



UNDICESIMO RAPPORTO
SULLA CONDIZIONE
ABITATIVA

ABITARE IN TOSCANA

2022



Regione Toscana



Abitare in Toscana – Undicesima edizione

Ringraziamenti

Il testo è opera congiunta del gruppo di lavoro **dell'Osservatorio Sociale - Condizione abitativa:** Biancamaria Cigolotti (Settore Welfare e Innovazione Sociale - Regione Toscana) Maurizio De Zordo e Cristina Degli Innocenti (Settore Politiche Abitative - Regione Toscana), Alessio Arces, Luca Caterino, Gennaro Evangelista, Andrea Failli, Tommaso Frangioni (Federsanità - Anci Toscana), Massimiliano Faraoni (Simurg Ricerche - Anci Toscana).

Hanno collaborato:

- **all'approfondimento sull'emergenza abitativa:**

Aldo Intaschi, Filippo Battaglia, Laura Gianni, Elisa Belluomini, Sarah Brunelli, Adriana Turco, Carla Sargenti (Comune Lucca) - Daniela Micheletti, Isabella Arbuatti (Fondazione Casa Lucca); Chiara Pierotti, Marilena De Salvatore, Tiziana Ruffo (Comune Pistoia), Federico Grassi, Massimo Civilini, Federico Pagliai (cooperativa Intrecci), Giovanni Paci (Istituti Raggruppati)

- **all'approfondimento su Fondi POR – sostegno all'affitto:**

Lucia Bani e Christine Alexandra Goldbach del Settore Welfare e Innovazione Sociale di Regione Toscana

- **alle attività di ricerca e fornitura dei dati:**

I Settori Politiche Abitative e Welfare e Innovazione Sociale - Regione Toscana

I Comuni

I Soggetti gestori del patrimonio ERP

Le Agenzie sociali per la casa

Un contributo importante alla **redazione e revisione del testo** è stato fornito da Aldo Ianniello, Maurizio De Zordo, Cristina Degli Innocenti, Vanessa Vettori, Francesca Dimichino, Fabrizio Bandinelli, Daniele Scaturro (Settore Politiche Abitative – Regione Toscana).



Dinamiche sociali e condizione abitativa. Gli interventi del fondo sociale per l'affitto

Andrea Failli





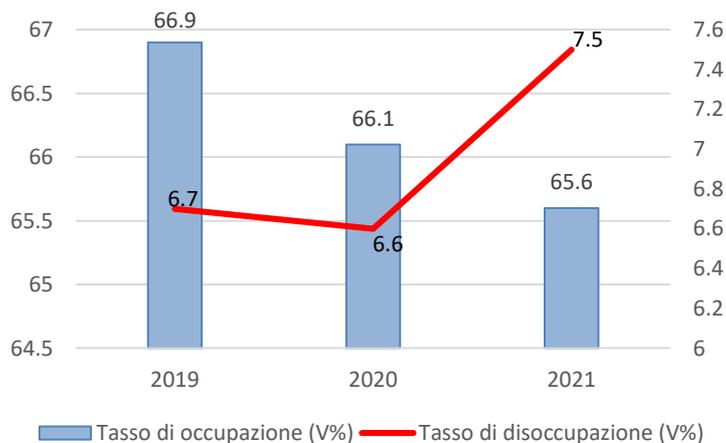
La condizione abitativa rappresenta un fenomeno sociale complesso, composto da molteplici fattori multidimensionali che variano tra dinamiche di natura sociale, economica e territoriali-ambientali.

Di seguito si propone di seguire un «filo» capace di far emergere:

- Condizione occupazionale;
- Composizione economico-reddituale;
- Emersione di nuove fasce di popolazione con possibili criticità connesse all'abitazione;
- Panoramica degli interventi e delle risorse messe a disposizione per fronteggiare difficoltà abitative.

Primi effetti della crisi sanitaria sul mercato del lavoro

Nonostante l'adozione del D.L. 17 marzo 2020 n. 18 «Decreto Cura Italia» e del successivo D.L. 30 giugno 2021 n.99 con cui i licenziamenti sono stati bloccati fino al 31 ottobre 2021, si riscontra un considerevole calo del tasso di occupazione e una parallela crescita del tasso di disoccupazione.



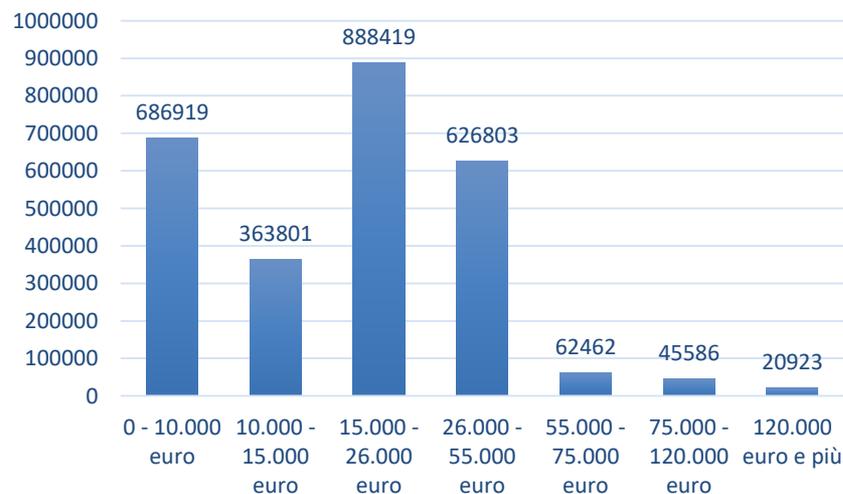
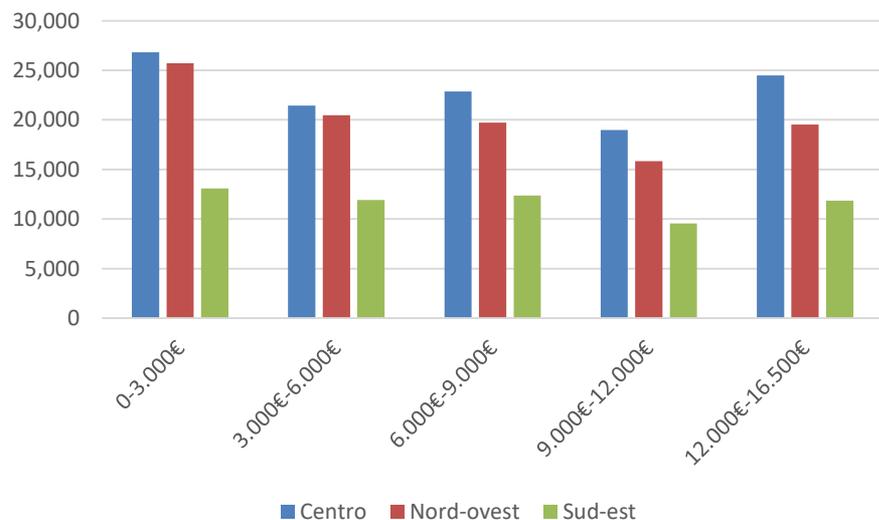
ANNO E AREA	TOT.	SETTORE					POSIZIONE	
		AGRICOLTURA	INDUSTRIA IN SENSO STRETTO	COSTRUZIONI	COMMERCIO	ALTRI SERVIZI	DIPENDENTI	INDIPENDENTI
2021								
Toscana	1546	49	325	96	217	860	1180	366
Italia	22554	913	4577	1431	3107	12526	17630	4924
2020								
Toscana	1544	49	315	99	221	861	1155	390
Italia	22385	905	4597	1328	3130	12425	17357	5028
2019								
Toscana	1584	49	319	95	235	885	1179	405
Italia	23109	896	4658	1319	3254	12982	17848	5262

Fonte: dati Istat rilevazione sulle forze di lavoro

Contrazione dei redditi e incremento della povertà

A sensi della L.R. 2 gennaio 2019, n.2. alla lettera C dell'Allegato A, si pone come condizione d'accesso all'ERP quella di possedere un ISEE inferiore ai 16.500 euro. Sono in totale **274.604** i nuclei familiari che rientrano in questa fascia reddituale, di cui **65.613** si collocano nello scaglione più basso compreso fra 0-3.000 euro.

La distribuzione contribuenti e reddito complessivo delle persone fisiche (IRPEF) lascia intravedere come vi sia un livellamento verso le fasce reddituali più basse evidenziando un generale impoverimento, oltre che l'erosione del cosiddetto «ceto medio» (Bagnasco, 2008; Sassatelli et.al., 2015).



Il fondo sociale per l'affitto (ex 431/98)

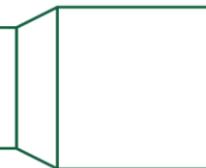


Regione Toscana per mezzo della **delibera G.R. 8 agosto 2022 n. 972** prevede che le risorse siano ripartite ai beneficiari con i seguenti criteri:

Fascia A: nuclei aventi valore ISE uguale o inferiore all'importo corrispondente a due pensioni minime Inps, con una relativa incidenza del canone al netto degli oneri accessori sul valore ISE non inferiore al 14%.

Fascia B: Valore ISE compreso tra l'importo corrispondente a due pensioni minime I.N.P.S. e il valore ISE non superiore a 28.727,25, con una relativa incidenza canone non inferiore al 24%, ed un valore ISEE non superiore al limite per l'accesso all' ERP. In aggiunta, nuclei che presentino un'autocertificazione nella quale dichiarino di aver subito, anche in ragione dell'emergenza COVID-19, una perdita del reddito superiore al 25%, in possesso di un'attestazione ISEE ordinario non superiore a euro 35.000.

Scenari possibili e impatto sulla dimensione abitativa



Nel corso del 2022 si è verificata una forte spinta inflazionistica per la quale secondo le stime Istat si delinea una proiezione in aumento dell'**indice nazionale dei prezzi al consumo** pari al **+0,8% su base mensile** e al **+8,4% su base annua**. A sospingere questa tendenza sono in particolare i prezzi dei beni energetici che dai dati rilasciati dall'*Autorità di regolazione per energia reti e ambienti (ARERA)* hanno fatto segnare un aumento medio della bolletta per **energia elettrica** del **+109%** e del **+63,7%** per quella del **gas**.

Le linee di tendenza dei dati presentati, congiuntamente al generale rincaro del costo della vita, suggeriscono:

1. Peggioramento delle situazioni di grave marginalità con impossibilità di accesso all'abitazione

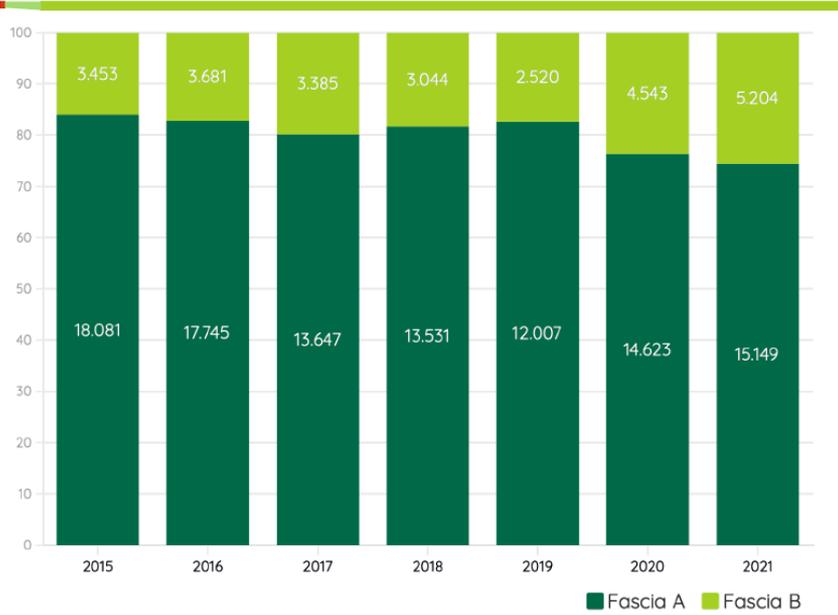
*Housing first;
Housing temporaneo e stazioni di posta;
Edilizia residenziale pubblica*

2. Aumento di nuclei afferenti alla cosiddetta «Fascia grigia»

*Interventi di supporto al canone di locazione
Social housing
Progetti di autonomia abitativa e canone concordato*

Importi, erogazioni e fabbisogno per sostegno alle locazioni

Per il 2021 il **fondo sociale per l'affitto**, comprensivo di risorse statali, regionali e comunali è stato dotato di un finanziamento di **19.249.085**. A queste risorse, per la medesima annualità si aggiungono **4.946.599** provenienti da D.L. 73 del 25 maggio 2021 «Decreto sostegni bis» e **6.386.384** provenienti dal Fondo sociale europeo.



Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana - settore delle politiche abitative

Per il 2021 sono state presentate e validate **15.149** domande di **Fascia A** e **5.204** di **Fascia B**, segnando un aumento tra **2020-21** rispettivamente del **3,5%** e del **14,5%**. Nel raffronto tra **2019-21** le domande di Fascia A aumentano del **26,16%**, mentre quelle di Fascia B segnano addirittura un incremento del **106%**.

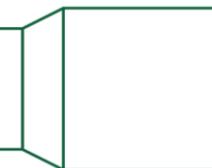
Fascia A

Fabbisogno: 43.671.309
 Richiesta media: 2.882

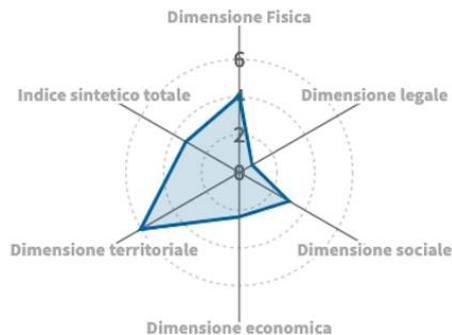
Fascia B

Fabbisogno: 8.995.356
 Richiesta media: 1.728

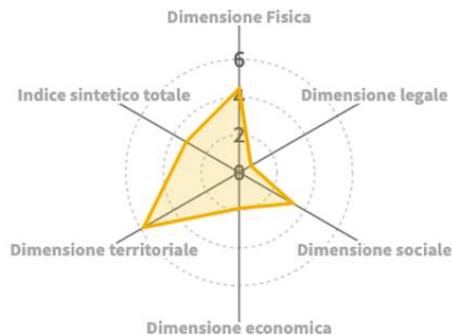
Indice sintetico sulla condizione abitativa



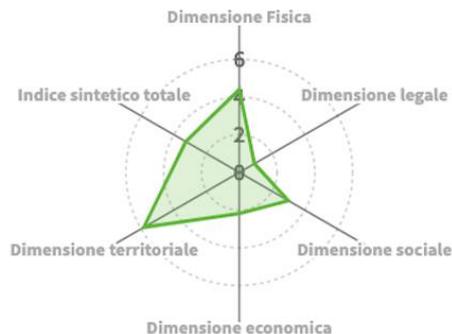
Aretina



Fiorentina Nord-Ovest



Pisana



Versilia



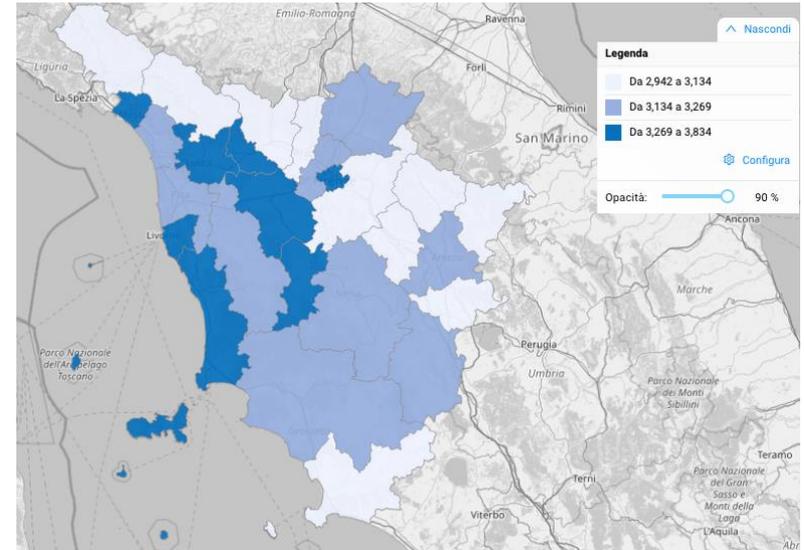
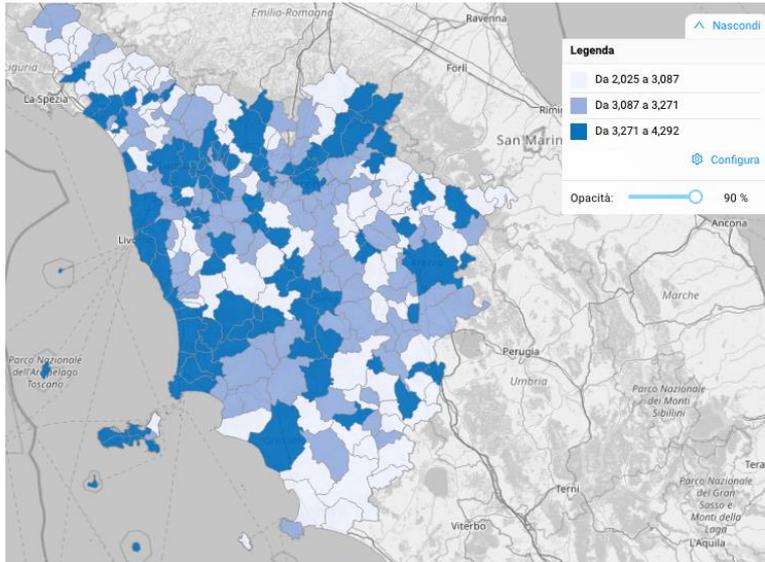
COME VIENE CALCOLATO L'INDICE SINTETICO:

- Per ciascuna dimensione, viene identificato un valore-soglia corrispondente al massimo o al minimo regionale.
- I dati vengono normalizzati in relazione a tali soglie.
- Successivamente, i punteggi vengono ricalcolati in scala 0-10 e moltiplicati per il «peso» associato a ciascun indicatore.
- Sommando i punteggi così ottenuti, si calcola lo score relativo alla dimensione.

I punteggi delle singole dimensioni vanno a formare il punteggio sintetico finale.

Datawarehouse e indice sintetico

I valori aggregati dell'indice sintetico sulla condizione abitativa sono consultabili all'interno del [Datawarehouse](#) aggregati per livello comunale, di zona distretto e Asl.





UNDICESIMO RAPPORTO
SULLA CONDIZIONE
ABITATIVA

Sfratti e misure di contrasto

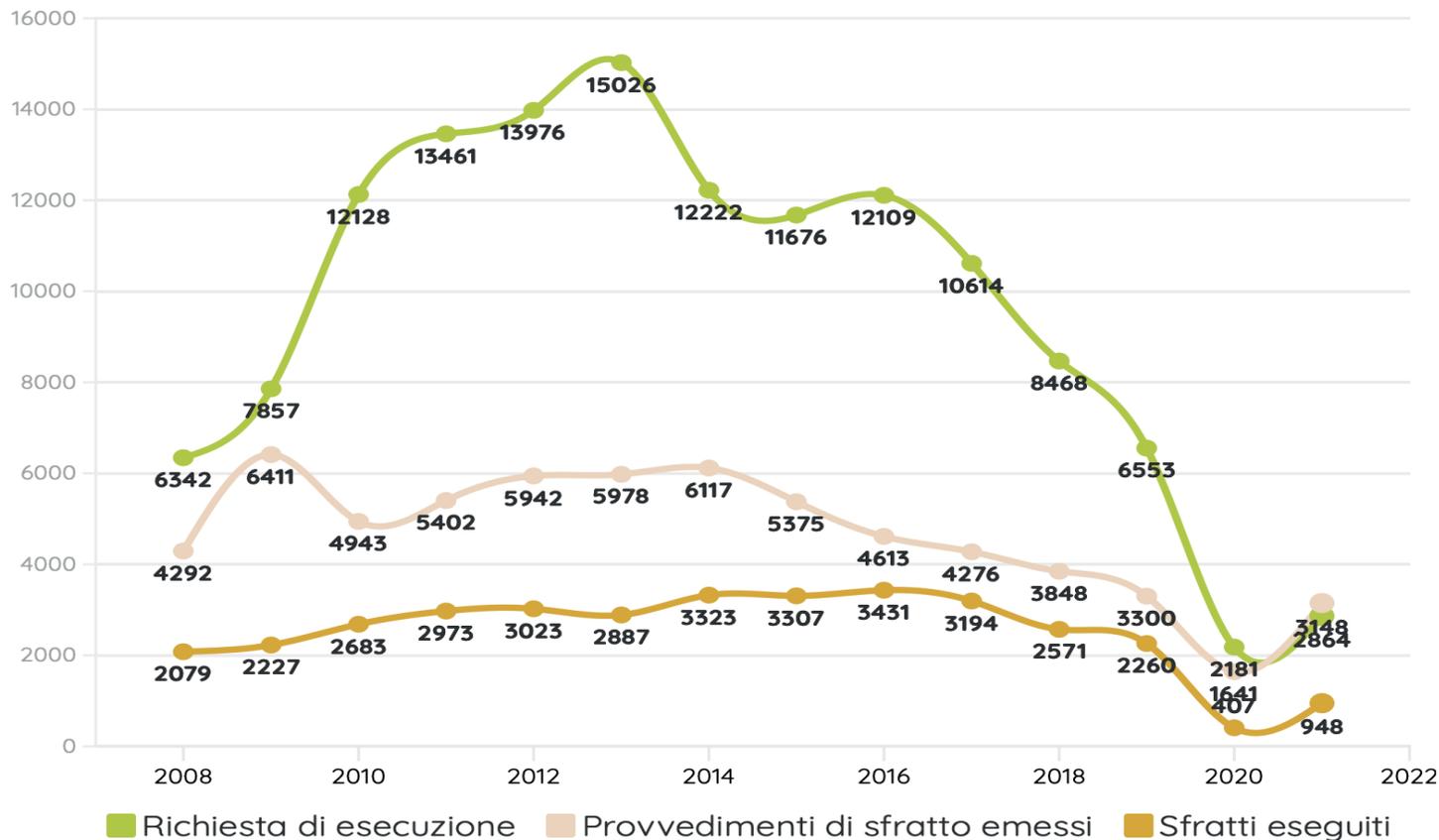
Tommaso Frangioni



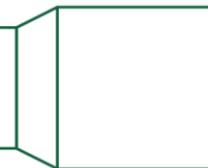
Regione Toscana



GLI SFRATTI

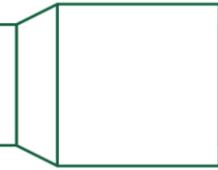


PROVVEDIMENTI DI SFRACTO RICHIESTI, EMESSI ED ESEGUITI DAL 2008 AL 2021 (VAL. ASSOLUTI)

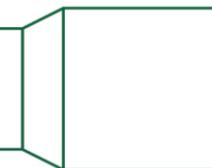


- 2.864 richieste di esecuzione (leggero incremento rispetto al 2020)
- 3.148 provvedimenti (quasi al livello pre-pandemia)
- 948 esecuzioni (+130% rispetto al 2020)
- una esecuzione ogni 1.752 famiglie

- risorse 2021: 3.976.413 euro
- ampliamento platea beneficiari a coloro che presentano autocertificazione diminuzione del reddito superiore al 25% con Isee < 35.000 euro
- risorse erogate nel 2021: 921.476,63 euro
- richieste complessive: 185 (+29 rispetto al 2020)
- beneficiari complessivi: 128 (contributo medio 7.199,04 euro)

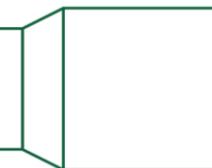


- risorse disponibili 2021: 1.502.949,45 euro
- risorse erogate nel 2021: 529.830,97 euro
- richieste complessive: 104 (+23 rispetto al 2020)
- beneficiari complessivi: 101 (contributo medio 5.660,99 euro)



LODE	N. SEDUTE	N. CASI ESAMINATI
Arezzo	2	0
Empolese Valdelsa	13	243
Firenze	1	0
Livorno	3	28
Lucca	1	3
Pisa	6	165
Siena	1	10
Totale	27	449

COMMISSIONI TERRITORIALI CONTRASTO AL DISAGIO ABITATIVO



TIPOLOGIA DI MISURE ATTIVATE	ZONA					TOT.	
	AR	EMP	FI	GR	SI	N.	%
Procedimenti di rinvio programmato sfratti	0	17	0	19	0	36	8%
Contributi per prevenzione sfratto	69	1	3	17	6	96	21%
Contributi per accesso nuova abitazione	25	1	0	15	2	43	10%
Contributi economici diversi	2	0	0	0	0	2	0%
Inserimenti temporanei in alloggi di emergenza	33	2	0	11	0	46	10%
in attesa di essere esaminate o sospese per ulteriori accertamenti	16	3	0	61	0	80	18%
Soluzione autonoma da parte degli inquilini	12	1	0	1	0	14	3%
Domande inammissibili e dinieghi contributi	86	3	0	40	2	131	29%
Sfratti eseguiti	0	0	0	1	0	1	0%
Totale	243	28	3	165	10	449	100%



UNDICESIMO RAPPORTO
SULLA CONDIZIONE
ABITATIVA

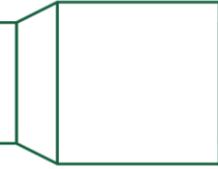
EMERGENZA ABITATIVA – UN APPROFONDIMENTO SU DUE TERRITORI

Tommaso Frangioni

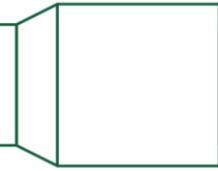


Regione Toscana



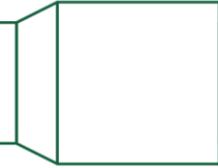


- L'obiettivo è mostrare la complessità del parco di interventi abitativi innovativi nei contesti di Lucca e Pistoia
- potenziale stimolo per una riflessione più ampia, su potenziali elementi di convergenza e divergenza territoriali
- quadro nazionale: tendenze alla territorializzazione degli interventi e alla loro (ri)centralizzazione
- 6 interviste semi-strutturate, coinvolgendo 15 soggetti dei servizi pubblici e privati dei due contesti



Tipi di progetti in sintesi:

- agenzie sociali per la casa (accreditate o meno): reperimento di alloggi, sostegno al loro mantenimento, attività di mediazione culturale e sociale, ruolo di mediazione e garanzia
- progetti di abitare supportato sperimentali: con target specifici o meno, rivolti a soggetti in difficoltà economica o meno
- Interventi per grave marginalità e di riqualificazione urbana: Housing first e Housing led, ristrutturazioni di alloggi e di spazi comunitari



La casa è – dovrebbe essere – un diritto fondamentale, è una piattaforma a partire dalla quale anche altri diritti possono più facilmente venire riconosciuti.

Attenzione ad alcune ambivalenze:

- prospettiva dell'autonomia: centrale nella definizione degli obiettivi dei progetti, ma a volte anche dei loro presupposti -> attenzione a potenziali disuguaglianze e sulla segmentazione che gli interventi abitativi di questo tipo possono introdurre o rafforzare
- targeting: importante riconoscere bisogno della «fascia grigia», ma attenzione al rischio che i progetti si concentrino in misura preferenziale su questa categoria
- attenzione alle stigmatizzazioni sul mercato della locazione privato: provenienze e capacità reddituale come interagiscono?
- progetti innovativi che testimoniano una forte dinamicità della pubblica amministrazione e del Terzo settore, ma riescono a coinvolgere una piccola parte del bisogno generato dalle profonde disuguaglianze che tuttora marcano il settore abitativo in Toscana e in Italia.



UNDICESIMO RAPPORTO
SULLA CONDIZIONE
ABITATIVA

L'edilizia residenziale pubblica: Patrimonio, inquilini, soggetti gestori

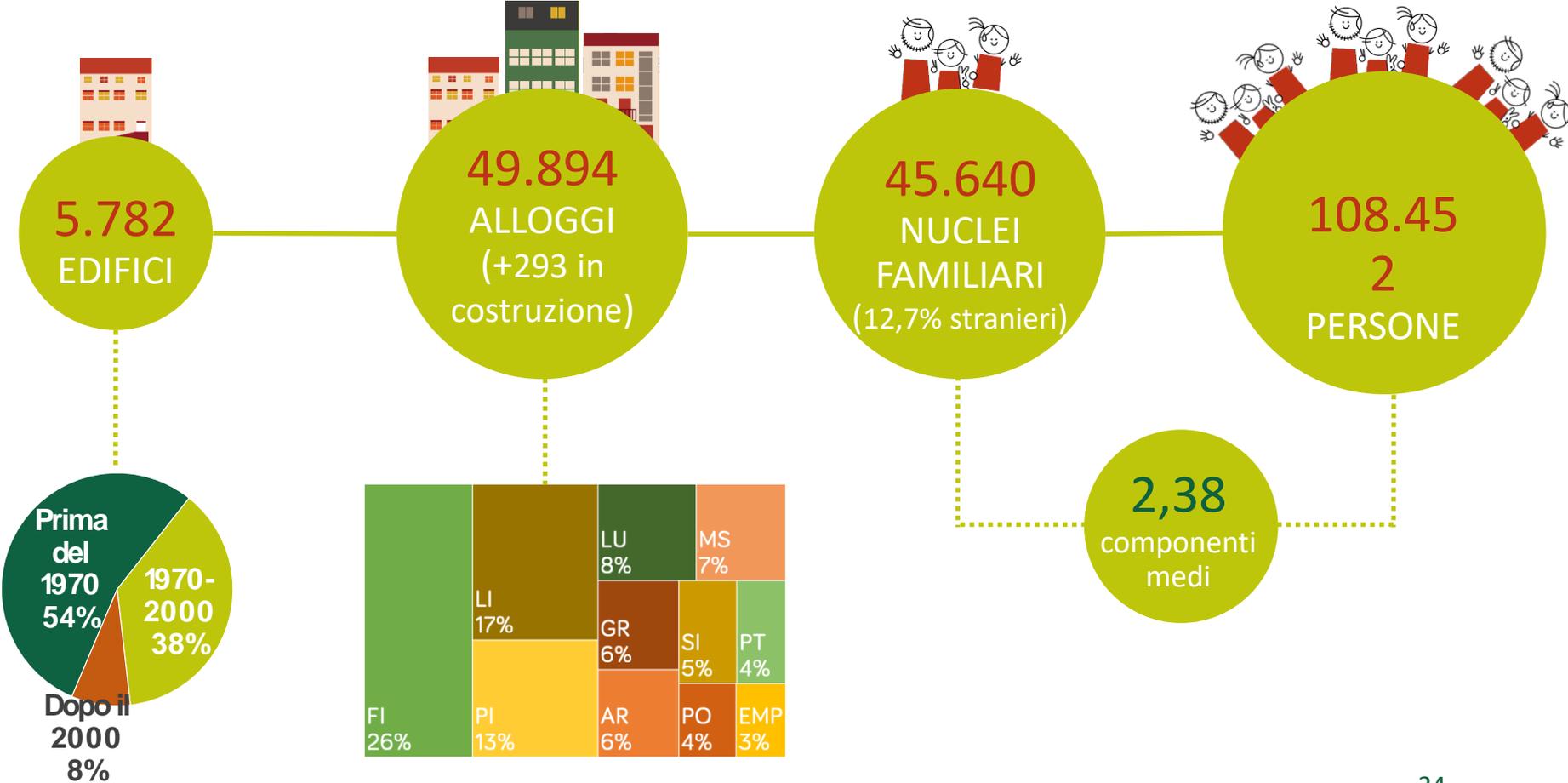
Massimiliano Faraoni

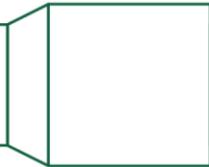


Regione Toscana

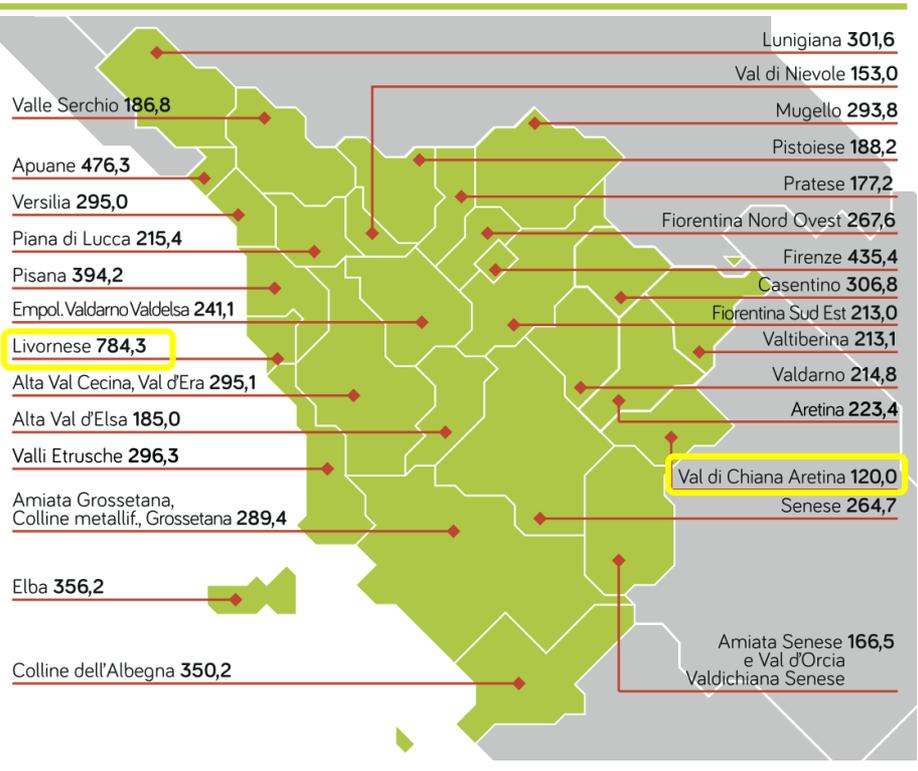


L'ERP DELLA TOSCANA IN CIFRE



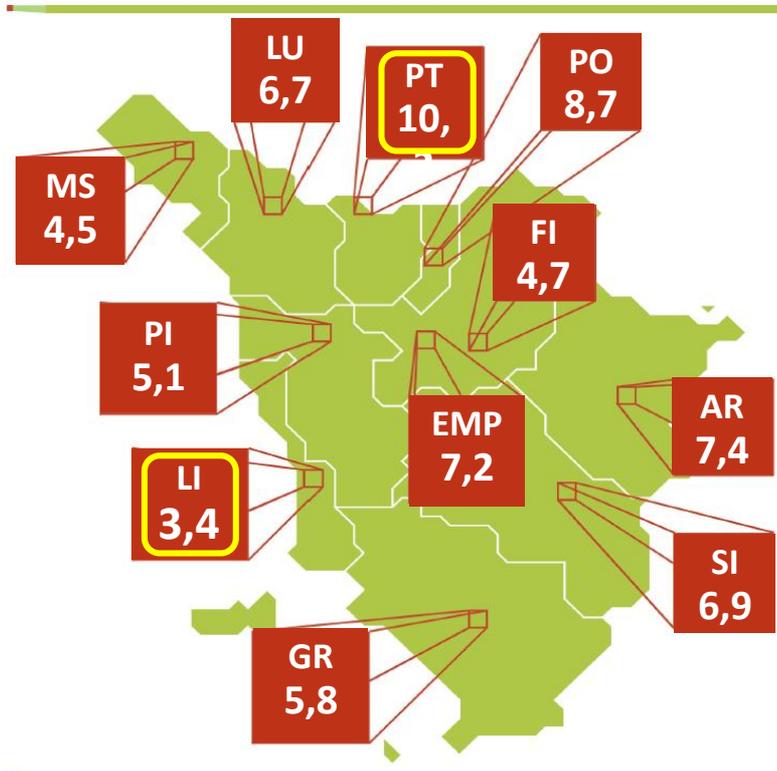


Alloggi ERP per 10mila famiglie



Toscana 304,5

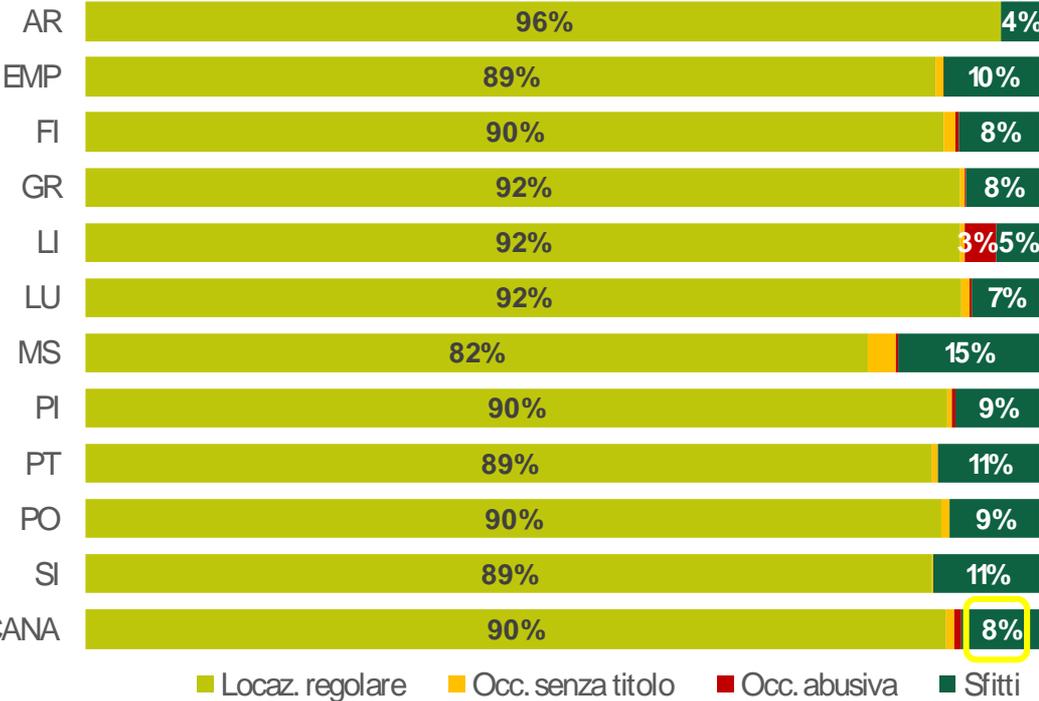
Famiglie ISEE<16.500 € / alloggi ERP



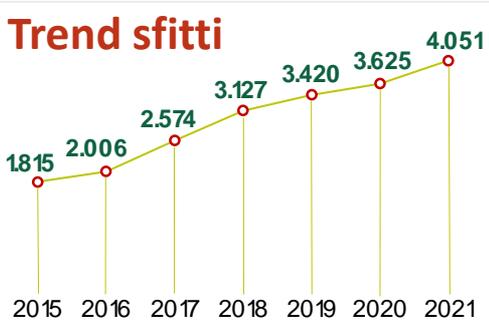
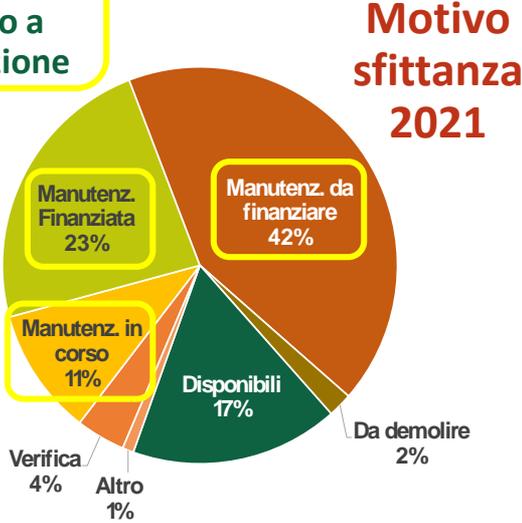
Toscana 5,5

ALLOGGI ERP: STATO DI OCCUPAZIONE

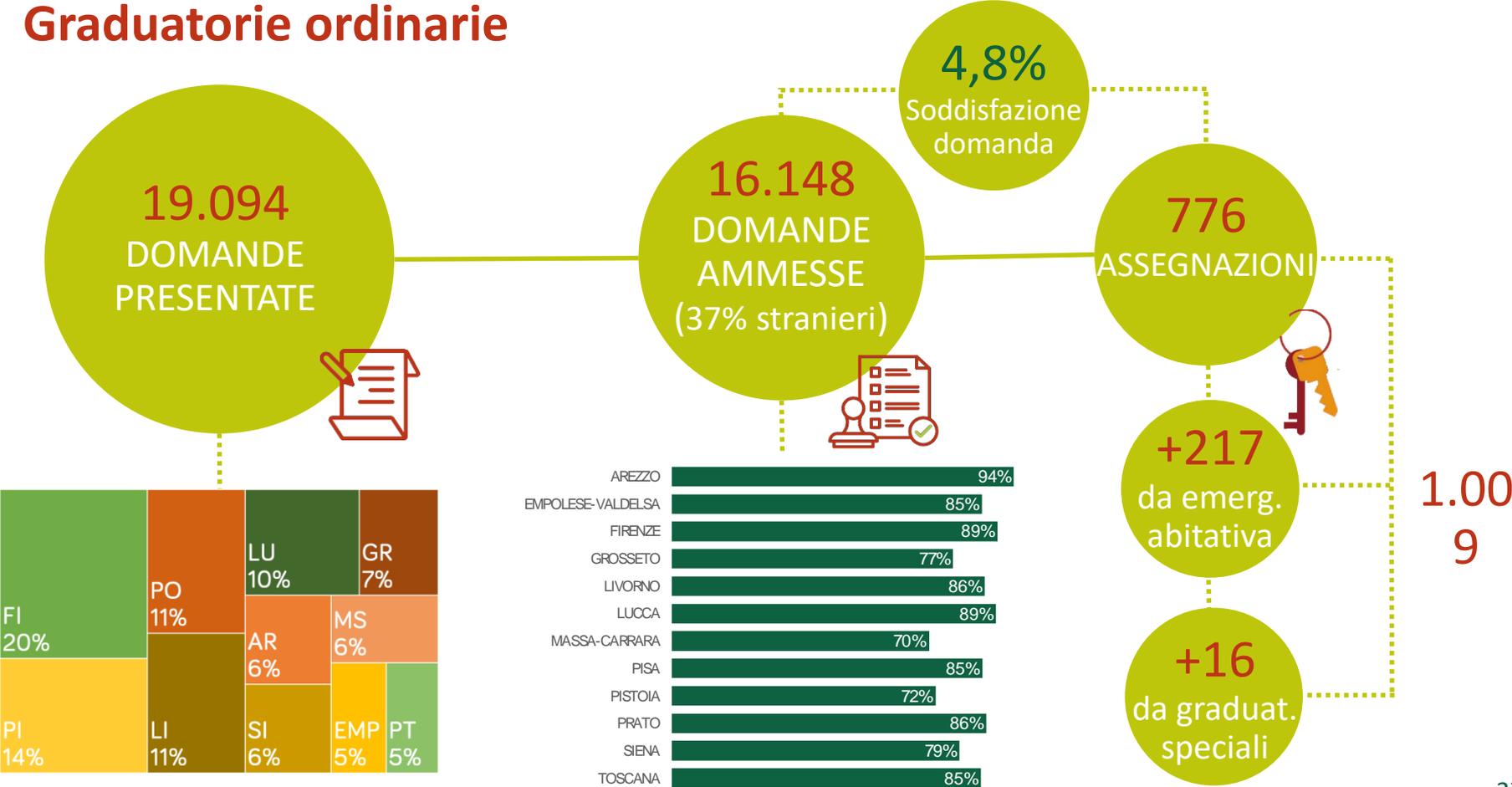
Alloggi ERP per stato di occupazione



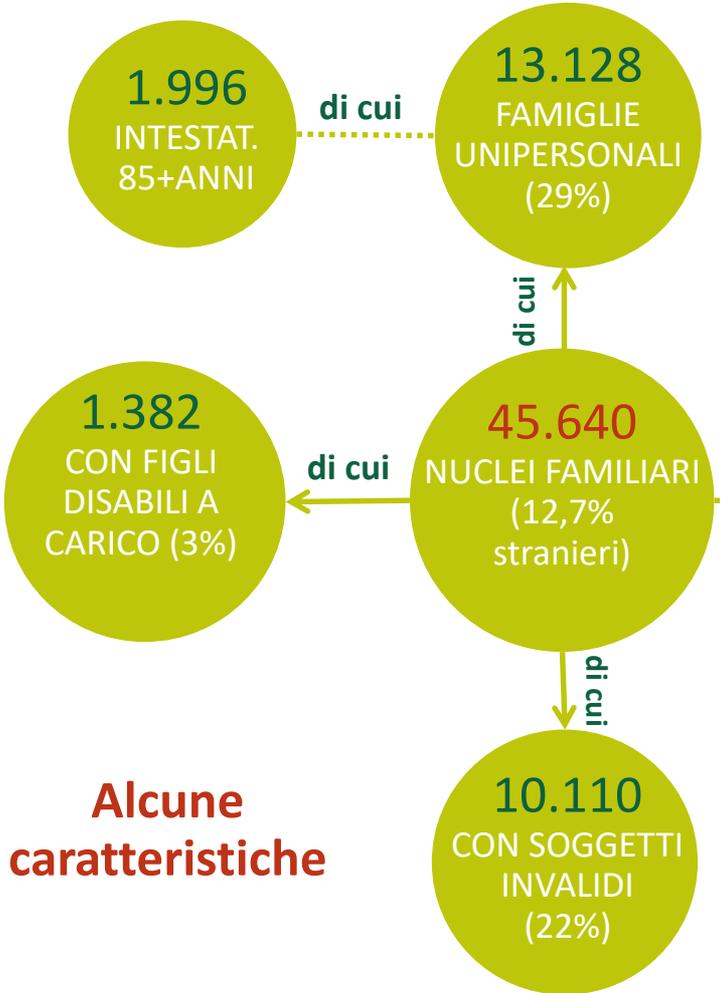
2021: 43% degli incassi cdl è stato destinato a manutenzione



Graduatorie ordinarie

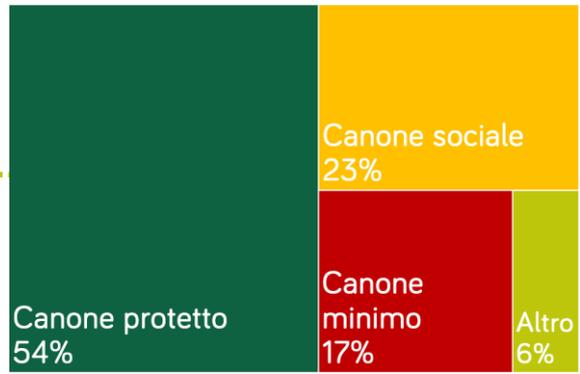


GLI INQUILINI DEGLI ALLOGGI ERP



Alcune caratteristiche

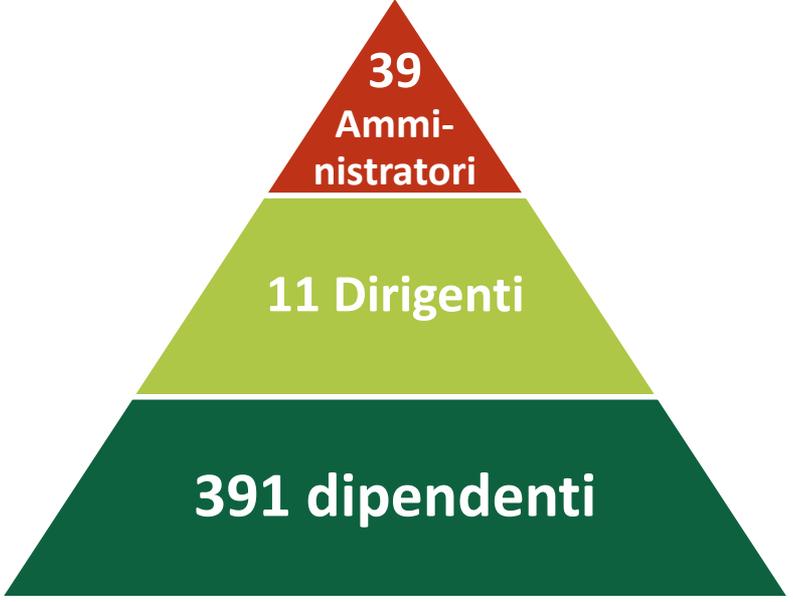
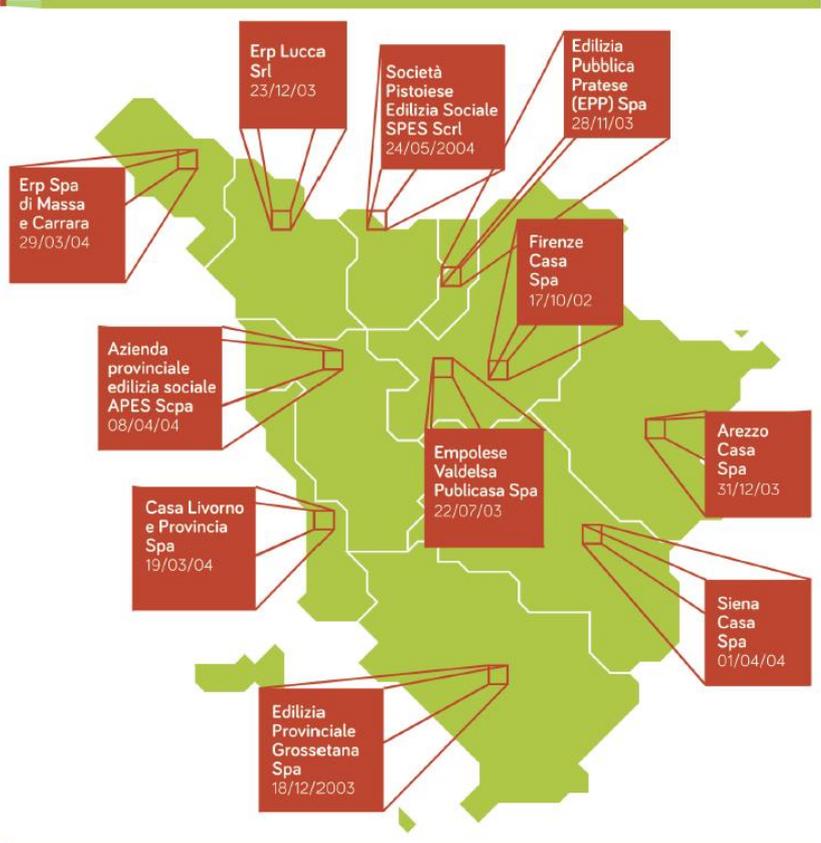
Tipologia canone locazione



% morosità consolidata su bollettato



I SOGGETTI GESTORI DEL PATRIMONIO ERP



Utile 2021
€ 1.540.178



UNDICESIMO RAPPORTO
SULLA CONDIZIONE
ABITATIVA

Da città deliranti, a **vivibili**: la nuova
stagione della **Rigenerazione urbana**

Luca Caterino



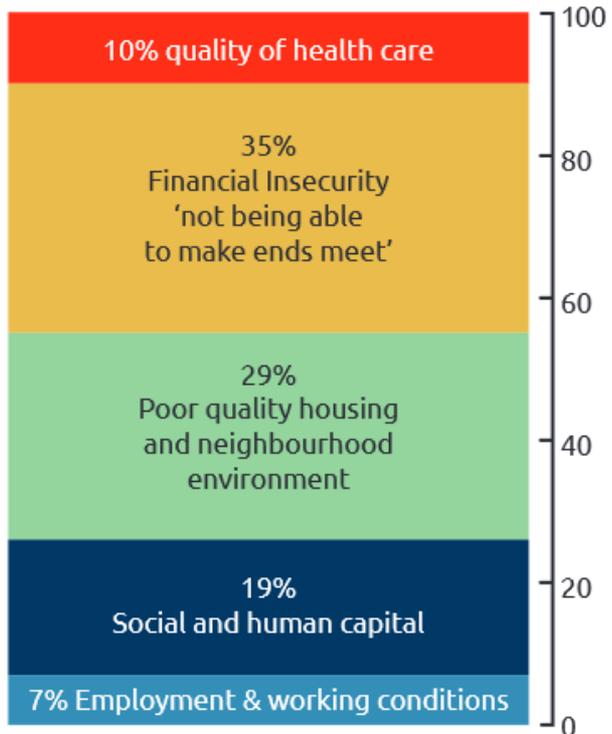
Regione Toscana



I principi-guida degli interventi di rigenerazione urbana sono legati al **recupero e al riuso** di spazi, edifici e manufatti dismessi; alla **rifunzionalizzazione** di aree e quartieri con l'innesto di funzioni in grado di innalzare la **qualità di vita**, la **socialità** e la **prossimità** dei servizi; al consumo zero di suolo, all'efficientamento energetico e alla **sostenibilità** ambientale degli interventi; alla **partecipazione delle comunità** al ri-disegno dei quartieri e alle attività di animazione degli stessi.

La Pandemia da COVID-19 ha, poi, ulteriormente posto l'accento sulle questioni che riguardano qualità dell'abitare e inclusione/esclusione sociale: il luogo in cui si vive e le reti di relazione collegate ad esso rappresentano un vero e proprio determinante di salute.

Le politiche urbane come determinanti di salute e fattore di disuguaglianze/inclusione



Qualità dell'abitare e delle funzioni connesse - partecipazione delle Comunità

- ✓ Agenda ONU 2030 per lo Sviluppo sostenibile
- ✓ Agenda Urbana per l'Unione Europea (cd. Patto di Amsterdam)
- ✓ Carta di Bologna per l'Ambiente
- ✓ Legge regionale n.78 dell'agosto 2020 (Disposizioni per la realizzazione di interventi edilizi di tipo sperimentale in materia di alloggi sociali a seguito dell'emergenza da COVID-19)
- ✓ DGR 1482/2020 (Linee di indirizzo PINQuA)
- ✓ Decreto n.12350 del 15 luglio 2021 (Parco progetti)

Toscana

In attesa della norma nazionale

Un tentativo di riforma della normativa quadro attraverso un disegno di legge, che tuttavia neppure all'interno della XVIII Legislatura ha potuto vedere la sua approvazione. In termini sintetici, la proposta normativa intendeva incentivare [...] “una nuova cultura della sostenibilità ambientale che tenga insieme sia le politiche urbane di mitigazione che le politiche urbane di adattamento, ovvero, mentre si riducono le emissioni nocive allo stesso tempo si adattano gli spazi urbani ad un clima che risulta essere ormai cambiato; serve che si accompagni alla cultura della sostenibilità ambientale quella della sostenibilità economica; serve mettere insieme gli investimenti pubblici con quelli privati, i quali devono poter operare in un quadro normativo che, seppur resta sempre definito dal pubblico, consenta la partecipazione dei cittadini sin dal momento della progettazione”.

La direzione indicata è quella del consumo zero di suolo (obiettivo europeo da raggiungere entro il 2050), anche perché, continua la relazione al Disegno di Legge [...] “Siamo in presenza di «città deliranti», ovvero città all'interno delle quali si assiste da un lato alla loro continua espansione senza limiti di consumo del suolo (cosiddetto greenfield) e dall'altro all'aumento delle aree urbane dismesse (cosiddetto brownfield) all'interno delle città stesse, le quali versano in totale stato di abbandono e degrado sia nei centri storici, che nei centri urbani, che nelle periferie”.

La proposta di legge nazionale, invocata da più parti per definire un quadro di riferimento univoco in grado di superare la frammentata e disomogenea regolamentazione locale, conteneva anche la previsione di un Fondo pluriennale, inizialmente bocciato dalla Ragioneria dello Stato per criticità sulla sua copertura.

Un quadro di opportunità

- ➔ PNRR – Rigenerazione urbana e Housing sociale: **345,2 MLN €** (51 Comuni)
- ➔ PNRR – PINQuA: **162,2 MLN €** (48 Comuni)
- ➔ PNRR – Piani Urbani Integrati: **270 MLN €** (17 Comuni)
- ➔ Legge di bilancio 2022: **0 MLN €** (su **300 MLN € complessivi**)
- ➔ FESR 2021-2027 (15 Comuni)
- ➔ Contributi regionali ex Legge 145/2018: **12,6 MLN €** (24 Comuni)

- Una legge urbanistica pensata 80 anni fa (1150/1942)
- DDL sulla rigenerazione urbana non approvato
- LEGGE 27 dicembre 2019, n. 160 comma 42 «[...] nel limite complessivo di 150 milioni per l'anno 2021, di 300 milioni per l'anno 2022, di 550 milioni per ciascuno degli anni 2023 e 2024 e di 700 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2025 al 2034».
- Aumento dei prezzi delle materie prime e dei prodotti legati all'energia
- Gli usi temporanei, le funzioni sociali e di Comunità
- La partecipazione come chiave per ridisegnare i quartieri

IL TEMA DELL'ABITARE ALL'INTERNO DEL PNRR

Missione 5, Sottocomponente «Servizi sociali, disabilità e marginalità sociale»



Non autosufficienza

Strutture alloggiative e dotazioni strumentali innovative che consentono agli anziani di conseguire e mantenere una vita autonoma e indipendente, con la garanzia di servizi accessori, in particolare, legati alla domiciliarità, che assicurino la continuità dell'assistenza, secondo un modello di presa in carico sociosanitaria. Elementi di domotica, telemedicina e monitoraggio a distanza permetteranno di aumentare l'efficacia dell'intervento.



Disabilità

accelerare il processo di de-istituzionalizzazione delle persone con disabilità al fine di migliorare la loro autonomia e offrire opportunità di accesso nel mondo del lavoro, anche attraverso la tecnologia informatica. Si prevede di attuare progetti di servizi, coerenti con le misure già in essere afferenti al Fondo per il Dopo di noi e al Fondo nazionale per la non autosufficienza, attraverso la definizione di un progetto personalizzato stipulato con la persona con disabilità e la sua famiglia, favorendo l'inserimento nel mondo del lavoro e l'autonomia abitativa attraverso gruppi appartamento.



Persone senza dimora

Housing first: si tratta di un'assistenza alloggiativa temporanea ma di ampio respiro, fino a 24 mesi, tendenzialmente in appartamenti raccolti in piccoli gruppi sul territorio, destinati a singoli o piccoli gruppi di individui, ovvero a nuclei familiari in difficoltà estrema che non possono immediatamente accedere all'edilizia residenziale pubblica e che necessitano di una presa in carico continuativa. La soluzione alloggiativa viene affiancata da un progetto individualizzato volto all'attivazione delle risorse del singolo o del nucleo familiare, con l'obiettivo di favorire percorsi di autonomia e rafforzamento delle risorse personali, per agevolare la fuoriuscita dal circuito dell'accoglienza ovvero l'accesso agli interventi di supporto strutturale alle difficoltà abitative (edilizia residenziale pubblica o sostegni economici all'affitto).

GRAZIE

email: osr@regione.toscana.it

[www.regione.toscana.it/osservatoriosocialeregionale/
attivit /condizione-abitativa](http://www.regione.toscana.it/osservatoriosocialeregionale/attivit /condizione-abitativa)

www.condizioneabitativa.it



Regione Toscana

