

«Presentazione dell'ottavo rapporto sulla condizione abitativa in Toscana»

Luca Caterino e Gennaro Evangelista

ANCI Toscana



Regione Toscana



Osservatorio
Sociale Regionale



Il contesto socio-economico: l'andamento demografico

3.729.641

POPOLAZIONE RESIDENTE IN TOSCANA

- 7.237

RESIDENTI RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE

- 0,2%

DIMINUZIONE RELATIVA

417.382

POPOLAZIONE STRANIERA RESIDENTE IN TOSCANA

8.919

NUOVI RESIDENTI STRANIERI NEL CORSO DEL 2018

11,2%

PERCENTUALE DI RESIDENTI STRANIERI SUL TOTALE

59,5%

NUOVI RESIDENTI STRANIERI
si è stabilito nel triangolo Firenze-Prato-Pistoia

Il contesto socio-economico: l'andamento demografico



ETÀ MEDIA:

TOSCANA

47 anni

ITALIA

45,5 anni



INDICE DI VECCHIAIA:

TOSCANA

204,7

ITALIA

172,9

Ovvero per ogni
RESIDENTE in
TOSCANA UNDER 14
abbiamo **2,04**
RESIDENTI OVER 65

Il contesto socio-economico: il mercato del lavoro



LA FORZA LAVORO TOSCANA
È COMPOSTA DA

1.720.000 persone

- Caratteristica peculiare (e virtuosa) è **la presenza femminile nel mercato del lavoro**



IL TASSO DI OCCUPAZIONE
FEMMINILE NEL 2018

NAZIONALE

49,5%

TOSCANA

60,5%

Il contesto socio-economico: la povertà

POVERTÀ ASSOLUTA

3,8% dei residenti in Toscana nel 2016
vive in condizioni di **povertà assoluta**
Nel 2005 la proporzione si fermava **al 2%**

POVERTÀ INDIVIDUALE

TOSCANA

8,3% dei residenti (**5,9% delle famiglie**) è sotto soglia

ITALIA

15% dei residenti (**12,3% delle famiglie**) è sotto soglia

Lo stock abitativo: gli immobili residenziali

2.124.990 numerosità immobili residenziali

6,06% dello stock nazionale

+4.955 unità rispetto al 2017

Le **categorie catastali** più diffuse in **Toscana**

A2, abitazioni di tipo civile **45,7**

A3, abitazioni di tipo economico **29,5**

Il numero di **abitazioni** rispecchia la **distribuzione della popolazione**
Surplus di 470.165 abitazioni (22,1%)

Il mercato immobiliare: compravendite e locazioni



INCREMENTO NTN IN TOSCANA



IMI TOSCANA

Le quotazioni degli immobili sono in un **trend negativo**

53,2% degli immobili viene acquistato con mutuo

Il **18,4 %** delle famiglie in Toscana è in locazione

Il **53%** delle famiglie in povertà assoluta in Toscana è in locazione

Il mercato immobiliare: contributi affitto

La componente nazionale **del fondo sociale per l'affitto** è andata drasticamente diminuendo

Di converso, è **cresciuta la componente comunale**

Il numero di domande per **il contributo affitto** è in diminuzione (**basso take up rate**)

A livello **europeo i giovani italiani tendono a posticipare** più a lungo
la decisione di **lasciare la famiglia** di origine

Per questo motivo in **Toscana nasce GiovaniSì**

ATTIVO IL NUOVO BANDO, CONTRIBUTO DI 3 ANNI SULL'AFFITTO

Gli sfratti

Sfratti eseguiti nel 2018:

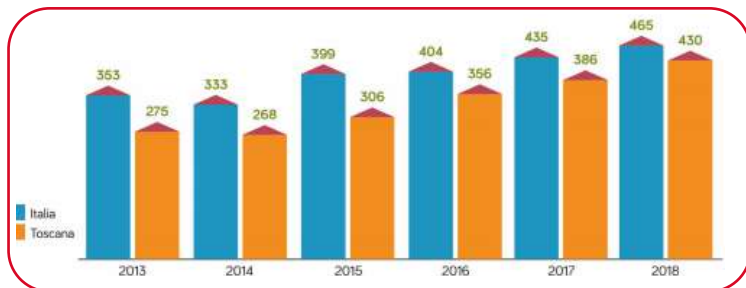
TOSCANA

2.571 sfratti, **-19,51%** rispetto al 2017

Il numero di richieste, provvedimenti e sfratti sono significativamente in calo in Toscana

ITALIA

30.127 sfratti, **-6,06%** rispetto al 2017



TOSCANA

1 sfratto ogni **644** famiglie

ITALIA

1 sfratto ogni **866** famiglie

La pressione è leggermente più elevata in Toscana

Le misure di contrasto degli sfratti

Fondo nazionale inquilini morosi incolpevoli

3.810.848,06€ assegnati alla Toscana per il 2018

457 richiedenti, **308** beneficiari per un **contributo medio erogato di 6.509€**

Principali cause della morosità sono: **Licenziamento, Mancato rinnovo contratti a termine**

Fondo regionale inquilini morosi incolpevoli

2.273.839€ risorse totali 2018

1.053.000€

stanziati nel 2018

1.220.839€

residuo annate precedenti

L'edilizia pubblica: il patrimonio

UNITÀ IMMOBILIARI

49.963

→ **143** di nuova costruzione

103 recuperate

531 in costruzione

↑ **+0,5%** nel 2018

54,5%

del patrimonio immobiliare risale a prima degli anni '70

La maggior parte degli alloggi ricade in CATEGORIA A3

40,4% ha 3 vani

259 nuovi alloggi nel 2018

IN TOSCANA PER OGNI ALLOGGIO ERP ABBIAMO

33 NUCLEI FAMILIARI

L'edilizia pubblica: stato di occupazione degli alloggi

92,1%

La maggior regolare contratto di locazione

3.127

Alloggi sfitti/non occupati, pari al 6,3% del totale

1.312

Alloggi sfitti in più rispetto al 2017, incremento del 21,5%

LOCAZIONE REGOLARE	45967
OCCUPAZIONE SENZA TITOLO	542
OCCUPAZIONE ABUSIVA	253
SFITTI/ NON OCCUPATI	3127
ND	74
TOTALE	49.963

L'edilizia pubblica: gli inquilini

46.766

nuclei familiari che risiedono in un alloggio ERP in Toscana

→ **18%**

delle famiglie in affitto

5.087

→ **10,9%**

Di questi sono stranieri

Il canone medio di locazione è pari a

109,93

Il numero medio di componenti è

2,44

27,1%

nuclei familiari di tipo unipersonale

L'edilizia pubblica: la domanda di alloggi e i dati gestionali

3,18%

in meno di domande rispetto al 2017

4,4%

tasso soddisfacimento domanda

21.191

domande graduatoria ordinaria



15.574



37,2%

domande ammesse, di cui il **37,2%** presentate da stranieri

In totale **919 alloggi destinati** nel corso del 2018

L'edilizia pubblica: la domanda di alloggi e i dati gestionali

58,1 milioni di euro

incassati dalle aziende per la casa nel 2018

→ **43,3%**

di tale somma è stata destinata alla manutenzione degli alloggi

11,032 → **23,6%**

è il numero di nuclei familiari morosi presenti negli alloggi ERP

Legge regionale 2 gennaio 2019, n.2

Le principali novità della legge che ha riformato il sistema regionale ERP

LE GRADUATORIE COMUNALI

1

Soglia minima di **10.000** residenti

Per i Bandi di assegnazione. 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.

2

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 abitativa e/o peculiari esigenze locali

Legge regionale 2 gennaio 2019, n.2

Le principali novità della legge che ha riformato il sistema regionale ERP:

LA MOBILITÀ

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.

La procedura di mobilità **può inoltre essere attivata dagli uffici comunali in caso di sottoutilizzo dell'alloggio**, 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 per ogni vano utile dell'alloggio che determina il sottoutilizzo.**

Legge regionale 2 gennaio 2019, n.2

Le principali novità della legge che ha riformato il sistema regionale ERP:

I REQUISITI DI ACCESSO AI BANDI E DI ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI PER LE GRADUATORIE

Si osserva un minore impatto (rispetto alla LR 96/1996) 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 GESCAL.

TABELLA A1 - DIFFERENZE DI PUNTEGGIO ATTRIBUITO SU ALCUNI CRITERI DALLA 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 igieniche 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	-

Legge regionale 2 gennaio 2019, n.2

Le principali novità della legge che ha riformato il sistema regionale ERP:

SISTEMA INFORMATIVO REGIONALE IN MATERIA DI ERP

Passaggio da una rilevazione con schede/questionario a protocolli informatici di scambio informazioni

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.

Per un indice sintetico di «Povertà abitativa»

Cos'è e a cosa serve un indice sintetico

- Rappresenta una (approssimazione della) misura di un fenomeno complesso (la povertà abitativa), ottenuta attraverso la combinazione di indicatori semplici.
- Serve a rendere confrontabili le informazioni, sia su anni diversi che tra differenti territori, fornendo informazioni puntuali sugli elementi che concorrono al valore espresso dall'indice

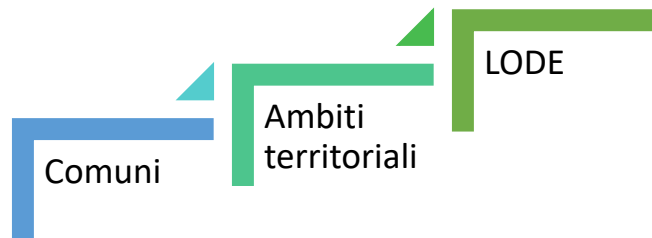
Come si costruisce un indice sintetico

- ✓ Definizione del fenomeno che si vuole misurare
- ✓ Selezione di un gruppo di indicatori semplici
- ✓ Normalizzazione degli indicatori semplici
- ✓ Aggregazione degli indicatori normalizzati
- ✓ Validazione dell'indice sintetico

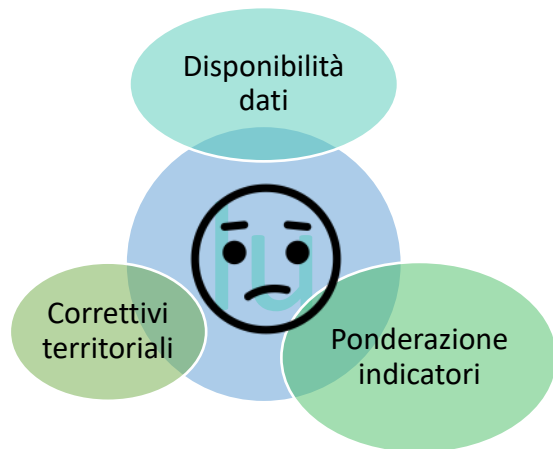
Per un indice sintetico di «Povertà abitativa»

Quale livello territoriale?

Al livello più prossimo alla programmazione e implementazione delle politiche per l'abitare



Quali criticità?



Per un indice sintetico di «Povertà abitativa»

Una prima proposta, o meglio,
l'inizio di un percorso di
co-progettazione dell'indice di
Povertà abitativa

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 / Km²	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