

SINTESI E INFOGRAFICHE DEL VII RAPPORTO SULLA CONDIZIONE ABITATIVA IN TOSCANA

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

Le fonti informative utilizzate sono sia di natura primaria, ovvero prodotte dall'Osservatorio attraverso indagini *ad hoc*, che secondaria, ovvero raccolte da enti terzi detentori delle informazioni; per quest'ultima tipologia si fa riferimento a Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, Istat, Osservatorio Federcasa, etc. I primi capitoli del Rapporto permettono di inquadrare il fenomeno a livello nazionale rapportandolo alla situazione della Toscana, per poi procedere al dettaglio delle caratteristiche dell'Edilizia Residenziale Pubblica in Toscana, degli inquilini, delle misure di sostegno alla locazione, degli interventi attuati per il contrasto agli sfratti, etc.

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

Una regione che invecchia, con buoni livelli di benessere

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

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

La Toscana si conferma una delle regioni con i più elevati livelli di benessere: nel 2015 il reddito medio lordo era di 33.323 Euro per famiglia, rispetto a una media nazionale di 29.288, e risulta inoltre meno concentrato con, quindi, una più equa distribuzione. Accanto alle luci occorre richiamare anche alcune ombre: le famiglie toscane in condizione di povertà assoluta sono circa 53mila (e 119mila gli individui), mentre l'incidenza della povertà relativa è del 5% con riferimento alle famiglie. Nel 2016 il 26,1% delle famiglie toscane arriva a fine



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

Le compravendite e le locazioni

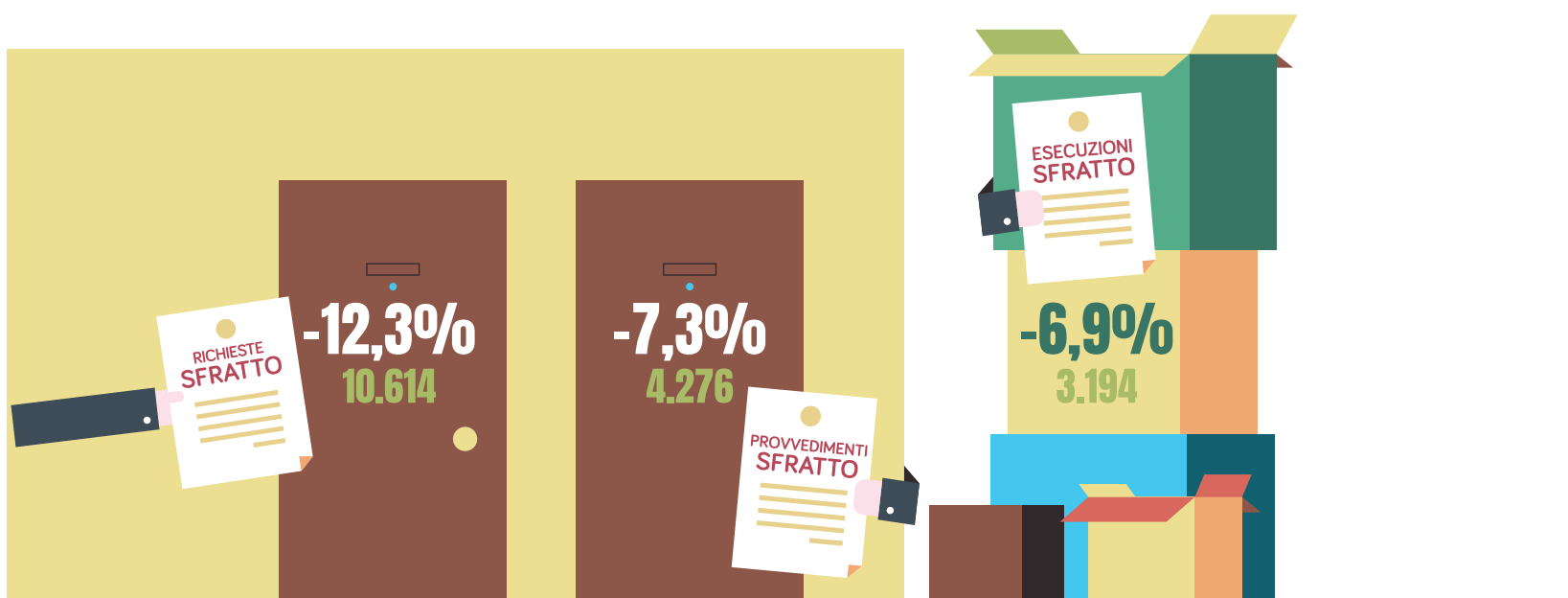
A fronte di una leggera ripresa del settore delle Costruzioni (+9,4% di nuove abitazioni nel 2016 rispetto all'anno precedente), che però resta ancora molto lontano dai livelli pre-crisi, per il quarto anno consecutivo il mercato delle compravendite risulta in crescita (37.681 totali, pari a +6,1%), evidenziando caratteristiche di strutturalità del trend. La crescita del numero di transazioni, così come già riportato lo scorso anno, ha beneficiato di due fattori distinti: il calo, pur lieve, delle quotazioni (per il sesto anno consecutivo) e il positivo apporto del mercato creditizio: gli acquisti supportati da mutuo ipotecario rappresentano la metà del totale. La novità, rispetto allo scorso anno, è data dal fatto che risulta in crescita anche il capitale medio erogato dagli istituti di credito (+8,6%, per un valore medio di 133.600 euro).

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

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

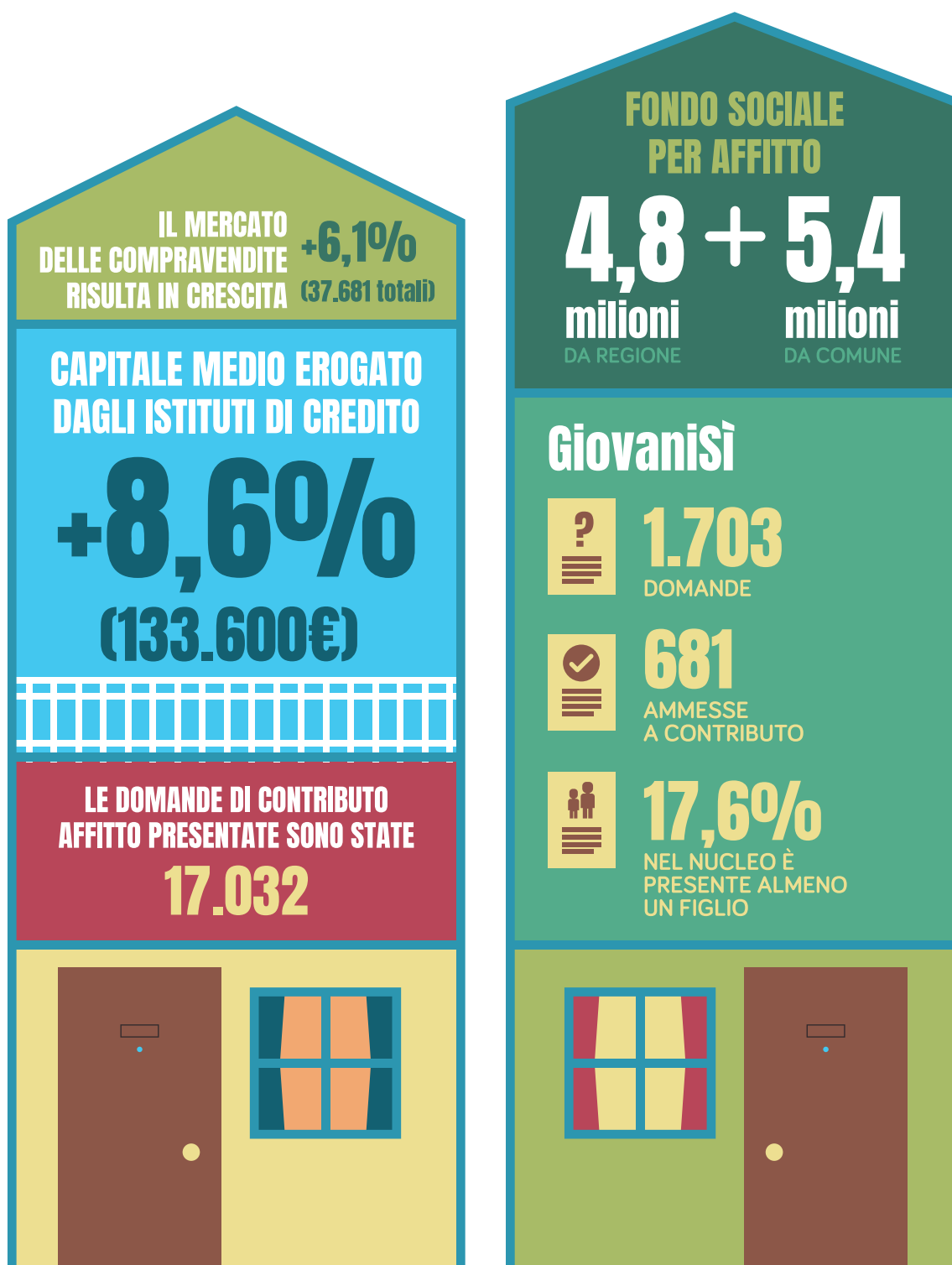
Nel corso del 2018 sono state inoltre esperite le procedure relative al sesto bando GiovaniSi per l'autonomia abitativa dei giovani, che ha visto la partecipazione di 1.703 domande, di cui 681 ammesse a contributo. I beneficiari sono soprattutto persone singole o coppie di recente formazione; nel 17,6%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

Per quanto concerne gli sfratti, che nelle ultime rilevazioni avevano sempre rappresentato uno degli aspetti di





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





Il Fondo nazionale per la morosità incolpevole nel 2017 ha toccato il minimo storico di finanziamento da quando è operativo, nel 2014. Le risorse per la Regione Toscana sono ammontate a 1.041.538,29 euro, circa un quinto dell'anno precedente. Nel corso dell'anno hanno beneficiato del Fondo 410 soggetti (con morosità incolpevole legata, soprattutto, a licenziamenti e mancati rinnovi di contratti a termine), con un contributo medio erogato pari a 6.500 euro. Il Fondo Sfratti della Regione Toscana, che per il 2017 ha potuto contare su risorse pari a 1,8 milioni di euro, ha individuato 120 soggetti beneficiari, andando a coprire attraverso i contributi circa l'80% della morosità accumulata. Per entrambi i Fondi – nazionale e regionale – la maggior parte dei nuclei familiari destinatari dei contributi vede la presenza di minori e/o soggetti in carico ai Servizi sociali comunali o all'Azienda Usl.

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

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



L'edilizia residenziale pubblica

Il Settimo Rapporto sulla Condizione abitativa in Toscana offre infine un quadro approfondito rispetto all'edilizia residenziale pubblica, strumento imprescindibile per l'implementazione di *policy* utili a rendere il sistema sempre più equo ed efficiente. Quest'anno è stato inoltre affrontato un approfondimento relativo al tema del calo delle domande presenti nelle graduatorie comunali per l'assegnazione degli alloggi. Prima occorre comunque fornire alcuni dati di inquadramento relativi tanto al patrimonio di alloggi gestiti dalle 11 aziende per la casa presenti in Toscana che alle famiglie assegnatarie o in attesa di assegnazione:

- 5.904 fabbricati, di cui oltre la metà risale a un periodo precedente gli anni Settanta.
- 49.731 unità immobiliari, 37 unità in più rispetto al 2016.
- Un alloggio Erp ogni 33,2 famiglie.



IL TASSO ANNUO DI SODDISFAZIONE DELLE DOMANDE SI ATTESTA AL **4,4%**





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

Come anticipato, il Rapporto dell'Osservatorio Sociale regionale sull'Abitare ha affrontato quest'anno un approfondimento relativo al calo delle domande presenti nelle graduatorie Erp: nel 2018, considerato che il totale delle domande presentate a valere sui bandi (in vigore) emessi dai Comuni toscani è pari a 21.888, mentre il numero di quelle ammesse è di 17.669, le domande presentate risultano in calo del 16,1%, mentre quelle ammesse del 18,9%. Nel confronto con l'annualità 2015 la riduzione appare ancora più significativa, pari a -27,4% per le domande presentate e a -32% per quelle ammesse. L'approfondimento è stato così condotto nei confronti dei Comuni capoluogo di provincia toscani, le cui graduatorie risultano tutte successive alla LR 41/2005 e quindi allineate ai nuovi criteri per l'assegnazione dei punteggi previsti dalla norma. Agli Uffici responsabili è stata inviata una scheda di rilevazione sulle informazioni riguardanti un campione del primo 20% della graduatoria delle domande ammesse.

I nuclei italiani presentano le quote relative più elevate, tendenti alla crescita man mano che si passa dal totale delle domande ammesse (58,3%), a quelle presenti nel primo 20% delle graduatorie (66,3%), raggiungendo il punto più elevato in corrispondenza delle assegnazioni (77,4%). Ne consegue, dai dati qui presentati, che le famiglie di cittadinanza straniera risultano – mediamente – in posizioni di graduatoria più basse rispetto ai nuclei italiani, come si evince dallo scarto di circa 11 punti percentuali tra domande di stranieri presenti nel primo 20% delle graduatorie (33,7%) ed effettive assegnazioni (22,6%). Il calo di domande ha colpito però in misura omogenea tanto i cittadini italiani che quelli di origine straniera, con questi ultimi che presentano un'incidenza sul totale pari a circa il 39% a livello complessivo, e del 41,7% per i Comuni capoluogo analizzati. A cosa può essere quindi ricondotto tale trend? Verosimilmente, all'impatto della LR 41/2015 – in particolare per ciò che concerne la presenza sul territorio da almeno 5 anni e, soprattutto, l'impossidenza di altri immobili in Italia e all'estero - incrociato con altri elementi, tra cui l'obbligo di dichiarare nell'Isee eventuali rendite finanziarie. Quest'ultimo aspetto merita un particolare approfondimento: introdotto nel 1998 con D.lgs. 109, l'Isee è stato progressivamente legato a un numero crescente di prestazioni sociali. Nel 2015 è stato introdotto il nuovo Isee, il quale prevede una valorizzazione maggiore del patrimonio detenuto dai dichiaranti, introduzione della nozione di reddito disponibile inclusiva delle somme esenti da imposta, valorizzazione dei carichi familiari, differenziazione dell'indicatore in base alle prestazioni, rafforzamento del sistema dei controlli. Proprio il rafforzamento del sistema dei controlli ha comportato un cambio di passo dello strumento, determinando una forte emersione della componente mobiliare: la possibilità di usare in sede di controllo i dati comunicati dagli intermediari finanziari all'Agenzia delle entrate ha avuto risultati eclatanti in termini di emersione. Nel 2015 si è osservato, rispetto al 2014, un abbattimento dell'80% delle DSU con patrimonio nullo (dal 66,8 al 14,1%). Questa tendenza è proseguita anche nel 2016, riducendosi tali DSU ad una quota inferiore al 6%. La norma che ha novellato la legge regionale 96/1996 in tema di assegnazione degli alloggi regionali, unitamente agli effetti del potenziamento dell'Isee e del suo sistema di controlli, hanno quindi determinato un nuovo scenario relativamente ai numeri di coloro che, legittimamente, posseggono i requisiti per l'accesso agli alloggi popolari. Un passo avanti dal punto di vista dell'equità, dunque.



