in Toscana, il 53% di queste è locataria.





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

Le politiche abitative, soprattutto rispetto ad altre forme di *welfare*, non hanno mai avuto grande rilevanza in Italia⁸; le riforme più importanti in questo settore risalgono agli anni '90, quando lo Stato è intervenuto liberalizzando il mercato delle locazioni con la legge n.431 del 1998, Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo, e istituendo, nell'art. 11 della medesima legge presso il Ministero dei lavori pubblici il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione (Iommi, Maitino, & Ravagli, 2018, p. 468). Le risorse assegnate a tale fondo vengono assegnate e ripartite tra le Regioni (le quali provvedono ad una successiva ripartizione fra i Comuni) annualmente tramite legge finanziaria; in tabella 3.10 riportiamo lo storico degli stanziamenti totali e dei trasferimenti destinati alla Toscana a partire dal 2010.

TABELLA 3.10 - 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	663.713,29
2020	10.000.000,00	

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

⁸ Come detto nel Par.1.4, la situazione non è diversa negli altri paesi europei. A tal proposito vedi Torgersen, Ulf (1987), *Housing: the Wobbly Pillar under the Welfare State*, Scandinavian Housing and Planning Research, 4:sup1, 116-126.





I requisiti necessari all'accesso a tali contributi sono stati fissati con il successivo decreto attuativo, datato 7 giugno 1999, e collocavano le famiglie aventi diritto in due fasce:

- Fascia A: famiglie aventi reddito annuo imponibile inferiore a due pensioni minime Inps, con incidenza del canone di locazione non inferiore al 14%.
- Fascia B: famiglie aventi reddito annuo imponibile non superiore a quello determinato dalle Regioni per l'assegnazione di alloggi Erp, con incidenza del canone di locazione non inferiore al 24%.

I contributi dovrebbero intervenire: per i nuclei familiari di fascia A, a riportare l'incidenza del canone sul reddito ad una proporzione pari al 14% (ma le erogazioni non possono superare i 3.100€ annui); per i nuclei familiari di fascia B, a riportare l'incidenza del canone sul reddito ad una proporzione pari al 24% (in questo caso le erogazioni non devono superare i 2.325€ annui).

Nel ripartire le risorse, regioni e comuni possono concorrere con risorse proprie⁹; ed è quello che la Toscana ha fatto soprattutto nel biennio 2012/13, quando lo stanziamento ministeriale è stato praticamente azzerato. Come si può osservare nella tabella 3.11, le risorse sono andate riducendosi nel corso del tempo.

⁹ In tal caso, possono stabilire criteri di accesso più favorevoli raffinando la definizione delle classi o modificando le soglie di incidenza del canone sul reddito. È quello che fece la regione Toscana nel 2001, articolando ulteriormente la fascia B in tre sotto-fasce ed adottando criteri di priorità per l'assegnazione, quali la presenza di disabili. Dal 2003 tali disposizioni furono abbandonate, lasciando ai comuni maggiore autonomia; nel biennio successivo furono introdotti incentivi volti a favorire nella ripartizione quei comuni che avrebbero scelto di concorrere con risorse proprie ai contributi (Iommi, Maitino, & Ravagli, 2018, p. 460-470).





TABELLA 3.11 - LE RISORSE COMPLESSIVE (IN EURO) DEL FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO STANZIATE IN TOSCANA TRA IL 2012 ED IL 2018

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	5.142.907	5.515.284	5.873.275	11.184.598
2018	4.979.176,5	8.543.517	**	13.522.693,5**

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

**Le risorse effettivamente distribuite saranno note solo dopo il controllo di rendicontazione.

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

Nel periodo 2016-2018 – quando gli stanziamenti sono stati nuovamente azzerati – si è assistito ad una conseguente riduzione dei fondi complessivi disponibili. Per il biennio 2019-20 il Ministero delle Infrastrutture ha stanziato 20 milioni di euro¹⁰ (cifre dieci volte inferiori a quelle stanziare nel biennio 2014/15). L'apporto dei Comuni, in termini assoluti, è cresciuto notevolmente nel 2018, come ben si nota nella tabella 3.11 (un incremento di circa 3 milioni di euro); nella tabella 3.12 è possibile osservare la provenienza delle risorse destinate al fondo negli ultimi sei anni. Il termini relativi, si nota bene come le risorse apportate dai Comuni superino, dal 2017, il 50% del totale.

13,5 milioni di euro destinati al Fondo per l'affitto nel 2018, provenienti da Comuni e Regione Toscana

¹⁰ 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.



TABELLA 3.12 - COMPOSIZIONE (IN PERCENTUALE) DELLA PROVENIENZA DELLE RISORSE COMPLESSIVE DEL FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO STANZIATE IN TOSCANA TRA IL 2012 ED IL 2017

ANNO	STATALI	REGIONALI	COMUNALI
2012	2,83%	63,24%	33,94%
2013	0,00%	63,68%	36,32%
2014	30,61%	39,11%	30,28%
2015	44,20%	13,25%	42,54%
2016	0,00%	54,30%	45,70%
2017	0,00%	46,69%	53,31%
2018	0,00%	36,82%	63,18%

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





Dal 2017 le Regioni possono riallocare sul Fondo per l'accesso alle abitazioni in locazione le risorse non spese per il Fondo inquilini morosi incolpevoli (trattato in dettaglio nel Capitolo 4 di questo rapporto). In tabella 3.13 sono riportate le cifre relative al periodo 2014-2018.

TABELLA 3.13 - RISORSE NON SPESE DEL FONDO INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI NEL PERIODO 2014 - 2018, CHE LE REGIONI POSSONO RIALLOCARE SUL FONDO NAZIONALE PER IL SOSTEGNO ALLA LOCAZIONE

REGIONI	RIPARTI MINISTERIALI 2014-2018 (€)	SOMME NON UTILIZZATE RIPARTI 2014-2018 (€)	PERCENTUALE DI UTILIZZO (%)
Piemonte	21.485.909,50	2.859.230,87	86,69
Valle d'Aosta	359.369,23	0,00	100,00
Lombardia	39.530.980,84	7.474.029,67	81,09
Veneto	9.074.766,93	3.765.515,99	58,51
Friuli-Venezia Giulia	1.946.582,38	1.130.337,93	41,93
Liguria	6.519.603,20	767.824,09	88,22
Emilia-Romagna	20.567.530,98	9.525.606,09	53,69
Toscana	16.807.022,91	8.649.255,66	48,54
Umbria	3.126.897,44	2.218.754,38	29,04
Marche	4.575.794,48	3.952.622,50	13,62
Lazio	23.163.245,38	15.061.388,64	34,98
Abruzzo	2.152.376,68	1.748.469,47	18,77
Molise	214.080,02	132.657,31	38,03
Campania	14.760.068,09	13.429.435,35	9,02
Puglia	11.313.787,05	9.878.494,82	12,69
Basilicata	187.987,85	136.181,85	27,56
Calabria	1.619.014,51	1.468.926,63	9,27
Sicilia	5.567.886,49	5.325.054,87	4,36
Sardegna	1.277.012,11	404.649,06	68,31
Totali	184.249.916,07	87.928.435,18	52,28

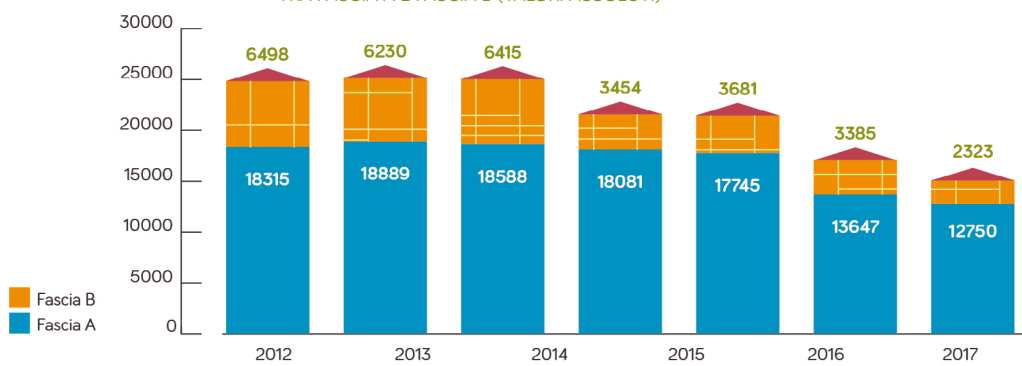
Fonte: Legge 27 dicembre 2017 n. 205, articolo 1, comma 22, Fondo inquilini morosi incolpevoli.



Al momento il contributo affitto in Toscana è regolato dalla delibera n.581 del 06/05/2019 della giunta regionale. Sono i Comuni (anche in forma associata) a predisporre i bandi di concorso per l'erogazione dei contributi. La posizione reddituale del richiedente che viene presa come riferimento è quella risultante dalla certificazione ISE. Per accedere alla selezione è necessario essere residenti nell'immobile per cui si chiede il contributo, bisogna essere titolari di regolare contratto di locazione ad uso abitativo e non essere proprietari di altri immobili adeguati alle esigenze del nucleo familiare¹¹. Il fondo viene ripartito proporzionalmente tra Comuni e Unioni dei Comuni in base al fabbisogno da questi dichiarato.

In figura 3.2 possiamo osservare, per gli ultimi sette anni, il numero di domande (e la rispettiva fascia) di contributo affitto presentate. Si nota chiaramente come ci sia una diminuzione, particolarmente intensa nel passaggio dal 2014 al 2015 (dove le domande di "fascia B" si sono quasi dimezzate) e dal 2016 al 2017. Nel 2018 sono state presentate 12.750 domande di "fascia A" e 2.323 di "fascia B".

FIGURA 3.2 - LE DOMANDE DI CONTRIBUTO AFFITTO PRESENTATE DAL 2012 AL 2018, DISTINTE TRA FASCIA A E FASCIA B (VALORI ASSOLUTI)



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

Stando ad uno studio pubblicato a fine 2018, il *take-up rate*¹² delle politiche di contributo affitto in Toscana è molto basso; sulla base dei dati Inps datati 2014, in quell'anno erano circa 63.000 i nuclei familiari che possedevano i requisiti per accedere ai contributi. Di questi, poco più del 30% ha effettivamente presentato domanda (Iommi, Maitino, & Ravagli, 2018, p. 473)¹³. Le richieste

¹¹ Nel dettaglio, vedi Delibera n.581 del 06/05/2019, Allegato "A".

¹² Quanto una politica pubblica è effettivamente in grado di raggiungere la parte di popolazione che ne è interessata o che ne potrebbe beneficiare.

¹³ È altresì vero che l'introduzione a partire dal 2015 del nuovo ISEE ha previsto significative



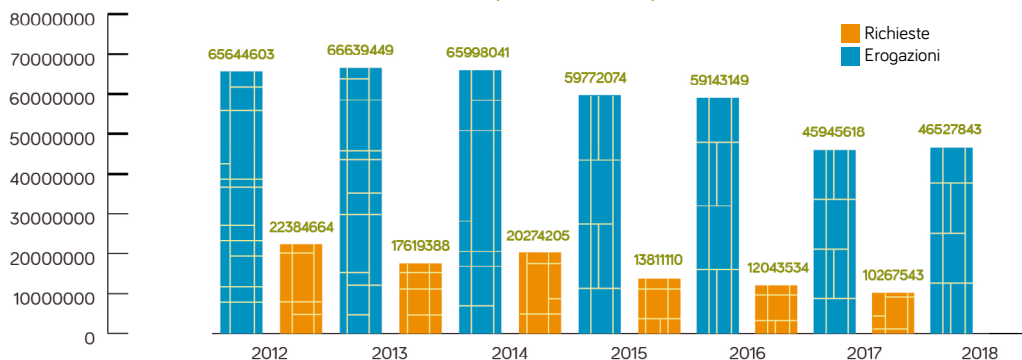


che arrivano alla Regione sono dunque molte meno rispetto a quelle che potrebbero arrivare; ciononostante, i fondi non sono sufficienti a soddisfare la totalità delle domande, ma soltanto una piccola parte.

In figura 3.3 troviamo, per le ultime sei annualità di cui sono disponibili i dati, il totale degli importi richiesti e quelli effettivamente erogati. Sono stati richiesti, nel 2018, contributi per un totale di 46.527.841€; le erogazioni sono ancora in corso, per cui il dato di rendicontazione non è al momento disponibile.

Nel 2017 è stato erogato il 22,35% del totale richiesto. È altresì interessante notare come l'ammontare totale delle richieste di contributo si sia abbassato, rispetto al 2012, di 19.116.762€, diminuendo del 29,12% in sei anni. La diminuzione più sensibile si è avuta nel 2017, dove il totale delle richieste è sceso del 22,31% rispetto all'annata 2016.

FIGURA 3.3 - L'IMPORTO COMPLESSIVO RICHIESTO ED EROGATO AI COMUNI PER LE DOMANDE DI CONTRIBUTO AFFITTO PRESENTATE DAL 2012 AL 2018 (VALORI ASSOLUTI)



*I dati sulle erogazioni riferiti al 2018 non sono ancora disponibili.

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

Gli importi totali richiesti più elevati si registrano nelle province di Firenze, Pisa e Livorno, dove si registrano anche il maggior numero, in termini assoluti, di domande.

novità: 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%" (Osservatorio Sociale regionale, 2018: 107-108).



TABELLA 3.14 - LE RICHIESTE DEL CONTRIBUTO AFFITTO - ANNO 2018

PROVINCIA	FASCIA A		FASCIA B		TOTALE	
	NR.	IMPORTO	NR.	IMPORTO	NR.	IMPORTO
Arezzo	906	2.599.027	118	180.801	1.024	2.779.828
Empoli	909	2.673.827	308	546.727	1.217	3.220.554
Firenze	1.837	5.509.164	433	5.509.164	2.270	11.018.328
Grosseto	1.012	2.972.569	126	240.261	1.138	3.308.520
Livorno	1.417	4.171.227	95	167.524	1.512	5.697.260
Lucca	1.299	3.828.183	161	325.604	1.460	4.461.563
Massa-Carrara	707	2.055.842	78	166.740	785	2.485.698
Pisa	1.967	5.761.388	469	873.042	2.436	6.694.983
Pistoia	1.303	3.898.429	186	353.028	1.489	4.565.060
Prato	436	1.318.294	79	157.106	515	1.547.171
Siena	957	2.762.025	270	457.871	1.227	3.259.565
Toscana	12.750	37.549.975	2.323	8.977.868	15.073	46.527.843

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

A partire da quest'anno, grazie all'introduzione di un nuovo sistema informativo prodotto dal settore Politiche abitative di Regione Toscana, in cui i Comuni inseriscono le informazioni relative alle singole domande di contributo affitto, è stato possibile introdurre nuove elaborazioni introducendo come scala territoriale la zona distretto, ovvero l'ambito territoriale ottimale per valutare i bisogni sanitari e sociali delle comunità e per organizzare ed erogare i servizi delle reti territoriali sanitarie, socio-sanitarie e sociali integrate¹⁴.

Sono richieste relative alla "fascia A" l'84,6% delle 15.073 domande presentate nel 2018. La proporzione di richieste attinenti alla "fascia B" è più elevata che nel resto della regione nel senese (32,3), all'Elba (28,1), nella zona Empolese-Valdarno-Valdelsa (24,4) e nella zona Fiorentina e Fiorentina sud-est (21,7 e 21,1). Registriamo la concentrazione maggiore di domande di "fascia A" nella Lunigiana (93), nell'Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana (90,6, nella Piana di Lucca (91,1), nella Val di Nievole (92,6), nella Valle del Serchio (93,3) ma soprattutto nella zona Livornese (95,4), nella Val di Chiana Aretina (95,3) e nelle Valli Etrusche (95,1). In tabella 3.15 è riportato per esteso l'elenco di tali proporzioni.

¹⁴ Dal 1 gennaio 2018 le articolazioni di zone distretto sono 26, a seguito della legge regionale n.11/2017 che ne ha ridefinito gli ambiti territoriali.





TABELLA 3.15 - DOMANDE CONTRIBUTO AFFITTO: LE DOMANDE PRESENTATE PER AMBITO TERRITORIALE E FASCIA (VALORI ASSOLUTI E %)

AMBITO TERRITORIALE	FASCIA A		FASCIA B		TOTALE
	NR.	%	NR.	%	NR.
Alta Val d'Elsa	376	83,6%	74	16,4%	450
Alta Val di Cecina-Val d'Era	791	80,1%	197	19,9%	988
Amiata GR-Colline Metall.-Grossetana	794	90,6%	82	9,4%	876
Amiata Senese, Val D'Orcia-Valdich. Senese	244	87,5%	35	12,5%	279
Apuane	574	89,4%	68	10,6%	642
Aretina-Casentino-Val Tiberina	514	87,9%	71	12,1%	585
Colline dell'Albegna	218	83,2%	44	16,8%	262
Elba	82	71,9%	32	28,1%	114
Empolese-Valdarno-Valdelsa	1.062	75,6%	342	24,4%	1.404
Fiorentina Nord-Ovest	527	85,1%	92	14,9%	619
Fiorentina Sud-Est	437	78,9%	117	21,1%	554
Firenze	703	78,3%	195	21,7%	898
Livornese	605	95,4%	29	4,6%	634
Lunigiana	133	93,0%	10	7,0%	143
Mugello	170	85,4%	29	14,6%	199
Piana di Lucca	844	91,1%	82	8,9%	926
Pisana	979	80,8%	232	19,2%	1.211
Pistoiese	688	83,4%	137	16,6%	825
Pratese	436	84,7%	79	15,3%	515
Senese	337	67,7%	161	32,3%	498
Val di Chiana Aretina	163	95,3%	8	4,7%	171
Val di Nievole	615	92,6%	49	7,4%	664
Valdarno	229	85,4%	39	14,6%	268
Valle del Serchio	98	93,3%	7	6,7%	105
Valli Etrusche	774	95,1%	40	4,9%	814
Versilia	357	83,2%	72	16,8%	429
Toscana	9.971	66,2%	1.867	12,4%	15.073

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



In tabella 3.16 sono riportate, in valori assoluti ed in percentuale, il numero di domande ordinate per ambito territoriale e per alcune caratteristiche di rilievo della composizione del nucleo familiare, ossia la presenza di ultrasessantenni, minori, soggetti con invalidità e soggetti in carico ai servizi sociali. Circa una domanda su cinque (21,2%), in Toscana, proviene da nuclei familiari dove è presente un ultrasessantenne. Nel 37,2% dei nuclei familiari sono presenti minori (ed è la fattispecie prevalente, tra le caratteristiche familiari considerate), mentre nel 9,5% dei casi sono presenti invalidi. Il 6,8% delle richieste valide, infine, proviene da nuclei familiari che hanno componenti in carico ai Servizi Sociali/ASL.

È interessante notare come la maggiore concentrazione di domande presentate da nuclei con componenti over 70 si registri nel Pratese (37,9%) e nella Valle del Serchio (31,4%). Nel caso dei nuclei con minori, si registra la maggiore incidenza nell'Empolese-Valdarno-Valdelsa, dove il 49,3% delle domande proviene da famiglie di questa tipologia, seguita dalla Val di Chiana Aretina (48,5%).

Per quanto riguarda la concentrazione di domande provenienti da nuclei familiari dove sono presenti invalidi, si osserva una concentrazione particolarmente elevata nelle zone Val di Nievole (19,3%) e Pistoiese (17,9%). Infine, la zona dove troviamo la concentrazione più alta di domande da parte di nuclei con componenti in carico ai Servizi Sociali o all'ASL è quella dell'Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana (18,2%).





TABELLA 3.16 - DOMANDE CONTRIBUTO AFFITTO: LE DOMANDE PRESENTATE CON COMPONENTI OVER 70, UNDER 18, CON INVALIDITÀ O IN CARICO AI SERVIZI SOCIALI / ASL (VALORI ASSOLUTI E %)

AMBITO TERRITORIALE	DOMANDE PRESENTATE CON COMPONENTI:							
	> 70		< 18		INVALIDI		S.S. / A.S.L.	
Alta Val d'Elsa	96	21,3%	206	45,8	40	8,9%	24	5,3%
Alta Val di Cecina-Val d'Era	28	2,8%	65	6,6	12	1,2%	5	0,5%
Amiata GR-Colline Metall-Grossetana	159	18,2%	377	43,0	59	6,7%	159	18,2%
Amiata SÌ Val D'Orcia-Valdich. Senese	59	21,1%	126	45,2	34	12,2%	13	4,7%
Apuane	192	29,9%	235	36,6	90	14,0%	56	8,7%
Aretina-Casentino-Val Tiberina	52	8,9%	223	38,1	93	15,9%	48	8,2%
Colline dell'Albegna	47	17,9%	114	43,5	15	5,7%	0	0,0%
Elba	23	20,2%	54	47,4	11	9,6%	7	6,1%
Empolese-Valdarno-Valdelsa	190	13,5%	692	49,3	92	6,6%	27	1,9%
Fiorentina Nord-Ovest	180	29,1%	202	32,6	53	8,6%	21	3,4%
Fiorentina Sud-Est	163	29,4%	212	38,3	44	7,9%	87	15,7%
Firenze	269	30,0%	328	36,5	77	8,6%	0	0,0%
Livornese	99	15,6%	162	25,6	44	6,9%	20	3,2%
Lunigiana	29	20,3%	59	41,3	5	3,5%	1	0,7%
Mugello	49	24,6%	89	44,7	18	9,0%	19	9,5%
Piana di Lucca	216	23,3%	337	36,4	85	9,2%	134	14,5%
Pisana	248	20,5%	410	33,9	90	7,4%	96	7,9%
Pistoiese	205	24,8%	394	47,8	148	17,9%	27	3,3%
Pratese	195	37,9%	168	32,6	57	11,1%	85	16,5%
Senese	77	15,5%	228	45,8	20	4,0%	2	0,4%
Val di Chiana Aretina	38	22,2%	83	48,5	14	8,2%	8	4,7%
Val di Nievole	188	28,3%	229	34,5	128	19,3%	56	8,4%
Valdarno	53	19,8%	123	45,9	45	16,8%	30	11,2%
Valle del Serchio	33	31,4%	40	38,1	6	5,7%	0	0,0%
Valli Etrusche	210	25,8%	346	42,5	100	12,3%	40	4,9%
Versilia	93	21,7%	108	25,2	54	12,6%	62	14,5%
Toscana	3.191	21,2%	5.610	37,2	1.434	9,5%	1.027	6,8%

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



In Toscana sono state presentate 9 domande ogni 1.000 famiglie residenti e il contributo medio è pari a 845 euro

L'importo medio ISE¹⁵ delle richieste di contributo affitto in Toscana è risultato essere pari, nel 2018, a 7.283€; quello ISEE¹⁶ pari a 4.104€. L'importo medio del canone annuo è di 5.706€ (circa 475€/mese) e l'importo medio dei contributi erogati è di 845€. In tabella 3.17, oltre ai dati aggregati a livello regionale per queste quattro dimensioni, sono riportati i dati riferiti agli ambiti zionali. Si nota come gli importi medi ISE e ISEE più elevati riguardino le richieste di contributo pervenute alla zona della Val di Nievole (10.017€ e 5.552€).

L'importo medio del canone non devia di molto dal valore medio regionale a seconda della zona, ad eccezione della Fiorentina Sud-Est (con un canone medio di 6.651€), della Versilia (6.383€) e soprattutto della zona Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana, in cima alla classifica con un canone medio di 7.292€. L'importo medio del contributo arriva a superare i 1.000€ in alcune zone, ossia Val di Nievole, Alta Val di Cecina-Val d'Era, Fiorentina Sud-Est e Amiata Senese e Val d'Orcia-Valdichiana Senese

¹⁵ L'ISE, acronimo di Indicatore della Situazione Economica, è un parametro che determina la situazione economica di un nucleo familiare, ottenuto sommando il totale dei redditi ad una quota pari al 20% del patrimonio mobiliare e immobiliare della famiglia.

¹⁶ L'ISEE è l'Indicatore della Situazione Economica Equivalente; lo si ottiene moltiplicando l'ISE di un nucleo familiare per il VSE (Valore della Scala di Equivalenza) corrispondente al numero di componenti. In questo modo è possibile valutare la situazione reddituale delle famiglie tenendo conto del numero di componenti.





TABELLA 3.17 - DOMANDE CONTRIBUTO AFFITTO: IMPORTI MEDI DI ISE, ISEE, CANONE ANNUO E CONTRIBUTO EROGATO (IN EURO)

AMBITO TERRITORIALE	RICHIESTE			
	IMP. MEDIO ISE	ISEE	CANONE	CONTRIBUTO
Alta Val d'Elsa	8.617	4.302	5.276	934
Alta Val di Cecina-Val d'Era	6.037	3.398	5.134	1.352
Amiata GR-Colline Metall.-Grossetana	8.576	5.097	7.292	-
Amiata Senese, Val D'Orcia-Valdich. Senese	7.765	4.217	5.244	1.036
Apuane	6.958	3.782	4.254	692
Aretina-Casentino-Val Tiberina	6.475	3.667	4.856	517
Colline dell'Albegna	5.456	3.280	4.962	662
Elba	7.422	4.199	5.458	564
Empolese-Valdarno-Valdelsa	8.336	4.455	6.091	-
Fiorentina Nord-Ovest	8.487	4.373	5.554	557
Fiorentina Sud-Est	8.567	4.988	6.651	1.258
Firenze	8.265	4.620	6.099	712
Livornese	5.141	3.380	5.914	741
Lunigiana	6.001	3.530	5.757	859
Mugello	6.211	3.491	4.194	377
Piana di Lucca	7.149	3.914	5.238	460
Pisana	6.254	3.657	5.796	855
Pistoiese	7.803	4.686	6.245	-
Pratese	7.219	3.642	5.802	625
Senese	6.328	3.669	5.371	455
Val di Chiana Aretina	7.805	4.673	6.382	628
Val di Nievole	10.017	5.552	5.930	1.644
Valdarno	5.946	3.116	4.350	626
Valle del Serchio	6.934	3.690	5.147	471
Valli Etrusche	6.349	3.814	3.847	354
Versilia	6.891	3.737	6.383	688
Toscana	7.283	4.104	5.706	845

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



Infine, a scopo di operare un confronto e comprendere quanta parte della popolazione degli ambiti zionali toscani ha beneficiato del contributo affitto, in tabella 3.18 riportiamo il numero di nuclei familiari, il numero di domande valide e la proporzione, espressa ogni mille famiglie, di quest'ultime sulle prime per ciascuna zona. Si nota così come le zone con la concentrazione più alta di domande valide, in rapporto al numero di famiglie residenti, siano l'Alta Val d'Elsa e l'Alta Val di Cecina-Valdera; all'altro capo della classifica, con il rapporto più basso, troviamo invece la Valle del Serchio (4,2%)





TABELLA 3.18 - DOMANDE CONTRIBUTO AFFITTO: NUMERO DI NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI, NUMERO DI DOMANDE VALIDE E NUMERO DI DOMANDE VALIDE OGNI 1.000 NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI, ORDINATI PER AMBITO TERRITORIALE

AMBITO TERRITORIALE	RICHIESTE		
	FAMIGLIE	DOMANDE VALIDE	DOM.VAL. X 1000
Alta Val d'Elsa	27.118	450	16,6
Alta Val di Cecina-Val d'Era	59.251	988	16,7
Amiata GR-Colline Metall.-Grossetana	80.238	876	10,9
Amiata Senese, Val D'Orcia-Valdich. Senese	34.895	279	8,0
Apuane	63.808	642	10,1
Aretina-Casentino-Val Tiberina	86.092	585	6,8
Colline dell'Albegna	23.971	262	10,9
Elba	15.660	114	7,3
Empolese-Valdarno-Valdelsa	97.578	1404	14,4
Fiorentina Nord-Ovest	88.661	619	7,0
Fiorentina Sud-Est	79.428	554	7,0
Firenze	187.376	898	4,8
Livornese	79.220	634	8,0
Lunigiana	25.197	143	5,7
Mugello	27.714	199	7,2
Piana di Lucca	72.433	926	12,8
Pisana	92.840	1211	13,0
Pistoiese	74.980	825	11,0
Pratese	103.684	515	5,0
Senese	57.876	498	8,6
Val di Chiana Aretina	21.629	171	7,9
Val di Nievole	51.193	664	13,0
Valdarno	40.009	268	6,7
Valle del Serchio	24.750	105	4,2
Valli Etrusche	66.488	814	12,2
Versilia	72.736	429	5,9
Toscana	1.654.825	15.073	9,1

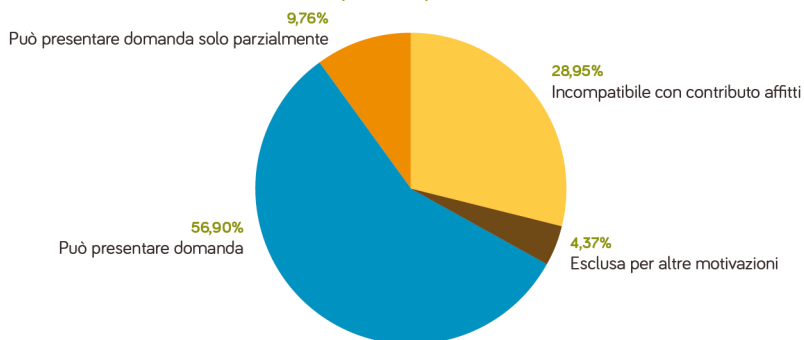
Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative.



Sempre con riferimento al fondo per il contributo affitto, l'ufficio regionale Politiche abitative opera dei controlli amministrativi volti a rilevare eventuali irregolarità nelle domande di accesso ai contributi nei termini di mancata rispondenza ai requisiti della misura. In particolare, attraverso l'incrocio delle banche dati relative a diverse misure di sostegno all'affitto (contributi per la morosità incolpevole, GiovaniSi, edilizia agevolata) l'ufficio attiva, dove utile, uno scambio informativo con i Comuni volto ad effettuare gli opportuni approfondimenti per quei casi che dovessero presentare un alert.

I controlli effettuati dal 1° gennaio al 30 agosto 2019 (riferiti all'annualità precedente) sono stati, complessivamente, 297, di cui il 56,9% non ha riscontrato problematicità rispetto alle domande di contributo affitto presentate; circa 1 controllo su 3 ha dato, come esito, l'esclusione della domanda dal contributo per incompatibilità con altre misure o per altre motivazioni.

FIGURA 3.4 - ESITO DEI CONTROLLI AMMINISTRATIVI SULLE DOMANDE DI CONTRIBUTO AFFITTO PRESENTATE NEL 2018 (VALORI %)



Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative





3.2.3 Il contributo per l'autonomia abitativa dei giovani (Progetto "Giovani Sì")

È noto come, a livello europeo, i giovani italiani siano tra quelli che tendono a posticipare più a lungo la decisione di lasciare la famiglia di origine, per ragioni che in parte hanno a che fare con modelli culturali (il modello residenziale mediterraneo tradizionalmente allontana il momento del distacco dei figli dal nucleo familiare) ma che, in prevalenza, richiamano le difficoltà legate all'inserimento nel mercato del lavoro e, di conseguenza, alla possibilità di intraprendere percorsi di vita autonoma.

Gli ultimi dati Eurostat, riferiti al 2017, confermano tale evidenza: nel nostro Paese i giovani tra i 25 e i 34 anni che vivono con i genitori rappresentano il 49,3% del totale, contro una media europea del 28,5%; "peggio" di noi fanno soltanto Croazia (59,7%), Slovacchia (57%) e Grecia (56,3%). Anche l'età media con cui i ragazzi italiani lasciano la famiglia d'origine (30,1 anni) segna una differenza profonda rispetto al dato medio europeo (26 anni).

Per quanto riguarda la Toscana, i dati Istat riferiti al 2018 evidenziano come il fenomeno sia radicato anche nella nostra regione: il 62,1% dei giovani tra i 18 e i 34 anni vive con la famiglia di origine, dato allineato alla media nazionale e più elevato rispetto a quello del Centro Italia (61,6%).

Per le ragioni appena evidenziate, in Toscana nasce il progetto regionale GiovaniSì 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)¹⁷. 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, al fine di favorire l'emancipazione dei giovani dalla famiglia e la loro autonomia abitativa. Per accedere al beneficio, il nucleo deve avere le seguenti composizioni:

- un solo genitore con figli;
- coppia coniugata o convivente more uxorio;
- coppia costituita da giovani provenienti da due distinti nuclei familiari di origine;
- persone singole;

¹⁷ 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.



- due o più giovani, non legati da rapporti di parentela, che intendono costituire una solidale coabitazione, condividendo oneri e responsabilità della conduzione dell'alloggio.

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 nei 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.

Nel corso dell'attuale legislatura (2015-2020), l'intervento GiovaniSì relativo all'abitazione ha visto l'uscita di due bandi: il quinto¹⁸ e il sesto¹⁹. Nel periodo precedente, dal 2012 al 2015, i primi quattro bandi avevano finanziato 3.191 contratti di affitto, per un contributo erogato complessivo di 32,6 milioni di euro.

I due ultimi bandi hanno visto la presentazione di 4.472 domande di finanziamento, di cui il 65,7% risultate idonee. Le 2.345 domande ammesse a finanziamento rappresentano il 79,8% del totale delle domande idonee.

La misura GiovaniSì per l'autonomia abitativa vedrà l'uscita, entro l'autunno 2019, di un nuovo bando, confermando così un intervento che costituisce un unicum a livello nazionale, rivolto ad un target di beneficiari che tradizionalmente non ha goduto di politiche di welfare specificamente dedicate.

In uscita il nuovo bando GiovaniSì per l'autonomia abitativa dei giovani

TABELLA 3.19 - LE DOMANDE PRESENTATE, IDONEE ED AMMESSE AI CONTRIBUTI EROGATI A VALERE SUL 5° E SUL 6° BANDO GIOVANI SÌ (VAL. ASS. E PERC.) ED IL TASSO DI SODDISFAZIONE DELLE DOMANDE AMMESSE

	5° BANDO	6° BANDO	TOTALE
Domande presentate	2.769	1.703	4.472
Domande idonee	1.476	1.463	2.939
Domande escluse/ritirate	1.293	240	1.533
Domande ammesse a finanziamento	1.476	869	2.345
Domande finanziate	948	549	1.497

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

Per quanto riguarda le categorie familiari delle domande ammesse a contributo, in termini complessivi su entrambi i bandi, il 72,2% fa riferimento a persone singole, mentre il 16,5% a una nuova coppia; nel 5,8% dei casi i contributi sono stati erogati a coppie già conviventi e nel 4,9% a nuclei con figli costituiti da un solo genitore.

¹⁸ Approvato con Decreto Dirigenziale n. 5882 del 3 /12/2014, scaduto il 31 gennaio 2015, ha previsto lo stanziamento di risorse regionali pari a 9 milioni di euro, integrate di ulteriori 3,7 milioni di euro attraverso il Decreto Dirigenziale n.4476 del 29/09/2015.

¹⁹ Approvato con Decreto Dirigenziale n. 529 del 18/01/2018, scaduto il 31 marzo 2018, ha previsto lo stanziamento di risorse regionali pari a 6 milioni di euro.



TABELLA 3.20 - LA DISTRIBUZIONE PER CATEGORIA DI APPARTENENZA DEI NUCLEI FAMILIARI AMMESSI AL CONTRIBUTO A VALERE SUL 5° E SUL 6° BANDO GIOVANISÌ (VAL. ASS. E PERC.)

CATEGORIA FAMILIARE	5° BANDO	6° BANDO	TOTALE (V.A.)	TOTALE (%)
Nucleo monoparentale	65	51	116	4,9
Coppia già costituita	87	50	137	5,8
Nuova coppia	231	156	387	16,5
Persone singole	1.083	610	1.693	72,2
Due o più giovani	10	2	12	0,5
Totale	1.476	869	2.345	100

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

Rispetto alle 1.497 domande effettivamente finanziate, cioè quelle per le quali è stato presentato il contratto di locazione ed erogata almeno una quota semestrale del contributo, l'incidenza delle persone singole diminuisce, pur rappresentando oltre i 2/3 del totale. Le nuove coppie costituiscono, invece, 1 contratto di locazione finanziato ogni 5; a seguire le altre categorie: coppie già costituite (6,9%), nuclei monoparentali (5,3%) e due o più giovani non legati da rapporti di parentela (0,6%).

TABELLA 3.21 - LA DISTRIBUZIONE PER CATEGORIA DI APPARTENENZA DEI NUCLEI FAMILIARI AMMESSI CON CONTRATTI DI LOCAZIONE FINANZIATI SUL 5° E SUL 6° BANDO GIOVANISÌ (VAL. ASS. E PERC.)

CATEGORIA FAMILIARE	5° BANDO	6° BANDO	TOTALE (V.A.)	TOTALE (%)
Nucleo monoparentale	46	33	79	5,3
Coppia già costituita	67	37	104	6,9
Nuova coppia	176	125	301	20,1
Persone singole	651	353	1.004	67,1
Due o più giovani	8	1	9	0,6
Totale	948	549	1.497	100

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





3.2.4 Le agenzie sociali per la casa

Nell'ambito delle politiche regionali pubbliche integrate per l'accesso alla casa, la Regione Toscana con la L.R. 13/2015 ha riconosciuto il ruolo delle Agenzie sociali per la casa che svolgono, in sinergia con i Comuni, attività differenziate finalizzate al mantenimento o reperimento di alloggi per nuclei in difficoltà e operano per l'inserimento abitativo degli individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di mercato.

Tra le attività più rilevanti svolte da questi soggetti, richiamate dal testo normativo, si evidenziano: a) reperimento di alloggi sul mercato libero attraverso attività di mediazione e di garanzia ai proprietari; b) messa a disposizione di alloggi, non afferenti al patrimonio di edilizia residenziale pubblica, per forme di accoglienza emergenziali²⁰; c) messa a disposizione di alloggi in favore dei nuclei familiari e dei soggetti che non riescono autonomamente, per condizioni economiche, anche temporanee, o per altre cause, a soddisfare il bisogno di una casa adeguata alle proprie necessità abitative; d) svolgimento, in modo continuativo, di attività di informazione e orientamento all'utenza; e) svolgimento di attività di garanzia nei confronti dei proprietari degli alloggi intermediati per gli eventuali stati di insolvenza dettati da difficoltà economiche accertate, nonché per gli eventuali danni ai fabbricati, fatto salvo l'obbligo di rivalsa sui soggetti responsabili; f) sostegno economico temporaneo ai nuclei familiari o ai singoli per l'accesso alla casa o per il suo mantenimento²¹.

L'intervento normativo regionale riconosce quindi la presenza e il fondamentale ruolo svolto da quei soggetti del Terzo settore che si sono organizzati, in stretta integrazione con gli Enti locali e Istituzioni, per offrire risposte, in termini di servizi al bisogno abitativo delle fasce deboli della popolazione, sotto il profilo del reperimento di alloggi, di sostegno al loro mantenimento, di attività di mediazione culturale e sociale, finalizzate ad una migliore qualità dell'abitare.

²⁰ La DGRT 1033/2016 individua in numero 3 (tre) gli alloggi, non afferenti al patrimonio di edilizia residenziale pubblica, che le agenzie casa devono mettere a disposizione, per forme di accoglienza emergenziali, per bacino territoriale di riferimento. Il bacino territoriale di riferimento coincide con l'ambito territoriale delle nuove Aziende USL (L.R. 84 del 28/12/2015) ed è definito sulla base del o dei luoghi presso i quali l'Agenzia Sociale per la casa ha eletto la/le propria/e sede/i operativa/e.

²¹ Sono accreditate, previa domanda alla struttura regionale competente, i soggetti giuridici senza finalità di lucro che documentano lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2, comma 2, lettere b), f), g) e h), le quali abbiano: a) sottoscritto un protocollo con gli enti pubblici territoriali di riferimento o con i soggetti gestori degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, con il quale è definita l'attività di collaborazione di cui all'articolo 3; b) adottato un regolamento di accesso ai servizi redatto secondo lo schema tipo definito con deliberazione della Giunta regionale.





La prima Agenzia sociale ad aver ricevuto l'accreditamento²² ai sensi della LR 13/2015 è stata, nel 2017, "Casalinsieme", con sedi operative presenti in 8 Comuni tra la provincia di Pisa (Pontedera, Calci, Pomarance, Ponsacco, Santa Maria a Monte, Vicopisano, Volterra) e la provincia di Livorno (Rosignano Marittimo). L'Agenzia ha sottoscritto con gli Enti locali dei documenti di regolamentazione dei rapporti tra le parti e di accesso ai servizi, che si estendono – oltre le attività obbligatorie di cui all'art. 2 co. 2 lettere b), f), g) e h) della LR 13/2015 – anche ad altri ambiti, quali:

- accompagnamento alla compilazione e presentazione della domanda per poter usufruire delle opportunità offerte dalle edizioni degli Avvisi per la Prevenzione della Esecutività degli Sfratti per Morosità Incolpevole per gli utenti in procedura di sfratto;
- accompagnamento alla coabitazione nei casi di utenti a reddito basso (pensioni minime INPS, basso reddito da lavoro dipendente part-time, etc.);
- progettazione, accompagnamento e gestione di una coabitazione sociale per disabili adulti con problemi psichiatrici;
- consulenza e accompagnamento a possibilità di accensione micro-crediti;
- attività di sportello decentrato APES — Azienda Pisana Edilizia Sociale, per gli assegnatari alloggi ERP;
- consulenza per i proprietari di alloggi per il calcolo dell'ammontare dei canoni secondo i parametri dell'Accordo Territoriale per il canone concordato sottoscritto dai Comuni della Unione Valdara con le associazioni degli inquilini e l'associazione dei piccoli proprietari immobiliari.

Nel 2018 Casalinsieme ha gestito 67 richieste di accesso agli alloggi gestiti e quasi 2 mila accessi allo sportello informativo, numeri che si sono tradotti in 37 famiglie (e 100 individui) inserite negli immobili, 10 beneficiari dell'attività di garanzia per la locazione di immobili e 23 nuclei familiari che hanno goduto del sostegno economico temporaneo.

Nel corso del 2019 ha ricevuto l'accreditamento come Agenzia sociale per la casa l'associazione di volontariato "Il Casolare", attiva dal 1996 e convenzionata con il Comune di Prato, con un patrimonio immobiliare composto da

²² Sulle modalità di accreditamento, si veda regione.toscana.it/-/accreditamento-agenzie-sociali-per-la-casa.





87 immobili. Nel 2018 Il Casolare ha ricevuto 38 richieste di inserimento in uno degli alloggi gestiti, che risultano essere occupati da 87 nuclei familiari (e circa 200 individui). L'Associazione ha inoltre operato da garante nel rapporto tra inquilini e proprietari di immobili in 44 situazioni, mentre sono 21 i casi in cui sono stati erogati sostegni economici temporanei.

Tra le altre attività dell'Agenzia, si rilevano i rapporti con le società erogatrici di servizi (luce, gas, acqua) per favorire le pratiche burocratiche degli utenti, la gestione amministrativa dei condomini, rapporti con professionisti per le opere di manutenzione ordinaria/straordinaria dei locali gestiti. L'associazione è particolarmente impegnata nel compito di accompagnamento abitativo delle famiglie, al fine di ottenere una riduzione del disagio sociale, con forme di mediazione culturale che consentano un accesso non conflittuale al territorio ed alla casa.

Il 2019 ha visto inoltre l'accREDITAMENTO dell'Agenzia sociale per la casa, "CONSORZIO FABRICA", operante sul territorio fiorentino dal 2015 attraverso la gestione di 25 immobili non afferenti al patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Nell'attività svolta durante il 2018, sono state registrate 31 richieste di accesso agli alloggi presenti nella disponibilità dell'Agenzia. Le famiglie beneficiarie degli immobili sono state 22, pari a 72 componenti. CONSORZIO FABRICA ha altresì operato da garante nei confronti dei proprietari degli alloggi in 12 casi, offrendo inoltre sostegno economico temporaneo a 36 nuclei familiari.

Tra le altre attività svolte, vengono segnalate le attività di divulgazione per l'abitare consapevole e sostenibile, il sostegno operativo per ristrutturazione e preparazione alloggi (trasloco, imbiancatura, riparazioni idrauliche/elettriche) e il sostegno economico per l'acquisto di forniture per la casa.

TABELLA 3.22 - QUADRO DI SINTESI DELLE ATTIVITÀ SVOLTE DALLE AGENZIE SOCIALI PER LA CASA ACCREDITATE IN TOSCANA. ANNO 2018

				BENEFICIARI		SPORTELLLO	GARANZIA		SOSTEGNO ECONOMICO	
	ALLOGGI GESTITI	AMBITO TERRITORIALE	RICHIESTE	FAMIGLIE	INDIVIDUI	ACCESSI	RICHIESTI	BENEFICIARI	RICHIESTI	BENEFICIARI
Casa Insieme	25	AUSL Toscana Nord-Ovest	67	37	100	1935	35	10	89	23
Il Casolare	87	AUSL Toscana Centro	38	87	200	150	44	44	30	21
Consorzio Fabrica	25	AUSL Toscana Centro	31	22	72	195	12	12	70	36

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



Focus 3.1

Reddito di cittadinanza: (anche) una misura di supporto all'abitare

Il Reddito di cittadinanza (RdC) è una misura di politica attiva del lavoro e di contrasto alla povertà, alla disuguaglianza e all'esclusione sociale²³. La misura costituisce un sostegno economico ad integrazione dei redditi familiari, accompagnato da un percorso di reinserimento lavorativo e sociale, che si compone di due parti:

- una integra il reddito familiare fino alla soglia di 6.000 euro moltiplicati per la scala di equivalenza²⁴ (7.560 euro per la Pensione di cittadinanza),
- l'altra, destinata solo a chi è in affitto, incrementa il beneficio di un ammontare annuo pari al canone di locazione fino ad un massimo di 3.360 euro (1.800 euro per la Pensione di cittadinanza). È prevista anche una integrazione per famiglie proprietarie della casa di abitazione, laddove sia stato acceso un mutuo: in questo caso l'integrazione, pari al massimo alla rata del mutuo, non può superare 1.800 euro.

L'importo complessivo, sommate le due componenti, non può comunque superare i 9.360 euro annui (780 euro mensili), moltiplicati per la scala di equivalenza e ridotti per il valore del reddito familiare.

L'importo effettivamente erogato dipende dagli altri trattamenti assistenziali e dai redditi eventualmente percepiti dalla famiglia. Il nucleo familiare ha quindi diritto al beneficio massimo solo nel caso in cui non percepisca trattamenti assistenziali e altri redditi rilevati nell'ISEE²⁵. Con delibera di Giun-

²³ Per i nuclei familiari i cui componenti hanno un'età pari o superiore a 67 anni, la misura assume la denominazione di Pensione di Cittadinanza. Per approfondire, si rimanda al manuale INPS del Reddito di Cittadinanza: inps.it/docallegatiNP/Mig/AllegatiNews/Manuale%20reddito%20di%20cittadinanza_%20V2_4_2_2019.pdf.

²⁴ La scala di equivalenza è pari ad 1 per il primo componente del nucleo familiare ed è incrementata di 0,4 per ogni ulteriore componente di età maggiore di anni 18 e di 0,2 per ogni ulteriore componente minorenne, fino ad un massimo di 2,1, elevato a 2,2 in presenza di componenti in condizione di disabilità grave o non autosufficienza.

²⁵ All'articolo 7, comma 15, il Decreto-legge 28 gennaio 2019, n. 4, recante "Disposizioni urgenti in materia di reddito di cittadinanza e di pensioni". Disciplina del Reddito di cittadinanza che i comuni sono responsabili delle verifiche e dei controlli anagrafici, attraverso l'incrocio delle informazioni dichiarate ai fini ISEE con quelle disponibili presso gli uffici anagrafici e quelle raccolte





ta regionale n.880/2019 è stato stabilito che il contributo affitti di cui alla L. 431/98 potrà essere erogato anche ai beneficiari del Reddito di Cittadinanza, decurtando dall'importo teorico spettante l'importo del beneficio del RdC riferito alla locazione.

Focus 3.2

Homelessness: PON Avviso 4 e l'approccio Housing First

Altra misura di particolare impatto sulle politiche abitative è quella di contrasto alla *Homelessness* posta in essere nell'ambito del Programma Operativo Nazionale derivante dal Fondo Sociale Europeo, coordinata in Toscana dal settore regionale Welfare e Sport.

Coerentemente con la popolazione target cui si dedica, la distribuzione dei fondi ha riguardato in primo luogo le grandi città italiane nelle quali si rileva una presenza significativa di persone senza dimora, e tra queste Firenze in quanto città riservataria e comune capoluogo. Molto si potrebbe dire sulla struttura della programmazione nazionale e regionale in materia. Senza addentrarsi troppo nell'argomento, non si può non menzionare l'innovazione introdotta nel PON relativa all'Approccio *Housing First*²⁶, che prevede programmi di accesso diretto alla casa per persone senza dimora. È forse presto per tentare rilievi sull'impatto che questa misura ha avuto nelle città Toscane coinvolte. In ogni caso, resta indubbia la sua impronta innovativa sullo sviluppo di politiche abitative che colgano le tante complessità di un segmento ad alta marginalità caratterizzato da disturbi di natura psichiatrica, che spesso resta lontano dai percorsi di inclusione sociale.

Focus 3.3

Terzo Settore e Abitare: i progetti finanziati in ambito sociale da Regione Toscana

Nel 2018 - a seguito di un Accordo sottoscritto tra Ministero del Lavoro e Regione Toscana che si inquadra nel percorso di attuazione degli articoli 72 e 73 del D.lgs. 3 luglio 2017, n.117 ("Codice del Terzo settore") - è stato

dai servizi sociali e ogni altra informazione utile per individuare omissioni nelle dichiarazioni o dichiarazioni mendaci, al fine del riconoscimento del Rdc/Pdc.

²⁶ Per approfondimenti, visitare il sito: fiopdsd.org/housing-first.





promosso un avviso pubblico, rivolto a Enti di Terzo settore²⁷ che ha potuto disporre di € 1.776.988,57 di risorse ministeriali alle quali Regione Toscana ha aggiunto € 2.280.344,73 di proprie risorse, per un totale complessivo di € 4.057.333,30. Gli obiettivi generali si caratterizzano per: a) favorire percorsi di tutela e promozione della salute e del benessere per tutte le fasce di età; b) promuovere un'educazione di qualità, equa e inclusiva che favorisca l'accesso all'apprendimento lungo tutto l'arco della vita; c) combattere la disoccupazione e le disuguaglianze, con azioni volte alla crescita delle opportunità occupazionali e della qualità del lavoro, che deve essere dignitoso e inclusivo. Ogni progetto doveva individuare fino ad un massimo di tre aree prioritarie di intervento (su 11 complessive), relative ad ambiti più specifici quali, ad esempio, il contrasto alle condizioni di fragilità e svantaggio, alle dipendenze, alle forme di violenza; il contrasto alle solitudini involontarie specie nella popolazione anziana; lo sviluppo di forme di welfare generativo di comunità, ecc²⁸.

Tra le 327 domande risultate ammissibili e finanziate, 13 risultano specifiche sul tema dell'housing sociale, con particolare riferimento ad attività di mediazione sociale, accompagnamento all'abitare per cittadini in condizioni di fragilità estrema (senza dimora), Agenzia casa (attività di facilitazione dell'incontro tra domanda e offerta di alloggi, e ruolo di garanzia per quei nuclei familiari in condizioni di fragilità economica), percorsi di promozione all'autonomia abitativa e al cohousing per persone con svantaggio. Nella maggior parte dei casi, le azioni progettuali relative all'abitare rappresentano una parte di una strategia più ampia tesa all'empowerment di progetti di vita, di cui l'altro fondamentale complemento è costituito dal lavoro. I progetti risultano così suddivise all'interno delle 3 fasce: fascia A: 5 progetti, fascia B: 4 progetti, fascia C: 4 progetti.

²⁷ L'avviso prevedeva la suddivisione in tre fasce, a seconda del contributo richiesto e dalla tipologia di soggetti che potevano fare domanda: 1. Fascia A : Contributo richiesto da € 20.000,00 a € 50.000,00 - Organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale iscritte ai registri regionali e obbligo di collaborazione con un Ente pubblico. 2. Fascia B: Contributo richiesto da € 10.000,00 a € 20.000,00 - Organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale iscritte ai registri regionali. 3. Fascia C: Contributo richiesto fino a € 10.000,00 - Associazioni, Organizzazioni ed Enti di carattere privato senza scopo di lucro.

²⁸ Per un approfondimento relativo ai risultati dell'avviso, si veda Osservatorio Sociale Regionale (2019), Secondo Rapporto sul Terzo settore in Toscana, pp.135-ss, bit.ly/2K9hJ5a.





TABELLA 3.23 - I PROGETTI PER L'ABITARE DEI SOGGETTI DEL TERZO SETTORE, FINANZIATI DALL'AVVISO PUBBLICO 2018 DI REGIONE TOSCANA

FASCIA	A
PROPONENTE/CAPOFILA	Associazione Communitas Asdc
TITOLO PROGETTO	Circoli buonabitare e buone pratiche di vicinato per promuovere l'impegno civico e contrastare l'isolamento nei con-testi abitativi
SEDE OPERATIVA	Lucca (LU)
DESCRIZIONE	Il progetto si realizza nei quartieri in cui sono state rilevate, dalle amministrazioni locali di Lucca, Pistoia, Prato e Viareggio, situazioni problematiche, mettendo a disposizione nei condomini individuati competenze psicosociali specifiche con l'obiettivo di aiutare le persone ad affrontare problemi che incontrano nei loro luoghi di vita. Attraverso un lavoro di prossimità che permette di incontrare e ascoltare le persone nel luogo dove vivono è possibile fornire loro un primo sostegno per qualsiasi necessità, orientarle ai servizi appropriati, prevenire e gestire le criticità relazionali, promuovere la collaborazione e le buone pratiche di vicinato (providing). Ma è anche possibile coinvolgere le persone, attivare percorsi che contribuiscono alla loro responsabilizzazione e al loro empowerment, valorizzando le loro risorse ed energie, promuovendo le competenze necessarie per creare/mantenere buone relazioni, per cooperare, per gestire i conflitti e per promuovere intese e collaborare con i servizi (enabling). Da questo coinvolgimento si realizzano i circoli buonabitare.

FASCIA	A
PROPONENTE/CAPOFILA	Gruppo Volontari Accoglienza Immigrati
TITOLO PROGETTO	Oltre la soglia. Modelli innovativi per l'autonomia abitativa
SEDE OPERATIVA	Lucca (LU)
DESCRIZIONE	Il Progetto si realizza nei Comuni di Lucca, Capannori e Porcari, con il coinvolgimento dei Servizi Sociali, si rivolge a nuclei con problemi abitativi, in situazioni di difficoltà economica e di marginalità sociale, con particolare attenzione a giovani stranieri, madri singole, adulti soli (senza dimora, padri separati ecc.), famiglie separate per problemi alloggiativi. Agli sportelli territoriali attivati vengono individuati i bisogni dai quali scaturiscono interventi diversificati quali la ricerca sul mercato privato di locazioni, attività di mediazione tra locatario e locatore, sostegno economico attraverso un fondo di garanzia finalizzato a dare eventuali garanzie ai proprietari di alloggi o l'erogazione di contributi economici agli inquilini, attivazione di coabitazioni. Attraverso un'azione di accompagnamento si cerca di dare risposte al bisogno abitativo e di favorire l'inserimento sociale, attraverso la responsabilizzazione e l'autonomia del nucleo.



FASCIA	A
PROPONENTE/CAPOFILA	Comitato Le Querce di Mamre
TITOLO PROGETTO	Coabit/Azione
SEDE OPERATIVA	Santa Croce sull'Arno (PI)
DESCRIZIONE	Il progetto, si realizza nel territorio della SdS Valdelsa, nei Comuni facenti parte dell'Unione dei Comuni Valdelsa e nella SdS Valdarno inferiore, in collaborazione con i servizi Sociali e si basa sulla valorizzazione delle competenze residue delle persone senza dimora che utilizzano il servizio di accoglienza notturna di Santa Croce. I percorsi di reinserimento sociale si attuano attraverso progetti integrati che prevedono la coabitazione (facilitata da educatori), la formazione e, dove possibile, lo stage in azienda con apposite borse lavoro. E' previsto anche il coinvolgimento delle persone in attività di volontariato. Al termine del progetto può essere data una premialità economica per il beneficiario, che potrà impegnarla come "investimento" abitativo o professionale (es primi mesi affitto, patente di guida ecc).

FASCIA	A
PROPONENTE/CAPOFILA	Associazione Progetto Accoglienza
TITOLO PROGETTO	Zona Franca - centro servizi interculturale
SEDE OPERATIVA	Borgo San Lorenzo (FI)
DESCRIZIONE	Realizzazione di un Centro Servizi interculturale a Borgo San Lorenzo che integri e completi l'offerta del servizio del territorio, attraverso la realizzazione di interventi in rete con altro Soggetti. Oltre l'apertura di una biblioteca interculturale diverse sono le attività di formazione e i servizi attivati tra cui: distribuzione gratuita di alimenti e abiti, sportello etno-psicologico, sportello di mediazione linguistica-culturale, sportello disabilità, sportello antitratto, sportello legale, attività su richiesta, di collegamento alla rete dei mediatori linguistici- culturali per una facilitazione nella fruizione dei servizi del territorio, facilitazione linguistica rivolta ai migranti, ecc. E' previsto anche lo sportello Agenzia casa - già attivo in gestione da Società Della Salute Mugello finalizzato a supportare quei nuclei familiari e singoli che, a causa di precarietà lavorativa e assenza di reddito, si ritrovano senza alloggio. L'Associazione concede piccoli prestiti da restituire mensilmente o a fondo perduto e si interfaccia con le agenzie immobiliari del territorio per potenziare la ricerca alloggio. Inoltre il Centro Servizi intende progettare e reperire fondi per realizzare altri servizi per far fronte ai bisogni del territorio.





FASCIA	A
PROPONENTE/CAPOFILA	ARCI Comitato della Valdera
TITOLO PROGETTO	PORTAPERTEA Mediazione e portierato sociale per la comunità del Quartiere Stazione di Pontedera
SEDE OPERATIVA	Pontedera (PI)
DESCRIZIONE	Intervento di mediazione sociale realizzato nel quartiere della stazione di Pontedera, che presenta una situazione di rilevante disagio abitativo e sociale, per promuovere la conoscenza e la condivisione delle regole per una buona convivenza, mettendo a disposizione dei cittadini una serie di servizi per migliorare la qualità della vita. Azioni: mediazione sociale all'interno dei condomini, apertura di uno spazio di segretariato/portierato che interagisca con con gli abitanti del quartiere e agevoli la comunicazione con l'amministrazione e un intervento pilota per la riconversione dei fondi sfitti in collaborazione con il Comune di Pontedera (bando con contributo a fondo perduto)

FASCIA	B
PROPONENTE/CAPOFILA	Ass filo di Arianna
TITOLO PROGETTO	Filo-Abilita, sostenere relazioni efficaci per il benessere di tutti
SEDE OPERATIVA	Galliciano (LU)
DESCRIZIONE	Progetto rivolto al sostegno e all'inclusione sociale di persone in condizioni di fragilità e di esclusione sociale (salute mentale, svantaggio socio-economico), prevede un percorso di promozione all'autonomia abitativa e al cohousing, con un servizio di tutoraggio per favorire la costituzione di reti sociali efficienti a sostegno di situazioni di fragilità.

FASCIA	B
PROPONENTE/CAPOFILA	Progetto Sant'Agostino
TITOLO PROGETTO	Si può fare
SEDE OPERATIVA	Firenze (FI)
DESCRIZIONE	Progetto rivolto all'autonomia abitativa e lavorativa di donne sole o con figli, accolte nelle strutture dell'Associazione Progetto Sant'Agostino, attraverso percorsi individualizzati.



FASCIA	B
PROPONENTE/CAPOFILA	Associazione Auser Volontariato Abitare Solidale
TITOLO PROGETTO	Pop Up Abitare Solidale. Interventi di potenziamento dell'homeshaaring in Toscana
SEDE OPERATIVA	Sesto Fiorentino (FI)
DESCRIZIONE	Il Progetto è centrato sulla una presa in carico del soggetto fragile e sul principio di reciprocità della condivisione e coabitazione, sull'autodeterminazione secondo un modello di community welfare che ottimizzi le spese e moltiplichi i risultati. Uno degli obiettivi è quello di promuovere due forme di abitare condivise e partecipative: la coabitazione in alloggi privati tra soggetti fragili e le shared supported houses, ossia condivisioni abitative temporanee in alloggi concessi da Enti Pubblici e Privati tra singoli e nuclei multiproblematici secondo il modello housing first. Tali modalità verranno incrementate nel territorio fiorentino e sperimentate in quello di Prato e Lucca. Sono previsti anche interventi formativi per far acquisire competenze ai soggetti Pubblici e Privati coinvolti nel progetto e campagne di promozione di quest'ultimo.

FASCIA	B
PROPONENTE/CAPOFILA	Associazione Demetra
TITOLO PROGETTO	Italiani si diventa
SEDE OPERATIVA	Grosseto (GR)
DESCRIZIONE	Progetto per favorire il potenziamento dell'autonomia delle persone in uscita dai centri di accoglienza per richiedenti asilo siti nel territorio della provincia di Grosseto, che ottengono un permesso di soggiorno. Queste persone potranno usufruire di un alloggio per un periodo massimo di 6 mesi, prorogabile in caso di particolari situazioni, con l'obiettivo di favorire il loro inserimento sociale con particolare attenzione alla sfera lavorativa.





FASCIA	C
PROPONENTE/CAPOFILA	Associazione Solidarietà Caritas ONLUS
TITOLO PROGETTO	HASTA - Housing per l'Autonomia SaniTaria e Abitativa
SEDE OPERATIVA	Firenze (FI)
DESCRIZIONE	Strutturazione di un sistema di seconda accoglienza a bassa intensità assistenziale attraverso soluzioni di co-housing all'interno di gruppi appartamento (housing first) per favorire percorsi volti all'autonomia definitiva degli utenti, sul territorio fiorentino, in collaborazione con i servizi sociali. I destinatari sono persone con problematiche legate alla salute, autosufficienti ma in condizioni di disagio per mancanza di risorse economiche, familiari ed abitative. Garantire un'abitazione per un'accoglienza temporanea permette di attivare percorsi individuali per riacquisire la possibilità di lavorare, avere una casa e una vita sociale. In particolare l'accompagnamento all'autonomia abitativa prevede: la creazione di un sistema di garanzia; la sensibilizzazione e coinvolgimento del territorio e il tutoring per inserimento abitativo (facilitazione della comunicazione con proprietari, consulenza per richiedere agevolazioni per il pagamento affitto).

FASCIA	C
PROPONENTE/CAPOFILA	Fondazione Casa Lucca
TITOLO PROGETTO	Abitare collaborativo - Mediazione sociale e inclusione nei quartieri a rischio
SEDE OPERATIVA	Lucca (LU)
DESCRIZIONE	L'obiettivo è quello di intervenire con un'azione di mediazione sociale e di welfare di comunità su alcuni siti a maggior rischio dei quartieri di edilizia residenziale pubblica del territorio della piana di Lucca, individuati di concerto con i gestori ERP e con i referenti dei Comuni interessati. Queste le attività previste: realizzazione di animazione sociale per conoscere i bisogni e attivare una programmazione partecipata da parte degli abitanti; percorsi di accompagnamento nei confronti dei nuclei familiari per favorire il loro inserimento e favorire rapporti di buon vicinato (nei casi di estrema difficoltà verrà attivata una presa in carico specifica); mediazione socio culturale e dei conflitti per aiutare a individuare risorse e soluzioni non considerate; recupero e valorizzazione di spazi comuni in modo partecipato (cura e gestione degli spazi, interventi di riqualificazione di aree e di decorazione e abbellimento -pulizia scale, giardino).



FASCIA	C
PROPONENTE/CAPOFILA	Associazione Migranti SAN Francesco
TITOLO PROGETTO	T.I. M. E. Tuscany Integration of Migrantes in Europe
SEDE OPERATIVA	Monteriggioni (SI)
DESCRIZIONE	Il progetto è rivolto agli studenti stranieri in condizioni di fragilità e svantaggio sociale, privi di una famiglia e di un reddito, che possa sostenerli e prevede l'attivazione e gestione di uno sportello di accoglienza presso l'Università di Siena con funzioni diversificate, quali orientamento ai servizi socio sanitari; assistenza e compilazione pratiche, orientamento e accompagnamento al lavoro; attivazioni di reti di sostegno per bisogni di prima necessità, ecc. Tra i diversi interventi è previsto l'orientamento e accompagnamento alla ricerca di soluzioni abitative a canone calmierato.

FASCIA	C
PROPONENTE/CAPOFILA	Fondazione Giovanni Michelucci
TITOLO PROGETTO	L'abitare Rom: la casa, la comunità, la città
SEDE OPERATIVA	Firenze
DESCRIZIONE	Il progetto, che si riferisce al territorio regionale con un focus specifico su Firenze, prevede la produzione di un repertorio di soluzioni abitative da proporre alle Amministrazioni locali per uscire dalla logica della precarietà abitativa delle comunità Rom e Sinti e intende promuovere un percorso partecipativo con quest'ultime per affrontare i loro bisogni abitativi. Per raggiungere l'obiettivo verranno analizzati gli esiti inerenti soluzioni abitative attuate in riferimento a ciò che è stabilito dalla legislazione regionale, contattando i nuclei inseriti in percorsi abitativi pubblici del Comune di Firenze e saranno individuate buone pratiche realizzate a livello nazionale in questo ambito. Nel percorso saranno coinvolti anche i referenti delle amministrazioni comunali e di quella regionale, oltre che rappresentati di Enti del Terzo Settore.

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana.



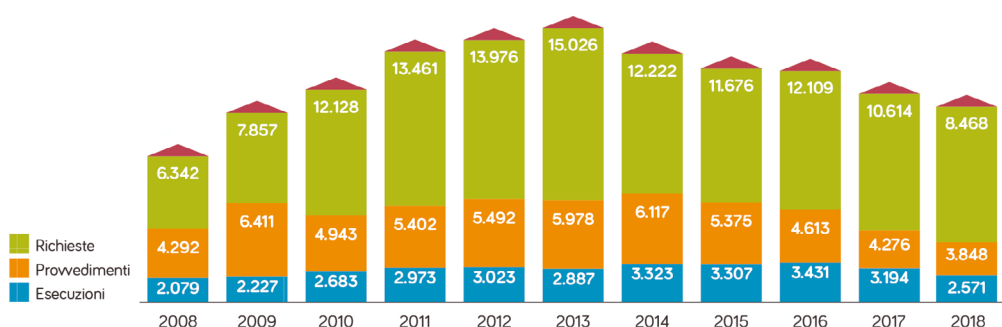
GLI SFRATTI

4.1 Le richieste, i provvedimenti e le esecuzioni

In calo anche nel 2018 richieste, provvedimenti ed esecuzioni di sfratto

In linea con quanto è avvenuto negli ultimi anni, anche per il 2018 riscontriamo un calo dei provvedimenti di sfratto richiesti, emessi ed eseguiti, sia a livello nazionale che regionale. In Italia, nell'ultimo anno, sono state presentate all'ufficiale giudiziario 118.823 richieste di esecuzione di sfratto¹ (diminuzione di 10,14 punti percentuali rispetto al 2017), sono stati emanati 56.140 provvedimenti esecutivi (-6,17% rispetto al 2017) e sono stati effettivamente eseguiti 30.127 sfratti (-6,06%). In Toscana il calo nel 2018 è leggermente più marcato, con 8.468 richieste (un calo di ben 20,22 punti percentuali rispetto al 2017) 3.848 provvedimenti (-10,01%) e 2.571 sfratti eseguiti (-19,51%).

FIGURA 4.1 - I PROVVEDIMENTI DI SFRATTO RICHIESTI, EMESSI ED ESEGUITI IN TOSCANA DAL 2008 AL 2018* (VALORI ASSOLUTI)



* 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 2018 risultano parziali i dati relativi alle province di Imperia, Rimini, Prato, Barletta-Andria-Trani e Cosenza.

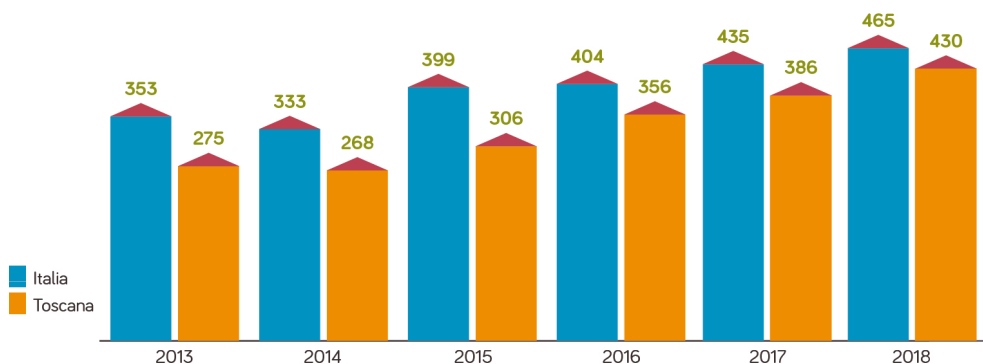




L'incidenza di provvedimenti ed esecuzioni – indice di stress abitativo – in Toscana è più elevata rispetto alla media nazionale; la figura 4.2 mostra, per gli ultimi sei anni, il rapporto tra numero di provvedimenti di sfratto emessi e numero di famiglie residenti in Toscana e in Italia, mentre in figura 4.3 è rappresentato il rapporto, sempre riferito allo stesso periodo per Toscana e Italia, tra numero di sfratti eseguiti e numero di famiglie residenti.

La differenza in termini di provvedimenti non è molto significativa, soprattutto nell'ultimo anno, grazie alla notevole diminuzione registrata nella nostra regione (in Italia nel 2018 abbiamo un provvedimento di sfratto ogni 465 nuclei familiari, mentre in Toscana uno ogni 430 nuclei). D'altro canto, in termini di sfratti effettivamente eseguiti, il dato riflette maggiormente la condizione di stress abitativo: abbiamo infatti, nel 2018, uno sfratto ogni 866 nuclei familiari a livello nazionale contro uno sfratto ogni 644 in Toscana. Entrambi i grafici mostrano chiaramente come provvedimenti e sfratti siano in una tendenza negativa, riducendosi di numero di anno in anno.

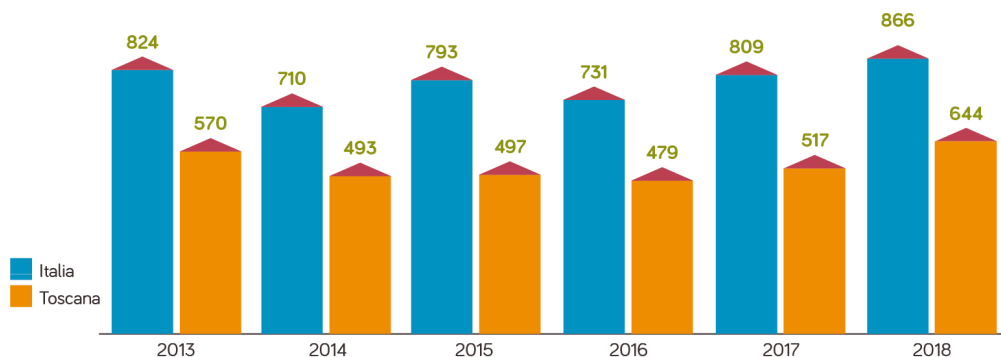
FIGURA 4.2 - RAPPORTO TRA PROVVEDIMENTI DI SFRATTO EMESSI E FAMIGLIE RESIDENTI* - ITALIA E TOSCANA - ANNI 2013-2018



* Un provvedimento emesso ogni n. famiglie residenti



FIGURA 4.3 - RAPPORTO TRA SFRATTI ESEGUITI E FAMIGLIE RESIDENTI* - ITALIA E TOSCANA - ANNI 2013-2018



* Un provvedimento emesso ogni n. famiglie residenti

Tale tendenza in Toscana è evidente anche ad una disamina per province, nonostante i dati siano leggermente differenti. Per quanto riguarda i provvedimenti di sfratto, l'unico incremento rispetto all'anno precedente si registra nella provincia di Pisa (+9,38%), mentre la diminuzione più significativa avviene in quella di Siena (-29,78%). Riguardo alle richieste di esecuzione anche qui abbiamo un unico incremento, piuttosto rilevante: in provincia di Pistoia registriamo 342 richieste rispetto alle 246 del 2017 (incremento di 39,02 punti percentuali).

I decrementi più massicci sono nelle province di Arezzo e Pisa (rispettivamente -33,43% e -30,19%). Infine, riguardo agli sfratti effettivamente eseguiti, registriamo incrementi in due province: al primo posto troviamo nuovamente, come per il numero di richieste, Pistoia, con un incremento del 31,31% rispetto agli sfratti del 2017, seguita dalla provincia di Massa e Carrara (+15,79%). Tali incrementi sono controbilanciati da diminuzioni importanti nelle province di Arezzo, Pisa e Livorno (rispettivamente -39,41%, -31,18% e -20,76%).





TABELLA 4.1 – I PROVVEDIMENTI DI SFRATTO, LE RICHIESTE DI ESECUZIONE E GLI SFRATTI ESEGUITI NELLE PROVINCE TOSCANE NEL 2017 E NEL 2018 (VALORI ASSOLUTI E VARIAZIONI PERCENTUALI)

PROVINCIA	EMESSI			RICHIESTE			ESEGUITI		
	2017	2018	VAR. %	2017	2018	VAR. %	2017	2018	VAR. %
Arezzo	333	290	-12,91	1.400	932	-33,43	444	269	-39,41
Firenze	1.118	1.015	-9,21	4.291	3.494	-18,57	869	715	-17,72
Grosseto	279	247	-11,47	441	403	-8,62	115	109	-5,22
Livorno	402	387	-3,73	356	304	-14,61	289	213	-26,3
Lucca	396	344	-13,13	487	432	-11,29	335	300	-10,45
Massa-Carrara	245	226	-7,76	468	423	-9,62	95	110	15,79
Pisa	384	420	9,38	593	414	-30,19	465	320	-31,18
Pistoia	369	332	-10,03	246	342	39,02	99	130	31,31
Prato	384	330	-14,06	1.670	1.210	-27,54	342	271	-20,76
Siena	366	257	-29,78	662	514	-22,36	141	134	-4,96
Toscana	4.276	3.848	-10,01	10.614	8.468	-20,22	3.194	2.571	-19,51

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



Come già rilevato nei precedenti rapporti², la quasi totalità dei provvedimenti emessi è composta da sfratti per morosità. In tabella 4.2 è rappresentata la serie storica 2013-2018 della numerosità di questa tipologia di provvedimento, in valori assoluti. Con 3.535 casi su 3.848, nel 2018 il 91,87% dei provvedimenti è dovuto a morosità.

TABELLA 4.2 - I PROVVEDIMENTI DI SFRATTO PER MOROSITÀ EMESSI NELLE PROVINCE TOSCANE DAL 2013 AL 2018 (VALORI ASSOLUTI)

PROVINCIA	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Arezzo	409	489	352	336	309	277
Firenze	1.464	1.519	1.321	1.160	1.001	885
Grosseto	356	345	322	293	248	228
Livorno	621	517	614	401	380	359
Lucca	517	512	455	426	372	330
Massa-Carrara	239	221	189	232	203	211
Pisa	604	660	546	428	365	373
Pistoia	565	551	447	383	357	320
Prato	453	632	496	399	367	295
Siena	365	392	370	293	366	257
Toscana	5.593	5.838	5.112	4.351	3.968	3.535

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

² Vedi Abitare in Toscana – Anno 2018, pp. 55-56 e Abitare in Toscana – Anno 2017, p.62.





La tabella 4.3 mostra lo storico 2013-2018 del numero di nuclei familiari, per provincia, presenti per ogni provvedimento di sfratto (uno sfratto ogni n. famiglie); anche in questo caso si evince come sia in atto una progressiva riduzione del numero di provvedimenti. Si registrano delle variazioni in alcuni casi particolari (ad esempio, in provincia di Siena nel 2016 la pressione era incrementata, ma ha ripreso a diminuire negli anni successivi), ma la tendenza generale è ampiamente confermata.

L'incidenza del fenomeno sfratti in Toscana, rispetto al numero delle famiglie, resta più elevato nel confronto con la media nazionale

TABELLA 4.3 – IL RAPPORTO TRA FAMIGLIE RESIDENTI E I PROVVEDIMENTI DI SFRATTO EMESSI NELLE PROVINCE TOSCANE DAL 2013 AL 2018*

PROVINCIA	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Arezzo	351	295	408	412	441	509
Firenze	291	283	323	360	407	448
Grosseto	267	281	306	328	372	422
Livorno	232	286	243	371	388	404
Lucca	314	321	359	380	427	494
Massa-Carrara	362	373	444	358	364	394
Pisa	253	257	311	403	478	435
Pistoia	212	216	268	313	339	380
Prato	215	151	190	237	266	314
Siena	314	291	311	407	326	466
Toscana	275	268	306	356	386	430
Italia	353	333	399	419	435	465

* 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 31 dicembre)



In tabella 4.4 la stessa dimensione viene esplorata sostituendo al numero di provvedimenti quello degli sfratti eseguiti in rapporto alle famiglie residenti. Anche in questo caso troviamo conferma del trend di decrescita, con le due sole eccezioni delle province di Massa e Carrara (che passa da uno sfratto ogni 938 famiglie a uno sfratto ogni 809) e di Pistoia (da uno sfratto ogni 1.265 famiglie a uno ogni 971).

TABELLA 4.4 - IL RAPPORTO TRA GLI SFRATTI ESEGUITI E LE FAMIGLIE RESIDENTI NELLE PROVINCE TOSCANE DAL 2013 AL 2018

PROVINCIA	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Arezzo	495	408	334	286	331	549
Firenze	612	516	462	477	523	636
Grosseto	801	606	993	1.082	903	956
Livorno	697	489	618	449	540	734
Lucca	485	563	528	486	504	566
Massa-Carrara	814	714	632	697	938	809
Pisa	661	297	478	466	395	571
Pistoia	737	2.340	1.122	1.094	1.265	971
Prato	233	284	226	259	299	383
Siena	801	740	889	760	846	895
Toscana	572	493	497	479	517	644
Italia	824	710	793	732	809	866

Fonte: elaborazioni su dati Ministero degli interni, Gli sfratti in Italia, e Demolstat (famiglie residenti al 31 dicembre)





In tabella 4.5 la relazione viene esaminata per le sole famiglie residenti in Toscana che abitano in affitto; analizzando la media regionale, l'1,2% delle famiglie locatarie, nel corso del 2018, ha subito un'esecuzione di sfratto. A livello provinciale segnaliamo come l'incidenza più bassa sia nelle province di Pistoia, Siena e Grosseto (0,8% per le prime due, 0,9% per Grosseto), e la più alta in quelle di Prato (2%) e Lucca (1,6%).

TABELLA 4.5 - IL RAPPORTO TRA NUCLEI FAMILIARI CHE ABITANO IN AFFITTO E GLI SFRATTI ESEGUITI NELLE PROVINCE TOSCANE NEL 2018

PROVINCIA	PROVVEDIMENTI DI SFRATTO (A)	NUCLEI FAMILIARI IN AFFITTO (B) (*)	A/B*100
Arezzo	269	18.096	1,5%
Firenze	715	62.763	1,1%
Grosseto	109	11.485	0,9%
Livorno	213	19.636	1,1%
Lucca	300	19.100	1,6%
Massa-Carrara	110	10.816	1,0%
Pisa	320	23.185	1,4%
Pistoia	130	16.948	0,8%
Prato	271	13.523	2%
Siena	134	17.197	0,8%
Toscana	2.571	212.749	1,2%

(*) 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 2018*.

Sebbene i dati mostrino chiaramente come di anno in anno il numero di richieste, provvedimenti e sfratti in Toscana stia significativamente calando, non va sottovalutata la pressione – evidenziata dal rapporto tra sfratti e nuclei familiari – più elevata rispetto alla media nazionale a cui la popolazione residente è sottoposta.



4.2 Le misure di contrasto degli sfratti

4.2.1 Il Fondo nazionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli

Istituito dall'art. 6, comma 5 del D.L. 31 agosto 2013, n.102³ il Fondo per la morosità incolpevole interviene in sostegno delle famiglie che si trovano, a causa della perdita o riduzione consistente del reddito familiare, nell'impossibilità di pagare il canone di locazione. È istituito presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Tale Ministero, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e in accordo con la Conferenza Unificata Stato-Regioni ripartisce le risorse destinate al Fondo. Nella tabella 4.6 riportiamo la suddivisione delle cifre stanziata dalla creazione del fondo ad oggi, con i rispettivi decreti di ripartizione. Si nota subito come, nel 2017, il fondo ha toccato il minimo storico di finanziamento; le risorse per la Toscana erano inferiori di quattro quinti rispetto all'annata precedente (1.041.538,29€). Lo stanziamento di 45.841.330,97€ avvenuto col D.M. 31 maggio 2018 riporta il Fondo a cifre più vicine a quelle degli anni precedenti – nonostante sia inferiore di circa il 23,3% rispetto alla cifra stanziata nel 2016; lo stanziamento per il 2018 supera del 75,9% la cifra stanziata nel 2017.

La ripartizione avviene secondo una logica che cerca di premiare, dando loro priorità, quelle regioni (a cui si aggiungono le province autonome di Trento e Bolzano) che hanno emanato norme per la riduzione del disagio abitativo. I coefficienti di ripartizione vengono poi calcolati basandosi sui dati sul numero di provvedimenti di sfratto emessi per morosità, contenuti nell'ultimo rapporto dell'Ufficio centrale di statistica del Ministero dell'interno. Nel 2018 sono stati assegnati alla Regione Toscana 3.810.848,06€.

Nel 2018 il Fondo nazionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli ha assegnato alla Toscana 3,8 milioni di euro

³ Recante disposizioni urgenti in materia di IMU, di altra fiscalità immobiliare, di sostegno alle politiche abitative e di finanza locale, nonché di cassa integrazione guadagni e di trattamenti pensionistici; successivamente convertito con modificazioni dalla L. 20 ottobre 2013, n.124.





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 2015, 2016, 2017 E 2018

REGIONI	DECR. 4 MAG '14	DECR. 5 DIC '14	DEC. 19 MAR '15	DECR. 30 MAR '16	DECR. 1 AGO '17	DECR. 31 MAG '18
Piemonte	2.379.550	1.692.016	3.624.814	7.260.777	810.289	5.718.461
V. d'Aosta	39.507	31.071	63.854	120.559	20.101	84.276
Lombardia	4.722.875	3.358.274	7.014.279	12.723.613	2.418.235	9.293.704
P.A. Trento	45.083	35.458	(*)	133.281	24.719	175.576
P.A. Bolzano	16.731	13.159	(*)	139.945	30.016	112.368
Veneto	1.006.009	791.226	1.751.778	2.887.966	514.482	2.123.304
Friuli V. G.	232.621	182.956	400.667	707.603	120.743	301.991
Liguria	789.902	561.672	1.097.425	2.017.689	402.801	1.650.112
Emilia Rom.	2.550.053	1.813.255	3.890.634	5.945.946	1.205.348	5.162.293
Toscana	2.166.521	1.540.539	2.938.201	5.309.375	1.041.538	3.810.848
Umbria	307.217	370.154	559.482	1.028.821	184.184	677.036
Marche	472.524	335.995	655.618	1.543.686	311.117	1.256.852
Lazio	1.628.809	1.962.493	4.175.891	7.584.930	1.526.856	6.284.264
Abruzzo	165.925	130.500	335.760	662.772	196.666	660.752
Molise	26.957	21.201	19.296	69.669	19.015	57.940
Campania	1.558.541	1.108.224	2.484.836	4.312.215	1.000.178	4.296.072
Puglia	703.672	847.828	1.794.546	4.898.936	770.559	2.298.245
Basilicata	20.682	16.266	29.120	36.955	10.051	74.912
Calabria	184.051	144.756	269.450	496.170	99.691	424.894
Sicilia	835.668	657.253	1.326.472	1.463.778	283.611	1.001.103
Sardegna	147.102	115.695	180.335	385.304	72.256	376.318
Totale	20.000.000	15.730.000	32.730.000	59.730.000	11.062.458	45.841.330

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

Fonte: decreti del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.



Nella tabella 4.7 riassumiamo la ripartizione dello stanziamento nazionale nei comuni capoluogo e ad alta tensione abitativa. Nel caso di Empoli trattasi solo del Comune di Empoli. Le differenze osservabili nei volumi erogati dipendono dall'interpretazione della norma nei vari territori nonché dalla differente organizzazione dei Comuni rispetto alla gestione operativa del Fondo.

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./ CIR- CON- DARIO	RIPARTO RISORSE ANN. 2014*	IMPORTO EROGA- TO NEL 2015	RIPARTO RISORSE ANN. 2015(*)	IMPORTO EROGA- TO NEL 2016	RIPARTO RISORSE ANN. 2016(**)	IMPORTO EROGA- TO NEL 2017	RIPARTO RISORSE ANN. 2017 (***)	IMPORTO EROGA- TO NEL 2018	RIPARTO RISORSE ANN. 2018 (****)
AR	270.986	177.115	245.633	169.505	365.816	222.093	121.389	357.059	493.724
Empoli	62.210	40.596	48.854	31.059	87.792	52.437	30.770	33.902	126.905
FI	908.299	29.400	714.491	66.700	1.284.151	244.488	26.718	363.447	92.715
GR	236.140	0	173.354	110.793	334.491	113.425	15.588	76.079	64.291
LI	411.484	384.774	259.737	372.029	637.656	565.868	314.689	356.879	1.183.240
LU	342.532	0	257.386	312.786	472.534	240.590	111.466	162.993	464.180
MS	158.292	51.000	111.064	95.296	196.447	92.145	29.408	105.682	121.288
PI	400.363	346.935	331.723	289.691	567.041	366.946	255.695	331.114	959.407
PT	374.413	29.681	281.480	97.885	464.039	237.463	26.925	293.088	111.048
PO	300.272	0	317.620	64.750	515.009	321.012	72.994	73.885	59.467
SI	242.071	121.080	196.859,50	68.273	384.399	212.262	35.895	98.145	134.583
Tot.	3.707.060	1.180.581	2.938.201	1.678.767	5.309.375	2.668.729	1.041.538	2.252.271	3.810.848

*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.

****DM 31 Maggio 2018 - Importo liquidato D.D. 15400 del 25.09.2018.

***** Dati riferiti al solo Comune di Empoli.

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





Come detto, Il Fondo interviene a supporto degli inquilini morosi “incolpevoli”, ovvero quei nuclei familiari che non sono in grado di corrispondere il canone mensile a causa dei seguenti motivi:

- la perdita del lavoro a causa del licenziamento;
- una consistente riduzione dell'orario di lavoro conseguente ad accordi aziendali o sindacali;
- lo stato di cassa integrazione ordinaria o straordinaria che incida significativamente sul reddito;
- il mancato rinnovo di un contratto a tempo determinato o atipico;
- la cessazione di attività libero professionali o di imprese registrate per cause di forza maggiore o una perdita di avviamento consistente.

A queste si aggiungono l'insorgenza di 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.

Successivamente alla ripartizione del fondo alle Regioni, queste procedono all'assegnazione alle Città capoluogo ed ai Comuni ad alta tensione abitativa⁴. Per gli anni dal 2014 al 2016 la Toscana ha ripartito il fondo basandosi sul numero di provvedimenti esecutivi di sfratto a livello provinciale, e poi in base al numero di nuclei familiari residenti. Dal 2017 la ripartizione avviene basandosi sulla media storica dei contributi erogati ai richiedenti pesati rispetto alla quota di utilizzo. Sono infine i Comuni a stabilire l'idoneità dei richiedenti a beneficiare delle risorse del Fondo⁵.

⁴ Di cui alla Delibera Comitato interministeriale per la programmazione economica 87/2003.

⁵ 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.



Come stabilito dal D.M. 30 marzo 2016, il Comune è responsabile di valutare che i richiedenti siano in possesso delle seguenti caratteristiche:

- 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;
- 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.





Nella tabella 4.8 sono riportati i dati sul numero di soggetti richiedenti e beneficiari, con il contributo medio erogato per provincia (o circondario) e la morosità totale accumulata dai beneficiari. Il numero totale di richiedenti è pari a 457, ben 385 soggetti in meno rispetto all'annata 2017; la diminuzione è avvenuta in tutte le province, ma quelle in cui tale riduzione è stata più significativa sono Prato (-113 richieste) e Livorno (-77 richieste).

Anche il numero di beneficiari si riduce, passando dai 410 del 2017 a 308; la provincia che è interessata dalla riduzione più massiccia è nuovamente Livorno (48 beneficiari in meno rispetto all'anno precedente); nelle province di Firenze, Pisa e Prato il numero di beneficiari cresce di 4 in ciascuna. Il contributo medio erogato è rimasto invariato a livello regionale, ma a livello provinciale ci sono notevoli differenze rispetto al 2017: con 8.708,76€ erogati in media, il contributo medio cresce nella provincia di Arezzo di ben 3.291,87€; a Firenze la situazione è simile, facendo registrare un incremento di 2.043,78€ e raggiungendo gli 8.312,71€ del 2018. La morosità totale accumulata cala di 682.434,65€, come era lecito aspettarsi considerato il calo di soggetti richiedenti. Il tasso di soddisfacimento delle domande è più elevato nelle province di Empoli, Lucca, Pistoia e Prato (vicino o pari al 100%) ed è cresciuto, a livello regionale, di ben 18,7 punti percentuali rispetto al 2017.

TABELLA 4.8 – I SOGGETTI RICHIEDENTI E BENEFICIARI DEL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI E IL LIVELLO DELLA LORO MOROSITÀ (IN EURO) NEL 2018

	SOGGETTI RICHIEDENTI	SOGGETTI BENEFICIARI	CONTRIBUTO MEDIO EROGATO	MOROSITÀ ACCUMULATA DAI BENEFICIARI
Arezzo	55	41	8.708,76	175.193,90
Empoli	7	7	4.843,10	57.431,68
Firenze	83	43	8.312,71	407.731,17
Grosseto	14	13	5.852,24	63.980,75
Livorno	76	54	6.608,87	392.300,28
Lucca	20	30	5.433,10	222.255,03
Massa Carrara	20	19	5.562,19	69.770,00
Pisa	129	51	6.492,42	302.238,88
Pistoia	27	29	10.106,48	212.168,00
Prato	10	10	7.388,45	60.941,58
Siena	16	11	8.922,29	70.116,60
Totale	457	308	6.509,09	2.034.127,87

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



Licenziamento e mancato rinnovo del contratto si confermano come le principali motivazioni legate alla morosità incolpevole

La tabella 4.9 offre una sintesi sulle cause della morosità incolpevole dei beneficiari; ogni beneficiario può indicare cause molteplici, di conseguenza le categorie non sono mutuamente esclusive. Nel precedente rapporto, il licenziamento era indicato come causa da quasi la metà dei beneficiari; quest'anno, siamo appena sotto un terzo. La seconda causa per numerosità è il mancato rinnovo di un contratto a termine (76 casi).

TABELLA 4.9 - LE CAUSE DELLA MOROSITÀ INCOLPEVOLE* DEI SOGGETTI BENEFICIARI IL CONTRIBUTO DEL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI NEL 2018 (VALORI ASSOLUTI)

	AREZZO	EMPOLI	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA-CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOTALE
LICENZIAMENTO	10	3	13	3	9	9	9	17	11	1	10	95
RIDUZIONE ORARIO DI LAVORO	0	0	1	1	6	0	1	3	5	1	1	19
CASSA INTEGRAZIONE	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	2
STATO DI MOBILITÀ	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	2
MANCATO RINNOVO CONTRATTI A TERMINE O DI LAVORO ATIPICO	9	1	10	6	20	3	2	14	4	3	4	76
CESSAZIONE/RIDUZIONE DI ATTIVITÀ LIBERO PROFESSIONALE	8	0	1	2	6	2	1	3	3	2	2	30
MALATTIA GRAVE/INFORTUNIO O DECESSO DI UN FAMILIARE	4	3	6	4	8	2	1	9	3	2	3	45
ALTRI MOTIVI	11	1	12	1	6	14	11	19	12	3	2	92
N. TOTALE BENEFICIARI	43	8	43	17	58	30	25	65	38	12	22	361

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

(*): possibili più risposte





La tabella 4.10 mostra l'utilizzo dei fondi (anche in questo caso bisogna tenere presente la possibilità di sovrapposizione fra situazioni); rispetto al 2017, dove nella maggior parte dei casi questi portavano al rinnovo dei contratti o al differimento delle procedure, nel 2018 la principale forma di utilizzo è quella della negoziazione di nuovi contratti sottoscritti a canone concordato.

TABELLA 4.10 - OGGETTI BENEFICIARI IL CONTRIBUTO DEL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI NEL 2018 E RICADUTE* (VALORI ASSOLUTI)

	AREZZO	EMPOLI	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA-CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOTALE
CONTRATTI RINNOVATI	8	0	4	1	13	11	7	3	5	6	1	59
CONTRATTI RINEGOZIATI A CANONE INFERIORE	1	0	1	0	12	2	0	1	0	1	0	18
NUOVI CONTR. SOTTOSCRITTI A CANONE CONCORDATO	6	0	22	9	10	2	3	17	12	1	6	88
ASSEGNAZIONE ALLOGGI ERP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIFFERIMENTI ESECUZIONE DEI PROVVEDIMENTI DI SFRATTO	5	5	9	3	10	2	1	25	1	0	1	62
PASSAGGIO DA CASA A CASA	18	2	1	0	8	11	6	5	10	0	0	61
RINUNCIA ALLO SFRATTO DA PARTE DEL PROPRIETARIO	1	0	6	0	0	0	2	0	0	0	1	10
GRADUAZIONE PROGRAMMA FORZA PUBBLICA	0	0	0	0	9	0	0	23	2	0	0	34
N. TOTALE BENEFICIARI	39	7	43	13	62	28	19	74	30	8	9	332

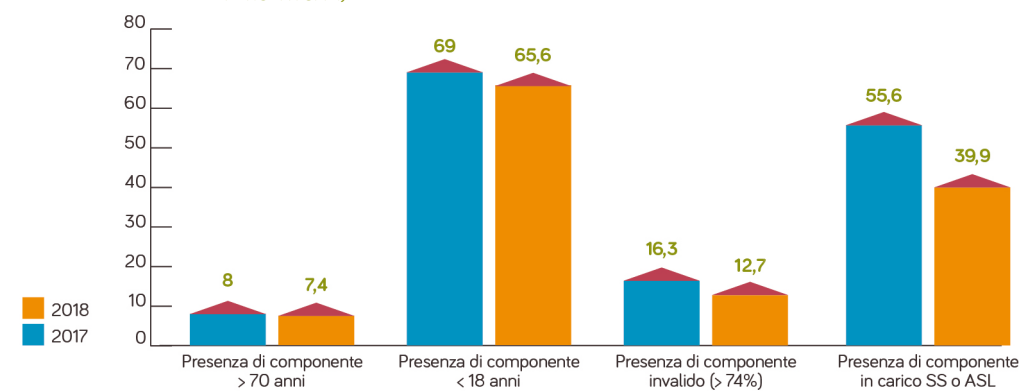
Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative.

(*): possibili più risposte



In Figura 4.4 troviamo un confronto tra l'annualità 2017 e quella 2018 sulle caratteristiche sociali dei nuclei beneficiari. La quota di nuclei con presenza di invalidi diminuisce, così come diminuiscono quella di nuclei con minori e con ultrasettantenni, sebbene in misura minore. La quota di nuclei con componenti a carico dei servizi sociali è quella che fa registrare la diminuzione più importante.

FIGURA 4.4 - CARATTERISTICHE SOCIALI DEI SOGGETTI BENEFICIARI DI CONTRIBUTO DEL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI - ANNI 2017 E 2018 (VALORI PERCENTUALI)



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





4.2.2 Il Fondo regionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli

La Regione Toscana ha assegnato, per il 2018, 1.053.000€. Sommando a tale cifra i residui degli anni precedenti, pari a 1.220.839,02€, il Fondo sfratti 2018 raggiunge un *plafond* pari a 2.273.839€. Nel 2018 sono state utilizzate il 25,9% delle risorse disponibili. Il LODE⁶ che è riuscito ad utilizzare, in proporzione, una parte maggiore delle risorse è quello di Arezzo (50,8%), mentre i LODE di Firenze, Empoli e Massa-Carrara non superano il 10% (rispettivamente 4,5%, 6,5% e 7,1%). Il LODE di Grosseto non ha utilizzato risorse nel 2018. Le informazioni in merito sono sintetizzate nella tabella 4.11.

**1 milione di euro
destinato dalla
Regione Toscana
nel 2018 al Fondo
regionale morosità
incolpevole**

TABELLA 4.11 - LE RISORSE (IN EURO) DEL "FONDO SFRATTI" ASSEGNATE AI LODE E QUELLE EROGATE NEL 2018

PROVINCIA/ CIRCONDARIO	IMPORTO ASSEGNATO 2018 AI LODE* AL NETTO SPESE DI GESTIONE**	RESIDUI DA ANNI PRECEDENTI	IMPORTO DISPONIBILE PER 2018 (A)	IMPORTO EROGATO NEL 2018 AI BENEFI- CIARI (B)	IMPORTO EROGATO/RISOR- SE DISPONIBILI (B/A*100)
Arezzo	227.850,68	48.531,41	276.382,09	140.508,50	50,8
Empoli	61.263,15	216.055,16	277.318,31	17.906,89	6,5
Firenze	55.658,85	124.068,03	179.726,88	8.000,00	4,5
Grosseto	33.367,43	19.094,38	52.461,81	0,00	0,0
Livorno	78.462,15	79.587,87	158.050,02	48.904,89	30,9
Lucca	75.636,60	86.812,60	162.449,20	22.800,00	14,0
Massa-Carrara	25.307,10	108.881,34	134.188,44	9.500,00	7,1
Pisa	138.332,03	140.658,89	278.990,92	110.280,19	39,5
Pistoia	169.995,15	166.199,92	336.195,07	115.017,74	34,2
Prato	61.524,45	19.678,60	81.203,05	25.400,00	31,3
Siena	125.602,43	211.270,82	336.873,25	91.073,01	27,0
Totale	1.053.000,00	1.220.839,02	2.273.839,02	589.391,22	25,9

*Deliberazione della Giunta Regionale n. 443 del 24/04/2018 - Importo liquidato D.D. 12054 del 19/07/2018 e D.D. 20482 del 13/12/2018.

**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.

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

Cala, rispetto al 2017, il numero di soggetti richiedenti, passando da 206 a 185. Il numero di beneficiari resta pressoché invariato (sono 112 nel 2018,

⁶ Livello Ottimale Di Esercizio; i LODE, istituiti in applicazione della L.R. Toscana 77/1998 intitolata "Riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica", sono le conferenze dei Sindaci dei Comuni delle rispettive Province che esercitano, in forma associata, le funzioni di cui al primo comma dell'art. 5 di tale legge.



erano 120 nel 2017), quindi il tasso di soddisfacimento delle richieste cresce, passando dal 58% circa del 2017 all'attuale 60,5%. La copertura della morosità dei beneficiari è pari al 69,1%, inferiore a quella raggiunta nel 2017 (80,3%). Il contributo medio erogato è di 4.502,8€, inferiore a quello del Fondo nazionale (pari a 6.509,09€)⁷.

TABELLA 4.12 - I SOGGETTI RICHIEDENTI E BENEFICIARI DEL "FONDO SFRATTI" ED IL LIVELLO DELLA LORO MOROSITÀ (IN EURO) NEL 2018

PROVINCIA	SOGGETTI RICHIEDENTI	SOGGETTI BENEFICIARI	CONTRIBUTO MEDIO EROGATO	IMPORTO EROGATO NEL 2018 AI BENEFICIARI (A)	MOROSITÀ DEI BENEFICIARI (B)	A/B*100
Arezzo	55	41	4.845,2	140.508,5	160.360,2	87,6
Empoli	4	4	4.476,7	17.906,9	20.915,9	85,6
Firenze	4	4	2.000,0	8.000,0	40.165,0	19,9
Grosseto	1	0	-	-	-	-
Livorno	15	7	6.986,4	48.904,9	49.685,0	98,4
Lucca	4	4	5.700,0	22.800,0	24.500,0	93,1
Massa Carrara	2	2	4.750,0	9.500,0	23.665,0	40,1
Pisa	57	30	3.676,0	110.280,2	226.191,7	48,8
Pistoia	30	27	4.259,9	115.017,7	150.288,9	76,5
Prato	6	4	6.350,0	25.400,0	28.107,7	90,4
Siena	19	19	4.793,3	91.073,01	116.964,83	77,9
Totale	185	112	4.502,8	504.318,2	729.879,4	69,1

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

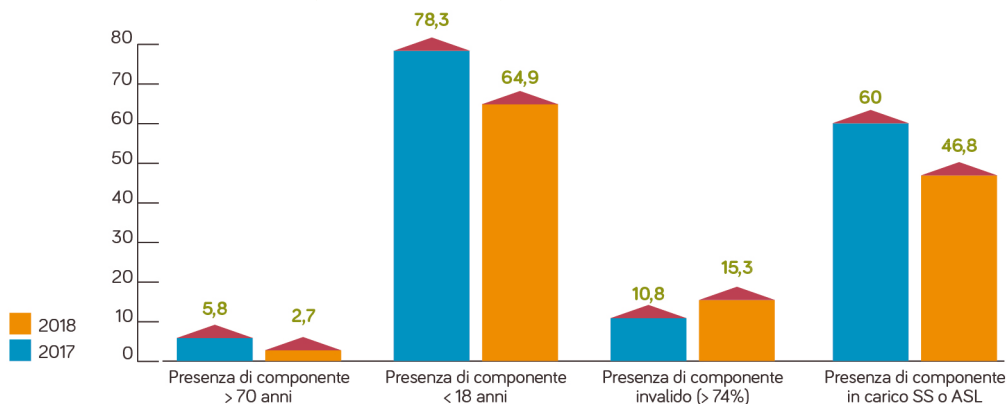
⁷ I limiti all'importo massimo erogabile sono differenti. Per il Fondo Nazionale esso non può superare i 12.000€, per il Fondo Regionale il tetto massimo è 8.000€, ma i LODE possono fissare soglie più basse.





In figura 4.5, un confronto per le annualità 2017 e 2018 per le caratteristiche sociali dei nuclei beneficiari di contributi provenienti dal Fondo Regionale. Come avviene per la composizione dei nuclei beneficiari del fondo nazionale (vedi figura 4.4), registriamo una diminuzione delle quote di nuclei con soggetti di età maggiore di 70 anni, di nuclei con soggetti minori, di nuclei con soggetti a carico dei servizi sociali. Di converso, registriamo un incremento della quota di nuclei beneficiari con soggetti con invalidità superiore al 74%.

FIGURA 4.5 - CARATTERISTICHE SOCIALI DEI SOGGETTI BENEFICIARI DI CONTRIBUTO DEL "FONDO SFRATTI" - ANNI 2017 E 2018 (VALORI PERCENTUALI)



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

Analogamente a quanto segnalato nel capitolo 3 con riferimento al Fondo per il contributo affitto, anche per quanto concerne i fondi relativi alla morosità incolpevole l'ufficio regionale Politiche abitative ha operato dei controlli amministrativi rispetto alla legittimità delle domande di contributo presentate: dal 1° gennaio al 30° agosto 2019 sono stati effettuati 60 controlli rispetto alle domande presentate nel 2018, instaurando un rapporto collaborativo con i Comuni che gestiscono le domande e l'erogazione dei contributi.



4.3 Le Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo

La legge regionale 2/2019 ha confermato il ruolo e la composizione delle Commissioni territoriali, organi previsti dalla LR 12 dicembre 2012, n. 75, "*Misure urgenti per la riduzione del disagio abitativo. Istituzione delle commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo*", destinati al contrasto al 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.

La Conferenza dei sindaci dei Comuni associati nei LODE disciplina il funzionamento delle Commissioni, individua il presidente e la relativa composizione, che può prevedere la partecipazione di rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli inquilini e rappresentanti delle associazioni di proprietà edilizia maggiormente rappresentative, nonché un rappresentante del soggetto gestore del patrimonio destinato all'edilizia residenziale pubblica competente per territorio. Le Commissioni possono essere integrate da rappresentanti delle Prefetture-uffici territoriali del Governo e delle Questure competenti per territorio, nonché dai rappresentanti dei Comuni interessati.

Nel corso del 2018 le Commissioni territoriali si sono riunite in 6 degli 11 LODE toscani, mentre nelle aree di Arezzo, Firenze, Livorno, Pistoia e Prato le operazioni sono svolte dai singoli Comuni.

Dal punto di vista del numero di casi esaminati, le Commissioni di Pisa (228 casi), dell'Empolese Valdelsa (222) e di Prato (92) sono quelle che mostrano le principali evidenze, seguite da Grosseto (41) e Livorno (40). Sia la Commissione senese che quella lucchese si sono riunite una sola volta nel corso del 2018 esaminando, rispettivamente, 17 e 4 casi.



644 casi
esaminati dalle
Commissioni
territoriali nel
2018 (+127 casi
rispetto al 2017)





TABELLA 4.13 - L'ATTIVITÀ SVOLTA NEL 2018 DALLE COMMISSIONI TERRITORIALI PER IL CONTRASTO DEL DISAGIO ABITATIVO

LODE	SEDUTE	CASI ESAMINATI
	NR.	NR.
Arezzo*	-	-
Empolese Valdelsa	11	222
Firenze*	-	-
Grosseto	4	41
Livorno*	5	40
Lucca	1	4
Massa-Carrara	nd	nd
Pisa	7	228
Pistoia*	-	-
Prato*	nd	92
Siena	1	17
Totale	29	644

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

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione attività 2018 Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo.

Le domande esaminate (+127 casi rispetto al 2017) hanno avuto esiti diversi (disponibili per 518 casi): in un caso su quattro è stato concesso un contributo per l'accesso in nuova abitazione, mentre nel 18% dei casi i contributi sono stati finalizzati a prevenire lo sfratto, quindi sanando eventuali situazioni di morosità.

Tra le altre tipologie più frequenti, si evidenziano i procedimenti di rinvio programmato degli sfratti (13,7%), mentre diminuisce leggermente l'incidenza di soluzioni autonome da parte degli inquilini (13,7% rispetto al 15,1% della precedente annualità). Cresce, di converso, la quota di utilizzo di alloggi di emergenza, soluzione adottata nell'8,3% dei casi (contro il 3,5% dell'anno precedente).



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

LA TIPOLOGIA DI MISURE ATTIVATE	EMPOLESE VALDELSA	GR	LI	LU	PI	SI	PO	TOTALE	
	NR.	NR.	NR.	NR.	NR.	NR.	NR.	NR.	%*
Procedimenti di rinvio programmato sfratti	0	0	9	1	58	2	1	71	13,7
Contributi per prevenzione sfratto	36	0	10	1	27	5	14	93	18,0
Contributi per accesso nuova abitazione	51	8	11	2	29	9	16	126	24,3
Inserimenti in alloggi di emergenza	22	6	6		7	0	2	43	8,3
Necessità di ulteriori accertamenti	11	4	0		36	1	27	79	15,3
Soluzione autonoma da parte degli inquilini	18	0			21	0	32	71	13,7
Domande inammissibili	3	23			4	1		31	6,0
Sfratti eseguiti		0	4			0		4	0,8

* Calcolata sui 518 casi esaminati (sui 644 totali) per i quali sono note le tipologie di misure attivate.

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



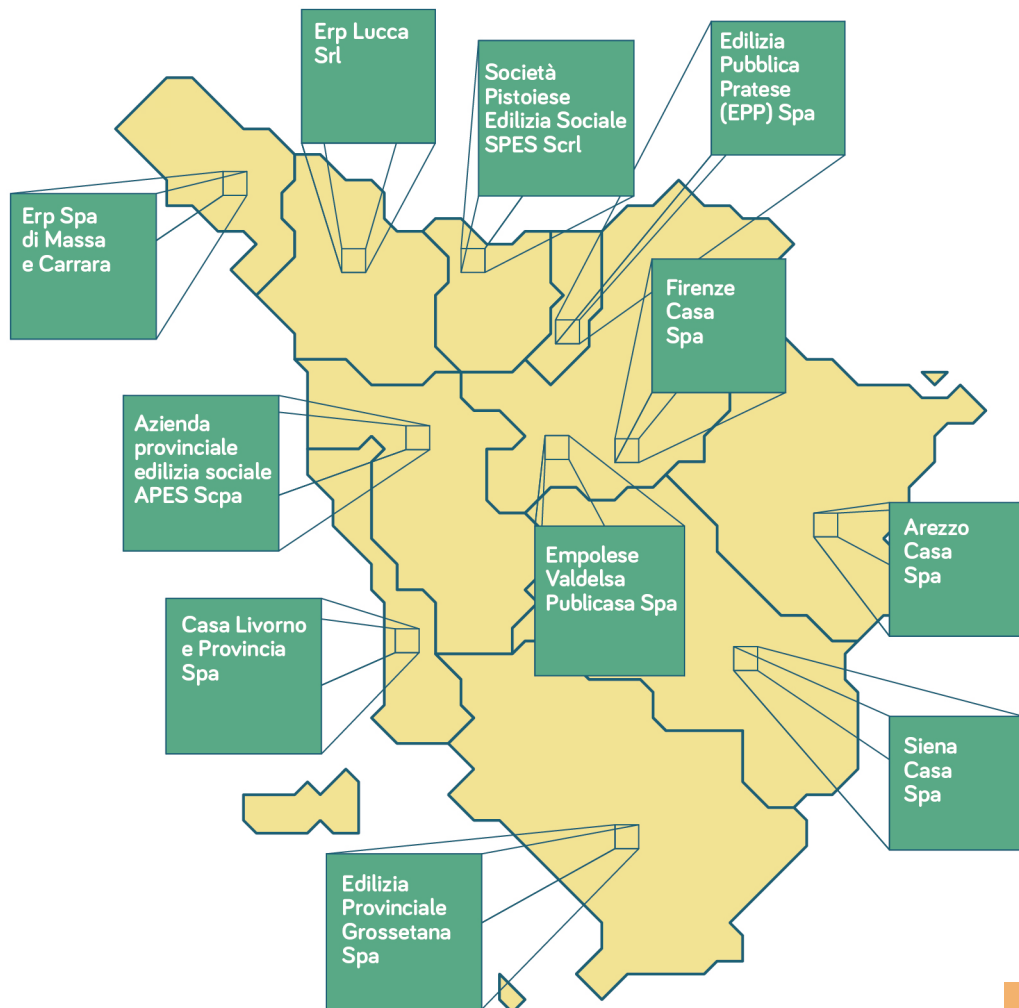
L'EDILIZIA PUBBLICA

Questa sezione del Rapporto mira ad offrire una panoramica dell'edilizia pubblica in Toscana, e riprende la struttura dei precedenti rapporti: nel paragrafo 5.1 è contenuta un'analisi del patrimonio immobiliare gestito dalle undici Aziende pubbliche per la casa operative nei LODE toscani; il paragrafo 5.2 tratta delle caratteristiche dei nuclei familiari assegnatari; il paragrafo 5.3 delle domande di alloggi; il paragrafo 5.4 dei dati gestionali. 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 rilevazione. I dati sono rilevati annualmente come previsto dall'articolo 3 della Legge Regionale 12 dicembre 2012, n. 75, "Misure urgenti per il disagio abitativo".

Le schede rilevano sia dati di stock (che fotografano i dati al 31 dicembre 2018, ad esempio il numero di unità immobiliari gestite) che di flusso (per i quali si considera il periodo di rilevazione dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2018, ad esempio il numero di alloggi assegnati o restituiti).



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



5.1 Il patrimonio

Sono 6.107 i fabbricati che vanno a comporre il patrimonio toscano di edilizia residenziale pubblica. La figura 5.2 mostra come tali edifici sono distribuiti negli 11 LODE; circa un fabbricato su cinque è ubicato nel LODE fiorentino (20,5% del totale ossia 1.254 edifici). Il LODE con la concentrazione più bassa sono Prato ed Empoli (con rispettivamente il 2,7% e il 2,8% del totale dei fabbricati), seguiti da quello Pistoiese (4,7%). Nel resto della regione troviamo una distribuzione più uniforme, che oscilla tra i 420 edifici del LODE di Arezzo e gli 833 del LODE Pisano.

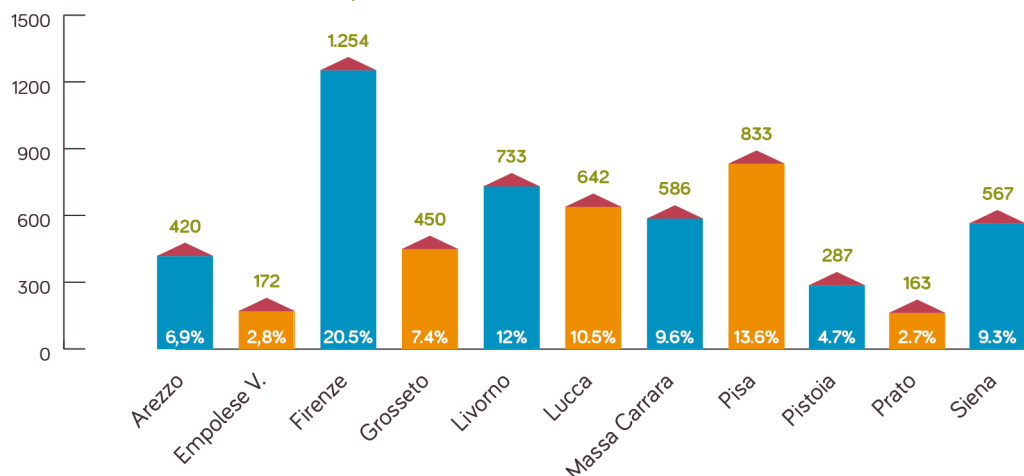
**49.963 unità
immobiliari, 232
unità in più rispetto
al 2017. Un alloggio
ogni 33 famiglie
residenti**





Queste cifre si traducono, in termini di unità immobiliari, in 49.963 alloggi. In figura 5.3 è rappresentata la loro distribuzione; è possibile così osservare alcune peculiarità: la concentrazione di alloggi è ancora maggiore nel LODE fiorentino (12.820 unità immobiliari, il 25,7% del totale regionale); i LODE di Empoli e Prato restano in fondo alla classifica, ma in proporzione le differenze con il resto della regione si assottigliano. Tra gli altri, spicca il LODE di Livorno che presenta, dopo Firenze, il maggior numero di unità immobiliari (8.606, il 17,2% del totale).

FIGURA 5.2 - LA DISTRIBUZIONE DEI FABBRICATI ERP PER LODE (IN VALORI ASSOLUTI E PERCENTUALI)

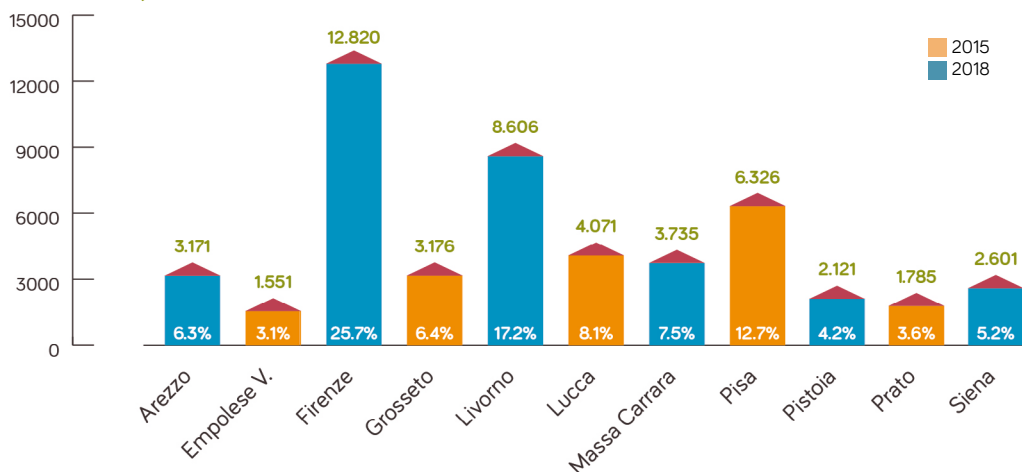


Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2018.





FIGURA 5.3 – LA DISTRIBUZIONE PER LODE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP (IN VALORI ASSOLUTI E PERCENTUALI)



Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2018.

Il numero di unità immobiliari è cresciuto molto poco negli ultimi quattro anni. Nel passaggio dal 2015 al 2016 registriamo una variazione, in Toscana, di +0,3%; nel passaggio tra il 2016 e il 2017 l'incremento è di soli 0,1 punti percentuali. Infine, nel passaggio dal 2017 al 2018 l'incremento è di +0,5%. La tabella 5.1 mostra i dati suddivisi per LODE: si nota come le variazioni siano eterogenee per annualità e LODE, ma tendono a bilanciarsi nel corso dell'arco temporale.



TABELLA 5.1 - SERIE STORICA DEL NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI DEL PATRIMONIO ERP TOSCANO PER LODE, CON VARIAZIONI PERCENTUALI SULL'ANNUALITÀ PRECEDENTE

LODE	2015	VAR % 2016	2016	VAR % 2017	2017	VAR % 2018	2018
Arezzo	3.081	1,9%	3.139	-1,4%	3.096	2,4%	3.171
Empolese V.	1.544	0,0%	1.544	0,0%	1.544	0,5%	1.551
Firenze	12.714	0,5%	12.772	0,3%	12.812	0,1%	12.820
Grosseto	3.174	-0,3%	3.165	-0,5%	3.148	0,9%	3.176
Livorno	8.406	0,8%	8.475	0,3%	8.500	1,2%	8.606
Lucca	4.064	-0,2%	4.054	0,8%	4.086	-0,4%	4.071
Massa-Carrara	3.739	-0,1%	3.737*	-0,1%	3.734	0,0%	3.735
Pisa	6.367	-0,5%	6.335	-0,1%	6.331	-0,1%	6.326
Pistoia	2.110	0,1%	2.113	0,4%	2.121	0,0%	2.121
Prato	1.784	0,1%	1.785	0,0%	1.785	0,0%	1.785
Siena	2.545	1,2%	2.575	0,0%	2.574	1,0%	2.601
Toscana	49.528	0,3%	49.694*	0,1%	49.731	0,5%	49.963

*Il dato per il numero di unità immobiliari appartenenti al patrimonio del LODE di Massa-Carrara nel 2016 risulta essere mancante; al suo posto in tabella vi è stata inserita una stima ottenuta facendo la media tra il valore riferito all'annata 2015 ed il valore riferito all'annata 2017. Tale stima è stata inserita nel conteggio totale.

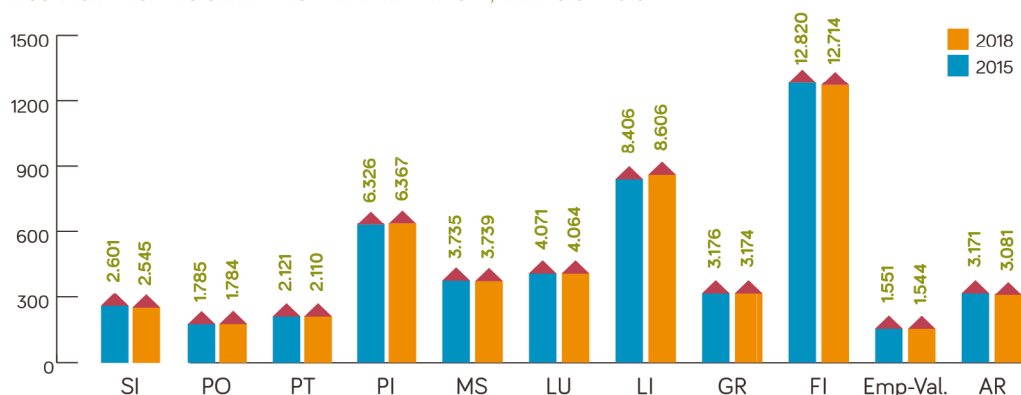
Fonte: Regione Toscana, Schede rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015, 2016, 2017 e 2018.





In figura 5.4 sono rappresentati i patrimoni immobiliari Erp in termini di unità immobiliari per le annualità 2015 e 2018. L'incremento maggiore si è avuto nel LODE di Livorno, con 200 unità immobiliari in più rispetto al 2015. Di converso, in fondo alla classifica c'è il LODE di Pisa il cui patrimonio ha perso 41 unità immobiliari.

FIGURA 5.4 - NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI ERP PER LODE, ANNI 2015 E 2018



Fonte: Regione Toscana, Schede rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015 e 2018.

TABELLA 5.2 - VARIAZIONI NEL NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI ERP ANNI 2017/18, CON MOTIVO DELLA VARIAZIONE

	AREZZO	EMPOLESE ALDESA	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA- CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOSCANA
ALLOGGI ERP AL 31.12.2017	3096	1.544	12812	3.177	8500	4.086	3.734	6.331	2.121	1.785	2.574	49.760
COSTRUIITE	0	0	0	0	107	6	4	0	0	4	22	143
RECUPERATE	75	7	17	0	0	1	2	0	0	1	0	103
CONFERITE	0	0	11	0	0	1	1	0	0	0	0	13
ALTRO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VENDUTE	0	0	4	1	0	6	4	5	0	5	5	30
DEMOLITE	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
USCITE PER UNIFICAZIONE	0	0	16	0	0	17	2	0	0	0	0	35
ALLOGGI ERP 2018	3.171	1.551	12820	3.176	8606	4.071	3.735	6.326	2.121	1.785	2.601	49.963

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2018.



In tabella 5.2 il dettaglio delle variazioni avvenute nel patrimonio immobiliare dei LODE toscani tra il 2017 e il 2018. Il principale motivo di fuoriuscita di alloggi dal patrimonio è l'uscita per *unificazione*. Segue la *vendita* con 30 alloggi, e infine abbiamo la demolizione (1 solo alloggio demolito, nel LODE di Livorno). Il principale motivo di incremento del patrimonio è la *nuova costruzione*, ma il fenomeno è concentrato quasi esclusivamente nel LODE di Livorno (con 107 nuovi alloggi costruiti su 143 in tutta la Toscana) seguito dal *recupero*.

Anche in questo caso, il fenomeno è concentrato principalmente in un solo LODE, quello di Arezzo (con 75 dei 103 alloggi recuperati in Toscana). Il 54,5% del patrimonio immobiliare è stato edificato prima degli anni '70 (circa un quinto, il 19,5%, risale addirittura a prima degli anni '50) e solo il 13,6% negli ultimi trent'anni. Gli edifici che hanno meno di dieci anni (e cioè quelli costruiti dal 2010 in poi) rappresentano il 4,7% del totale. La tabella 5.3, dove troviamo, suddivise per LODE, la distribuzione del patrimonio immobiliare per anno di costruzione, fa ben notare come ci sia stata una brusca frenata nella costruzione di nuovi edifici negli anni '90.

È nei LODE che si affacciano sulla costa che troviamo i patrimoni con la maggior concentrazione di edifici meno recenti: nel LODE di Massa-Carrara l'83,9% del patrimonio risale a prima degli anni '80; seguono Grosseto, Pisa (con rispettivamente il 77,8% e il 77,7% dei fabbricati risalenti a tale periodo) ed infine Livorno (74%). Il LODE con la maggior concentrazione di fabbricati con data di edificazione posteriore al 1950 è quello di Siena (il 34,5% del suo patrimonio è stato edificato in quel periodo); allo stesso tempo in questo LODE troviamo anche la maggior concentrazione di edifici post-2010 (18,6%). Il LODE di Siena infatti rappresenta anche, insieme a Prato, quello dove troviamo la maggior concentrazione di edifici post-1990 (il 27,6% del suo patrimonio risale a questo periodo, mentre per Prato siamo al 27%).





TABELLA 5.3 - LA DISTRIBUZIONE DEI FABBRICATI ERP, AL 2018, PER ANNO DI COSTRUZIONE (PERCENTUALI DI RIGA*)

	PRIMA DEL 1950	1950-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	DAL 2010 IN POI	TOTALE	TOT. (V.A.)
AREZZO	17,6%	13,3%	12,9%	16,7%	22,6%	4,3%	8,1%	4,5%	100%	420
EMPOLI	14,5%	18,2%	10,9%	20,6%	17,0%	5,5%	7,9%	5,5%	100%	165
FIRENZE	11,8%	9,3%	10,3%	30,2%	25,5%	4,1%	5,6%	3,1%	100%	1.171
GROSSETO	28,0%	18,2%	16,3%	15,3%	13,2%	1,9%	4,5%	2,6%	100%	418
LIVORNO	19,8%	22,7%	23,5%	8,1%	13,1%	4,5%	3,6%	4,8%	100%	732
LUCCA	12,7%	21,4%	29,7%	9,7%	13,3%	4,1%	5,4%	3,8%	100%	632
MASSA-CARRARA	22,7%	27,3%	24,5%	9,3%	10,1%	3,3%	2,4%	0,4%	100%	546
PISA	23,3%	25,5%	17,6%	11,3%	13,7%	2,5%	4,1%	2,1%	100%	812
PISTOIA	14,7%	12,5%	17,4%	25,0%	20,1%	5,4%	1,8%	3,1%	100%	224
PRATO	11,7%	11,7%	15,3%	9,2%	25,2%	12,3%	8,0%	6,7%	100%	163
SIENA	34,5%	8,0%	11,5%	8,1%	10,4%	1,6%	7,4%	18,6%	100%	566
TOTALE	19,5%	17,4%	17,6%	15,4%	16,5%	3,8%	5,1%	4,7%	100%	5.849

* Le percentuali sono calcolate sul totale dei dati rilevati, l'informazione è disponibile per 5.849 fabbricati su 6.107. Per un numero rilevante di fabbricati dei LODE di Firenze, Grosseto, Massa Carrara e Pistoia non sono disponibili informazioni sulla data di edificazione. In particolare, nel LODE di Pistoia i fabbricati con data di edificazione mancante sono pari al 28,1% del totale (mancano i dati di 63 edifici su 287).

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2018.

Rispetto al 2017, rileviamo un incremento di 232 unità immobiliari, passando da 49.731 a 49.963 alloggi complessivi. Eppure, questo numero dice molto poco se non messo a confronto con la popolazione residente; in tabella 5.4 troviamo la distribuzione del numero totale di famiglie presenti nei comuni degli 11 LODE e il rapporto tra queste e le rispettive unità immobiliari Erp.

Tale rapporto consente di comprendere la capacità di un territorio di rispondere alla potenziale domanda abitativa rivolta al sistema di edilizia residenziale pubblica: il valore assunto da questo indicatore a livello regionale è di 33,2 (abbiamo circa 33 nuclei familiari per ogni alloggio Erp, esattamente come registrato lo scorso anno¹).

¹ Vedi Abitare in Toscana – Anno 2018, p.77.





TABELLA 5.4 - NUMERO DI FAMIGLIE RESIDENTI IN TOSCANA, NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI E RAPPORTO TRA FAMIGLIE E UNITÀ, ORDINATI PER LODE

LODE	FAMIGLIE RESIDENTI	UNITÀ IMMOBILIARI	FAMIGLIE/UNITÀ*
Arezzo	147.730	3.171	46,6
Empolese Valdelsa	71.892	1.551	46,4
Firenze	389.017	12.820	30,3
Grosseto	104.209	3.176	32,8
Livorno	156.424	8.606	18,2
Lucca	169.919	4.071	41,7
Massa-Carrara	89.005	3.735	23,8
Pisa	182.721	6.326	28,9
Pistoia	126.173	2.121	59,5
Prato	103.684	1.785	58,1
Siena	119.889	2.601	46,1
Totale	1.660.663	49.963	33,2

* Il rapporto indica, per ogni zona, il numero di famiglie ivi residenti per ogni alloggio Erp esistente (es. nel LODE di Arezzo abbiamo 46,6 famiglie per ogni unità immobiliare).

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2018, e Demolstat, Bilancio demografico e popolazione residente al 31 dicembre 2018.

I LODE che vantano i punteggi "migliori" (ossia dove il rapporto raggiunge cifre più basse, e quindi abbiamo un minor numero di nuclei familiari per ogni unità Erp) sono quello di Livorno (18,2) e quello di Massa-Carrara (23,8); di converso, i LODE dove il rapporto è più alto sono quelli di Pistoia (59,5 famiglie per unità) e di Prato (58,1).

Per comprendere quali siano le caratteristiche del patrimonio immobiliare Erp toscano, è utile discriminare le categorie catastali a cui appartengono gli edifici. Nella tabella 5.5 troviamo, in percentuale, la distribuzione dei fabbricati per LODE e categoria catastale. A livello regionale, la maggior parte delle strutture ricade nella categoria A3 (abitazione economica, 47,1%) o A2 (abitazione civile, 36,8%); la maggior parte dei LODE ricalca questa configurazione, pur se con alcune eccezioni. In quelli di Grosseto e Arezzo rileviamo, ad esempio, una maggior concentrazione di edifici A4 (abitazione popolare, rispettivamente 35,1% e 24,4%); nei LODE di Lucca e Pistoia, la bassissima quota di edifici A2 (rispettivamente 2,4% e 0,3%) è compensata da una concentrazione molto più alta della media di edifici A3² (85,1% e 82,2%).

² Queste cifre sono perfettamente coerenti con quella che è la struttura del patrimonio immobiliare delle province di Lucca e Pistoia, dove la concentrazione di abitazioni A3, di tipo economico,





TABELLA 5.5 - DISTRIBUZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP PER TIPOLOGIA CATASTALE (PERCENTUALI DI RIGA*)

LODE	SIGNORILE	CIVILE	ECONOMICA	POPOLARE	ULTRA POPOLARE	TOTALE ALLOGGI CENSITI
Arezzo	0,0%	2,9%	72,3%	24,4%	0,5%	3.171
Empolese V.	0,0%	28,7%	62,8%	8,4%	0,1%	1.530
Firenze	0,0%	41,9%	39,8%	17,2%	1,1%	12.561
Grosseto	0,0%	26,5%	38,4%	35,1%	0,0%	3.176
Livorno	0,0%	51,5%	42,9%	5,5%	0,1%	8.604
Lucca	0,0%	2,4%	85,1%	12,4%	0,1%	4.071
Massa-Carrara	0,0%	55,4%	24,6%	19,0%	1,0%	3.334
Pisa	0,0%	54,5%	30,0%	15,3%	0,2%	6.313
Pistoia	0,0%	0,3%	82,2%	17,0%	0,4%	2.121
Prato	0,0%	33,1%	60,0%	6,3%	0,6%	1.785
Siena	0,1%	43,9%	36,6%	19,4%	0,1%	1.523
Totale	0,0%	36,8%	47,1%	15,6%	0,5%	48.189

* Le percentuali sono calcolate sul totale dei dati rilevati, l'informazione è disponibile per 48.189 alloggi su 49.963.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2018.

Già dal precedente rapporto, grazie ad una modifica apportata nel 2017 alla scheda di rilevazione, è stato possibile ottenere i dati sul numero di vani degli alloggi Erp³ e sulla classe energetica (ai sensi della L.R. 41/2015, "Modifiche alla legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96").

supera il 50% degli edifici destinati ad uso abitativo (Vedi par. 2.1, tabella 2.1).

³ 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 mono-stanza 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).



L'anno precedente i dati disponibili erano alquanto incompleti, probabilmente a causa della difficoltà nel recepire le modifiche attuate alla scheda; anche quest'anno lo sono, ma la numerosità viene incrementata (per quanto riguarda il numero di vani, gli alloggi censiti quest'anno sono 40.024 rispetto ai 33.577 della rilevazione 2017; per la classe energetica i numeri sono meno importanti, con 14.339 alloggi censiti rispetto ai 13.728 della rilevazione 2017, ma si tratta comunque di un incremento considerevole).

In tabella 5.6 è rappresentata in percentuale la distribuzione degli alloggi per LODE e per numero di vani. La maggioranza degli alloggi Erp toscani ha 3 vani (40,4% del totale); circa un unità ogni 3 (il 29,9%) ha più di 3 vani, il 26,6% ha due vani e il 3,1% un solo vano.

La maggior concentrazione di alloggi con più di tre vani la troviamo nei LODE di Siena ed Arezzo (dove rispettivamente il 54,5% ed il 51,7% del loro patrimonio ricade in questa categoria), mentre la più alta concentrazione di alloggi mono-vano è ubicata nei LODE Empolese Valdelsa (7%) e Grosseto (6,8%).

TABELLA 5.6 - DISTRIBUZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP ORDINATE PER NUMERO DI VANI* (PERCENTUALI DI RIGA**)

LODE	1	2	3	≥ 3	TOTALE ALLOGGI CENSITI
Arezzo	1,6%	15,6%	31,0%	51,7%	3.171
Empolese V.	7,0%	49,8%	31,9%	11,3%	257
Firenze	1,9%	26,8%	38,1%	33,3%	8.409
Grosseto	6,8%	25,1%	41,9%	26,1%	2.823
Livorno	5,4%	33,0%	42,7%	18,9%	7.994
Lucca	2,7%	25,3%	43,3%	28,7%	4.071
Massa-Carrara	2,9%	20,9%	45,9%	30,4%	3.703
Pisa	2,3%	30,0%	43,3%	24,4%	5.916
Pistoia	3,5%	26,1%	40,0%	30,5%	1.236
Prato	0,4%	25,3%	31,3%	43,0%	1.784
Siena	0,0%	10,5%	35,0%	54,5%	660
Totale	3,1%	26,6%	40,4%	29,9%	40.024

*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 validi (esclusi i mancanti), l'informazione sul numero dei vani è disponibile per 40.024 alloggi su 49.963.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2018.





In tabella 5.7 sono sintetizzati i dati in nostro possesso sulla classe energetica⁴ degli alloggi⁵, suddivisi per LODE. L'appartenenza di un alloggio ad una certa classe è indice di alcune sue caratteristiche strutturali, poiché la classificazione avviene attraverso la valutazione da parte di un tecnico delle 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. In Toscana, la maggior parte degli alloggi Erp appartiene alla classe energetica G (66,1%), ovvero la più inefficiente.

Come già affermato nel precedente rapporto, ciò è probabilmente dovuto all'anzianità delle strutture⁶; non ci è possibile affermarlo con certezza in quanto i dati a nostra disposizione sulla classe energetica sono riferiti solo a poco più di un quarto del patrimonio Erp totale, e non possediamo alcuna informazione che possa portarci a ritenere che le unità immobiliari analizzate possano essere rappresentative del contesto regionale o dei singoli LODE.

I LODE con la maggior concentrazione di edifici costruiti prima del 1970 (vedi tabella 5.2), ossia Massa-Carrara, Grosseto e Pisa, sono anche quelli che registrano un'elevata concentrazione di alloggi situati in classe energetica "G" (il 71,6% nel LODE di Massa-Carrara, il 61% in quello di Grosseto, addirittura il 95,8% in quello di Pisa). Fa eccezione Livorno, che pur avendo la maggior parte del patrimonio risalente a questo periodo (precedente agli anni '70) ha una distribuzione degli alloggi piuttosto equilibrata nelle sette classi energetiche. È interessante il dato riferito al LODE Empolese (81,6% di alloggi in fascia "G"), e al LODE Pratese (87,5% di alloggi in fascia "A") ma il numero di alloggi censito in queste due aree è poco significativo.

⁴ Sulla base dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), introdotto dal D.L. 63/2013, poi convertito 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.

⁵ Possediamo tali dati solo per il 28,7% del totale degli alloggi.

⁶ Vedi Abitare in Toscana - Anno 2018, p.79.



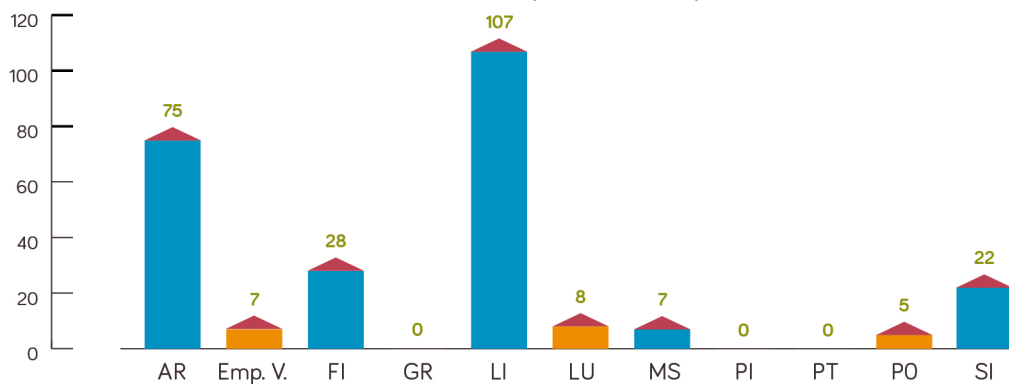
TABELLA 5.7 - DISTRIBUZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP ORDINATE PER CLASSE ENERGETICA (PERCENTUALI DI RIGA*)

LODE	A	B	C	D	E	F	G	TOTALE ALLOGGI CENSITI
Arezzo	9,9%	0,6%	3,1%	3,4%	18,6%	25,5%	38,8%	3.171
Empolese V.	4,2%	6,3%	3,7%	0,0%	4,2%	0,0%	81,6%	190
Firenze	11,4%	2,1%	5,5%	8,8%	12,2%	23,5%	36,6%	1.701
Grosseto	4,7%	0,0%	11,0%	2,5%	7,0%	13,8%	61,0%	516
Livorno	16,9%	13,4%	13,1%	4,4%	9,9%	15,5%	26,8%	567
Lucca	7,2%	9,7%	10,5%	2,2%	4,6%	9,5%	56,3%	693
Massa-Carrara	2,3%	0,8%	1,8%	3,1%	4,6%	15,9%	71,6%	391
Pisa	2,6%	1,0%	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	95,8%	6.326
Pistoia	0,3%	2,0%	9,2%	3,0%	11,9%	35,4%	38,3%	698
Prato	87,5%	6,3%	0,0%	0,0%	1,6%	3,1%	1,6%	64
Siena	45,5%	0,0%	54,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	22
Totale	6,5%	2,1%	3,6%	2,4%	7,2%	12,2%	66,1%	14.339

*Le percentuali sono calcolate sul totale dei dati rilevati validi (esclusi i mancanti), l'informazione sulla classe energetica è disponibile per 14.339 alloggi su 49.963.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2018.

FIGURA 5.5 - DISTRIBUZIONE PER LODE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP REALIZZATE, ACQUISITE O CONFERITE NEL CORSO DEL 2018 (VALORI ASSOLUTI*)



* 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 2018.



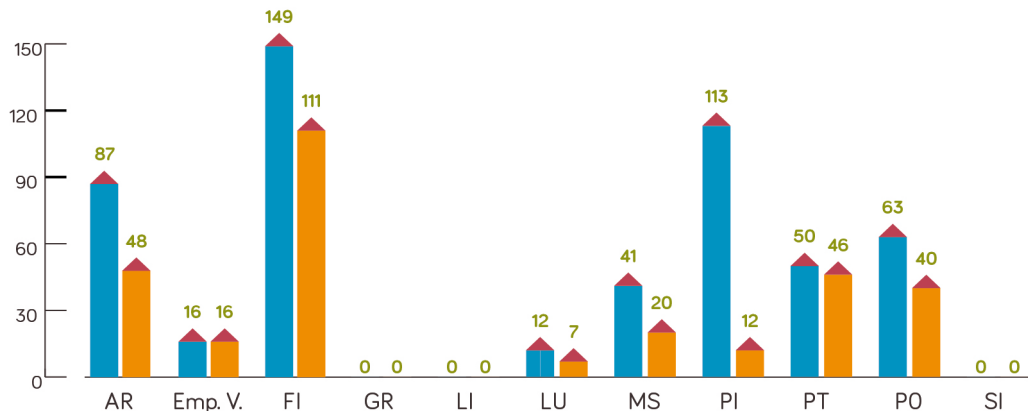


Nella figura 5.5 è rappresentato il numero di alloggi che sono entrati a far parte del patrimonio Erp toscano nel corso del 2018. Rispetto ai 266 alloggi entrati a far parte del patrimonio nel 2017, quasi tutti ubicati nel LODE di Livorno, quest'anno i nuovi alloggi sono 259 (solo sette in meno rispetto all'anno precedente), e per quanto ancora una volta la maggioranza (107 alloggi) si trovi nel LODE livornese, una quantità corposa è ubicata in quello di Arezzo (75), e al contempo registriamo un aumento significativo anche nei LODE di Firenze (28) e di Siena (22). Nessun nuovo alloggio si è aggiunto, nel corso del 2018, ai LODE di Grosseto, Pisa e Pistoia.

Delle 259 nuove unità, 143 sono nuove costruzioni completate nel corso dell'anno (è il caso delle 107 unità livornesi, delle 22 unità del LODE di Siena, di 6 delle 8 unità del LODE di Lucca, di 4 delle 7 unità ubicate nel LODE di Massa-Carrara e di 4 delle 5 unità pratesi). A queste si aggiungono le unità ricavate da interventi di recupero, in totale 103; è a questa categoria che appartengono le 75 nuove unità aretine, le 7 dell'empolese Valdelsa, 17 delle 28 nuove unità del LODE fiorentino, 2 unità nel LODE di Massa-Carrara, 1 unità nel LODE di Lucca e una in quello di Prato.

Le restanti 13 unità rappresentate in figura entrano a far parte del patrimonio tramite conferimento; di queste, 11 sono ubicate nel LODE fiorentino, due si trovano una nel LODE di Lucca, l'altra nel LODE di Massa-Carrara.

FIGURA 5.6 - DISTRIBUZIONE PER LODE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP IN COSTRUZIONE CON CONSEGNA PREVISTA NEL CORSO DEL 2019 E ANNI SUCCESSIVI (VALORI ASSOLUTI)



Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2018.





531

nuove unità
immobiliari in
costruzione, di cui
300 in consegna
prevista nel corso
del 2019

Risultano in costruzione 531 nuove unità immobiliari (189 delle quali sono unità la cui costruzione è cominciata nel corso del 2018); di queste, 300 dovrebbero essere consegnate nel corso del 2019, ma si tratta di un dato soggetto a notevoli fluttuazioni. Infatti, delle 485 unità che erano in costruzione nel 2017, 269 dovevano essere consegnate nel 2018 ma ne sono state completate solo 143 (fa eccezione quanto accaduto nel LODE di Livorno, dove sono stati consegnati 107 alloggi sui 67 previsti). In tabella 5.8 troviamo un riepilogo delle consegne previste ed effettuate nel 2018.

TABELLA 5.8 - NUMERO DELLE NUOVE UNITÀ IMMOBILIARI IN CORSO DI EDIFICAZIONE NEL 2017, NUMERO CONSEGNE PREVISTE NEL CORSO DEL 2018, NUMERO E % DI CONSEGNE EFFETTUATE, SUDDIVISE PER LODE

LODE	UNITÀ IN CO- STRUZIONE (AL 2017)	DI CUI CONSE- GNA PREVISTA 2018	COMPLETATE 2018	% COMPLETATE 2018
Arezzo	94	45	0	0,0%
Empolese Valdelsa	18	18	0	0,0%
Firenze	155	37	0	0,0%
Grosseto	18	0	0	0,0%
Livorno	67	67	107	159,7%
Lucca	12	7	6	85,7%
Massa-Carrara	0	0	4	0,0%
Pisa	11	0	0	0,0%
Pistoia	50	46	0	0,0%
Prato	60	49	4	8,2%
Siena	0	0	22	0,0%
Totale	485	269	143	53,2%

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2017 e Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2018.

Nel 2018 si sono verificate 1.559 riconsegne di unità immobiliari da parte dei nuclei assegnatari. La motivazione principale è la riconsegna spontanea (38,1% dei casi), seguita dal decesso dell'assegnatario (32,5%). Tra le altre motivazioni, segnaliamo una sola revoca e due annullamenti. Il numero totale di sfratti è 89, in proporzione il 3,3% del totale. La tabella 5.9 offre una sintesi dei dati.

I dati sono in linea con quelli dell'annualità precedente, dove si verificarono 1.515 riconsegne, un terzo delle quali per riconsegna spontanea e un terzo per decesso⁷.

⁷ Vedi Abitare in Toscana – Anno 2018, p.84.





TABELLA 5.9 - LA DISTRIBUZIONE PER LODE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP RESTITUITE NEL CORSO DEL 2018 PER MOTIVO DELLA RESTITUZIONE (VALORI ASSOLUTI)

LODE	DECESSO ASSEGNA- TARIO	ANNUL- LAMENTO	DECA- DENZA	REVO- CA	SFRAT- TO	PER RICONSEGNA			TOT.
						SPON- TANEA	MOBI- LITÀ	ALTRO	
Arezzo	29	0	9	0	0	52	19	0	109
Empolese V.	20	0	4	0	2	26	1	0	53
Firenze	129	0	0	0	21	166	77	0	393
Grosseto	35	0	9	0	6	31	13	0	94
Livorno	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	224
Lucca	41	0	4	0	4	59	49	4	161
Massa-Carr.	40	0	25	0	2	37		2	106
Pisa	76	0	22	0	3	68	40	5	214
Pistoia	21	0	9	0	3	34	8	1	76
Prato	16	0	4	0	0	17	5	0	42
Siena	27	2	3	1	3	19	19	13	87
Totale	434	2	89	1	44	509	231	25	1.559
Totale (%)	32,5%	0,1%	6,7%	0,1%	3,3%	38,1%	17,3%	1,9%	1.335

* Le percentuali sono state calcolate su 10 LODE (1.335 unità), escludendo quello di Livorno per mancanza dei dati relativi.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2018.

Le tabelle 5.10 e 5.11 riepilogano lo stato di occupazione degli alloggi Erp aggiornato al 2018. Nel 92,1% dei casi l'unità immobiliare è occupata con regolare contratto di locazione (oppure è stata assegnata per condizione di emergenza abitativa).

Le 542 occupazioni senza titolo (20 casi in meno rispetto al 2017) possono essere dovute a molteplici cause, quali il sopravvenire di irregolarità in un contratto precedente (morosità, superamento del limite reddituale, utilizzo irregolare dell'alloggio, mancanza dei presupposti per subentro nella titolarità), o la mancanza del titolo (es. illecita trasmissione).

La maggioranza delle occupazioni senza titolo, in proporzione rispetto al numero di alloggi, è localizzata nei LODE di Massa-Carrara e di Livorno (dove raggiungono rispettivamente il 3,6% e l'1,9% del totale), mentre in quello di Firenze, a fronte di un valore assoluto comunque elevato (121 occupazioni senza titolo), in proporzione il dato è più basso della media regionale (0,9%).

Rileviamo 253 occupazioni abusive, 12 in più rispetto al 2017, ma rappresentano una categoria residuale in tutti i LODE, ad eccezione forse di quello di



Livorno dove le 138 occupazioni abusive rappresentano l'1,6% del totale degli alloggi. Le quote più significative di alloggi sfitti/non occupati si registrano nei LODE di Siena (13,5% del totale delle unità immobiliari), di Massa-Carrara (9,4%) e di Pistoia (8,4%). In totale, gli alloggi sfitti/non occupati sono 3.127, 553 in più rispetto al 2017.

TABELLA 5.10 - DISTRIBUZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP PER STATO DI OCCUPAZIONE (VALORI ASSOLUTI)

	AREZZO	EMPOLESE VALDELSA	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA-CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOTALE
LOCAZIONE REGOLARE (*)	3100	1446	11822	2954	7888	3832	3189	5912	1923	1662	2239	45967
OCCUPAZIONE SENZA TITOLO	2	5	121	31	162	34	133	34	17	3	0	542
OCCUPAZIONE ABUSIVA (**)	0	0	69	9	138	12	7	14	0	0	4	253
SFITTI/ NON OCCUPATI	69	100	808	182	418	193	346	362	179	120	350	3127
ND	0	0	0	0	0	0	60	4	2	0	8	74
TOTALE	3.171	1.551	12.820	3.176	8.606	4.071	3.735	6.326	2.121	1.785	2.601	49.963

* Comprese le assegnazioni per emergenza abitativa.

** Anche in attesa di provvedimento amministrativo.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2018.

TABELLA 5.11 - DISTRIBUZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP PER STATO DI OCCUPAZIONE (PERCENTUALI DI RIGA*)

	AREZZO	EMPOLESE VALDELSA	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA-CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOTALE
LOCAZIONE REGOLARE (**)	97,8%	93,2%	92,2%	93,0%	91,7%	94,1%	86,8%	93,5%	90,8%	93,1%	86,3%	92,1%
OCCUPAZIONE SENZA TITOLO	0,1%	0,3%	0,9%	1,0%	1,9%	0,8%	3,6%	0,5%	0,8%	0,2%	0,0%	1,1%
OCCUPAZIONE ABUSIVA (***)	0,0%	0,0%	0,5%	0,3%	1,6%	0,3%	0,2%	0,2%	0,0%	0,0%	0,2%	0,5%
SFITTI/ NON OCCUPATI	2,2%	6,4%	6,3%	5,7%	4,9%	4,7%	9,4%	5,7%	8,4%	6,7%	13,5%	6,3%

*Le percentuali sono calcolate sul totale dei dati rilevati validi (esclusi i dati mancanti); sono disponibili i dati di 49.889 su 49.963.

**Comprese le assegnazioni per emergenza abitativa.

*** Anche in attesa di provvedimento amministrativo.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2018.





La tabella 5.12 mostra la serie storica, dal 2015 al 2018, dello stato di occupazione degli alloggi Erp in Toscana. Il numero di alloggi sfitti è cresciuto di 1.312 unità, a scapito delle locazioni regolari (che sono diminuite di 856 unità), mentre le altre tipologie di occupazione non subiscono variazioni degne di nota.

Cresce il numero di alloggi sfitti, anche in attesa di manutenzione

TABELLA 5.12 - STATO DI OCCUPAZIONE ALLOGGI ERP IN TOSCANA. SERIE STORICA 2015/18

STATO OCCUPAZIONE	2015	2016	2017	2018
Locazione regolare	46.823	43.315	46.285	45.967
Occupazione senza titolo	545	390	562	542
Occupazione abusiva	245	243	241	253
Sfitti/non occupati	1.815	2.006	2.574	3.127
ND	100	3	69	74
Totale	49.528	45.957	49.731	49.963

Fonte: Regione Toscana, Schede rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015, 2016, 2017 e 2018.

Tale incremento è più incisivo rispetto a quello fatto registrare nel 2017 (quando il saldo era pari a +341 unità rispetto al 2016), e risulta essere pari al 21,5%; in altre parole, il numero di alloggi sfitti in Toscana è aumentato di un quinto rispetto all'incremento registrato nell'annata 2017. L'incremento si distribuisce, in valori assoluti, in modo piuttosto omogeneo tra i vari LODE; ma osservando l'incremento espresso in percentuale rispetto a quello 2017, notiamo come questo sia stato più sostanzioso nei LODE di Grosseto (incremento del 59,6% rispetto al 2017), Massa-Carrara (34,6%) e Pisa (28,4%). La tabella 5.13 sintetizza i dati relativi agli alloggi sfitti per LODE nel 2017 e nel 2018.



TABELLA 5.13 - UNITÀ IMMOBILIARI SFITTE/NON OCCUPATE NEL 2018 E NEL 2017, INCREMENTO E INCREMENTO PERCENTUALE

LODE	SFITTI/NON OCCUPATI 2018	SFITTI/ NON OCCUPATI 2017	INCREMENTO	INCREMENTO %
Arezzo	69	72	-3	-4,2%
Empolese Valdelsa	100	87	13	14,9%
Firenze	808	686	122	17,8%
Grosseto	182	114	68	59,6%
Livorno	418	355	63	17,7%
Lucca	193	163	30	18,4%
Massa-Carrara	346	257	89	34,6%
Pisa	362	282	80	28,4%
Pistoia	179	159	20	12,6%
Prato	120	94	26	27,7%
Siena	350	305	45	14,8%
Totale	3127	2.574	553	21,5%

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2017 e Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2018.





Come per le occupazioni senza titolo, molteplici sono le cause della sfittanza degli alloggi. In tabella 5.14 sono elencate nel dettaglio. A livello regionale nel 65,57% la sfittanza è dovuta alla necessità di lavori di manutenzione (nel 12,04% del totale degli alloggi sfitti i lavori di manutenzione sono in corso; nel 20,7% i lavori non sono cominciati ma già finanziati; nel 32,83% dei casi sono in attesa di finanziamento).

Nei restanti casi l'alloggio è sfitto perché oggetto di verifiche (10,57%), perché deve essere demolito (3,95%) o per altri motivi (2,45% assegnati, ma in attesa di contratto). Del totale degli alloggi sfitti/non occupati, solo il 15,41% è effettivamente disponibile.

TABELLA 5.14 - DISTRIBUZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP PER MOTIVO DELLA SFITTANZA (VALORI ASSOLUTI)

	AREZZO	EMPOLSE VALDELSA	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO**	LUCCA	MASSA- CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOTALE	TOTALE %***
IN CORSO DI VERIFICA	0	7	20	0	19	6	191	13	16	0	73	345	10,57%
LAVORI DI MANUTENZIONE IN CORSO	69	1	131	11	7	52	50	4	0	9	59	393	12,04%
IN ATTESA DI MANUTENZIONE - FINANZIATI	0	35	286	46	107	36	30	91	8	10	27	676	20,70%
IN ATTESA DI MANUTENZIONE - IN ATTESA DI FINANZIAMENTO	0	38	270	58	191	74	56	182	63	57	83	1072	32,83%
DA DEMOLIRE	0	0	0	0	128	0	0	0	1	0	0	129	3,95%
DISPONIBILE	0	19	70	0	104	24	19	43	72	44	108	503	15,41%
ALTRO (*)	0	0	31	0	0	1	0	29	19	0	0	80	2,45%
ND	0	0	0	67	0	0	0	0	0	0	0	67	2,05%
TOTALE	69	100	808	182	556**	193	346	362	179	120	350	3265	100%

*Assegnati, ma in attesa di contratto.

** Il dato sulle motivazioni della sfittanza nel LODE di Livorno non combacia con quello del titolo di occupazione (Tab. 5.9 e 5.10); si tratta di un'incongruenza emersa in sede di elaborazione dati e non risolta dal soggetto gestore.

***Su totale dati rilevati, compresi i mancanti (67, colonna ND)

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2018.



Focus 5.1

Sperimentazione acquisto immobili residenziali pronti

La Regione Toscana ha destinato, dal bilancio 2019, 15 milioni di euro per una misura in parte innovativa consistente nell'acquisto di edifici residenziali già costruiti, pronti per l'assegnazione.

Tale iniziativa, che comunque non è pensata per essere sostitutiva degli interventi di nuova costruzione o recupero edilizio e/o urbanistico, potrebbe concorrere al raggiungimento di due obiettivi: ridurre drasticamente i tempi necessari per avere a disposizione alloggi da assegnare, ed evitare nuovo consumo di suolo, con una potenziale ricaduta positiva anche per alcune realtà produttive che hanno realizzato una edificazione che hanno difficoltà a collocare sul mercato.

Per la selezione delle eventuali proposte finanziabili è stato approvato e pubblicato (decreto n. 4830 del 3 aprile 2019) un avviso pubblico rivolto ai Comuni, che a loro volta raccolgono con procedure di evidenza pubblica le proposte provenienti dai propri territori.

La proposta deve corrispondere ad un intero fabbricato o ad una porzione di fabbricato, costituito da almeno 4 alloggi in classe energetica non inferiore alla B, gestibile autonomamente senza gravami condominiali e quindi con autonomia funzionale rispetto all'uso delle parti comuni.

Gli immobili di nuova costruzione o integralmente recuperati, devono essere completamente ultimati, conformi allo strumento urbanistico vigente, in possesso di agibilità, immediatamente accessibili ed assegnabili.

Il soggetto proprietario degli immobili ultimati offerti in vendita deve farsi carico degli eventuali oneri e lavori di manutenzione e pulizia degli alloggi che si rendessero necessari per consegnare gli stessi in perfetto stato locativo.

Qualora si tratti di immobili in corso di ultimazione dovrà essere garantita l'agibilità entro 6 mesi dalla scadenza della procedura di selezione; in tal caso l'acquisto della proprietà si perfeziona non appena l'immobile si rende disponibile all'assegnazione.

Il costo massimo ammissibile è determinato applicando all'edificio in oggetto il massimale relativo alla nuova costruzione di ERP ovvero il valore medio OMI per la zona in cui l'edificio è situato, in caso questo sia inferiore.





5.2 Gli inquilini

Sono 46.766 i nuclei familiari che risiedono in un alloggio Erp in Toscana⁸, cifra pari al 18% del totale delle famiglie in affitto e poco meno del 3% dei nuclei complessivamente presenti⁹. Il rapporto fra nuclei residenti in alloggi Erp e nuclei familiari in affitto per ciascuno degli 11 LODE Toscani è rappresentato in tabella 5.15. I LODE dove questa proporzione è più alta sono quelli di Livorno (29,4%), Massa-Carrara (23,5%), Grosseto (20,7%) Pisa (20,5%). Le percentuali più basse si trovano a Pistoia (10,3%), Prato (11%) e Siena (11,5%).

TABELLA 5.15 – RAPPORTO TRA I NUCLEI FAMILIARI CHE ABITANO IN AFFITTO (DATI CENSUARI 2011) E QUELLI RESIDENTI IN ALLOGGI ERP

LODE	NUCLEI FAMILIARI IN ALLOGGI ERP	NUCLEI FAMILIARI IN AFFITTO	NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI IN ALLOGGI ERP OGNI 100 NUCLEI FAMILIARI IN AFFITTO
Arezzo	3.102	21.198	14,6
Firenze - Empolese Valdelsa (*)	13.463	76.226	17,7
Grosseto	2.994	14.479	20,7
Livorno	8.188	27.824	29,4
Lucca	3.878	22.978	16,9
Massa-Carrara	3.329	14.145	23,5
Pisa	5.964	29.149	20,5
Pistoia	1.940	18.888	10,3
Prato	1.665	15.188	11,0
Siena	2.243	19.440	11,5
Totale	46.766	259.515	18,0

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

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2018, e Istat, 15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni.

In tabella 5.16 è possibile osservare le variazioni avute negli ultimi quattro anni nel numero di nuclei familiari residenti in alloggi Erp, suddivisi per LODE. A livello regionale registriamo una diminuzione non massiccia, ma costante di anno in anno: di 265 nuclei tra il 2015 ed il 2016, di 260 tra il 2016 ed il 2017, di 322 tra il 2017 ed il 2018. La diminuzione pare distribuirsi in modo

⁸ Nel conteggio sono inclusi i nuclei che non ne avrebbero titolo.

⁹ Precisamente il 2,83%. Il totale dei nuclei familiari presenti in Toscana ammonta a 1.654.825 (Fonte: Demolstat, Bilancio demografico anno 2018 e popolazione residente al 31 dicembre).



omogeneo tra gli 11 LODE. La diminuzione dei nuclei familiari presenti negli alloggi Erp risente dell'incremento degli alloggi sfitti/non occupati (cfr. Tab. 5.12), nonostante l'incremento complessivo del patrimonio immobiliare Erp

TABELLA 5.16 - NUMERO DI NUCLEI FAMILIARI IN ALLOGGI ERP, PER LODE E TOTALE REGIONALE, SERIE STORICA 2015/18

LODE	2015	2016	2017	2018
Arezzo	3.035	3.064	3.024	3.102
Empolese Valdelsa	1.460	1.456	1.457	1.451
Firenze	12.284	12.177	12.126	12.012
Grosseto	3.073	3.072	3.034	2.994
Livorno	8.220	8.186	8.145	8.188
Lucca	3.945	3.902	3.923	3.878
Massa-Carrara	3.471	3.400*	3.412	3.329
Pisa	6.095	6.059	6.045	5.964
Pistoia	1.988	1.985	1.962	1.940
Prato	1.697	1.700	1.691	1.665
Siena	2.345	2.347	2.269	2.243
Totale	47.613	47.348**	47.088	46.766

*Il dato per il 2016 relativo ai nuclei Erp residenti nel LODE di Massa-Carrara è mancante. È stato sostituito da una stima effettuata facendo la media tra il numero di nuclei residenti in alloggi Erp nel 2015 ed il numero di nuclei residenti in alloggi Erp nel 2017.

**Nel conteggio riferito alla Toscana per il 2016 il dato relativo a Massa-Carrara è stato sostituito con una stima.

Fonte: Regione Toscana, Schede rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015, 2016, 2017 e 2018.

Le 46.766 famiglie residenti in alloggi Erp sono composte da 113.965 componenti (pari al 3% circa della popolazione toscana). Il numero medio di componenti per famiglia è, a livello regionale, pari a 2,44; leggermente più elevato di quello calcolato sul totale delle famiglie toscane, ossia 2,2 componenti per famiglia (valore a sua volta leggermente più basso di quello riferito all'intero territorio nazionale, 2,3)¹⁰. Tale valore, come si può osservare in tabella 5.17, è più elevato nel LODE Empolese, dove raggiunge quota 2,9.

46.766 nuclei familiari,
pari circa al 3% delle
famiglie residenti e
al 18% di quelle che
vivono in affitto

¹⁰ Fonte: Demolstat, Bilancio demografico anno 2018 e popolazione residente al 31 dicembre.



TABELLA 5.17 - DISTRIBUZIONE PER LODE DEI NUCLEI FAMILIARI (E DEI LORO COMPONENTI)
RESIDENTI NEGLI ALLOGGI ERP (VALORI ASSOLUTI)

LODE	NUCLEI FAMILIARI	COMPONENTI	NR. MEDIO COMPONENTI
Arezzo	3.102	7.312	2,36
Empolese Valdelsa	1.451	4.211	2,90
Firenze	12.012	28.817	2,40
Grosseto	2.994	7.315	2,44
Livorno	8.188	17.567	2,15
Lucca	3.878	10.278	2,65
Massa-Carrara	3.329	8.241	2,48
Pisa	5.964	15.327	2,57
Pistoia	1.940	5.153	2,66
Prato	1.665	4.526	2,72
Siena	2.243	5.218	2,33
Totale	46.766	113.965	2,44

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2018.

Sono 12.657 i nuclei unipersonali residenti in alloggi Erp in Toscana, ossia circa un quarto del totale. Si registra un leggero incremento rispetto al 2017 (141 nuclei unifamiliari in più). La concentrazione maggiore di tale tipologia familiare la riscontriamo nei LODE di Siena e Arezzo (rispettivamente il 31,6% e 30,5%), quella minore è nel LODE di Lucca (22,2%). Il 16,5% di tali nuclei (2.083 persone) è composta da ultraottantacinquenni.



TABELLA 5.18 - DISTRIBUZIONE PER LODE DEI NUCLEI FAMILIARI UNIPERSONALI RESIDENTI NEGLI ALLOGGI ERP, DISTINTI IN BASE ALL'ETÀ DELL'ASSEGNETARIO (VALORI ASSOLUTI)

LODE	TOTALE NUCLEI UNIPERSONALI	DI CUI CON ASSEGNATARIO < 85 ANNI	DI CUI CON ASSEGNATARIO > 85 ANNI	% NUCLEI UNIPERSONALI SU TOTALE NUCLEI FAMILIARI
Arezzo	945	577	368	30,5%
Empolese Valdelsa	351	305	46	24,2%
Firenze	3.429	2.859	570	28,5%
Grosseto	841	740	101	28,1%
Livorno	2.319	2.027	292	28,3%
Lucca	861	774	87	22,2%
Massa-Carrara	799	697	102	24%
Pisa	1.465	1.205	260	24,6%
Pistoia	532	474	58	27,4%
Prato	406	383	23	24,4%
Siena	709	533	176	31,6%
Totale	12.657	10.574	2.083	27,1%

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2018.

I nuclei residenti in alloggi Erp in Toscana con presenza di invalidi¹¹ ammontano a 9.383¹² unità, 97 in più rispetto al 2017, e corrispondono al 21,4% del totale. La maggior concentrazione di tale tipologia di nucleo si trova nel LODE di Pistoia (33,1%), quella minore nel LODE di Prato.

¹¹ 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.

¹² Senza contare i nuclei residenti nel LODE di Grosseto, per il quale tale dato è mancante.





TABELLA 5.19 - DISTRIBUZIONE PER LODE DEI NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI NEGLI ALLOGGI ERP NEI QUALI SONO PRESENTI SOGGETTI CON INVALIDITÀ*

LODE	NUCLEI FAMILIARI CON SOGGETTI INVALIDI	% SU TOTALE NUCLEI FAMILIARI
Arezzo	373	12,0%
Empolese Valdelsa	261	18,0%
Firenze	1.957	16,3%
Grosseto**	nd	nd
Livorno	1.808	22,1%
Lucca	824	21,2%
Massa-Carrara	994	29,9%
Pisa	1.696	28,4%
Pistoia	642	33,1%
Prato	181	10,9%
Siena	647	28,8%
Totale	9.383	21,4%***

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

**Dato riferito al LODE di Grosseto mancante.

***Calcolato su 43.772 nuclei familiari, non considerando i 2.994 nuclei familiari di Grosseto.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2018.

I nuclei con figli disabili a carico corrispondono, in proporzione, al 2,6% del totale dei nuclei residenti in alloggi Erp. In numeri assoluti, si tratta di 1.126¹³ famiglie. La concentrazione maggiore è nel LODE Empolese, dove raggiungono una quota proporzionalmente molto più elevata rispetto al resto della Toscana, pari al 9%.

¹³ Escludendo i nuclei residenti nel LODE di Grosseto, per il quale tale dato è mancante.



TABELLA 5.20 - 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	9,0%
Firenze	342	2,8%
Grosseto	nd	Nd
Livorno	127	1,6%
Lucca	134	3,5%
Massa-Carrara	36	1,1%
Pisa	204	3,4%
Pistoia	34	1,8%
Prato	38	2,3%
Siena	79	3,5%
Totale	1.126	2,6%**

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

**Dato riferito al LODE di Grosseto mancante.

***Calcolato su 43.772 nuclei familiari, non considerando i 2.994 nuclei familiari di Grosseto.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2018.





La tabella 5.21 sintetizza i dati sulla nazionalità dei residenti in alloggi Erp. Rispetto al rapporto 2017, dove registravamo un incremento generalizzato (seppur contenuto) del numero degli assegnatari stranieri, i dati riferiti al 2018 suggeriscono un'inversione di tendenza. In termini generali la diminuzione degli stranieri è di scarsa entità (passiamo dall'11,6% del 2017 all'10,9% del 2018), la situazione è rimasta pressoché identica, poiché le variazioni negli 11 LODE si sono compensate; ma in alcuni casi è piuttosto marcata: il LODE di Grosseto perde 678 assegnatari stranieri, passando da una percentuale rispetto al totale pari al 32,1% al 9,9% attuale. La maggior concentrazione, nel 2018, di questa tipologia di nuclei è nei LODE di Arezzo (29%) e di Siena (24,8%).

L'89,1% degli
assegnatari è di
cittadinanza italiana

TABELLA 5.21 - DISTRIBUZIONE PER LODE DEI NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI NEGLI ALLOGGI ERP DISTINTI IN BASE ALLA CITTADINANZA DELL'ASSEGNETARIO* (VALORI ASSOLUTI E PERCENTUALI DI RIGA)

LODE	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE
	NR.	%	NR.	%	NR.
Arezzo	2.203	71,0	899	29,0	3.102
Empolese Valdelsa	1.271	87,6	180	12,4	1.451
Firenze	10.890	90,7	1.122	9,3	12.012
Grosseto	2.699	90,1	295	9,9	2.994
Livorno	7.825	95,6	363	4,4	8.188
Lucca	3.564	91,9	314	8,1	3.878
Massa-Carrara	3.133	94,1	196	5,9	3.329
Pisa	5.293	88,7	671	11,3	5.964
Pistoia	1.706	87,9	234	12,1	1.940
Prato	1.409	84,6	256	15,4	1.665
Siena	1.686	75,2	557	24,8	2.243
Totale	41.679	89,1	5.087	10,9	46.766

* 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 2018.



Le tabelle 5.22 e 5.23 sintetizzano, in valori assoluti ed in percentuale, i dati relativi ai canoni di locazione sostenuti dalle famiglie assegnatarie¹⁴. La maggioranza (il 57,8% dei nuclei) ricade nella fascia del Canone protetto; segue la fascia del Canone sociale (35,8% dei nuclei).

Le altre tipologie di canone, ossia massimo, sanzionatorio e indennità di occupazione, sono residuali, rappresentando rispettivamente il 2,8%, l'1,3% e l'1,8% del totale (il LODE di Grosseto rappresenta un'eccezione in quanto le famiglie sottoposte al regime di canone massimo sono l'11,7% del totale). Il canone medio regionale è di circa 110€ mensili; il LODE con il canone medio più basso è quello di Lucca (95,34€), mentre quello con il canone medio più elevato è Firenze (130,50€).

TABELLA 5.22 - DISTRIBUZIONE DEI NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI NEGLI ALLOGGI ERP PER TIPOLOGIA DI CANONE DI LOCAZIONE (VALORI ASSOLUTI) - CANONI MEDI DI LOCAZIONE 2018

LODE	CANONE SOCIALE	CANONE PROTETTO	CANONE MASSIMO	CANONE SANZIONATORIO	INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE	ALTRO (*)	TOT	CANONE MEDIO DI LOCAZIONE
Arezzo	936	1973	28	1	2	162	3.102	€ 104,74
Empolese V.	421	978	33	7	0	12	1.451	€ 108,48
Firenze	3294	8020	419	48	231	0	12.012	€ 130,50
Grosseto	1136	1400	351	13	40	54	2.994	€ 96,11
Livorno	3281	4231	143	233	300	0	8.188	€ 97,25
Lucca	1908	1849	65	5	49	2	3.878	€ 95,34
Massa-C	1098	1928	91	54	140	18	3.329	€ 118,00
Pisa	2370	3337	82	137	34	4	5.964	€ 104,60
Pistoia	706	1168	28	21	17	0	1.940	€ 107,42
Prato	836	798	25	3	3	0	1.665	€ 100,76
Siena	737	1359	24	99	20	4	2.243	€ 108,93
Totale	16723	27041	1289	621	836	256	46.766	€ 109,93

*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 2018 e Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2018.

¹⁴ 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 5.23 - DISTRIBUZIONE DEI NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI NEGLI ALLOGGI ERP PER TIPOLOGIA DI CANONE DI LOCAZIONE (PERCENTUALI DI RIGA)

LODE	CANONE SOCIALE	CANONE PROTETTO	CANONE MASSIMO	CANONE SANZIONATORIO	INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE	ALTRO (*)
Arezzo	30,2%	63,6%	0,9%	0,0%	0,1%	5,2%
Empolese Valdelsa	29,0%	67,4%	2,3%	0,5%	0,0%	0,8%
Firenze	27,4%	66,8%	3,5%	0,4%	1,9%	0,0%
Grosseto	37,9%	46,8%	11,7%	0,4%	1,3%	1,8%
Livorno	40,1%	51,7%	1,7%	2,8%	3,7%	0,0%
Lucca	49,2%	47,7%	1,7%	0,1%	1,3%	0,1%
Massa-Carrara	33,0%	57,9%	2,7%	1,6%	4,2%	0,5%
Pisa	39,7%	56,0%	1,4%	2,3%	0,6%	0,1%
Pistoia	36,4%	60,2%	1,4%	1,1%	0,9%	0,0%
Prato	50,2%	47,9%	1,5%	0,2%	0,2%	0,0%
Siena	32,9%	60,6%	1,1%	4,4%	0,9%	0,2%
Totale	35,8%	57,8%	2,8%	1,3%	1,8%	0,5%

*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 2018



Focus 5.2

La mediazione sociale nei contesti di edilizia residenziale pubblica

La Legge Regionale 2/2019, all'art. 35 (Partecipazione e rappresentanza degli utenti e mediazione sociale e culturale), richiama la mediazione sociale e culturale come attività idonea a "[...] favorire la pacifica convivenza e l'integrazione all'interno degli immobili di ERP, con particolare riferimento ad eventuali situazioni di disagio sociale, economico o familiare".

L'importanza riconosciuta dal Legislatore a tale strumento parte dalla consapevolezza della presenza (in un certo senso, dell'ineluttabilità della presenza) di situazioni conflittuali all'interno dei contesti di edilizia residenziale pubblica. Tali conflittualità hanno origine sia da elementi di carattere generale e del tutto comuni ad altri fenomeni sociali – il confronto/scontro tra bisogni, interessi, visioni, storie e culture differenti – sia da fattori contestuali, legati ovvero a fenomeni di disagio e marginalità sociale di cui i contesti abitativi legati all'edilizia popolare possono (tuttavia, non in maniera deterministica) essere portatori.

In termini generali, l'indebolimento dei legami comunitari e delle reti sociali di prossimità ha investito anche i rapporti di vicinato, impoverendo una delle cd. reti primarie di sostegno tra gli individui. "Quando le persone disinvestono nel vicinato, si attiva un circuito perverso. Il disinvestimento impoverisce sempre di più il vicinato. Un vicinato povero, a sua volta, non è attrattivo e non invoglia ad investire. In questo modo si produce il deserto sociale e i problemi di insicurezza e di degrado non tardano ad emergere. Oggi la consapevolezza di dover condividere qualcosa, nel posto dove si vive, sembra che attivi la previsione di tensioni, conflitti, problemi. Insomma, sembra che in questi contesti non si riesca a pensare all'incontro se non in termini di scontro" (Martini, Botazzoli, 2012).

Il valore aggiunto portato dalla mediazione sociale alla risoluzione dei conflitti è dato dal coinvolgimento dei soggetti interessati, chiamati a svolgere un'azione diretta per superare la situazione individuata come critica. In altre parole, "la mediazione è uno strumento che consente alle parti di creare la propria risoluzione alla disputa, piuttosto che subire una decisione imposta" (Luison, 2006).





Mutuando un'efficace definizione di mediazione sociale¹⁵, potremmo definirla come “[...] pratica sociale che si colloca fra il servizio alle persone e il lavoro di comunità. Come servizio alle persone deve rispondere ad un bisogno espresso da qualcuno sotto forma di domanda. Come lavoro di comunità deve aiutare le persone che vivono in un determinato contesto a realizzare un cambiamento delle loro condizioni di vita. In sintesi la mediazione sociale deve assolvere tre compiti:

1. fornire un servizio alle persone;
2. facilitare le relazioni e promuovere comunità fra le persone;
3. promuovere e sostenere processi di empowerment dei contesti”.

Il tema della mediazione sociale è certamente parte del dibattito interno alle aziende pubbliche per la casa¹⁶, e anche in Toscana le prime esperienze hanno già trovato attuazione all'interno di alcuni LODE con il coinvolgimento attivo delle aziende che gestiscono il patrimonio ERP.

Ciò che distingue tali esperienze dalle attività che, ad esempio, svolgono i Servizi sociali rispetto agli utenti in carico, residenti negli alloggi popolari, è il maggiore coordinamento che si realizza tra i soggetti gestori del patrimonio immobiliare e le istituzioni che si occupano della presa in carico di situazioni legate a marginalità sociale. I due temi, nella pratica, non sono slegati l'uno dall'altro proprio perché la qualità della vita nei contesti di edilizia residenziale pubblica – sia con riferimento alle dimensioni “fisiche” (adeguatezza degli spazi e delle caratteristiche architettoniche degli alloggi, presenza di spazi di socialità, ecc.) che a quelle dei rapporti di vicinato – sono destinati necessariamente a influenzarsi.

La qualità dell'abitare, e quindi la soddisfazione rispetto all'ambiente in cui si vive, contribuisce ad alleviare tensioni sociali, che viceversa possono invece alimentarsi proprio da ambienti degradati.

Buoni rapporti di vicinato, e quindi gruppi sociali coesi, possono a loro volta influenzare positivamente la tenuta e manutenzione degli ambienti, laddove questi vengono percepiti e vissuti come bene comune, di cui gli abitanti del quartiere sono chiamati in via diretta alla loro cura: la mediazione sociale interviene non soltanto per la risoluzione dei conflitti, ma anzi fa della prevenzione il proprio principale focus di azione.

¹⁵ E.R. Martini, *Mediazione sociale: fra servizio alle persone e lavoro di comunità*.

¹⁶ Nel dicembre 2016 si è tenuto a Firenze il primo forum sulla mediazione sociale abitativa, promosso da Federcasa nazionale (Federazione italiana per le case popolari e l'edilizia sociale).



La cura del bene comune attraverso il coinvolgimento degli abitanti degli alloggi ERP può quindi rappresentare sia un fine che uno strumento, attraverso il quale si va ad incidere sia sulle caratteristiche fisiche degli spazi, sia sui rapporti di vicinato, rafforzati da tali esperienze di cura del quartiere. Tali pratiche si fondano sul coinvolgimento, o meglio sul protagonismo, delle diverse competenze di cui possono farsi portatori i nuclei familiari assegnatari di alloggi ERP: laboratori di quartiere autogestiti, con corsi di lingua, di cucina e/o di piccolo artigianato, ripetizioni per i bambini, spazi di scambio/riutilizzo di beni sono realtà già sperimentate positivamente in alcune realtà italiane¹⁷.

Le esperienze più recenti di mediazione di comunità applicata all'edilizia residenziale pubblica si sono spostate dalla logica della mediazione di sportello (spazi specifici dedicati a tale attività) a quella di prossimità, in cui cioè la mediazione sociale è svolta [...] "negli spazi condominiali o vicini ai contesti di vita degli abitanti, luoghi che facilitano l'ascolto delle loro esigenze e la gestione di situazioni di conflittualità, oltre che la realizzazione di iniziative volte a promuovere partecipazione e coesione sociale" (Moretti, 2015). La stessa LR 2/2019 prevede che in contesti di particolare complessità può essere prevista la riserva di un alloggio di servizio a favore dell'operatore destinato a svolgere processi di mediazione sociale e culturale, coerentemente con il principio di prossimità ai contesti e ai bisogni cui l'attività di mediazione si rivolge.

Il tema della mediazione sociale applicata ai contesti abitativi di ERP rappresenta una interessante pista di lavoro per tutti quei soggetti che, a vario titolo, sono impegnati nel complesso mondo dell'edilizia residenziale pubblica. Il coinvolgimento della comunità di riferimento e la collaborazione tra istituzioni e aziende che gestiscono il patrimonio costituiscono due elementi imprescindibili per la riuscita di tali interventi.

L'osservazione, analisi e valutazione degli impatti della mediazione sociale nei contesti ERP toscani rappresentano indubbiamente una delle potenziali piste future di lavoro – e tra le più interessanti – per l'Osservatorio Sociale regionale e per il settore Politiche abitative di Regione Toscana.

¹⁷ È il caso dei Laboratori di Quartiere di Milano legati ai Contratti di Quartiere, interventi di riqualificazione urbana per favorire l'integrazione abitativa e sociale all'interno dei quartieri di edilizia residenziale pubblica.





5.3 La domanda di alloggi

Nel precedente rapporto si era registrato un drastico calo delle domande di alloggio, passate dalle oltre 26.000 del 2016 alle 21.888 del 2017¹⁸. Il calo nell'ultimo anno è stato più contenuto, ma comunque significativo: le domande presentate sulle ultime graduatorie vigenti sono 21.191¹⁹, 697 in meno rispetto a quelle presentate nel corso del 2017 (una riduzione, in percentuale, dell'3,18%). Escludendo il LODE Pratese dall'analisi, per il quale i dati non sono ancora disponibili, il LODE dove registriamo la maggior diminuzione di domande di alloggio è quello di Arezzo (-24,2% rispetto alle domande presentate nel corso del 2017), a cui fa seguito il LODE di Pistoia (-20,7%). L'unico incremento, anche piuttosto sostanzioso, lo fa registrare il LODE di Lucca, con ben 3.138 domande presentate nel corso del 2018, il 61,5% in più rispetto alle 1.943 del 2017.

Le domande ammesse si sono ridotte in misura maggiore rispetto alle domande totali: registriamo un decremento rispetto ai dati 2017 del 10,9%. Tale diminuzione è più intensa nel LODE Aretino (-27,6%) e in quello Livornese (-22,5%). Anche nel LODE Lucchese, nonostante il brusco incremento delle domande, registriamo un calo delle ammissioni di 15 punti percentuali.

Cala la quota di domande ammesse presentate da stranieri; erano il 39,1% del totale nel 2017, scendono al 37,2% nel 2018. I LODE Empolese, Senese e Fiorentino sono quelli dove tale proporzione è più elevata: le percentuali di domande ammesse presentate da stranieri ammontano, rispettivamente, al 50,7%, 45,5% ed al 40,3%. Di converso, i LODE dove la quota di domande ammesse presentate da stranieri è più bassa sono quello Pistoiese e quello Livornese (17,3% e 20,4%). In tabella 5.24 una sintesi dei dati.

Oltre 15 mila
domande ammesse
nelle graduatorie
comunali Erp e 979
alloggi assegnati
nel 2018

¹⁸ Nel precedente rapporto, Abitare in Toscana – Anno 2018, tale diminuzione veniva imputata al cambiamento delle modalità di calcolo ISEE ed ai differenti criteri di eleggibilità introdotti dalla L.R. 41/2015. Vedi Abitare in Toscana – Anno 2018 pp. 101-108.

¹⁹ Purtroppo non sono disponibili i dati relativi al LODE di Prato per la Scheda rilevazione graduatorie ERP per Comuni 2018; di conseguenza, i valori a cui si fa riferimento sono delle stime, ottenute utilizzando, per il LODE di Prato, i valori relativi al 2017.



TABELLA 5.24 - LA DISTRIBUZIONE PER LODE DELLE DOMANDE DI ALLOGGI ERP PRESENTI NELLE GRADUATORIE ORDINARIE VIGENTI (VALORI ASSOLUTI)

LODE	DOMANDE PRESENTATE	DOMANDE PRESENTATE AMMESSE			% DOMANDE AMMESSE PRESENTATE DA STRANIERI
		TOTALE	DA ITALIANI	DA STRANIERI	
Arezzo	1.047	723	523	200	27,7%
Empolese V.	993	831	410	421	50,7%
Firenze	4.575	3.919	2.338	1.581	40,3%
Grosseto	1.327	856	633	223	26,1%
Livorno	1.826	1.255	999	256	20,4%
Lucca	3.138	1.281	930	351	27,4%
Massa-Carrara	1.191	962	650	312	32,4%
Pisa	2.341	1.965	1.226	739	37,6%
Pistoia	912	643	504	139	21,6%
Prato 2017*	1.910	1.674	774	900	53,8%
Siena	1.931	1.465	799	666	45,5%
Totale	19.363	13.900	9.012	4.888	35,2%
Totale stimato**	21.191	15.574	9.786	5.788	37,2%

*I dati di Prato per il 2018 non sono disponibili; in tabella sono inseriti i dati riferiti al 2017; il totale è calcolato senza includere il LODE pratese.

**Totali calcolati assumendo i dati del lode Pratese riferiti al 2017 come stima dei dati 2018

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione graduatorie ERP per Comuni 2018.

In tabella 5.25 elenchiamo invece il numero di domande ammesse relative alle "graduatorie speciali", ossia quelle generate a seguito di relativi bandi che le Amministrazioni comunali hanno riservato a specifiche categorie di cittadini (es. anziani, coppie giovani, disabili, grave emergenza abitativa ecc.).

Già nello scorso rapporto emergeva come fossero i LODE di Firenze, Pisa, Pistoia e Massa-Carrara quelli a adoperare tale strumento in misura maggiore, e i dati riferiti al 2018 confermano tale osservazione. Sono state ammesse complessivamente 1.889 domande da graduatorie speciali.





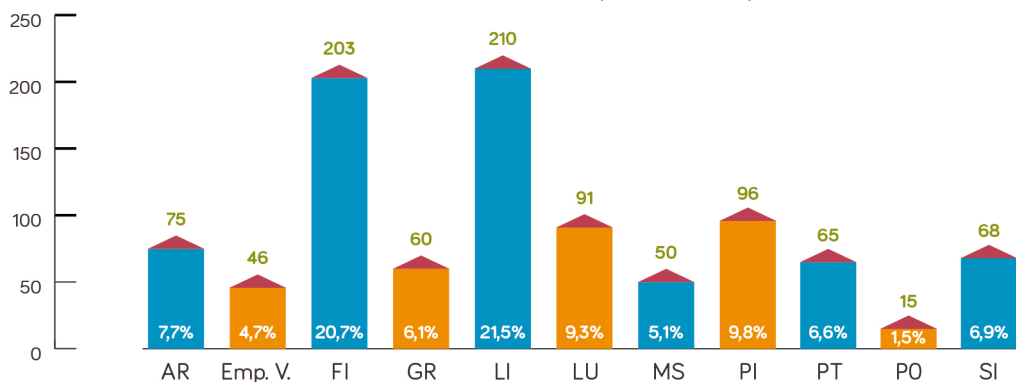
TABELLA 5.25 - DISTRIBUZIONE PER LODE DELLE DOMANDE DI ALLOGGI ERP PRESENTI NELLE GRADUATORIE SPECIALI VIGENTI (VALORI ASSOLUTI)

LODE	DOMANDE AMMESSE	% DOMANDE AMMESSE PRESENTATE DA STRANIERI
Arezzo	14	0,0%
Empolese Valdelsa	0	0,0%
Firenze	847	28,1%
Grosseto	46	4,3%
Livorno	79	3,8%
Lucca	0	0,0%
Massa-Carrara	206	6,8%
Pisa	424	26,9%
Pistoia	259	8,5%
Prato	0	0,0%
Siena	14	0,0%
Totale	1.889	20,8%

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione graduatorie ERP per Comuni 2018.

Sono 979 gli alloggi assegnati nel 2018, 28 in meno rispetto all'annualità 2017. In cima alla classifica troviamo il LODE di Livorno con 210 assegnazioni (pari al 21,5% del totale), seguito dal LODE di Firenze con 203 assegnazioni (20,7%). Sul gradino più basso troviamo Prato con sole 15 nuove assegnazioni (1,5%).

FIGURA 5.7 - 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.



La tabella 5.26 riassume i dati relativi alle assegnazioni per tipologia di graduatoria e cittadinanza dell'assegnatario, esclusi quelli relativi al LODE di Grosseto²⁰. Le assegnazioni tramite graduatoria ordinaria sono 680 (98 in meno rispetto al 2017), tramite graduatoria specifica sono 36. Sono 203 i casi in cui l'assegnazione fa riferimento all'emergenza abitativa.

TABELLA 5.26 - GLI ALLOGGI DESTINATI NEL CORSO DEL 2018 PER CITTADINANZA DELL'ASSEGNETARIO E TIPOLOGIA DI GRADUATORIA (VALORI ASSOLUTI)

LODE	GRADUATORIA ORDINARIA			GRADUATORIE SPECIFICHE *			EMERGENZA ABITATIVA			TOTALE			
	ITA	STR.	TOT.	ITA	STR.	TOT.	ITA	STR.	TOT.	ITA	STR.	TOT.	% STR.
Arezzo	39	21	60	0	0	0	9	6	15	48	27	75	36,0
Empolese V.	21	23	44	0	1	1	1	0	1	22	24	46	52,2
Firenze	66	68	134	14	6	20	16	33	49	96	107	203	52,7
Grosseto**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Livorno	81	47	128	0	0	0	47	35	82	128	82	210	39,0
Lucca	54	17	71	1	0	1	16	3	19	71	20	91	22,0
Massa-Carrara	18	12	30	4	0	4	16	0	16	38	12	50	24,0
Pisa	59	30	89	0	2	2	2	3	5	61	35	96	36,5
Pistoia	43	11	54	4	0	4	6	1	7	53	12	65	18,5
Prato	9	5	14	1	0	1	0	0	0	10	5	15	33,3
Siena	24	32	56	3	0	3	4	5	9	31	37	68	54,4
Totale	414	266	680	27	9	36	117	86	203	558	361	919	39,3

* 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 2018.

Le assegnazioni a nuclei dove è presente un componente con invalidità sono 186 (24 in più rispetto al 2017). La quota sale dal 16,3% del 2017 all'attuale 23,9% (ma i dati mancanti per i LODE di Arezzo, Grosseto e Pistoia potrebbero influenzare questa percentuale).

²⁰ Il gestore Erp di Grosseto non riceve comunicazione dai Comuni sulla graduatoria di provenienza delle assegnazioni.





TABELLA 5.27 - GLI ALLOGGI DESTINATI NEL CORSO DEL 2018 A NUCLEI FAMILIARI CON PRESENZA DI ALMENO UN COMPONENTE CON INVALIDITÀ E/O CON FIGLI DISABILI A CARICO (VALORI ASSOLUTI)

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	0	0%
Empolese Valdelsa	8	17,4%
Firenze	54	26,6%
Grosseto	0	0%
Livorno	54	25,7%
Lucca	16	17,6%
Massa-Carrara	8	16,0%
Pisa	12	12,5%
Pistoia	0	0%
Prato	4	26,7%
Siena	30	44,1%
Totale	186	23,88%

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2018.

Anche nel 2018, così come nelle precedenti annualità, sono gli alloggi di risulta a rappresentare la principale origine dei nuovi alloggi, coprendo l'89,6% del totale delle nuove assegnazioni. Soltanto nei LODE di Firenze e Siena rileviamo una quota significativa di assegnazioni originate da nuove costruzioni (rispettivamente 25 e 22).



TABELLA 5.28 - GLI ALLOGGI DESTINATI NEL CORSO DEL 2018 PER LODE E ORIGINE DEGLI ALLOGGI (VALORI ASSOLUTI)

	AREZZO	EMPOLESE VALDELSA	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA-CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOTALE
DI CUI DI NUOVA REALIZZAZIONE	0	0	25	0	0	1	4	0	0	4	22	56
DI CUI DI RISULTA	58	39	178	60	210	84	46	96	54	11	41	877
DI CUI DA INTERVENTI DI RECUPERO	17	7	0	0	0	1	0	0	8	0	5	38
DI CUI CONFERITI NEL PATRIMONIO	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	3
ALTRO	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	5
TOTALE	75	46	203	60	210	91	50	96	65	15	68	979

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2018.

La tabella 5.29 illustra il rapporto tra assegnazioni da graduatoria ordinaria e numero di domande ammesse, ossia il tasso di soddisfacimento della domanda. Per il 2018 il dato regionale tocca quota 4,4%, circa 0,2 punti percentuali in meno rispetto all'annata 2017.

TABELLA 5.29 - IL RAPPORTO TRA LE DOMANDE AMMESSE NELLE GRADUATORIE ERP ORDINARIE E LE ASSEGNAZIONI DA GRADUATORIA ORDINARIA AVVENUTE NEL 2018 (TASSO DI SODDISFACIMENTO ANNUO DELLA DOMANDA)

	AREZZO	EMPOLESE VALDELSA	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO*	SIENA	TOTALE*	TOTALE STIMATO**
DOMANDE AMMESSE	723	831	3.919	856	1.255	1.281	962	1.965	643	1.674	1.465	13.900	15.574
ASSEGNAZIONI DA GRADUATORIA ORDINARIA	60	44	134	0	128	71	30	89	54	14	56	666	680
ASSEGNAZIONI SU DOMANDE AMMESSE	8,3%	5,3%	3,4%	0,0%	10,2%	5,5%	3,1%	4,5%	8,4%	0,8%	3,8%	4,8%	4,4%

*I dati di Prato sulle domande ammesse per il 2018 non sono disponibili; in tabella sono inseriti i dati riferiti al 2017; il totale è calcolato senza includere il LODE pratese. I dati sulle assegnazioni sono aggiornati al 2018 (le 15 riportate in tabella).

**Totali calcolati assumendo i dati del lode Pratese riferiti al 2017 come stima dei dati 2018.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione graduatorie ERP per Comuni 2018 e Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2018.





Le tabelle 5.30 e 5.31 mostrano, per LODE, l'eventuale esistenza di una convenzione con strutture ricettive (tabella 5.31) o con soggetti del terzo settore (tabella 5.32) per far fronte ai casi di emergenza abitativa. I LODE di Arezzo, Livorno, Lucca e Massa-Carrara sono in convenzione con soggetti di entrambe le tipologie. I LODE Empolese e Pratese non hanno stipulato alcun tipo di convenzione.

TABELLA 5.30 - EMERGENZA ABITATIVA: PRESENZA DI CONVENZIONI CON STRUTTURE RICETTIVE NEI LODE, NUMERO POSTI, NUMERO UTENTI ACCOLTI E COSTI SOSTENUTI

	AREZZO	EMPOLESE VALDELSA	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOTALE
CONVENZIONI CON STRUTTURE RICETTIVE	Si	No	No	Si	Si	Si	Si	No	No	No	No	5
NUMERO POSTI	16	0	0	18	109	14	24	0	0	0	0	181
NUMERO UTENTI ACCOLTI	16	0	0	13	109	12	24	0	0	0	0	174
COSTI SOSTENUTI	12.862	0	0	33.000	117.009,13	30.650	122.500	0	0	0	0	316.021,13

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione graduatorie ERP per Comuni 2018

I costi sostenuti ammontano complessivamente a 1.445.317,11€, per un totale di 755 posti e 701 utenti accolti. La spesa più ingente è sostenuta dal LODE di Livorno: 685.641,29€, pari al 47,44% della spesa totale regionale.

TABELLA 5.31 - EMERGENZA ABITATIVA: PRESENZA DI CONVENZIONI CON SOGGETTI DEL TERZO SETTORE NEI LODE, NUMERO POSTI, NUMERO UTENTI ACCOLTI E COSTI SOSTENUTI

	AREZZO	EMPOLESE VALDELSA	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOTALE
CONVENZIONI CON SOGGETTI TERZO SETTORE	Si	No	Si	No	Si	Si	Si	Si	Si	No	Si	8
NUMERO POSTI	55	0	39	0	281	117	14	14	19	0	35	574
NUMERO UTENTI ACCOLTI	54	0	30	0	281	107	14	13	15	0	13	527
COSTI SOSTENUTI	214206	0	41442	0	568632,16	186755,26	71000	5000	32500	0	976056	1129295,98

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione graduatorie ERP per Comuni 2018



5.4 Dati gestionali

La L.R. 41/2015, assegna²¹ ai Comuni il compito di verificare il livello di efficacia, efficienza ed economicità dei soggetti gestori avendo a riferimento:

- i livelli di servizio garantiti nella gestione del patrimonio e nella realizzazione di nuovi interventi;
- il grado di soddisfazione dell'utenza;
- i costi di gestione e amministrazione;
- i costi degli organi di amministrazione;
- e quote dei canoni destinate alla manutenzione del patrimonio;
- il livello della morosità esistente o la riduzione della morosità.

In continuità con le precedenti edizioni di questo Rapporto, all'interno di questa sezione verranno analizzate le Agenzie pubbliche per la casa operative in Toscana dal punto di vista di alcuni indicatori legati, soprattutto, alle risorse umane e professionali e agli organi di amministrazione. A partire dal 2019, tale rilevazione farà riferimento alla L. 2/2019, art 2 co. B, con il quale viene previsto che la Regione Toscana determini "i livelli prestazionali atti a garantire la sostenibilità del sistema, con particolare riferimento alla manutenzione del patrimonio e ai costi di funzionamento amministrativo del sistema regionale di ERP, Tali criteri sono stati approvati con la DGR n.939/2019 (cfr. Infra, La nuova legge regionale in tema di edilizia residenziale pubblica).

Al 31 dicembre 2018 il personale impiegato presso le 11 aziende per la casa toscana è pari a 364 unità, di cui circa il 10% con contratto part time. Casa Spa (Firenze) e Casa Livorno e Provincia Spa risultano essere le aziende con gli organici più cospicui, in ragione del maggiore patrimonio di alloggi Erp gestito.

In termini complessivi, i costi sostenuti per il personale sono pari a 18,5 milioni di euro, cui si aggiungono 1,9 milioni di euro per incarichi e consulenze esterne. La spesa complessiva (20,4 mil €) risulta in diminuzione dello 0,5% rispetto all'anno precedente.

²¹ Art. 18 "Sostituzione dell'art. 23 della L.R. 96/1996", comma 3.





TABELLA 5.32 - IL PERSONALE IMPIEGATO AL 31 DICEMBRE 2018 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	29	0	5	0	29
Publicasa Spa	11	1	0	0	11
Casa Spa	75	3	7	2	77
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	25	1	3	0	25
Casa Livorno e Provincia Spa	49	2	10	0	49
Erp Lucca Srl	38	1	5	0	38
Erp Spa di Massa e Carrara	43	1	2	0	43
APES Scpa	33	1	2	0	33
SPES Scrl	24	1	3	0	24
Edilizia pubblica pratese Spa	12	0	0	0	12
Siena Casa Spa	23	0	1	0	23
Totale	362	11	38	2	364

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP – Anno 2018.



TABELLA 5.33 - COSTO DEL PERSONALE DIPENDENTE IMPIEGATO DALLE AZIENDE PUBBLICHE PER LA CASA E SPESA PER CONSULENZE, INCARICHI E SERVIZI - ANNO 2018

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	€ 1.520.086,00	€ 18.811,00	€ 1.538.897,00
Publicasa Spa	€ 569.115,01	€ 123.828,31	€ 692.943,32
Casa Spa	€ 4.088.879,00	€ 88.091,70	€ 4.176.970,70
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	€ 1.411.044,00	€ 128.086,75	€ 1.539.130,75
Casa Livorno e Provincia Spa	€ 2.379.111,00	€ 165.308,96	€ 2.544.419,96
Erp Lucca Srl	€ 1.637.056,84	€ 238.113,56	€ 1.875.170,40
Erp Spa di Massa e Carrara	€ 2.120.877,00	€ 221.417,55	€ 2.342.294,55
APES Scpa	€ 1.866.997,00	€ 627.680,71	€ 2.494.677,71
SPES Scrl	€ 1.112.647,00	€ 21.937,00	€ 1.134.584,00
Edilizia pubblica pratese Spa	€ 640.351,87	€ 75.041,08	€ 715.392,95
Siena Casa Spa	€ 1.185.280,06	€ 196.095,39	€ 1.381.375,45
Totale	€ 18.531.444,78	€ 1.904.412,01	€ 20.435.856,79

* 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 2018

L'indicatore relativo alla spesa sostenuta per il personale e per incarichi esterni, rapportata al numero di alloggi, mostra un valore medio regionale di 409 €. Da questo punto di vista, si registrano maggiori economie di scala da parte di quelle aziende che gestiscono patrimoni più consistenti, nella fattispecie APES Scpa (394,35 €), Casa Spa (325,82 €) e Casa Livorno e Provincia Spa (295,66 €). Erp Spa di Massa e Carrara è invece il gestore che sostiene il maggiore costo per personale e consulenze in rapporto al patrimonio gestito (627,12 €).





TABELLA 5.34 – IL RAPPORTO TRA LA SPESA PER IL PERSONALE E IL NUMERO DI ALLOGGI NEL 2018

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	€ 1.538.897,00	3.171	€ 485,30
Publicasa Spa	€ 692.943,32	1.551	€ 446,77
Casa Spa	€ 4.176.970,70	12.820	€ 325,82
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	€ 1.539.130,75	3.176	€ 484,61
Casa Livorno e Provincia Spa	€ 2.544.419,96	8.606	€ 295,66
Erp Lucca Srl	€ 1.875.170,40	4.071	€ 460,62
Erp Spa di Massa e Carrara	€ 2.342.294,55	3.735	€ 627,12
APES Scpa	€ 2.494.677,71	6.326	€ 394,35
SPES Scrl	€ 1.134.584,00	2.121	€ 534,93
Edilizia pubblica pratese Spa	€ 715.392,95	1.785	€ 400,78
Siena Casa Spa	€ 1.381.375,45	2.601	€ 531,09
Totale	€ 20.435.856,79	49.963	€ 409,02

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP
– Anno 2018

Dal punto di vista degli organi di amministrazione, prevalgono Consigli direttivi composti da 3/5 componenti; solo le aziende di Massa-Carrara e Pisa registrano invece la presenza dell'amministratore unico.

La spesa complessiva sostenuta per gli amministratori è pari a 451mila euro (+5,2% rispetto al 2017), mentre il costo dei collegi sindacali ammonta a 335mila euro (-2,9%).



TABELLA 5.35 - I DATI RELATIVI AGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE DELLE AZIENDE PUBBLICHE PER LA CASA NEL 2018

AZIENDA PER LA CASA	NR. DEGLI AMMINISTRATORI	COSTO DEGLI AMMINISTRATORI	COSTO DEL COLLEGIO SINDACALE	COSTO TOTALE DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE
Arezzo Casa Spa	5	€ 40.856,00	€ 25.279,00	€ 66.135,00
Publicasa Spa	3	€ 20.462,13	€ 16.821,81	€ 37.283,94
Casa Spa	3	€ 60.422,00	€ 50.544,00	€ 110.966,00
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	5	€ 34.549,59	€ 21.124,75	€ 55.674,34
Casa Livorno e Provincia Spa	5	€ 53.549,10	€ 36.746,32	€ 90.295,42
Erp Lucca Srl	5	€ 35.667,00	€ 18.200,00	€ 53.867,00
Erp Spa di Massa e Carrara	1	€ 29.787,00	€ 66.586,67	€ 96.373,67
APES Scpa	1	€ 47.620,14	€ 37.053,20	€ 84.673,34
SPES Scrl	3	€ 49.668,00	€ 14.837,00	€ 64.505,00
Edilizia pubblica pratese Spa	3	€ 28.532,00	€ 30.600,00	€ 59.132,00
Siena Casa Spa	3	€ 50.000,00	€ 17.500,00	€ 67.500,00
Totale	37	€ 451.112,96	€ 335.292,75	€ 786.405,71

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2018.

Rapportando la spesa sostenuta per gli organi di amministrazione in relazione al numero di alloggi gestiti (15,74 € la media regionale), si evidenziano i livelli di spesa più bassi per Casa Spa (8,66 € ad alloggio) e Casa Livorno e Provincia Spa (10,49 € ad alloggio), mentre il più elevato riguarda Edilizia pubblica pratese Spa (33,13 € ad alloggio).





TABELLA 5.36 - 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	€ 66.135,00	3.171	€ 20,86
Publicasa Spa	€ 37.283,94	1.551	€ 24,04
Casa Spa	€ 110.966,00	12.820	€ 8,66
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	€ 55.674,34	3.176	€ 17,53
Casa Livorno e Provincia Spa	€ 90.295,42	8.606	€ 10,49
Erp Lucca Srl	€ 53.867,00	4.071	€ 13,23
Erp Spa di Massa e Carrara	€ 96.373,67	3.735	€ 25,80
APES Scpa	€ 84.673,34	6.326	€ 13,38
SPES Scrl	€ 64.505,00	2.121	€ 30,41
Edilizia pubblica pratese Spa	€ 59.132,00	1.785	€ 33,13
Siena Casa Spa	€ 67.500,00	2.601	€ 25,95
Totale	€ 786.405,71	49.963	€ 15,74

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

Nel 2018 le aziende per la casa hanno incassato 58,1 milioni di euro (cifra comprendente anche gli arretrati per accertamento dell'evasione reddituale), una cifra superiore di quasi 4 milioni rispetto a quanto rilevato lo scorso anno.

Il 43,3% delle somme incassate nell'anno, pari a 23,5 milioni di euro, sono state destinate alla manutenzione degli alloggi, mentre l'utile di esercizio realizzato dalle aziende per la casa toscane è pari a 1,2 milioni di euro. È bene sottolineare, tuttavia, come questi indicatori risentano in misura significativa dei contratti di servizio stipulati tra i Comuni e l'azienda, che presentano rilevanti differenze rispetto a importanti elementi come la remunerazione dell'azienda e la presenza di un canone concessorio che le aziende corrispondono ai Comuni soci. Tali elementi, in definitiva, non consentono una comparazione omogenea tra le aziende rispetto a tali indicatori.



TABELLA 5.37 - IL RAPPORTO TRA SPESE DI MANUTENZIONE E IMPORTO INCASSATO IN CONTO CANONE NEL 2018

AZIENDA PER LA CASA	INCASSATO DA CANONI DI LOCAZIONE*	DI CUI DESTINATO A MANUTENZIONE*	UTILE DI ESERCIZIO
Arezzo Casa Spa	€ 4.319.117,48	€ 1.569.914	€ 131.368,00
Publicasa Spa	€ 1.685.034,05	€ 601.689,42	€ 9.167,10
Casa Spa*	€ 18.936.385,26	€ 9.192.884,96	€ 444.869,00
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	€ 3.662.966,22	€ 1.111.556,94	€ 585.886,00
Casa Livorno e Provincia Spa	€ 7.734.289,27	€ 3.683.714,00	€ 57.711,00
Erp Lucca Srl*	€ 3.718.079,85	€ 1.031.405,13	€ 63.242,19
Erp Spa di Massa e Carrara	€ 4.174.980,41	€ 1.231.598,00	€ 20.477,00
APES Scpa	€ 6.232.211,88	€ 2.979.276,00	€ 3.950,00
SPES Scrl	€ 2.106.219,11	€ 770.920,88	-€ 791.148,00
Edilizia pubblica pratese Spa	€ 1.859.658,52	€ 472.559,00	€ 11.604,28
Siena Casa Spa	€ 3.660.577,00	€ 850.362,18	€ 297.970,00
Totale	€ 58.089.519,05	€ 23.495.881	€ 1.188.138,04

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

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

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

Le tabelle successive mostrano i livelli di morosità, relativi al decennio 2009-2018, presenti all'interno del sistema di edilizia residenziale pubblica, con riferimento tanto ai canoni di locazione che ai servizi e alle utenze.

La morosità, vien da sé, rappresenta un fenomeno – per così dire – fisiologico non solo all'interno dell'edilizia pubblica, ma con riferimento all'intero mercato dell'abitare, come del resto confermano i dati presentati nel capitolo relativo agli sfratti.

Nel sistema Erp, la morosità va ad incidere sulle risorse disponibili per la manutenzione, poiché depauperava il patrimonio immobiliare di risorse destinate al loro mantenimento e, conseguentemente, rallenta quel processo con cui gli immobili da mantenere vengono reimmessi nella disponibilità delle assegnazioni secondo le graduatorie comunali.

Allo stesso tempo occorre ricordare che il sistema Erp fa parte, a pieno titolo, delle politiche di welfare destinate a rispondere ai bisogni abitativi dei nuclei familiari in possesso dei requisiti definiti dalla normativa. Proprio perché l'Erp si muove nell'alveo delle politiche sociali, l'autosostentamento dell'intero sistema non può rappresentare un prerequisito per il suo mantenimento e





sviluppo, richiedendo invece un forte impegno istituzionale tanto nell'ampliamento del patrimonio, per rispondere alle domande presenti in graduatoria, quanto nel sostegno ai nuclei in condizioni di fragilità economica che addiungono a situazioni di morosità incolpevole. In tal senso, occorre rafforzare la collaborazione tra le aziende che gestiscono il patrimonio e i Servizi sociali comunali, al fine di migliorare il processo di presa in carico di quei nuclei familiari, presenti in un alloggio Erp, che per ragioni non riconducibili alla propria volontà, dovessero incontrare difficoltà nel sostenere le spese di conduzione dell'alloggio.

La morosità, presentata nelle tabelle seguenti, è formata da una componente annuale, che segnala il livello di adempimento spontaneo dell'utenza e il lavoro di recupero attuato da aziende e Comuni, e da una componente "consolidata", legata a difficoltà di composizione della morosità e a crediti divenuti inesigibili²².

Le tabelle seguenti mostrano il bollettato relativo ai canoni di locazione e alle altre spese per gli ultimi 10 anni e, per ogni singola annualità, la morosità scoperta al 30/04/2019. In termini assoluti, la morosità da canoni rappresenta la componente principale, anche se le somme scoperte relative ad utenze e servizi investono una incidenza maggiore rispetto al bollettato. Tale evidenza in diversi casi può essere legata al maggior costo di alcuni servizi accessori, come il riscaldamento, che possono dipendere in larga parte da elementi strutturali dell'alloggio, come la classificazione energetica, indipendenti dalla volontà dell'assegnatario.

²² 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 e derivanti da accordi definiti nei Contratti di servizio tra aziende e Comuni, 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.



TABELLA 5.38 - LA MOROSITÀ IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2019 SUL TOTALE BOLLETTATO (CANONI DI LOCAZIONE) - ANNI 2009-2018

ANNO DI RIFERIMENTO	TOTALE BOLLETTATO NELL'ANNO DI RIFERIMENTO	SCOPERTO AL 30.04.2019	% MOROSITÀ
2009	€ 60.479.133,91	€ 2.203.579,85	3,6%
2010	€ 64.831.747,94	€ 2.795.946,29	4,3%
2011	€ 61.407.310,59	€ 2.731.730,23	4,4%
2012	€ 62.869.365,98	€ 3.457.995,50	5,5%
2013	€ 59.603.354,50	€ 3.410.037,03	5,7%
2014	€ 62.202.342,97	€ 4.341.269,39	7,0%
2015	€ 61.468.261,59	€ 4.334.085,26	7,1%
2016	€ 65.122.438,47	€ 6.003.209,85	9,2%
2017	€ 61.169.494,61	€ 5.339.896,95	8,7%
2018	€ 66.410.052,15	€ 8.953.320,48	13,5%

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2018.

TABELLA 5.39 - LA MOROSITÀ IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2019 SUL TOTALE BOLLETTATO (SERVIZI, IMPOSTE, ESAZIONE...) - ANNI 2009-2018

ANNO DI RIFERIMENTO	TOTALE ESCLUSO CANONI DI LOCAZIONE (SERVIZI, IMPOSTE, ESAZIONE...)	SCOPERTO AL 30.04.2019	% MOROSITÀ
2009	€ 13.399.091,42	€ 873.896,77	6,52%
2010	€ 15.118.539,51	€ 1.011.545,55	6,69%
2011	€ 14.910.720,21	€ 1.128.782,29	7,57%
2012	€ 15.612.898,50	€ 1.436.219,86	9,20%
2013	€ 15.758.576,49	€ 1.716.258,02	10,89%
2014	€ 16.141.492,78	€ 2.099.902,37	13,01%
2015	€ 15.862.188,59	€ 2.135.876,60	13,47%
2016	€ 16.096.486,97	€ 2.303.637,51	14,31%
2017	€ 16.870.103,57	€ 2.871.284,22	17,02%
2018	€ 16.654.188,69	€ 3.363.122,25	20,19%

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2018.

Le due tabelle successive mostrano, sempre con riferimento alle spese per canoni e servizi, la morosità consolidata, espressa in termini di percentuale di scoperto sul bollettato complessivo. Lo scoperto consolidato dell'ultimo decennio, al 30 aprile 2019, è pari a 61,9 milioni di euro, di cui il 69,4% derivante dai canoni e il 30,6% dai servizi.





La morosità consolidata mostra, in termini di incidenza percentuale sul totale del bollettato, quelle caratteristiche fisiologiche richiamate in precedenza: rispetto ai canoni di locazione, rappresenta il 7,13% dei 602,6 milioni di euro bollettati nel 2009-2018; rispetto alle spese accessorie, rappresenta il 12,11% dei 156,4 milioni di euro di riferimento.

TABELLA 5.40 – LA MOROSITÀ CONSOLIDATA IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2019 SUL TOTALE BOLLETTATO (CANONI DI LOCAZIONE) - SOMMA PROGRESSIVA 2009-2018

ANNO DI RIFERIMENTO	TOTALE BOLLETTATO CANONI DI LOCAZIONE FINO ALL'ANNO	SCOPERTO AL 30.04.2018	% MOROSITÀ
2009	€ 63.261.979,29	€ 2.330.967,13	3,68%
2010	€ 125.472.979,61	€ 5.143.664,99	4,10%
2011	€ 183.783.156,40	€ 7.813.101,69	4,25%
2012	€ 243.972.354,30	€ 11.260.862,93	4,62%
2013	€ 300.583.060,20	€ 14.605.008,36	4,86%
2014	€ 360.092.748,14	€ 18.989.564,36	5,27%
2015	€ 418.557.092,38	€ 23.090.636,89	5,52%
2016	€ 480.957.822,17	€ 28.962.013,64	6,02%
2017	€ 538.910.338,66	€ 34.041.844,45	6,32%
2018	€ 602.598.522,71	€ 42.993.684,71	7,13%

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP – Anno 2018.

TABELLA 5.41 – LA MOROSITÀ IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2019 SUL TOTALE BOLLETTATO (SERVIZI, IMPOSTE, ESAZIONE...) - SOMMA PROGRESSIVA 2009-2018

ANNO DI RIFERIMENTO	TOTALE BOLLETTATO ESCLUSO CANONI DI LOCAZIONE (SERVIZI, IMPOSTE, ESAZIONE...)	SCOPERTO AL 30.04.2019 (SOMMA PROGRESSIVA)	% MOROSITÀ
2009	€ 13.399.091,42	€ 873.896,77	6,52%
2010	€ 28.517.630,93	€ 1.885.442,32	6,61%
2011	€ 43.428.351,14	€ 3.014.224,61	6,94%
2012	€ 59.041.249,64	€ 4.450.444,47	7,54%
2013	€ 74.799.826,13	€ 6.166.702,49	8,24%
2014	€ 90.941.318,91	€ 8.266.604,86	9,09%
2015	€ 106.803.507,50	€ 10.402.481,46	9,74%
2016	€ 122.899.994,47	€ 12.706.118,97	10,34%
2017	€ 139.770.098,04	€ 15.577.403,19	11,15%
2018	€ 156.424.286,73	€ 18.940.525,44	12,11%

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP – Anno 2018.



Al 31 dicembre 2018 il numero di nuclei familiari morosi da almeno sei mesi è 11.032, pari al 23,6% del totale delle famiglie presenti negli alloggi Erp. I LODE in cui si registra una maggiore incidenza di nuclei morosi sono quelli di Arezzo (54,2%) e Siena (43,2%), mentre le evidenze minori si registrano a Grosseto (7,8%), Publicasa Spa (12,8%) e Casa Spa (13%).

La tabella successiva mostra, per ogni singola azienda, le eventuali azioni messe in atto per trattare le situazioni di morosità, anche in accordo con i Servizi sociali dei Comuni; occorre ricordare 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.

TABELLA 5.42 - NUCLEI MOROSI ATTIVI (DA ALMENO SEI MESI) AL 31 DICEMBRE 2018

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	1.680	295	388	9	988
Publicasa Spa	186	112	46	28	0
Casa Spa	1.561	774	293	328	518
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	235	12	59	83	0
Casa Livorno e Provincia Spa	2.099	300	203	3	183
Erp Lucca Srl	1.024	566	73	6	115
Erp Spa di Massa e Carrara*	982	437	169	70	141
APES Scpa	1.657	643	40	51	923
SPES Scrl	328	222	42	8	36
Edilizia pubblica pratese Spa	310	178	135	38	0
Siena Casa Spa	970	198	99	75	137
Totale	11.032	3.737	1.547	699	3.041

*non tutti i comuni comunicano i casi seguiti dai Servizi sociali

** 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 2018.



APPROFONDIMENTI

La nuova legge regionale in tema di edilizia residenziale pubblica

La Legge regionale 2 gennaio 2019, n.2 “Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica”, ha riformato la disciplina relativa al sistema ERP, superando il precedente assetto normativo prodotto dalla LR 96/1996 così come modificato dalla LR 41/2015.

A monte delle novità previste, su cui a breve entreremo nel dettaglio, la norma tenta di introdurre degli elementi volti a ridurre l'eterogeneità dei modelli di gestione e dei livelli di economicità ed efficienza del sistema ERP. In considerazione dei diversi contesti e delle specificità locali, viene inoltre introdotta una maggiore autonomia in capo ai Comuni rispetto alle graduatorie speciali e alle soglie ISEE che determinano la decadenza dall'assegnazione. La nuova legge non aumenta i canoni di locazione, purtroppo – con l'obiettivo di un utilizzo ottimale del patrimonio di edilizia residenziale pubblica perseguito anche attraverso una disciplina del sottoutilizzo degli alloggi - viene prevista una maggiorazione del canone di locazione esclusivamente nei casi in cui il nucleo familiare non acconsenta alla mobilità verso un alloggio di dimensioni adeguate, sulla base del rapporto tra numero dei vani e numero dei componenti.

Dal punto di vista degli aspetti più legati alla pacifica convivenza e l'integrazione all'interno degli immobili di ERP, la legge promuove attività di mediazione sociale e culturale.



Con ulteriore atto¹ adottato al termine di tavoli di lavoro cui hanno partecipato, oltre al Settore Politiche Abitative di Regione Toscana, i Soggetti gestori del patrimonio ERP e rappresentanti dei Comuni e di ANCI Toscana, si è inoltre provveduto:

- alla organizzazione di un sistema informativo integrato a livello regionale che consenta la puntuale conoscenza dei dati inerenti il patrimonio ERP;
- alla determinazione dei livelli prestazionali atti a garantire la sostenibilità del sistema, con particolare riferimento alla manutenzione del patrimonio e ai costi di funzionamento amministrativo del sistema regionale di ERP.

Con l'obiettivo di perseguire la necessaria razionalizzazione del sistema ERP, la norma (art. 3 comma 3) accorda alla Regione un ruolo di facilitazione nel favorire, tramite intese e accordi con i soggetti interessati:

- la definizione di uno schema tipo di contratto di servizio fra Comuni e soggetti gestori, al fine di uniformare a livello regionale i rapporti fra i soggetti titolari delle funzioni di gestione del patrimonio ERP, basato su un modello che consenta il massimo livello di reinvestimento nel settore delle risorse derivanti dai canoni, escludendo ogni forma di remunerazione dei Comuni;
- la definizione di modelli organizzativi funzionali e decisionali in ambito di livello ottimale di esercizio (LODE), che garantiscano la rappresentatività di tutti i comuni partecipanti e favoriscano la ricerca del massimo consenso nei processi decisionali;
- la definizione di modelli organizzativi che consentano di incrementare il livello di efficacia ed efficienza nei processi di gestione del patrimonio ERP, anche attraverso lo svolgimento di specifiche funzioni in forma associata fra più soggetti gestori, preferibilmente afferenti alla stessa area vasta, in particolare per quanto riguarda la funzionalità degli stessi nelle attività di stazioni appaltanti.

¹ DGRT n. 939 del 22 luglio 2019, avente ad oggetto “Elementi per la organizzazione di un sistema informativo regionale integrato inerente il patrimonio ERP, e per la determinazione dei livelli prestazionali, con particolare riferimento alla manutenzione del patrimonio e al funzionamento amministrativo del sistema regionale – Legge regionale 2 gennaio 2019, n. 2, (Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica), comma 2 articolo 3”.



I bandi di concorso per l'accesso alle graduatorie comunali ERP

I bandi di concorso pubblici per l'assegnazione di alloggi ERP sono di norma emanati dai Comuni almeno ogni 4 anni, con la possibilità di provvedere all'emanazione di bandi di aggiornamento annuali o biennali al fine di rilevare con maggiore tempestività le esigenze abitative presenti sul territorio. La principale novità introdotta dalla LR 2 in tema di bandi di concorso è data dall'obbligo di emanazione dei bandi ad una popolazione residente di riferimento non inferiore a diecimila abitanti (art.7, co.2): ciò comporta, per i Comuni con una popolazione inferiore a tale soglia (il 66,8% dei Comuni toscani), la predisposizione di bandi congiunti. Con appositi accordi o convenzioni, i Comuni possono prevedere che nella predisposizione di graduatorie, uniche o disgiunte, siano garantite, a fronte delle rispettive esigenze abitative, quote di alloggi per ciascuno dei Comuni interessati, o possono stabilire che l'efficacia delle graduatorie sia intercomunale.

Viene ampliata per i Comuni la possibilità di riservare una quota, fino al 40% degli alloggi da assegnare annualmente nel proprio ambito territoriale attraverso bandi speciali o apposite graduatorie, per specifiche situazioni di emergenza abitativa² e/o peculiari esigenze locali (art.7, co.7).

Disposizioni relative alla mobilità negli alloggi ERP

La mobilità dei nuclei familiari può essere attivata su domanda degli assegnatari o d'ufficio, in via prioritaria in edifici situati in zone limitrofe o nella zona richiesta dall'interessato, al fine di salvaguardare le reti di relazioni degli assegnatari (art.13). Il Comune attiva il procedimento di mobilità nei casi di sovraffollamento dell'alloggio o di inadeguatezza rispetto alle condizioni di salute di uno o più componenti del nucleo assegnatario.

² L'art. 14, comma 2, specifica tali fattispecie: a) disagio abitativo derivante da pubbliche calamità; b) situazioni emergenziali accertate con ordinanza; c) sfratti esecutivi non prorogabili, intimati per finita locazione o morosità incolpevole; d) provvedimenti di espropriazione forzata a seguito di pignoramento che comportano il rischio di rilascio di alloggi di proprietà privata; e) grave disabilità e temporanea impossibilità nell'abbattimento delle barriere architettoniche dell'alloggio utilizzato; f) provvedimento di separazione, omologato dal tribunale, o sentenza passata in giudicato con obbligo di rilascio dell'alloggio; g) verbale di conciliazione giudiziale con obbligo di rilascio dell'alloggio; h) presenza nel nucleo familiare di un soggetto riconosciuto invalido al 100% con necessità di assistenza continua e/o un soggetto, portatore di handicap o affetto di disagio psichico, riconosciuto in situazione di gravità tale da rendere necessario un intervento assistenziale permanente, continuativo e globale nella sfera individuale o in quella di relazione, la cui situazione non possa altrimenti essere presa in carico a livello sociosanitario.





La procedura di mobilità può inoltre essere attivata dagli uffici comunali in caso di sottoutilizzo dell'alloggio³, per perseguire un più razionale utilizzo degli alloggi ERP. In caso di mancata accettazione da parte dell'assegnatario, il canone di locazione è incrementato di un importo pari a 50 euro (art.27, co.1) per ogni vano utile dell'alloggio che determina il sottoutilizzo⁴.

Accertamento della situazione del nucleo familiare e decadenza dell'assegnazione

La nuova legge regionale in tema di ERP conferma l'impianto della precedente norma rispetto ai controlli da effettuare, con cadenza biennale, per verificare la permanenza dei requisiti di assegnazione dell'alloggio, introducendo un elemento di flessibilità per i Comuni rispetto all'individuazione della soglia ISEE funzionale al mantenimento del diritto all'assegnazione.

L'art. 38, comma 3 lettera n) prevede che il procedimento di decadenza dell'assegnazione venga attivato qualora l'assegnatario disponga di un valore della situazione economica equivalente (ISEE) superiore al limite della prima fascia del valore ISEE stabilita dalla Regione per i diversi livelli di partecipazione finanziaria degli utenti dei servizi sanitari, sociosanitari e sociali, salvo che all'interno del nucleo familiare con ISEE uguale o inferiore ai 50 mila euro, sia presente un soggetto con invalidità riconosciuta al cento per cento.

Ciascun Comune, con motivato provvedimento in ragione di situazioni locali di tensione abitativa o di andamento del mercato privato della locazione, può disporre un limite inferiore a 36.151,98 euro e comunque non inferiore al valore ISEE pari a 27.000 euro. In caso di temporaneo superamento del limite ISEE dovuto a fattori episodici (quali, in particolare: trattamento di fine rapporto, eredità, o altro), ciascun Comune può valutare di sospendere il procedimento di decadenza rimandando al successivo accertamento una nuova valutazione. In ogni caso il Comune è tenuto ad assumere un provvedimento motivato in merito.

³ La situazione di sottoutilizzo si verifica quando il numero dei vani utili dell'alloggio risulti superiore di oltre un vano e mezzo rispetto al numero dei componenti del nucleo familiare.

⁴ La maggiorazione del canone viene dimezzata (25 euro) nel caso di mezzo vano utile in più, e quando il canone di riferimento è quello minimo o sociale.



I requisiti di accesso ai bandi e di attribuzione dei punteggi per le graduatorie

L'allegato A della LR 2 definisce i requisiti per la partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione di alloggi ERP, non presentando significative novità rispetto al precedente corpus normativo, quando invece la legge 96/1996 così come modificata dalla LR 41/2015 aveva introdotto alcuni elementi, tra i quali una maggiore valorizzazione del radicamento territoriale di chi presenta domanda (residenza anagrafica o da attività lavorativa almeno quinquennale) e un maggior peso alle condizioni economiche e patrimoniali (con la fissazione, confermata dalla nuova norma, della soglia ISEE di 16.500 € per l'assegnazione di un alloggio ERP).

Entrando nel dettaglio di come la nuova norma ha ridistribuito i "pesi" dei punteggi per le graduatorie (Allegato B), si osserva un minore impatto (rispetto alla precedente normativa) delle caratteristiche socio-sanitarie del nucleo familiare (presenza di anziani e/o persone con disabilità), a favore delle condizioni economiche e abitative, oltre che della storicità di presenza sul territorio e all'interno delle graduatorie comunali/alloggi con utilizzo autorizzato; viene altresì inserita l'attribuzione di punteggio per periodi di contribuzione al fondo GESCAL⁵.

⁵ GESTione CAse per i Lavoratori era un fondo destinato alla costruzione ed alla assegnazione di case ai lavoratori, nato dalla trasformazione del Piano e disciplinato dalla legge 14 febbraio 1963, n. 60 - "Liquidazione del patrimonio edilizio della Gestione I.N.A - Casa e istituzione di un programma decennale di costruzione di alloggi per lavoratori", pubblicata in G.U. n.44 del 16-2-1963. Il principio di funzionamento di Gescal era quello di costruire case per i lavoratori con contributi provenienti dai lavoratori stessi, dalle imprese ed in parte da finanziamenti. Il Fondo è stato versato fino al 1992.





TABELLA A.1 - DIFFERENZE DI PUNTEGGIO ATTRIBUITE SU ALCUNI CRITERI DALLE LR 2/2019 E 96/1996 (IN ROSSO SONO EVIDENZIATE LE DIFFERENZE NEGATIVE DELLA LR 2/2019 RISPETTO ALLA LR 96/1996, IN AZZURRO LE DIFFERENZE POSITIVE)

CRITERIO	PUNTEGGI	
	LR 2/2019	LR 96/1996
a-2. nucleo familiare composto da una sola persona che abbia compiuto il sessantacinquesimo anno di età alla data di pubblicazione del bando o da una coppia i cui componenti abbiano entrambi compiuto il sessantacinquesimo anno di età alla suddetta data, anche in presenza di minori a carico o soggetti con invalidità	1	2
a-4. nucleo familiare in cui sia presente un soggetto riconosciuto invalido ai sensi delle vigenti normative con età compresa fra 18 anni e 65 anni alla data di pubblicazione del bando, riconosciuto invalido in misura pari o superiore al 67%	1	2
a-4. nucleo familiare in cui sia presente un soggetto riconosciuto invalido ai sensi delle vigenti normative con età compresa fra 18 anni e 65 anni alla data di pubblicazione del bando, riconosciuto invalido in misura pari al 100%	2	3
a-4. nucleo familiare in cui sia presente un soggetto riconosciuto invalido ai sensi delle vigenti normative che non abbia compiuto il diciottesimo anno di età o che abbia compiuto il sessantacinquesimo anno di età alla data di pubblicazione del bando	2	3
a-4 bis. nucleo familiare in cui sia presente un soggetto riconosciuto invalido al 100% con necessità di assistenza continua e/o un portatore di handicap riconosciuto in situazione di gravità tale da rendere necessario un intervento assistenziale permanente, continuativo e globale nella sfera individuale o in quella di relazione	3	4
Nel caso in cui nel nucleo familiare siano presenti due o più situazioni di invalidità di cui ai punti a-4 e a-4 bis	max 4	max 6
b-1. permanenza effettiva e continuativa, documentata dalle autorità pubbliche competenti, in ambienti impropriamente adibiti ad abitazione, aventi caratteristiche tipologiche e/o igienico sanitarie di assoluta ed effettiva incompatibilità con la destinazione ad abitazione	3	2
b-4. abitazione in alloggio di proprietà privata con un contratto di locazione registrato il cui canone annuo relativo all'anno di produzione del reddito sia uguale o superiore al 50% del reddito imponibile, e risultati regolarmente corrisposti*	4	3**
b-6. coabitazione in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari, ciascuno composto da almeno due unità, o situazione di sovraffollamento con oltre due persone per vano utile	2	-
c-1. residenza anagrafica o prestazione di attività lavorativa continuative di almeno un componente del nucleo familiare nell'ambito territoriale di riferimento del bando, da almeno quindici anni alla data di pubblicazione del bando	3	2***
c-1. residenza anagrafica o prestazione di attività lavorativa continuative di almeno un componente del nucleo familiare nell'ambito territoriale di riferimento del bando, da almeno venti anni alla data di pubblicazione del bando	4	2***
c-2. presenza continuativa del richiedente nella graduatoria comunale o intercomunale per l'assegnazione degli alloggi, ovvero presenza continuativa del richiedente nell'alloggio con utilizzo autorizzato: punti 0,50 per ogni anno di presenza in graduatoria o nell'alloggio	max 6	max 5
c-3. Periodo di contribuzione al Fondo GESCAL non inferiore ad anni 5 / 10	1 / 2	-

* Eventuali contributi percepiti a titolo di sostegno alloggiativo devono essere scomputati dall'ammontare del canone corrisposto.

** La LR 96/1996 prevedeva soltanto la soglia di un terzo del reddito disponibile, presente anche nella LR 2/2019, che dà diritto al medesimo punteggio (3).

*** La LR 96/1996 prevedeva soltanto la presenza da almeno 10 anni alla data di pubblicazione del bando, fattispecie presente anche nella LR 2/2019, che dà diritto al medesimo punteggio.



Sistema informativo regionale in materia di ERP

La LR 2, all'art.3 co.2 lett.a), definisce "l'organizzazione di un sistema informativo integrato a livello regionale, che consenta la puntuale conoscenza dei dati inerenti al patrimonio ERP, la implementazione della banca dati dell'Osservatorio sociale regionale [...] e permetta altresì di accrescere l'efficacia nella determinazione dei piani e dei programmi di intervento". A tal fine, la successiva Delibera di Giunta regionale n.939 del 22 luglio 2019 ha definito, nell'allegato A, le modalità di trasferimento dati⁶ e il contenuto informativo che le società che gestiscono il patrimonio di edilizia residenziale pubblica devono fornire a Regione Toscana a cadenza periodica.

Il setting informativo definito dalla Delibera, eventualmente integrabile, riprende in larga parte (facendo sintesi dove necessario e approfondendo invece il livello di dettaglio su alcuni aspetti) le schede di rilevazione elaborate dal settore regionale Politiche Abitative e dall'Osservatorio sociale regionale, utilizzate fino alla presente edizione di questo Rapporto. Gli elementi di miglioramento introdotti dalla Delibera n.939 rispetto al sistema informativo riguardano, in particolare, la possibilità di disporre di informazioni individuali (ovvero, non aggregate) sulla singola unità di analisi, sia esso l'immobile e/o il nucleo familiare assegnatario dell'alloggio. Le informazioni georeferenziate relative alla localizzazione degli interventi ERP, così come alle caratteristiche dei nuclei familiari, costituiscono un patrimonio fondamentale nell'orizzonte di pianificazione degli interventi di edilizia popolare, così come di gestione dei quartieri ad elevata incidenza di alloggi ERP, nell'ottica di favorire la massima integrazione e coesione sociale, nonché la pacifica convivenza.

⁶ Il trasferimento dei dati avverrà tramite modalità FTP sicuro, in conformità con quanto stabilito all'articolo 1, c. 2 dell'allegato 2 "Misure necessarie" al provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali n. 393 del 2 luglio 2015 "Misure di sicurezza e modalità di scambio dei dati personali tra amministrazioni pubbliche".





TABELLA A.2 - AREE E INFORMAZIONI DEL NUOVO SISTEMA INFORMATIVO REGIONALE IN MATERIA DI ERP

AREA INFORMATIVA	INFORMAZIONE DI DETTAGLIO
Fabbricato	codice fabbricato anno costruzione comune indirizzo tipo condominio
Alloggio	codice fabbricato codice nucleo familiare presente alla data di riferimento codice alloggio vani utili classe energetica tipo assegnazione data assegnazione ultima data rilascio ultimo motivo rilascio motivo sfittanza
Nucleo familiare	codice nucleo familiare stato compilazione ISEE importo ISEE importo patrimonio mobiliare importo patrimonio immobiliare tipo canone importo canone
Componenti nucleo familiare	codice nucleo familiare codice componente codice fiscale componente data di nascita cittadinanza invalido disabile reddito da lavoro dipendente reddito da lavoro autonomo reddito da pensione reddito da terreni reddito da fabbricati ospite badante ospite non badante



Determinazione livelli prestazionali nella gestione del patrimonio ERP

L'Allegato B della succitata DGRT n.939, rispondendo all'art.3, co.2, lett. b) della LR 2/2019 che impegna la Regione [...] "alla determinazione di livelli prestazionali atti a garantire la sostenibilità del sistema, con particolare riferimento alla manutenzione del patrimonio e ai costi di funzionamento amministrativo del sistema regionale di ERP", va a definire il contenuto minimo di report annuali che i gestori ERP dovranno redigere rispetto alle attività svolte, descrivendo sia con indicatori numerici che con notazioni descrittive le varie fasi della loro attività relativamente alla gestione tecnica e amministrativa del patrimonio ERP, che permetterà sia l'apprezzamento dello sviluppo nel tempo delle prestazioni di ogni singolo gestore, sia il confronto e la circolazione di buone pratiche fra gestori diversi, nell'ottica di un miglioramento continuo dell'intero sistema di edilizia residenziale pubblica.

TABELLA A.3 - AREE E INFORMAZIONI CONNESSI AI LIVELLI PRESTAZIONALI NELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO ERP

AREA INFORMATIVA	INFORMAZIONE DI DETTAGLIO
Canoni	Composizione Utilizzo Dettaglio Manutenzione Ordinaria e pronto intervento
Attività tecnico amministrativa	Contratti, riprese alloggi Costi unitari Controlli utenza (accertamenti) Morosità
Attività tecnica	Progettazione interna/esterna, tempistiche Verifica interna/esterna, tempistiche Validazione interna/esterna, tempistiche Appalti, fasi tempistiche Cantierizzazione, Direzione lavori
Rapporti utenza	Contatti utenza, motivi, esito, tempi risposta Customer satisfaction



APPROFONDIMENTI

Per un indice sintetico di Povertà abitativa

Povertà abitativa o disagio abitativo sono concetti complessi che richiamano dimensioni non strettamente classificabili entro il reticolo di quegli elementi legati alla casa e all'abitare, essendo tali fattori solo una faccia del prisma ricco di sfaccettature composto dalle condizioni di vita, economiche e sociali, di individui e famiglie.

Maggiore è la complessità legata ad un singolo concetto, quindi, maggiore è anche la difficoltà di costruire strumenti di lettura scientifica (nella fattispecie, indicatori statistici) in grado di delinearne in maniera intellegibile la sua tipizzazione. Tradizionalmente definiamo come indicatori semplici, o elementari, quelli che vanno a definire un aspetto puntuale del concetto generale (p.e. la percentuale di famiglie proprietarie dell'alloggio in cui si risiede), mentre gli indicatori sintetici, o composti, rappresentano una (approssimazione della) misura di un fenomeno complesso (la povertà abitativa), ottenuta attraverso la combinazione di indicatori semplici.

Abitare in Toscana rappresenta una raccolta di dati e informazioni - sia di fonte primaria che secondaria - forse unica a livello nazionale per mole e qualità di statistiche rese disponibili. La collaborazione tra Osservatorio Sociale regionale, settore Politiche abitative di Regione Toscana, Comuni e soggetti gestori del patrimonio ERP costituisce condizione imprescindibile per ottenere quel monitoraggio costante e affidabile della condizione abitativa in Toscana che fino ad oggi, attraverso questo Rapporto, si è cercato di offrire.



Alcune recenti modifiche sul sistema di raccolta dati che coinvolgono soggetti gestori e Comuni vanno poi nella direzione di un ulteriore miglioramento delle banche dati a disposizione: se delle principali novità che riguardano i basamenti informativi del patrimonio ERP se ne dà conto all'interno dell'approfondimento relativo alla nuova LR 2/2019 (cfr. *Infra*), per quanto riguarda le informazioni trasmesse dai Comuni (Fondo contributo affitti e Fondi nazionale e regionale sui contributi per la morosità incolpevole) la principale novità riguarda l'implementazione, da parte del competente settore regionale Politiche abitative, di un sistema informativo *gestionale*, in cui i Comuni inseriscono le informazioni relative alle singole domande di contributo, con variabili del tutto rilevanti rispetto alle condizioni socio-economiche delle famiglie richiedenti; tale sistema informativo rappresenta una sorta di *cartella sociale* di settore, un indubbio passo in avanti per uno strumento che consente, altresì, di monitorare i percorsi di assistenza e, quindi, anche l'impatto delle politiche per l'abitare.

A partire dagli elementi sopra richiamati, l'Osservatorio Sociale regionale ha avviato una riflessione relativa alla possibilità di realizzare uno studio-pilota per la sperimentazione di un indice sintetico relativo al disagio abitativo in Toscana: un indice in grado di comporre efficacemente le informazioni e i dati ad oggi disponibili, ma anche di avviare una riflessione rispetto ai dati che *servirebbero* per restituire indicatori realmente rappresentativi del concetto oggetto di analisi.

La costruzione di un indice sintetico prevede i seguenti passi¹:

1. *Definizione del fenomeno da misurare.* La definizione del concetto dovrebbe fornire un senso chiaro di ciò che si intende misurare con l'indice sintetico. Essa dovrebbe riferirsi a un quadro teorico, comprendente diversi sottogruppi e indicatori sottostanti.
2. *Selezione di un gruppo di indicatori elementari.* La forza e la debolezza di un indice sintetico riflettono la qualità degli indicatori elementari sottostanti. Gli indicatori dovrebbero essere selezionati in base alla loro rilevanza, validità, tempestività, disponibilità, ecc.
3. *Normalizzazione degli indicatori elementari.* La normalizzazione ha lo scopo di rendere gli indicatori comparabili in quanto essi, spesso, sono espressi in unità di misura diverse.
4. *Aggregazione degli indicatori normalizzati.* E' la combinazione di tut-

¹ Cfr. Istat, *Fare analisi* www4.istat.it/it/strumenti/metodi-e-strumenti-it/analisi.





te le componenti per formare l'indice sintetico (funzione matematica). Tale passo richiede la definizione dell'importanza di ciascun indicatore elementare (sistema di ponderazione) e l'identificazione della tecnica di sintesi.

5. *Validazione dell'indice sintetico.* Consiste nel verificare che l'indice sintetico è coerente con il quadro teorico generale. In particolare, occorre valutare la capacità dell'indice di produrre risultati stabili e corretti e la sua capacità discriminante.

A quale scala territoriale dovrebbe insistere l'indice di disagio abitativo? Al livello più prossimo alla programmazione e all'implementazione delle politiche per l'abitare: comunale, innanzitutto, ma anche di ambito territoriale e LODE. Questa fondamentale scelta si scontra, come prevedibile, con la disponibilità dei dati al livello territoriale designato: il livello più fine, ovvero quello comunale, prevede la disponibilità soltanto di alcune tipologie di dati, mentre il LODE e la provincia rappresentano i livelli territoriali aggregati in cui, ad oggi, risultano disponibili la maggior parte delle informazioni di interesse. Tale aspetto introduce un'ulteriore, fondamentale, scelta che occorre compiere nella costruzione di un indice composito, ovvero la ponderazione (e quindi il grado di importanza relativa assegnata) dei singoli indicatori.

E', questa, una scelta che dovrà appoggiarsi allo studio della letteratura scientifica, tenere conto del livello territoriale della disponibilità dei dati - assegnando una rilevanza relativa più elevata a quegli indicatori che esprimono dati al livello della singola unità di analisi, ovvero il comune - e confrontarsi con il parere degli esperti di settore, per evitare che i pesi e la composizione interna dell'indice siano frutto della sola discrezionalità del ricercatore e, conseguentemente, rischiando di essere poco rappresentativi del concetto oggetto di analisi.

La complessità di ognuno degli elementi sopra richiamati hanno impedito, quest'anno, di iniziare già una prima sperimentazione di un indice di disagio abitativo, poiché lungo e ricco di scelte cruciali risulta essere il percorso che potrà eventualmente portare ad una sua formulazione.

Ciò che si intende fare, in queste pagine, è delineare un possibile percorso di ricerca che potrà portare nei prossimi anni - se di interesse dei *policy maker* - alla costruzione di un indice di disagio abitativo in grado di restituire nella maniera più dettagliata (ovvero: in grado di esplorare il concetto in tutte le sue sfaccettature) e omogenea (ovvero: confrontabile tra i diversi territori) la situazione relativa all'abitare. Uno strumento, quindi, che dopo le opportune sperimentazioni potrebbe porsi a disposizione dei territori anche per programmare e valutare le proprie politiche e interventi in questo ambito.





Il paragrafo successivo proverà perciò ad effettuare una prima operativizzazione dell'indice di disagio abitativo, a partire dalla sua definizione fornita dalla letteratura scientifica per poi arrivare all'individuazione dei singoli indicatori pertinenti alla descrizione del concetto generale. Come detto, ma è utile ribadirlo, queste pagine non presentano nulla di definitivo e *pronto all'uso*, quanto piuttosto l'inizio di un *cantiere* che, auspicabilmente, dovrà riuscire a coinvolgere tutte quelle componenti istituzionali e tecniche coinvolte nelle politiche dell'abitare che saranno chiamate a fornire il proprio contributo competente rispetto all'obiettivo definito.

Definire la Povertà abitativa

Come richiamato in precedenza, la costruzione di un indice sintetico non può prescindere, come primo passo, dalla definizione dell'oggetto di analisi, nel nostro caso il concetto di Povertà abitativa.

Utilizzeremo, a tal fine, la definizione proposta da P. Palvarini (2006) e successivamente ripresa nella VI edizione di questo Rapporto. Tale definizione tiene conto della multidimensionalità del fenomeno, non limitandosi soltanto a considerare la disponibilità o meno dell'abitazione, ma anche il contesto nel quale è inserita, le sue condizioni strutturali e di servizi nel rapporto con chi vi abita, i costi dell'abitare e le condizioni economiche delle famiglie. Di conseguenza, Palvarini concettualizza la povertà abitativa scomponendola in **cinque** dimensioni distinte², ossia:

- **Dominio fisico:** si tratta del disagio dato da deficit strutturali o dalla carenza di servizi dell'abitazione. Si pensi, a titolo esemplificativo, al tema dell'accessibilità e delle barriere architettoniche, con riferimento alle persone con disabilità;
- **Dominio legale:** l'insicurezza legata al titolo di godimento dell'abitazione (occupazione senza titolo, affitti "in nero" o senza garanzia di rinnovo dopo la scadenza);
- **Dominio sociale:** forme di disagio dovuto ad un disequilibrio nella relazione tra la casa e i suoi abitanti (sovraffollamento, convivenze forzate);
- **Dominio economico:** si tratta del fenomeno, sempre più frequente, dello stress da costo, al quale sono sottoposte quelle famiglie per le quali i costi destinati all'abitazione (per affitti,

² Di seguito, "domini".





mutui, utenze) impegnano una quota troppo ampia del reddito familiare;

- **Dominio territoriale:** si può annoverare tra le manifestazioni della povertà abitativa, seppur in forma liminale, anche il disagio dato dal contesto di quartiere: non è l'abitazione, ma è il contesto territoriale nel quale essa è inserita ad essere percepito come un problema. È un dominio solo in parte oggettivabile, che sconta ad esempio quelle difficoltà legate alla crescita della multiculturalità interna ai quartieri, con l'incontro-scontro di usi e abitudini diverse.

Premettendo la possibilità di ridefinire in corso d'opera tali dimensioni, allargandone o limitandone il grado di specificità e/o di generalità nel caso in cui sia necessario o semplicemente conveniente al raggiungimento degli obiettivi prefissati, dopo una prima riflessione sono stati individuati i primi possibili indicatori elementari utili riferiti ai cinque domini.

DOMINIO FISICO

Trattandosi di una dimensione che attiene direttamente alle condizioni strutturali dello stock abitativo, è difficile arrivare a misurare con sufficiente sensibilità le sue manifestazioni peculiari (es. barriere architettoniche, mancanza ascensori, scarsa coibentazione...). È tuttavia possibile – e a parer nostro proficuo – provare a rappresentare e identificare il sub-concetto, seppur in via ingenuamente generale, passando per i parametri in nostro possesso relativi alla *numerosità dei nuclei familiari* ed alla *numerosità delle abitazioni* (totali ed ERP). Il rapporto tra queste due grandezze restituisce una sintesi della pressione abitativa nei comuni e fornisce (in sé contiene) informazioni di massima sulla condizione del mercato immobiliare (attraverso l'ipotesi che, *ceteris paribus*, al crescere della domanda il prezzo faccia lo stesso). Purtroppo, al momento non siamo riusciti a identificare opzioni che consentano di tenere conto della *qualità* dello stock abitativo (e quindi dell'abitare).

DOMINIO LEGALE

Tale dimensione attiene all'insicurezza del titolo di godimento. Attraverso un ragionamento lineare, la nostra ipotesi è che il *numero di esecuzioni dei procedimenti di sfratto, rapportato al numero complessivo di famiglie*, possa fungere da indicatore elementare di questo dominio. Tutte le pratiche dell'abitare devianti: quelle illegali, ai limiti della legalità o che comunque non vengono registrate dall'attività istituzionali – ossia il sommerso – vanno a costituire la componente del disagio abitativo più problematica da rilevare. Esse, senza dubbio, rientrano in questo dominio in quanto il discrimine per definirle è proprio la mancanza, non corrispondenza a realtà oppure contraffazione del titolo di godimento. Pur non essendo possibile, per definizione, identificare





un indicatore puntuale di tali pratiche, riteniamo sia possibile approssimarne l'incidenza attraverso i dati dell'Edilizia Residenziale Pubblica sull'occupazione abusiva e senza titolo (di scala LODE).

DOMINIO SOCIALE

Poiché non sono disponibili dati relativi al sovraffollamento delle abitazioni, si potrebbe assumere come *proxy*³ di questo dominio il dato comunale relativo alla densità abitativa, inserendo degli opportuni correttivi relativi alla classificazione dei comuni toscani (aree urbane, periferiche, ecc.).

DOMINIO ECONOMICO

Il nuovo sistema informativo elaborato dal settore Politiche abitative, relativo a 1) contributo affitti, 2) morosità incolpevole nazionale, 3) morosità incolpevole regionale, consente di rilevare informazioni sui singoli nuclei familiari beneficiari dei contributi. Da tali giacimenti potrebbero essere determinate (su base comunale) le situazioni reddituali e patrimoniali medie dei nuclei che beneficiano di una misura di sostegno all'abitare, oltre all'incidenza di quelle situazioni familiari che determinano un potenziale aggravamento delle condizioni economiche (presenza minori, over 70, persone con disabilità).

Tali banche dati, pur ricchissime di informazioni, restituiscono informazioni soltanto su una parte della popolazione di un comune (seppur rilevante, poiché direttamente legata alle misure di sostegno all'abitazione), mentre la disponibilità dell'intera banca dati ISEE rappresenterebbe la migliore fonte informativa possibile, ai nostri fini.

Per questo dominio non sono purtroppo utilizzabili i dati Istat relativi alla spesa mensile delle famiglie, che presentano informazioni anche relative ai costi dell'abitare, poiché il livello di dettaglio fornito è, al massimo, regionale, quindi non in grado di discriminare le differenti situazioni territoriali.

DOMINIO TERRITORIALE

Anche per questo dominio ci si scontra con l'oggettiva difficoltà di rendere operativa la sua definizione attraverso l'individuazione di indicatori elementari disponibili, anche perché la dimensione cui ci riferiamo in questo caso fa necessariamente riferimento ad aree circoscritte, ovvero ai singoli quartieri presenti all'interno dei comuni. Può quindi risultare utile ampliare la concettualizzazione del dominio territoriale, andando a considerare la presenza/assenza di soggetti e agenzie che, sul territorio, si attivano per agevolare la pacifica convivenza, nonché l'accesso all'abitazione per quei soggetti che po-

³ In statistica, un *proxy* o una *variabile proxy* è una variabile irrilevante in sé, utilizzata in sostituzione di una variabile non direttamente osservabile/misurabile.



trebbero incontrarvi difficoltà in ordine ai propri caratteri socio-economici. Ci si riferisce, nello specifico, ad azioni e forme di mediazione sociale (cfr. *Infra*) e alle Agenzie sociali per l'alloggio (cfr. *Infra*); entrambe rappresentano forme di supporto all'abitare diffuse a macchia di leopardo sul territorio, ma che mostrano incoraggianti segnali in termini di impatto dei propri interventi, e quindi con potenziali margini di crescita della propria presenza sulla scala regionale.

La tabella seguente sintetizza, per ognuno dei cinque domini considerati, gli indicatori elementari collegati, le relativa scala territoriale di riferimento e la fonte di accesso. Quanto riportato può rappresentare una base statistica di partenza, da migliorare e integrare sulla base della disponibilità di dati che potrà auspicabilmente ampliarsi in futuro.

TABELLA B.1 - UNA PRIMA PROPOSTA DI INDICE DI POVERTÀ ABITATIVA

TIPOLOGIA DOMINIO	INDICATORE	SCALA TERRITORIALE	FONTE
Fisico	N. nuclei familiari / N. abitazioni complessive	Comunale	Istat
	N. nuclei familiari / N. abitazioni ERP	LODE Comunale	Regione Toscana / OSR
Legale	N. esecuzioni procedimenti di sfratto / N. nuclei familiari	Provinciale	Ministero dell'Interno
	N. alloggi ERP con occupazione abusiva e senza titolo / N. abitazioni ERP	LODE	Regione Toscana / OSR
Sociale	N. residenti / Km ²	Comunale	Istat
Economico	ISEE medio famiglie residenti	Comunale	INPS
	N. domande contributo affitto / N. nuclei familiari	Comunale	Regione Toscana
	ISEE medio nuclei familiari facenti domanda di contributo affitto	Comunale	Regione Toscana
	N. domande contributo morosità incolpevole / N. nuclei familiari	Comunale	Regione Toscana
	ISEE medio nuclei familiari facenti domanda di contributo morosità incolpevole	Comunale	Regione Toscana
Territoriale	Presenza agenzie sociali per l'alloggio accreditate	Comunale	Regione Toscana / OSR
	Presenza forme strutturate di mediazione sociale per gli inquilini ERP	LODE	Regione Toscana / OSR





L'INIZIO DI UN PERCORSO

L'indice di Povertà abitativa, ovvero la misura sintetica del grado di criticità dell'abitare presente nei territori toscani, vuole essere uno strumento a servizio di decisori e programmatori per migliorare l'impatto dei numerosi interventi che, a partire dai Comuni e fino al livello regionale e nazionale, vengono attuati per offrire un supporto a quelle famiglie che presentano situazioni di fragilità socio-economica, di cui la povertà abitativa costituisce forse uno degli elementi più visibili e impattanti sulla qualità di vita delle persone. L'indice, quindi, non vuole essere un *ranking* territoriale ma una lettura scientifica del grado di criticità dell'abitare presente sul territorio regionale, che non può che risentire anche di dinamiche locali fortemente orientate da quelli che sono i contesti e i sistemi produttivi locali.

In queste poche pagine, volutamente, ci siamo limitati a “lanciare il sasso nello stagno” e a fornire qualche prima indicazione descrittiva e sull'utilizzo dello strumento, rimandando lo sviluppo della sua metodologia a momenti successivi, in cui la discussione e la sua condivisione - magari arricchite dalle indicazioni degli *stakeholder* - possano portare ad una maturazione di uno strumento che ad oggi non può che avere una forma (meno che) embrionale.

BIBLIOGRAFIA

Anon., 2017. *Housing Europe - The State of Housing in the EU*. [Online]

Available at: <http://www.housingeurope.eu/resource-1000/the-state-of-housing-in-the-eu-2017>

Baldini, M. & Poggio, T., 2014. *The Italian Housing System and the Global Financial Crisis*. *Journal of Housing and the Built Environment*, pp. 317-334.

Iommi, S., Maitino, M. L. & Ravagli, L., 2018. *Adeguatezza, efficacia ed effetti distributivi del contributo al pagamento dei canoni di locazione alle famiglie in disagio abitativo: evidenze dall'esperienza toscana*. *Autonomie locali e servizi sociali*, pp. 467-484.

IRPET, Toscana Notizie, s.d. *Flash LAVORO n.40*. [Online] Available at: http://www.irpet.it/wp-content/uploads/2019/07/toscana-notizie-flash-lavoro-40_2019-i-numeri-1.pdf.

Luison, L., 2006. *La mediazione come strumento d'intervento sociale. Problemi e prospettive internazionali*. Milano: Franco Angeli.

Martini, E. R., 2008. *La mediazione sociale di comunità*. [Online] Available at: http://www.martiniassociati.it/uploads/files/progetto_mediazione.pdf

Martini, R. & Botazzoli, P., 2012. *Abitare sociale: contesti e persone*. *Psicologia di comunità*, Volume 2, pp. 47-57.



Moretti, C., 2015. Parte terza. La mediazione sociale come strumento di integrazione. *Welfare e ergonomia*, Volume 1, pp. 89-96.

Osservatorio del Mercato Immobiliare, 2019. *Nota Metodologica, Compavendite Immobiliari - Statistiche OMI*. s.l.:Pubblicazioni OMI.

Osservatorio Sociale Regionale della Toscana, 2017. *Le povertà in Toscana - primo rapporto - anno 2017*. Firenze: Regione Toscana.

Osservatorio Sociale Regionale della Toscana, 2018. *Le povertà in Toscana - secondo rapporto 2018*. Firenze: Regione Toscana.

Osservatorio Sociale Regionale, 2018. *Abitare in Toscana, Settimo Rapporto sulla condizione abitativa*. Firenze: Regione Toscana.

Palvarini, P., 2014. *Cara dolce casa. Come cambia la povertà in Italia dopo le spese abitative*. In: F. G. Michelucci, a cura di *Case e non case. Povertà abitativa in Toscana*. Firenze: Seid Editori, pp. 37-69.

Pittini, A., 2012. *Social Housing in the European Union/Edilizia sociale nell'Unione Europea*. Techné, Volume 4, pp. 21-34.

Raitano, M., 2015. *L'impatto delle spese per la casa sulla distribuzione dei redditi in Italia*. In: F. Farina & M. Franzini, a cura di *La casa, il benessere e le disuguaglianze*. Milano: Egea, pp. 43-72.

Scanlon, K., Fernandez Arrigoitia, M. & Whitehead, C. M., 2015. *Social Housing in Europe. European Policy Analysis*, Volume 17, pp. 1-12.

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

SINTESI E INFOGRAFICHE

“Abitare in Toscana – Anno 2019” rappresenta un importante strumento conoscitivo a supporto delle politiche regionali e locali concernenti la casa. Il rapporto, redatto dall'Osservatorio Sociale regionale in collaborazione con il Settore Politiche Abitative della Regione e giunto alla sua ottava edizione, affronta le tematiche dell'abitare approfondendo dati e informazioni relativi alle condizioni economiche delle famiglie, ai trend del mercato immobiliare (sia con riferimento alle compravendite che alle locazioni), agli sfratti e all'edilizia residenziale pubblica.

Su aspetti di particolare interesse sono stati poi elaborati degli approfondimenti, il più importante dei quali riguarda la nuova legge regionale in tema di edilizia residenziale pubblica approvata ad inizio 2019.

In continuità con le precedenti edizioni, il lavoro rappresenta un *unicum* a livello nazionale rispetto alla quantità e qualità delle informazioni fornite; tutto ciò è reso possibile dal ruolo terzo svolto dall'Osservatorio Sociale regionale, dal Settore Politiche abitative in sinergia con i Comuni e le aziende per la casa.

Le compravendite e le locazioni

Il mercato della compravendite di abitazioni registra per il quinto anno consecutivo la crescita del numero di transazioni: il saldo positivo evidenziato nel 2018, rispetto all'anno precedente, è pari all'8%, il che rende evidente una certa strutturalità del fenomeno, seppure i livelli delle compravendite riman-





gano ancora inferiori a quelli registrati nel periodo precedente al 2008, anno di inizio della crisi (anche) immobiliare. Il mercato toscano conferma una maggiore dinamicità rispetto al dato medio nazionale, purtuttavia il livello dei prezzi tende ancora alla stagnazione o al leggero decremento.

L'acquisto di immobili tramite accensione di mutuo ipotecario riguarda quest'anno il 53,2% delle transazioni. Tale proporzione è sensibilmente più elevata rispetto al territorio nazionale, dove è pari al 50,7% nel 2018. Il valore del capitale unitario resta invariato (133.600€, come nel 2017), mentre la durata media del mutuo è leggermente più elevata in Toscana rispetto alla media nazionale (23,7 anni e 22,9 anni), e si presenta pressoché immutata rispetto al 2017.

Per quanto concerne il mercato delle locazioni, non sono rilevabili evidenze omogenee sul territorio, e soprattutto non necessariamente coerenti con l'andamento del mercato degli acquisti. In estrema sintesi, negli ultimi dieci anni si è assistito ad un generalizzato abbassamento dei canoni, seppur con differenti intensità nei diversi comuni.

Le misure di sostegno all'affitto

Anche per il 2018 il Fondo sociale per affitto *ex lege* 431/98 non ha stanziato risorse alle Regioni, al contrario di quanto previsto invece nel 2019 e 2020 (10 milioni di euro per ciascuna annualità, una cifra pari a 1/10 dello stanziamento ministeriale previsto, invece, nel biennio 2014/2015).

Nell'ultimo anno, comunque, il Fondo ha conosciuto una crescita di oltre 2 milioni di euro e un *plafond* complessivo di 13,5 milioni di euro, di cui 5 milioni di fonte regionale e 8,5 milioni provenienti dai Comuni. Nel 2018 sono state presentate 15.073 domande di contributo (di cui l'84,6% appartenenti alla fascia "A", cioè di maggiore fragilità economica), per un importo complessivo pari a 46,5 milioni di euro. Una quota rilevante di domande proviene da nuclei familiari con figli minori (37,2%) e/o con componenti di età superiore a 70 anni (21,2%).

Tra le altre misure di sostegno all'affitto si evidenzia l'intervento Giovani-Sì relativo all'abitazione, che negli ultimi due bandi del 2015 e del 2018 ha visto 2.345 domande ammesse a finanziamento. La misura Giovani-Sì per l'autonomia abitativa vedrà l'uscita entro l'autunno 2019 di un nuovo bando, confermando così un intervento unico a livello nazionale, rivolto ad un target di beneficiari che tradizionalmente non ha goduto di politiche di welfare specificamente dedicate.

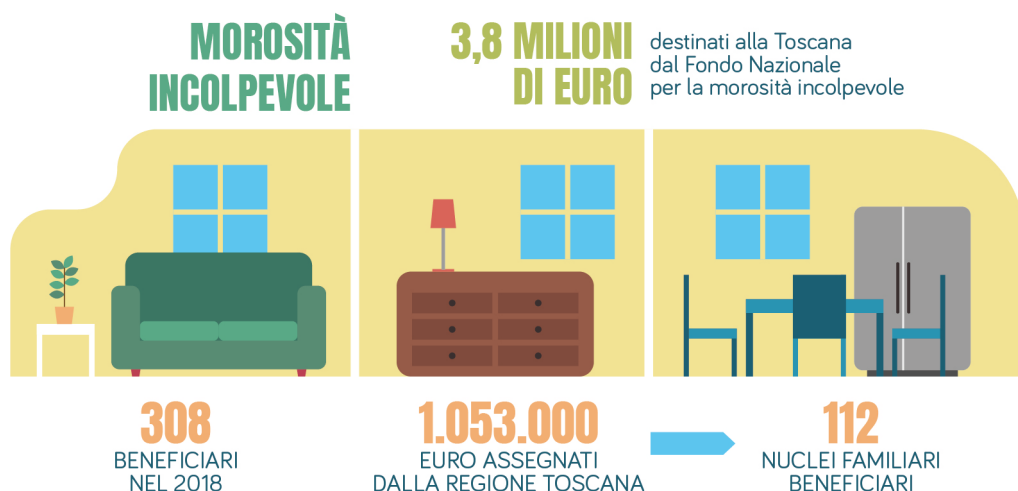


Nell'ambito delle politiche regionali pubbliche integrate per l'accesso alla casa, la Regione Toscana con la L.R. 13/2015 ha riconosciuto il ruolo delle Agenzie sociali per la casa (soggetti senza fini di lucro) che svolgono, in sinergia con i Comuni, attività differenziate finalizzate al mantenimento o reperimento di alloggi per nuclei in difficoltà e operano per l'inserimento abitativo degli individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di mercato.

Attualmente sono tre le Agenzie sociali per la casa accreditate sul territorio regionale. Il ruolo del Terzo settore all'interno di questo ambito è inoltre confermato dalla presenza di progetti, finanziati in ambito sociale da Regione Toscana, relativi all'*housing sociale*.

Gli sfratti e i fondi destinati al contrasto della morosità incolpevole

In linea con quanto è avvenuto negli ultimi anni, anche per il 2018 si conferma un calo, generalizzato anche a livello nazionale, dei provvedimenti di sfratto richiesti, emessi ed eseguiti. In Toscana, nel 2018, si registrano 8.468 richieste (un calo di 20,2 punti percentuali rispetto al 2017), 3.848 provvedimenti (-10%) e 2.571 sfratti eseguiti (-19,5%). Al netto di questi dati comunque positivi, l'incidenza del fenomeno in regione resta elevata: in termini di sfratti effettivamente eseguiti, il dato riflette maggiormente la condizione di stress abitativo in Toscana, con uno sfratto ogni 866 nuclei familiari a livello nazionale contro uno sfratto ogni 644 in regione.





Tra le misure di contrasto al fenomeno sfratti, il Fondo nazionale per la morosità incolpevole ha destinato alla Toscana, per il 2018, 3,8 milioni di euro. Nel corso dell'anno i Comuni capoluogo e ad alta tensione abitativa (destinatari del Fondo) hanno erogato ai 308 beneficiari un contributo medio di 6.509 euro, per motivazioni legate soprattutto all'impossibilità di pagare i canoni di affitto per problematiche riconducibili, prevalentemente, alla perdita del lavoro.

Per quanto riguarda, invece, il Fondo regionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli, la Regione Toscana ha assegnato, per il 2018, 1.053.000 euro. Sommando a tale cifra i residui degli anni precedenti, pari a 1.220.839,02 euro, il Fondo sfratti 2018 raggiunge un plafond di 2.273.839 euro. Nel corso dell'anno sono stati erogati ai 112 nuclei familiari beneficiari risorse pari a 504mila euro, per un contributo medio di 4.502 euro, che ha contribuito complessivamente alla copertura del 69,1% della morosità accumulata dai beneficiari.

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





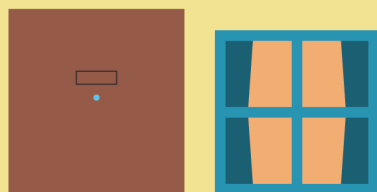
PRESENTATE 21.919 DOMANDE DI
ASSEGNAZIONE ALLOGGI ERP
DI CUI **15.574** AMMESSE

TASSO ANNUO
ACCETTAZIONE DOMANDE

4,4%

979 ASSEGNAZIONI NEL 2018

11.032 NUCLEI MOROSI



FONDO SOCIALE
PER AFFITTO

5,0 + 8,5
milioni milioni
DA REGIONE DA COMUNI



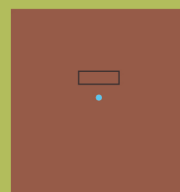
15.073
DOMANDE NEL 2018



+2 milioni
CRESCITA DEL FONDO
NELL'ULTIMO ANNO



13,5
MILIONI DI EURO
COMPLESSIVI





e delle Questure. Nel corso del 2018 le Commissioni che si sono riunite hanno esaminato 644 domande, che hanno avuto esiti diversificati: in un caso su quattro è stato concesso un contributo per l'accesso in nuova abitazione, mentre nel 18% dei casi i contributi sono stati finalizzati a prevenire lo sfratto, quindi sanando eventuali situazioni di morosità.

Tra le altre tipologie più frequenti, si evidenziano i procedimenti di rinvio programmato degli sfratti (13,7%), mentre diminuisce leggermente l'incidenza di soluzioni autonome da parte degli inquilini (13,7% rispetto al 15,1% della precedente annualità). Cresce, di converso, la quota di utilizzo di alloggi di emergenza, soluzione adottata nell'8,3% dei casi (contro il 3,5% dell'anno precedente).

L'edilizia residenziale pubblica

Alcuni dati sintetici relativi al patrimonio Erp e alle caratteristiche dei nuclei familiari presenti negli alloggi e all'interno delle graduatorie comunali restituiscono immediatamente le dimensioni di un sistema complesso che richiede un forte impegno da parte di tutti i soggetti coinvolti per la tenuta e ampliamento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica:

- Oltre 110 milioni di euro per interventi sul patrimonio di edilizia pubblica di proprietà delle amministrazioni comunali impegnati dalla Regione Toscana nel quinquennio 2015-2019
- 6.107 fabbricati, di cui oltre il 54,5% è stato edificato prima degli anni Settanta.
- 49.963 unità immobiliari, 232 unità in più rispetto al 2017.
- Un alloggio Erp ogni 33,2 famiglie.
- Nel 2018 sono stati realizzati o acquisiti 259 nuovi alloggi.
- 531 nuovi alloggi in costruzione, di cui 300 con consegna prevista nel 2019.
- 393 alloggi sfitti con lavori di manutenzione in corso, 676 in attesa di manutenzione (lavori già finanziati) e 1.072 in attesa di manutenzione per mancanza di finanziamento.
- 92,1% degli alloggi assegnati con regolare contratto di locazione; 1,6% degli alloggi occupati senza titolo o abusivamente.
- 46.766 nuclei familiari, pari circa al 3% delle famiglie residenti e al 18% di quelle che vivono in affitto.



531
ALLOGGI IN COSTRUZIONE



46.766 NUCLEI FAMILIARI



PARI
AL **3%** DELLE FAMIGLIE
RESIDENTI

E
AL **18%** DI QUELLE CHE
VIVONO IN AFFITTO

- L'89,1% degli assegnatari degli alloggi è di cittadinanza italiana; i nuclei unipersonali sono 12.657, pari al 27,1% del totale; nel 21,4% dei nuclei familiari è presente un soggetto invalido.
- Negli ultimi bandi generali emanati dai Comuni toscani per l'assegnazione di alloggi Erp sono state presentate complessivamente 21.191 domande, di cui 15.574 ammesse.
- 979 alloggi assegnati nel 2018, 28 in meno rispetto all'anno precedente. Il tasso annuo di soddisfazione delle domande si attesta al 4,4%.
- La morosità consolidata in Toscana è pari al 7,1% del totale bollettato sui canoni di locazione e del 12,1% dei canoni da servizi nel periodo 2009-2018.
- 11.032 nuclei morosi attivi da almeno sei mesi.

Tra gli approfondimenti del Rapporto ampio spazio è stato dedicato alle novità introdotte dalla Legge regionale 2 gennaio 2019, n.2 "Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica", la quale ha riformato la disciplina relativa al sistema



89% ALLOGGI
ASSEGNATI
A ITALIANI

27% NUCLEI
UNIPERSONALI

NUCLEI
FAMILIARI
CON SOGGETTO
INVALIDO

21,4%



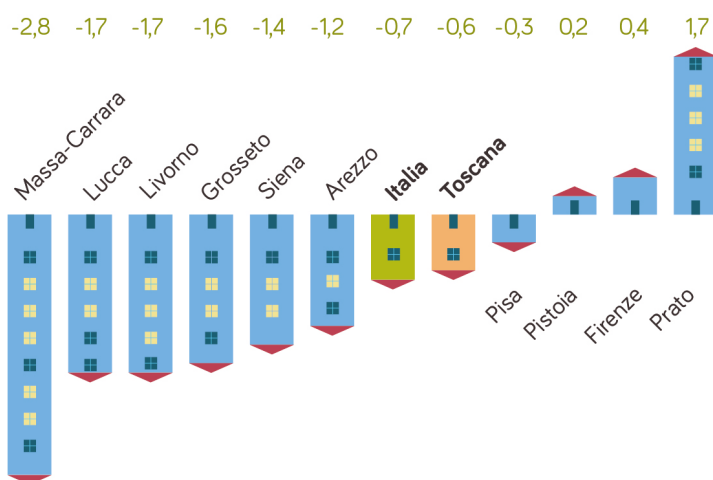
Erp, superando il precedente assetto normativo prodotto dalla LR 96/1996 così come modificato dalla LR 41/2015.

A monte delle novità previste, la norma tenta di introdurre degli elementi volti a ridurre l'eterogeneità dei modelli di gestione e dei livelli di economicità ed efficienza del sistema ERP. In considerazione dei diversi contesti e delle specificità locali, viene inoltre introdotta una maggiore autonomia in capo ai Comuni rispetto alle graduatorie speciali e alle soglie ISEE che determinano la decadenza dall'assegnazione.

La nuova legge non aumenta i canoni di locazione, purtuttavia – con l'obiettivo di un utilizzo ottimale del patrimonio di edilizia residenziale pubblica perseguito anche attraverso una disciplina del sottoutilizzo degli alloggi - viene prevista una maggiorazione del canone di locazione esclusivamente nei casi in cui il nucleo familiare non acconsenta alla mobilità verso un alloggio di dimensioni adeguate, sulla base del rapporto tra numero dei vani e numero dei componenti. Dal punto di vista degli aspetti più legati alla pacifica convivenza e l'integrazione all'interno degli immobili di Erp, la legge promuove attività di mediazione sociale e culturale. Rispetto a quest'ultimo aspetto, il Rapporto offre un focus specifico di approfondimento rispetto a queste attività che stanno trovando sempre più spazio anche nei contesti di edilizia residenziale pubblica.

CRUSCOTTO DEGLI INDICATORI

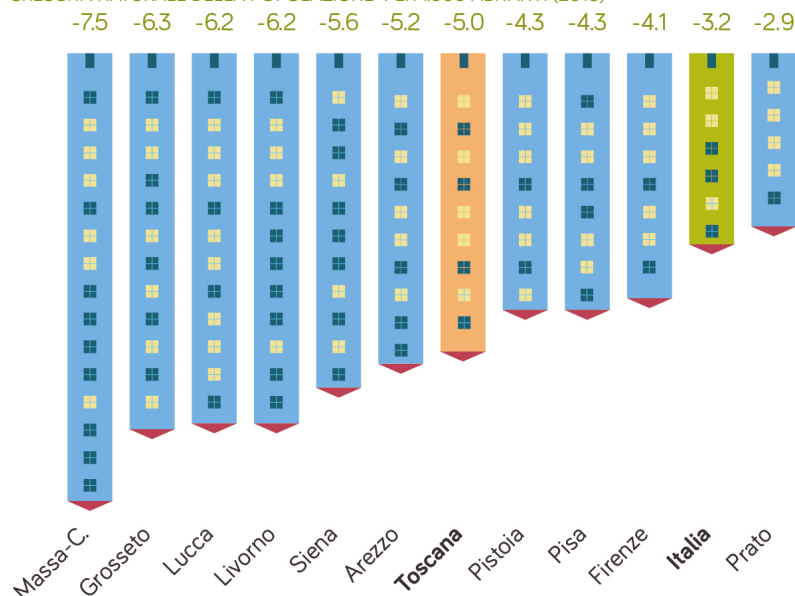
CRESCITA DELLA POPOLAZIONE NEGLI ANNI 2014/2019 (VARIAZIONE %)



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

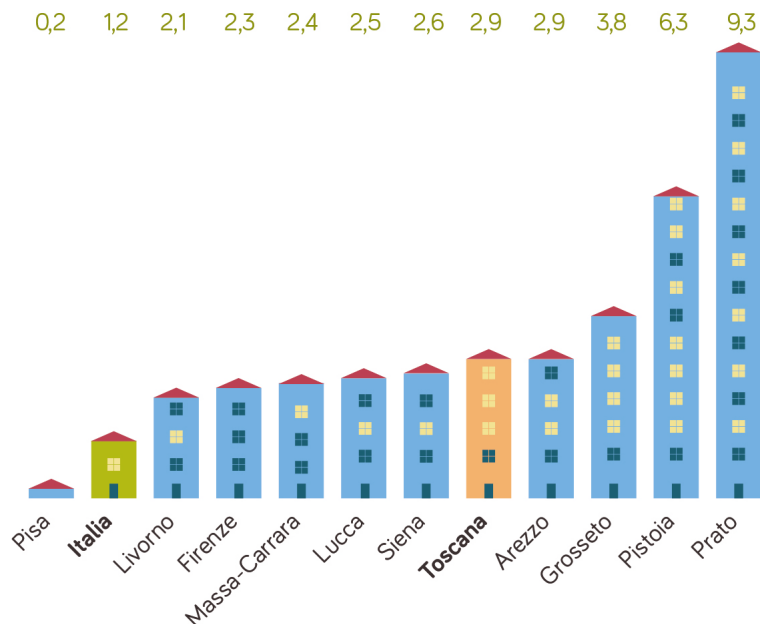


CRESCITA NATURALE DELLA POPOLAZIONE PER 1.000 ABITANTI (2018)



Fonte: elaborazioni su dati Demostat

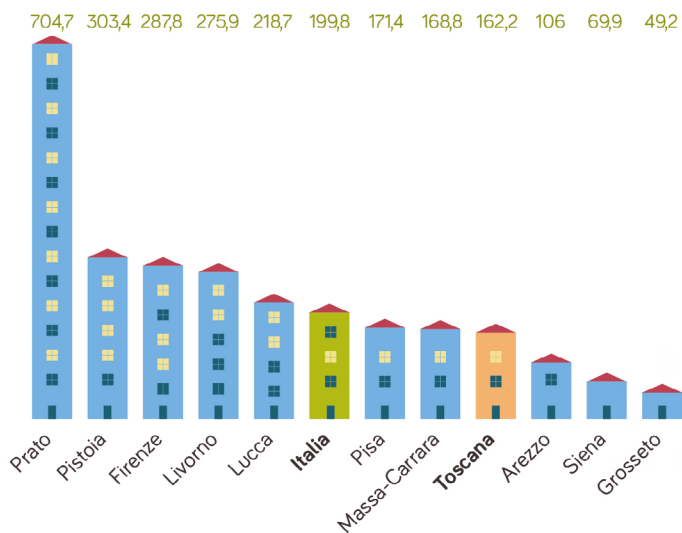
SALDO MIGRATORIO TOTALE PER 1.000 ABITANTI (2018)



Fonte: elaborazioni su dati Demostat



DENSITÀ ABITATIVA (ABITANTI PER KMQ) - ANNO 2019



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

INDICE DI VECCHIAIA (2019)

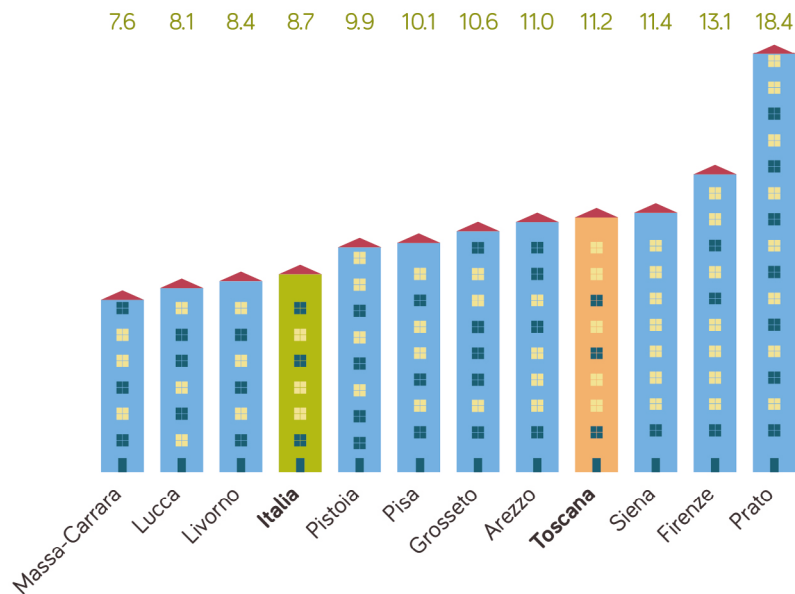


Fonte: elaborazioni su dati Demolstat. Dati al 1° gennaio



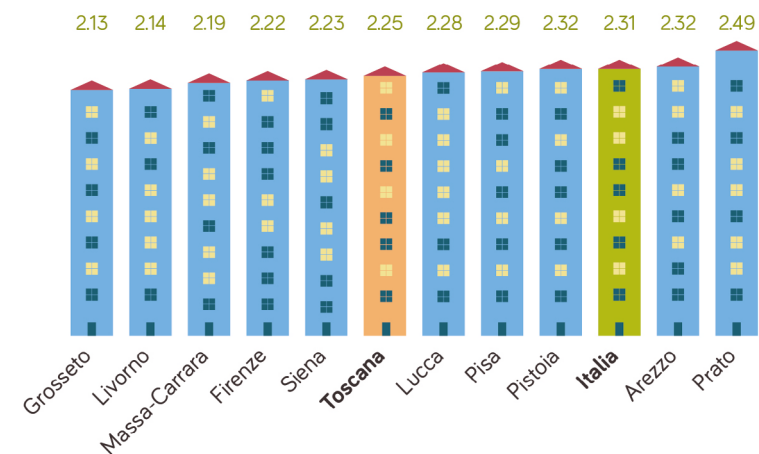


STRANIERI OGNI 100 RESIDENTI (2019)



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

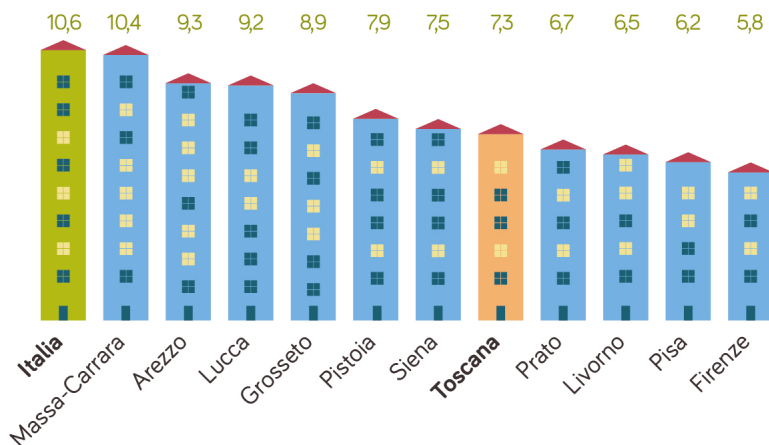
NUMERO MEDIO COMPONENTI PER FAMIGLIA (2018)



Fonte: Demolstat - Dati al 31 dicembre



TASSO DI DISOCCUPAZIONE (2018)



Fonte: Istat (RCFL media annuale)

NUMERO DI IMMOBILI RESIDENZIALI OGNI 100 FAMIGLIE (2017)

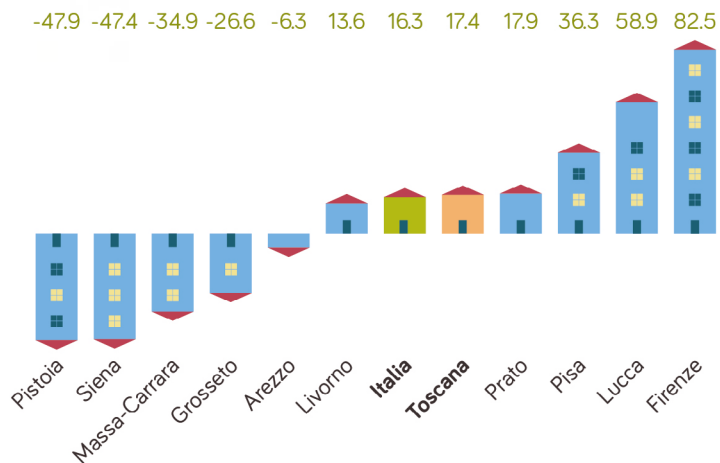


Fonte: elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate - Statistiche catastali e Demostat



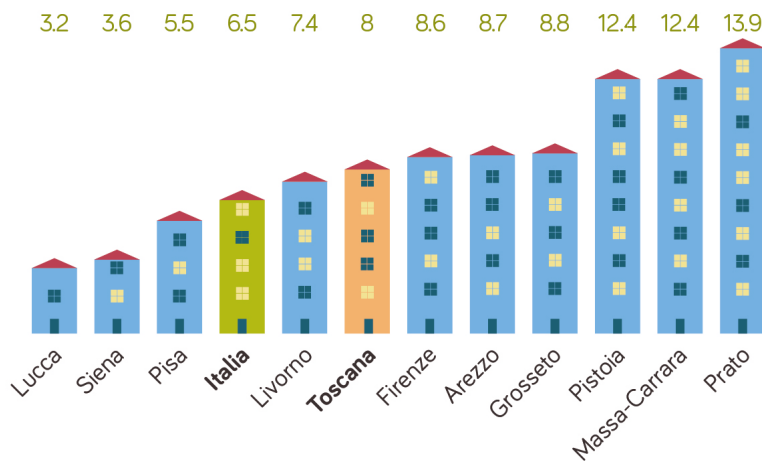


ANDAMENTO PERMESSI DI COSTRUIRE NUOVE ABITAZIONI (VARIAZIONE % NEL PERIODO 2016/2017)



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

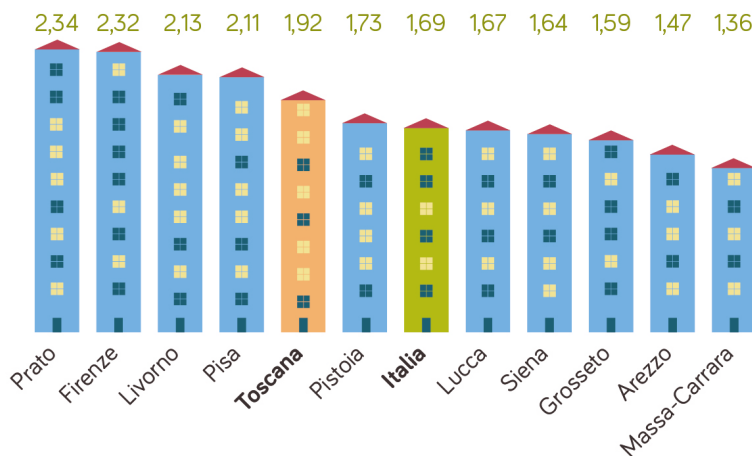
ANDAMENTO DELLE TRANSAZIONI DI UNITÀ IMMOBILIARI (VARIAZIONE % NEL PERIODO 2017/2018)



Fonte: Agenzia delle Entrate - Rapporto Immobiliare

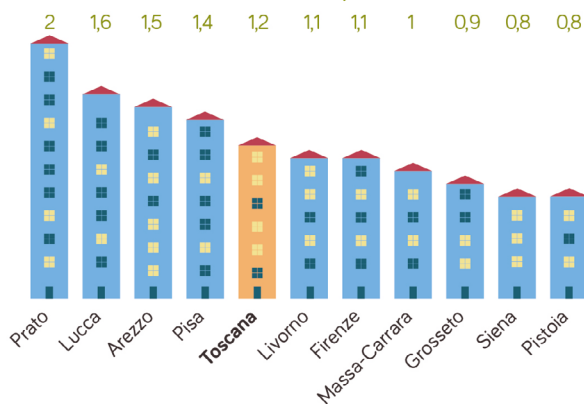


INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE 2017 (QUOTA PERCENTUALE DELLO STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI COMPRASVENDITA)



Fonte: Agenzia delle Entrate - Rapporto Immobiliare

NUMERO SFRATTI ESEGUITI OGNI 100 FAMIGLIE CHE ABITANO IN AFFITTO (2018) (AL NETTO DELLE FAMIGLIE CHE ABITANO IN ALLOGGI ERP)

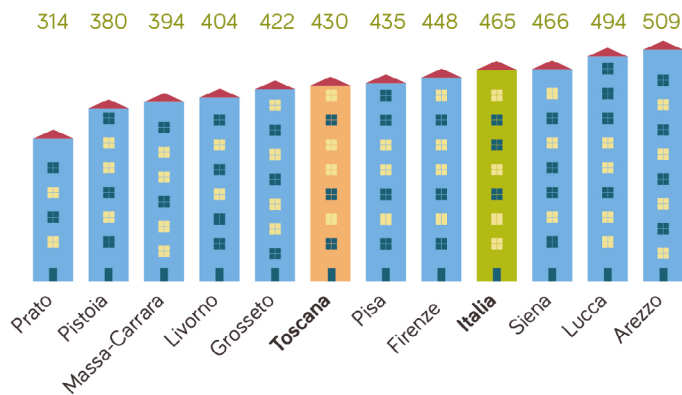


Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative e Istat, 15° Censimento della popolazione e delle abitazioni



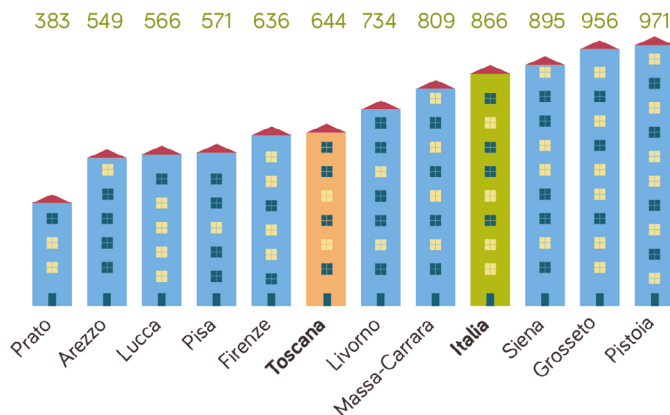


RAPPORTO TRA FAMIGLIE RESIDENTI E PROVVEDIMENTI DI SFRATTO EMESSI (2018) (UN PROVVEDIMENTO DI SFRATTO OGNI N. FAMIGLIE RESIDENTI)



Fonte: Elaborazioni su dati Ministero dell'Interno e Demostat

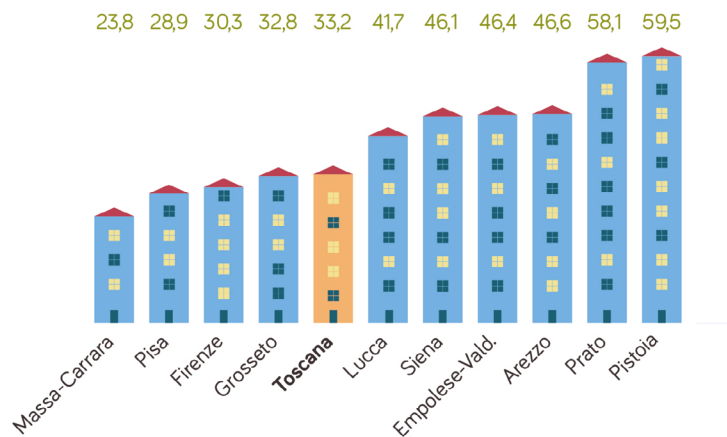
RAPPORTO TRA FAMIGLIE RESIDENTI E SFRATTI ESEGUITI (2018) (UNO SFRATTO OGNI N. FAMIGLIE RESIDENTI)



Fonte: Elaborazioni su dati Ministero dell'Interno e Demostat

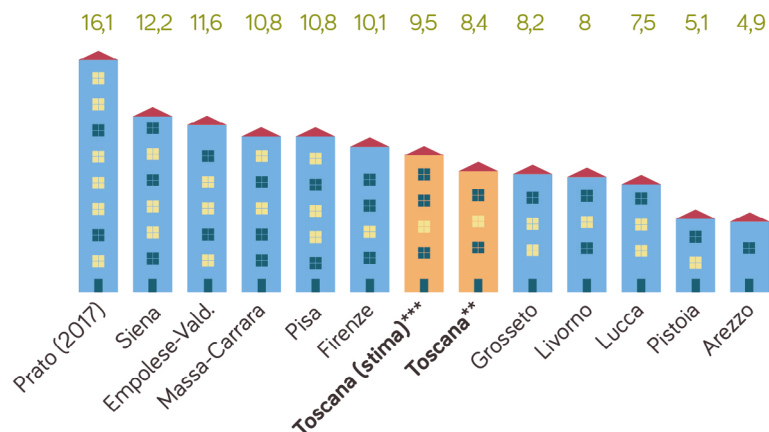


RAPPORTO TRA FAMIGLIE RESIDENTI E NUMERO DI ALLOGGI GESTITI DA AGENZIE PUBBLICHE PER LA CASA (2018) (UN ALLOGGIO ERP OGNI N. FAMIGLIE RESIDENTI)



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

DOMANDE ERP AMMESSE OGNI 1.000 FAMIGLIE RESIDENTI (*)



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

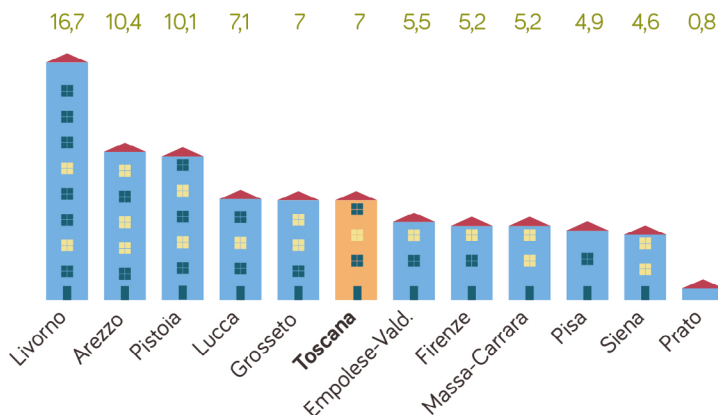
*si fa riferimento ai più recenti bandi ordinari pubblicati nei comuni della Toscana

**I dati di Prato per il 2018 non sono disponibili; in tabella sono inseriti i dati del 2017.





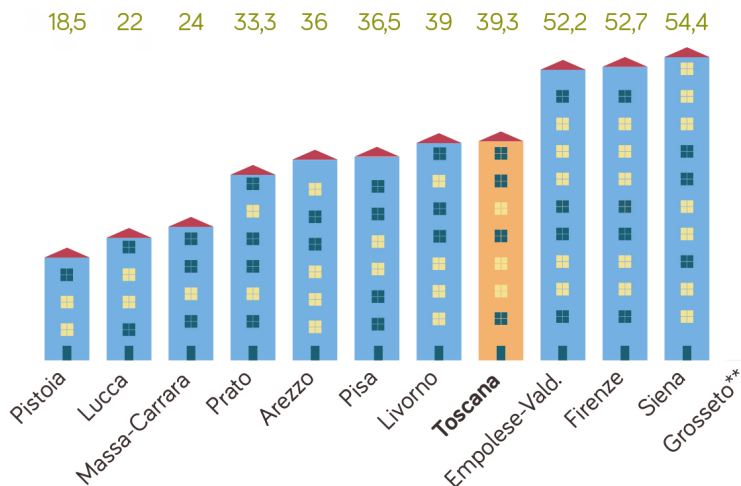
NUMERO ALLOGGI ERP ASSEGNATI OGNI 100 DOMANDE AMMESSE IN GRADUATORIA (2018) (*)



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 2018 (*)



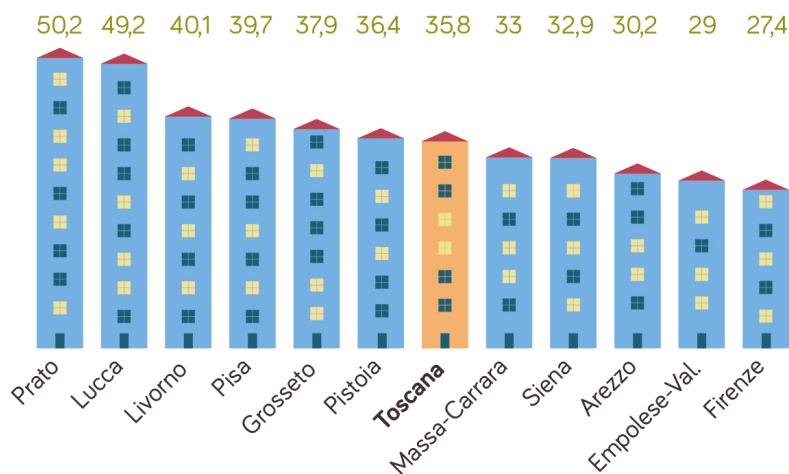
Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative

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

**Il gestore ERP non riceve comunicazione dai Comuni sulla graduatoria di provenienza dei nuclei familiari

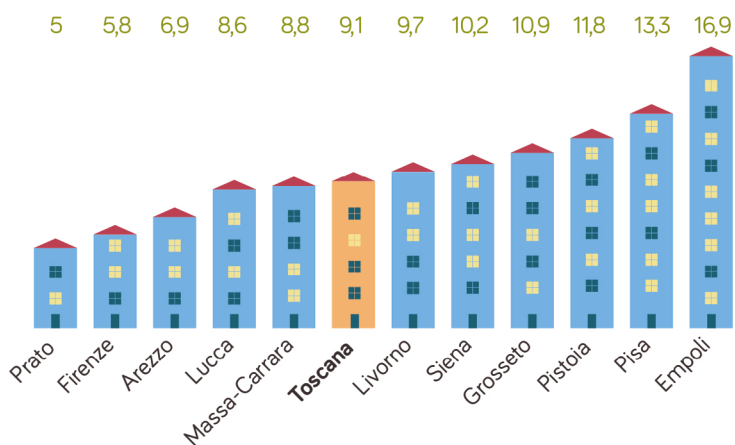


PERCENTUALE NUCLEI FAMILIARI PRESENTI IN ALLOGGI ERP CON CANONE DI LOCAZIONE SOCIALE (2018)



Fonte: Elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative

NUMERO RICHIESTE CONTRIBUTO AFFITTO OGNI 1.000 FAMIGLIE RESIDENTI (2018)



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



ATTRIBUZIONI

Il testo è opera congiunta del gruppo di ricerca coordinato da Bianca Maria Cigolotti. Nello specifico, sono da attribuire a Luca Caterino i paragrafi 3.2.3, 3.2.4, 4.3, 5.4, Focus 3.3, Focus 5.2, Approfondimento A. Sono da attribuire a Gennaro Evangelista i capitoli 1 e 2, i paragrafi 3.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.2, 3.2.1, 3.2.2, 4.1, 4.2, 4.2.1, 4.2.2, 5.1, 5.2, 5.3. Luca Caterino e Gennaro Evangelista hanno curato congiuntamente l'Approfondimento B. Andrea De Conno e Nicolò Di Bernardo hanno curato i Focus 3.1 e 3.2. Maurizio De Zordo ha curato il Focus 5.1.



