

# **Abitare in Toscana**

## **Anno 2016**

Quinto rapporto  
sulla condizione abitativa



**Regione Toscana**



## **Abitare in Toscana – Anno 2016**

### **Quinto Rapporto sulla condizione abitativa**

Regione Toscana - Direzione Urbanistica e Politiche Abitative - Settore Politiche Abitative

L'Osservatorio Sociale Regionale è una struttura organizzativa della Regione Toscana finalizzata alla realizzazione di un sistema di osservazione, monitoraggio, analisi e previsione dei fenomeni sociali, nonché di monitoraggio ed analisi di impatto delle relative politiche (L.R. 41/2005 "Sistema integrato di interventi e servizi per la tutela dei diritti di cittadinanza sociale" art. 40). Tali compiti sono assegnati all'Osservatorio Sociale Regionale anche per specifici fenomeni quali la violenza di genere (L.R. 59/2007 "Norme contro la violenza di genere" art. 10, L. R. 41/2005 art. 40 comma 4bis e 4 ter), l'immigrazione (L.R. 29/2009 "Norme per l'accoglienza, l'integrazione partecipe e la tutela dei cittadini stranieri nella Regione Toscana" art. 6 comma 13), il disagio abitativo (L.R. 75/2012 "Misure urgenti per la riduzione del disagio abitativo. Istituzione delle commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo" art. 3, commi 1 e 2) e le condizioni di vita di minori e famiglie (L.R. 31/2000 "Partecipazione dell'Istituto degli Innocenti di Firenze all'attuazione delle politiche regionali di promozione e di sostegno rivolte all'infanzia e all'adolescenza" art. 2, comma 2, lettera a).

*Note sugli autori:*

**Luca Caterino (curatore)**, coordinatore dell'area Ricerca e Valutazione politiche pubbliche presso l'Istituto ReteSviluppo S.c., si occupa da anni di temi sociali collaborando, tra gli altri, con Irpet, Invalsi e Regione Toscana. Per l'Osservatorio Sociale Regionale, oltre a collaborare alla realizzazione delle ultime edizioni del Rapporto sulla condizione abitativa in Toscana, si è occupato di temi relativi a politiche e servizi in ambito sociale e socio-assistenziale.

**Biancamaria Cigolotti**, Posizione Organizzativa del Settore Governance e Programmazione del Sistema Integrato dei Servizi Sociali della Regione Toscana, si occupa in particolare del raccordo, gestione e progettazione dei rapporti tematici dell'Osservatorio Sociale Regionale. Lavora da anni su temi sociali, con particolare riferimento ai settori minori e famiglia, inclusione sociale, anziani, disabilità, immigrazione e violenza di genere. Ha svolto la propria attività presso il Comune di Lucca, il Comune di Capannori e la Provincia di Lucca.

**Cristina Degl'Innocenti**, assistente amministrativo, presso la Direzione Urbanistica e Politiche Abitative - Settore Politiche Abitative della Regione Toscana, si è occupata della rilevazione dei dati graduatorie ERP dei Comuni e delle attività delle Commissioni ex L.R. 75/2012 - Ha fornito i dati relativi al "contributo affitto" - e "prevenzione sfratti".

**Claudio Goatelli**, responsabile Marketing Clesius s.r.l., si occupa dello sviluppo di progetti di welfare locale all'interno di Comuni, Province e Regioni, con particolare attenzione al tema dell'innovazione tecnologica.

**Paolo Profeti**, consulente IRIS - Idee e Reti per l'impresa sociale S.a.S., vanta numerose esperienze di analisi, implementazione e valutazione di politiche e progetti sociosanitari per il Terzo Settore e la Pubblica Amministrazione.

Catalogazione nella pubblicazione (CIP) a cura della Biblioteca del Consiglio regionale della Toscana:

Abitare in Toscana – Anno 2016. Quinto Rapporto sulla condizione abitativa / Regione Toscana, Direzione Urbanistica e politiche abitative, Settore Politiche Abitative; a cura di Luca Caterino; coordinamento del gruppo di lavoro dell'Osservatorio Sociale Regionale di Biancamaria Cigolotti - Firenze : Regione Toscana, 2016

I. Toscana <Regione> : Direzione urbanistica e politiche abitative : Settore politiche abitative

II. Toscana <Regione> : Osservatorio sociale regionale

III. Caterino, Luca

1. Problemi sociali : Abitazioni - Toscana - 2016 - Rapporti di ricerca

363.509455 ALLOGGI. Toscana

Ottobre 2016

Immagine di copertina: Renato Degl'Innocenti "Abitare ieri, oggi e domani", particolare

Per il download della pubblicazione e per approfondimenti e maggiori dettagli consultare il sito:  
<http://servizi.regione.toscana.it/osservatoriosociale>

## INDICE

<b>INTRODUZIONE, di Vincenzo Ceccarelli</b>	<b>p.</b>	<b>7</b>
<b>L'OSSERVATORIO SOCIALE REGIONALE, di Stefania Saccardi</b>	<b>»</b>	<b>9</b>
<b>QUADRO DI SINTESI REGIONALE</b>	<b>»</b>	<b>11</b>
<b>1. Il contesto socio-economico</b>	<b>»</b>	<b>15</b>
1.1 <i>L'andamento demografico</i>		
1.2 <i>Il mercato del lavoro</i>		
<b>2. Lo stock abitativo</b>	<b>»</b>	<b>19</b>
2.1 <i>Le unità immobiliari e gli immobili residenziali</i>		
2.2 <i>Il valore degli immobili residenziali</i>		
2.3 <i>La pressione insediativa</i>		
<b>3. Il mercato immobiliare</b>	<b>»</b>	<b>37</b>
3.1 <i>Le compravendite di immobili</i>		
3.2 <i>I prezzi degli immobili</i>		
3.3 <i>Gli acquisti con mutuo</i>		
3.4 <i>Le misure di sostegno ai mutui</i>		
<b>4. Il mercato delle locazioni</b>	<b>»</b>	<b>53</b>
4.1 <i>I canoni di locazione</i>		
4.2 <i>Le misure di sostegno alla locazione</i>		
4.3 <i>La tassazione sulla locazione</i>		
<b>5. Gli sfratti</b>	<b>»</b>	<b>67</b>
5.1 <i>Le richieste, i provvedimenti e le esecuzioni</i>		
5.2 <i>Le misure di contrasto degli sfratti</i>		
5.3 <i>Le Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo</i>		
<b>6. L'edilizia pubblica</b>	<b>»</b>	<b>91</b>
6.1 <i>Il patrimonio</i>		
6.2 <i>Gli inquilini</i>		
6.3 <i>La domanda di alloggi</i>		

6.4 *Alcuni dati gestionali*

6.5 *Le misure di sostegno all'edilizia pubblica*

<b>7. L'edilizia sociale</b>	<b>p.</b>	<b>133</b>
7.1 <i>L'edilizia agevolata</i>		
7.2 <i>Il Fondo Housing Toscano</i>		
7.3 <i>Le agenzie sociali per la casa</i>		
<b>8. ISEE e soglia di accesso Erp</b>	<b>»</b>	<b>143</b>
8.1 <i>Il percorso di indagine</i>		
8.2 <i>Impatto dell'applicazione della soglia di accesso</i>		
<b>CONCLUSIONI</b>	<b>»</b>	<b>151</b>
<b>CRUSCOTTO DEGLI INDICATORI</b>	<b>»</b>	<b>155</b>





## INTRODUZIONE

Il Rapporto sulla Condizione abitativa in Toscana, così come gli altri lavori condotti dall'Osservatorio Sociale Regionale, ci hanno restituito negli ultimi anni un quadro economico e sociale in profonda trasformazione. In questo quadro, il peso della crisi economica e della trasformazione sociale in atto, anche legati ai fenomeni migratori conseguenti alla crescente instabilità presente in alcune zone del Mondo, hanno certamente contribuito a modificare l'intensità e la natura stessa delle domande cui le Istituzioni sono chiamate a trovare risposte.

Il tema delle politiche abitative, in tale dinamica è tornato più che mai ad essere attuale, soprattutto in considerazione del crescente numero di nuclei familiari in condizioni di fragilità economica. Le azioni messe in campo fino ad oggi hanno consentito di arginare almeno in parte le trasformazioni occorse negli ultimi anni al contesto toscano, pur con la consapevolezza che restano nodi importanti da sciogliere. Tali modificazioni presentano tuttavia sempre più le caratteristiche di fenomeni strutturali – e non più congiunturali – richiedendo per questo politiche e interventi che consentano di rivedere e riprogrammare le politiche di intervento dal livello nazionale, fino a quello locale. Negli ultimi anni la Regione Toscana ha diversificato la propria azione cercando di rispondere alle tante sollecitazioni presenti: il Fondo sociale per l'affitto, che dà risposta soprattutto a quella “fascia grigia” costituita da famiglie in difficoltà nel pagamento dei canoni di locazione sul mercato privato; il Fondo sfratti per gli inquilini morosi incolpevoli, volto a rispondere a quei nuclei familiari con provvedimento di sfratto per cause legate alla perdita o alla riduzione dell'orario di lavoro, o ad altri eventi traumatici; i contributi per l'autonomia abitativa dei giovani, attraverso il programma *GiovaniSi*, che tra il 2011 e il 2015 hanno consentito di finanziare oltre 5 mila domande. Oltre a questo, sono proseguiti gli investimenti nell'edilizia residenziale pubblica, pur dovendo fare i conti con i crescenti vincoli di bilancio imposti dall'evoluzione del quadro economico e normativo nazionale.

Ad oggi, in Toscana l'edilizia residenziale pubblica ha un patrimonio di quasi 50 mila unità abitative. Nel 2015 sono state consegnate alle famiglie presenti nelle graduatorie comunali oltre 1.300 unità abitative provenienti da nuovi interventi o dal recupero di alloggi di risulta, mentre sono oltre 1.000 gli appartamenti in costruzione, di cui poco meno della metà in consegna nel corso del 2016.

Siamo consapevoli che questa risposta è certamente insufficiente a soddisfare le lunghe liste di attesa che sono aperte nei vari comuni - le graduatorie comunali per l'accesso all'alloggio popolare contano circa 26 mila domande ammissibili in attesa di assegnazione - ma rappresentano la risposta oggi possibile, in assenza di quello che

potrebbe essere un grande piano nazionale di rilancio dell'edilizia residenziale pubblica, con il quale si prenda atto della grave emergenza abitativa.

A voler vedere qualche segnale positivo, i dati contenuti in questo rapporto ci dicono che nel 2015 in Toscana, per la prima volta nell'ultimo quinquennio, sono calate le richieste, i provvedimenti e le esecuzioni di sfratto, che restano comunque ben al di sopra del periodo pre-crisi. L'entità di tale riduzione non può quindi rassicurarci rispetto alla portata di un fenomeno che continua a destare preoccupazione e su cui occorre continuare ad agire in termini di risposta pubblica.

In questo contesto, stiamo innanzitutto lavorando per un testo unico del settore, che vada nella direzione di una semplificazione del quadro normativo e di una riforma che renda più efficace la governance del sistema. Un riordino e una revisione delle norme che consenta di correggere alcune storture e di combattere al meglio fenomeni come quello della morosità colpevole o della occupazione degli immobili, per fortuna in Toscana ancora su livelli non emergenziali. Accanto a questo, la Regione si è attivata per individuare gli strumenti necessari all'attivazione di nuove risorse per garantire la realizzazione degli interventi programmati di Erp. Tutto questo, con la consapevolezza che le politiche per la casa debbano sempre più essere viste all'interno di un quadro organico di interventi che riguardano non solo il sociale, ma anche il modo in cui si evolvono i processi insediativi, a partire dalle città fino alle aree più interne della regione. Il "Rapporto sulla Condizione abitativa 2016" offre spunti interessanti di lettura della dinamica dei fenomeni connessi all'abitazione, che mettiamo a disposizione di tutti al fine di favorire una necessaria e utile riflessione.

**Vincenzo Ceccarelli**

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

## L'OSSERVATORIO SOCIALE REGIONALE

Il Quinto Rapporto sulla condizione abitativa offre una lettura di questo complesso fenomeno nella nostra regione, quale compito specifico dell'Osservatorio Sociale Regionale che, in attuazione della L. R. 41/2005, svolge le funzioni di osservazione, monitoraggio, analisi e previsione dei fenomeni sociali nonché delle relative politiche. In particolare, l'Osservatorio attua il proprio ruolo di supporto al Settore Politiche Abitative, con la redazione della Relazione annuale sul Disagio abitativo (di cui alla LR 75/2012), fondamentale per la realizzazione della Conferenza annuale sulla Condizione abitativa. Anche quest'anno il Rapporto offre, quindi, uno spaccato sul contesto demografico e socio-economico, sul mercato della casa, sulla situazione degli sfratti, sulla morosità, sull'edilizia residenziale pubblica e su quella sociale, attraverso l'elaborazione di informazioni provenienti da banche dati diverse e da indagini specifiche curate dall'Osservatorio Sociale Regionale in collaborazione con il Settore Politiche Abitative.

Gli ultimi anni ci hanno mostrato in diversi ambiti la dinamicità e imprevedibilità dei fenomeni sociali che, per essere interpretati e affrontati dal punto di vista delle politiche pubbliche, hanno bisogno di adeguati quadri conoscitivi di sostegno; ciò è vero ancor di più per un fenomeno così complesso quale quello relativo al mondo dell'abitazione, bene primario per i cittadini, rispetto al quale risulta fondamentale il tentativo di attenuare ed eliminare le situazioni di difficoltà che, a partire dall'avvento della crisi economica, hanno colpito con maggiore intensità anche le famiglie toscane.

Ancora una volta il Rapporto sulla condizione abitativa in Toscana ha voluto poi allargare i confini della propria rilevazione, approfondendo ancor di più la conoscenza del patrimonio residenziale pubblico e delle caratteristiche dei cittadini assegnatari di alloggi: si è posta l'attenzione sul dimensionamento della presenza di soggetti con disabilità negli alloggi ERP e sul tema delle barriere architettoniche, elementi che possano restituire il grado in cui le politiche per la casa riescono a raggiungere anche i destinatari più fragili a causa delle proprie condizioni socio-sanitarie. Tali approfondimenti sono scaturiti da richieste pervenute dal territorio ma anche dalla imprescindibile necessità di analizzare aspetti che incidono sul "benessere" del cittadino.

Il Rapporto costituisce perciò uno strumento fondamentale per poter analizzare l'esistente e supportare l'integrazione dei diversi interventi e servizi al fine di garantire i "diritti di cittadinanza sociale, la qualità della vita, l'autonomia individuale, le pari opportunità, la non discriminazione, la coesione sociale, l'eliminazione e la riduzione delle condizioni di disagio e di esclusione". Non occorre dimenticare, come già detto,

che i fenomeni sociali stanno subendo profonde trasformazioni e cambiamenti repentini: dal punto di vista delle istituzioni c'è bisogno quindi di innovare e rendere più efficaci le risposte a problemi che si stanno evolvendo velocemente; anche per questo motivo il lavoro dell'Osservatorio si conferma prezioso nel restituirci la fotografia – e la dinamica – della situazione abitativa in Toscana.

**Stefania Saccardi**

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

## QUADRO DI SINTESI REGIONALE

Il contesto socio-economico	Popolazione residente		Tra il 2014 e il 2015 la popolazione toscana è rimasta pressoché stabile (-0,2%), a fronte della leggera crescita della componente straniera, +0,2% (fonte: Istat)
	Lavoro		Tra il 2014 e il 2015 il tasso di disoccupazione è passato dal 10,1% al 9,2%, registrando il miglioramento su base annua più significativo a partire dal 2009 (fonte: Istat)
Lo stock abitativo	Il patrimonio immobiliare		Nel 2015 le unità immobiliari presenti in Toscana sono state quasi 3,9 milioni, in crescita di quasi un punto percentuale rispetto all'anno precedente (fonte: Agenzia delle entrate)
	Le nuove costruzioni		Il mercato delle nuove abitazioni si mostra per la prima volta stabile nel biennio 2014-2015, interrompendo una serie che per 8 anni consecutivi era stata caratterizzata da saldi negativi (fonte: Istat)

Il mercato immobiliare	Le compravendite		Nel 2015 si confermano i segnali positivi di ripresa del mercato immobiliare, già intravisti nell'anno precedente. Le transazioni sono cresciute del 10,8%. <i>(fonte Agenzia del Territorio)</i>
	I prezzi		Prosegue la diminuzione dei prezzi degli immobili residenziali nel 2015, rispetto all'anno precedente: -4,1% per i comuni toscani capoluogo e - 3,7% per i comuni non capoluogo. <i>(fonte: Agenzia delle Entrate)</i>
	I mutui		Nel 2015 gli acquisti di abitazioni finanziati con mutuo ipotecario sono cresciuti del 23,1% <i>(fonte: Agenzia delle entrate)</i>

Il mercato delle locazioni	I canoni		Tra il 2009 e il 2014 i canoni di locazione nei comuni capoluogo si sono ridotti in ciascuna zona cittadina e per ciascuna tipologia di locazione; anche per il 2015 prosegue tale tendenza (fonte: <i>Il Sole 24 Ore; Agenzia delle Entrate</i> )
	Le risorse pubbliche		Nel 2015 le risorse complessive destinate al Fondo sociale per l'affitto sono diminuite su base annua di circa 6,3 milioni di euro (fonte: <i>Ministero delle infrastrutture, Regione Toscana</i> )
	Le imposte sulla locazione		Nel 2015 viene confermata l'aliquota della cedolare sugli affitti a canone concordato al 10% (fonte: <i>Ministero dell'economia</i> )

Gli sfratti	Le richieste, i provvedimenti e le esecuzioni		Nel 2015, rispetto all'anno precedente, diminuiscono le richieste di sfratto (-4,5%) e i provvedimenti (-12,1%), mentre restano sostanzialmente stabili le esecuzioni di sfratti (-0,5%) (fonte: <i>Ministero dell'interno</i> )
	Le risorse pubbliche		Nel 2014 è divenuto operativo il "Fondo per la morosità incolpevole" con una dotazione a livello nazionale di 266 milioni di euro fino al 2020. Negli anni 2014-15 alla Toscana sono stati assegnati oltre 6,5 milioni di euro (fonte: <i>Ministero delle infrastrutture</i> )

L'edilizia pubblica	L'offerta di alloggi		Al 31 dicembre 2015, il patrimonio Erp è composto da 49.528 alloggi (+ 167 unità rispetto al 2014), mentre sono in costruzione 1.034 nuovi alloggi, di cui 425 con consegna prevista nel 2016 ( <i>fonte: Soggetti gestori Erp</i> )
	La domanda di alloggi		Al 31 dicembre 2015 risultano presenti nelle graduatorie comunali quasi 26mila domande ( <i>fonte: Comuni</i> )
	Le risorse pubbliche		Con il "Piano casa" sono stati stanziati per il decennio 2014-2024 oltre 400 milioni di euro per interventi di ripristino degli alloggi sfitti e di manutenzione straordinaria ( <i>fonte: Ministero delle infrastrutture</i> )

## 1. IL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO

### 1.1 L'andamento demografico

La popolazione residente in Toscana, al 31 dicembre 2015, ammonta a 3.744.398 unità, in leggero calo rispetto all'anno precedente (-0,2%). La riduzione del numero di residenti è da attribuire alla componente italiana della popolazione, mentre per i residenti stranieri si osserva una leggera crescita su base annua (+0,2%) che conseguentemente fa aumentare l'incidenza dei residenti stranieri sul totale della popolazione toscana (10,6%), seppure con notevoli differenze su base territoriale.

È all'interno dell'area metropolitana che si osserva la quota più elevata di stranieri sulla popolazione residente: il primato, noto, è della provincia di Prato (16%), seguita da Firenze (12,7%), la quale ospita circa 1/3 dell'intera popolazione straniera residente in regione. Sul fronte opposto troviamo alcune province della costa settentrionale, con una quota di popolazione straniera nettamente al di sotto della media toscana: Massa Carrara (6,9%), Lucca (7,6%) e Livorno (7,9%).

*Tabella 1.1 - La popolazione totale e gli stranieri residente al 31 dicembre 2015*

Provincia	Residenti		Stranieri residenti		Incidenza degli stranieri
	Nr.	%	Nr.	%	
Arezzo	345.110	9,2	37.100	9,4	10,8
Firenze	1.013.348	27,1	128.509	32,4	12,7
Grosseto	223.652	6,0	22.093	5,6	9,9
Livorno	337.951	9,0	26.683	6,7	7,9
Lucca	391.228	10,4	29.911	7,5	7,6
Massa Carrara	197.722	5,3	13.648	3,4	6,9
Pisa	420.913	11,2	40.562	10,2	9,6
Pistoia	291.963	7,8	27.171	6,9	9,3
Prato	253.123	6,8	40.559	10,2	16,0
Siena	269.388	7,2	29.983	7,6	11,1
Toscana	3.744.398	100,0	396.219	100,0	10,6

Fonte: elaborazioni su dati Demolstat, *Bilancio demografico e popolazione residente al 31 dicembre 2015*.

Per la prima volta all'interno dell'ultimo quinquennio, il saldo migratorio positivo (+2,6%) non è riuscito a compensare il saldo di crescita naturale della popolazione (nati vivi - morti, -4,8%), comportando quindi la già richiamata riduzione della popolazione residente.

Tabella 1.2 – Il bilancio demografico della Toscana dal 2011 al 2015

Anno	Quoziente di incremento naturale (x 1.000)	Quoziente di incremento migratorio (x 1.000)	Quoziente di incremento totale (x 1.000)
2011	-2,8	4,4	1,6
2012	-3,4	10,2	6,8
2013	-3,4	18,9	15,5
2014	-3,3	3,9	0,6
2015	-4,8	2,6	-2,2

Fonte: elaborazioni su dati Demolstat, *Bilancio demografico e popolazione residente al 31 dicembre 2015*.

Per quello che riguarda le caratteristiche demografiche della popolazione toscana, si rileva anzitutto un'età media più elevata di quasi due anni rispetto al dato nazionale (45,8 vs. 43,9 anni), in virtù di una maggiore incidenza della popolazione ultrasessantacinquenne, che per la Toscana rappresenta il 24,8% del totale (dato cresciuto di 1,6 punti percentuali nell'ultimo decennio), contro il 21,7% del valore medio del Paese. La quota di giovani in Toscana (0-14 anni) è pari al 12,8%, un punto in meno rispetto al dato italiano.

In considerazione dei dati presentati relativi alla struttura per età della popolazione, i principali indici demografici indicano – per la Toscana – un rapporto di maggior sbilanciamento a favore della popolazione anziana, con un conseguente maggiore carico nei confronti della popolazione in età attiva (15-64 anni). L'indice di vecchiaia, che misura il rapporto tra il numero degli ultrasessantacinquenni e il numero dei giovani fino ai 14 anni, è pari a 192,9 (157,7 in Italia), mentre l'indice di dipendenza strutturale – che indica il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni ed oltre) su quella attiva (15-64 anni) – è pari a 60,2 in regione (55,1 a livello nazionale).

Oltre a possedere una struttura della popolazione più anziana, la Toscana si caratterizza inoltre per un numero medio di componenti per famiglia (2,28) più basso rispetto alla media nazionale (2,33).

Tabella 1.3 - La popolazione e le famiglie residenti in Toscana al 31 dicembre 2015

Provincia	Residenti	Famiglie	Componenti per famiglia
Arezzo	345.110	146.325	2,36
Firenze	1.013.348	451.407	2,24
Grosseto	223.652	103.910	2,15
Livorno	337.951	156.233	2,16
Lucca	391.228	169.161	2,31
Massa Carrara	197.722	89.217	2,22
Pisa	420.913	182.110	2,31
Pistoia	291.963	124.763	2,34
Prato	253.123	101.587	2,49
Siena	269.388	119.317	2,26
Toscana	3.744.398	1.644.030	2,28

Fonte: elaborazioni su dati Demolstat, *Bilancio demografico e popolazione residente al 31 dicembre 2015*.

## 1.2 Il mercato del lavoro

Il 2015 ha segnato una prima inversione di rotta all'interno del mercato del lavoro grazie al ritorno del segno positivo sul fronte del tasso di occupazione (+1,5%). Rispetto al 2014 si osserva l'aumento del numero di occupati (circa 23 mila in più) e la riduzione del numero di disoccupati (-15 mila); le forze di lavoro sono contestualmente cresciute di quasi 8 mila unità (Figura 1.1). Il saldo positivo ha riguardato soprattutto i lavoratori dipendenti, mentre permangono criticità tra i collaboratori e gli autonomi. La decontribuzione del costo del lavoro (legge di stabilità 2015) e l'introduzione del contratto a tutele crescenti dato dal *Jobs act*<sup>1</sup> ha comportato un saldo positivo significativo per le forme contrattuali più stabili: i contratti a tempo indeterminato sono stati oltre 43 mila in più rispetto al 2014.

I segnali positivi mostrati dal mercato del lavoro rappresentano, come detto, un primo segnale di ripresa di un trend negativo ininterrotto ormai dall'inizio della crisi: il tasso di disoccupazione dell'ultimo anno (9,2%) - pur inferiore rispetto al 10,1% dell'anno precedente - resta comunque lontano da quello registrato nel 2008 (5%), così come pure elevata resta la quota di disoccupati di lungo periodo (48%), ovvero in cerca di occupazione da più di un anno. I Neet<sup>2</sup> rappresentano poi il 18,6% dei giovani con meno di 29 anni (erano il 13% nel 2008). Rispetto al 2009 le posizioni di lavoro perdute durante la crisi, e non ancora recuperate, ammontano a quasi 21 mila.

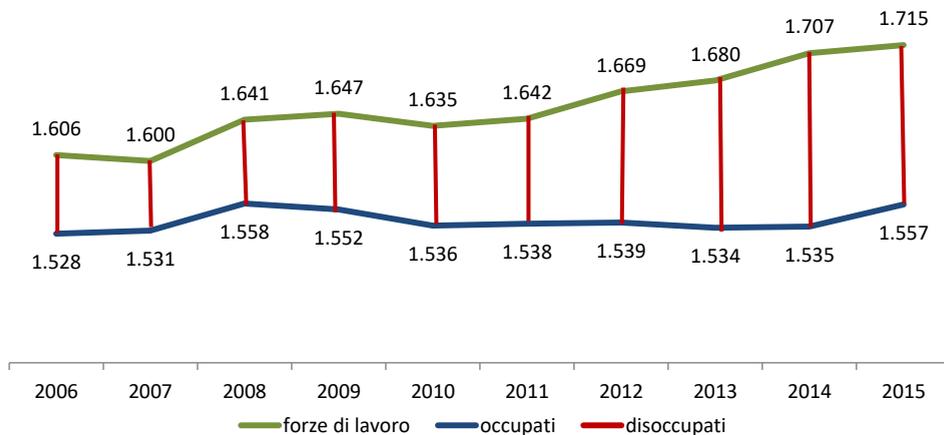
È comunque da ricordare come, pur all'interno di un quadro strutturale negativo, la Toscana è tra le regioni che sono riuscite a contenere meglio gli effetti della crisi sul

<sup>1</sup> D. Lgs. 4 marzo 2015, n.22, la nuova disciplina restringe le ipotesi di reintegrazione del lavoratore, individuando nel pagamento di un'indennità risarcitoria la sanzione principale applicabile in caso di licenziamento illegittimo. L'espressione "tutele crescenti" fa in particolare riferimento alle modalità di calcolo di detta indennità, il cui ammontare è parametrato all'anzianità di servizio maturata dal dipendente al momento del licenziamento.

<sup>2</sup> L'acronimo Neet (*Not in employment, education or training*) indica quella fascia di giovani di età compresa tra 15 e 29 anni che non risulta né occupata, né inserita in un percorso di istruzione o formazione.

mercato del lavoro, mostrando la propria resilienza agli shock esogeni che hanno avuto un impatto forte, in particolare, all'interno dei settori manifatturieri.

Figura 1.1 – Forze di lavoro<sup>(\*)</sup>, occupati e disoccupati in Toscana dal 2006 al 2015 – Dati in migliaia



(\*) Definite come somma delle persone occupate, di quelle disoccupate alla ricerca di nuova occupazione e di quelle in cerca di prima occupazione

Fonte: Rilevazione continua forze di lavoro Istat.

Le assunzioni registrate in Toscana nel corso del 2015 sono state in totale 763 mila, con un saldo annuale positivo di 42 mila unità rispetto all'anno precedente.

Sempre nel confronto con il 2014 sono nettamente cresciuti gli avviamenti a tempo indeterminato (+56%), in somministrazione (+11%), a tempo determinato (+1%) e i tirocini (+18%), mentre diminuisce l'apprendistato (-16%), il parasubordinato (-26%) e il lavoro intermittente (-17%).

È di conseguenza cresciuta la componente stabile del mercato del lavoro: su 100 avviamenti del 2015, quelli con forme contrattuali di durata maggiore sono 84 (erano 71 su 100 nel 2009), mentre i contratti a tempo indeterminato hanno rappresentato il 18% del totale (erano circa il 12% nel 2009)<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Irpet, Rapporto sul mercato del lavoro in Toscana. Anno 2015, Firenze, giugno 2016

## 2. LO STOCK ABITATIVO

### 2.1 Le unità immobiliari e gli immobili residenziali<sup>4</sup>

Al 2015 le unità immobiliari<sup>5</sup> presenti in Toscana, al netto di quelle appartenenti al gruppo F (immobili che non producono reddito), sono 3.893.505, in crescita dello 0,9% rispetto all'anno precedente e pari al 6,1% del patrimonio immobiliare nazionale (tabella 2.1). Oltre la metà dell'intero patrimonio immobiliare presente in Toscana è costituito da immobili residenziali (54,1%), seguiti dagli immobili della categoria C (negozi, cantine, box e posti auto,...) pari al 41,3% del totale.

La provincia di Firenze raccoglie circa 1/4 dell'intero stock immobiliare presente in regione (24,2%) con oltre 942mila unità, seguita dalle province di Pisa (10,7%) e Lucca (10%); Massa Carrara e Prato sono invece le aree con il minor numero di fabbricati, con una quota regionale, rispettivamente, del 5,6% e del 5,8%. Da questo punto di vista, non si segnalano significativi scostamenti rispetto alla situazione rilevata nel corso degli anni precedenti.

---

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Le unità immobiliari si distinguono nei seguenti gruppi:

Gruppo A – Immobili residenziali + A10 uffici.

Gruppo B – Immobili a destinazione pubblica (collegi, caserme, uffici, scuole, biblioteche).

Gruppo C – Negozi, cantine, box e posti auto, stalle, stabilimenti, tettoie.

Gruppo D – Immobili a destinazione speciale (opifici, industrie, commercio, alberghi, ecc.).

Gruppo E – Immobili a destinazione particolare (stazioni, ponti, ecc.).

Gruppo F – Immobili che non producono reddito (area urbana, unità in costruzione, lastrico solare).

Vi è poi un ulteriore gruppo, denominato "Altro", che comprende tutte le unità che, in quanto non censibili o "in lavorazione", non trovano collocazione nelle altre tipologie catastali. Nell'ambito dei gruppi D ed E sono presenti anche unità immobiliari senza rendita catastale (non comprese nelle tabelle del presente capitolo).

E' utile ricordare in questa sede come nel 2014 sia stato avviato il processo di riforma del catasto dei fabbricati, così come previsto dalla delega attribuita al Governo dall'articolo 2 della legge 11 marzo 2014, n. 23, che determinerà una modifica delle categorie catastali. Allo stato attuale è stato però emanato solo il decreto legislativo 17 dicembre 2014, n. 198, con il quale è stata disciplinata la composizione, le attribuzioni e il funzionamento delle commissioni censuarie, mentre non ha ancora visto la luce il decreto delegato che dovrà determinare i nuovi criteri estimativi e, conseguentemente, i nuovi valori patrimoniali e le rendite locative degli immobili.

**Tabella 2.1 - Lo stock di unità immobiliari in Toscana al  
31.12.2015 per provincia e gruppo di categoria catastale (val. ass.)**

<i>Provincia</i>	<i>A (no A10)</i>	<i>A10</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>Totale</i>
Arezzo	188.818	4.514	1.620	169.770	8.052	905	373.679
Firenze	514.456	13.629	3.717	392.574	17.033	1387	942.796
Grosseto	171.912	2.898	1.618	133.633	15.158	668	325.887
Livorno	214.992	3.884	1.129	145.576	10.880	732	377.193
Lucca	236.340	6.167	1.573	134.299	9.764	551	388.694
Massa Carrara	131.792	2.824	744	77.248	3.915	361	216.884
Pisa	221.099	5.012	1.959	176.394	12.042	896	417.402
Pistoia	157.668	3.941	1.146	120.356	6.420	892	290.423
Prato	110.891	3.924	547	105.811	5.865	258	227.296
Siena	159.584	3.841	1.949	153.553	12.948	1376	333.251
Toscana	2.107.552	50.634	16.002	1.609.214	102.077	8.026	3.893.505
Italia	34.802.161	664.902	200.005	26.812.762	1.551.893	95.661	64.127.384

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, *Statistiche catastali 2015*.

Analizzando più nello specifico i gruppi di categoria catastale (tabelle 2.2 e 2.3) è possibile osservare alcune specificità territoriali: anzitutto, un maggiore peso degli immobili residenziali (>60%) per le province di Massa Carrara e Lucca e, sul fronte opposto, le province di Prato e Siena, in cui la quota di immobili ad uso abitativo risulta inferiore al 50%. Di conseguenza, sono proprio queste due province le aree in cui si riscontra la maggiore presenza relativa di immobili di categoria C, con percentuali superiori al 46%, superiore al dato regionale del 41,3%.

**Tabella 2.2 - Lo stock di unità immobiliari in Toscana al 31.12.2015  
per provincia e gruppo di categoria catastale (perc. di riga)**

<i>Provincia</i>	<i>A (no A10)</i>	<i>A10</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>Totale</i>
Arezzo	50,5	1,2	0,4	45,4	2,2	0,2	100,0
Firenze	54,6	1,4	0,4	41,6	1,8	0,1	100,0
Grosseto	52,8	0,9	0,5	41,0	4,7	0,2	100,0
Livorno	57,0	1,0	0,3	38,6	2,9	0,2	100,0
Lucca	60,8	1,6	0,4	34,6	2,5	0,1	100,0
Massa Carrara	60,8	1,3	0,3	35,6	1,8	0,2	100,0
Pisa	53,0	1,2	0,5	42,3	2,9	0,2	100,0
Pistoia	54,3	1,4	0,4	41,4	2,2	0,3	100,0
Prato	48,8	1,7	0,2	46,6	2,6	0,1	100,0
Siena	47,9	1,2	0,6	46,1	3,9	0,4	100,0
Toscana	54,1	1,3	0,4	41,3	2,6	0,2	100,0
Italia	54,3	1,0	0,3	41,8	2,4	0,1	100,0

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, *Statistiche catastali 2015*.

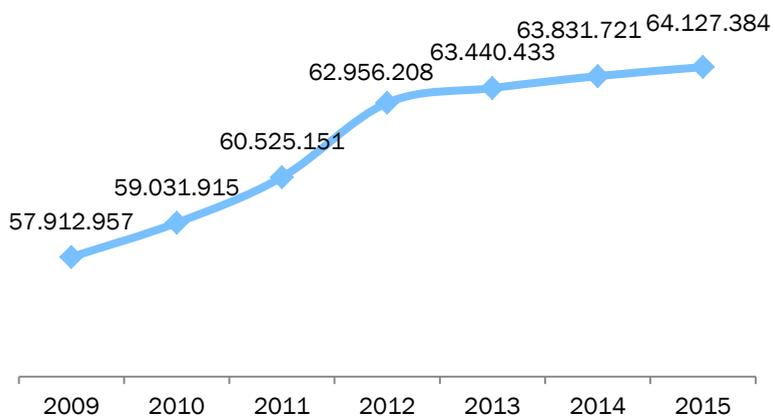
Tabella 2.3 - Lo stock di unità immobiliari in Toscana al 31.12.2015  
per provincia e gruppo di categoria catastale (perc. di colonna)

Provincia	A (no A10)	A10	B	C	D	E	Totale
Arezzo	9,0	8,9	10,1	10,5	7,9	11,3	9,6
Firenze	24,4	26,9	23,2	24,4	16,7	17,3	24,2
Grosseto	8,2	5,7	10,1	8,3	14,8	8,3	8,4
Livorno	10,2	7,7	7,1	9,0	10,7	9,1	9,7
Lucca	11,2	12,2	9,8	8,3	9,6	6,9	10,0
Massa Carrara	6,3	5,6	4,6	4,8	3,8	4,5	5,6
Pisa	10,5	9,9	12,2	11,0	11,8	11,2	10,7
Pistoia	7,5	7,8	7,2	7,5	6,3	11,1	7,5
Prato	5,3	7,7	3,4	6,6	5,7	3,2	5,8
Siena	7,6	7,6	12,2	9,5	12,7	17,1	8,6
Toscana	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, *Statistiche catastali 2015*.

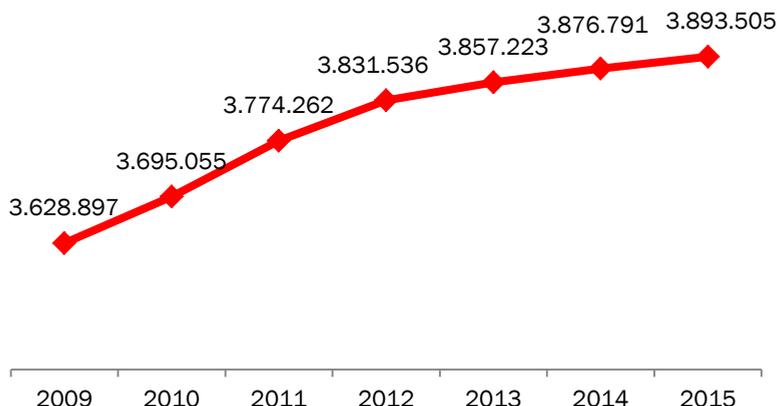
Le figure 2.1 e 2.2 mostrano la dinamica dello stock di unità immobiliari in Italia e in Toscana nel periodo 2009-2015, evidenziando come il tasso di crescita sull'intero periodo registrato a livello regionale (+7,3%) sia stato inferiore a quello nazionale (+10,7%). Per entrambi gli ambiti territoriali, comunque, il ritmo di crescita ha notevolmente rallentato a partire dal 2013.

Figura 2.1 - Lo stock di unità immobiliari in Italia dal 2009 al 2015



Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, *Statistiche catastali 2015*.

Figura 2.2 – Lo stock di unità immobiliari in Toscana dal 2009 al 2015



Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, *Statistiche catastali 2015*.

Entrando nel dettaglio relativo agli immobili a destinazione residenziale, la Toscana presenta, al 31 dicembre 2015, uno stock di 2.107.552<sup>6</sup> unità, pari al 6,1% dello stock abitativo nazionale (tabelle 2.4, 2.5 e 2.6).

Le abitazioni di tipo civile (categoria A2) rappresentano la fattispecie più diffusa, con una quota sul totale regionale pari al 45,3%, 9 punti percentuali in più rispetto al dato nazionale.

Le abitazioni di tipo economico (A3) rappresentano l'altra tipologia abitativa maggiormente diffusa, con 617.810 unità e il 29,3% dello stock abitativo regionale; tale quota, tuttavia, risulta nettamente più bassa rispetto al dato medio nazionale (36,2%).

---

<sup>6</sup> Gli immobili residenziali si distinguono nelle seguenti categorie catastali:

Categoria A1: abitazioni signorili.

Categoria A2: abitazioni di tipo civile.

Categoria A3: abitazioni di tipo economico.

Categoria A4: abitazioni di tipo popolare.

Categoria A5: abitazioni di tipo ultrapopolare.

Categoria A6: abitazioni di tipo rurale.

Categoria A7: villini.

Categoria A8: ville.

Categoria A9: castelli e palazzi.

Categoria A11: abitazioni tipiche.

Tabella 2.4 – Gli immobili residenziali in Toscana al  
31.12.2015 per provincia e categoria catastale (val. ass.) - segue

Provincia	A1	A2	A3	A4	A5
Arezzo	184	36.162	97.621	43.425	4.408
Firenze	3.686	254.341	165.184	58.896	9.160
Grosseto	14	91.232	12.636	57.987	2.450
Livorno	107	156.309	25.823	28.254	1.634
Lucca	76	36.657	120.113	56.085	6.463
Massa Carrara	20	60.248	20.146	38.227	6.852
Pisa	213	155.113	9.602	48.380	2.427
Pistoia	12	15.699	104.070	26.395	3.335
Prato	509	63.279	34.558	6.277	1.184
Siena	160	85.060	28.057	36.877	1.263
Toscana	4.981	954.100	617.810	400.803	39.176
Italia	35.971	12.587.574	12.600.775	5.641.257	872.537

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, *Statistiche catastali 2015*.

Tabella 2.5 – Gli immobili residenziali in Toscana al  
31.12.2015 per provincia e categoria catastale (val. ass.)

Provincia	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Arezzo	1.818	4.663	510	27	0	188.818
Firenze	1.293	19.146	2.686	57	7	514.456
Grosseto	0	7.187	401	5	0	171.912
Livorno	0	2.738	125	2	0	214.992
Lucca	1.227	15.366	338	15	0	236.340
Massa Carrara	518	5.665	98	12	6	131.792
Pisa	166	4.952	242	4	0	221.099
Pistoia	1.183	6.694	269	8	3	157.668
Prato	284	4.536	255	6	3	110.891
Siena	43	7.444	639	41	0	159.584
Toscana	6.532	78.391	5.563	177	19	2.107.552
Italia	662.009	2.340.492	35.266	2.541	23.739	34.802.161

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, *Statistiche catastali 2015*.

Quasi un'abitazione su cinque, in Toscana, è costituita da immobili di tipo popolare (A4), con oltre 400 mila unità; tra le altre categorie, con un peso però residuale, si segnala la minore incidenza dei villini (3,7%) rispetto al dato nazionale (6,7%).

Tabella 2.6 – Gli immobili residenziali in Toscana al  
31.12.2015 per provincia e categoria catastale (perc. di riga)

Provincia	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Arezzo	0,1	19,2	51,7	23,0	2,3	1,0	2,5	0,3	0,0	0,0	100,0
Firenze	0,7	49,4	32,1	11,4	1,8	0,3	3,7	0,5	0,0	0,0	100,0
Grosseto	0,0	53,1	7,4	33,7	1,4	0,0	4,2	0,2	0,0	0,0	100,0
Livorno	0,0	72,7	12,0	13,1	0,8	0,0	1,3	0,1	0,0	0,0	100,0
Lucca	0,0	15,5	50,8	23,7	2,7	0,5	6,5	0,1	0,0	0,0	100,0
Massa Carrara	0,0	45,7	15,3	29,0	5,2	0,4	4,3	0,1	0,0	0,0	100,0
Pisa	0,1	70,2	4,3	21,9	1,1	0,1	2,2	0,1	0,0	0,0	100,0
Pistoia	0,0	10,0	66,0	16,7	2,1	0,8	4,2	0,2	0,0	0,0	100,0
Prato	0,5	57,1	31,2	5,7	1,1	0,3	4,1	0,2	0,0	0,0	100,0
Siena	0,1	53,3	17,6	23,1	0,8	0,0	4,7	0,4	0,0	0,0	100,0
Toscana	0,2	45,3	29,3	19,0	1,9	0,3	3,7	0,3	0,0	0,0	100,0
Italia	0,1	36,2	36,2	16,2	2,5	1,9	6,7	0,1	0,0	0,1	100,0

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, *Statistiche catastali 2015*.

Analogamente a quanto rilevato per l'intero stock immobiliare, circa 1/4 degli immobili ad uso residenziale sono concentrati nella provincia di Firenze (24,4%), seguita dal territorio lucchese (11,2%) e da quello pisano (10,5%). L'incidenza più bassa sullo stock immobiliare residenziale in regione si ha per le province di Prato (5,3%) e Massa Carrara (6,3%).

Analizzando nel dettaglio le categorie catastali, Pisa e Livorno mostrano una maggiore incidenza delle abitazioni di tipo civile, con un quota sul totale pari ad oltre il 70%; di segno opposto i valori di altre aree in cui gli immobili A2 costituiscono una quota nettamente inferiore al dato medio regionale: Pistoia (10%), Lucca (15,5%) e Arezzo (19,2%). Conseguentemente, sono proprio queste tre province che vedono una maggiore incidenza delle abitazioni di tipo economico, con valori che vanno dal 66% per Pistoia, fino al 51,7% di Arezzo, passando per il 50,8% di Lucca. Per quanto riguarda le abitazioni di tipo popolare, si riscontra una presenza relativa più marcata – rispetto al dato medio toscano – in due delle province costiere: Grosseto (33,7%) e Massa Carrara (29%).

La categoria catastale A5, che raggruppa le abitazioni di tipo ultrapopolare, rappresenta appena l'1,9% dello stock residenziale toscano: a livello provinciale si segnala il dato di Massa Carrara (5,2%).

Per quanto riguarda le categorie catastali di maggior pregio, a fronte di un'incidenza dei villini sullo stock abitativo regionale pari al 3,7%, Lucca presenta invece un valore significativamente più elevato, ovvero il 6,5%.

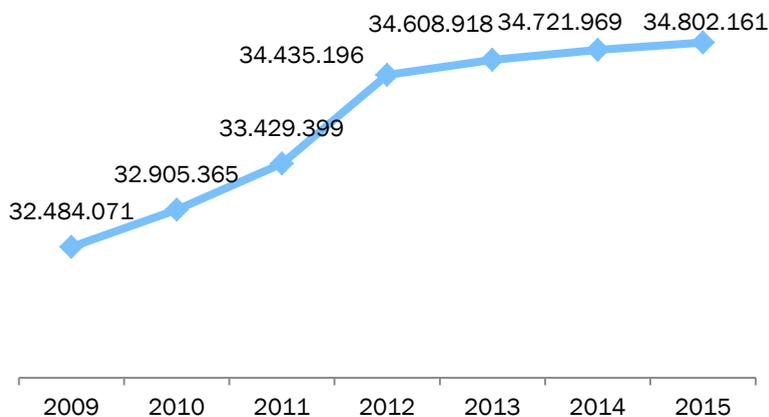
Tabella 2.7 – Gli immobili residenziali in Toscana al  
31.12.2015 per provincia e categoria catastale (perc. di colonna)

Provincia	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Arezzo	3,7	3,8	15,8	10,8	11,3	27,8	5,9	9,2	15,3	0,0	9,0
Firenze	74,0	26,7	26,7	14,7	23,4	19,8	24,4	48,3	32,2	36,8	24,4
Grosseto	0,3	9,6	2,0	14,5	6,3	0,0	9,2	7,2	2,8	0,0	8,2
Livorno	2,1	16,4	4,2	7,0	4,2	0,0	3,5	2,2	1,1	0,0	10,2
Lucca	1,5	3,8	19,4	14,0	16,5	18,8	19,6	6,1	8,5	0,0	11,2
Massa Carrara	0,4	6,3	3,3	9,5	17,5	7,9	7,2	1,8	6,8	31,6	6,3
Pisa	4,3	16,3	1,6	12,1	6,2	2,5	6,3	4,4	2,3	0,0	10,5
Pistoia	0,2	1,6	16,8	6,6	8,5	18,1	8,5	4,8	4,5	15,8	7,5
Prato	10,2	6,6	5,6	1,6	3,0	4,3	5,8	4,6	3,4	15,8	5,3
Siena	3,2	8,9	4,5	9,2	3,2	0,7	9,5	11,5	23,2	0,0	7,6
Toscana	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, *Statistiche catastali* 2015.

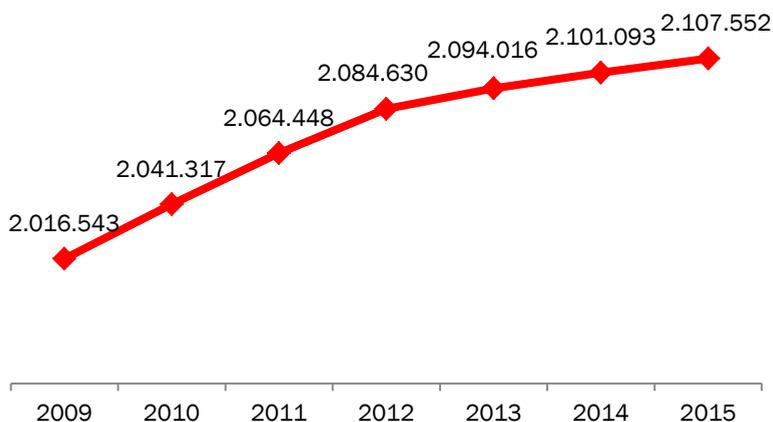
Le figure 2.3 e 2.4 mostrano la variazione registrata tra il 2009 e il 2015, in Toscana e in tutto il Paese, del saldo di immobili ad uso residenziale. Anche in questo caso il dato toscano (+4,5%) risulta inferiore a quello nazionale (+7,1%), anche se quest'ultimo ha registrato un rallentamento a partire dal 2013, mentre il dato della Toscana riporta una crescita più uniforme lungo l'intera serie storica mostrata.

Figura 2.3 - Lo stock degli immobili residenziali in Italia dal 2009 al 2015 (val. ass.)



Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, *Statistiche catastali* 2015.

Figura 2.4 - Lo stock degli immobili residenziali in Toscana dal 2009 al 2015 (val. ass.)



Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, *Statistiche catastali 2015*.

La tabella 2.8 mostra il numero di immobili residenziali presenti nelle province toscane, rapportandolo con quello delle famiglie residenti sul territorio. Il dato mostra come, in tutte le aree, lo stock abitativo risulti superiore al numero di nuclei familiari presenti, in media, del 22%. A livello territoriale lo scarto maggiore tra stock immobiliare abitativo e nuclei familiari presenti – a favore del primo – si registra nelle province di Grosseto (39,6%) e Massa Carrara (32,3%), ovvero quelle aree caratterizzate da una maggiore presenza di seconde case e immobili destinati alla ricezione turistica. I territori in cui, invece, si rileva lo scarto minore tra stock immobiliare abitativo e numero di famiglie presenti sono quelli caratterizzati da una più elevata densità abitativa: si parla, quindi, di due province dell'area metropolitana della Toscana centrale, Prato (+ 8,4%) e Firenze (+ 12,3%).

Tabella 2.8 – Il numero di immobili residenziali e di nuclei familiari in Toscana al 31.12.2015

Provincia	Immobili residenziali (A)	Nuclei familiari (B)	Differenza (A-B)	Rapporto (A-B)/A*100
Arezzo	188.818	146.325	42.493	22,5
Firenze	514.456	451.407	63.049	12,3
Grosseto	171.912	103.910	68.002	39,6
Livorno	214.992	156.233	58.759	27,3
Lucca	236.340	169.161	67.179	28,4
Massa Carrara	131.792	89.217	42.575	32,3
Pisa	221.099	182.110	38.989	17,6
Pistoia	157.668	124.763	32.905	20,9
Prato	110.891	101.587	9.304	8,4
Siena	159.584	119.317	40.267	25,2
Toscana	2.107.552	1.644.030	463.522	22,0
Italia	34.802.161	25.853.547	8.948.614	25,7

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, *Statistiche catastali 2015*, e su dati Demolstat, *Bilancio demografico e popolazione residente al 31 dicembre 2015*.

Relativamente alle dimensioni degli immobili residenziali la tabella 2.9 mostra come quelli toscani presentino una superficie complessiva pari a oltre 252 milioni di m<sup>2</sup>, pari al 6,2% di quella nazionale. In Toscana si rileva una superficie mediamente più elevata della singola unità abitativa (119,8 vs. 116,7 m<sup>2</sup>), mentre i vani presentano una dimensione media leggermente inferiore rispetto al valore medio nazionale (20,3 m<sup>2</sup> rispetto a 21,4 m<sup>2</sup>); per quanto concerne la superficie disponibile in rapporto alla popolazione residente, il dato relativo alla superficie media per abitante risulta omogeneo rispetto al dato nazionale, mentre risulta lievemente inferiore la superficie media disponibile per famiglia, 153,5 m<sup>2</sup> in Toscana contro i 157,1 m<sup>2</sup> dell'Italia.

Tabella 2.9 – Alcuni dati sulla superficie degli immobili residenziali in Italia e in Toscana al 31.12.2015

Provincia	Superficie stimata in m <sup>2</sup>	Superficie media per Unità immobiliare in m <sup>2</sup>	Superficie media per vano in m <sup>2</sup>	Superficie media per abitante	Superficie media per famiglia
Arezzo	25.601.564	135,6	21,5	74,2	175,0
Firenze	60.505.253	117,6	20,3	59,7	134,0
Grosseto	17.982.387	104,6	20,2	80,4	173,1
Livorno	20.991.165	97,6	18,8	62,1	134,4
Lucca	31.095.387	131,6	20,5	79,5	183,8
Massa C.	14.878.106	112,9	20,6	75,2	166,8
Pisa	27.036.133	122,3	20,5	64,2	148,5
Pistoia	20.220.462	128,2	20,0	69,3	162,1
Prato	13.771.529	124,2	19,9	54,4	135,6
Siena	20.317.670	127,3	20,8	75,4	170,3
Toscana	252.399.656	119,8	20,3	67,4	153,5
Italia	4.062.699.949	116,7	21,4	67,0	157,1

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, *Statistiche catastali 2015*.

A livello provinciale sono Arezzo e Lucca a mostrare i valori dimensionali medi più elevati (rispettivamente 135,6 m<sup>2</sup> e 131,6 m<sup>2</sup>), mentre Livorno è l'unica provincia che si caratterizza per abitazioni con una metratura inferiore a 100m<sup>2</sup>. Per quanto concerne la superficie media per vano, non si rilevano significativi scostamenti rispetto al valore medio regionale (20,3 m<sup>2</sup>).

Maggiori differenze territoriali si registrano invece nel rapporto tra superficie e residenti: per quanto riguarda la superficie media per abitante, si va dagli 80,4 m<sup>2</sup> di Grosseto fino ai 54,4 m<sup>2</sup> di Prato. Per quanto concerne la superficie disponibile per famiglia, il rapporto più favorevole si registra per Lucca (183,8 m<sup>2</sup>), con circa 50 m<sup>2</sup> in più del dato di Firenze (134 m<sup>2</sup>).

## 2.2. Il valore degli immobili residenziali

La tabella 2.10 mostra il valore medio unitario delle abitazioni presenti in Toscana e in Italia: si rilevano anzitutto valori più elevati a livello medio per gli immobili presenti in regione, con un valore unitario di 2.230 €/mq, contro i 1.560 €/mq del livello nazionale. Anche il valore medio delle abitazioni in Toscana (266.421 €) risulta nettamente al di sopra del dato medio nazionale (181.071 €).

*Tabella 2.10 - I valori medi e i valori medi unitari degli immobili residenziali in Italia e in Toscana al 31.12.2012*

	<i>Italia</i>	<i>Toscana</i>
Pf - Valore medio unitario (€/mq)	1.538	2.222
Pf - Valore medio abitazioni (€)	180.091	266.790
Pnf - Valore medio unitario (€/mq)	1.830	2.326
Pnf - Valore medio abitazioni (€)	191.928	262.138
Pf e Pnf - Valore medio unitario (€/mq)	1.560	2.230
Pf e Pnf - Valore medio abitazioni (€)	181.071	266.421

Pf = Persone fisiche.

Pnf = Persone non fisiche.

Fonte: elaborazioni su dati Dipartimento delle Finanze e Agenzia delle Entrate, *Gli immobili in Italia 2015*.

In Toscana i valori medi degli immobili residenziali appartenenti alle persone fisiche (€ 266.790 per unità ed € 2.222 al m<sup>2</sup>) risultano superiori a quelli appartenenti alle persone non fisiche (€ 262.138 per unità ed € 2.326 al m<sup>2</sup>), a differenza di quanto avviene a livello nazionale, dove il valore del segmento di patrimonio relativo alle abitazioni di proprietà delle persone non fisiche è più elevato di quello di proprietà delle persone fisiche di oltre 10 mila euro.

Dalla tabella 2.11 si rileva poi che il valore complessivo degli immobili residenziali toscani (indipendentemente dal soggetto proprietario) è di 555,2 miliardi di euro, corrispondente all'8,9% del valore patrimoniale abitativo nazionale (pari a oltre 6.224 miliardi di euro).

*Tabella 2.11 - Il patrimonio residenziale in Italia e in Toscana in valore assoluti, quota territoriale e rapporto al Pil al 31.12.2012*

	<i>Italia</i>	<i>Toscana</i>
Valore complessivo abitazioni (mld €)	6.223,7	555,2
Quota territoriale (%)	100,0	8,9
Valore complessivo pertinenze (mld €)	341,3	26,4
Quota territoriale (%)	100,0	7,7
Valore complessivo residenziale (mld €)	6.574,9	581,6
Quota territoriale (%)	100,0	8,9
Pil 2012 (mld €)	1.400,3	94,9
Valore res./Pil	4,7	6,1

Fonte: elaborazioni su dati Dipartimento delle Finanze e Agenzia delle Entrate, *Gli immobili in Italia 2015*.

Se al dato appena presentato si aggiunge il valore delle pertinenze, si arriva in Toscana ad un valore complessivo residenziale di 581,6 miliardi di euro, con la medesima incidenza sul valore complessivo nazionale (8,9%). Il patrimonio complessivo residenziale della Toscana ammonta ad un valore pari a sei volte il PIL regionale (anno 2012), contro un valore pari a 4,7 del contesto nazionale.

Un'ulteriore indicazione sul valore degli immobili residenziali si ottiene dal calcolo del cosiddetto "Valore dell'imponibile potenziale" (Vip) determinato ai fini dell'Imposta

comunale sugli immobili<sup>7</sup>. In particolare, per il gruppo di categoria catastale A (esclusa la categoria A10) il Vip è calcolato su tutte le unità immobiliari residenziali (senza distinzione fra abitazione principale e non) mediante il seguente algoritmo, che tiene conto della rivalutazione del 5% da applicare alla rendita catastale:

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

Attraverso tale formula (tabella 2.12), il Vip della Toscana si pone su una cifra di 130,7 miliardi di euro, rappresentando il 7,4% del Vip nazionale (pari a circa 1.765 miliardi di euro). Se, in termini di stock, il patrimonio abitativo toscano rappresenta il 6,1% di quello nazionale, ciò significa che il Vip medio regionale (61.717 euro) risulta molto più elevato rispetto a quello medio italiano (50.429 euro).

A livello provinciale la quota più rilevante del Vip toscano si riscontra nella provincia di Firenze (34,9 miliardi di euro, pari al 26,7% del totale regionale), seguita da quelle di Livorno, Pisa e Lucca, con percentuali superiori all'11%. I valori più bassi del Vip si registrano invece nella provincia di Massa Carrara, con 6,9 miliardi di euro e una quota percentuale pari al 5,3% del totale della regione. Rispetto al Vip medio delle abitazioni, è la provincia di Livorno a presentare il valore più elevato (72.150 euro, ovvero il 17% in più della media regionale), seguita da quelle di Prato e Firenze. Pistoia, Arezzo e Massa Carrara, di converso, sono invece i territori con il valore medio più basso sul territorio regionale.

Tabella 2.12 - Il Valore imponibile potenziale (Vip) in Toscana per provincia al 31.12.2015

Provincia	Val. ass.	Val. perc.	Val. medio
Arezzo	8.727.608.934	6,7	45.875
Firenze	34.899.399.404	26,7	67.681
Grosseto	9.318.507.447	7,1	53.765
Livorno	15.574.522.070	11,9	72.150
Lucca	14.640.639.272	11,2	61.612
Massa Carrara	6.965.363.579	5,3	52.493
Pisa	14.970.703.598	11,5	67.460
Pistoia	7.115.962.432	5,4	44.630
Prato	7.662.126.846	5,9	68.907
Siena	10.840.345.506	8,3	67.595
Toscana	130.715.179.088	100,0	61.717
Italia	1.765.426.160.802	-	50.429

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, *Statistiche catastali 2015*.

<sup>7</sup> La scelta di procedere ugualmente al calcolo del Vip anche dopo l'abolizione dell'Ici è connessa alla possibilità di disporre di un elemento di confronto con le annualità precedenti.

### 2.3 La pressione insediativa

Dalla rilevazione annuale dell'Istat "Statistiche sui permessi di costruire" si ricavano informazioni utili per un'analisi dell'impatto sul territorio dell'insediamento residenziale, dal momento che essa raccoglie dati sulle opere edilizie progettate che comportano la realizzazione di nuove volumetrie, ossia nuove costruzioni e ampliamenti di fabbricati esistenti, mentre sono esclusi gli interventi di rinnovo e manutenzione, compresi i frazionamenti o gli accorpamenti di unità immobiliari.

Al 2014 (ultimo dato disponibile) i permessi di costruire rilasciati dai Comuni toscani ammontano a un volume di 607.465 m<sup>3</sup>, ovvero solo il 2,3% della volumetria nazionale. L'82,3% dei permessi di costruire rilasciati in Toscana ha riguardato le 544 nuove costruzioni previste, mentre il restante 17,7% fa riferimento ad ampliamenti di edifici già esistenti.

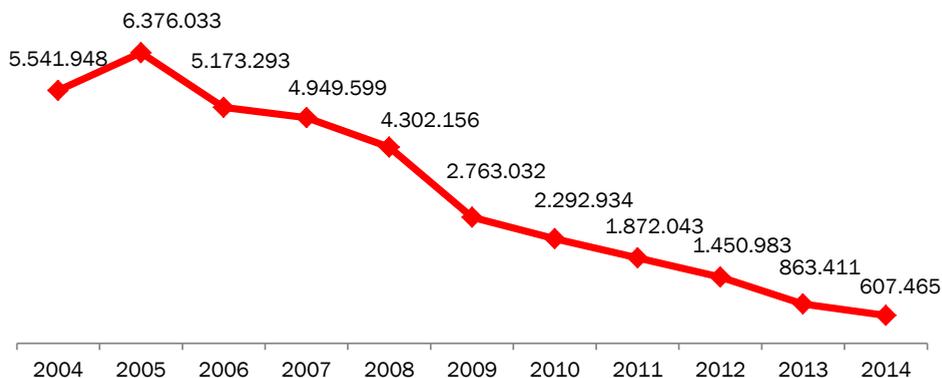
Tabella 2.13 - I permessi di costruire fabbricati rilasciati in Italia e in Toscana nel 2014 (val. ass.)

		Italia	Toscana
Nuove costruzioni	Numero	16.940	544
	Volume (in m <sup>3</sup> )	21.016.905	499.949
	Superficie totale (in m <sup>2</sup> )	7.201.940	163.588
Ampliamenti	Volume (in m <sup>3</sup> )	5.388.149	107.516
	Superficie totale (in m <sup>2</sup> )	1.806.445	35.302
Totale	Volume (in m <sup>3</sup> )	26.405.054	607.465
	Superficie totale (in m <sup>2</sup> )	9.008.385	198.890

Fonte: elaborazioni su dati Istat, *Statistiche sui permessi di costruire*, 2016.

Come è possibile osservare in figura 2.5, prosegue la tendenza declinante delle nuove volumetrie autorizzate dai Comuni, in atto ormai dal 2006. Nel solo 2014, rispetto all'anno precedente, si osserva un saldo negativo pari al 29,6%; nell'arco di un decennio (2005-2014) il dato assume una certa rilevanza, con una riduzione del volume dei fabbricati per i quali i Comuni toscani hanno rilasciato permessi di costruire pari a -90,5%.

Figura 2.5 – L'andamento del volume dei fabbricati per i quali i Comuni toscani hanno rilasciato permessi di costruire tra il 2004 e il 2014 (val. ass.)



Fonte: elaborazioni su dati Istat, *Statistiche sui permessi di costruire*, 2016.

A livello provinciale (tabella 2.14) le aree di Firenze, Arezzo, Lucca e Pisa sono quelle in cui sono state autorizzate le maggiori volumetrie: solo il territorio fiorentino registra il 18,8% dei nuovi volumi. Prato e Grosseto sono i territori dove, invece, i nuovi volumi rappresentano le quote relative più basse rispetto al totale regionale, rispettivamente il 3,2% e il 4,6%.

Per quanto concerne la destinazione delle nuove volumetrie autorizzate, in tutte le province prevalgono le nuove costruzioni, seppure con incidenze differenti sul totale: a Prato le 9 nuove costruzioni autorizzate “assorbono” il 95% del volume totale; Lucca ha rilasciato il maggior numero di permessi per nuove costruzioni (108), per volumi pari all’81,9% del totale.

Di converso, sono le province di Grosseto e Livorno quelle in cui le volumetrie destinate ad ampliamenti di fabbricati esistenti incidono di più sul totale, con un quota di circa il 30%.

In termini complessivi (nuove costruzioni più ampliamenti), sono le province di Firenze e Arezzo a distinguersi per il maggior numero volumi autorizzati, rispettivamente con 114.387 m<sup>3</sup> e 97.551 m<sup>3</sup>.

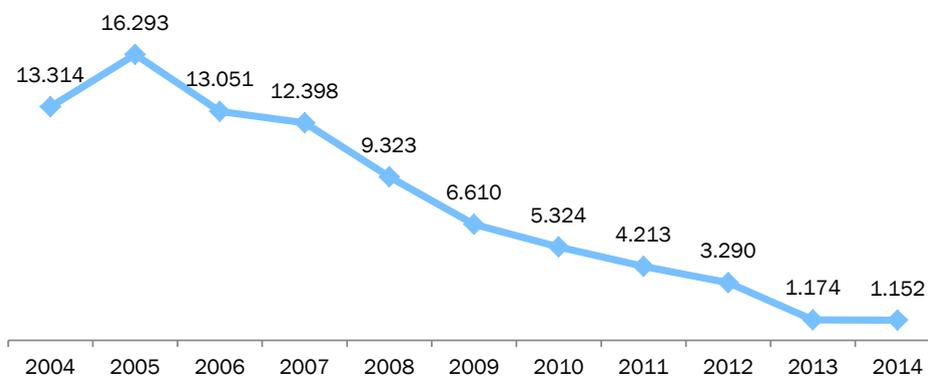
Tabella 2.14 – I permessi di costruire fabbricati  
rilasciati nel 2014 nelle province toscane (val. ass.)

Provincia	Nuove costruzioni			Ampliamenti		Totale	
	Numero	Volume	Superficie totale	Volume	Superficie totale	Volume	Superficie Totale
Arezzo	90	81.192	26.339	16.359	5.348	97.551	31.687
Firenze	67	98.623	31.693	15.764	5.231	114.387	36.924
Grosseto	23	19.583	6.578	8.296	2.794	27.879	9.372
Livorno	60	40.201	13.648	17.155	5.545	57.356	19.193
Lucca	108	71.925	22.425	15.898	5.414	87.823	27.839
Massa Carrara	21	29.194	8.516	6.728	2.073	35.922	10.589
Pisa	81	75.687	24.431	10.656	3.396	86.343	27.827
Pistoia	48	31.908	10.192	8.730	2.797	40.638	12.989
Prato	9	18.680	7.331	993	302	19.673	7.633
Siena	37	32.956	12.435	6.937	2.402	39.893	14.837
Toscana	544	499.949	163.588	107.516	35.302	607.465	198.890

Fonte: elaborazioni su dati Istat, *Statistiche sui permessi di costruire*, 2016.

Analogamente a quanto osservato per i fabbricati, anche il trend delle nuove abitazioni (figura 2.6) ha registrato un andamento declinante nel corso dell'ultimo decennio: a fronte di una sostanziale stabilità del dato presente nel biennio 2013-2014, il saldo del decennio 2005-2014 è pari a -92,9%, superiore – quindi – al decremento osservato per il numero di fabbricati (-90,5%).

Figura 2.6 - L'andamento del numero delle abitazioni previste nei nuovi fabbricati per i quali i Comuni toscani hanno rilasciato permessi di costruire dal 2004 al 2014 (val. ass.)



Fonte: elaborazioni su dati Istat, *Statistiche sui permessi di costruire*, 2016.

La tabella 2.15 mostra la distribuzione provinciale delle 1.152 nuove abitazioni previste: i numeri più elevati si registrano per le province di Firenze (244 nuove abitazioni, pari al 21,2% regionale), Pisa (201; 17,4%) e Lucca (159; 13,8%). Conseguentemente, il maggior numero di stanze e accessori “segue” proporzionalmente il numero di abitazioni. Massa Carrara, Grosseto e Prato sono

invece le aree in cui è previsto il minor numero di abitazioni, con un'incidenza sul totale regionale inferiore, per ogni area, al 5%.

La superficie utile abitabile media delle nuove abitazioni è pari a 90 m<sup>2</sup>, registrando tuttavia valori nettamente più elevati nelle province di Arezzo (101,6 m<sup>2</sup>) e Massa Carrara (101,3 m<sup>2</sup>).

*Tabella 2.15 – La distribuzione tra le province delle abitazioni previste nei nuovi fabbricati per i quali i Comuni toscani hanno rilasciato permessi di costruire nel 2014 (val. ass.)*

<i>Provincia</i>	<i>Numero</i>	<i>Superficie utile abitabile</i>	<i>Stanze</i>	<i>Accessori</i>
Arezzo	142	14.432	609	668
Firenze	244	19.113	864	892
Grosseto	52	4.440	222	215
Livorno	86	8.195	369	362
Lucca	159	15.635	726	746
Massa Carrara	49	4.964	174	223
Pisa	201	17.901	807	813
Pistoia	81	7.438	343	400
Prato	55	3.792	182	181
Siena	83	7.743	319	329
Toscana	1.152	103.653	4.615	4.829

Fonte: elaborazioni su dati Istat, *Statistiche sui permessi di costruire*, 2016.

Le tabelle 2.16 e 2.17 mettono a confronto, a livello nazionale e regionale, l'andamento della componente immobiliare residenziale (in termini di nuove abitazioni autorizzate) con quello della popolazione e delle famiglie residenti.

*Tabella 2.16 - L'andamento delle nuove abitazioni, della popolazione e delle famiglie in Italia tra il 2009 e il 2014*

<i>Anno</i>	<i>Val. ass.</i>			<i>Var. % rispetto anno precedente</i>		
	<i>Abitazioni</i>	<i>Popolazione</i>	<i>Famiglie</i>	<i>Abitazioni</i>	<i>Popolazione</i>	<i>Famiglie</i>
2009	141.587	60.340.328	24.905.042	-	-	-
2010	119.409	60.626.442	25.175.793	-15,7	0,5	1,1
2011	112.391	59.394.207	25.405.663	-5,9	-2,0	0,9
2012	82.058	59.685.227	25.872.613	-27,0	0,5	1,8
2013	53.408	60.782.668	25.791.690	-34,9	1,8	-0,3
2014	46.788	60.795.612	25.816.311	-12,4	0,0	0,1

Fonte: elaborazioni su dati Istat, *Statistiche sui permessi di costruire*, 2016, e su dati Demolstat, *Bilancio demografico e popolazione residente al 31 dicembre 2014*.

Tabella 2.17 - L'andamento delle nuove abitazioni, della popolazione e delle famiglie in Toscana tra il 2009 e il 2014

Anno	Val. ass.			Var. % rispetto anno precedente		
	Abitazioni	Popolazione	Famiglie	Abitazioni	Popolazione	Famiglie
2009	6.610	3.730.130	1.601.393	-	-	-
2010	5.324	3.749.813	1.617.973	-19,5	0,5	1,0
2011	4.213	3.667.780	1.630.303	-20,9	-2,2	0,8
2012	3.290	3.692.828	1.645.748	-21,9	0,7	0,9
2013	1.774	3.750.511	1.638.328	-46,1	1,6	-0,5
2014	1.152	3.752.654	1.643.040	-35,1	0,1	0,3

Fonte: elaborazioni su dati Istat, *Statistiche sui permessi di costruire*, 2016, e su dati Demolstat, *Bilancio demografico e popolazione residente al 31 dicembre 2014*.

Come si vede, è ormai da tempo interrotta la relazione esistente tra andamento demografico della popolazione e trend delle nuove costruzioni, con queste ultime che registrano saldi negativi annuali a doppia cifra a fronte di una sostanziale stabilità del dato relativo ai residenti e ai nuclei familiari. Sotto questo punto di vista, molto ha influito la crisi economica internazionale che ha visto, proprio nel settore edilizio, uno di quelli maggiormente colpiti già a partire dal 2008.

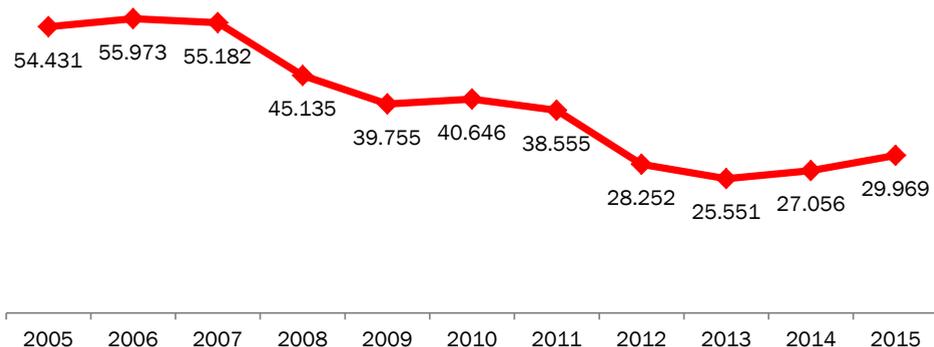


## 3. IL MERCATO IMMOBILIARE

### 3.1 Le compravendite di immobili

Anche nel 2015 il mercato immobiliare ha mostrato segnali incoraggianti, dopo una prima ripresa del numero di transazioni di unità immobiliari NTN<sup>8</sup> registrata già nel corso dell'anno precedente. Anche se si rimane ancora lontano dai livelli pre-crisi (nel 2006, il numero di NTN ammontava a quasi 56 mila), le 29.969 transazioni registrate in Toscana nell'ultimo anno consentono un saldo pari a 10,8+% rispetto all'anno precedente, contro il +6,5% del livello nazionale; ciò che consente maggiore ottimismo è il fatto che il segno positivo si ripresenti per il secondo anno consecutivo, lasciando spazio a ipotesi ottimistiche su una ripresa (pur lenta) del mercato immobiliare.

Figura 3.1 - L'andamento delle transazioni di unità immobiliari (NTN) in Toscana tra il 2003 e il 2015 (val. ass.)



Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, *Rapporto immobiliare 2016*.

Il saldo positivo del biennio 2014-2015 ha riguardato, senza eccezioni, l'intero territorio regionale, seppure con intensità diverse: Pisa ha visto crescere il numero di NTN del 17,1% e Siena del 16,7%. Una ripresa più lenta si osserva, invece, per Lucca (+5,2%) e Arezzo (+6,4%).

<sup>8</sup> Per NTN s'intende il numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate": le compravendite dei diritti di proprietà sono cioè "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare, tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione. Ciò significa che, se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni.

La provincia di Firenze ha registrato il 29,3% delle transizioni immobiliari registrate in Toscana nel 2015; seguono Pisa (12,1%) e Livorno (11,4%). Quote relative più basse per Prato e Pistoia, entrambe intorno al 6%.

*Tabella 3.1 – Le transazioni di unità immobiliari (NTN) in Italia, in Toscana e nelle province toscane tra il 2011 e il 2015 (val. ass.)*

<i>Provincia</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
Arezzo	2.982	2.226	2.011	1.982	2.108
Firenze	10.137	7.635	7.189	8.098	8.794
Grosseto	3.065	2.209	1.841	1.938	2.107
Livorno	4.318	3.120	2.775	2.966	3.402
Lucca	3.752	2.812	2.630	2.672	2.812
Massa Carrara	2.466	1.432	1.500	1.319	1.424
Pisa	4.936	3.570	2.958	3.110	3.641
Pistoia	2.406	1.902	1.598	1.637	1.831
Prato	1.986	1.423	1.285	1.554	1.768
Siena	2.506	1.924	1.764	1.783	2.080
Toscana	38.555	28.252	25.552	27.056	29.969
Italia	603.176	448.364	406.928	421.336	448.893

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, *Rapporto immobiliare 2016*.

Così come già rilevato nel 2014, quando il mercato immobiliare aveva già mostrato primi segnali di ripresa, anche nel 2015 i comuni capoluogo mostrano una maggiore dinamicità rispetto ai saldi delle compravendite, con una variazione positiva dell'11,3%, superiore di circa un punto a quella osservata negli altri comuni. La quota relativa di NTN realizzate all'interno dei comuni capoluogo si attesta sul valore del 38,9%.

*Tabella 3.2 – Le transazioni di unità immobiliari (NTN) in Toscana nel 2015, distinte tra Comuni capoluogo, e resto della provincia e la loro variazione rispetto al 2014*

	<i>NTN</i>	<i>Quota %</i>	<i>Var. % 2014/15</i>
Comuni capoluogo	11.658	38,9	11,3
Resto della provincia	18.311	61,1	10,4
Totale	29.969	100,0	10,8

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, *Rapporto immobiliare 2016*.

L'Intensità del mercato immobiliare (Imi) è un indicatore che mette in rapporto il numero di compravendite con lo stock del patrimonio immobiliare esistente in un determinato territorio, "misurando" quindi la dinamicità del mercato.

La tabella 3.3 mostra l'andamento dell'Imi tra il 2011 e il 2015, confermando quanto sopra osservato, con una ripresa dell'indicatore nell'ultimo biennio e, in particolare, nell'ultimo anno, con il valore regionale (1,42) che si pone al di sopra di quello

nazionale (1,32). Il risultato registrato nel 2015 risulta essere il migliore all'interno dell'ultimo quadriennio, anche se non è stato ancora raggiunto il valore del 2011. La buona performance dell'ultimo anno si è però declinata con diverse intensità all'interno dei territori: Firenze, Pisa e Prato hanno conosciuto la maggiore dinamicità del proprio mercato immobiliare; sul fronte opposto troviamo invece le province di Massa Carrara e Arezzo.

*Tabella 3.3 – L'andamento dell'Intensità del mercato immobiliare (Imi) in Italia, in Toscana e nelle province toscane tra il 2011 e il 2015 (val. ass.)*

<i>Provincia</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
Arezzo	1,61	1,19	1,07	1,05	1,12
Firenze	2,02	1,51	1,41	1,59	1,71
Grosseto	1,82	1,30	1,08	1,13	1,23
Livorno	2,03	1,46	1,30	1,39	1,58
Lucca	1,62	1,20	1,12	1,14	1,19
Massa Carrara	1,89	1,09	1,14	1,00	1,08
Pisa	2,29	1,64	1,35	1,42	1,65
Pistoia	1,55	1,22	1,02	1,04	1,16
Prato	1,83	1,30	1,17	1,41	1,59
Siena	1,61	1,22	1,11	1,12	1,30
Toscana	1,87	1,36	1,22	1,29	1,42
Italia	1,80	1,33	1,20	1,24	1,32

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, *Rapporto immobiliare 2016*.

### **3.2 I prezzi degli immobili**

Per analizzare l'andamento dei prezzi degli immobili negli anni della crisi (dal 2009 al 2014) si fa qui riferimento alle quotazioni pubblicate per i capoluoghi di provincia dalla rivista *Il Consulente Immobiliare* de "Il Sole 24 Ore", calcolate come medie dei prezzi rilevati semestralmente per alloggi liberi in case nuove o in case recenti, considerando quelle costruite al massimo nei 35 anni precedenti la rilevazione.

Al riguardo la tabella 3.4 mostra come tra il 2009 e il 2014 per le abitazioni di nuova costruzione si sia registrata una riduzione media del loro prezzo, espresso in termini reali<sup>9</sup>, in tutte le zone in cui sono state suddivise le città.

<sup>9</sup> Nel periodo esaminato l'indice Istat dei prezzi al consumo ha registrato un aumento del 9%.

Tabella 3.4 - I prezzi al m<sup>2</sup> (in euro) delle abitazioni nuove nei comuni toscani capoluogo di provincia tra il 2009 e il 2014

Comune	Centro			Semicentro			Periferia		
	2009	2014	Var. %	2009	2014	Var. %	2009	2014	Var. %
Arezzo	3.350,00	3.256,88	- 2,8	2.600,00	2.431,19	- 6,5	2.050,00	1.834,86	-10,5
Firenze	6.700,00	6.238,53	- 6,9	4.400,00	3.990,83	- 9,3	3.500,00	3.211,01	- 8,3
Grosseto	3.600,00	3.211,01	- 10,8	2.900,00	2.568,81	- 11,4	2.350,00	2.110,09	-10,2
Livorno	4.600,00	4.128,44	- 10,3	3.400,00	3.027,52	- 11,0	2.800,00	2.522,94	- 9,9
Lucca	4.200,00	4.311,93	2,7	2.900,00	2.798,17	- 3,5	2.500,00	2.293,58	- 8,3
Massa C.	2.900,00	3.073,39	6,0	2.100,00	1.972,48	- 6,1	1.850,00	1.743,12	- 5,8
Pisa	4.300,00	4.128,44	- 4,0	3.400,00	3.119,27	- 8,3	2.600,00	2.660,55	2,3
Pistoia	3.200,00	3.119,27	- 2,5	2.500,00	2.339,45	- 6,4	2.100,00	2.018,35	- 3,9
Prato	3.600,00	3.211,01	- 10,8	2.800,00	2.660,55	- 5,0	2.300,00	2.201,83	- 4,3
Siena	6.000,00	5.871,56	- 2,1	4.300,00	4.036,70	- 6,1	3.600,00	3.256,88	- 9,5
Media	4.245,00	4.055,05	- 4,5	3.130,00	2.894,50	- 7,5	2.565,00	2.385,32	- 7,0

Fonte: elaborazioni su dati Il Sole 24 Ore, Il consulente immobiliare.

Le zone semi-centrali si caratterizzano per la contrazione media di prezzo più consistente (-7,5%), con un segno negativo in tutti i comuni analizzati, una dimensione particolarmente rilevante a Grosseto (-11,4%) e a Livorno (-11%).

Il centro cittadino è invece la zona in cui il calo medio dei prezzi è stato più contenuto (-4,5%); nei comuni di Lucca, Massa e Carrara si è registrato addirittura un incremento del prezzo. In tre comuni (Prato e Grosseto -10,8%, Livorno -10,3%) i prezzi degli immobili fanno segnare una caduta a due cifre.

A livello di zone periferiche sono infine da evidenziare i casi di Arezzo e Grosseto, dove la riduzione dei prezzi ha superato il 10% (rispettivamente -10,5% e -10,2%), e di Livorno (-9,9%). Al contrario nel comune di Pisa i prezzi sono aumentati del 2,3%.

Le quotazioni delle abitazioni nuove sono passate in media da 4.245 a 4.055 euro al m<sup>2</sup> per gli immobili ubicati nel centro (con i valori più elevati a Firenze e a Siena, rispettivamente 6.239 e 5.872 euro al m<sup>2</sup>), da 3.130 a 2.894,50 euro al m<sup>2</sup> per le zone semicentrali, da 2.565 a 2.385 euro al m<sup>2</sup> per le abitazioni in periferia.

Tabella 3.5 - I prezzi al m<sup>2</sup> (in euro) delle abitazioni recenti nei comuni toscani capoluogo di provincia tra il 2009 e il 2014

Comune	Centro			Semicentro			Periferia		
	2009	2014	Var. %	2009	2014	Var. %	2009	2014	Var. %
Arezzo	2.700,00	2.660,55	-1,5	2.200,00	1.972,48	-10,3	1.600,00	1.467,89	-8,3
Firenze	5.400,00	4.862,39	-10,0	3.700,00	3.990,83	7,9	3.000,00	3.211,01	7,0
Grosseto	3.000,00	2.706,42	-9,8	2.500,00	2.568,81	2,8	2.000,00	2.110,09	5,5
Livorno	3.700,00	3.256,88	-12,0	2.900,00	2.568,81	-11,4	2.400,00	2.522,94	5,1
Lucca	3.500,00	3.302,75	-5,6	2.400,00	2.339,45	-2,5	1.800,00	1.651,38	-8,3
Massa C.	2.500,00	2.431,19	-2,8	2.000,00	1.834,86	-8,3	1.650,00	1.559,63	-5,5
Pisa	3.600,00	3.256,88	-9,5	2.900,00	2.660,55	-8,3	2.300,00	2.293,58	-0,3
Pistoia	2.600,00	2.568,81	-1,2	2.300,00	2.201,83	-4,3	1.700,00	1.651,38	-2,9
Prato	2.800,00	2.660,55	-5,0	2.300,00	2.201,83	-4,3	1.900,00	1.880,73	-1,0
Siena	5.000,00	4.678,90	-6,4	3.600,00	3.302,75	-8,3	2.900,00	2.660,55	-8,3
Media	3.480,00	3.238,53	-6,9	2.680,00	2.564,22	-4,3	2.125,00	2.100,92	-1,1

Fonte: elaborazioni su dati Il Sole 24 Ore, *Il consulente immobiliare*.

Relativamente alle abitazioni di recente costruzione (tabella 3.5) Livorno è il comune dove si è registrato il calo più consistente per quelle ubicate in centro (-12%), seguito a breve distanza da Firenze (-10%). Complessivamente quella centrale è la zona cittadina dove si è avuta, in media, la maggiore riduzione del prezzo delle abitazioni (-6,9%), anche in relazione al fatto che tutte le città capoluogo mostrano valori negativi.

Nelle zone semicentrali la contrazione media è invece del 4,3%, inferiore a quella che ha interessato le zone centrali delle città capoluogo, in quanto in due di esse (Firenze e Grosseto) si è verificato un aumento dei prezzi (pari rispettivamente al 7,9% e al 2,8%). Livorno e Arezzo hanno invece sperimentato la variazione di prezzo negativa più consistente (rispettivamente -11,4% e -10,3%).

Tabella 3.6 - Quotazione media al m<sup>2</sup> degli immobili residenziali nel 2015 nei comuni toscani capoluogo di provincia e non e variazione rispetto all'anno precedente

	Comuni capoluogo		Comuni non capoluogo	
	Quotazione	Var.%	Quotazione	Var.%
	media (€/mq) 2015	quotazione 2014/15	media (€/mq) 2015	quotazione 2014/15
Arezzo	1.503	-1,8	1.277	-1,0
Firenze	2.970	-2,5	2.014	-3,9
Grosseto	2.140	-0,3	2.600	-0,4
Livorno	1.837	-11,0	2.344	-7,7
Lucca	1.967	-3,5	2.371	-2,1
Massa Carrara	2.307	-5,1	1.527	-3,5
Pisa	2.186	-4,0	1.473	-3,6
Pistoia	2.088	-1,1	1.961	-2,8
Prato	1.588	-6,2	1.608	-3,4
Siena	2.228	-13,8	1.432	-8,2
Toscana	2.268	-4,1	1.894	-3,7

Fonte: elaborazioni su banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), in Rapporto Immobiliare 2016, Agenzia delle Entrate

Un'altra importante fonte per analizzare l'andamento dei prezzi degli immobili è rappresentata dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che permette di calcolare le quotazioni medie del settore residenziale per ciascun comune. Nel 2015 in Toscana i prezzi sono diminuiti del 4,1% nei comuni capoluogo (con decrementi a due cifre a Siena e Livorno) e del 3,7% nei comuni non capoluogo. Nel 2014 i prezzi avevano registrato un calo del 3,2% nei comuni capoluogo e dell'1,9% nei comuni non capoluogo.

Le quotazioni medie passano da 2.365 a 2.268 euro al m<sup>2</sup> nei comuni capoluogo (con il valore più elevato a Firenze, con quasi tremila euro al m<sup>2</sup>) e da 1.968 a 1.894 euro al m<sup>2</sup> nei comuni non capoluogo (con un picco di 2.600 euro al m<sup>2</sup> nei comuni della provincia di Grosseto). Proprio Grosseto è la provincia nella quale si registra più stabilità nei prezzi degli immobili residenziali (-0,3% nel capoluogo e -0,4% nei comuni non capoluogo).

La prosecuzione della discesa dei prezzi degli immobili, unitamente alla ripresa del mercato del credito (vedi *oltre*), può sicuramente essere considerata una determinante cruciale della crescita del volume di compravendite immobiliari osservata nell'ultimo biennio.

### 3.3. Gli acquisti con mutuo

Come era lecito aspettarsi, la prosecuzione della ripresa del mercato immobiliare "trascina" in campo positivo anche il mercato dei mutui: dopo un primo saldo positivo annuale registrato nel 2014 (+14,9%), nel 2015 il dato si mostra ancor più positivo (+23,1%), anche nel confronto rispetto al parametro nazionale (+19,5%). Il numero di acquisti di immobili con accensione di mutuo ipotecario è stato di 13.719 unità nel

2015, tuttavia ancora al di sotto del dato di partenza della serie storica mostrata in tabella 3.6, il 2011 (-18,4%).

Tabella 3.7 - Gli acquisti di immobili con accensione di un mutuo ipotecario tra il 2011 e il 2015 (val. ass. e var. perc.)

Provincia	2011	2012	2013	2014	2015	Var. % 2011/2015	Var. % 2014/2015
Arezzo	1.118	659	591	724	870	-22,2	20,2
Firenze	4.988	3.229	3.134	3.624	4.440	-11,0	22,5
Grosseto	1.030	563	445	615	773	-25,0	25,7
Livorno	1.935	1.135	1.048	1.173	1.501	-22,4	28,0
Lucca	1.420	904	864	936	1.075	-24,3	14,9
Massa C.	758	445	462	473	558	-26,4	18,0
Pisa	2.227	1.315	1.189	1.398	1.684	-24,4	20,5
Pistoia	1.171	750	658	725	892	-23,8	23,0
Prato	1.116	681	655	735	958	-14,2	30,3
Siena	1.053	716	653	743	978	-7,1	31,6
Toscana	16.816	10.396	9.701	11.147	13.719	-18,4	23,1
Italia	253.405	155.466	143.572	161.842	193.350	-23,7	19,5

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, *Rapporto immobiliare 2016*.

Anche per gli acquisti di immobili supportati da mutuo la ripresa risulta estesa all'intero territorio regionale: rispetto al 2014, la crescita è stata particolarmente intensa per le province di Siena (+31,6%), Prato (+30,3%) e Livorno (+28%); saldi positivi ben al di sotto della media regionale si riscontrano, invece, a Lucca (+14,9%) e Massa Carrara (+18%). I territori che meno si discostano dal valore del 2011 del numero di acquisti di immobili supportati da mutui creditizi sono quelli di Siena (-7,1%) e Firenze (-11%).

La ripresa del mercato del credito per l'abitazione viene confermata anche dai dati presentati in tabella 3.8, che mostra l'incidenza degli acquisti di immobili con accensione di mutuo ipotecario sul totale degli acquisti. In Toscana, nel 2015, tale quota ha toccato il 45,8%, quasi 3 punti in più del dato nazionale. Tale valore rappresenta inoltre anche quello più elevato dell'ultimo quinquennio.

A livello territoriale l'incidenza del mercato del credito per l'acquisto dell'abitazione assume intensità differenziate: si va dal 54,2% di Prato e 50,5% di Firenze, a province in cui gli acquisti con accensione di mutuo ipotecario rappresentano meno del 40% del totale: Grosseto (36,7%), Lucca (38,2%) e Massa Carrara (39,2%).

*Tabella 3.8 - L'incidenza degli acquisti di immobili con accensione di un mutuo ipotecario sul totale degli acquisti tra il 2011 e il 2015 (val. perc.)*

	2011	2012	2013	2014	2015
Arezzo	37,5	29,6	29,4	36,5	41,3
Firenze	49,2	42,3	43,6	44,8	50,5
Grosseto	33,6	25,5	24,2	31,7	36,7
Livorno	44,8	36,4	37,8	39,5	44,1
Lucca	37,8	32,1	32,9	35,0	38,2
Massa Carrara	30,7	31,1	30,8	35,9	39,2
Pisa	45,1	36,8	40,2	45,0	46,3
Pistoia	59,0	39,4	41,2	44,3	48,7
Prato	46,4	47,9	51,0	47,3	54,2
Siena	42,0	37,2	37,0	41,7	47,0
Toscana	43,6	36,8	38,0	41,2	45,8
Italia	42,0	34,7	35,3	38,4	43,1

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, *Rapporto immobiliare 2016*.

Nell'ultimo anno, come già nel 2014, si è assistito ad una crescita del valore complessivo del capitale dei mutui ipotecari (+23,5%), anche se si resta ancora lontani dai livelli pre crisi. Per restare all'interno dell'ultimo quinquennio 2011-2015, tale valore ha subito una contrazione del 28,8%. Sbalzi meno evidenti si osservano invece a proposito del valore unitario dei mutui ipotecari concessi per l'acquisto dell'abitazione: a fronte di una sostanziale stabilità del dato toscano nell'ultimo anno (127 mila euro, +0,3%), nel periodo 2011-2015 il saldo negativo risulta pari al 12,7%, valore leggermente peggiore del parametro nazionale.

Il valore medio dei mutui ipotecari concessi dagli istituti di credito risulta più elevato nelle province di Lucca (143 mila euro) e Firenze (136,6 mila euro); di converso, la media della somma concessa si abbassa ad Arezzo (107,8 mila euro) e a Pistoia (114,8 mila euro).

Non in tutte le province, infine, tale valore medio è aumentato: Prato, Livorno, Massa Carrara, Arezzo e Siena hanno riscontrato un abbassamento, riconducibile a due possibili fattori: l'ulteriore calo del prezzo di acquisto delle abitazioni e/o strategie cautelative messe in campo dagli istituti di credito per minimizzare l'esposizione nei confronti della clientela.

Tabella 3.9 - Il valore complessivo del capitale dei mutui ipotecari accesi per l'acquisto di un'abitazione tra il 2011 e il 2015 (val. ass. in migliaia di euro e var. perc.)

Provincia	2011	2012	2013	2014	2015	Var. % 11/15	Var. % 14/15
Arezzo	140.643	74.400	67.000	78.300	93.800	-33,3	19,8
Firenze	767.075	464.300	428.400	486.000	604.900	-21,1	24,5
Grosseto	148.499	74.000	58.700	77.100	98.500	-33,7	27,8
Livorno	272.735	143.800	127.100	139.900	175.100	-35,8	25,2
Lucca	237.619	132.300	119.200	133.800	153.800	-35,3	14,9
Massa C.	108.543	60.100	56.900	57.400	67.000	-38,3	16,7
Pisa	306.025	168.400	151.600	168.700	208.000	-32,0	23,3
Pistoia	156.180	92.100	77.800	82.800	115.000	-26,4	38,9
Prato	157.890	90.300	83.500	91.400	102.400	-35,1	12,0
Siena	150.481	94.700	86.700	95.700	123.800	-17,7	29,4
Toscana	2.445.689	1.394.400	1.257.000	1.411.000	1.742.300	-28,8	23,5
Italia	34.338.979	19.638.600	17.556.700	19.362.000	23.049.900	-32,9	19,0

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, *Rapporto immobiliare 2016*.

Tabella 3.10 - Il valore unitario del capitale dei mutui ipotecari accesi per l'acquisto di un'abitazione tra il 2011 e il 2015 (val. ass. in euro)

Provincia	2011	2012	2013	2014	2015	Var. % 11/15	Var. % 14/15
Arezzo	125.802	112.784	113.203	108.189	107.843	-14,3	-0,3
Firenze	153.775	143.821	136.694	134.086	136.553	-11,2	1,8
Grosseto	144.191	131.397	131.957	125.339	127.541	-11,5	1,8
Livorno	140.936	126.759	121.327	119.274	116.660	-17,2	-2,2
Lucca	167.345	146.313	137.940	142.959	143.061	-14,5	0,1
Massa Carrara	143.117	135.137	123.202	121.257	119.921	-16,2	-1,1
Pisa	137.411	128.100	127.466	120.644	123.513	-10,1	2,4
Pistoia	133.404	122.833	118.239	114.174	114.784	-14,0	0,5
Prato	141.422	132.608	127.461	124.258	119.995	-15,2	-3,4
Siena	142.852	132.228	132.747	128.906	126.627	-11,4	-1,8
Toscana	145.427	134.127	129.580	126.588	127.000	-12,7	0,3
Italia	135.510	126.321	122.285	119.290	119.200	-12,0	-0,1

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, *Rapporto immobiliare 2016*.

Per quanto concerne il tasso di interesse<sup>10</sup>, la tabella 3.11 mostra la prosecuzione di un trend che vede ulteriormente migliorare le condizioni economiche dei mutui ipotecari: nel 2015 il valore medio dei tassi di interesse è stato del 2,77%, contro il

<sup>10</sup> Si tratta del tasso sul capitale erogato stabilito alla data della sottoscrizione dell'atto di finanziamento (tasso iniziale).

3,50% dell'anno precedente; si restringe inoltre la forbice – presente negli anni scorsi – con il valore nazionale, mediamente più basso di 0,02%.

Anche in questo caso le condizioni economiche di accesso ai mutui ipotecari non sono le medesime all'interno della regione: quelle più favorevoli si riscontrano per Pisa (2,69%), Firenze e Pistoia (2,71% per entrambe); i tassi di interesse più elevati sono invece applicati ad Arezzo (2,92%), Grosseto e Prato (2,90%).

*Tabella 3.11 – Il valore medio dei tassi di interesse applicati ai mutui ipotecari accesi per l'acquisto di abitazioni tra il 2011 e il 2015*

<i>Provincia</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
Arezzo	3,51%	4,25%	3,94%	3,44%	2,92%
Firenze	3,42%	4,21%	3,96%	3,46%	2,71%
Grosseto	3,49%	4,70%	4,26%	3,51%	2,90%
Livorno	3,60%	4,52%	4,11%	3,52%	2,80%
Lucca	3,50%	4,27%	4,11%	3,57%	2,76%
Massa Carrara	3,51%	4,20%	3,92%	3,48%	2,81%
Pisa	3,53%	4,21%	3,96%	3,43%	2,69%
Pistoia	3,46%	4,37%	4,25%	3,52%	2,71%
Prato	3,67%	4,57%	4,29%	3,56%	2,90%
Siena	3,43%	4,18%	3,99%	3,64%	2,78%
Toscana	3,50%	4,31%	4,05%	3,50%	2,77%
Italia	3,37%	4,25%	3,94%	3,40%	2,75%

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, *Rapporto immobiliare 2016*.

Conseguentemente alla riduzione del tasso di interesse legato ai mutui ipotecari, cala sensibilmente anche l'importo della rata media mensile da versare<sup>11</sup> (tabella 3.12): dai 667 del 2014 ai 620 euro del 2015. Pur restando l'importo medio toscano superiore a quello nazionale (592 euro) – in virtù di un valore medio unitario più elevato dei mutui concessi - la riduzione registrata nell'ultimo anno in regione (-7%) risulta più marcata di quella osservata a livello medio italiano (-6,2%).

Anche in questo caso si osserva una discreta dispersione dei valori territoriali rispetto al dato medio regionale: si va dai 701 euro dell'importo medio della rata in provincia di Lucca, fino ai 551 euro della provincia di Arezzo.

<sup>11</sup> E' calcolato considerando un tasso costante pari a quello iniziale medio applicato al capitale medio per unità (capitale finanziato) e per una durata pari a quella media.

*Tabella 3.12 - La rata media mensile (in euro) versata per i mutui ipotecari accesi per l'acquisto di abitazioni tra il 2011 e il 2015*

<i>Provincia</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
Arezzo	653,00	647,00	629,00	575,00	551,00
Firenze	784,00	805,00	755,00	705,00	658,00
Grosseto	749,00	773,00	747,00	660,00	629,00
Livorno	724,00	733,00	676,00	626,00	578,00
Lucca	860,00	839,00	787,00	761,00	701,00
Massa Carrara	736,00	761,00	683,00	639,00	597,00
Pisa	711,00	719,00	708,00	631,00	594,00
Pistoia	685,00	706,00	676,00	612,00	561,00
Prato	745,00	763,00	719,00	662,00	592,00
Siena	725,00	731,00	713,00	676,00	607,00
Toscana	748,00	761,00	722,00	667,00	620,00
Italia	698,00	720,00	682,00	631,00	592,00

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, *Rapporto immobiliare 2016*.

Dopo un biennio di stabilità torna a risalire in Toscana la durata media dei mutui ipotecari, pari a 23,2 anni, contro i 22,5 anni osservati a livello nazionale, in leggera discesa.

A livello provinciale la durata media più elevata dei mutui si registra a Siena (23,8 anni), mentre quella più bassa ad Arezzo (22,2 anni), ulteriormente in discesa rispetto all'anno precedente.

*Tabella 3.13 - La durata (in anni) dei mutui ipotecari accesi per l'acquisto di un'abitazione tra il 2011 e il 2015*

<i>Provincia</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
Arezzo	23,6	22,6	22,7	22,6	22,2
Firenze	24,0	23,5	23,0	23,0	23,4
Grosseto	23,5	23,4	23,2	23,1	23,3
Livorno	24,4	23,4	23,2	23,3	22,8
Lucca	24,0	22,8	22,4	23,0	23,0
Massa Carrara	24,0	23,2	22,7	23,0	22,7
Pisa	23,8	23,4	22,8	23,1	23,3
Pistoia	23,9	23,8	22,7	22,6	22,9
Prato	23,7	23,8	23,4	22,9	23,2
Siena	24,2	23,0	24,3	23,8	23,8
Toscana	24,0	23,3	23,0	23,0	23,2
Italia	23,4	22,9	22,6	22,6	22,5

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, *Rapporto immobiliare 2016*.

La crescita del numero di mutui concessi, osservata nell'ultimo biennio sia a livello toscano che nazionale, va in parte depurata della componente "surroghe", ovvero il

trasferimento del mutuo ipotecario, quindi del contratto stipulato con la banca per l'acquisto della prima casa, ad un'altra banca perché offre condizioni più favorevoli e quindi vantaggiose per il cliente. Non si tratta quindi di un nuovo mutuo, quanto piuttosto della sostituzione dell'operatore creditizio che lo eroga.

Il calo dei tassi di interesse per mutui ipotecari osservato negli ultimi anni<sup>12</sup> ha quindi reso particolarmente profittevole il cambio di operatore o il passaggio ad un'altra tipologia di prodotto finanziario (da mutuo con tasso fisso a mutuo con tasso variabile, o viceversa): nel solo 2015 le surroghe hanno inciso per circa 1/4 sull'intero mercato dei mutui a livello nazionale, un dato comunque inferiore a quello osservato nell'anno precedente, dove le surroghe avevano movimentato 1/3 del mercato dei mutui.<sup>13</sup>

La disponibilità dei dati relativi ai prezzi delle case, ai mutui ipotecari e ai redditi familiari consente di stimare le condizioni di accessibilità delle famiglie all'acquisto della casa attraverso l'elaborazione di uno specifico indicatore di *affordability*<sup>14</sup>. In particolare, tale indice mette in rapporto il costo finanziario connesso con l'ammortamento di un mutuo acceso da una famiglia per l'acquisto di una casa<sup>15</sup> con il suo reddito disponibile. Esso viene così definito:

$$\text{AffordabilityIndex}_{\text{XBASE}} = \frac{\text{rata}(i, T, \text{PrezzoCasa} * \text{LTV}\%)}{\text{Reddito}}$$

dove:

$i$  = tasso di interesse<sup>16</sup>;

$T$  = durata del mutuo;

PrezzoCasa = prezzo della casa<sup>17</sup>;

LTV% = rapporto tra il valore capitale del mutuo e quello dell'immobile acquistato (*loan to value*);

reddito = reddito medio familiare<sup>18</sup>.

---

<sup>12</sup> Oltre al progressivo abbassamento del tasso di interesse stabilito dalla Banca Centrale Europea per il credito rivolto a famiglie e imprese, con la concessione di fondi alla clientela (le Tltro), le banche potranno chiedere alla Bce per finanziare famiglie e imprese fino al 30% dello stock di prestiti già concessi al momento, riducendo quindi l'esigenza di emettere bond per rimpiazzare quelli in scadenza, proteggendosi così dalla volatilità del mercato. Tale misura rappresenta perciò un incentivo alla concessione di credito a famiglie e imprese, perché consente agli istituti bancari, a loro volta, di accedere a un canale di finanziamento protetto e agevolato proprio della BCE.

<sup>13</sup> Il Sole 24 Ore, *Crif-Mutuisupermarket: mutui sempre più convenienti. Surroghe in calo, sale l'importo erogato*, 4 maggio 2016

<sup>14</sup> L'indice di accessibilità (o *affordability index*) è calcolato dall'Associazione bancaria italiana (Abi), in collaborazione con l'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) e il Ministero del lavoro e delle politiche sociali ed è stato presentato per la prima volta nell'ambito del *Rapporto immobiliare 2012*.

<sup>15</sup> Si prende come riferimento un piano di ammortamento alla francese, in cui cioè le rate sono costanti e gli interessi sono calcolati sul capitale residuo.

<sup>16</sup> Si tratta dei dati forniti dalla Banca d'Italia e relativi alla serie mensile del tasso sui nuovi mutui a tasso fisso con periodo di determinazione iniziale del tasso superiore a dieci anni.

<sup>17</sup> Si tratta dei dati sul prezzo a m<sup>2</sup> forniti dall'Omi sino al 2011 e dall'Istat a partire dal 2012 e combinati con quelli sulla superficie media degli immobili sempre di fonte Omi.

La costruzione dell'indicatore prevede che T e LTV% siano fissati in modo convenzionale (rispettivamente in venti anni e nella misura dell'80%), in modo che le variazioni delle condizioni di accesso all'acquisto della casa siano solo dipendenti dal tasso di interesse (che rappresenta la componente "finanziaria" dell'indicatore), dal reddito disponibile e dal prezzo dell'abitazione (la cui interazione rappresenta invece la componente "reale" dell'indicatore, ossia il "prezzo relativo" della casa in termini di reddito disponibile).

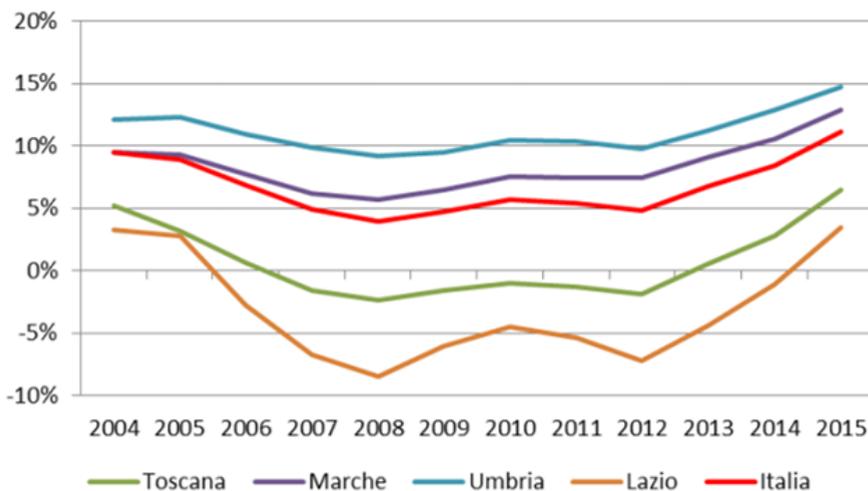
L'ipotesi metodologica è che una casa sia effettivamente accessibile se la rata del mutuo necessario per finanziare il suo acquisto non sia superiore al 30% del reddito disponibile. Ciò significa che l'indice può essere così trasformato:

$$\text{AffordabilityIndex} = 30\% - \text{AffordabilityIndex}_{\text{BASE}}$$

per cui se  $\text{AffordabilityIndex} > 0\%$ , la famiglia media è in grado di acquistare un'abitazione al prezzo medio di mercato, mentre non lo è se  $\text{AffordabilityIndex} < 0\%$  e la distanza positiva (negativa) da questo livello rappresenta la maggiore facilità (difficoltà) di una famiglia nell'acquistare una casa.

La figura 3.2 evidenzia, nel confronto con le altre regioni centrali e con il dato medio nazionale, come l'indice di accessibilità toscano si ponga ben al di sotto degli altri valori di benchmark (peggio della Toscana fa soltanto il Lazio), in territorio negativo dal 2006 e risalito sopra lo zero soltanto nell'ultimo biennio 2014-2015.

Figura 3.2 - L'andamento dell'indice di accessibilità in Italia e nelle regioni centrali tra il 2004 e il 2015

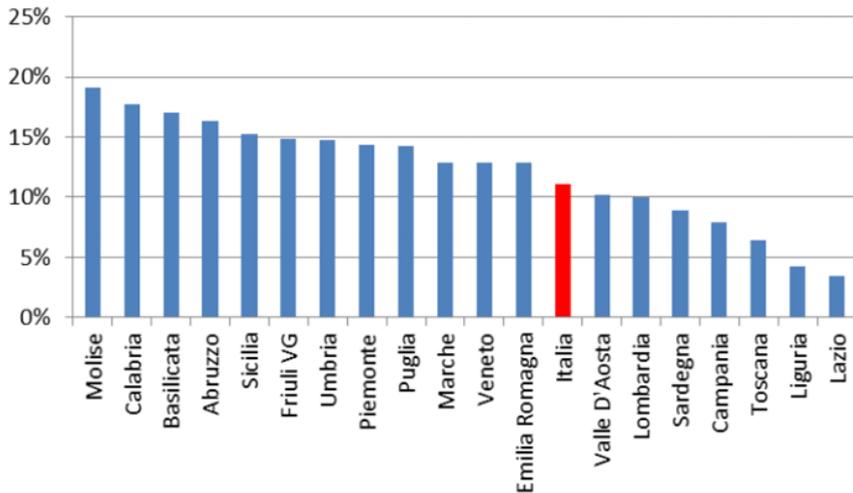


Fonte: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, *Rapporto immobiliare 2016*.

<sup>18</sup> Si tratta di dati di fonte Istat desunti combinando le informazioni sul reddito complessivo con quelle sul numero delle famiglie.

Pur avendo mostrato in precedenza una serie di dati positivi relativi al mercato immobiliare in regione, si conferma per la Toscana – così come negli anni precedenti – uno dei peggiori valori a livello nazionale associati all'indice di accessibilità, evidenziando una maggiore difficoltà da parte delle famiglie toscane nell'acquisto dell'abitazione, date le condizioni relative al mercato immobiliare (i prezzi dell'abitazione), a quello del credito (il tasso di interesse per i mutui ipotecari) e alle condizioni economiche delle famiglie.

Figura 3.3 – L'indice di accessibilità nelle regioni italiane nel 2015



Fonte: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, *Rapporto immobiliare 2016*.

Il peggiore posizionamento toscano rispetto all'indice di accessibilità va quindi ricondotto all'analisi delle diverse componenti che vanno a costituire l'indicatore:

- prezzo della casa: nel 2015 in Toscana un'abitazione costa circa il 25% in più rispetto al dato medio italiano (terza regione per costo della casa dopo il Lazio e la Liguria), in ragione dell'attrattiva turistica e del particolare pregio del patrimonio edilizio regionale;
- reddito disponibile: in Toscana resta ancora al di sopra della media nazionale (circa il 7%), tuttavia è nel novero delle regioni che negli ultimi 10 anni ha visto maggiormente diminuire il reddito disponibile delle famiglie;

la combinazione di queste due variabili rappresenta la componente del "prezzo relativo" dell'indice, sintetizzabile nel numero di annualità di reddito necessarie per comprare una casa. Nel 2015 la Toscana ha presentato un rapporto nettamente superiore alla media nazionale (poco meno di cinque annualità rispetto alle 3,5 necessarie nel resto d'Italia), superata ancora solo da Liguria e Lazio (circa cinque annualità).

### 3.4 Le misure di sostegno ai mutui

La principale novità intervenuta nell'ambito degli strumenti di sostegno al mercato dei mutui è rappresentata dall'avvio della operatività del "*Fondo di garanzia per la prima casa*", costituito con l'art. 1, comma 48, lettera c) della legge 27 dicembre 2013, n. 147, con una dotazione finanziaria pari a 200 milioni di euro per ciascuno degli anni 2014, 2015 e 2016, cui si aggiungono le attività e le passività del "Fondo per le giovani coppie" di cui alla legge 6 agosto 2008, n. 133, la cui operatività è venuta contemporaneamente a cessare<sup>19</sup>.

Il "*Fondo di garanzia per la prima casa*", istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, è destinato alla concessione di garanzie nella misura massima del 50% della quota capitale di mutui ipotecari, di ammontare non superiore a 250.000 euro, per l'acquisto o la ristrutturazione della prima casa adibita ad abitazione principale, non di lusso, ovvero non rientrante nelle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi).

E' aperto a tutti, indipendentemente dall'età, ma prevede un tasso applicato al mutuo non superiore al Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal MEF ai sensi della legge antiusura per:

- giovani coppie (dove almeno uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni);
- giovani di età inferiore ai 35 anni titolari di un rapporto di lavoro atipico;
- nuclei familiari monogenitoriali con figli minori;
- conduttori di alloggi di proprietà degli IACP (Istituto autonomo case popolari), comunque denominati.

Accedendo al Fondo, la banca, garantita dallo Stato, non può richiedere al cittadino ulteriori garanzie personali (es. garanzie di genitori o parenti) oltre all'ipoteca e all'eventuale assicurazione<sup>20</sup>.

Altro importante strumento, volto però a rispondere alle difficoltà temporanee di sostenere un mutuo già acceso, è costituito dal Fondo di Solidarietà mutui per l'acquisto della prima casa, istituito, presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze con la Legge n. 244 del 24/12/2007. Il Fondo prevede la possibilità per i titolari di un mutuo contratto per l'acquisto della prima casa di beneficiare della sospensione del pagamento delle rate al verificarsi di situazioni di temporanea difficoltà, destinate ad incidere negativamente sul reddito complessivo del nucleo familiare:

---

<sup>19</sup> Le regioni, le province autonome, nonché altri enti e organismi pubblici, anche in forma associativa, possono contribuire alla dotazione del Fondo.

<sup>20</sup> Gli elenchi delle banche aderenti al Protocollo presso le quali è possibile richiedere le garanzie statali sono disponibili sul sito della Consap SpA ([www.consap.it](http://www.consap.it)), oltre che sul sito dell'ABI ([www.abi.it](http://www.abi.it)). La domanda di accesso al Fondo va presentata direttamente alla Banca o Intermediario finanziario aderente all'iniziativa cui si richiede il mutuo.

1. cessazione del rapporto di lavoro subordinato, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di risoluzione per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, di licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa, con attualità dello stato di disoccupazione;
2. cessazione dei rapporti di lavoro di cui all'art. 409, numero 3), del codice di procedura civile, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa, con attualità dello stato di disoccupazione;
3. morte o riconoscimento di handicap grave, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104, ovvero di invalidità civile non inferiore all'80 per cento.

La sospensione non comporta l'applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria e avviene senza richiesta di garanzie aggiuntive e viene concessa anche per i mutui che hanno già fruito di altre misure di sospensione, purché tali misure non determinino complessivamente una sospensione dell'ammortamento superiore a 18 mesi.

## 4. IL MERCATO DELLE LOCAZIONI

### 4.1 I canoni di locazione

Di seguito viene descritta la dinamica tra il 2009 ed il 2014 dei canoni di locazione nei comuni toscani capoluogo di provincia espressi in euro/m<sup>2</sup> per anno (escludendo le spese condominiali)<sup>21</sup>, distinta, all'interno di tre diverse zone cittadine (centro, semicentro e periferia), tra nuovi contratti e proroghe di quelli già in essere.

Relativamente alla prima tipologia contrattuale è possibile evidenziare come nel quinquennio esaminato vi sia stato un generale calo dei canoni in termini reali<sup>22</sup> (tabella 4.1), sostanzialmente identico in ciascuna delle tre zone in cui sono ubicate le abitazioni locare (tra -6,1% e -6,8%). Solo in tre città si registrano degli aumenti: a Massa Carrara in centro (+0,9%), a Prato in zona semicentrale e in periferia (rispettivamente +0,4% e +4,9%<sup>23</sup>), e a Grosseto con un +7% per le abitazioni ubicate in periferia. La riduzione più consistente dei canoni si rileva invece a Pisa nella zona semicentrale (-12,5%); un calo superiore a due cifre si registra anche a Livorno, sia in centro che in periferia (rispettivamente -12,1% e -10,1%), e a Lucca (semicentro, -10%). Nel comune di Firenze si registra invece una contrazione dei canoni compresa tra il -8,3% delle abitazioni in zona centrale ed il -9,5% per le abitazioni in periferia.

In media gli importi dei canoni di locazione delle abitazioni libere nei comuni toscani capoluogo di provincia sono passati da 145,00 a 135,23 euro/m<sup>2</sup> per anno per le zone centrali (circa 900 euro al mese per un appartamento di 80m<sup>2</sup>), da 110,60 a 103,12 euro/m<sup>2</sup> per anno per le zone semicentrali (687 euro al mese per un'abitazione di 80m<sup>2</sup>) e da 92,40 a 86,79 euro/m<sup>2</sup> per anno per le zone periferiche (poco meno di 600 euro al mese per un'abitazione di 80m<sup>2</sup>).

---

<sup>21</sup> Si tratta delle quotazioni fornite dalla rivista *Il Consulente Immobiliare* de "Il Sole 24 Ore" e riferite ad alloggi compresi tra 60 e 120 m<sup>2</sup>, non nuovi, ma moderni, in buone condizioni e, comunque, dotati di tutti i servizi localmente in uso.

<sup>22</sup> Tra il 2009 ed il 2014 l'indice Istat dei prezzi al consumo ha registrato un aumento del 9%.

<sup>23</sup> Nella zona centrale si riscontra invece una riduzione quasi della stessa entità (- 4%).

Tabella 4.1 – Gli importi (in euro) dei canoni di locazione delle abitazioni libere nei comuni toscani capoluogo di provincia tra il 2009 e il 2014

Provincia	Centro			Semicentro			Periferia		
	2009	2014	Var. %	2009	2014	Var. %	2009	2014	Var. %
Arezzo	130,00	119,27	-8,2	90,00	86,24	-4,2	70,00	67,89	-3,0
Firenze	240,00	220,18	-8,3	170,00	154,13	-9,4	144,00	130,28	-9,5
Grosseto	106,00	100,92	-4,8	86,00	80,73	-6,2	60,00	64,22	7,0
Livorno	146,00	128,44	-12,1	106,00	100,92	-4,8	100,00	89,91	-10,1
Lucca	130,00	126,61	-2,6	108,00	97,25	-10,0	92,00	84,40	-8,3
Massa Carrara	100,00	100,92	0,9	88,00	82,57	-6,1	84,00	77,06	-8,2
Pisa	158,00	143,12	-9,4	130,00	113,76	-12,5	100,00	91,74	-8,3
Pistoia	120,00	110,09	-8,3	92,00	88,07	-4,2	82,00	75,23	-8,3
Prato	130,00	124,77	-4,0	106,00	106,42	0,4	84,00	88,07	4,9
Siena	190,00	177,98	-6,3	130,00	121,10	-6,8	108,00	99,08	-8,2
Media	145,00	135,23	-6,8	110,60	103,12	-6,8	92,40	86,79	-6,1

Fonte: elaborazioni su dati Il Sole 24 Ore, *Il consulente immobiliare*.

Per quanto concerne le proroghe (tabella 4.2), si ha in media una riduzione in termini reali dei canoni di locazione di circa il 6% in tutte le zone in cui sono stati suddivisi i comuni capoluogo. A livello di singola città spicca la caduta del 15,3% registrata a Firenze per le abitazioni ubicate in periferia, cui fa da contraltare l'incremento del 12,9% dei canoni locazione richiesti a Grosseto nella stessa area cittadina. Riduzioni attorno al 10% si rilevano per i canoni delle proroghe relative alle abitazioni ubicate in zona semicentrale nei comuni di Lucca e Firenze (rispettivamente -10,1% e -9,5%) e a quelle localizzate nel centro di Livorno (-9,6%).

In generale, la riduzione dei canoni delle proroghe delle locazioni ha caratterizzato tutte le città capoluogo, con l'eccezione di Grosseto (solo per le abitazioni in periferia) e di Prato dove, a fronte di una sostanziale invarianza che ha caratterizzato le abitazioni del centro cittadino (-0,6%), si è invece verificato un incremento nella altre due zone, che è stato più consistente in quella periferica (+8,2%) rispetto a quella semicentrale (+1,3%).

Tabella 4.2 – Gli importi (in euro) dei canoni delle proroghe delle locazioni nei comuni toscani capoluogo di provincia tra il 2009 e il 2014

Provincia	Centro			Semicentro			Periferia		
	2009	2014	Var. %	2009	2014	Var. %	2009	2014	Var. %
Arezzo	110,00	106,42	-3,3	82,00	75,23	-8,3	60,00	56,88	-5,2
Firenze	210,00	194,50	-7,4	144,00	130,28	-9,5	130,00	110,09	-15,3
Grosseto	96,00	91,74	-4,4	78,00	77,06	-1,2	52,00	58,72	12,9
Livorno	132,00	119,27	-9,6	96,00	91,74	-4,4	92,00	84,40	-8,3
Lucca	120,00	115,60	-3,7	102,00	91,74	-10,1	82,00	75,23	-8,3
Massa Carrara	90,00	88,07	-2,1	78,00	71,56	-8,3	74,00	67,89	-8,3
Pisa	136,00	124,77	-8,3	110,00	104,59	-4,9	92,00	86,24	-6,3
Pistoia	108,00	100,92	-6,6	84,00	78,90	-6,1	72,00	67,89	-5,7
Prato	120,00	119,27	-0,6	96,00	97,25	1,3	78,00	84,40	8,2
Siena	150,00	137,61	-8,3	122,00	113,76	-6,8	98,00	89,91	-8,3
Media	127,20	119,82	-5,8	99,20	93,21	-6,0	83,00	78,17	-5,8

Fonte: elaborazioni su dati Il Sole 24 Ore, *Il consulente immobiliare*.

Nel 2016 per la prima volta il Rapporto Immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate ha presentato un'analisi del mercato degli affitti delle abitazioni in Italia, eseguita sulla base dei nuovi contratti di locazione degli immobili ad uso residenziale registrati nel 2015 presso l'Agenzia delle Entrate. Complessivamente nel nostro Paese le abitazioni locare nel 2015 sono state quasi il 6% dello stock potenzialmente disponibile, a cui corrispondono quasi 4,6 miliardi di euro di canone complessivo per oltre 75 milioni di m<sup>2</sup> di superficie delle abitazioni prese in affitto. La superficie media dell'abitazione locata è stata pari a circa 92 m<sup>2</sup> ed il canone annuo medio per unità di superficie è stato pari a 60,6 €/m<sup>2</sup>, in calo del 2,3% rispetto al 2014/15. La composizione del mercato degli affitti residenziali evidenzia che circa il 60% riguarda il segmento dei contratti ordinario di lungo periodo, sia in termini di numero di abitazioni sia di canone complessivo. I segmenti dei contratti ordinari transitori ed agevolati a canone concordato rappresentano rispettivamente il 18% ed il 20% circa del mercato. I contratti per studenti sono nel 2015 poco più del 2% del totale.

I dati presentati dal Rapporto Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate offrono un dettaglio territoriale per aree geografiche, oltre ad un approfondimento sulle otto città italiane più popolate (tra le quali Firenze). Nelle regioni del Centro Italia tra il 2014 ed il 2015 si registra un calo del 2,7% dei canoni di locazione per i contratti ordinari transitori (a Firenze, la città con la quota di stock locato più elevata, si registra un incremento dell'1%, a fronte del +0,1% medio delle 8 città italiane con più abitanti), una diminuzione del 2,5% dei canoni per i contratti ordinari di lungo periodo (+0,2% a Firenze, contro una media del -0,7% delle principali città italiane), una contrazione dell'1,5% per i contratti agevolati a canone concordato (a Firenze -0,4%) ed una caduta del 4% dei canoni per i contratti per studenti.

## 4.2 Le misure di sostegno alla locazione

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

Dopo il sostanziale azzeramento del Fondo sociale per l'affitto nel biennio 2012-2013, con il Piano Casa (decreto legge 28 marzo 2014, n. 47<sup>24</sup>) è stata rifinanziata per il biennio 2014-2015 per 200 milioni di euro la dotazione del Fondo nazionale per il sostegno alle abitazioni in locazione<sup>25</sup>, destinando alla Toscana per il biennio in questione 6.254.060 euro annui. A tali risorse si sono aggiunti 2 milioni di euro di risorse regionali e 5.682.159 euro stanziati dai Comuni, per una dotazione complessiva del Fondo di 13,9 milioni di euro (Tabella 4.4). Una quota pari a 219.706 euro sono stati destinati al Fondo sfratti per finita locazione, così come stabilito dal Decreto ministeriale 29 gennaio 2015, che ha posto particolare attenzione alle categorie sociali di cui all'articolo 1, comma 1, della legge 8 febbraio 2007, n. 9<sup>26</sup>, sottoposte a procedure esecutive di rilascio per finita locazione, vincolando a esse una quota non superiore al 25% della sua dotazione complessiva<sup>27</sup>.

Tabella 4.3 - Le risorse (in euro) del Fondo sociale per l'affitto tra il 2010 e il 2015

Anno	Stanziamiento 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

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

<sup>24</sup> Convertito dalla legge 23 maggio 2014, n. 80.

<sup>25</sup> Va inoltre evidenziato come il Piano Casa abbia previsto (articolo 2, comma 1 del decreto legge 28 marzo 2014, n. 47) che con le risorse del Fondo possa essere finanziata, oltre all'erogazione dei contributi integrativi per il pagamento dei canoni di locazione e a misure di sostegno alle iniziative intraprese dai Comuni e dalle Regioni attraverso agenzie o istituti per la locazione, anche la costituzione di fondi di garanzia e la stipula di convenzioni con imprese di costruzione e altri soggetti imprenditoriali (e non solo con le cooperative edilizie per la locazione), specificando che gli alloggi da concedere in locazione devono essere affittati a canoni concordati, a meno che non si rinegozino le locazioni attraverso la stipula di nuovi contratti a canone inferiore.

<sup>26</sup> Si tratta dei conduttori con un reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66%, purché non in possesso di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza.

<sup>27</sup> A tale previsione è collegata la scelta operata nel 2015 di non concedere una proroga degli sfratti per finita locazione (vedi paragrafo 5.2)

Tabella 4.4 - Le risorse complessive (in euro) del Fondo sociale per l'affitto stanziato in Toscana tra il 2010 ed il 2015

Anno	Risorse statali	Risorse regionali	Risorse comunali	Risorse totali
2010	10.402.999,85	6.500.000,00	7.942.110,49	24.845.110,34
2011	8.884.878,95	8.000.000,00	7.543.454,00	24.428.332,95
2012	628.258,72	14.000.000,00	8.874.673,40	23.502.932,12
2013	0	11.500.000,00	6.578.555,16	18.078.555,16
2014	6.254.060,52	7.987.690,47	6.028.686,00	20.270.436,99
2015	6.254.060,52	2.000.000,00	5.682.159,40*	13.936.219,92

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

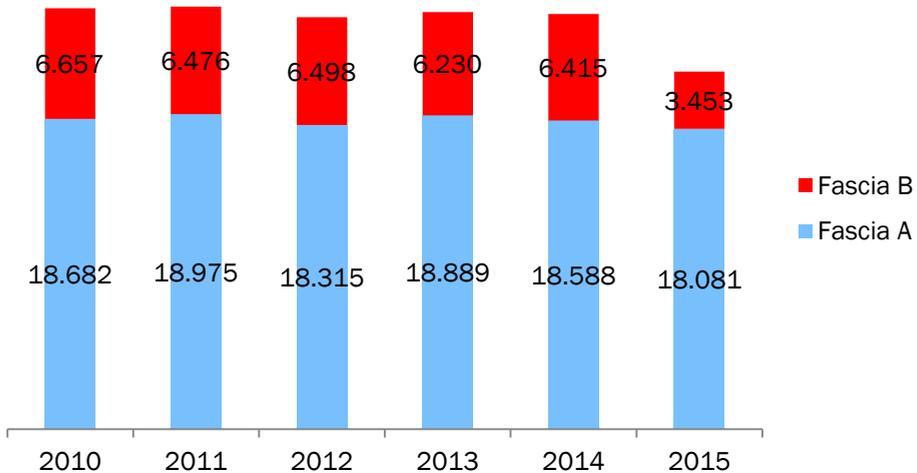
\* Dato dichiarato dai Comuni prima dell'apertura dei bandi

Le figure 4.1 e 4.2 mostrano la dinamica riscontrata in Toscana nella domanda di contributo affitto tra il 2010 e il 2015 e la capacità di soddisfazione della stessa attraverso le risorse pubbliche stanziato<sup>28</sup>.

<sup>28</sup> Relativamente alle modalità di erogazione dei contributi, con la deliberazione della Giunta Regionale 6 aprile 2009, n. 265, sono state impartite alcune disposizioni da prevedere nei bandi comunali. Di seguito se ne descrivono gli elementi più rilevanti:

- il requisito economico di accesso: è prevista la suddivisione dei richiedenti in due fasce: la fascia A (comprendente i nuclei familiari con un valore ISE uguale o inferiore all'importo corrispondente a due pensioni minime INPS e un'incidenza del canone su tale valore non inferiore al 14%) e la fascia B (comprendente i nuclei familiari con un valore ISE compreso tra l'importo corrispondente a due pensioni minime INPS ed 26.390 euro, un'incidenza del canone su tale valore non inferiore al 24% e un valore ISEE non superiore al limite per l'accesso all'Erp);
- l'importo del contributo: per la fascia A deve essere tale da ridurre l'incidenza del canone sul valore ISE al 14%, nei limiti di un massimale annuo di 3.100 euro, mentre per la fascia B deve essere tale da ridurre l'incidenza del canone sul valore ISE al 24%, nei limiti di un massimale annuo di 2.325 euro;
- la graduatoria: deve essere definita, per ciascuna fascia, sulla base della percentuale di incidenza del canone sul valore ISEE;
- i soggetti con "ISE zero o incongruo": sono ammessi solo in presenza di una certificazione che attesti l'assistenza da parte dei servizi sociali o di un'autocertificazione circa la fonte che garantisce il loro sostentamento;
- gli studenti universitari: si fa riferimento all'ISE/ISEE del soggetto di cui sono fiscalmente a carico;
- il divieto di cumulo: il contributo non può essere cumulato con altri benefici pubblici erogati a titolo di sostegno alloggiativo.

Figura 4.1 – Le domande di contributo affitto presentate dal 2010 al 2015, distinte tra fascia A e fascia B (val. ass.)

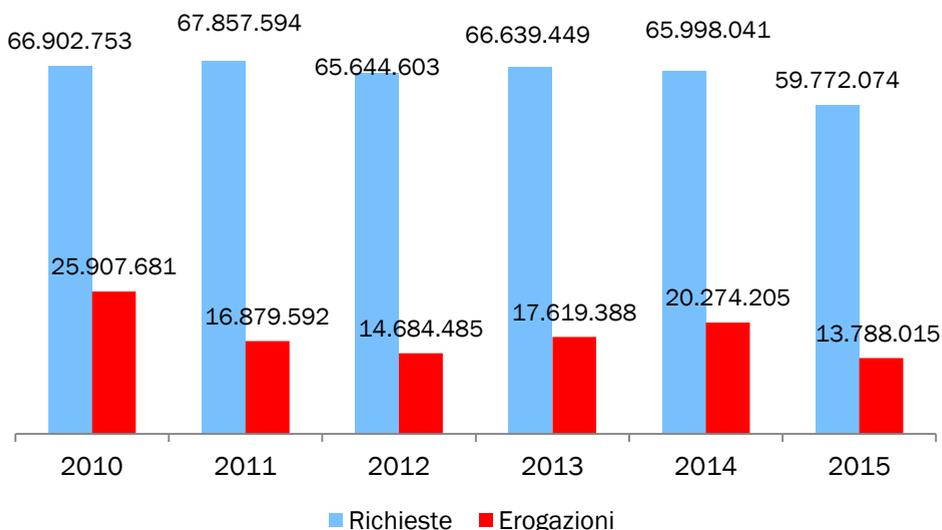


Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

Nella serie storica mostrata si rileva come il 2015 abbia registrato il numero più basso di domande di contributo affitto presentate, riduzione che ha riguardato quasi esclusivamente la fascia B, che passano dalle 6.415 del 2014 (dato in linea rispetto alle annualità precedenti) alle 3.453 dell'ultimo anno.

Il 2015, rispetto all'annualità precedente, ha altresì visto una riduzione significativa sia dei contributi richiesti (-9,4%) che di quelli effettivamente erogati (-32%). Di conseguenza, il tasso di copertura della domanda passa da una quota vicina al 30% registrata nel 2014 al 23% del 2015.

Figura 4.2 – L'importo complessivo richiesto ed erogato per le domande di contributo affitto presentate dal 2010 al 2015 (val. ass.)



Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

Le tabelle 4.5 e 4.6 mostrano la distribuzione su base provinciale delle richieste di contributo e delle relative erogazioni, indicando anche il livello di copertura della domanda. Il 22% delle richieste si è concentrato nella provincia di Firenze, seguita da Pisa (14,8%). La fascia A, che rappresenta i nuclei familiari in condizioni di maggiore fragilità economica, costituisce l'84% di tutte le domande presentate a livello regionale: tale indicatore raggiunge valori ben più elevati per Grosseto (89,5%) e Pistoia (87,4%).

Tabella 4.5 - Le richieste del contributo affitto (anno 2015)

Provincia	Richieste					
	Fascia A		Fascia B		Totale	
	Nr.	Importo	Nr.	Importo	Nr.	Importo
Arezzo	1.470	4.279.313	270	348.268	1.740	4.627.581
Firenze	3.910	11.847.064	824	1.583.112	4.734	13.430.176
Grosseto	1.253	3.677.342	147	242.373	1.400	3.919.716
Livorno	1.972	5.922.546	313	536.852	2.285	6.459.398
Lucca	1.772	5.246.951	314	545.732	2.086	5.792.684
Massa Carrara	1.048	3.045.094	170	288.469	1.218	3.333.563
Pisa	2.603	7.685.597	574	1.000.036	3.177	8.685.633
Pistoia	1.802	5.378.253	260	454.250	2.062	5.832.503
Prato	885	2.699.238	202	406.986	1.087	3.106.224
Siena	1.366	3.978.137	379	606.459	1.745	4.584.596
<b>Totale</b>	<b>18.081</b>	<b>53.759.537</b>	<b>3.453</b>	<b>6.012.537</b>	<b>21.534</b>	<b>59.772.074</b>

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

*Tabella 4.6 - Le erogazioni complessive (in euro) del contributo affitto (anno 2015)*

Provincia	Richieste	Erogazioni	Differenza	% di erogazione
	Importo (A)	Importo (B)	Importo (A-B)	
Arezzo	4.627.581	655.692	3.971.889	14,2
Firenze	13.430.176	3.135.636	10.294.540	23,3
Grosseto	3.919.716	1.046.076	2.873.640	26,7
Livorno	6.459.398	1.371.573	5.087.825	21,2
Lucca	5.792.684	1.445.457	4.347.227	25,0
Massa Carrara	3.333.563	951.614	2.381.949	28,5
Pisa	8.685.633	2.057.382	6.628.251	23,7
Pistoia	5.832.503	1.577.140	4.255.363	27,0
Prato	3.106.224	396.295	2.709.929	12,8
Siena	4.584.596	1.151.151	3.433.445	25,1
<b>Totale</b>	<b>59.772.074</b>	<b>13.788.015</b>	<b>45.984.059</b>	<b>23,1</b>

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

Il tasso di soddisfazione delle domande risulta più elevato nelle province di Massa Carrara (28,5%), Pistoia (27%) e Grosseto (26,7%); i valori più bassi si registrano invece a Prato (12,8%) e ad Arezzo (14,2%).

#### *4.2.2 Il contributo per l'autonomia abitativa dei giovani (progetto "Giovani sì")*

Giovanisì è il progetto della Regione Toscana per l'autonomia dei giovani finanziato con risorse nazionali, regionali ed europee e strutturato in 6 macroaree (Tirocini, Casa, Servizio civile, Fare Impresa, Lavoro, Studio e Formazione). Nell'ambito degli interventi per l'autonomia abitativa dalla famiglia di origine, la Regione Toscana, con dei bandi aperti periodicamente, prevede contributi di durata triennale per il sostegno al pagamento dell'affitto. Si tratta di una misura decisa con legge regionale 29 dicembre 2010, n. 65 (legge finanziaria per l'anno 2011) al fine di favorire l'emancipazione dei giovani dalla famiglia e la loro autonomia abitativa, condizioni che sono ritenute tali solo se il nucleo familiare è composto da:

- 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;
- 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 deliberazione della Giunta Regionale 10 ottobre 2011, n. 861, e modificati con la legge regionale 14 luglio 2012, n. 35 e prevedono:

- cittadinanza italiana o di altro stato appartenente all'Unione europea oppure, se straniera, 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;
- titolarità di un reddito complessivo ai fini Irpef non superiore, a livello individuale, a 35.000 euro; a livello familiare, a 45.000 euro per le coppie (coniugate e non) e le coabitazioni tra due giovani; a 55.000 euro per le coabitazioni tra tre o più giovani;
- valore ISEE della famiglia di origine non superiore a 40.000 euro;
- intenzione di sottoscrivere un regolare contratto di locazione a carattere non transitorio;
- non titolarità di altri contributi o benefici pubblici erogati per la medesima finalità;
- non titolarità, per una quota superiore al 30%, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su immobili a destinazione abitativa.

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.

*Tabella 4.7 - L'importo annuo (in euro) del contributo erogabile per numero di figli*

<i>Fascia di reddito</i>	<i>Nessuno</i>	<i>Uno</i>	<i>Due o più</i>
Fascia minima	3.000	3.900	4.200
Fascia intermedia	2.300	3.200	3.500
Fascia massima	1.800	2.700	3.000

Fonte: deliberazione della Giunta Regionale 10 ottobre 2011, n. 861.

Nel quinquennio 2011-2015 sono state oltre 5.000 le domande di contributo approvate. Le domande pervenute al termine dell'ultimo bando (scaduto il 31 Gennaio 2015) sono state superiori al numero dei contributi previsti dalle risorse stanziare; le 400 domande risultate idonee ma non ammesse al finanziamento in una prima fase (Decreto n.3132 del 3 luglio 2015) sono state successivamente finanziate (Decreto n.4476 del 29 settembre 2015), coprendo la totalità delle 1.476 domande di contributo valutate idonee (Tabella 4.8). Il maggior numero di nuclei familiari beneficiari dell'intervento si concentra nella provincia di Firenze (23,2%), seguita dalle province di Arezzo (13,2%) e Livorno (11,2%).

Tabella 4.8 – Le domande presentate, ammesse e i beneficiari dei contributi erogati a valere sul 5° bando GiovaniSì(\*) (val. ass. e perc.) ed il tasso di soddisfazione delle domande ammesse

Provincia	Presentate (A)		Ammesse (B)		Nuclei familiari beneficiari (C) (**)		Tasso di soddisfazione della domanda (B/C*100)
	Nr.	%	Nr.	%	Nr.	%	
Arezzo	333	12,0	195	13,2	195	13,2	100
Firenze	627	22,6	343	23,2	343	23,2	100
Grosseto	143	5,2	79	5,4	79	5,4	100
Livorno	304	11,0	166	11,2	166	11,2	100
Lucca	300	10,8	146	9,9	146	9,9	100
Massa Carrara	190	6,9	96	6,5	96	6,5	100
Pisa	303	10,9	158	10,7	158	10,7	100
Pistoia	188	6,8	90	6,1	90	6,1	100
Prato	232	8,4	130	8,8	130	8,8	100
Siena	137	4,9	72	4,9	72	4,9	100
Non disp.	12	0,4	1	0,1	1	0,1	100
Toscana(***)	2.769	100	1.476	100	1.476	100	100

(\*) "Misure a sostegno dell'autonomia abitativa dei giovani. Contributo al pagamento del canone di locazione" (quarta "finestra") DD 5882 del 03/12/2014, scaduto il 31 gennaio 2015.

(\*\*) La Regione Toscana ha approvato il Decreto dirigenziale n. 4476 del 29.9.2015 con il quale sono ammesse a contributo anche le 462 domande ritenute inizialmente "idonee ma non finanziabili"<sup>29</sup>.

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

Sembra inoltre interessante analizzare la tipologia di nucleo familiare beneficiario dell'intervento, così come risultante dalle graduatorie 2015: il 73,4% è costituito da persone singole (66,6% nel 2014), il 15,7% da nuove coppie (23,3% nel 2014), il 5,9% da coppie coniugate (6,1% nel 2014), il 4,4% da nuclei monoparentali (3,7% nel 2014). Rispetto alla precedente annualità, come si vede, l'integrazione tra le domande finanziate di quei nuclei risultati idonei, ma non ammessi a finanziamento nella prima fase, ha portato ad un ulteriore sbilanciamento della graduatoria a favore delle persone singole, arrivate a costituire quasi i 3/4 dell'intera platea di beneficiari.

Tabella 4.9

- La distribuzione per categoria di appartenenza dei nuclei familiari beneficiari del contributo a valere sul 5° bando GiovaniSì (val. ass. e perc.)

Categoria familiare	Nr.	%
Nucleo monoparentale	65	4,4
Coppia coniugata	87	5,9
Nuova coppia	231	15,7
Persone singole	1.083	73,4
Due o più giovani	10	0,7
Totale	1.476	100

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

<sup>29</sup> <http://giovani.it/2015/07/10/contributi-allaffitto-uscita-la-graduatoria-del-bando-scaduto-il-31012015/>

### 4.3 La tassazione sulla locazione

Per le abitazioni locate, il reddito ottenuto dal proprietario è soggetto all'imposta personale progressiva, ovvero, su opzione del locatore, al regime della "cedolare secca", un'imposta che prevede il pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef, delle addizionali, dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo.

La cedolare secca è un regime facoltativo rivolto alle persone fisiche che locano un immobile ad uso abitativo. Il beneficio consiste nel pagamento di un'imposta sostitutiva calcolata applicando un'aliquota del 21% sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti (a canone libero). E' inoltre prevista dal 2013 un'aliquota del 15%, ridotta al 10% nel quadriennio 2014-2017, per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni nei comuni con carenze di disponibilità abitative e in quelli ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe). Chi ne usufruisce non paga le imposte di registro e di bollo e il canone di affitto non si cumula con i propri redditi.

L'opzione per il regime della cedolare secca può essere esercitata alla registrazione del contratto o nelle annualità successive. Alla registrazione del contratto l'opzione deve essere effettuata con il modello RLI (Registrazione Locazioni Immobili) utilizzato per la registrazione dell'atto stesso; l'opzione nelle annualità successive va esercitata entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente. Per i contratti per i quali non c'è l'obbligo di registrazione in termine fisso, il locatore può applicare la cedolare secca direttamente nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito, oppure esercitare l'opzione in sede di registrazione in caso d'uso o di registrazione volontaria.

Nel caso in cui non si opti invece per la cedolare secca, la tassazione ordinaria degli affitti è aumentata – dal 2013 – a causa della deduzione forfettaria (riconosciuta figurativamente per le spese di manutenzione dell'immobile) su questo tipo di reddito, passata dal 15% al 5%. In altre parole, i redditi da canoni di affitto vengono tassati al 95% del loro valore, oltre al pagamento dell'imposta di registro, pari al 2% per ogni annualità d'affitto (con un minimo di 67 euro per il primo anno), pagata a metà tra locatore e inquilino. Tali elementi rendono ancor più conveniente la cedolare secca, che tuttavia non consente di effettuare deduzioni e detrazioni anche dal reddito di locazione, cosa invece consentita dalla tassazione ordinaria.

Uno studio condotto da QuiFinanza fa però emergere come la cedolare secca rappresenti un'opzione preferibile, avvantaggiando soprattutto i titolari di grandi patrimoni immobiliari (Tabella 4.10).

Tabella 4.10 – Confronto tra cedolare secca e tassazione ordinaria  
per tipologia di reddito da locazione

	<b>Proprietario di immobile con reddito da locazione di € 12.000</b>	<b>Proprietario di immobile con reddito da locazione di € 120.000</b>
Cedolare secca	21% di 12.000 = € 2.520	21% di € 120.000 = € 25.200
Regime ordinario	Irpef: <ul style="list-style-type: none"> <li>• base imponibile (*): € 11.400</li> <li>• imposta (aliquota minima del 23%): € 2.622</li> </ul> Imposta di registro: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2% di 12.000 = € 240</li> </ul> Imposizione totale: € 2.862	Irpef: <ul style="list-style-type: none"> <li>• base imponibile (*): € 114.000</li> <li>• imposta (per i redditi superiori a € 75.000 l'aliquota marginale è il 43%): € 42.190</li> </ul> Imposta di registro: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2% di 120.000 = € 2.400</li> </ul> Imposizione totale: € 44.590
Risparmio con la cedolare	€ 342 (-12%)	€ 19.390 (-43,5%)

(\*) Per i redditi di locazione l'imposta si calcola sul 95% del canone annuo.

Fonte: QuiFinanza.it

Per semplicità, il calcolo è stato effettuato considerando solo i redditi da locazione (a canone libero), calcolando l'Irpef e l'imposta di registro ed escludendo eventuali detrazioni: per il proprietario di immobile con reddito di 12 mila euro, il risparmio con la cedolare secca – rispetto al regime ordinario – è del 12%, quota che arriva al 43,5% per il proprietario con reddito da locazione di 120 mila euro.

Quanto incide la tassazione sugli immobili affittati nelle diverse province toscane? Riproponiamo uno studio de Il Sole 24 Ore, già presentato nella precedente edizione di questo Rapporto, che calcola il peso della tassazione su un'abitazione affittata a canone libero e il ritorno sul prezzo di mercato dell'immobile nei comuni toscani capoluogo di provincia (Tabella 4.11).

Tabella 4.11 - Il peso della tassazione su un'abitazione affittata a canone libero e il ritorno sul prezzo di mercato dell'immobile nei comuni toscani capoluogo di provincia

Comune capoluogo	Canone lordo	Cedolare, IMU, TASI			Prelievo ordinario, IMU, TASI		
		Imposte e spese (%)	Canone netto	Ritorno sul capitale (%)	Imposte e spese (%)	Canone netto	Ritorno sul capitale (%)
Arezzo	9.247	40,0	5.530	2,73	59,0	3.821	1,88
Firenze	13.898	41,0	8.153	2,58	60,0	5.585	1,77
Grosseto	8.276	40,0	4.944	2,32	59,0	3.415	1,60
Livorno	12.858	40,0	7.656	3,26	59,0	5.281	2,25
Lucca	12.783	38,0	7.938	2,76	56,0	5.577	1,94
Massa	11.226	40,0	6.730	2,66	59,0	4.656	1,84
Pisa	12.473	42,0	7.255	2,63	60,0	4.951	1,79
Pistoia	11.918	38,0	7.440	2,71	56,0	5.238	1,91
Prato	13.588	40,0	8.176	3,10	58,0	5.666	2,15
Siena	16.224	42,0	9.430	2,45	60,0	6.429	1,67
Media comuni capoluogo Italia	8.982	42,0	5.231	2,61	60,0	3.572	1,78

Fonte: elaborazione Il Sole 24 Ore su dati Nomisma, Agenzia delle Entrate e CAF Acli.

La stima è stata effettuata utilizzando i valori dei canoni medi cittadini rilevati da Nomisma e rapportandoli alla casa-tipo, così come risulta in catasto sia a livello di rendita, che di superficie<sup>30</sup>. Sono state poi considerate le aliquote per il 2014 dell'IMU e della TASI (applicata sulle case locatè in un capoluogo su due), le imposte sui redditi (cedolare secca al 21% o Irpef, ipotizzata al 38%, piÙ le addizionali comunali e regionali stimate al 2,5% e l'imposta di registro a carico del proprietario, fissata all'1%) e le spese a carico del proprietario (stimate nella misura del 10% del canone).

La tabella mostra come in Toscana l'incidenza maggiore delle tasse sulla locazione di una casa e delle spese per la sua manutenzione si registri a Pisa e Siena, dove la tassazione pesa per il 42% se si sceglie la cedolare secca e il 60% se il proprietario opta per l'applicazione della tassazione ordinaria con un'aliquota Irpef medio-alta. Sul fronte opposto troviamo invece Lucca e Pistoia, dove le percentuali si abbassano al 38% per la cedolare secca e al 56% per la tassazione ordinaria.

Per comprendere quanto è stato effettivamente redditizio l'investimento effettuato con la locazione dell'immobile, bisogna però confrontare il canone netto percepito con il valore della casa, un'operazione che mostra come il piÙ elevato ritorno annuo sul capitale investito per l'acquisto dell'alloggio si registri a Livorno e Prato con valori rispettivamente pari al 3,26% e al 3,10% con la cedolare e del 2,25% e del 2,15% con la tassazione ordinaria. I valori piÙ bassi si rilevano invece a Grosseto e a Siena con un ritorno annuo rispettivamente del 2,32% e del 2,45% in caso di cedolare secca e dell'1,60% e dell'1,67% in caso di tassazione ordinaria.

<sup>30</sup> In genere si tratta di appartamenti medio-grandi (nell'ordine di 100 - 110 m<sup>2</sup>).

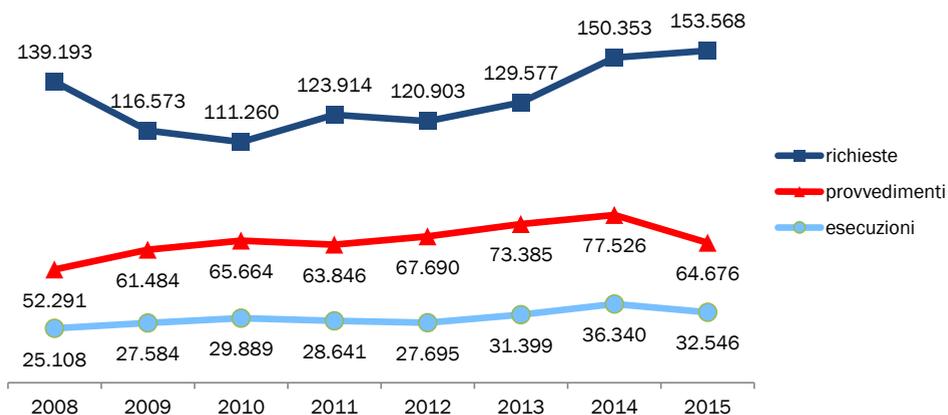


## 5. GLI SFRATTI

### 5.1 Le richieste, i provvedimenti e le esecuzioni

Il 2015 ha registrato un allentamento delle tensioni presenti in relazione alla situazione sfratti. Dall'analisi delle procedure di sfratto<sup>31</sup> (figura 5.1) emerge a livello nazionale, rispetto all'anno precedente, un ulteriore incremento delle richieste di sfratto (+2,1%), cui però hanno corrisposto andamenti opposti dei provvedimenti (-16,6%) e delle esecuzioni di sfratto (-10,4%). Il dato relativo alle richieste (oltre 153 mila) risulta comunque il più elevato all'interno della serie storica a nostra disposizione, segnalando quindi una situazione di criticità relativa alla casa non ancora superata.

Figura 5.1 - I provvedimenti di sfratto richiesti, emessi ed eseguiti in Italia dal 2008 al 2015 (val. ass.)



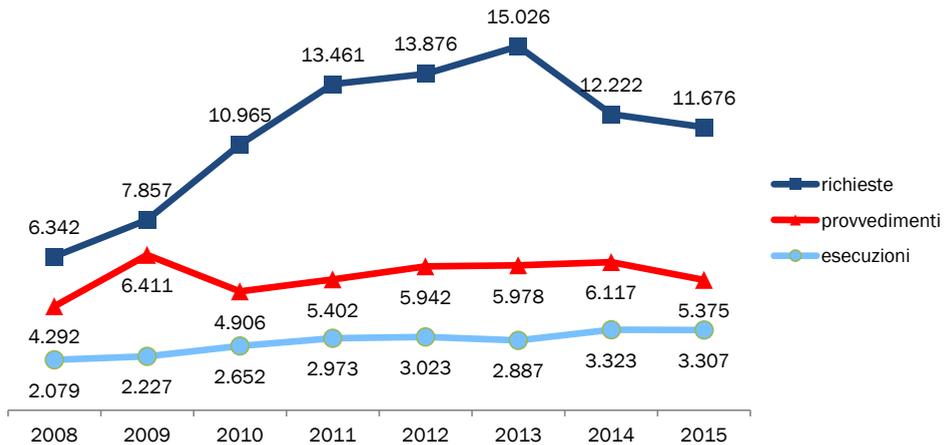
Fonte: elaborazioni su dati Ministero degli interni, *Gli sfratti in Italia*.

I dati regionali (figura 5.2) sono invece caratterizzati da maggiori segnali positivi: i tre indicatori relativi agli sfratti mostrano polarità negativa nel saldo annuale, in particolare

<sup>31</sup> Essa è stata effettuata distinguendo tra le tre fasi di cui si compone (l'emissione del provvedimento, la richiesta di esecuzione e l'esecuzione). Si tratta di tre momenti che non risultano necessariamente conseguenti nel tempo, né precedenti con analoghe modalità e velocità: all'emissione di un provvedimento può, infatti, anche non seguire una richiesta di rilascio, così come a quest'ultima può anche non succedere un'esecuzione. Dal momento che le esecuzioni vengono poi eseguite in autonomia dall'Ufficiale Giudiziario, può accadere che il loro dato annuo superi il numero delle richieste dello stesso anno.

sul fronte delle richieste (-4,5%) e dei provvedimenti (-12,1%), mentre restano sostanzialmente stabili le esecuzioni (-0,5%). Allargando lo sguardo nel medio periodo (2008-2015), è possibile osservare come la Toscana abbia visto, a partire dal 2012, una sostanziale stabilità del dato relativo ai provvedimenti e, soprattutto, alle esecuzioni di sfratto (circa 3 mila l'anno), mentre dopo una progressione continua nel periodo 2009-2013, le richieste hanno subito un netto ridimensionamento nell'ultimo biennio.

Figura 5.2 - I provvedimenti di sfratto richiesti, emessi ed eseguiti in Toscana dal 2008 al 2015 (val.ass.)



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

La tabelle 5.1 e 5.2 mettono in relazione, a livello nazionale e regionale, il numero di provvedimenti ed esecuzioni di sfratto con le famiglie residenti, restituendo un termometro delle criticità presenti sul territorio relative al tema casa.

In Italia, nell'ultimo quinquennio, il rapporto tra famiglie e provvedimenti è rimasto sostanzialmente stabile intorno alla cifra di poco inferiore alle 400 unità, mentre il 2015 ha registrato una netta risalita rispetto all'ultimo anno (+19,8%). Migliora anche l'indicatore relativo al rapporto tra famiglie e sfratti eseguiti, che risale a 793 dopo il valore peggiore registrato nel 2014 (710).

*Tabella 5.1 – Il rapporto tra le famiglie residenti, i provvedimenti emessi e gli sfratti eseguiti in Italia dal 2011 al 2015*

Anno	Famiglie Residenti	Provvedimenti di sfratto	Sfratti eseguiti	Famiglie/ provvedimenti	Famiglie/ sfratti eseguiti
2011	25.175.793	63.846	28.641	394	879
2012	25.405.663	67.790	27.695	375	917
2013	25.872.613	73.385	31.399	353	824
2014	25.791.690	77.526	36.340	333	710
2015	25.816.311	64.676	32.546	399	793

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

A livello toscano, invece, i dati evidenziano una maggiore incidenza dei due fenomeni (provvedimenti e sfratti eseguiti) rispetto al numero di famiglie presenti in regione. I 5.375 provvedimenti di sfratto registrati nel 2015 si traducono in un rapporto di 1/306 (contro 1/399 del livello nazionale), mentre le 3.307 esecuzioni comportano un rapporto di 1/497 rispetto alle famiglie (1/793 in Italia). Tali valori sono parzialmente mitigati dal fatto che, entrambi gli indicatori, sono migliorati nel confronto con il 2014, in virtù dei dati sopra presentati e che vedono, per il 2015, un rallentamento delle tensioni relative agli sfratti.

*Tabella 5.2 – Il rapporto tra le famiglie residenti, i provvedimenti emessi e gli sfratti eseguiti in Toscana dal 2011 al 2015*

Anno	Famiglie Residenti	Provvedimenti di sfratto	Sfratti eseguiti	Famiglie/ Provvedimenti	Famiglie/ Sfratti eseguiti
2011	1.617.973	5.402	2.973	300	544
2012	1.630.303	5.942	3.023	274	539
2013	1.645.748	5.978	2.877	275	572
2014	1.638.328	6.117	3.323	268	493
2015	1.644.030	5.375	3.307	306	497

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

La tabella 5.3 mostra il dettaglio provinciale relativo ai saldi annuali dei provvedimenti di sfratto, delle richieste di esecuzione e degli sfratti eseguiti. I dati che si vanno a presentare mostrano come le evidenze positive, presentate poco sopra, non abbiano in realtà riguardato l'intera regione.

Per quanto concerne i provvedimenti, in tutti i territori – ad eccezione di Livorno – è possibile osservare saldi negativi che variano dal -27,4% di Arezzo al -6,4% di Siena.

Maggiormente differenziata è la situazione relativa alle richieste di esecuzione, che diminuiscono nettamente nelle aree di Pisa (-35,2%), Lucca (-25,6%) e Massa Carrara (-19%), mentre crescono soprattutto in quelle di Pistoia (+29,9%) e Arezzo (+13,8%). La quota relativa più elevata delle richieste di esecuzione spetta nuovamente a Firenze (39%), seguita da Prato (17,5%).

Chiudendo con il dato relativo agli sfratti eseguiti, stabile a livello regionale nel saldo annuale (-0,5%), soltanto quattro province registrano una riduzione delle esecuzioni nel

corso del 2015, seppure con intensità piuttosto marcate: Grosseto (-39%), Pisa (-37,4), Livorno (-20,7%) e Siena (-16,8%). Di converso, nel corso del 2015 raddoppia il numero di sfratti eseguiti a Pistoia e aumenta in misura netta nelle province di Prato (+25,8%) e Arezzo (+22,4).

*Tabella 5.3 - I provvedimenti di sfratto, le richieste di esecuzione e gli sfratti eseguiti nelle province toscane nel 2014 e nel 2015 (val. ass. e var. perc.)*

Provincia	Provvedimenti di sfratto			Richieste di esecuzione			Sfratti eseguiti		
	2014	2015	Var. %	2014	2015	Var. %	2014	2015	Var. %
Arezzo	493	358	-27,4	1.495	1.702	13,8	357	437	22,4
Firenze	1.583	1.392	-12,1	5.004	4.551	-9,1	868	975	12,3
Grosseto	371	341	-8,1	291	306	5,2	172	105	-39,0
Livorno	545	644	18,2	530	520	-1,9	319	253	-20,7
Lucca	527	472	-10,4	698	519	-25,6	301	321	6,6
Massa C.	243	202	-16,9	720	583	-19,0	127	142	11,8
Pisa	703	586	-16,6	731	474	-35,2	609	381	-37,4
Pistoia	575	464	-19,3	301	391	29,9	53	111	109,4
Prato	668	533	-20,2	1.885	2.038	8,1	356	448	25,8
Siena	409	383	-6,4	567	592	4,4	161	134	-16,8
Toscana	6.117	5.375	-12,1	12.222	11.676	-4,5	3.323	3.307	-0,5

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

A livello regionale la morosità dell'inquilino spiega il 95% dei provvedimenti di sfratto, con percentuali non dissimili sull'intero territorio regionale (la casistica residuale è costituita da sfratti per finita locazione, ovvero per scadenza contrattuale). Rispetto al 2014, i provvedimenti per morosità sono calati del 12,4%, un valore leggermente superiore a quello registrato per tutti i provvedimenti di sfratto emessi nel corso del 2015 in Toscana (-12,1%).

*Tabella 5.4 - I provvedimenti di sfratto per morosità emessi nelle province toscane dal 2011 al 2015 (val. ass.)*

Provincia	2011	2012	2013	2014	2015
Arezzo	482	376	409	489	352
Firenze	1.231	1.374	1.464	1.519	1.321
Grosseto	227	292	356	345	322
Livorno	809	577	621	517	614
Lucca	409	526	517	512	455
Massa Carrara	200	246	239	221	189
Pisa	466	531	604	660	546
Pistoia	503	532	565	551	447
Prato	348	738	453	632	496
Siena	204	310	365	392	370
Toscana	4.879	5.502	5.593	5.838	5.112

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

Per quanto riguarda il rapporto, all'interno delle diverse province, tra il numero di famiglie residenti e il numero di provvedimenti di sfratto emessi negli ultimi anni (tabella 5.5), la situazione si conferma come molto diversificata sul territorio. Prato è la provincia che mostra la situazione di maggiore criticità, con un provvedimento di sfratto ogni 190 famiglie (1 ogni 306 a livello regionale), seguita – comunque a distanza – da Livorno (1/243) e Pistoia (1/268). Massa Carrara (1/444) e Arezzo (1/408) sono invece le province con il migliore rapporto tra provvedimenti e famiglie residenti, con valori migliori anche della media nazionale.

Nel 2015 l'indicatore ha comunque visto un miglioramento dei propri valori sull'intero territorio regionale, con l'unica eccezione costituita dalla provincia di Livorno, il cui rapporto è passato da 1/286 del 2014 a 1/243 del 2015.

Allargando lo sguardo all'ultimo quinquennio, le aree di Grosseto, Pisa, Prato e Siena sono quelle in cui tale rapporto ha subito un visibile peggioramento rispetto a quanto osservato nell'anno 2011.

*Tabella 5.5 – Il rapporto tra i provvedimenti di sfratto emessi e le famiglie residenti nelle province toscane dal 2011 al 2015*

<i>Provincia</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
Arezzo	298	364	351	295	408
Firenze	315	295	291	283	323
Grosseto	403	324	267	281	306
Livorno	170	241	232	286	243
Lucca	356	297	314	321	359
Massa Carrara	387	337	362	373	444
Pisa	336	312	253	257	311
Pistoia	234	227	212	216	268
Prato	268	128	215	151	190
Siena	512	358	314	291	311
Toscana	300	274	275	268	306
Italia	394	375	353	333	399

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

La tabella 5.6 mostra invece il rapporto tra i provvedimenti di sfratto emessi e le famiglie che abitano in affitto: il dato regionale (2,5%) risulta in calo rispetto al 2014, quando si assestava sul 2,8%. Il dettaglio territoriale mostra tuttavia la situazione di alcune province in cui tale rapporto risulta essere nettamente al di sopra del dato medio regionale: Prato (4%), Livorno (3,3%) e Grosseto (3%).

*Tabella 5.6 – Il rapporto tra i provvedimenti di sfratto emessi e le famiglie che abitano in affitto nelle province toscane nel 2015*

<i>Provincia</i>	<i>Provvedimenti di sfratto (A)</i>	<i>Nuclei familiari in affitto (B) (*)</i>	<i>A/B*100</i>
Arezzo	358	18.163	2,0
Firenze	1.392	62.482	2,2
Grosseto	341	11.406	3,0
Livorno	644	19.604	3,3
Lucca	472	19.033	2,5
Massa Carrara	202	10.674	1,9
Pisa	586	23.054	2,5
Pistoia	464	16.900	2,7
Prato	533	13.491	4,0
Siena	383	17.095	2,2
<b>Toscana</b>	<b>5.375</b>	<b>211.902</b>	<b>2,5</b>

(\*) 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 2015*

Il calcolo del rapporto tra il numero di esecuzioni di sfratti e quello delle famiglie residenti (tabella 5.7) mostra ancora una volta le maggiori criticità presenti all'interno dell'area pratese, dove si riscontra un'esecuzione ogni 226 famiglie, dato in ulteriore peggioramento rispetto al 2014. Anche la provincia di Arezzo segnala un rapporto piuttosto rilevante tra sfratti eseguiti e famiglie residenti (1/334), anche in questo caso il dato si inasprisce rispetto all'anno precedente. Sul fronte opposto troviamo invece le province di Pistoia, Grosseto e Siena, dove tale rapporto si pone nettamente al di sopra della media regionale.

*Tabella 5.7 – Il rapporto tra gli sfratti eseguiti e le famiglie residenti nelle province toscane dal 2011 al 2015*

<i>Provincia</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
Arezzo	687	599	495	408	334
Firenze	622	585	612	516	462
Grosseto	1287	979	801	606	993
Livorno	420	517	697	489	618
Lucca	468	448	485	563	528
Massa Carrara	1103	849	814	714	632
Pisa	698	535	661	297	478
Pistoia	371	539	737	2340	1122
Prato	232	249	233	284	226
Siena	762	713	801	740	889
<b>Toscana</b>	<b>544</b>	<b>539</b>	<b>572</b>	<b>493</b>	<b>497</b>
<b>Italia</b>	<b>879</b>	<b>917</b>	<b>824</b>	<b>710</b>	<b>793</b>

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

## 5.2 Le misure di contrasto degli sfratti

### 5.2.1 Il Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli

Nel 2014 è diventato pienamente operativo il “Fondo nazionale per la morosità incolpevole”, istituito con il decreto legge 31 agosto 2013, n. 102<sup>32</sup>, con una dotazione annua (per il 2014 e il 2015) di 20 milioni di euro, successivamente incrementata, sia nella dimensione che nella durata, con il decreto legge 28 marzo 2014, n. 47<sup>33</sup> (il cosiddetto “Piano casa”): l’operatività del Fondo è stata infatti estesa fino al 2020 e la sua dotazione complessiva portata a 266 milioni di euro<sup>34</sup>.

Con il decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 14 maggio 2014 sono state definite le modalità di gestione del Fondo, a partire dalla definizione del concetto di morosità incolpevole, intesa quale quella “*situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo a ragione della perdita o della consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare*”. Il decreto elenca poi le cause che possono determinare tale situazione di morosità incolpevole, ossia:

- 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 per cause di forza maggiore o una perdita di avviamento consistente.

Sono inoltre comprese nel concetto di morosità incolpevole anche la malattia grave, l’infortunio o il decesso di un componente del nucleo familiare, se da ciò è derivata una riduzione delle entrate o la necessità di spese medico-assistenziali ingenti.

A favore dei nuclei familiari che, a causa del verificarsi di una delle suddette situazioni, si trovano a rischio di sfratto, può essere erogato un contributo economico di importo massimo pari a 8.000 euro, a condizione che:

- la loro situazione economica derivante da regolare attività lavorativa non sia superiore a un valore ISE di 35.000 euro o a un valore ISEE di 26.000 euro;
- 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;

---

<sup>32</sup> Convertito con modificazioni dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124.

<sup>33</sup> Convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80.

<sup>34</sup> In particolare, la dotazione del Fondo è stata incrementata di 15,73 milioni di euro per il 2014, di 12,73 milioni di euro per il 2015, di 59,73 milioni di euro per il 2016, di 36,03 milioni di euro per il 2017, di 46,1 milioni di euro per ciascuno degli anni 2018 e 2019 e di 9,5 milioni di euro per il 2020.

- 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 ultrasettantenni, di figli minori, di persone con invalidità superiore al 74% o in carico ai servizi sociali. Nel 2015 il Fondo ha distribuito alle Regioni 32,7 milioni di euro, che nella propria autonomia del riparto dei fondi, devono assegnare alle città capoluogo e ai comuni ad alta tensione abitativa di cui alla Delibera CIPE 87/2003. Sono infine i Comuni a stabilire l'idoneità dei richiedenti a beneficiare delle risorse del Fondo, concedendo i contributi agli inquilini destinatari di provvedimento di rilascio esecutivo che sottoscrivano con il proprietario dell'alloggio un nuovo contratto a canone concordato, a quelli la cui ridotta capacità economica non consenta il versamento di un deposito cauzionale per un nuovo contratto di locazione<sup>35</sup> e a quelli che ottengano dal proprietario dell'immobile la disponibilità a differire l'esecutività del provvedimento di rilascio<sup>36</sup>.

Il criterio di ripartizione del Fondo tra le Regioni tiene conto di due parametri:

- il 70% viene suddiviso tra le regioni e province autonome proporzionalmente rispetto al numero dei provvedimenti di sfratto per morosità emessi a livello regionale;
- il 30% viene ripartito esclusivamente tra quelle regioni in cui sono state emanate norme per la riduzione del disagio abitativo che prevedano percorsi di accompagnamento sociale per le persone sottoposte a sfratto, anche attraverso organismi comunali<sup>37</sup>.

---

<sup>35</sup> In questi casi i Comuni devono prevedere modalità per assicurare che i contributi siano versati contestualmente alla consegna degli immobili.

<sup>36</sup> In questi casi i Comuni devono effettuare controlli sulla destinazione finale dei contributi.

<sup>37</sup> Si tratta di Piemonte, Lombardia, Liguria, Emilia Romagna, Toscana, Marche, Campania, Umbria, Puglia, Lazio e Sicilia.

Tabella 5.8 - La ripartizione delle risorse (in euro) del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli - Annualità 2014 e 2015

Regioni	Decreto 14 maggio 2014	Decreto 5 dicembre 2014	Decreto 19 marzo 2015
Piemonte	2.379.549,75	1.692.016,94	3.624.814,87
Valle d'Aosta	39.506,60	31.071,48	63.854,12
Lombardia	4.722.874,51	3.358.274,22	7.014.279,44
P.A. Trento	45.082,80	35.458,04	(*)
P.A. Bolzano	16.731,40	13.159,68	(*)
Veneto	1.006.009,20	791.226,00	1.751.778,25
Friuli Venezia Giulia	232.621,20	182.956,16	400.667,09
Liguria	789.901,64	561.672,35	1.097.425,83
Emilia Romagna	2.550.052,91	1.813.255,28	3.890.634,63
Toscana	2.166.521,00	1.540.539,00	2.938.201,39
Umbria	307.217,40	370.154,94	559.482,29
Marche	472.523,71	335.995,42	655.618,69
Lazio	1.628.809,00	1.962.493,25	4.175.891,80
Abruzzo	165.925,20	130.500,20	335.760,42
Molise	26.957,00	21.201,71	19.296,58
Campania	1.558.540,68	1.108.224,89	2.484.836,86
Puglia	703.672,20	847.828,44	1.794.546,03
Basilicata	20.682,20	16.266,83	29.120,29
Calabria	184.051,00	144.756,52	269.450,37
Sicilia	835.668,40	657.253,10	1.326.472,11
Sardegna	147.102,20	115.695,55	180.335,27
<b>Totale</b>	<b>20.000.000,00</b>	<b>15.730.000,00</b>	<b>32.730.000,0</b>

Fonte: decreti del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

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

La Tabella 5.9 mostra la ripartizione per provincia del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli. A livello regionale, nel 2015 è stato impiegato il 31,8% delle risorse assegnate ai Comuni sull'annualità 2015, con una situazione molto differenziata sul territorio. I Comuni della provincia di Livorno rappresentano quelli che hanno distribuito la quota maggiore di risorse sul plafond disponibile (93,5%), seguiti da quelli di Pisa (86,7%), Arezzo (65,4%) ed Empoli (65,3%). I Comuni del senese hanno utilizzato la metà delle risorse disponibili, mentre la quota di Massa Carrara è pari al 32,2%.

Diversa è la situazione nei Comuni delle altre province: nel 2015 Grosseto, Lucca e Prato non sono riuscite a distribuire le risorse del Fondo mentre percentuali di utilizzo basse si registrano per i Comuni del pistoiese (7,9%) e della provincia di Firenze (3,2%). Tali differenze nella percentuale di utilizzo del Fondo vanno ricondotte essenzialmente al fatto che le risorse 2014 sono state effettivamente liquidate dalla Regione Toscana nel mese di ottobre 2015: una differente organizzazione dei Comuni nella gestione amministrativa del Fondo, così come anche la possibilità da parte di alcuni enti locali di

poter anticipare le risorse assegnate dalla Regione rappresentano verosimilmente le ragioni alla base di queste differenze osservate a livello territoriale. In maniera analoga, le risorse dell'annualità 2015 sono state liquidate dalla Regione nel mese di febbraio 2016. L'ultima colonna della tabella 5.9, relativa ai residui, rappresenta dunque la fotografia scattata al 31/12/2015, momento in cui i Comuni non avevano ancora ricevuto fisicamente le risorse 2015 del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli.

*Tabella 5.9 – La ripartizione per provincia delle risorse (in euro) del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli - Annualità 2014 e 2015.*

*Gli importi erogati nel 2015 ed i residui totali al 31.12.2015*

<i>Provincia/ Circondario</i>	<i>Annualità 2014(*)</i>	<i>Importo erogato nel 2015</i>	<i>Residui annualità 2014</i>	<i>Annualità 2015(**)</i>	<i>Residui totali al 31.12.2015</i>
Arezzo	270.986,09	177.114,92	93.871,17	245.633,64	339.504,81
Firenze	908.298,71	29.400,00	878.898,71	714.490,66	1.593.389,37
Empoli	62.209,58	40.595,52	21.614,06	48.854,06	70.468,12
Grosseto	236.139,74	0,00	236.139,74	173.353,88	409.493,62
Livorno	411.483,73	384.774,44	26.709,29	259.737,00	286.446,29
Lucca	342.532,34	0,00	342.532,34	257.386,44	599.918,78
Massa Carrara	158.291,50	51.000,00	107.291,50	111.064,01	218.355,51
Pisa	400.362,47	346.934,53	53.427,94	331.722,94	385.150,88
Pistoia	374.413,12	29.681,03	344.732,09	281.479,69	626.211,78
Prato	300.271,90	0,00	300.271,90	317.619,57	617.891,47
Siena	242.070,82	121.080,27	120.990,55	196.859,50	317.850,05
<b>Totale</b>	<b>3.707.060,00</b>	<b>1.180.580,71</b>	<b>2.526.479,29</b>	<b>2.938.201,39</b>	<b>5.464.680,68</b>

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

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

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

La Tabella successiva mostra il dato relativo ai soggetti richiedenti e ai beneficiari del Fondo, restituendo più concretamente i risultati raggiunti in termini di situazioni problematiche trattate. In totale, nel 2015, i soggetti beneficiari sono stati 261, pari al 71,9% dei richiedenti, anche se risulta più elevato il rapporto tra morosità dei beneficiari e quella dei richiedenti (86,4%); il contributo medio erogato è stato pari a circa 4.500 euro.

All'interno dei Comuni delle 8 province che nel 2015 hanno erogato le risorse del Fondo, in 4 casi sono state accolte tutte le domande ricevute dai Comuni (Arezzo, Firenze, Empoli e Pistoia). Differenze abbastanza marcate tra i territori possono essere rintracciate nei valori relativi al contributo medio erogato: partendo dal valore più basso registrato nell'empolese (2.387 euro) si arriva ai 7.884 euro di Pisa, dato ben al di sopra del valore medio toscano.

Tabella 5.10 – I soggetti richiedenti e beneficiari del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli ed il livello della loro morosità (in euro) nel 2015

Provincia/ Circondario	Soggetti richiedenti	Soggetti beneficiari	Contributo medio erogato	Morosità accumulata dai richiedenti (A)	- di cui morosità dei beneficiari (B)	B/A*100
Arezzo	40	40	4.427,87	277.211,36	277.211,36	100,0
Firenze	5	5	5.880,00	46.290,40	46.290,40	100,0
Empoli	17	17	2.387,97	85.754,15	85.754,15	100,0
Grosseto	-	-	-	-	-	-
Livorno	119	111	3.466,44	942.342,90	913.482,90	96,9
Lucca	2	0	-	13.950,00	13.950,00	100,0
Massa Carrara	21	17	3.000,00	72.485,28	59.893,43	82,6
Pisa	125	44	7.884,88	685.857,74	417.590,43	60,9
Pistoia	6	6	4.946,84	44.643,00	44.643,00	100,0
Prato	-	-	-	-	-	-
Siena	28	21	5.765,73	146.811,79	142.001,97	96,7
<b>Totale</b>	<b>363</b>	<b>261</b>	<b>4.523,30</b>	<b>2.315.346,62</b>	<b>2.000.817,64</b>	<b>86,4</b>

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

Come si osserva dalle Tabelle 5.11 e 5.12, tra le cause della morosità incolpevole dei soggetti richiedenti il contributo del Fondo la principale resta quella legata al licenziamento, che spiega il 34,7% della casistica<sup>38</sup>; un ulteriore 25% è costituito dai lavoratori a termine o atipici, con contratto scaduto e non rinnovato. Tra le motivazioni non legate all'ambito lavorativo, la malattia grave, l'infortunio o il decesso di un familiare costituisce il 16,5% delle cause dichiarate dai richiedenti il contributo. A livello territoriale, Massa Carrara rappresenta l'area in cui il licenziamento ha motivato una quota rilevante delle richieste.

<sup>38</sup> Vi sono casi che possono caratterizzarsi per multi-problematicità, presentare cioè anche più di una delle cause di morosità incolpevole richiamate.

Tabella 5.11 – Le cause della morosità incolpevole(\*) dei soggetti richiedenti il contributo del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli nel 2015 (val. ass.)

Provincia/ Circondario	Licenziamento	Riduzione orario di lavoro	Cassa Integrazione	Stato di mobilità	Mancato rinnovo contratti a termine o di lavoro atipico	Cessazione/ riduzione di attività libero professionale	Malattia grave - infortunio o decesso di un familiare	Altri motivi	N. totale richiedenti
Arezzo	10	1	0	2	7	5	5	16	40
Firenze	3	0	0	0	2	1	1	1	5
Empoli	4	0	0	0	1	1	11	0	17
Grosseto	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Livorno	32	5	4	2	32	20	19	9	119
Lucca	0	0	0	0	0	0	0	2	2
Massa Carrara	15	1	2	0	2	1	1	1	21
Pisa	46	4	4	0	37	13	17	7	125
Pistoia	2	1	0	0	2	0	1	0	6
Prato	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Siena	14	0	2	2	8	3	5	0	28
<b>Totale</b>	<b>126</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>91</b>	<b>44</b>	<b>60</b>	<b>36</b>	<b>363</b>

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

(\*): possibili più risposte

Tabella 5.12- Le cause della morosità incolpevole dei soggetti richiedenti il contributo del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli nel 2015  
(perc. di riga su n. totale richiedenti)

Provincia/ Circondario	Licenziamento	Riduzione orario di lavoro	Cassa Integrazione	Stato di mobilità	Mancato rinnovo contratti a termine o di lavoro atipico	Cessazione/riduzione di attività libero professionale	Malattia grave - infortunio o decesso di un familiare	Altri motivi
Arezzo	25,0	2,5	0,0	5,0	17,5	12,5	12,5	40,0
Firenze	60,0	0,0	0,0	0,0	40,0	20,0	20,0	20,0
Empoli	23,5	0,0	0,0	0,0	5,9	5,9	64,7	0,0
Grosseto	-	-	-	-	-	-	-	-
Livorno	26,9	4,2	3,4	1,7	26,9	16,8	16,0	7,6
Lucca	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Massa Carrara	71,4	4,8	9,5	0,0	9,5	4,8	4,8	4,8
Pisa	36,8	3,2	3,2	0,0	29,6	10,4	13,6	5,6
Pistoia	33,3	16,7	0,0	0,0	33,3	0,0	16,7	0,0
Prato	-	-	-	-	-	-	-	-
Siena	50,0	0,0	7,1	7,1	28,6	10,7	17,9	0,0
Totale	34,7	3,3	3,3	1,7	25,1	12,1	16,5	9,9

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

Dopo aver osservato risorse e dinamiche del Fondo nazionale, la tabella 5.13 mostra la suddivisione tra i LODE delle risorse regionali attribuite ed erogate alle famiglie nel 2015 per la prevenzione degli sfratti per la morosità incolpevole<sup>39</sup>.

Ai 4 milioni di euro stanziati dalla Regione per il 2015, grazie ai residui delle annualità precedenti le risorse disponibili hanno raggiunto i 5,7 milioni di euro, di cui 2,5 milioni erogati nel corso dell'anno. Anche in questo caso, come si vede, il rapporto tra erogazioni e risorse disponibili si presenta molto differente nei diversi LODE: Lucca, Arezzo e Livorno sono i territori che sono riusciti ad erogare la percentuale maggiore di contributi, con residui inferiori al 5% del plafond; sul fronte opposto troviamo Firenze e Grosseto, che contano inoltre risorse rilevanti sul capitolo residui da anni precedenti.

Tabella 5.13 – Le risorse (in euro) del “Fondo sfratti” assegnate ai LODE e quelle erogate nel 2015

Provincia	Importo assegnato per 2015(*)	Spese di gestione(**)	Residui da anni precedenti	Importo disponibile per 2015	Importo erogato nel 2015	Residuo	
						Importo	%
Arezzo	292.508,49	7.312,71	-380,97	284.814,81	281.091,93	3.722,88	1,3
Firenze	985.517,61	24.637,94	902.265,26	1.863.144,93	253.467,58	1.609.677,35	86,4
Empoli	61.505,45	1.537,64	137.482,75	197.450,56	134.899,43	62.551,13	31,7
Grosseto	254.603,97	6.365,10	362.966,07	611.204,94	177.579,05	433.625,89	70,9
Livorno	444.126,59	11.103,16	-23.610,90	409.412,53	389.194,89	20.217,64	4,9
Lucca	369.747,90	9.243,70	-630,56	359.873,64	358.766,58	1.107,06	0,3
Massa Carrara	170.927,95	4.273,20	168.513,72	335.168,47	173.781,64	161.386,83	48,2
Pisa	431.968,53	10.799,21	87.209,58	508.378,90	190.156,07	318.222,83	62,6
Pistoia	404.076,52	10.101,91	18.139,64	412.114,25	222.846,03	189.268,22	45,9
Prato	323.976,40	8.099,41	86.718,09	402.595,08	174.076,55	228.518,53	56,8
Siena	261.040,59	6.526,01	40.860,90	295.375,48	195.492,47	99.883,01	33,8
<b>Totale</b>	<b>4.000.000,00</b>	<b>100.000,00</b>	<b>1.779.533,58</b>	<b>5.679.533,58</b>	<b>2.551.352,22</b>	<b>3.128.181,36</b>	<b>55,1</b>

(\*) Delib. Giunta Regionale 1082/2014 del 1° dicembre 2014

(\*\*) 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

La Tabella 5.14 mostra il numero di soggetti richiedenti e beneficiari, il tasso di copertura della morosità dei beneficiari rispetto a quella di tutti i richiedenti, oltre al contributo medio erogato attraverso le risorse regionali del Fondo sfratti.

Il contributo medio erogato nel 2015 è stato pari, a livello regionale, a 5.451 euro: il valore più basso si registra per il LODE pistoiese (4.204 euro), mentre quello più elevato per il LODE pisano (7.313 euro).

Rispetto al 2014, è diminuito sia il numero dei soggetti richiedenti (- 343 unità) che quello dei beneficiari (-263).

<sup>39</sup> Rispetto al Fondo nazionale, rivolto ai Comuni capoluogo e ad alta tensione abitativa, il Fondo regionale si rivolge all'intero territorio.

Tabella 5.14 – I soggetti richiedenti e beneficiari del  
 “Fondo sfratti” ed il livello della loro morosità (in euro) nel 2015

Provincia	Soggetti richiedenti	Soggetti beneficiari	Contributo medio erogato	Morosità accumulata dai richiedenti (A)	- di cui morosità dei beneficiari (B)	B/A*100
Arezzo	60	59	4.764,27	372.459,29	370.059,29	99,4
Firenze	118	49	5.172,81	1.129.311,78	418.944,41	37,1
Empoli	46	30	4.496,65	221.519,86	141.140,76	63,7
Grosseto	30	30	5.919,30	166.111,04	166.111,04	100,0
Livorno	78	62	6.277,34	504.441,08	442.766,58	87,8
Lucca	67	61	5.881,42	472.833,69	428.020,77	90,5
Massa Carrara	34	29	5.992,47	243.043,54	201.581,82	82,9
Pisa	226	26	7.313,70	1.125.805,24	252.833,01	22,5
Pistoia	57	53	4.204,64	329.801,36	305.041,36	92,5
Prato	28	28	6.217,02	208.307,64	208.307,64	100,0
Siena	65	41	4.768,11	429.964,86	253.040,29	58,9
Totale	809	468	5.451,61	5.203.599,38	3.187.846,97	61,3

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

Le tabelle 5.15 e 5.16 mostrano i numeri relativi ai soggetti che nel 2015 hanno richiesto il contributo dal Fondo sfratti, suddivisi per le diverse cause della morosità incolpevole.

Anche in questo caso, come osservato per il Fondo nazionale, la causa “licenziamento” rappresenta la più frequente (29%), seguita dal mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipico (23,5%); una quota rilevante all’interno delle cause della morosità incolpevole è inoltre costituita dalla cessazione/riduzione dell’attività libero professionale (10,6%). Tra le cause non legate alla componente lavorativa, la malattia grave, l’infortunio o il decesso di un familiare rappresentano l’11,5% della casistica.

A livello territoriale, Prato si caratterizza per una maggiore rilevanza relativa della causa “riduzione orario di lavoro” (21,4%), mentre la “mobilità” caratterizza il dato grossetano (10%); Siena e Firenze vedono, poi, una quota relativa più elevata di richiedenti tra i liberi professionisti, con percentuali superiori al 16%.

Tabella 5.15- Le cause della morosità incolpevole(\*) dei soggetti che hanno richiesto il "Fondo sfratti" nel 2015 (val. ass.)

Provincia	Licenziamento	Riduzione orario di lavoro	Cassa Integrazione	Stato di mobilità	Mancato rinnovo contratti a termine o di lavoro atipico	Cessazione/ riduzione di attività libero professionale	Malattia grave - infortunio o decesso di un familiare	Altri motivi	N. totale richiedenti
Arezzo	16	0	2	1	13	6	6	20	60
Firenze	40	13	3	3	20	19	10	15	118
Empoli	22	1	2	1	6	6	7	2	46
Grosseto	10	3	0	3	11	2	3	0	30
Livorno	18	7	3	2	17	9	11	13	78
Lucca	20	8	0	0	12	4	12	13	67
Massa Carrara	12	0	0	1	6	2	4	7	34
Pisa	60	7	0	2	64	16	27	49	226
Pistoia	13	1	1	2	20	8	4	5	57
Prato	10	6	1	1	2	3	5	5	28
Siena	14	2	3	3	19	11	4	13	65
Totale	235	48	15	19	190	86	93	142	809

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

(\*): possibili più risposte

Tabella 5.16 – Le cause della morosità incolpevole dei soggetti che hanno richiesto il “Fondo sfratti” nel 2015 (perc. di riga su n. totale richiedenti)

Provincia	Licenziamento	Riduzione orario di lavoro	Cassa Integrazione	Stato di mobilità	Mancato rinnovo contratti a termine o di lavoro atipico	Cessazione/riduzione di attività libero professionale	Malattia grave - infortunio o decesso di un familiare	Altri motivi
Arezzo	26,7	0,0	3,3	1,7	21,7	10,0	10,0	33,3
Firenze	33,9	11,0	2,5	2,5	16,9	16,1	8,5	12,7
Empoli	47,8	2,2	4,3	2,2	13,0	13,0	15,2	4,3
Grosseto	33,3	10,0	0,0	10,0	36,7	6,7	10,0	0,0
Livorno	23,1	9,0	3,8	2,6	21,8	11,5	14,1	16,7
Lucca	29,9	11,9	0,0	0,0	17,9	6,0	17,9	19,4
Massa Carrara	35,3	0,0	0,0	2,9	17,6	5,9	11,8	20,6
Pisa	26,5	3,1	0,0	0,9	28,3	7,1	11,9	21,7
Pistoia	22,8	1,8	1,8	3,5	35,1	14,0	7,0	8,8
Prato	35,7	21,4	3,6	3,6	7,1	10,7	17,9	17,9
Siena	21,5	3,1	4,6	4,6	29,2	16,9	6,2	20,0
Totale	29,0	5,9	1,9	2,3	23,5	10,6	11,5	17,6

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

Per quanto riguarda ulteriori azioni, nel 2015 non è stata prevista la proroga degli sfratti, attuata solo come misura-ponte per i nuclei familiari in maggiore difficoltà: il giudice, su richiesta, ha avuto facoltà di sospendere l'esecuzione di uno sfratto fino a 120 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del DL 31 dicembre 2014, n. 192, per consentire il passaggio da casa a casa.

### **5.3 Le Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo**

Nel corso del 2013<sup>40</sup> in tutti i LODE si è provveduto ad istituire le Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo previste dalla legge regionale 12 dicembre 2012, n. 75 (Misure urgenti per la riduzione del disagio abitativo. Istituzione delle commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo), per la promozione di azioni coordinate finalizzate a *“garantire la sostenibilità sociale dello sfratto e favorire il percorso di passaggio da casa a casa dei soggetti che non sono in possesso di altra abitazione adeguata al proprio nucleo familiare”*.

Le Commissioni territoriali possono essere composte, oltre che dai Comuni del LODE<sup>41</sup>, 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. L'importanza attribuita dalla Regione alle Commissioni è data anche dal fatto che la loro costituzione è riconosciuta quale criterio di priorità nella ripartizione tra i LODE dei finanziamenti finalizzati al sostegno a programmi di costruzione, acquisizione e recupero di alloggi di edilizia sovvenzionata o destinati alla locazione per le famiglie in condizione di disagio abitativo.

Come rilevato nel precedente Rapporto, nel 2014 tutte le Commissioni hanno avviato la loro attività, ad eccezione di quelle istituite nei LODE di Arezzo e di Grosseto. Nel primo caso il mancato avvio dei lavori, protrattosi anche nel 2015, è stato motivato dalle difficoltà incontrate negli ultimi anni dalle principali associazioni degli inquilini<sup>42</sup>, che hanno spinto i Comuni ad affrontare autonomamente le problematiche inerenti il disagio abitativo, attraverso forme di collaborazione con Arezzo Casa Spa e con organizzazioni del terzo settore operanti sul territorio.

Nel LODE di Grosseto, sia per il 2014 che per il 2015, l'inattività della Commissione è stata invece imputata all'assenza sul territorio grossetano di problematiche abitative tali da richiedere una sua convocazione. Al riguardo va ricordato come la composizione della Commissione grossetana sia particolarmente articolata, prevedendo la

---

<sup>40</sup> Nel LODE Empolese Valdelsa la Commissione è stata istituita il 7 gennaio 2014.

<sup>41</sup> La legge offre la possibilità di istituire più commissioni per LODE, qualora al suo interno siano presenti Comuni con più di 50.000 abitanti, a condizione che, come specificato con la deliberazione della Giunta Regionale 11 marzo 2013, n. 155, ciascuna di esse ricomprenda territori omogenei per caratteristiche delle politiche di edilizia pubblica, fenomeni migratori, aspetti di fragilità sociale e precarietà abitativa e criticità dei sistemi economici locali.

<sup>42</sup> Va ricordato che la Commissione istituita nel LODE di Arezzo ha previsto la partecipazione di cinque Comuni, di Arezzo Casa Spa, di un'associazione rappresentativa dei proprietari e di tre sindacati degli inquilini.

partecipazione di ben trentuno soggetti<sup>43</sup>, oltre alle associazioni degli inquilini e dei proprietari maggiormente rappresentative.

Nel corso del 2015 ha svolto in maniera marginale la propria attività, senza riunirsi, la Commissione istituita nel LODE di Massa Carrara, che nel 2014 si era invece riunita in 3 occasioni esaminando 25 domande.

Per i restanti LODE la tabella 5.17 mostra come nel 2015 le Commissioni si sono riunite da un massimo di 13 volte (nell'Empolese Valdelsa) ad un minimo di una sola volta (Lucca, Pistoia, Prato e Siena). Per quanto riguarda il "volume di attività" affrontato dalla Commissioni, non necessariamente proporzionato al numero di sedute svolte, si rileva che le domande prese in esame sono state 859 (contro le 963 dell'anno 2014). Di queste, oltre un terzo sono state analizzate nel LODE Empolese Valdelsa (313, pari al 36,4%). L'azione della Commissione Territoriale del LODE empolese, come da un protocollo d'intesa sottoscritto nel 2014 tra Unione dei Comuni, Asl 11 e Publicasa Spa, è integrata dall'attività di una Commissione Tecnica che esamina le richieste per la concessione del contributo. E' stato inoltre costituito un apposito fondo, che affianca il fondo regionale: la Commissione può pertanto intervenire anche in una fase antecedente la convalida dello sfratto.

Più di cento sono state le domande analizzate nei LODE di Livorno (137, pari al 15,9%) e Pisa (132, pari al 15,4%), mentre nel LODE di Firenze la Commissione ha preso in esame solo 10 domande (pari all'1,2%).

*Tabella 5.17 - L'attività svolta nel 2015 dalle Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo*

LODE	Sedute		Domande	
	Nr.	%	Nr.	%
Arezzo	0	0,0	0	0,0
Empolese Valdelsa	13	29,5	313	36,4
Firenze	5	11,4	10	1,2
Grosseto	0	0,0	0	0,0
Livorno	10	22,7	137	15,9
Lucca	1	2,3	65	7,6
Massa Carrara	0	0,0	0	0,0
Pisa	12	27,3	132	15,4
Pistoia	1	2,3	84	9,8
Prato	1	2,3	81	9,4
Siena	1	2,3	37	4,3
<b>Totale</b>	<b>44</b>	<b>100,0</b>	<b>859</b>	<b>100,0</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione attività 2015 Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo.

<sup>43</sup> E' infatti prevista la presenza di un componente per ciascuno dei ventotto Comuni presenti nel LODE e di un rappresentante di Edilizia Provinciale Grossetana Spa, di uno della Prefettura e di uno della Questura.

Rispetto alle misure adottate nel 2015 in risposta alle domande esaminate dalle Commissioni (tabella 5.18), quella prevalente, come nel 2014, è stata l'erogazione di contributi economici finalizzati a prevenire lo sfratto, adottata in 228 situazioni, pari al 26,5% del totale. Nei LODE di Lucca, Pistoia e Siena si è fatto ricorso a tale misura rispettivamente nel 75,4%, nel 65,5% e nel 56,8% dei casi.

Tabella 5.18 - Le misure attivate nel 2015 in risposta alle domande esaminate dalle Commissioni - segue

La tipologia di misure attivate	Arezzo		Empolese Valdelsa		Firenze		Grosseto		Livorno		Lucca	
	Nr.	%	Nr.	%	Nr.	%	Nr.	%	Nr.	%	Nr.	%
Contributi per prevenzione sfratto	0	0,0	44	14,1	6	60,0	0	0,0	20	14,6	49	75,4
Contributi per accesso nuova abitazione	0	0,0	58	18,5	0	0,0	0	0,0	22	16,1	16	24,6
Inserimenti in alloggi di emergenza	0	0,0	55	17,6	0	0,0	0	0,0	13	9,5	0	0,0
Sfratti rinviati	0	0,0	0	0,0	1	10,0	0	0,0	40	29,2	0	0,0
Sfratti eseguiti	0	0,0	0	0,0	3	30,0	0	0,0	38	27,7	0	0,0
Necessità di ulteriori accertamenti	0	0,0	62	19,8	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Soluzione autonoma da parte degli inquilini	0	0,0	35	11,2	0	0,0	0	0,0	2	1,5	0	0,0
Domande inammissibili	0	0,0	59	18,8	0	0,0	0	0,0	2	1,5	0	0,0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>313</b>	<b>100,0</b>	<b>10</b>	<b>100,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>137</b>	<b>100,0</b>	<b>65</b>	<b>100,0</b>

Tabella 5.19 - Le misure attivate nel 2015 in risposta alle domande esaminate dalle Commissioni

La tipologia di misure attivate	Massa Carrara		Pisa		Pistoia		Prato		Siena		Totale	
	Nr.	%	Nr.	%	Nr.	%	Nr.	%	Nr.	%	Nr.	%
Contributi per prevenzione sfratto	0	0,0	17	12,9	55	65,5	16	19,8	21	56,8	228	26,5
Contributi per accesso nuova abitazione	0	0,0	8	6,1	15	17,9	5	6,2	0	0,0	124	14,4
Inserimenti in alloggi di emergenza	0	0,0	18	13,6	14	16,7	0	0,0	1	2,7	101	11,8
Sfratti rinviati	0	0,0	22	16,7	0	0,0	0	0,0	3	8,1	66	7,7
Sfratti eseguiti	0	0,0	5	3,8	0	0,0	0	0,0	6	16,2	52	6,1
Necessità di ulteriori accertamenti	0	0,0	44	33,3	0	0,0	10	12,3	0	0,0	116	13,5
Soluzione autonoma da parte degli inquilini	0	0,0	15	11,4	0	0,0	0	0,0	0	0,0	52	6,1
Domande inammissibili	0	0,0	3	2,3	0	0,0	50	61,7	6	16,2	120	14,0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>132</b>	<b>100,0</b>	<b>84</b>	<b>100,0</b>	<b>81</b>	<b>100,0</b>	<b>37</b>	<b>100</b>	<b>859</b>	<b>100,0</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione attività 2015 Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo.

Meno utilizzata (124 casi, pari al 14,4%), seppure in crescita rispetto all'anno precedente, è stata l'erogazione di contributi economici alle famiglie per garantire loro l'accesso ad una nuova abitazione. I LODE dove si è fatto maggiormente ricorso a tale tipo di intervento sono stati quelli di Lucca (24,6%), Empolese Valdelsa (18,5%) e Pistoia (17,9%).

In 101 casi (pari all'11,8%, in diminuzione rispetto al 20,8% del 2014) la scelta è stata invece quella dell'inserimento delle famiglie a rischio di sfratto in alloggi di emergenza, un'iniziativa promossa soprattutto nei LODE Empolese Valdelsa (17,6%), Pistoia (16,7%) e Pisa (13,6%). Al riguardo, la tabella 5.20 mostra come in 31 casi (14 a Pistoia, 9 a Livorno e 8 a Pisa) gli inserimenti siano stati effettuati in alloggi Erp, mentre in 14 casi (di cui 10 a Pisa) in abitazioni locare a canone calmierato. Nel LODE Empolese Valdelsa per dare una risposta alle famiglie che hanno già subito lo sfratto, l'Unione dei Comuni dispone di alloggi per la sistemazione temporanea nella forma di *cohousing*; nel 2015 è stato sottoscritto un protocollo di intesa con l'Auser Territoriale Firenze, per aderire al progetto "Abitare solidale".

Tabella 5.20 - Gli inserimenti in alloggi di emergenza effettuati nel 2015 dalle Commissioni

LODE	In alloggi Erp		In alloggi a canone calmierato		Altro		Totale	
	Nr.	%	Nr.	%	Nr.	%	Nr.	%
Arezzo	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Empolese Valdelsa	0	0,0	0	0,0	55(*)	100,0	55	100,0
Firenze	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	100,0
Grosseto	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Livorno	9	69,2	4	30,8	0	0,0	13	100,0
Lucca	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	100,0
Massa Carrara	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Pisa	8	44,4	10	55,6	0	0,0	18	100,0
Pistoia	14	100,0	0	0,0	0	0,0	14	Nd
Prato	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	100,0
Siena	0	0,0	0	0,0	1	100,0	1	0,0
<b>Totale</b>	<b>31</b>	<b>30,7</b>	<b>14</b>	<b>13,9</b>	<b>56</b>	<b>55,4</b>	<b>101</b>	<b>100,0</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione attività 2015 Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo

(\*) Alloggi per la sistemazione temporanea nella forma di *cohousing*

Tornando alla tabella 5.19, si può infine notare come il 14% delle domande presentate siano state dichiarate inammissibili per mancanza dei requisiti (tale condizione ha interessato 50 delle 81 domande presentate alla Commissione istituita nel LODE pratese), mentre per il 13,5% dei casi si è resa necessaria l'effettuazione di ulteriori accertamenti prima dell'eventuale attivazione di una misura di prevenzione dallo sfratto (a Pisa ha richiesto un approfondimento un terzo delle domande presentate).

In generale, i dati raccolti sull'attività delle Commissioni mostrano l'esistenza di alcune criticità di funzionamento riferibili *in primis* alla scarsità delle risorse necessarie per

attivare efficaci misure di contrasto degli sfratti (imputabile talvolta anche alla tempistica con cui si rendono disponibili i fondi statali e regionali destinati alle famiglie a rischio di sfratto per morosità incolpevole) o, quantomeno, di sostegno alle famiglie sfrattate (quali, ad esempio, la disponibilità di “alloggi volano” o di soluzioni abitative alternative a quelle ricavabili dagli immobili Erp – che scontano i ritardi con cui si rendono nuovamente disponibili i cosiddetti “alloggi di risulta” – o reperibili sul mercato della locazione a canone agevolato). Infine, a ridurre l'efficacia dell'azione promossa dalla Commissioni viene segnalata la scarsa disponibilità dei proprietari degli alloggi che hanno promosso il procedimento di sfratto ad aderire ad accordi di conciliazione per il timore che gli stessi non siano risolutivi della situazioni di morosità che si sono venute a determinare.



## 6. L'EDILIZIA PUBBLICA

Anche in questa edizione del Rapporto si procede ad un'analisi del patrimonio gestito dalle Aziende pubbliche per la casa operative in Toscana (tabella 6.1) e delle caratteristiche delle famiglie che vi sono ospitate, a partire dalle informazioni (riferite al 31 dicembre 2015) raccolte attraverso l'invio a tutti i soggetti gestori di un'apposita scheda di rilevazione<sup>44</sup>.

*Tabella 6.1 - Le Aziende pubbliche per la casa operative in Toscana*

<i>LODE</i>	<i>Denominazione</i>	<i>Data di costituzione</i>
Arezzo	Arezzo Casa Spa	31 dicembre 2003
Empolese Valdelsa	Publicasa Spa	22 luglio 2003
Firenze	Casa Spa	17 ottobre 2002
Grosseto	Edilizia Provinciale Grossetana Spa	18 dicembre 2003
Livorno	Casa Livorno e Provincia Spa	19 marzo 2004
Lucca	Erp Lucca Srl	23 dicembre 2003
Massa Carrara	Erp Spa di Massa e Carrara	29 marzo 2004
Pisa	Azienda Provinciale Edilizia Sociale (APES) Scpa	8 aprile 2004
Pistoia	Società Pistoiese Edilizia Sociale (SPES) Srl	24 maggio 2004
Prato	Edilizia pubblica pratese (EPP) Spa	28 novembre 2003
Siena	Siena Casa Spa	1 aprile 2004

### 6.1 Il patrimonio

Il patrimonio regionale di edilizia residenziale pubblica è composto da 5.926 fabbricati (tabella 6.2), oltre un quinto dei quali (il 21,5%, corrispondente a 1.275 fabbricati) ubicato nel LODE fiorentino. Seguono, quanto a numero di fabbricati gestiti, i LODE di Pisa con 843 fabbricati (pari al 14,2%), Livorno con 718 (12,1%), Lucca con 649 (11,0%) e Massa Carrara con 580 (9,8%). I LODE con il minor numero di fabbricati sono Prato (162, pari al 2,7%) ed Empolese Valdelsa (171, pari al 2,9%).

<sup>44</sup> Schede inviate nel mese di giugno 2016.

Tabella 6.2 – La distribuzione dei fabbricati Erp per LODE (val. ass. e val. perc.)

LODE	Nr.	%
Arezzo	411	6,9
Empolese Valdelsa	171	2,9
Firenze	1.275	21,5
Grosseto	449	7,6
Livorno	718	12,1
Lucca	649	11,0
Massa Carrara	580	9,8
Pisa	843	14,2
Pistoia	293	4,9
Prato	162	2,7
Siena	375	6,3
Totale	5.926	100,0

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015.

La distribuzione del patrimonio Erp per anno di costruzione (tabelle 6.3 e 6.4) evidenzia come siano stati gli anni Novanta a segnare una decisa interruzione nella dinamica costruttiva che aveva caratterizzato i decenni precedenti.

Da una media di circa 1.000 costruzioni al decennio si passa, infatti, ai 222 fabbricati edificati tra il 1990 e il 1999 ed alle 276 costruzioni realizzate tra il 2000 ed il 2009. I fabbricati edificati dal 2010 in poi sono 137. Ne risulta che oltre la metà del patrimonio Erp toscano (53,7%) sia da considerare “datato”, risalendo a un periodo antecedente gli anni Settanta.

L’incidenza dei fabbricati la cui costruzione è avvenuta prima del 1970 è particolarmente significativa nei LODE di Massa Carrara (74,6%), Livorno (67,9%), Pisa (66,9%) e Lucca (63,9%). L’incidenza di costruzioni realizzate fra gli anni Settanta e gli anni Ottanta appare invece sensibilmente maggiore, rispetto ai valori calcolati a livello regionale (34,9%), nei LODE di Empoli (37,8%), Arezzo (40,1%) e, soprattutto, Firenze (56,5%, corrispondente a 676 fabbricati). Il capoluogo regionale si caratterizza, altresì, per la più bassa quota di patrimonio edificato prima degli anni Settanta: se, come osservato, in Toscana risale a questo periodo oltre la metà degli edifici considerati, a Firenze il dato aggregato si attesta al 31,7%. Osservando, infine, in quali territori incidono maggiormente i fabbricati di costruzione relativamente recente, si può evidenziare la relativa minore “anzianità” di realizzazione del patrimonio afferente ai LODE di Empoli (19,5% dei fabbricati costruiti dopo il 1990) ed Arezzo (15,1%)<sup>45</sup>. Un discorso a parte merita il LODE pratese, nel quale 85 dei complessivi 162 fabbricati risultano costruiti dopo il 1980 (52,5%, contro il 31,0% rilevato a livello regionale).

<sup>45</sup> Il LODE di Siena presenta un’incidenza dei fabbricati costruiti dopo il 1990 pari al 14,2% mentre quello di Pistoia si caratterizza per un’elevata concentrazione di costruzioni realizzate negli anni Settanta e Ottanta (46%). Tali dati, così come quelli relativi al LODE di Grosseto, scontano però un minor livello di significatività a causa del rilevante numero di fabbricati (circa un quinto del totale) per i quali non è disponibile l’informazione relativa all’anno di costruzione.

Tabella 6.3 – La distribuzione dei fabbricati Erp per anno di costruzione (val. ass.)

	Prima del 1950	1950 1959	1960 1969	1970 1979	1980 1989	1990 1999	2000 2009	Dopo il 2010	ND	Totale
Arezzo	74	56	54	70	95	18	34	10	0	411
Empolese V.	24	28	18	34	28	9	13	10	7	171
Firenze	148	110	121	377	299	48	66	27	79	1.275
Grosseto	69	63	60	73	68	7	18	10	81	449
Livorno	145	169	172	59	96	33	23	19	2	718
Lucca	74	137	189	62	83	25	34	22	23	649
Massa C.	120	150	135	51	55	19	13	0	37	580
Pisa	195	210	144	93	111	20	33	15	22	843
Pistoia	34	28	42	61	47	11	5	7	58	293
Prato	19	19	24	15	41	20	13	11	0	162
Siena	38	36	64	48	67	12	24	6	80	375
<b>Totale</b>	<b>940</b>	<b>1.006</b>	<b>1.023</b>	<b>943</b>	<b>990</b>	<b>222</b>	<b>276</b>	<b>137</b>	<b>389</b>	<b>5.926</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015

Tabella 6.4 – La distribuzione dei fabbricati Erp per anno di costruzione (perc. di riga) (\*)

	Prima del 1950	1950 1959	1960 1969	1970 1979	1980 1989	1990 1999	2000 2009	Dopo il 2010	Totale
Arezzo	18,0	13,6	13,1	17,0	23,1	4,4	8,3	2,4	100,0
Empolese V.	14,6	17,1	11,0	20,7	17,1	5,5	7,9	6,1	100,0
Firenze	12,4	9,2	10,1	31,5	25,0	4,0	5,5	2,3	100,0
Grosseto	18,8	17,1	16,3	19,8	18,5	1,9	4,9	2,7	100,0
Livorno	20,3	23,6	24,0	8,2	13,4	4,6	3,2	2,7	100,0
Lucca	11,8	21,9	30,2	9,9	13,3	4,0	5,4	3,5	100,0
Massa Carrara	22,1	27,6	24,9	9,4	10,1	3,5	2,4	0,0	100,0
Pisa	23,8	25,6	17,5	11,3	13,5	2,4	4,0	1,8	100,0
Pistoia	14,5	11,9	17,9	26,0	20,0	4,7	2,1	3,0	100,0
Prato	11,7	11,7	14,8	9,3	25,3	12,3	8,0	6,8	100,0
Siena	12,9	12,2	21,7	16,3	22,7	4,1	8,1	2,0	100,0
<b>Totale</b>	<b>17,0</b>	<b>18,2</b>	<b>18,5</b>	<b>17,0</b>	<b>17,9</b>	<b>4,0</b>	<b>5,0</b>	<b>2,5</b>	<b>100,0</b>

(\*) Le percentuali sono calcolate sul totale dei dati rilevati.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015.

Ai 5.926 fabbricati che compongono il patrimonio Erp della Toscana corrispondono 49.528 unità immobiliari (tabella 6.5), 167 in più rispetto al dato rilevato a fine 2014 (49.361).

Di questi alloggi, 12.714 (il 25,7%) risultano localizzati nel LODE di Firenze, 8.406 (17,0%) in quello di Livorno e 6.367 (12,9%) in quello pisano, per una concentrazione in tali aggregati territoriali (55,6%) superiore a quella registrata per i fabbricati (47,8%). A tali ambiti territoriali seguono i LODE di Lucca con 4.064 alloggi (8,2%) e di Massa Carrara con 3.739 (7,5%). Sopra le tremila unità immobiliari gestite si collocano anche Grosseto (3.174) e Arezzo (3.081), mentre al di sotto di tale soglia si trovano i restanti

quattro LODE: Siena (2.545), Pistoia (2.110), Prato (1.784) ed Empolese Valdelsa (1.544).

Tabella 6.5 – La distribuzione per LODE delle unità immobiliari Erp (val. ass. e val. perc.)

LODE	Nr.	%
Arezzo	3.081	6,2
Empolese Valdelsa	1.544	3,1
Firenze	12.714	25,7
Grosseto	3.174	6,4
Livorno	8.406	17,0
Lucca	4.064	8,2
Massa Carrara	3.739	7,5
Pisa	6.367	12,9
Pistoia	2.110	4,3
Prato	1.784	3,6
Siena	2.545	5,1
<b>Totale</b>	<b>49.528</b>	<b>100,0</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015.

Una “misura” più precisa della consistenza del patrimonio Erp può essere ricavata rapportando il numero di famiglie residenti a quello di unità immobiliari (tabella 6.6), un indicatore che consente di rilevare la capacità di un territorio di rispondere alla domanda abitativa potenzialmente rivolta al sistema di edilizia residenziale pubblica. A livello regionale tale rapporto è pari a un alloggio Erp ogni 33,2 famiglie, un dato in linea con la media nazionale: secondo dati dell’Ufficio Studi e Statistica di Federcasa<sup>46</sup> in Italia gli alloggi Erp sono infatti 742mila (l’offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica si è ridotta di oltre il 20% negli ultimi 20 anni), uno ogni 34,8 famiglie<sup>47</sup>.

<sup>46</sup> L’Edilizia Residenziale Pubblica elemento centrale della risposta al disagio abitativo e all’abitazione sociale. Federcasa, Ufficio Studi e Statistica, maggio 2015

<sup>47</sup> L’Italia è agli ultimi posti delle classifiche europee per la percentuale di alloggi sociali calcolata sul totale dello stock in affitto – assieme a Spagna, Portogallo e Grecia – sotto il 5%, contro una media intorno al 25% dei paesi del Nord Europa.

Tabella 6.6 – Il rapporto tra le famiglie toscane e le unità immobiliari Erp (val. ass. e rapp. perc.)

LODE	Famiglie residenti	Unità immobiliari	Famiglie/Unità immobiliari (*)
Arezzo	146.325	3.081	47,5
Empolese Valdelsa	70.892	1.544	45,9
Firenze	380.515	12.714	29,9
Grosseto	103.910	3.174	32,7
Livorno	156.233	8.406	18,6
Lucca	169.161	4.064	41,6
Massa Carrara	89.217	3.739	23,9
Pisa	182.110	6.367	28,6
Pistoia	124.763	2.110	59,1
Prato	101.587	1.784	56,9
Siena	119.317	2.545	46,9
<b>Totale</b>	<b>1.644.030</b>	<b>49.528</b>	<b>33,2</b>

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

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, *Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015*, e Demostat, *Bilancio demografico e popolazione residente al 31 dicembre 2015*.

I valori più bassi, indicativi di una maggiore disponibilità di alloggi rispetto alle famiglie residenti, si riscontrano nei LODE di Livorno (un alloggio ogni 18,6 famiglie), Massa Carrara (un alloggio ogni 23,9 famiglie), Pisa (un alloggio ogni 28,6 famiglie) e Firenze (un alloggio ogni 29,9 famiglie). Il rapporto risulta, invece, particolarmente elevato nei LODE di Prato e Pistoia dove si registra rispettivamente la presenza di un alloggio Erp ogni 56,9 e 59,1 famiglie.

Una descrizione di maggior dettaglio del patrimonio Erp può essere ricavata dalla sua scomposizione in base alla tipologia catastale (tabelle 6.7 e 6.8) ed alle dimensioni degli alloggi (tabelle 6.9 e 6.10). Relativamente al primo aspetto, si evidenzia la prevalenza delle abitazioni di tipo economico (23.013 unità, pari al 47,3% del totale), seguite da quelle di tipo civile (17.747 unità, pari al 36,5%) e da quelle di tipo popolare (7.611 unità, pari al 15,6%). Decisamente minore è il numero degli alloggi di tipo ultrapopolare (261 unità), mentre rappresenta un'eccezione la presenza di tre unità immobiliari di tipo rurale nel LODE di Firenze, di 2 abitazioni di tipo signorile in quello pisano e di una abitazione di tipo signorile nel LODE di Massa Carrara.

Come peculiarità di tipo territoriale si segnalano la netta prevalenza delle abitazioni di tipo economico nei LODE di Pistoia (1.831 unità, pari all'86,8% degli alloggi presenti in quel territorio) e di Lucca (3.436 unità, pari all'84,9%) e le percentuali decisamente superiori a quelle medie regionali per le abitazioni di tipo civile a Massa Carrara (55,4%, Pisa (53,8%) e Livorno (51,2%) e per quelle di tipo popolare a Grosseto (37,4%).

Tabella 6.7 - La distribuzione delle unità immobiliari Erp per tipologia catastale (val. ass.)

LODE	Abitazione signorile	Abitazione civile	Abitazione economica	Abitazione popolare	Abitazione ultrapopolare	Abitazione rurale	ND	Totale
Arezzo	0	91	2.186	767	15	0	22	3.081
Empolese Valdelsa	0	503	893	128	2	0	18	1.544
Firenze	0	5.085	5.025	2.187	149	3	265	12.714
Grosseto	0	781	1.200	1.184	2	0	7	3.174
Livorno	0	4.300	3.616	478	10	0	2	8.406
Lucca	0	95	3.436	513	4	0	16	4.064
Massa Carrara	1	1.808	791	630	34	0	475	3.739
Pisa	2	3.422	1.950	972	14	0	7	6.367
Pistoia	0	0	1.831	269	10	0	0	2.110
Prato	0	591	1.069	112	9	0	3	1.784
Siena	0	1.071	1.016	371	12	0	75	2.545
Totale	3	17.747	23.013	7.611	261	3	890	49.528

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015.

Tabella 6.8 - La distribuzione delle unità immobiliari Erp per tipologia catastale (perc. di riga) (\*)

	Abitazione signorile	Abitazione civile	Abitazione economica	Abitazione popolare	Abitazione ultrapopolare	Abitazione rurale	Totale
Arezzo	0,0	3,0	71,5	25,1	0,5	0,0	100,0
Empolese Valdelsa	0,0	33,0	58,5	8,4	0,1	0,0	100,0
Firenze	0,0	40,8	40,4	17,6	1,2	0,0	100,0
Grosseto	0,0	24,7	37,9	37,4	0,1	0,0	100,0
Livorno	0,0	51,2	43,0	5,7	0,1	0,0	100,0
Lucca	0,0	2,3	84,9	12,7	0,1	0,0	100,0
Massa Carrara	0,0	55,4	24,2	19,3	1,0	0,0	100,0
Pisa	0,0	53,8	30,7	15,3	0,2	0,0	100,0
Pistoia	0,0	0,0	86,8	12,7	0,5	0,0	100,0
Prato	0,0	33,2	60,0	6,3	0,5	0,0	100,0
Siena	0,0	43,4	41,1	15,0	0,5	0,0	100,0
Totale	0,0	36,5	47,3	15,6	0,5	0,0	100,0

(\*) Le percentuali sono calcolate sul totale dei dati rilevati.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015.

Per quanto riguarda le dimensioni degli alloggi, ben il 43,7% (pari a 21.594 unità) ha una superficie compresa fra i 65 ed i 95 m<sup>2</sup>, mentre il 38,3% si colloca nella fascia immediatamente inferiore (fra i 45 ed i 65 m<sup>2</sup>) ed il 13,2% di essi ha una superficie inferiore ai 45 m<sup>2</sup>. Solo per il 4,9% delle unità immobiliari si registrano dimensioni superiori ai 95 m<sup>2</sup>.

A livello di singoli LODE, possiamo rilevare come a Livorno ed Arezzo risulti più accentuata la concentrazione nelle due fasce inferiori: a Livorno il 17,7% delle unità immobiliari ha infatti una superficie inferiore ai 45 m<sup>2</sup> ed il 44,6% ha dimensioni comprese fra i 45 ed i 65 m<sup>2</sup>, per un valore percentuale complessivo del 62,3%, superiore di oltre dieci punti rispetto a quello registrato a livello regionale (51,5%); ad

Arezzo il 61,0% delle unità immobiliari ha una superficie inferiore ai 65 m<sup>2</sup> (il 14,1% inferiore ai 45 m<sup>2</sup> ed il 46,9% tra i 45 ed i 65 m<sup>2</sup>). I LODE di Lucca e di Siena sono quelli in cui la quota di alloggi con superficie al di sotto di 45 m<sup>2</sup> risulta più bassa, attestandosi rispettivamente al 7,5% ed al 7,9% del totale territoriale. Le unità immobiliari di dimensioni maggiori (oltre 95 m<sup>2</sup>) sono invece relativamente più numerose nei LODE di Siena (8,1%) e Firenze (6,9%). Nei LODE di Massa Carrara e Prato, infine, oltre la metà del patrimonio Erp ha una superficie compresa fra i 65 ed i 95 m<sup>2</sup> (rispettivamente il 54,8% ed il 50,7%).

*Tabella 6.9 - La distribuzione delle unità immobiliari Erp per superficie (val. ass.)*

LODE	< 45 m <sup>2</sup>	Da 45 a 65 m <sup>2</sup>	Da 65 a 95 m <sup>2</sup>	> 95 m <sup>2</sup>	ND	Totale
Arezzo	434	1.444	1.007	196	0	3.081
Empolese Valdelsa	189	619	703	33	0	1.544
Firenze	1.841	4.141	5.848	881	3	12.714
Grosseto	336	1.245	1.514	79	0	3.174
Livorno	1.488	3.748	2.974	196	0	8.406
Lucca	303	1.528	1.981	237	15	4.064
Massa Carrara	360	1.182	2.038	139	20	3.739
Pisa	892	2.621	2.479	375	0	6.367
Pistoia	290	829	988	3	0	2.110
Prato	183	629	905	67	0	1.784
Siena	200	960	1.157	204	24	2.545
<b>Totale</b>	<b>6.516</b>	<b>18.946</b>	<b>21.594</b>	<b>2.410</b>	<b>62</b>	<b>49.528</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015.

*Tabella 6.10 - La distribuzione delle unità immobiliari Erp per superficie (perc. di riga) (\*)*

LODE	< 45 m <sup>2</sup>	Da 45 a 65 m <sup>2</sup>	Da 65 a 95 m <sup>2</sup>	> 95 m <sup>2</sup>	Totale
Arezzo	14,1	46,9	32,7	6,4	100,0
Empolese Valdelsa	12,2	40,1	45,5	2,1	100,0
Firenze	14,5	32,6	46,0	6,9	100,0
Grosseto	10,6	39,2	47,7	2,5	100,0
Livorno	17,7	44,6	35,4	2,3	100,0
Lucca	7,5	37,7	48,9	5,9	100,0
Massa Carrara	9,7	31,8	54,8	3,7	100,0
Pisa	14,0	41,2	38,9	5,9	100,0
Pistoia	13,7	39,3	46,8	0,1	100,0
Prato	10,3	35,3	50,7	3,8	100,0
Siena	7,9	38,1	45,9	8,1	100,0
<b>Totale</b>	<b>13,2</b>	<b>38,3</b>	<b>43,7</b>	<b>4,9</b>	<b>100,0</b>

(\*) Le percentuali sono calcolate sul totale dei dati rilevati.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015.

Negli ultimi anni, grazie alle risorse stanziare dalla Regione<sup>48</sup>, soggetti gestori ed enti locali hanno intrapreso un programma di recupero di strutture esistenti e di realizzazione di nuovi alloggi. Attualmente in Toscana risultano in costruzione 1.034 nuove unità immobiliari (tabella 6.11), di cui 425 dovrebbero essere consegnate nel corso del 2016 (108 nel LODE di Livorno e 97 in quello di Firenze).

*Tabella 6.11 – La distribuzione per LODE delle unità immobiliari Erp in costruzione (val. ass.)*

<i>LODE</i>	<i>Totale</i>	<i>Consegna prevista per il 2016</i>
Arezzo	148	51
Empolese Valdelsa	7	7
Firenze	309	97
Grosseto	50	28
Livorno	208 (*)	108
Lucca	69	27
Massa Carrara	77	38
Pisa	32	32
Pistoia	46	26
Prato	40	11
Siena	48	0
<b>Totale</b>	<b>1.034</b>	<b>425</b>

(\*) di cui 116 unità immobiliari realizzate direttamente dal Comune di Livorno

Fonte: Regione Toscana, *Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015*.

Nel corso del 2015 in Toscana sono state invece realizzate o recuperate 310 unità immobiliari (tabella 6.12), di cui 125 nel LODE di Firenze e 105 in quello livornese, mentre gli alloggi riconsegnati ai soggetti gestori sono stati 1.327 (di cui 312 a Firenze, 192 a Livorno e 173 a Pisa). Nel corso dei dodici mesi precedenti si contavano 521 unità immobiliari realizzate o recuperate (di cui 188 a Pisa) e 1.322 alloggi riconsegnati.

---

<sup>48</sup> Per una descrizione degli interventi intrapresi dalla Regione per l'incremento del numero di alloggi Erp, vedi paragrafo 6.5.

*Tabella 6.12 – La distribuzione per LODE delle unità immobiliari Erp realizzate o recuperate e di quelle riconsegnate nel corso del 2015 (val. ass.)*

<i>LODE</i>	<i>Realizzate/ recuperate</i>	<i>Riconsegnate</i>
Arezzo	3	160
Empolese Valdelsa	8	41
Firenze	125	312
Grosseto	0	106
Livorno	105	192
Lucca	36	123
Massa Carrara	1	67
Pisa	0	173
Pistoia	1	44
Prato	19	51
Siena	12	58
<b>Totale</b>	<b>310</b>	<b>1.327</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015.

Nel corso del 2015 sono state vendute 167 unità immobiliari (tabella 6.13), di cui oltre la metà (97) nel LODE di Massa Carrara. Nell'anno precedente erano state vendute 98 unità immobiliari, di cui 54 nel LODE di Livorno.

*Tabella 6.13 – La distribuzione per LODE delle unità immobiliari Erp vendute nel corso del 2015 (val. ass.)*

<i>LODE</i>	<i>Nr.</i>
Arezzo	0
Empolese Valdelsa	0
Firenze	0
Grosseto	15
Livorno	45
Lucca	6
Massa Carrara	97
Pisa	4
Pistoia	0
Prato	0
Siena	0
<b>Totale</b>	<b>167</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015.

Relativamente allo stato di occupazione degli alloggi Erp, al 31 dicembre 2015 il 94,5% risulta assegnato ad inquilini con regolare contratto di locazione (tabelle 6.14 e 6.15).

Nell'1,1% dei casi (545 unità, contro le 578 di fine 2014) si rileva invece un'occupazione senza titolo, come conseguenza di vicende intervenute nel corso del rapporto locativo (quali, ad esempio, la decadenza per morosità, per superamento del

limite reddituale, irregolare utilizzo dell'alloggio o inesistenza dei presupposti per un subentro nella titolarità di una locazione) o per la mancanza del titolo (a seguito, ad esempio, della sua illecita trasmissione). Da segnalare inoltre i 245 casi di alloggi occupati abusivamente (274 a fine 2014), pari allo 0,5%. A livello di LODE, la percentuale più elevata di occupazioni senza titolo si registra a Massa Carrara (4,3%), mentre il maggior numero di occupazioni abusive si conta a Livorno (108 unità, pari all'1,3% del totale degli alloggi).

A livello nazionale (dati Federcasa) il fenomeno dell'abusivismo riguarda il 6,2% degli alloggi Erp e presenta una maggiore concentrazione nelle grandi città del centro-sud (Roma, Napoli, Palermo e Catania); nelle regioni del Nord Italia la percentuale di alloggi occupati senza titolo o abusivamente è pari all'1,8%, nelle regioni del Sud all'11,5%.

Gli alloggi sfitti a fine 2015 ammontano a 1.746 unità (123 in più rispetto al dato rilevato a fine 2014), pari al 3,5% del totale, con percentuali superiori alla media regionale nei LODE di Siena (7,6%), Pistoia (5,8%), Empolese Valdelsa (5,4%), Prato (4,9%), Massa Carrara (4,7%) e Pisa (4,3%).

*Tabella 6.14 – La distribuzione delle unità immobiliari Erp per stato di occupazione (val. ass.)*

LODE	Locazione regolare (*)	Occupazione senza titolo	Occupazione abusiva (**)	Sfitti	Altro	Totale
Arezzo	3.024	7	4	46	0	3.081
Empolese Valdelsa	1.459	1	0	84	0	1.544
Firenze	12.107	103	74	361	69 (****)	12.714
Grosseto	3.047	16	10	101	0	3.174
Livorno	8.000	112	108	186	0	8.406
Lucca	3.880	43	22	119	0	4.064
Massa Carrara	3.296	159	16	175	93 (***)	3.739
Pisa	6.012	73	10	272	0	6.367
Pistoia	1.975	12	1	122	0	2.110
Prato	1.686	11	0	87	0	1.784
Siena	2.337	8	0	193	7 (****)	2.545
<b>Totale</b>	<b>46.823</b>	<b>545</b>	<b>245</b>	<b>1.746</b>	<b>169</b>	<b>49.528</b>

(\*) Compresa le assegnazioni per emergenza abitativa

(\*\*) Anche in attesa di provvedimento amministrativo

(\*\*\*) In attesa della stipula del contratto di vendita

(\*\*\*\*) Assegnati ed in attesa di contratto

(\*\*\*\*\*) Mancate assegnazioni

Fonte: Regione Toscana, *Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015*.

Tabella 6.15 – La distribuzione delle unità immobiliari Erp per stato di occupazione (perc. di riga)

LODE	Locazione regolare (*)	Occupazione senza titolo	Occupazione abusiva (**)	Sfitti	Altro	Totale
Arezzo	98,1	0,2	0,1	1,5	0,0	100,0
Empolese Valdelsa	94,5	0,1	0,0	5,4	0,0	100,0
Firenze	95,2	0,8	0,6	2,8	0,5 (***)	100,0
Grosseto	96,0	0,5	0,3	3,2	0,0	100,0
Livorno	95,2	1,3	1,3	2,2	0,0	100,0
Lucca	95,5	1,1	0,5	2,9	0,0	100,0
Massa Carrara	88,2	4,3	0,4	4,7	2,5 (***)	100,0
Pisa	94,4	1,1	0,2	4,3	0,0	100,0
Pistoia	93,6	0,6	0,0	5,8	0,0	100,0
Prato	94,5	0,6	0,0	4,9	0,0	100,0
Siena	91,8	0,3	0,0	7,6	0,3 (****)	100,0
Totale	94,5	1,1	0,5	3,5	0,5	100,0

(\*) Comprese le assegnazioni per emergenza abitativa.

(\*\*) Anche in attesa di provvedimento amministrativo

(\*\*\*) In attesa della stipula del contratto di vendita.

(\*\*\*\*) Assegnati ed in attesa di contratto

(\*\*\*\*\*) Mancate assegnazioni

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015.

Quanto alle motivazioni della sfittanza, la tabella 6.16 mostra come oltre un terzo degli alloggi (il 34,2%) sia sfitto perché in attesa del finanziamento necessario per la realizzazione di interventi manutentivi (586 unità, di cui 117 a Pisa, 91 a Massa Carrara e 71 a Lucca). Per il 9,7% dei casi (166 unità) gli interventi di manutenzione sono invece in corso, mentre per il 29,1% gli interventi manutentivi sono stati finanziati ma non ancora iniziati (498 unità, di cui 211 a Firenze). Gli alloggi da demolire sono 112 (pari al 6,5%), quelli in corso di verifica 87 (5,1%). Le unità immobiliari che alla data del 31.12.2015 risultavano disponibili ed in attesa di assegnazione sono invece 218 (12,7%).

Tabella 6.16 – La distribuzione delle unità immobiliari Erp per motivo della sfittanza (val. ass.)

LODE	In corso di verifica	Manutenzione in corso	In attesa di manutenzione (finanziati)	In attesa di manutenzione (lavori da finanziare)	Da demolire	Disponibile	Altro (*)	ND	Totale
Arezzo	0	0	46	0	0	0	0	0	46
Empolese V.	5	17	12	28	0	22	0	0	84
Firenze	21	35	211	65	0	0	0	29	361
Grosseto	0	14	28	8	12	39	0	0	101
Livorno	7	11	0	62	49	57	0	0	186
Lucca	4	38	2	71	0	2	2	0	119
Massa Carrara	14	19	35	91	0	3	13	0	175
Pisa	10	9	65	117	51	8	11	1	272
Pistoia	14	2	2	45	0	41	18	0	122
Prato	0	13	41	33	0	0	0	0	87
Siena	12	8	56	66	0	46	0	5	193
Totale	87	166	498	586	112	218	44	35	1.746
Totale (%) (**)	5,1	9,7	29,1	34,2	6,5	12,7	2,6		100,0

(\*) Assegnati ed in attesa di contratto

(\*\*) Su totale dati rilevati

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015.

## 6.2 Gli inquilini

In Toscana le famiglie che risiedono in alloggi Erp sono 47.613<sup>49</sup> (tabella 6.17) per un totale di 115.578 individui – pari al 3,1% della popolazione residente in Toscana – di cui quasi trentamila nel solo LODE di Firenze (29.694, pari al 25,7%). Un numero di inquilini superiore alle quindicimila unità si rileva nei LODE di Livorno (18.581, pari al 16,1%) e Pisa (15.692, pari al 13,6%). La dimensione familiare media è di 2,43 componenti, a fronte di un valore di 2,27 calcolato sul totale delle famiglie toscane.

A livello nazionale (dati Federcasa), nel patrimonio residenziale pubblico gestito dalle Aziende Casa abitano poco meno di 2 milioni di persone (circa 2,7 componenti per famiglia), di cui 413mila anziani ultrasessantacinquenni, 145mila disabili e 142mila stranieri. Oltre un terzo delle famiglie dichiara redditi al di sotto di 10mila euro annui.

<sup>49</sup> Tale numero è pari alla somma degli alloggi in locazione regolare e di quelli occupati senza titolo.

Tabella 6.17 – La distribuzione per LODE dei nuclei familiari  
(e dei loro componenti) residenti negli alloggi Erp (val. ass.)

LODE	Nuclei familiari	Componenti	Numero medio di componenti
Arezzo	3.035	7.239	2,39
Empolese Valdelsa	1.460	3.839	2,63
Firenze	12.284	29.694	2,42
Grosseto	3.073	7.473	2,43
Livorno	8.220	18.581	2,26
Lucca	3.945	10.426	2,64
Massa Carrara	3.471	7.981	2,30
Pisa	6.095	15.692	2,57
Pistoia	1.988	5.179	2,61
Prato	1.697	4.504	2,65
Siena	2.345	4.970	2,12
<b>Totale</b>	<b>47.613</b>	<b>115.578</b>	<b>2,43</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015.

Negli alloggi Erp toscani vivono circa tre famiglie su cento residenti nella regione (il 2,9%) ed il 18,3% di quelle che, secondo i dati dell'ultimo "Censimento generale della popolazione e delle abitazioni", vivono in una casa in locazione (tabella 6.18).

Al riguardo, la percentuale più elevata si rileva nel LODE di Livorno (29,5%), seguito da quelli di Massa Carrara (24,5%), Grosseto (21,2%) e Pisa (20,9%), mentre le percentuali più basse si registrano a Pistoia (10,5%), Prato (11,2%) e Siena (12,1%).

Tabella 6.18 – Il rapporto tra i nuclei familiari che abitano in affitto e quelli residenti in alloggi Erp

LODE	Nuclei familiari in alloggi Erp (A)	Nuclei familiari in affitto (B)	% nuclei familiari residenti in alloggi Erp (A/ B)
Arezzo	3.035	21.198	14,3
Firenze - Empolese Valdelsa	13.744	76.226	18,0
Grosseto	3.073	14.479	21,2
Livorno	8.220	27.824	29,5
Lucca	3.945	22.978	17,2
Massa Carrara	3.471	14.145	24,5
Pisa	6.095	29.149	20,9
Pistoia	1.988	18.888	10,5
Prato	1.697	15.188	11,2
Siena	2.345	19.440	12,1
<b>Totale</b>	<b>47.613</b>	<b>259.515</b>	<b>18,3</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015, e Istat, 15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni.

Le famiglie composte da una sola persona sono 12.301 (tabella 6.19), oltre un quarto del totale di quelle che occupano un alloggio Erp (il 25,8%)<sup>50</sup>, con valori più elevati della media regionale ad Arezzo (29,1%), Siena (29,0%), Grosseto (28,4%), Pistoia (28,3%), Livorno (27,1%) e Firenze (27,0%). All'interno di tale gruppo, la quota di famiglie composte solo da un assegnatario di età uguale o superiore a 85 anni è pari al 14,6% (1.792 unità). In proporzione al numero di nuclei unipersonali, i LODE con la percentuale più elevata di alloggi occupati da over85 sono Arezzo (17%), Firenze (16,9%), Siena (16,9%) e Pistoia (16,4%), mentre l'incidenza più bassa si registra a Lucca (10,4%).

*Tabella 6.19 – La distribuzione per LODE dei nuclei familiari unipersonali residenti negli alloggi Erp distinti in base all'età dell'assegnatario (val. ass.)*

<i>LODE</i>	<i>Assegnatario &lt; 85 anni</i>	<i>Assegnatario &gt; 85 anni</i>	<i>Totale nuclei unipersonali</i>	<i>% nuclei unipersonali su totale nuclei familiari</i>
Arezzo	734	150	884	29,1
Empolese Valdelsa	294	48	342	23,4
Firenze	2.759	563	3.322	27,0
Grosseto	777	96	873	28,4
Livorno	1.954	275	2.229	27,1
Lucca	740	86	826	20,9
Massa Carrara	697	115	812	23,4
Pisa	1.176	213	1.389	22,8
Pistoia	470	92	562	28,3
Prato	343	39	382	22,5
Siena	565	115	680	29,0
<b>Totale</b>	<b>10.509</b>	<b>1.792</b>	<b>12.301</b>	<b>25,8</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015.

Per quanto riguarda la cittadinanza degli assegnatari degli alloggi Erp (tabella 6.20), i nuclei familiari stranieri rappresentano l'8,6% del totale. La percentuale più elevata di assegnatari di cittadinanza non italiana si rileva nel LODE di Arezzo (20,1%); seguono da Pisa (12,3%), Empolese Valdelsa (10,6%) e Prato (10,3%). I dati si riferiscono allo stock complessivo di famiglie residenti in alloggi Erp al 31 dicembre 2015; nel paragrafo 6.3 si prenderanno invece in esame i dati relativi alle assegnazioni effettuate nel corso del 2015.

<sup>50</sup> Va evidenziato come nel decennio intercensuario 2001 - 2011 le famiglie unipersonali in Toscana siano passate da 352.347 (il 25,4% delle famiglie totali) a 501.550 (32%).

Tabella 6.20 – La distribuzione per LODE dei nuclei familiari residenti negli alloggi Erp distinti in base alla cittadinanza dell'assegnatario (val. ass. e perc.)<sup>(\*)</sup>

LODE	Italiani		Stranieri		Totale	
	Nr.	%	Nr.	%	Nr.	%
Arezzo	2.426	79,9	609	20,1	3.035	100,0
Empolese Valdelsa	1.305	89,4	155	10,6	1.460	100,0
Firenze	11.301	92,0	983	8,0	12.284	100,0
Grosseto	2.836	92,3	237	7,7	3.073	100,0
Livorno	7.959	96,8	261	3,2	8.220	100,0
Lucca	3.627	91,9	318	8,1	3.945	100,0
Massa Carrara	3.285	94,6	186	5,4	3.471	100,0
Pisa	5.343	87,7	752	12,3	6.095	100,0
Pistoia	1.792	90,1	196	9,9	1.988	100,0
Prato	1.523	89,7	174	10,3	1.697	100,0
Siena	ND	ND	ND	ND	ND	ND
<b>Totale</b>	<b>41.397</b>	<b>91,4</b>	<b>3.871</b>	<b>8,6</b>	<b>45.268</b>	<b>100,0</b>

(\*) 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 2015.

Per quanto concerne il canone di locazione calcolato a carico delle famiglie assegnatarie, le tabelle 6.21 e 6.22 mostrano come siano 28.239 (pari al 59,3%) quelle che rientrano nell'area del "canone protetto"; risultano invece 16.979 (pari al 35,7%) i nuclei familiari che versano un "canone sociale"<sup>51</sup>.

I LODE che presentano l'inquinato in condizioni di maggior disagio economico sono quelli di Prato, dove ad oltre la metà degli assegnatari (870 famiglie su 1.697, pari al 51,3%) è richiesto il pagamento del canone sociale, e di Lucca (1.902 famiglie su 3.945, pari al 48,2%). I valori più bassi, in termini di incidenza di tale tipologia di canone, si rilevano nell'Empolese Valdelsa (25,8%) ed a Firenze (29,4%). La percentuale più elevata di inquilini che versano un "canone protetto" si calcola per i LODE di Firenze (64,6%), Arezzo (64,2%) e Siena (61,9%); il LODE fiorentino presenta anche la quota più elevata di nuclei familiari cui è applicato il "canone massimo" (489 famiglie, pari al 4,0%).

<sup>51</sup> Va ricordato che, 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 6.21 – La distribuzione dei nuclei familiari residenti negli alloggi Erp per tipologia di canone di locazione (val. ass.)

LODE	Canone sociale	Canone protetto	Canone massimo	Canone sanzionatorio	Indennità di occupazione	Altro (*)	Totale
Arezzo	923	1.948	40	14	11	99	3.035
Empolese Valdelsa	376	998	16	9	0	61	1.460
Firenze	3.609	7.939	489	22	225	0	12.284
Grosseto	1.188	1.746	19	3	36	81	3.073
Livorno	3.258	4.593	93	56	220	0	8.220
Lucca	1.902	1.906	42	8	69	18	3.945
Massa Carrara	1.099	2.071	56	46	175	24	3.471
Pisa	2.177	3.607	93	145	73	0	6.095
Pistoia	771	1.180	21	3	13	0	1.988
Prato	870	800	15	1	11	0	1.697
Siena	806	1.451	34	46	8	0	2.345
<b>Totale</b>	<b>16.979</b>	<b>28.239</b>	<b>918</b>	<b>353</b>	<b>841</b>	<b>283</b>	<b>47.613</b>

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

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015.

Tabella 6.22 – La distribuzione dei nuclei familiari residenti negli alloggi Erp per tipologia di canone di locazione (perc. di riga)

LODE	Canone sociale	Canone protetto	Canone massimo	Canone sanzionatorio	Indennità di occupazione	Altro (*)	Totale
Arezzo	30,4	64,2	1,3	0,5	0,4	3,3	100,0
Empolese Valdelsa	25,8	68,4	1,1	0,6	0,0	4,2	100,0
Firenze	29,4	64,6	4,0	0,2	1,8	0,0	100,0
Grosseto	38,7	56,8	0,6	0,1	1,2	2,6	100,0
Livorno	39,6	55,9	1,1	0,7	2,7	0,0	100,0
Lucca	48,2	48,3	1,1	0,2	1,7	0,5	100,0
Massa Carrara	31,7	59,7	1,6	1,3	5,0	0,7	100,0
Pisa	35,7	59,2	1,5	2,4	1,2	0,0	100,0
Pistoia	38,8	59,4	1,1	0,2	0,7	0,0	100,0
Prato	51,3	47,1	0,9	0,1	0,6	0,0	100,0
Siena	34,4	61,9	1,4	2,0	0,3	0,0	100,0
<b>Totale</b>	<b>35,7</b>	<b>59,3</b>	<b>1,9</b>	<b>0,7</b>	<b>1,8</b>	<b>0,6</b>	<b>100,0</b>

(\*) Si tratta di alloggi a canone concordato, a canone oggettivo o in attesa di calcolo.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015.

Per la prima volta dall'inizio della rilevazione è stato chiesto ai soggetti gestori di indicare anche il numero di nuclei familiari residenti negli alloggi Erp nei quali sono presenti<sup>52</sup> soggetti invalidi (tabella 6.23) o figli disabili a carico (tabella 6.24).

<sup>52</sup> 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.

Tabella 6.23 – La distribuzione per LODE dei nuclei familiari residenti negli alloggi Erp nei quali sono presenti soggetti invalidi

LODE	Nuclei familiari con soggetti invalidi	% su totale nuclei familiari
Arezzo	420	13,8
Empolese Valdelsa	305	20,8
Firenze	2.114	17,2
Grosseto	ND	ND
Livorno	1.552	18,9
Lucca	819	20,8
Massa Carrara	897	25,8
Pisa	1.824	29,9
Pistoia	639	32,1
Prato	194	11,4
Siena	415	17,7
<b>Totale</b>	<b>9.179</b>	<b>20,6 (*)</b>

(\*) Calcolato su 44.540 nuclei familiari, non considerando i 3.073 nuclei familiari di Grosseto

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015.

Tabella 6.24 – La distribuzione per LODE dei nuclei familiari residenti negli alloggi Erp nei quali sono presenti figli disabili a carico

LODE	Nuclei familiari con figli disabili a carico	% su totale nuclei familiari
Arezzo	4	0,1
Empolese Valdelsa	32	2,2
Firenze	308	2,5
Grosseto	ND	ND
Livorno	108	1,3
Lucca	124	3,1
Massa Carrara	34	1,0
Pisa	204	3,3
Pistoia	38	1,9
Prato	30	1,8
Siena	94	4,0
<b>Totale</b>	<b>976</b>	<b>2,2 (*)</b>

(\*) Calcolato su 44.540 nuclei familiari, non considerando i 3.073 nuclei familiari di Grosseto

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015.

In Toscana i nuclei familiari nei quali sono presenti soggetti invalidi sono quasi diecimila e rappresentano circa un quinto del totale dei nuclei familiari residenti in alloggi Erp (il 20,6%). I nuclei familiari nei quali sono presenti figli disabili sono invece circa mille, pari al 2,2% del totale.

Con la Delibera n. 1065 del 28 novembre 2011 la Regione Toscana ha destinato oltre 2 milioni di euro per la sperimentazione di modalità innovative negli interventi di abbattimento di barriere architettoniche in edifici di edilizia residenziale pubblica. Il contributo regionale è stato attribuito ai Comuni proprietari attraverso i soggetti gestori. Le richieste soddisfatte sono 206 (tabella 6.25), di cui 47 nel LODE di Lucca, 42 a Pisa, e 40 nell'Empolese Valdelsa. Massa Carrara e Siena non hanno presentato domanda per l'assegnazione di risorse regionali (nel LODE di Massa Carrara sono state soddisfatte con risorse proprie 58 richieste). Complessivamente, considerando anche gli interventi realizzati dai gestori con risorse proprie (58 a Massa Carrara, 16 a Siena e 14 a Grosseto), le richieste di abbattimento di barriere architettoniche soddisfatte negli anni 2012-2015 sono 295. Gli interventi attuati hanno riguardato soprattutto l'adeguamento dei servizi igienici, il montaggio di rampe, servoscale e ascensori.

Tabella 6.25 – Numero richieste abbattimento barriere architettoniche soddisfatte negli anni 2012-2015

LODE	Nr totale richieste soddisfatte	di cui con risorse regionali Del. G. R. 1065/2011		
		n. richieste soddisfatte	risorse assegnate	risorse rendicontate al 31.12.2015
Arezzo	29	29	€ 461.204,67	€ 0,00
Empolese Valdelsa	41	40	€ 178.946,87	€ 178.564,58
Firenze	11	11	€ 477.828,47	€ 453.597,42
Grosseto	14	0	€ 3.761,47	€ 0,00
Livorno	18	18	€ 372.359,34	€ 0,00
Lucca	47	47	€ 138.384,11	€ 138.384,11
Massa Carrara	58	0	€ 0,00	€ 0,00
Pisa	42	42	€ 276.091,63	€ 226.304,60
Pistoia	12	12	€ 132.027,47	€ 120.908,99
Prato	7	7	€ 63.553,73	€ 66.332,36
Siena	16	0	€ 0,00	€ 0,00
<b>Totale</b>	<b>295</b>	<b>206</b>	<b>€ 2.104.157,76</b>	<b>€ 1.184.092,06</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015.

### 6.3 La domanda di alloggi

L'analisi dell'edilizia residenziale pubblica in Toscana si completa con i dati relativi alla domanda di alloggi<sup>53</sup>, riferita cioè alla quota di popolazione che vi cerca la soluzione alla propria condizione di disagio abitativo. Ciò consente di individuare a quanta parte di essa l'offerta pubblica di alloggi riesce a dare risposta e, conseguentemente, la quota che resta invece insoddisfatta.

Per quanto riguarda la data di pubblicazione delle graduatorie ordinarie definitive (tabella 6.26), la maggior parte di esse è stata pubblicata nel 2013 e nel 2014 (rispettivamente 59 e 80 graduatorie, pari al 23,3% ed al 31,6%). Le graduatorie

<sup>53</sup> Informazioni fornite dalle Amministrazioni comunali nel luglio 2016. In particolare, sono stati rilevati i dati relativi a 253 graduatorie ordinarie. A Prato il bando ha carattere provinciale.

pubblicate nel 2015 e nella prima metà del 2016 sono 46, pari al 18,2%; allo stesso tempo vi sono 29 graduatorie (l'11,5%) che risalgono a più di cinque anni fa (pubblicate prima del 2011).

*Tabella 6.26 – La distribuzione delle graduatorie ordinarie definitive per anno di pubblicazione (val. ass. e val. perc.)*

Anno	Graduatorie	
	Nr.	%
Prima del 2011	29	11,5
2011	13	5,1
2012	26	10,3
2013	59	23,3
2014	80	31,6
2015	38	15,0
Gennaio-giugno 2016 <sup>1)</sup>	8	3,2
<b>Totale</b>	<b>253</b>	<b>100</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione graduatorie ERP per Comuni 2015.

Tra i Comuni capoluogo, nel corso del 2015 sono state pubblicate le graduatorie definitive per l'assegnazione di alloggi nei Comuni di Grosseto, Pisa e Pistoia; nel 2016 quelle dei Comuni di Livorno e Massa. A Prato a fine giugno 2016 è stata pubblicata la graduatoria provvisoria del bando provinciale 2015.

Negli ultimi bandi generali emanati dai Comuni toscani sono state complessivamente presentate oltre trentamila domande (30.152), di cui 25.974 ammesse (l'86,1%).

Se si somma al numero delle domande ammesse quello delle famiglie già assegnatarie di un alloggio Erp indicato nella tabella 6.17, si ottiene che i nuclei familiari in possesso dei requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica sono 73.587, pari al 4,5% delle famiglie toscane (tabella 6.28). Il LODE che esprime il maggior fabbisogno abitativo, in proporzione alle famiglie residenti, è quello di Livorno (7,4%), seguito, a una certa distanza, da quelli di Massa Carrara (5,5%) e Pisa (5,2%), mentre le minori necessità si rilevano nei LODE di Pistoia (2,5%) e Prato (2,9%).

Complessivamente, secondo stime Federcasa, presso i Comuni italiani giacciono circa 650mila domande, un numero quasi pari al totale delle famiglie già assegnatarie di alloggi gestiti in locazione dalle Aziende Casa (in Toscana invece le domande ammesse sono poco più della metà rispetto al numero di famiglie già assegnatarie).

Un interessante elemento di analisi è quello relativo alla domanda proveniente dalla popolazione straniera residente in Toscana. A livello regionale essa rappresenta una quota pari a circa il 40% delle richieste complessivamente ammesse (10.343 su 25.974, pari al 39,8%), ma si rilevano evidenti differenziazioni tra i vari LODE: quello in cui si registra la maggiore incidenza percentuale è il LODE fiorentino, dove le domande presentate da famiglie straniere costituiscono quasi la metà delle richieste totali (48,7%), seguito dal LODE di Arezzo (46,7%) e da quelli di Empoli (45,7%), Siena (45,4%) e Pisa (44,4%). Le percentuali più basse si hanno invece nei LODE di Massa Carrara (26,8%) e Livorno (27,8%). A Prato, la provincia italiana con la maggiore

presenza straniera, la percentuale di domande provenienti da stranieri (36,6%) è inferiore alla media regionale, un dato da leggere in relazione alla scarsa o nulla propensione della popolazione cinese residente in provincia a fare domanda di alloggio Erp.

Le domande provenienti da nuclei familiari nei quali sono presenti soggetti con invalidità e/o con figli disabili a carico sono circa mille, pari al 3,7% del totale delle domande presenti nelle graduatorie ordinarie vigenti.

*Tabella 6.27 – Nuclei familiari in possesso dei requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica in proporzione al totale dei nuclei familiari residenti in Toscana*

<i>LODE</i>	<i>Nuclei familiari in alloggi Erp (A)</i>	<i>Numero domande ammesse presenti nelle graduatorie Erp ordinarie (B)</i>	<i>Nuclei familiari in possesso dei requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica (A + B)</i>	<i>Nuclei familiari residenti in Toscana (C)</i>	<i>% nuclei familiari in possesso dei requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica in proporzione al totale dei nuclei familiari residenti in Toscana (A + B) / C</i>
Arezzo	3.035	2.124	5.159	146.325	3,5
Empolese Valdelsa	1.460	1.484	2.944	70.892	4,2
Firenze	12.284	5.186	17.470	380.515	4,6
Grosseto	3.073	1.756	4.829	103.910	4,6
Livorno	8.220	3.383	11.603	156.233	7,4
Lucca	3.945	2.394	6.339	169.161	3,7
Massa Carrara	3.471	1.458	4.929	89.217	5,5
Pisa	6.095	3.383	9.478	182.110	5,2
Pistoia	1.988	1.133	3.121	124.763	2,5
Prato	1.697	1.299	2.996	101.587	2,9
Siena	2.345	2.374	4.719	119.317	4,0
<b>Totale</b>	<b>47.613</b>	<b>25.974</b>	<b>73.587</b>	<b>1.644.030</b>	<b>4,5</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015 e Scheda rilevazione graduatorie ERP per Comuni 2015, e Demolstat, Bilancio demografico e popolazione residente al 31 dicembre 2015.

Tabella 6.28 - La distribuzione per LODE delle domande di alloggi Erp presenti nelle graduatorie ordinarie vigenti (val. ass.)

LODE	Domande presentate	Domande ammesse			% domande da stranieri
		Da italiani	Da stranieri	Totale	
Arezzo	2.773	1.133	991	2.124	46,7
Empolese Valdelsa	1.649	806	678	1.484	45,7
Firenze	5.889	2.659	2.527	5.186	48,7
Grosseto	2.196	1.141	615	1.756	35,0
Livorno	3.599	2.441	942	3.383	27,8
Lucca	2.669	1.651	743	2.394	31,0
Massa Carrara	1.656	1.067	391	1.458	26,8
Pisa	4.013	1.880	1.503	3.383	44,4
Pistoia	1.229	733	400	1.133	35,3
Prato	1.598	824	475	1.299	36,6
Siena	2.881	1.296	1.078	2.374	45,4
<b>Totale</b>	<b>30.152</b>	<b>15.631</b>	<b>10.343</b>	<b>25.974</b>	<b>39,8</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione graduatorie ERP per Comuni 2015.

Decisamente inferiore è invece la quota di stranieri presente nelle graduatorie speciali relative a bandi che le Amministrazioni comunali hanno deciso di riservare a specifiche categorie di popolazione, quali anziani, giovani coppie, persone con disabilità, famiglie in condizione di grave emergenza abitativa, etc (tabella 6.29). A livello regionale, all'interno di tali graduatorie le famiglie straniere rappresentano infatti solo il 15,5% delle domande ammesse (375 su 2.419), con una punta del 42,1% nel LODE Empolese Valdelsa e, dalla parte opposta, valori molto bassi in quelli di Massa Carrara (3,3%), Pistoia (6,5%) e Livorno (7,5%).

Tabella 6.29 – La distribuzione per LODE delle domande di alloggi *Erp* presenti nelle graduatorie speciali (val. ass.)

LODE	Domande presentate	Domande ammesse			% domande da stranieri
		Da italiani	Da stranieri	Totale	
Arezzo	131	117	11	128	8,6
Empolese Valdelsa	94	44	32	76	42,1
Firenze	808	574	115	689	16,7
Grosseto	302	236	29	265	10,9
Livorno	80	74	6	80	7,5
Lucca	343	206	26	232	11,2
Massa Carrara	188	174	6	180	3,3
Pisa	472	363	106	469	22,6
Pistoia	98	86	6	92	6,5
Prato	218	118	24	142	16,9
Siena	71	52	14	66	21,2
<b>Totale</b>	<b>2.805</b>	<b>2.044</b>	<b>375</b>	<b>2.419</b>	<b>15,5</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione graduatorie ERP per Comuni 2015.

Gli alloggi assegnati nel corso del 2015 (tabella 6.30) sono stati 1.126, 278 in meno rispetto all'anno precedente, di cui il maggior numero nei LODE di Pisa (173, pari al 15,4% delle assegnazioni totali), Livorno (168, 14,9%) e Firenze (167, 14,8%). Più di 100 assegnazioni si rilevano anche nei LODE di Lucca (123, 10,9%) e Arezzo (114, 10,1%). Il minor numero di assegnazioni si è invece avuto nei LODE di Prato (24, pari al 2,1 %) e Massa Carrara (41, il 3,6%).

Tabella 6.30 – Gli alloggi destinati nel corso del 2015 per LODE (val. ass. e perc.)

LODE	Nr.	%
Arezzo	114	10,1
Empolese Valdelsa	77	6,8
Firenze	167	14,8
Grosseto	71	6,3
Livorno	168	14,9
Lucca	123	10,9
Massa Carrara	41	3,6
Pisa	173	15,4
Pistoia	95	8,4
Prato	24	2,1
Siena	73	6,5
<b>Totale</b>	<b>1.126</b>	<b>100,0</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015.

Nella tabella 6.31 i dati relativi alle assegnazioni vengono scomposti per tipologia di assegnazione e cittadinanza dell'assegnatario. In base ai dati disponibili, si rileva come

il 75,8% delle assegnazioni del 2015 provengano da graduatoria ordinaria (854 unità), il 15,4% da riserva per emergenza abitativa (173 unità) ed il restante 8,8% da graduatorie specifiche (99 unità).

Relativamente alla cittadinanza degli assegnatari, sempre la tabella 6.31 mostra come il numero di alloggi assegnati a cittadini stranieri sia pari a 448, pari al 39,8% del totale, una percentuale che si attesta al 40,6% per le assegnazioni da graduatoria ordinaria e raggiunge il 42,8% per le assegnazioni per emergenza abitativa.

Nei LODE di Pisa, Firenze e Siena le assegnazioni alle famiglie straniere sono state oltre la metà di quelle totali (rispettivamente il 56,6%, il 51,5% ed il 50,7%). Una percentuale elevata di assegnazioni a stranieri si rileva anche a Prato (45,8%), mentre la minore incidenza si registra nei LODE di Massa Carrara (29,3%), Pistoia (29,5%) e Lucca (30,1%).

Tabella 6.31 – Gli alloggi destinati nel corso del 2015 per cittadinanza dell'assegnatario e tipologia di graduatoria (val. ass.)

LODE	Graduatoria ordinaria			Graduatorie specifiche (*)			Emergenza alloggiativa			Totale			
	Ita	Str.	Tot.	Ita	Str.	Tot.	Ita	Str.	Tot.	Ita	Str.	Tot.	% str.
Arezzo	71	30	101	4	0	4	6	3	9	81	33	114	28,9
Empolese Valdelsa	35	24	59	16	2	18	0	0	0	51	26	77	33,8
Firenze	39	52	91	26	21	47	16	13	29	81	86	167	51,5
Grosseto	25	18	43	3	1	4	16	8	24	44	27	71	38,0
Livorno	95	34	129	0	0	0	20	19	39	115	53	168	31,5
Lucca	63	31	94	16	2	18	7	4	11	86	37	123	30,1
Massa Carrara	12	6	18	6	0	6	11	6	17	29	12	41	29,3
Pisa	71	94	165	0	0	0	4	4	8	75	98	173	56,6
Pistoia	50	17	67	0	0	0	17	11	28	67	28	95	29,5
Prato	13	10	23	0	1	1	0	0	0	13	11	24	45,8
Siena	33	31	64	1	0	1	2	6	8	36	37	73	50,7
Totale	507	347	854	72	27	99	99	74	173	678	448	1.126	39,8

(\*) Giovani coppie, riserva anziani.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015.

Quasi un quinto degli alloggi Erp assegnati nel corso del 2015 sono stati destinati a nuclei familiari nei quali è presente almeno un componente con invalidità e/o con figli disabili a carico (20,6%). Nella tabella 6.32 è riportato il dettaglio delle assegnazioni per LODE.

Tabella 6.32 – Gli alloggi destinati nel corso del 2015 a nuclei familiari con presenza di almeno un componente con invalidità e/o con figli disabili a carico (val. ass.)

LODE	Nr. assegnazioni a nuclei familiari con soggetti invalidi e/o figli disabili a carico	Nr. assegnazioni totali	% assegnazioni a nuclei familiari con soggetti invalidi e/o figli disabili a carico
Arezzo	12	114	10,5
Empolese Valdelsa	15	77	19,5
Firenze	45	167	26,9
Grosseto	ND	71	ND
Livorno	26	168	15,5
Lucca	30	123	24,4
Massa Carrara	4	41	9,8
Pisa	43	173	24,9
Pistoia	24	95	25,3
Prato	7	24	29,2
Siena	11	73	15,1
<b>Totale</b>	<b>217</b>	<b>1.055 (*)</b>	<b>20,6 (*)</b>

(\*) Calcolato su 1.055 assegnazioni, non considerando le 71 assegnazioni nel LODE di Grosseto

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015.

Relativamente invece all'origine degli alloggi la tabella 6.33 mostra come la grande maggioranza riguardi unità immobiliari di risulta (879, pari al 78,1%), mentre gli alloggi di nuova realizzazione sono 192, pari al 17,1%. Per un confronto, nel 2014 erano stati assegnati 236 alloggi di nuova realizzazione, 1.127 di risulta, 25 da interventi di recupero e 16 conferiti nel patrimonio.

Tabella 6.33 – Gli alloggi destinati nel corso del 2015 per origine degli alloggi (val. ass.)

LODE	Di nuova realizzazione	Di risulta (*)	Da interventi di recupero	Conferiti nel patrimonio	Altro	Totale
Arezzo	0	108	3	0	3 (**)	114
Empolese V.	11	57	9	0	0	77
Firenze	1	165	0	1	0	167
Grosseto	0	71	0	0	0	71
Livorno	62	105	1	0	0	168
Lucca	35	83	0	5	0	123
Massa Carrara	0	41	0	0	0	41
Pisa	83	90	0	0	0	173
Pistoia	0	82	13	0	0	95
Prato	0	4	19	1	0	24
Siena	0	73	0	0	0	73
<b>Totale</b>	<b>192</b>	<b>879</b>	<b>45</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>1.126</b>

(\*) Si tratta di alloggi riconsegnati o ripristinati.

(\*\*) Alloggi di proprietà del Comune di Castiglion Fiorentino.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015.

In conclusione, rapportando le 854 assegnazioni avvenute nel corso del 2015 da graduatoria ordinaria alle 25.974 famiglie presenti nelle graduatorie ordinarie, si può calcolare un tasso di soddisfazione annuo delle domande pari al 3,3% (tabella 6.34), un valore di circa un punto inferiore a quello del 2014 (4,2%). Se si considera che le graduatorie hanno mediamente un periodo di validità di circa tre anni, è ragionevole sostenere che in Toscana viene soddisfatto circa il 12% del totale delle domande ammesse.

A livello di LODE nel 2015 il più elevato livello di soddisfazione del fabbisogno di alloggi Erp si rileva a Pistoia (5,9%), Pisa (4,9%) ed Arezzo (4,8%), mentre i valori più bassi si registrano a Massa Carrara (1,2%), Firenze e Prato (entrambi i LODE 1,8%). In valori assoluti, nel corso del 2015 il maggior numero di assegnazioni da graduatoria ordinaria si registra nel LODE di Pisa (165), seguito da quelli di Livorno (129) e Arezzo (101).

*Tabella 6.34 - Il rapporto tra le domande ammesse nelle graduatorie Erp ordinarie e le assegnazioni da graduatoria ordinaria avvenute nel 2015*

LODE	Domande ammesse (A)	Assegnazioni (B)	Assegnazioni su domande ammesse (B / A)
Arezzo	2.124	101	4,8
Empolese Valdelsa	1.484	59	4,0
Firenze	5.186	91	1,8
Grosseto	1.756	43	2,4
Livorno	3.383	129	3,8
Lucca	2.394	94	3,9
Massa Carrara	1.458	18	1,2
Pisa	3.383	165	4,9
Pistoia	1.133	67	5,9
Prato	1.299	23	1,8
Siena	2.374	64	2,7
<b>Totale</b>	<b>25.974</b>	<b>854</b>	<b>3,3</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione graduatorie ERP per Comuni 2015 e Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015.

#### **6.4 Alcuni dati gestionali**

Una delle novità introdotte con la legge regionale 31 marzo 2015, n. 41 di modifica della L.R. 20 dicembre 1996, n. 96, è rappresentata dalla previsione di indicatori attraverso i quali i Comuni dovranno verificare il livello di efficacia e di economicità degli enti che gestiscono gli alloggi Erp. In particolare, all'articolo 23 si fa riferimento:

- a) ai livelli di servizio nella gestione del patrimonio e nella realizzazione di nuovi interventi;
- b) al grado di soddisfazione dell'utenza;
- c) ai costi di gestione e di amministrazione;

- d) ai costi degli organi di amministrazione;
- e) alle quote dei canoni di locazione destinati alla manutenzione del patrimonio;
- f) al livello di morosità esistente o alla riduzione della morosità.

Allo scopo di fornire prime indicazioni su come i diversi enti gestori operativi in Toscana si collochino rispetto ad alcuni degli indicatori introdotti con la nuova legislazione regionale, si è provveduto a raccogliere, attraverso un'apposita scheda di somministrazione inviata nel giugno 2016, una serie di dati relativi ad aspetti della gestione degli alloggi Erp.

Le prime informazioni elaborate sono quelle relative al personale, dipendente e non, utilizzato dagli enti gestori nel 2015, evidenziandone sia gli aspetti quantitativi, che quelli di spesa sostenuta. La tabella 6.35 mostra al riguardo come nella gestione dei 49.528 alloggi che compongono il patrimonio Erp della Toscana siano impegnati 376 operatori (366 dipendenti e 10 collaboratori coordinati e continuativi), di cui 12 con qualifica dirigenziale, per una spesa complessiva di oltre 18 milioni di euro.

L'organico più consistente è quello di "Casa Spa" di Firenze con 73 dipendenti, di cui 3 dirigenti, e 2 collaboratori, mentre il numero più ridotto di operatori lo troviamo presso "Publicasa Spa" (l'ente che gestisce gli alloggi nel LODE Empolese Valdelsa) ed "Edilizia pubblica pratese Spa": i due enti impiegano infatti rispettivamente 11 e 13 operatori, di cui a Prato nessuno con qualifica dirigenziale. Un organico compreso tra le 30 e le 50 unità lo presentano "Erp Spa di Massa e Carrara" (50 dipendenti, di cui un dirigente, e 2 collaboratori), "Casa Livorno e Provincia Spa" (47 dipendenti, di cui 2 dirigenti), "Erp Lucca Srl" (38 dipendenti, di cui un dirigente, e 5 collaboratori) e "APES Scpa" di Pisa (35 dipendenti, di cui un dirigente).

*Tabella 6.35 - Il personale impiegato nel 2015 dalle Aziende pubbliche per la casa*

Azienda per la casa	n. dipendenti (A)	di cui		n. collaboratori coordinati e continuativi (B)	n. totale personale impiegato (A+B)
		n. dirigenti	n. dipendenti part-time		
Arezzo Casa Spa	28	0	4	0	28
Publicasa Spa	11	1	0	0	11
Casa Spa	73	3	8	2	75
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	24	1	5	0	24
Casa Livorno e Provincia Spa	47	2	6	0	47
Erp Lucca Srl	38	1	6	5	43
Erp Spa di Massa e Carrara	50	1	2	2	52
APES Scpa	35	1	2	0	35
SPES Scrl	23	1	5	0	23
Edilizia pubblica pratese Spa	12	0	0	1	13
Siena Casa Spa	25	1	0	0	25
<b>Totale</b>	<b>366</b>	<b>12</b>	<b>38</b>	<b>10</b>	<b>376</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2015.

Tabella 6.36 - Costo del personale dipendente impiegato dalle Aziende pubbliche per la casa e spesa per consulenze, incarichi e servizi - Anno 2015

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	1.390.564,00	117.248,00	1.507.812,00
Publicasa Spa	579.660,00	112.856,95	692.516,95
Casa Spa	3.906.211,00	282.850,88	4.189.061,88
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	1.288.073,00	25.295,70	1.313.368,70
Casa Livorno e Provincia Spa	2.260.577,00	272.077,00	2.532.654,00
Erp Lucca Srl	1.651.199,89	356.483,34	2.007.683,23
Erp Spa di Massa e Carrara	2.401.766,00	287.247,50	2.689.013,50
APES Scpa	1.816.197,00	473.491,27	2.289.688,27
SPES Scrl	1.145.403,00	43.270,78	1.188.673,78
Edilizia pubblica pratese Spa	682.984,74	444.797,62	1.127.782,36
Siena Casa Spa	1.053.585,00	233.869,00	1.287.454,00
Totale	18.176.220,63	2.649.488,04	20.825.708,67

(\*) 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 2015.

In termini finanziari è ovviamente “Casa Spa” di Firenze a sostenere la spesa maggiore per il personale dipendente (quasi quattro milioni di euro), seguita da “Erp Spa di Massa e Carrara” con quasi due milioni e mezzo di euro di costo e “Casa Livorno e Provincia Spa” con oltre due milioni di euro.

In termini di spesa per consulenze, incarichi e servizi non strutturati nell’azienda a sostenere la spesa più elevata nel 2015 è “APES Scpa” di Pisa (473.491 euro), seguita da “Edilizia pubblica pratese Spa” (444.797 euro). Importi superiori a 200mila euro sono stati spesi da “Erp Lucca Srl”, “Erp Spa di Massa e Carrara”, “Casa Spa” di Firenze e “Casa Livorno e Provincia Spa”, mentre il costo più contenuto per le collaborazioni è quello riportato da “Edilizia Provinciale Grossetana Spa” con poco più di 25mila euro. In Toscana questa voce di costo incide sul bilancio degli enti gestori per complessivi 2.649.488 euro, determinando una spesa complessiva per personale e incarichi esterni di quasi 21 milioni di euro.

Ovviamente i dati totali (sia di personale, che di spesa) non offrono indicazioni dirette in termini di efficienza gestionale. Al riguardo, un primo indice potrebbe essere rappresentato dal rapporto tra la spesa sostenuta per il personale ed il numero di alloggi gestiti da ciascun ente.

La tabella 6.37 mostra come “Casa Livorno e Provincia Spa” e “Casa Spa” di Firenze abbiano il valore più basso di tale rapporto, con una spesa per personale rispettivamente di 301,29 e 329,48 euro per alloggio. Sopra i 600 euro per alloggio si collocano invece “Edilizia pubblica pratese Spa” (632,17 euro) ed “Erp Spa di Massa e

Carrara” (719,18 euro). Il valore medio regionale è pari a 420,48 euro per alloggio gestito.

*Tabella 6.37 – Il rapporto tra la spesa per il personale e il numero di alloggi nel 2015*

<i>Azienda per la casa</i>	<i>Costo del personale più spesa per incarichi esterni</i>	<i>Nr. di alloggi</i>	<i>Costo personale più spesa per incarichi esterni/alloggi</i>
Arezzo Casa Spa	1.507.812,00	3.081	489,39
Publicasa Spa	692.516,95	1.544	448,52
Casa Spa	4.189.061,88	12.714	329,48
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	1.313.368,70	3.174	413,79
Casa Livorno e Provincia Spa	2.532.654,00	8.406	301,29
Erp Lucca Srl	2.007.683,23	4.064	494,02
Erp Spa di Massa e Carrara	2.689.013,50	3.739	719,18
APES Scpa	2.289.688,27	6.367	359,62
SPES Scrl	1.188.673,78	2.110	563,35
Edilizia pubblica pratese Spa	1.127.782,36	1.784	632,17
Siena Casa Spa	1.287.454,00	2.545	505,88
<b>Totale</b>	<b>20.825.708,67</b>	<b>49.528</b>	<b>420,48</b>

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, *Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP – Anno 2015*.

La nuova legge regionale sull’edilizia residenziale pubblica include il costo degli organi di amministrazione tra gli indicatori da rilevare al fine di valutare il livello di economicità della gestione degli alloggi Erp. Al riguardo, la tabella 6.38 mostra come la maggioranza delle aziende pubbliche per la casa (“Publicasa Spa”, “Casa Spa”, “Edilizia Provinciale Grossetana Spa”, “Erp Lucca Srl”, “SPES Scrl”, “Edilizia pubblica pratese Spa” e “Siena Casa Spa”) abbia un Consiglio di amministrazione di tre componenti: il presidente e due consiglieri delegati. Da tale articolazione si differenzia “Siena Casa Spa” che vede un presidente, un vicepresidente ed un amministratore delegato. “Erp Spa di Massa Carrara” e “Apes Scpa” hanno invece un organo monocratico costituito dal solo amministratore unico, mentre “Arezzo Casa Spa” e “Casa Livorno e Provincia Spa” hanno cinque amministratori (presidente, vicepresidente e tre consiglieri).

Per quanto riguarda i costi dei consigli di amministrazione, si va da un massimo di 60.207 euro (la spesa sostenuta da “Casa Spa”) ad un minimo di 20.191 euro (“Publicasa Spa”). Complessivamente il costo degli amministratori negli undici LODE ammonta a 427.595 euro. Differenze tra i diversi enti gestori si osservano anche per quanto riguarda la spesa per il collegio sindacale: a sostenere il maggior costo è “Erp Spa di Massa e Carrara” (73.986), mentre l’importo più basso si registra per “SPES Scrl” (14.865 euro).

Tabella 6.38 - I dati relativi agli organi di amministrazione delle Aziende pubbliche per la casa nel 2015

Azienda per la casa	Nr. degli amministratori	Costo degli amministratori	Costo del collegio sindacale	Costo totale degli organi di amministrazione
Arezzo Casa Spa	5	40.370,00	23.099,00	63.469,00
Publicasa Spa	3	20.191,40	22.534,65	42.726,05
Casa Spa	3	60.207,00	54.000,00	114.207,00
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	3	37.403,00	35.770,00	73.173,00
Casa Livorno e Provincia Spa	5	37.193,00	50.327,00(*)	87.520,00
Erp Lucca Srl	3	37.073,87	18.720,00	55.793,87
Erp Spa di Massa e Carrara	1	32.589,00	73.986,00	106.575,00
APES Scpa	1	46.981,00	37.744,00(**)	84.725,00
SPES Scrl	3	52.319,20	14.864,90	67.184,10
Edilizia pubblica pratese Spa	3	25.741,74	34.736,00	60.477,74
Siena Casa Spa	3	37.500,00	17.714,00	55.214,00
<b>Totale</b>	<b>33</b>	<b>427.569,21</b>	<b>383.495,55</b>	<b>811.064,76</b>

(\*) I componenti del collegio sindacale svolgono anche funzioni di revisori legali e organismo di vigilanza

(\*\*) I componenti del collegio sindacale svolgono anche funzioni di revisori legali

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2015.

Come per la spesa per il personale, anche per quella sostenuta per gli organi delle aziende pubbliche per la casa può essere utile effettuare una loro parametrizzazione con il numero di alloggi gestiti da ciascun ente.

Risulta così che “Casa Spa”, pur spendendo più di tutte per il funzionamento dei propri organi (114.207 euro), ha un valore unitario per alloggio (8,98 euro) inferiore agli altri enti gestori. Un importo inferiore alla media regionale (16,38 euro per alloggio) si calcola anche per “Casa Livorno e Provincia Spa” (10,41 euro), “Apes Scpa” (13,31 euro) e “Erp Lucca Srl” (13,72 euro). I valori più elevati dell'indicatore si calcolano invece per “Edilizia pubblica pratese Spa” (33,90 euro) e “SPES Scrl” (31,84 euro).

*Tabella 6.39 – Il rapporto tra la spesa per gli organi di amministrazione e il numero di alloggi nel 2015*

<i>Azienda per la casa</i>	<i>Costo totale degli organi di amministrazione</i>	<i>Alloggi</i>	<i>Costo organi/alloggi</i>
Arezzo Casa Spa	63.469,00	3.081	20,60
Publicasa Spa	42.726,05	1.544	27,67
Casa Spa	114.207,00	12.714	8,98
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	73.173,00	3.174	23,05
Casa Livorno e Provincia Spa	87.520,00	8.406	10,41
Erp Lucca Srl	55.793,87	4.064	13,73
Erp Spa di Massa e Carrara	106.575,00	3.739	28,50
APES Scpa	84.725,00	6.367	13,31
SPES Scrl	67.184,10	2.110	31,84
Edilizia pubblica pratese Spa	60.477,74	1.784	33,90
Siena Casa Spa	55.214,00	2.545	21,70
<b>Totale</b>	<b>811.064,76</b>	<b>49.528</b>	<b>16,38</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP – Anno 2015

La tabella 6.40 mette a confronto quanto incassato nel 2015 dagli enti gestori in conto canone e l'utile di esercizio conseguito alla chiusura del bilancio. In proporzione all'incasso in conto canone, il maggior utile è quello conseguito da "Casa Livorno e Provincia Spa" (159.164 euro, pari al 2,1%). Una percentuale di utile superiore all'1,2% dell'entrata da canoni di locazione (il valore medio regionale) è fatta segnare anche da "Siena Casa Spa" (47.328 euro, pari al 2%), "Arezzo Casa Spa" (54.623, pari all'1,7%) e "Edilizia Provinciale Grossetana Spa" (40.621 euro, pari all'1,3%).

In valori assoluti, l'utile più elevato è registrato da "Casa Spa" Firenze con 291.211 euro. L'unico ente gestore ad aver chiuso il 2015 con una perdita di esercizio è "SPES Scrl" (-37.017 euro).

Tabella 6.40 - Il rapporto tra utile di esercizio e importo incassato in conto canone nel 2015

Azienda per la casa	Incassato da canoni di locazione (*)	Utile di esercizio	
		Importo	%
Arezzo Casa Spa	3.210.352,00	54.623,00	1,7
Publicasa Spa	1.637.602,00	4.282,77	0,3
Casa Spa	17.660.801,51	291.211,00	1,6(**)
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	3.058.827,96	40.621,00	1,3
Casa Livorno e Provincia Spa	7.412.526,00	159.164,00	2,1
Erp Lucca Srl	3.507.151,76	24.226,65	0,7(**)
Erp Spa di Massa e Carrara	3.853.792,00	30.801,00	0,8
APES Scpa	5.674.986,70	2.067,00	0,0
SPES Scrl	1.887.312,14	-37.017,00	-2,0
Edilizia pubblica pratese Spa	1.543.943,41	15.651,90	1,0
Siena Casa Spa	2.320.119,00	47.328,00	2,0
<b>Totale</b>	<b>51.767.414,48</b>	<b>632.959,32</b>	<b>1,2</b>

(\*) Al 28.02.2016

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP – Anno 2015.

(\*\*) Il dato è ininfluente, poiché la società opera con contratto di servizio che prevede un compenso ad alloggio per mese.

Un parametro a cui dovranno porre particolare attenzione i Comuni nel valutare gli enti gestori è rappresentato dalla quota dei canoni di locazione che vengono destinati alla manutenzione del patrimonio Erp ubicato nei loro territori. Il valore più elevato, come mostra la tabella 6.41, è registrato da “APES Scpa”, con una quota degli incassi da canoni impiegata per attività di manutenzione degli alloggi pari al 48%. Percentuali superiori alla media regionale (nel 2015 il 35,9%, contro il 33,7% rilevato nel 2014) si riscontrano anche in “SPES Scrl” (44,3%), “Casa Spa” Firenze (41,5%), ed “Arezzo Casa Spa” (36,0%); nel 2015 l'ente gestore che ha destinato la quota più bassa di quanto incassato dai canoni di locazione ad attività manutentive è “Erp Lucca Srl” (13,1%). Complessivamente, nel 2015 le spese per manutenzione effettuate dagli undici enti gestori sono state pari ad oltre 18,5 milioni di euro.

Tabella 6.41 - Il rapporto tra spese di manutenzione e importo incassato in conto canone nel 2015

Azienda per la casa	Incassato da canoni di locazione (*)	Spese per manutenzione	
		Importo	%
Arezzo Casa Spa	3.210.352,00	1.155.110,00	36,0
Publicasa Spa	1.637.602,00	523.316,00	32,0
Casa Spa	17.660.801,51	7.333.101,68	41,5
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	3.058.827,96	1.017.929,00	33,3
Casa Livorno e Provincia Spa	7.412.526,00	2.282.520,00	30,8
Erp Lucca Srl	3.507.151,76	459.543,06	13,1
Erp Spa di Massa e Carrara	3.853.792,00	1.346.158,00	34,9
APES Scpa	5.674.986,70	2.724.158,00	48,0
SPES Scrl	1.887.312,14	835.692,11	44,3
Edilizia pubblica pratese Spa	1.543.943,41	331.033,19	21,4
Siena Casa Spa	2.320.119,00	551.413,00	23,8
<b>Totale</b>	<b>51.767.414,48</b>	<b>18.559.974,04</b>	<b>35,9</b>

(\*) Al 28.02.2016

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP – Anno 2015.

Per comprendere la capacità di autosostentamento del sistema dell'edilizia residenziale pubblica è importante analizzare i livelli di morosità delle famiglie assegnatarie sul pagamento dei canoni di locazione e delle utenze. Livelli elevati di morosità incidono infatti sull'equilibrio gestionale, scaricandosi in primo luogo sull'ammontare di risorse disponibili per le opere di manutenzione del patrimonio abitativo, in assenza delle quali si innesca un circolo vizioso fatto da rapido deperimento degli alloggi, grandi difficoltà nella realizzazione degli interventi di riadattamento di quelli resi liberi e, conseguentemente, ritardi nell'effettuazione delle nuove assegnazioni.

Quando si parla di morosità, per prima cosa occorre sottolineare come il dato complessivo – che emerge in modo talvolta eclatante dai bilanci dei soggetti gestori – origina dalla somma di diverse componenti, in modo semplificato raggruppate sotto la voce “morosità”, e che invece sono sostanzialmente diverse tra loro: la morosità al termine dell'anno segnala infatti il livello di adempimento spontaneo dell'utenza, mentre la morosità consolidata segnala non tanto problematiche puntuali di maggiore o minore efficienza di recupero, quanto problematiche di composizione della morosità e di scelte (o non scelte) di cancellazione di crediti inesigibili.

In merito alla morosità al termine dell'anno, la tabella 6.42 mostra come nel 2015 a livello regionale sia complessivamente maturata in conto canone una morosità di quasi nove milioni di euro (8.966.789), pari al 14,8% di quanto bollettato (oltre 60 milioni di euro) ed il cui pagamento è risultato “scaduto” al 28 febbraio dell'anno successivo.

Gli importi di morosità maggiori sono registrati da “Casa Livorno e Provincia Spa” (2.124.201 euro), APES Scpa (1.811.938 euro) e “Casa Spa” Firenze (1.205.941 euro), mentre i valori più bassi li ottengono “Edilizia pubblica pratese Spa” e “Publicasa Spa” con rispettivamente 201.797 e 221.338 euro di canoni non incassati.

In termini percentuali, la situazione più critica relativamente all'annualità oggetto di osservazione appare quella di "APES Scpa", dove ad inizio 2016 non è stato riscosso il 24,2% di quanto bollettato nell'anno in conto canone, mentre i minori problemi di morosità sembra mostrarli "Casa Spa" Firenze, con una quota di morosità pari al 6,4%.

Tabella 6.42 - La morosità maturata nel 2015 sul pagamento dei canoni di locazione

Azienda per la casa	Canone medio di locazione	Bollettato canoni di locazione (A)	Incassato da canoni di locazione (*) (B)	Morosità da canoni di locazione (A - B)	Morosità/Bollettato (%)
Arezzo Casa Spa	96,46	3.568.723,00	3.210.352,00	358.371,00	10,0
Publicasa Spa	106,63	1.858.940,00	1.637.602,00	221.338,00	11,9
Casa Spa	121,46	18.866.742,68	17.660.801,51	1.205.941,17	6,4
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	92,21	3.498.010,85	3.058.827,96	439.182,89	12,6
Casa Livorno e Provincia Spa	93,31	9.536.727,00	7.412.526,00	2.124.201,00	22,3
Erp Lucca Srl	89,95	4.323.779,40	3.507.151,76	816.627,64	18,9
Erp Spa di Massa e Carrara	120,00	4.791.844,00	3.853.792,00	938.052,00	19,6
APES Scpa	94,76	7.486.924,77	5.674.986,70	1.811.938,07	24,2
SPES Scrl	91,96	2.197.407,04	1.887.312,14	310.094,90	14,1
Edilizia pubblica pratese Spa	85,55	1.745.740,57	1.543.943,41	201.797,16	11,6
Siena Casa Spa	101,00	2.859.364,00	2.320.119,00	539.245,00	18,9
Totale		60.734.203,31	51.767.414,48	8.966.788,83	14,8

(\*) Al 28.02.2016

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2015

In tutti i casi si tratta di livelli di morosità che andranno comunque a ridursi delle somme di competenza 2015 che continueranno a essere incassate anche dopo la chiusura della rilevazione, in ragione sia di ritardati pagamenti da parte degli inquilini, sia degli effetti derivanti dalle azioni di sollecito intraprese dai soggetti gestori o dalla predisposizione di piani di rientro dal debito accumulato. Il dato della morosità al termine dell'anno, se calcolato tenendo conto anche dei tempi di pagamento del bollettino di dicembre e della sistemazione in tale occasione di piccole pendenze dell'anno, può quindi essere ragionevolmente collocato attorno al 10%, un livello di adempimento spontaneo/tempestivo decisamente buono rispetto al livello nazionale.

Rispetto alla morosità al termine dell'anno, si sono potute rilevare alcune costanti ed alcune criticità, di seguito sinteticamente indicate:

- la morosità tende a crescere negli anni pari; si tratta di un effetto probabilmente inevitabile della L.R. 96/1996, che prevede l'applicazione negli anni pari dei canoni ricalcolati negli anni dispari;
- il livello di adempimento spontaneo/tempestivo è diminuito a partire dal 2009, un fenomeno che non può non collegarsi almeno parzialmente alla crisi economica;
- nella sostanziale stabilità dei canoni di locazione, si è verificato un progressivo incremento del carico per servizi accessori (riscaldamento, ascensori, fosse biologiche, etc). La problematica del costo dei servizi non è irrilevante: a fronte ad esempio di un canone sociale, l'incidenza dei servizi, la cui entità è dipendente dalle caratteristiche e collocazione dell'alloggio che non sono però scelti dell'assegnatario, può essere

percentualmente molto elevata. Un'ulteriore criticità da superare localmente può inoltre essere quella dell'addebito delle quote accessorie troppo ritardato o eccessivamente concentrato e quindi di importo elevato.

Nella tabella 6.43 si può osservare che per l'anno di competenza 2015 la morosità da servizi accessori ammonta complessivamente a 3.734.665 euro, e rappresenta il 29,4% della morosità totale al termine dell'anno (12.701.453 euro).

*Tabella 6.43 - Importo totale morosità maturata nel 2015 da canone di locazioni e da canone di servizi e importo totale morosità accumulata (anni precedenti al 2015)*

Azienda per la casa	Morosità maturata nel 2015		Morosità accumulata anni precedenti al 2015
	Morosità da canoni di locazione	Morosità da servizi	
Arezzo Casa Spa	358.371,00	134.981,22	462.281,42
Publicasa Spa	221.338,00	105.437,00	360.284,00
Casa Spa	1.205.941,17	774.906,66	7.539.998,48
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	439.182,89	136.825,65	359.525,40
Casa Livorno e Provincia Spa	2.124.201,00	989.940,00	14.532.355,00
Erp Lucca Srl	816.627,64	391.281,07	3.524.422,15
Erp Spa di Massa e Carrara	938.052,00	164.298,00	5.731.317,00
APES Scpa	1.811.938,07	512.175,58	7.982.580,35
SPES Scrl	310.094,90	295.634,70	1.804.158,13
Edilizia pubblica pratese Spa	201.797,16	35.985,16	1.424.620,18
Siena Casa Spa	539.245,00	193.200,00	1.936.985,00
<b>Totale</b>	<b>8.966.788,83</b>	<b>3.734.665,04</b>	<b>45.658.527,11</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2015

La morosità da canoni e servizi maturata nel 2015 va a sommarsi alla morosità accumulata negli anni precedenti, pari a circa 45,6 milioni di euro, di cui quasi un terzo a Livorno (14.532.355 euro). A Pisa e Firenze la morosità consolidata supera i 7 milioni di euro (rispettivamente 7.982.580 e 7.539.998 euro), a Massa sfiora i 6 milioni di euro (5.731.317).

Nel dato confluiscono alcune specificità che vanno considerate:

- le indennità di occupazione alloggio, addebitate nella misura del canone oggettivo ma di non agevole recupero; tali indennità sono di fatto previsioni risarcitorie: in relazione ai diversi Contratti di Servizio il perseguimento del debito pregresso per occupazione (o meglio la richiesta al Giudice di determinare il danno da occupazione) può essere di competenza comunale o del soggetto gestore. La causa ordinaria di accertamento ha peraltro tempi, costi e persino prospettive di buon esito che la rendono poco praticabile;
- il recupero della morosità per i nuclei tutelati risulta sostanzialmente impossibile e presumibilmente giustifica l'impossibilità di recuperare il credito. Per tali situazioni appare necessario definire forme, in parte già esistenti, di protezione che annullino l'impatto sui bilanci generato da forme di morosità incolpevole;

- la morosità di ex assegnatari o ex occupanti cessati. E' una morosità difficilmente recuperabile, anche se non propriamente irrecuperabile. Alcuni soggetti gestori hanno regolato la materia, con gradini successivi, legati al debito, alla reperibilità, alle condizioni patrimoniali, recuperando parzialmente il credito in un certo numero di situazioni e portando a cancellazione il resto; è opportuno che tale procedimento sia generalizzato.

Va detto che cancellazioni massive di posizioni morose sono ipotizzabili solo in alcuni casi; negli altri, in presenza di posizioni attive e fermi restando tutti gli eventuali ricalcoli, il credito è da considerare esigibile ed il suo concreto recupero può verificarsi, in varie circostanze (regolarizzazioni di occupazioni, anche con utilizzo temporaneo, recupero di capacità economica di nuclei disagiati, mobilità consensuali, ipotesi di vendita etc).

Come evidenziato dalla tabella 6.44, otto soggetti gestori su undici (tutti, tranne “Casa Spa” Firenze, “Erp Lucca Srl” ed “Edilizia pubblica pratese Spa”) hanno inserito a bilancio un fondo di svalutazione dei crediti. Al 31.12.2015 l'ammontare dei crediti considerati inesigibili dai soggetti gestori è pari a circa 21,1 milioni di euro (di cui 10.092.512 per “Casa Livorno e Provincia Spa”, 4.678.112 per “APES Scpa” e 2.566.503 per “Siena Casa Spa”), pari al 46,2% della morosità accumulata negli anni precedenti al 2015.

*Tabella 6.44 - Consistenza eventuale fondo di svalutazione dei crediti*

<i>Azienda per la casa</i>	<i>Al 31.12.2014</i>	<i>Al 31.12.2015</i>
Arezzo Casa Spa	6.181,00	33.928,00
Publicasa Spa	224.642,88	230.320,16
Casa Spa	-	-
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	4.931,92	4.520,82
Casa Livorno e Provincia Spa	9.124.344,00	10.092.512,00
Erp Lucca Srl	-	-
Erp Spa di Massa e Carrara	3.209.689,35	3.164.922,27
APES Scpa	4.331.495,00	4.678.112,00
SPES Scrl	330.972,68	330.972,68
Edilizia pubblica pratese Spa	-	-
Siena Casa Spa	2.188.226,00	2.566.503,00
<b>Totale</b>	<b>19.420.482,83</b>	<b>21.101.790,93</b>

Fonte: Regione Toscana, *Scheda rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2015*

Pare utile presentare due tabelle riportate in uno specifico approfondimento realizzato da “Casa Spa” Firenze, un’analisi che nella prossima edizione del Rapporto sarebbe quanto mai interessante poter riproporre per tutti i gestori.

Nello specifico, “Casa Spa” Firenze ha ricostruito l’andamento della morosità (canoni di locazione e servizi) dal 2003 al 2015. La tabella 6.45 prende in considerazione il dato dell’andamento della morosità di un determinato anno vista al termine degli anni successivi: questo, in effetti, è il miglior indicatore dell’efficacia dell’attività di recupero, prima stragiudiziale e poi amministrativa o giudiziale. Si osserva ad esempio, che se al 30 aprile 2016 la morosità dell’anno 2015 è pari all’8,75%, alla stessa data la morosità dell’anno di riferimento 2012 è pari al 5,20% e quella dell’anno di riferimento 2010 (quindi a distanza di 5 anni) è inferiore al 3% (su 20.670.210 euro “bollettati” nell’anno, risultano crediti per 611.854 euro, per una morosità pari al 2,96%).

*Tabella 6.45 – La morosità nel LODE di Firenze: scoperto al 30 aprile 2016 sul totale bollettato (canoni di locazione e servizi) – Anni 2003-2015*

<i>Anno di riferimento</i>	<i>Totale bollettato nell'anno</i>	<i>Scoperto al 30.04.2016</i>	<i>% morosità</i>
2003	13.740.465,70	142.552,29	1,04
2004	18.161.957,40	207.051,68	1,14
2005	17.495.888,33	258.283,46	1,48
2006	18.963.777,38	287.590,83	1,52
2007	18.185.807,25	320.509,76	1,76
2008	19.164.192,09	471.849,48	2,46
2009	19.164.192,09	471.849,48	2,46
2010	20.670.210,46	611.853,60	2,96
2011	19.973.357,98	713.503,78	3,57
2012	20.959.796,93	1.089.190,09	5,20
2013	20.050.107,80	1.104.411,86	5,51
2014	21.656.943,62	1.851.380,73	8,55
2015	21.224.301,79	1.857.897,83	8,75

Fonte: Casa Spa Firenze

Solo in parte la lunghezza dei tempi del recupero può essere considerato un fenomeno da aggredire come negativo: in parte dipende invece dall’adozione di procedimenti ed azioni anche giudiziali, con la loro tempistica, ed in altra tiene conto di problematiche del nucleo familiare che rendono inevitabile una dilazione congrua del recupero stesso. Del resto l’applicazione di penali ed interessi e l’addebito di spese, anche giudiziali, è considerato dai soggetti gestori un elemento idoneo ad escludere che la morosità sia ancora ritenuta dagli assegnatari una via utilmente praticabile e come tale imitabile dagli altri. Sulla lunghezza del recupero incide anche l’atteggiamento più o meno attivo da parte dei Comuni; in questo senso il quadro è vario e non manca di segnali anche opposti.

Nella tabella 6.46 il dato della morosità consolidata viene letto nella sua effettiva consistenza in termini percentuali sull’emesso del periodo considerato. Dal 2003 al

2015 “Casa Spa” Firenze ha “bollettato” oltre 250 milioni di euro, per uno scoperto al 30.04.2016 di 9.397.896 euro, pari al 3,76%. Un dato che, considerata la particolare utenza, appare certamente compatibile con il servizio prestato.

*Tabella 6.46– La morosità nel LODE di Firenze: scoperto al 30 aprile 2016 sul totale bollettato (canoni di locazione e servizi) nel periodo 2003-2015*

<i>Anno di riferimento</i>	<i>Totale bollettato fino all'anno (somma progressiva)</i>	<i>Scoperto al 30.04.2016 (somma progressiva)</i>	<i>% morosità</i>
2003	13.740.465,70	142.552,29	1,04
2004	31.902.423,10	349.603,97	1,10
2005	49.398.311,43	607.887,43	1,23
2006	68.362.088,81	865.478,26	1,31
2007	86.547.896,06	1.215.988,02	1,40
2008	106.407.233,20	1.697.808,94	1,60
2009	125.571.425,29	2.169.658,42	1,73
2010	146.241.635,75	2.781.512,02	1,90
2011	166.214.993,73	3.495.015,80	2,10
2012	187.174.790,66	4.584.205,89	2,45
2013	207.224.898,46	5.688.617,75	2,75
2014	228.881.842,08	7.539.998,48	3,29
2015	250.106.143,87	9.397.896,31	3,76

Fonte: Casa Spa Firenze

Come termine di paragone, può essere interessante osservare cosa accade nel mercato della locazione privata: secondo l'ultima indagine condotta da Adnkronos<sup>54</sup> presso le associazioni territoriali che rappresentano gli inquilini e i proprietari di case in affitto, un proprietario di casa su due (il 48%) denuncia mensilità non pagate; al Sud, il dato è anche peggiore, con punte vicine al 55% a Napoli, Bari e Palermo. A Roma la quota di affittuari morosi scende al 38%, mentre il Nord si conferma più rispettoso delle scadenze, con Milano intorno al 25%. In media, circa il 20% del totale degli affitti registrati arriva a una situazione di insolvenza che giustificherebbe la richiesta di sfratto. Una soluzione che viene però rimandata il più possibile, per scarsa fiducia nella giustizia e con la prospettiva di ottenere una transazione che salvi almeno parte dell'affitto pattuito, con una rinegoziazione. Si arriva alla richiesta di sfratto nel 15% dei casi.

Anche per le rate di condominio, la morosità resta alta. Nelle grandi città i condomini in ritardo nei pagamenti sono il 27%. A Roma, un proprietario di appartamento su cinque (19%) non ha pagato almeno una rata, con una media di cinque mesi di ritardo accumulato e un debito medio di circa 500 euro l'anno. Indicativo il caso di Bolzano, città con una qualità della vita più alta: anche in questo caso la morosità resta intorno

<sup>54</sup> [http://www.adnkronos.com/soldi/economia/2016/03/12/casa-rate-non-pagate-per-meta-degli-affitti\\_GkSm2JBkpYsXcXBocxS7RN.html](http://www.adnkronos.com/soldi/economia/2016/03/12/casa-rate-non-pagate-per-meta-degli-affitti_GkSm2JBkpYsXcXBocxS7RN.html)

al 20%. A Milano pagano in ritardo il 14% dei condomini, ma con ammanchi più alti, che variano tra i 2.500 e i 3.500 euro.

Concludendo pare corretto affermare come, sebbene il dato della morosità in Toscana appaia sensibilmente più basso che nel resto del Paese, sia imprescindibile aggredire il problema in modo definitivo. Deve essere sviluppata una strategia tesa da un lato a limitare in modo drastico tutte le forme di morosità ascrivibili a non volontà di puntuale pagamento del dovuto mentre, dall'altro, anche in considerazione della funzione "sociale" svolta dall'edilizia residenziale pubblica, è opportuno individuare forme che sterilizzino l'effetto sui bilanci delle forme di morosità definibili come "incolpevoli".

Tabella 6.47 - Nuclei morosi attivi al 31 dicembre 2015

Azienda per la casa	Nr. morosi attivi (*)	di cui			
		nr. morosi attivi con concessioni piani di rateizzo	nr. morosi attivi seguiti dai servizi sociali	nr. morosi attivi con provvedimen to di sfratto in essere	nr. morosi attivi con provvedimen to di decadenza in essere
Arezzo Casa Spa	289	95	172	18	4
Publicasa Spa	199	59	55	34	0
Casa Spa	1.566	919	524	478	52
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	234	4	36	48	0
Casa Livorno e Provincia Spa	1.786	436	201	30	3
Erp Lucca Srl	730	299	57	42	3
Erp Spa di Massa e Carrara	1.032	435	169	124	0
APES Scpa	1.333	649	28	22	0
SPES Scrl	409	17	ND	4	0
Edilizia pubblica pratese Spa	423	106	171	63	9
Siena Casa Spa	535	87	90	61	18
<b>Totale</b>	<b>8.536</b>	<b>3.106</b>	<b>1.503</b>	<b>924</b>	<b>89</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2015

(\*) da almeno 6 mesi

Nell'ultima tabella (6.47) è riportato il numero di nuclei familiari morosi da almeno sei mesi: si tratta di 8.536 famiglie, pari al 17,9% del totale delle 47.613 famiglie presenti in alloggi Erp. A livello di LODE le percentuali più elevate di nuclei familiari morosi si calcolano per Massa Carrara (29,7%), Prato (24,9%), Siena (22,8%), Pisa (21,9%) e Livorno (21,7%). I nuclei familiari morosi per i quali è stato concordato un piano di rientro rateale sono 3.106; quelli seguiti dai servizi sociali sono oltre 1.500, quelli con provvedimento di sfratto in essere quasi mille.

## 6.5 Le misure di sostegno all'edilizia pubblica

Come evidenziato al paragrafo 6.1 (tabella 6.11), alla fine del 2015 risultano in costruzione 1.034 nuovi alloggi Erp, di cui 425 con consegna prevista per il 2016. Le nuove realizzazioni sono il frutto di investimenti intrapresi nel corso degli ultimi anni che stanno progressivamente trovando conclusione.

E' il caso, ad esempio, delle azioni intraprese in attuazione del *"Piano di edilizia abitativa"*, di cui al d.p.c.m. 16 luglio 2009, finalizzate prevalentemente all'incremento del patrimonio Erp nei Comuni con popolazione inferiore a 30.000 abitanti e alla realizzazione di programmi integrati di edilizia residenziale sociale nei Comuni con popolazione superiore a 30.000 abitanti. Con la deliberazione 29 settembre 2014, n. 795, la Giunta Regionale, prendendo atto dello stato di attuazione e avanzamento dei diversi interventi che compongono il Piano coordinato della Regione, ha approvato una proposta di modifica allo stesso Piano che prevede, a fronte di una spesa di 37.671.980 euro, la realizzazione di 179 alloggi Erp e 89 alloggi in locazione a canone sostenibile.

Per quanto concerne invece le *"Misure straordinarie, urgenti e sperimentali integrative delle azioni del programma Erp"* promosse con la deliberazione del Consiglio Regionale 29 luglio 2009, n. 43, alla fine del 2014 risultavano programmati oltre 100 milioni di euro per la realizzazione di interventi di costruzione<sup>55</sup> o di ripristino e riqualificazione<sup>56</sup> del patrimonio di edilizia residenziale pubblica che interesseranno circa 1.200 alloggi.

Relativamente invece agli *"Interventi speciali di recupero e incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica"*, di cui alla legge regionale 29 giugno 2011, n. 25, sempre alla fine del 2014 risultavano attivati oltre 78 milioni di euro (dei 90 milioni di euro stanziati) per la realizzazione di 535 alloggi Erp.

Nel corso del 2014 è stata poi avviata una ricognizione delle risorse derivanti da economie di gestione o dalla cessione di quote del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, che ha consentito il reinvestimento di 20 milioni di euro in azioni autorizzate dalla Giunta Regionale nei LODE di Firenze, Livorno, Massa Carrara e Siena.

Al contempo, la Giunta Regionale ha autorizzato le aziende per la casa operanti nei LODE Empolese Valdelsa, di Firenze, Livorno, Lucca, Pisa e Pistoia a utilizzare le risorse (pari a 6.204.122 euro) derivanti dalle economie accertate a valere sul Fondo Globale Regioni (ex Gescal) per la realizzazione di interventi di riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Infine, con la deliberazione della Giunta Regionale 21 ottobre 2013, n. 853, sono stati stanziati 10 milioni di euro per la realizzazione di interventi speciali di recupero,

---

<sup>55</sup> Si è trattato di interventi di recupero di fabbricati dismessi (già di proprietà pubblica), di acquisto e recupero, anche tramite interventi di demolizione e ricostruzione, di fabbricati residenziali già esistenti, di nuove costruzioni su aree edificabili (già di proprietà pubblica), nonché di acquisto di alloggi esistenti (misura B).

<sup>56</sup> Si è trattato di interventi di recupero, adeguamento funzionale e messa a norma di impianti, frazionamento/accorpamento di alloggi non assegnati e non assegnabili per grave degrado o inadeguatezza funzionale, nonché di trasformazione a uso residenziale di immobili o di loro parti non utilizzabili e non funzionali allo svolgimento di attività e servizi collettivi di fabbricati residenziali Erp (misura A).

adeguamento e messa a norma di alloggi Erp non assegnabili per grave degrado o inadeguatezza funzionale<sup>57</sup> che, secondo le stime degli uffici regionali, dovrebbero consentire l'assegnazione di 500 – 1.000 alloggi “di risulta”.

In termini di prospettiva, un nuovo impulso al rilancio dell'edilizia pubblica sembra infine provenire dal “Piano casa”<sup>58</sup>, che all'articolo 3 ha previsto l'avvio di *“un programma straordinario di realizzazione o di acquisto di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica e di manutenzione straordinaria del patrimonio esistente”* da finanziare con le risorse derivanti dalle alienazioni e all'articolo 4 *“la formulazione di un programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica [...] sia attraverso il ripristino di alloggi di risulta sia per il tramite della manutenzione straordinaria degli alloggi anche ai fini dell'adeguamento energetico, impiantistico statico e del miglioramento sismico degli immobili.”*

Con riferimento a quest'ultimo punto con il decreto interministeriale 16 marzo 2015, n. 97, sono stati definiti i criteri per la formulazione del programma di ripristino degli alloggi, la cui copertura è stata assicurata dalla legge 23 dicembre 2014, n. 190 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato, legge di stabilità 2015), che ha autorizzato la spesa di 30 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2015 al 2017 e di 40 milioni di euro per l'anno 2018<sup>59</sup>.

Il programma si compone di due linee di azione:

- a) gli interventi di non rilevante entità, finalizzati a rendere prontamente disponibili gli alloggi sfitti mediante lavorazioni di manutenzione e di efficientamento che richiedono lavori di importo inferiore a 15.000 euro da realizzarsi entro 60 giorni dal provvedimento regionale di concessione del finanziamento;
- b) gli interventi per il ripristino di alloggi di risulta e di manutenzione straordinaria, quali l'elevazione degli standard energetici, la messa in sicurezza delle componenti strutturali, la rimozione di manufatti e componenti edilizie con presenza di materiali nocivi e pericolosi (amianto, piombo, ecc.), il superamento delle barriere architettoniche, la manutenzione straordinaria sulle parti comuni e su quelle di pertinenza e i frazionamenti o gli accorpamenti, che richiedono lavori di importo superiore a 50.000 euro.

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

---

<sup>57</sup> Le risorse sono state ripartite con il decreto dirigenziale 5 novembre 2013, n. 4741, utilizzando come parametro il numero di alloggi gestito in ciascun ambito LODE.

<sup>58</sup> Il decreto legge 28 marzo 2014 n.47, contenente misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015, adottato dal Consiglio dei Ministri nella riunione del 12 marzo 2014, è stato convertito in legge il 20 maggio 2014.

<sup>59</sup> Alle stesse finalità concorre l'importo complessivo di 270,431 milioni di euro derivante dalle revoche disposte dall'articolo 13, comma 1, del decreto legge 23 dicembre 2013, n. 145, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2014, n. 9, in ragione di 34,831 milioni di euro per l'anno 2014, di 6,277 milioni di euro per ciascuno degli anni 2015, 2016 e 2017, di 30,277 milioni di euro per l'anno 2018, di 39,277 milioni di euro per ciascuno degli anni 2019 e 2020, di 33,019 milioni di euro per l'anno 2021 e di 24,973 milioni di euro per ciascuno degli anni 2022, 2023 e 2024.

Tabella 6.48 - Riparto per annualità delle risorse attribuite alla Regione Toscana con il programma di ripristino degli alloggi sfitti e di manutenzione straordinaria

Anno	Tipologia di intervento	
	Di non rilevante entità	Ripristino e manutenzione straordinaria
2014	322.761	1.922.157
2015	1.291.044	2.001.955
2016	1.291.044	6.637.230
2017	1.478.245	6.416.502
2018	-	3.878.253
2019	-	1.241.785
Totale	4.383.095	22.097.884

Fonte: Ministero delle Infrastrutture.

Alla Toscana (tab. 6.48), per il Programma di recupero immobili e alloggi ERP previsto dall'art. 4 della L. 80/2014, sono stati assegnati circa 26 milioni, di cui 4 per interventi di ripristino di alloggi sfitti con interventi di non rilevante entità e 22 per interventi di manutenzione straordinaria<sup>60</sup>, miglioramento strutturale e di efficientamento energetico. Le proposte di intervento sono state predisposte dalle aziende pubbliche per la casa, approvate dalla Regione Toscana con DGR 867/2015, e i relativi finanziamenti sono stati assegnati dal Ministero Infrastrutture e Trasporti con DM 12.10.2015".

L'altro canale, individuato all'articolo 3 del "Piano Casa" per il reperimento di risorse finalizzate alla costruzione o all'acquisto di nuovi alloggi Erp e alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, è rappresentato dai ricavi derivanti dalla vendita di quote del patrimonio esistente, con priorità per gli alloggi ubicati nei condomini misti nei quali la proprietà pubblica è inferiore al 50% e in quelli inseriti in situazioni abitative estranee all'edilizia residenziale pubblica. Il decreto interministeriale contenente le procedure di alienazione degli immobili di proprietà degli enti pubblici per incrementare le risorse destinate alla realizzazione, manutenzione o acquisto di alloggi di edilizia residenziale pubblica è stato emanato il 24 febbraio 2015. Sul tema si è peraltro aperta una controversia tra lo Stato e le Regioni circa la competenza legislativa sul tema. Sono infatti molte le amministrazioni regionali che hanno già legiferato in materia e tra queste anche la Toscana che con la legge 22 gennaio 2014, n. 5<sup>61</sup> ha provveduto a disciplinare il sistema di alienazione degli alloggi Erp finalizzato allo sviluppo e alla qualificazione dell'edilizia sociale.

In sintesi, la legge regionale prevede, in linea con le priorità fissate a livello nazionale, la vendita dei soli alloggi collocati in condominio misto o in edifici siti in un territorio

<sup>60</sup> La ripartizione tra le Regioni delle risorse destinate a questa linea di intervento è invece avvenuta sulla base dei seguenti parametri: a) il numero di famiglie in affitto (peso 50%); b) il numero di alloggi Erp dichiarati in sede di trasmissione degli elenchi richiesti.

<sup>61</sup> Legge regionale 22 gennaio 2014, n. 5 Alienazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica (ERP) finalizzata alla razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio di ERP.

diverso da quello del Comune di proprietà, oltre a quelli che, per lo stato di degrado o la particolare caratterizzazione tipologica o strutturale, comportano oneri di gestione e di mantenimento non sostenibili da parte del sistema Erp<sup>62</sup>.

L'offerta di acquisto è rivolta agli assegnatari (o ai loro familiari conviventi) conduttori di un alloggio Erp da oltre un quinquennio e in regola con tutti gli obblighi contrattuali. Le famiglie che non intendono acquistare gli alloggi ove risiedono godono comunque di inamovibilità qualora al loro interno siano presenti persone con disabilità o con più di sessanta anni e dispongano di un reddito non superiore alla soglia di decadenza dall'assegnazione.

I prezzi di vendita degli immobili sono calcolati a partire dai valori stimati dell'Osservatorio immobiliare ridotti di una percentuale compresa tra il 25% e il 40% in relazione alla loro vetustà. Agli acquirenti è poi imposto un divieto di vendita ventennale dell'immobile, mentre il pagamento può avvenire in un'unica soluzione o con un anticipo del 30%, con la possibilità di una dilazione della parte rimanente in non più di quindici anni a un interesse pari al tasso legale.

---

<sup>62</sup> Ai Comuni è chiesto di individuare gli alloggi cedibili e di formulare le proposte di cessione (che andranno a formare il complessivo "Piano regionale di cessione del patrimonio di Erp") e quelle di reinvestimento dei ricavi ottenuti dalla vendita.

## 7. L'EDILIZIA SOCIALE

### 7.1 L'edilizia agevolata

In tema di edilizia agevolata il principale provvedimento assunto dalla Regione nel 2014 è stata la deliberazione 29 settembre 2014, n. 795, con la quale la Giunta Regionale, prendendo atto dello stato di attuazione e di avanzamento degli interventi approvati con la deliberazione 7 febbraio 2011, n. 58, in attuazione del “Piano di edilizia abitativa”, di cui al d.p.c.m. 16 luglio 2009, ha provveduto ad una loro rimodulazione. Come indicato nel precedente paragrafo 6.5, le azioni promosse dalla Regione sono state prevalentemente finalizzate all'incremento del patrimonio Erp; tuttavia, nell'ambito dei programmi integrati presentati dai Comuni con più di 30.000 abitanti era prevista anche la realizzazione di interventi di edilizia agevolata che, a seguito della rimodulazione operata dalla Giunta Regionale, risultano così articolati:

*Tabella 7.1 - Gli interventi di edilizia agevolata in corso di realizzazione nell'ambito delle azioni previste dal Piano nazionale di edilizia abitativa*

Comune	Alloggi	
	Piano originario	Piano rimodulato
Arezzo	11	11
Firenze (*)	24	0
Grosseto (**)	21	2
Camaione (***)	20	0
Massa (****)	13	1
Pisa (*****)	28	12
Prato	21	21
Siena	42	42
<b>Totale</b>	<b>180</b>	<b>89</b>

(\*) Il 18 dicembre 2012 è stata comunicata la rinuncia alla realizzazione dell'intervento.

(\*\*) Il 24 aprile 2012 è stato comunicato il passaggio a Edilizia Pubblica Grossetana Spa della gestione dell'intervento e la riduzione da 21 a 2 del numero di alloggi di edilizia agevolata da realizzare.

(\*\*\*) Il 21 marzo 2012 è stata comunicata la rinuncia alla realizzazione dell'intervento.

(\*\*\*\*) Il 16 gennaio 2012 è stato comunicato il passaggio a Erp Spa di Massa Carrara della gestione dell'intervento e la riduzione da 13 a 1 del numero di alloggi di edilizia agevolata da realizzare.

(\*\*\*\*\* ) Il 16 gennaio 2012 è stato comunicato il passaggio ad APES Scpa della gestione dell'intervento e la riduzione da 28 a 12 del numero di alloggi di edilizia agevolata da realizzare.

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

Oltre a quanto previsto dall'attuazione del “Piano di edilizia abitativa”, numerose sono comunque le azioni ancora in corso di attuazione riguardanti gli interventi di edilizia agevolata, tra le quali si possono ricordare:

- gli interventi connessi ai processi di recupero e rivitalizzazione di ambiti o porzioni urbane significative promossi nell'ambito del *“Programma regionale di edilizia residenziale pubblica 2003 - 2005”*<sup>63</sup>, con l'avviso pubblico approvato con il decreto dirigenziale 25 luglio 2005, n. 4114<sup>64</sup> (allo stato attuale sono stati realizzati 493 degli 872 alloggi previsti);
- gli interventi straordinari per la riduzione del disagio abitativo di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 6 ottobre 2008, n. 768<sup>65</sup>, con la quale sono stati stipulati protocolli di intesa con la Conferenza Episcopale Toscana e con l'Arciconfraternita delle Misericordie di Pistoia per il reperimento ed il recupero di alloggi da destinare alla locazione a canone regolato (allo stato attuale sono stati realizzati 17 dei 40 alloggi previsti);
- gli interventi connessi al *“Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile”*<sup>66</sup>, di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture 26 marzo 2008, n. 2295, promossi con l'avviso pubblico approvato con il decreto dirigenziale 17 ottobre 2008, n. 4804<sup>67</sup> (allo stato attuale non risulta essere stato realizzato alcuno dei 197 alloggi previsti).

#### 7.1.1 Alcuni dati quantitativi

Di seguito sono analizzati i dati relativi alle iniziative di edilizia agevolata che, a partire dagli anni Novanta, sono state avviate in Toscana grazie all'intervento regionale. La tabella 7.2 mostra così come in Toscana siano stati complessivamente realizzati 8.407 alloggi, un terzo dei quali nel territorio del LODE di Firenze (2.788 alloggi, pari al 33,2%). Seguono, come numero di alloggi realizzati, i LODE di Pisa (949 alloggi) e di Livorno (860 alloggi), mentre quello di Empoli è il LODE dove minore è stata l'incidenza dell'intervento regionale (208 alloggi).

---

<sup>63</sup> Il Programma era stato approvato con la deliberazione del Consiglio Regionale 26 maggio 2004, n. 51.

<sup>64</sup> Le risorse stanziare ammontano a circa 47,5 milioni di euro.

<sup>65</sup> Le risorse stanziare ammontano a 1.768.474 euro.

<sup>66</sup> La Regione ha deciso di concorrere all'attivazione del programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile con la deliberazione della Giunta Regionale 9 giugno 2008, n. 444, cofinanziandolo con 4.858.422,36 euro.

<sup>67</sup> Le risorse stanziare ammontano a 24 milioni di euro.

Tabella 7.2 – Numero alloggi di edilizia agevolata realizzati per bando e LODE (val. ass.)

	Bandi dal 1990 al 1999(*)	Bandi dal 2000 al 2009(**)	Bandi dal 2010 in poi(***)	Totale
Arezzo	432	148	0	580
Empoli	100	108	0	208
Firenze	1.849	939	0	2.788
Grosseto	390	118	0	508
Livorno	626	234	0	860
Lucca	449	191	50	690
Massa Carrara	253	25	0	278
Pisa	708	241	0	949
Pistoia	383	30	0	413
Prato	335	275	0	610
Siena	382	141	0	523
<b>Totale</b>	<b>5.907</b>	<b>2.450</b>	<b>50</b>	<b>8.407</b>

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

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

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

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

Il dato relativo ai soggetti attuatori (tabella 7.3) evidenzia la netta prevalenza degli alloggi realizzati dalle cooperative di costruzione (4.646, pari al 55,3%), seguite dalle imprese private (3.251, pari al 38,7%). E' interessante evidenziare come a questi due soggetti siano da attribuire tutti gli alloggi edificati negli anni Novanta, mentre dal 2000 in poi assumono il ruolo di attuatore anche i Comuni (102 alloggi) e, in misura più ridotta, le Aziende pubbliche per la casa (54 alloggi).

*Tabella 7.3 – Numero alloggi di edilizia agevolata realizzati per bando e soggetto attuatore (val. ass.)*

	<i>Bandi dal 1990 al 1999(*)</i>	<i>Bandi dal 2000 al 2009(**)</i>	<i>Bandi dal 2010 in poi(***)</i>	<i>Totale</i>
Cooperativa	3.487	1.159	0	4.646
Impresa privata	2.420	831	0	3.251
Comune	0	102	0	102
Gestore-ERP	0	54	0	54
Altro <sup>68</sup>	0	304	50	354
<b>Totale</b>	<b>5.907</b>	<b>2.450</b>	<b>50</b>	<b>8.407</b>

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

La tabella 7.4, relativa al tipo di finalità cui sono stati destinati gli alloggi realizzati, evidenzia come negli anni Novanta quanto costruito è stato interamente dedicato alla vendita, mentre dal 2000 in poi oltre la metà degli alloggi è destinata alla locazione, permanente (1.205 unità) o temporanea (138 unità).

*Tabella 7.4 – Numero alloggi di edilizia agevolata realizzati per bando e tipo di destinazione (val. ass.)*

	<i>Bandi dal 1990 al 1999(*)</i>	<i>Bandi dal 2000 al 2009(**)</i>	<i>Bandi dal 2010 in poi(***)</i>	<i>Totale</i>
Acquisto prima casa	5.907	1.107	0	7.014
Affitto calmierato permanente	0	1.205	0	1.205
Affitto calmierato temporaneo	0	138	50	188
<b>Totale</b>	<b>5.907</b>	<b>2.450</b>	<b>50</b>	<b>8.407</b>

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

Le ultime analisi riguardano i beneficiari degli alloggi realizzati: relativamente alla loro nazionalità (tabella 7.5) si può osservare, a differenza di quanto sta accadendo tra i richiedenti di alloggi Erp, la netta prevalenza dei nuclei familiari italiani (l'88,2% dei destinatari degli alloggi realizzati dal 2000 in poi), una situazione che può trovare una spiegazione nella maggior numero di alloggi destinati alla vendita.

<sup>68</sup> I 50 alloggi destinati ad affitto a canone calmierato temporaneo realizzati su bandi dal 2010 in poi, sono stati realizzati a Lucca e sono stati deliberati con Del. G.R. 1087 del 05/12/2011 (Interventi speciali di recupero e incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in aree ad alta criticità abitativa. Approvazione proposta di intervento relativa al L.O.D.E. Lucchese), che richiama il Protocollo di Intesa sottoscritto in data 14.12.2010 da Regione Toscana, Fondazione Casa Lucca, Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca, Provincia di Lucca, con il quale le parti si impegnano, fra l'altro, ad individuare nel territorio della provincia di Lucca immobili da acquistare o da assoggettare ad intervento di recupero finalizzato alla realizzazione di abitazioni in affitto a prezzi concordati e sostenibili, nonché come alloggi di transizione.

Tabella 7.5 – Numero alloggi di edilizia agevolata realizzati per bando e nazionalità degli intestatari (val. ass.)

	Bandi dal 1990 al 1999(*)	Bandi dal 2000 al 2009(**)	Bandi dal 2010 in poi(***)	Totale
Italiana	5.779	2.160	30	7.969
Straniera	128	290	20	438
Totale	5.907	2.450	50	8.407

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

Riguardo invece alla numerosità familiare, la tabella 7.6 mostra una prevalenza delle famiglie di due componenti (3.400), seguite da quelle costituite da una sola persona (2.036).

Tabella 7.6 – Numero alloggi di edilizia agevolata realizzati per bando e numerosità dei nuclei familiari beneficiari (val. ass.)

	Bandi dal 1990 al 1999(*)	Bandi dal 2000 al 2009(**)	Bandi dal 2010 in poi(***)	Totale
1 componente	1.444	590	2	2.036
2 componenti	2.310	1.077	13	3.400
3 componenti	1.308	432	23	1.763
4 componenti	746	257	8	1.011
5 componenti	89	67	4	160
6 componenti	7	16	0	23
7 componenti o più	3	11	0	14
Totale	5.907	2.450	50	8.407

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

## 7.2 Il Fondo Housing Toscano

Il Fondo Investimenti per l’Abitare Sociale (FIA) è il fondo immobiliare nazionale previsto dall’art. 11 del D.P.C.M. 16 luglio 2009<sup>69</sup>, destinato a realizzare investimenti nel settore dell’edilizia privata sociale per incrementare l’offerta di alloggi sociali<sup>70</sup> per la locazione a canone calmierato e la vendita a prezzi convenzionati, a supporto e integrazione delle politiche di settore dello Stato e degli Enti locali. Il FIA, partecipato da Cassa depositi e prestiti, dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e da alcuni gruppi bancari e assicurativi e di casse di previdenza privata opera attraverso la partecipazione, entro il limite massimo dell’80%, a fondi locali dedicati all’attuazione di iniziative di *Housing Sociale*.

<sup>69</sup> D.P.C.M. 16 luglio 2009, Piano nazionale di edilizia abitativa.

<sup>70</sup> L’obiettivo principale, nell’alveo degli interventi di cd. “Housing sociale”, è quello di realizzare case a costi accessibili, destinate alle famiglie non in grado di soddisfare sul mercato le proprie esigenze abitative, ma con redditi superiori a quelli che danno diritto alle assegnazioni dell’edilizia residenziale pubblica (la cosiddetta “fascia grigia”).

In Toscana la *mission* del FIA si realizza attraverso la partecipazione, con 26,3 milioni di euro di investimenti, nel Fondo Housing Toscano (FHT), operativo dal dicembre 2012. Il Fondo è stato promosso da operatori toscani facenti prevalentemente riferimento al mondo cooperativo (Affitto Firenze, Abitcoop e Cooperativa Amicizia), CDPI SGR<sup>71</sup> (per conto del FIA), e Unipol Assicurazioni SpA. Con il decreto dirigenziale 17 ottobre 2014, n. 4702, la Regione Toscana, a conclusione di una procedura di evidenza pubblica avviata in attuazione delle legge regionale 24 dicembre 2013, n. 77<sup>72</sup>, ha approvato la sottoscrizione di quote del Fondo Housing Toscano per 5 milioni di euro<sup>73</sup>.

FHT ha iniziato la propria attività mediante l'apporto da parte di imprese cooperative toscane di 9 immobili già edificati, per un totale di 330 appartamenti, più 2 terreni su cui sviluppare direttamente l'attività edificatoria legata all'*Housing sociale*. I 9 immobili sono suddivisi tra i comuni di Firenze (5, per 180 appartamenti) e Prato (4, per 150 unità abitative).

I due terreni su cui il FHT ha sviluppato direttamente propri interventi sono entrambi localizzati nel comune di Prato, per un totale di 22+113 unità abitative destinate alla vendita convenzionata, di cui 11 appartamenti già venduti nel dicembre 2015.

Il Fondo ha inoltre stipulato un preliminare di vendita di cosa futura per ulteriori 22 appartamenti destinati alla locazione convenzionata e localizzati nel comune di Prato, in via di Gello.

---

<sup>71</sup> Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR

<sup>72</sup> Legge regionale 24 dicembre 2013, n.77 Legge Finanziaria per l'anno 2014. L'avviso di manifestazione di interesse per l'individuazione del Fondo è stato approvato con il decreto direttoriale 8 aprile 2014, n. 1376.

<sup>73</sup> Oltre le risorse di FIA e Regione Toscana, il Fondo è partecipato, con quote pari a 10 milioni di euro, dall'Ente Cassa di Risparmio di Firenze.

Tabella 7.7 – Patrimonio immobiliare del Fondo Housing Toscano al 31/12/2015

	Comune	Appartamenti	Mix funzionale	Destinazione d'uso	Valore di apporto	Valore di mercato (31/12/2015)
Immobili già edificati	Firenze	85	Locazione permanente	Residenziale	6.000.000	7.227.000
	Firenze	50	Locazione permanente	Residenziale	3.750.686	4.666.000
	Firenze	20	Locazione permanente	Residenziale	1.380.000	1.721.000
	Firenze	20	Locazione permanente	Residenziale	1.460.000	1.949.000
	Firenze	5	Locazione permanente	Residenziale	420.000	580.000
	Prato	36	Locazione permanente	Residenziale	2.899.870	3.514.000
	Prato	24	Locazione permanente	Residenziale	2.010.085	2.633.000
	Prato	36	Locazione permanente	Residenziale	3.198.528	3.460.000
	Prato	54	Locazione permanente	Residenziale	4.577.361	4.834.000
Cantieri propri	Prato	113	Vendita convenzionata (locaz. con riscatto)	Avvio cantiere	4.016.200	5.040.000
	Prato	11*	Vendita convenzionata	Residenziale	594.750	2.150.186
Totale		454			30.307.480	37.774.186

Fonte: Relazione di gestione al 31 dicembre 2015 del Fondo Housing Toscano

\* Nel dato riportato non sono ricompresi ulteriori 11 appartamenti già venduti a dicembre 2015 al prezzo di 2.000 €/mq

Al 31 dicembre 2015 risultano occupati 326 dei 330 appartamenti, mentre in corso d'anno sono stati sottoscritti 26 nuovi contratti di locazione a fronte della chiusura di 24 contratti esistenti. I conduttori dei 326 appartamenti occupati sono persone fisiche con il possesso dei requisiti stabiliti dalle convenzioni in essere tra il Fondo e i Comuni di Firenze e Prato per l'accesso ai canoni agevolati.

La morosità dei conduttori, a partire da inizio vita del FHT (dicembre 2012) è pari al 4,5%, valore che scende al 3,1% per i crediti scaduti da più di 6 mesi.

Nel corso del 2015 il Fondo ha venduto immobili per un prezzo complessivo di 2.178.330 euro, realizzando una plusvalenza effettiva di 221.791 euro e un margine dell'11%.

Nell'ottica di allargare gli investimenti su altri ambiti territoriali della Toscana, il Fondo prevede interventi – oltre che su Firenze e Prato – anche su Livorno e Pisa, per un valore complessivo dell'investimento pari a circa 93,6 milioni di euro per la realizzazione di 555 alloggi e alcune unità a destinazione non residenziale. Oltre l'80% delle superfici avrà destinazione prettamente residenziale e per la maggior parte destinata a locazioni a canone calmierato di lungo periodo o in patto di futura vendita.

Tra i progetti più maturi in fase di avviamento da parte del FHT, si segnalano l'intervento di Scandicci (FI) di proprietà dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di Firenze e l'iniziativa di Livorno, Progetto Garibaldi ex mercato ortofrutticolo, per cui è stato firmato ad aprile 2014 un protocollo di intesa con CDPI SGR, il Comune (proprietario dell'area) e CASALP. Un ulteriore intervento è dato dall'operazione di acquisto dal Fallimento Margheri di un manufatto semi costruito nel comune di Sesto

Fiorentino, destinato alla realizzazione di 171 appartamenti destinati prevalentemente alla locazione a lungo periodo a canone calmierato. I nuovi investimenti sono caratterizzati da un consumo di suolo limitato privilegiando il cd. *brownfield*, ovvero il rifinanziamento del debito contratto da operatori dell'edilizia per opere già realizzate o in corso di realizzazione<sup>74</sup>.

### **Box - Social housing: un avviso pubblico per manifestazioni di interesse**

La Regione Toscana, al fine di far fronte al disagio abitativo presente sul territorio regionale, è impegnata ad attivare iniziative volte ad ampliare l'offerta di abitazioni in affitto (ed in parte anche in vendita) per medio/lungo periodo ed a costi adeguati alla capacità economica di famiglie che non sono in grado di accedere al libero mercato, con le finalità di:

- costruire un sistema di social housing sostenibile sotto il profilo economico;
- fornire sostegno finanziario con maggiore attenzione all'integrazione sociale;
- aumentare in tempi brevi la dotazione di alloggi sociali (dal canone sociale alla edilizia convenzionata) rispetto al fabbisogno abitativo territoriale;
- attivare, a parità di alloggi costruiti, una minore quantità di risorse regionali rispetto a quelle necessarie con le ordinarie procedure di cofinanziamento dell'ERP;
- costruire un sistema di *social housing* integrato con le politiche pubbliche locali e con i programmi comunali per edilizia sociale, con i programmi di riqualificazione e trasformazione urbana, con la realizzazione di infrastrutture locali strategiche per il territorio a servizio del cittadino nonché con i piani di valorizzazione del patrimonio pubblico;
- cogliere l'opportunità di convenienti possibilità di acquisto e investimento con il pieno utilizzo di quanto già edificato coerentemente con gli obiettivi delle politiche territoriali della Regione Toscana e, in particolare, con la necessità di limitare l'utilizzo di ulteriore suolo a fini edificatori e insediativi.

A tal fine la Giunta Regionale, con deliberazione n. 772 in data 23 settembre 2014, ha approvato le linee guida relative alle modalità innovative di acquisizione di complessi immobiliari ad integrazione e implementazione delle tipologie di intervento previste dagli strumenti delle politiche abitative per l'edilizia residenziale sociale pubblica, avviando una rilevazione esplorativa nei diversi territori della Regione Toscana che consenta di valutare la entità del patrimonio immobiliare potenzialmente interessato dai processi sopra descritti.

Attraverso un avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse, la Regione Toscana ha quindi inteso individuare, nell'ambito del territorio regionale, possibili iniziative immobiliari da destinare a finalità di *housing* sociale, eventualmente acquisibili dai fondi immobiliari o da altri investitori qualificati, ed in particolare:

- fabbricati già realizzati o in corso di realizzazione, comunque non locati.

<sup>74</sup> Relazione di gestione al 31 dicembre 2015 del Fondo Housing Toscano. Fondo comune di investimento immobiliare chiuso riservato.

- interventi di ristrutturazione urbanistica, interventi di risanamento conservativo o comunque destinati al recupero o alla riqualificazione edilizia o urbanistica.

Tali iniziative immobiliari devono avere caratteristiche idonee di *mix* sociale abitativo e di sostenibilità economico-finanziaria. Gli interventi devono essere conclusi, in corso, oppure cantierabili o effettivamente eseguibili a breve termine.

Le domande possono essere presentate entro il 31 ottobre 2016.

### **7.3 Le agenzie sociali per la casa**

La Legge Regionale 3 febbraio 2015, n.13, "Disposizioni per il sostegno alle attività delle agenzie sociali per la casa" ha ufficializzato il ruolo delle Agenzie Sociali, definendone le attività e prevedendone l'accreditamento.

Le Agenzie Sociali per la casa sono soggetti giuridici privati senza finalità di lucro, che operano per l'inserimento abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di mercato.

In base all'art. 5 della Legge suddetta sono accreditate le Agenzie, previa domanda alla struttura regionale competente, che:

1) documentino lo svolgimento delle seguenti attività:

a) messa a disposizione di alloggi, non afferenti al patrimonio di edilizia residenziale pubblica, per forme di accoglienza emergenziali, secondo una percentuale minima e per un bacino territoriale di riferimento definiti con deliberazione della Giunta Regionale;

b) svolgimento, in modo continuativo, di attività di informazione e orientamento all'utenza;

c) svolgimento di attività di garanzia nei confronti di proprietari di alloggi intermediati per eventuali stati di insolvenza dettati da difficoltà economiche accertate, nonché per eventuali danni a fabbricati, fatto salvo l'obbligo di rivalsa sui soggetti responsabili;

d) sostegno economico temporaneo ai nuclei familiari o ai singoli per l'accesso alla casa e al suo mantenimento.

2) abbiano 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, secondo lo schema tipo approvato dalla Giunta Regionale;

3) abbiano adottato un regolamento di accesso ai servizi, secondo lo schema tipo approvato dalla Giunta Regionale.

Entro l'anno in corso verranno approvate dalla Giunta Regionale le modalità operative per la richiesta di accreditamento, lo schema tipo del protocollo di cui all'art. 5 co. 1 lettera a), lo schema tipo del regolamento di cui all'art. 5 co. 1 lettera b) e verranno definiti il numero degli alloggi e il bacino territoriale di riferimento di cui all'art. 2 co. 2 lettera b) della LR 13/2015.



## 8. ISEE E SOGLIA DI ACCESSO ERP

di **Paolo Profeti** e **Claudio Goatelli**

Tra le più importanti innovazioni disciplinate dalla legge 41 del 31 Marzo 2015 con la quale la Regione Toscana ha novellato il testo della legge regionale n. 96 del 20 Dicembre 1996, vi è l'introduzione dell'Issee quale determinazione del requisito economico di accesso agli alloggi. L'indicatore, riformato dal d.p.c.m. 5 Dicembre 2013, n. 159 è stato ritenuto più idoneo nel rappresentare compiutamente gli elementi reddituali e patrimoniali rispetto al reddito annuo complessivo<sup>75</sup>. Invero già precedenti misure proposte dalla Regione in tema di sostegno all'emancipazione abitativa<sup>76</sup> o di contributi per i locatari di beni immobili<sup>77</sup> prevedevano l'adozione dell'ISEE quale parametro di riferimento, nell'ottica dell'applicazione del criterio di universalismo selettivo<sup>78</sup>. L'estensione dell'indicatore per la definizione dei soggetti inseribili nelle graduatorie dell'edilizia residenziale pubblica pare quindi una naturale evoluzione di un'esperienza consolidata.

La L.41/2015 ha fissato una soglia ISEE di 16.500 quale limite massimo per l'accesso; questo significa che chi sta al di sopra della quota prevista, indipendentemente dalle altre condizioni soggettive, non può essere inserito nella graduatoria. La norma rimandava altresì l'effettivo impiego alle necessarie analisi di simulazione per comprendere la portata dell'impatto corrispondente a questa modifica

---

<sup>75</sup> "In base a principi di equità e giustizia sociale, occorre operare una rivisitazione della disciplina dell'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) già contenuta nella l.r. 96/1996, volta ad introdurre più rigorosi requisiti di accesso e di permanenza negli alloggi, fattispecie di mobilità finalizzate ad evitare la cristallizzazione di situazioni di privilegio, fattispecie di annullamento e di decadenza dall'assegnazione; viene inoltre assunto come parametro di valutazione della situazione socio-economica l'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), recentemente riformato con regolamento adottato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 5 dicembre 2013, n. 159" (si veda il punto 6 del preambolo iniziale alla L.R.41/2005)

<sup>76</sup> Il contributo per l'autonomia abitativa dei giovani (progetto "Giovani sì"), introdotto dalla Legge finanziaria regionale 2011, vede l'Issee tra i criteri di accesso alla prestazione, come definito dalla deliberazione della Giunta Regionale 10 ottobre 2011, n. 861, e modificati con la legge regionale 14 luglio 2012, n. 35.

<sup>77</sup> Si fa riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale 6 aprile 2009, n. 265, nella quale sono individuate modalità di erogazione dei contributi da prevedere nei bandi comunali a valere sui contributi economici erogati per il pagamento del canone di locazione, di cui al fondo sociale per l'affitto ex lege n. 431/98.

<sup>78</sup> I confini e le applicazioni del principio di universalismo selettivo sono ampiamente discussi in letteratura. Un'interessante prospettiva è contenuta nel testo di Gorrieri, *Parti eguali fra diseguali*, Bologna, Il Mulino, 2002.

radicale del parametro di accesso<sup>79</sup>. Tale compito è stato assegnato all'Osservatorio Sociale Regionale.

Il percorso di analisi è stato condotto evitando tuttavia il ricorso a simulazioni fittizie, non in grado di rappresentare compiutamente un problema così complesso, nell'ottica di un confronto con i dati reali dell'INPS forniti dagli enti erogatori. In aggiunta, con la costruzione di un campione ragionato, si vogliono apprezzare anche le dinamiche complessive a livello di singole aree geografiche intraregionali.

Grazie alla collaborazione con ANCI Toscana e l'utilizzo di un sistema informatico di interrogazione massiva, gli enti erogatori hanno fornito i dati sugli ISEE attualmente presenti nella Banca dati INPS riferiti ai cittadini richiedenti alloggi, inseriti nelle graduatorie e beneficiari di altre agevolazioni presso l'amministrazione di riferimento. L'idea di fondo che ha mosso questo tipo di percorso è l'ipotesi che i soggetti richiedenti alloggio popolare siano soggetti 'deboli' e coltivino un rapporto con i vari enti erogatori; relazione che, per l'accesso a ulteriori prestazioni agevolate, nella gran parte dei casi prefigura la presentazione dell'ISEE quale requisito di accesso.

Le informazioni collegate e analizzate dal report prodotto dall'Osservatorio<sup>80</sup> hanno quindi una valenza reale ed effettiva e pur non garantendo una copertura completa della popolazione, consentono una lettura complessiva della condizione economica dei cittadini interessati.

Come già rilevato nel precedente rapporto, una questione che l'indagine sull'ISEE, pur se basata sui dati ricavati dalla banca dati INPS e non effetto di simulazioni, non aiuta a risolvere, è quella relativa alla scomposizione dei nuclei familiari. Nel caso in cui la domanda di alloggio riguardi un nucleo che ancora non si sia formato o comunque diverso da quello di provenienza l'indicatore fotografa la situazione anagrafica, non risultando quindi effettivamente coincidente con la condizione economica dei singoli richiedenti<sup>81</sup>. E' anche vero che questo tipo di casistiche sono una minima parte rispetto alla rappresentazione generale delle domande<sup>82</sup>.

---

<sup>79</sup> "ALLEGATO A L.R.41/2015 - Requisiti per la partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione degli alloggi di ERP - c) situazione economica tale da non consentire, nel suddetto ambito territoriale, l'accesso alla locazione di alloggi nel libero mercato adeguati alle esigenze del nucleo familiare. Tale situazione reddituale, determinata con i criteri di cui al regolamento adottato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 5 dicembre 2013, n. 159 (Regolamento concernente la revisione delle modalità di determinazione e i campi di applicazione dell'Indicatore della situazione economica equivalente "ISEE"), deve risultare non superiore alla soglia di euro 16.500,00 di valore ISEE. Nel caso di nuclei familiari non ancora formati alla data di pubblicazione del bando di concorso, si fa riferimento ai valori ISEE, calcolati considerando le situazioni economiche dei soli soggetti che costituiranno il nuovo nucleo familiare prescindendo dai nuclei familiari di provenienza; i suddetti limiti sono aggiornati biennialmente con apposita deliberazione della Giunta regionale, sulla base della variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, valutando a priori le variazioni sia ai fini della valutazione della spesa degli affittuari che in relazione all'effettiva pretesa di mantenimento del beneficio.

<sup>80</sup> "Simulazione di impatto del nuovo isee rispetto alla soglia di €16.500,00 applicato alle graduatorie di accesso per l'edilizia residenziale pubblica in ambito lode (art. 40 quater L. R. 41/2015)", Osservatorio sociale Regionale, 2016.

<sup>81</sup> In particolare, il d.p.c.m. 5 dicembre 2013, n. 159 diversamente della precedente normativa ISEE, non offre più tale possibilità, rendendo di difficile gestione quelle domande che siano presentate da coppie di

Infine è opportuno ricordare che, successivamente alla conclusione dell'indagine, la L. 89/2016 ha provveduto a riformare il testo del DPCM 159/2013 adeguandolo alle indicazioni contenute nei dispositivi delle sentenze emesse dal Consiglio di Stato, pronunciate sulla base dei ricorsi al TAR che si sono susseguiti avverso, in particolare, alle modalità e ai contenuti del calcolo previsto per i cittadini con disabilità<sup>83</sup>. Le modifiche intervenute hanno abolito le franchigie a favore dei disabili e non autosufficienti, modificando contestualmente la scala di equivalenza - nella quale è stato reintrodotta il parametro di abbattimento per i soggetti con disabilità accertata - ed infine eliminati i trattamenti indennitari erogati in base alla condizione di disabilità dal computo del reddito<sup>84</sup>. Tale variazione non dovrebbe tuttavia incidere sui risultati dell'analisi relativa all'impatto della soglia ISEE poiché, nei soggetti che beneficiano di redditi diversi, l'effetto di abbattimento operato dalla scala di equivalenza risulta superiore rispetto al beneficio che avrebbero ottenuto in termini di riduzione di reddito dall'applicazione delle franchigie precedenti. In sostanza il cambiamento riguarda soltanto i nuclei con utenza disabile o non autosufficienti e tendenzialmente è a favore dei cittadini con redditi<sup>85</sup>.

### **8.1 Il percorso di indagine**

I comuni che hanno preso parte all'indagine sono, partendo da Sud e ordinati per area LODE, Orbetello, Livorno, Arezzo e Montevarchi, Siena, Empoli e Fucecchio, Pisa e Cascina, Lucca e Capannori, Pescia e Pistoia, Prato e Montemurlo, Massa e Carrara, Firenze, Borgo San Lorenzo e Sesto Fiorentino. I risultati dell'indagine riportano le informazioni riguardanti 3.409 nuclei familiari, pari al 28% dell'utenza complessiva interessata da politiche di edilizia residenziale pubblica nei territori analizzati.

La tempistica di svolgimento dell'indagine ha comportato l'acquisizione degli ISEE validi 2016, compilati nel periodo Gennaio-Marzo; tuttavia è probabile che la cittadinanza completi questo tipo di processo soltanto nel corso dell'anno. E' opportuno infatti ricordare che il nuovo indicatore disegnato dal DPCM 159/2013, a differenza della normativa precedente, ha una validità specifica quasi coincidente con

---

futura formazione rispetto al loro nucleo familiare anagrafico (art. 5 bis comma 4 lett. a e b L.R.41/2015) o con nuclei anagrafici "ristretti" (art. 5 bis comma 3 L.R.41/2015).

<sup>82</sup> Relativamente alle giovani coppie in formazione, si pensi che nel 2014 le domande ammesse alle graduatorie speciali (nel quale sono compresi anche i richiedenti anziani), rispetto al totale degli ammessi alle ordinarie, sono inferiori al 10%. Fonte "Abitare in Toscana, Quarto Rapporto sulla condizione Abitativa - Anno 2015" - Osservatorio Regione Toscana.

<sup>83</sup> Nello specifico il riferimento è alle sentenze 838,841,842 del 29.02.2016. Tali sentenze indicavano, in sintesi, di rivedere la differenziazione tra le franchigie previste per i disabili minori e adulti ed eliminare i trattamenti erogati in funzione della condizione di disabilità dal computo complessivo della componente reddituale.

<sup>84</sup> Art. 2 sexies L. 89/2016 comma 1.

<sup>85</sup> Il tema dell'attenuazione del principio di equità connessa alla modifica dell'indicatore operata dalla L.89/2016 è stato molto dibattuto. I risultati di ulteriori analisi effettuate a latere della novellazione del DPCM 159/2013 hanno rilevato che la reintroduzione del parametro di 0,5 sulla scala di equivalenza combinato all'effetto di eliminazione delle franchigie favorisce i soggetti con redditi più alti, i quali vedono una diminuzione in termini nominali del proprio ISEE più alta all'aumentare dell'ISE.

l'anno solare (15 Gennaio). Questo significa che ogni utente che decidesse di usufruire di servizi agevolati a domanda individuale soggetti all'applicazione dell'ISEE avrebbe dovuto presentare una nuova DSU nei tre mesi indicati per essere presente nella Banca dati ISEE 2016, anche se la precedente era stata sottoscritta ad esempio in Ottobre. Per questo motivo, in alcune zone che si sono dimostrate più pronte nel rispondere, abbiamo preso in considerazione anche i dati ISEE 2015, i quali, pur facendo riferimento ad una annualità diversa, garantiscono un campionamento superiore e dati più robusti. Le informazioni emerse da questa seconda analisi, contestuale alla precedente, hanno confermato in pieno i dati raccolti sull'anno in corso, validando l'analisi precedente<sup>86</sup>.

<b>LODE</b>	<b>Interrogazioni</b>	<b>ISEE 2016 reperiti</b>	<b>% copertura</b>
Arezzo	1.128	306	27%
Massa Carrara	482	111	23%
Pistoia	523	234	45%
Prato	1.901	748	39%
Lucca	899	181	20%
Firenze	3.133	401	13%
Empoli	551	123	22%
Livorno	1.821	655	36%
Pisa	951	410	43%
Siena	674	185	27%
Grosseto	157	55	35%
<b>Totale</b>	<b>12.220</b>	<b>3.409</b>	<b>28%</b>

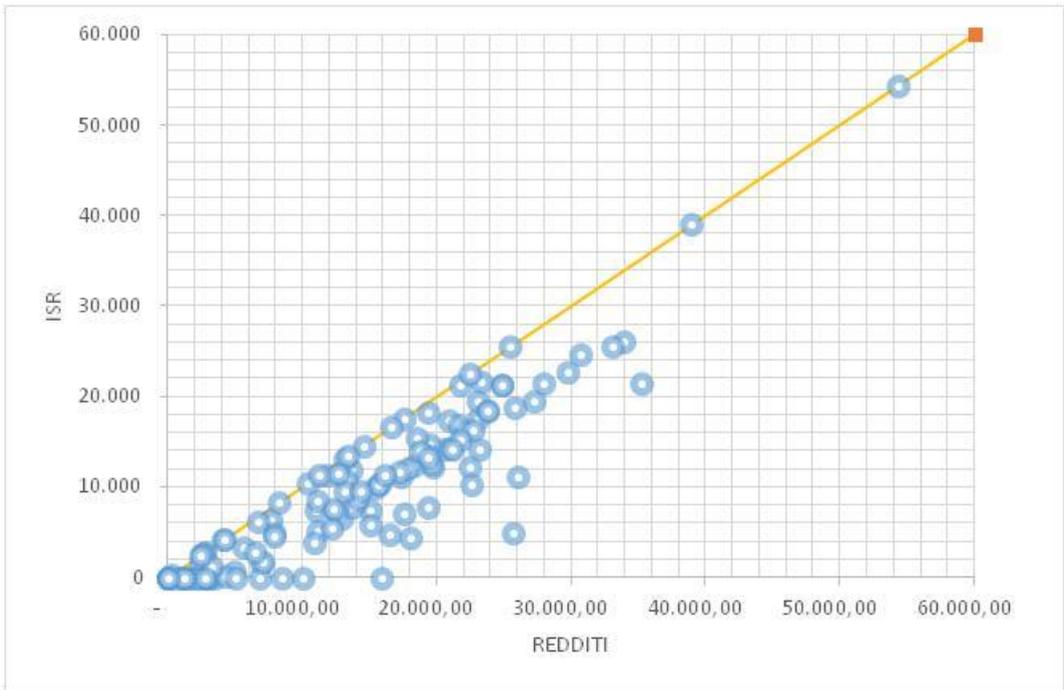
La figura esposta di seguito illustra l'impatto della nuova formulazione dell'indicatore della situazione reddituale prevista nel decreto sui nuclei familiari oggetto dell'analisi: in ascissa è riportato il reddito complessivo ai fini ISEE 2016, in ordinata l'ISR<sup>87</sup>. La

<sup>86</sup> Per un approfondimento sulla raccolta degli ISEE 2015 il rapporto è scaricabile sul sito dell'Osservatorio Sociale Regionale.

<sup>87</sup> In base all'art.4 del DPCM 159/2013 comma 2 l'ISR (Indicatore della situazione reddituale) è composto dalla somma del reddito imponibile ai fini IRPEF, dai redditi derivanti da attività agricole svolte anche in forma associata, per le quali non sussiste la presentazione della dichiarazione IVA (va assunta la base imponibile determinata ai fini dell'IRAP, al netto dei costi del personale a qualunque titolo utilizzato), dal reddito figurativo delle attività finanziarie dai redditi soggetti a imposta sostitutiva o a ritenuta a titolo di imposta, da ogni altra componente reddituale esente da imposta, nonché i redditi da lavoro dipendente prestato all'estero e tassati esclusivamente nello Stato estero in base alle vigenti convenzioni contro le doppie imposizioni dagli assegni di mantenimento dei figli, se effettivamente percepiti, dai redditi fondiari relativi ai beni non locati soggetti alla disciplina dell'IMU, dal reddito lordo dichiarato a fini fiscali nello Stato di residenza da parte di componenti del nucleo familiare iscritti all'Anagrafe degli Italiani Residenti all'Estero (AIRE), dai trattamenti assistenziali, previdenziali e indennitari, incluse le carte di debito, a qualunque titolo percepiti da amministrazioni pubbliche ad esclusione di quelli erogati in relazione alla condizione di disabilità dei beneficiari.

Si ricorda che all'ammontare del reddito, devono essere sottratti fino a concorrenza:

retta che divide in due l'area del grafico rappresenta l'equivalenza tra ISR e reddito: ciò vuol dire che quando il valore ISR di un nucleo familiare è identico al proprio reddito, il punto si distribuisce lungo la retta.



Dal grafico si evidenzia che l'effetto combinato tra detrazioni sul lavoro dipendente e franchigia sull'affitto, nonché l'eventuale applicazione della franchigia per la disabilità, comportino un effetto generale di abbattimento dell'ISR dell'utenza rispetto al reddito: circa il 75% delle famiglie, infatti, ha un valore ISR inferiore al reddito; solamente il 2% ha, invece, un valore ISR superiore. Tra il 22% delle famiglie che non subiscono modifiche, di queste poco meno della metà (44%) non dichiara alcun reddito.

Prendendo in considerazione la componente patrimoniale, merita una riflessione particolare il patrimonio mobiliare (cioè conti correnti, libretti di deposito etc.). L'incertezza di questo elemento ha rappresentato storicamente il vulnus del sistema di autocertificazione dell'ISEE: di fatto incontrollabile dalla Pubblica Amministrazione, il

---

- l'importo degli assegni periodici effettivamente corrisposti al coniuge, anche per il mantenimento dei figli, in caso di separazione o divorzio e gli assegni per il mantenimento dei figli conviventi con l'altro genitore se non coniugati

- fino ad un massimo di 5.000 euro, le spese sostenute per soggetti con disabilità

- l'importo dei redditi agrari relativi alle attività dei soggetti produttori agricoli titolari di partita IVA

- fino ad un massimo di 3.000 euro dei redditi da lavoro dipendente e assimilati

- fino ad un massimo di 1.000 euro una quota dei redditi da pensione

- fino ad un massimo di 7.000 euro nel caso il nucleo familiare risieda in abitazione in locazione incrementato di 500 euro per ogni figlio convivente successivo al secondo.

patrimonio mobiliare è stato ampiamente sotto dichiarato dalla popolazione ISEE, con una percentuale di dichiarazioni sostitutive uniche con valore nullo che, negli anni, è stata sempre molto vicina al 90%. Con la nuova modalità di presentazione della DSU, la quale prevede l'indicazione della giacenza media dei rapporti ma soprattutto il rafforzamento del sistema dei controlli grazie alla disponibilità presso l'Anagrafe Tributaria delle informazioni sui rapporti di deposito e di conto, si riscontrano infatti risultati eccezionali in termini di emersione. A livello nazionale, confrontando il primo semestre 2014 con lo stesso periodo del 2015 si osserva una diminuzione di quasi tre quarti delle DSU con patrimonio nullo (dal 73,7% al 18,9%)<sup>88</sup>. I dati della popolazione qui analizzata evidenziano peraltro un trend di maggiore fedeltà nelle dichiarazioni rispetto al dato nazionale: solo il 13,64% dei nuclei, infatti, dichiara un patrimonio mobiliare nullo.

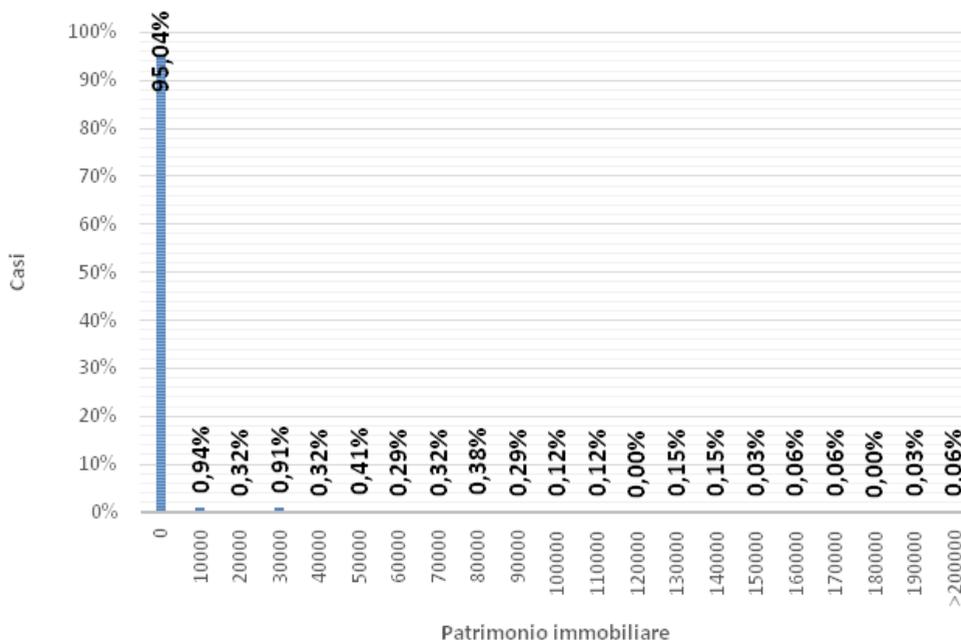
<b>Classe (fino a)</b>	<b>Percentuale</b>	<b>Percentuale Cumulata</b>
<b>0</b>	13,64%	14%
<b>2.500</b>	63,74%	77%
<b>5.000</b>	9,27%	87%
<b>7.500</b>	4,37%	91%
<b>10.000</b>	2,49%	94%
<b>15.000</b>	2,90%	96%
<b>20.000</b>	1,32%	98%
<b>25.000</b>	0,62%	98%
<b>30.000</b>	0,44%	99%
<b>35.000</b>	0,47%	99%
<b>50.000</b>	0,26%	100%
<b>75.000</b>	0,26%	100%
<b>100.000</b>	0,09%	100%
<b>150.000</b>	0,06%	100%
<b>200.000</b>	0,03%	100%
<b>300.000</b>	0,03%	100%

L'effetto selettivo del patrimonio mobiliare sull'ISEE è, tuttavia, praticamente inesistente: più di 9 nuclei su 10, pur dichiarando l'esistenza di un patrimonio

<sup>88</sup> Il riferimento è al report "Sei mesi di nuovo Isee" pubblicato dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali e disponibile sul sito istituzionale.

mobiliare, beneficiano fino a capienza dell'applicazione delle franchigie modulari previste dal decreto, necessarie per tutelare parte del risparmio delle famiglie.

Per quanto riguarda il patrimonio immobiliare, la norma regionale in materia di edilizia residenziale pubblica prevede, nei requisiti per l'assegnazione dell'alloggio, l'assenza di titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su immobili ad uso abitativo ubicati nel territorio italiano o all'estero. La figura seguente evidenzia come, coerentemente con l'indicazione normativa circa il 95% dell'utenza dichiara patrimonio nullo.



Il restante 5% circa vede tuttavia la presenza di valori immobiliari di vario genere riferiti al proprio nucleo di appartenenza; in buona parte tali proprietà sono di lieve entità e non incidono comunque significativamente sull'indicatore. D'altra parte la possibile presenza di beneficiari "emancipandi" (ovvero in uscita dai nuclei familiari di origine) nelle graduatorie potrebbe aver inciso sull'emersione della suddetta quota residuale.

## 8.2 Impatto dell'applicazione della soglia di accesso

L'obiettivo finale dello studio sulla soglia di accesso si è quindi indirizzato alla valutazione dell'impatto della quota ISEE prevista dalla L.R. 41/2015 all'art. 32 comma c), e segnatamente se questo comporta una variazione significativa dei beneficiari che attualmente sono presenti nelle graduatorie.

Dall'analisi dei dati sul campione preso in considerazione emerge che il 99% degli utenti analizzati ha un valore ISEE inferiore a 16.500 euro; nonostante l'introduzione

del parametro di accesso, la Regione è riuscita sostanzialmente a garantire la continuità dell'assegnazione agli attuali beneficiari.

Leggendo all'inverso il dato, possiamo dire che solo meno dell'1% dei soggetti inseriti nelle graduatorie sarebbero esclusi; tale quota potrebbe essere addirittura inferiore poiché è opportuno ricordarlo, non si tiene presente dei casi in cui vi è una famiglia costituenda, per la quale l'ISEE non è effettivamente rappresentativo dello status familiare futuro ma di quello presente al momento della dichiarazione.

<b>Classe (fino a)</b>	<b>Frequenza</b>	<b>Percentuale</b>	<b>Frequenza Cumulata</b>	<b>Percentuale Cumulata</b>
0	822	24,11%	822	24,11%
3.000	1053	30,89%	1875	55,00%
6.000	927	27,19%	2802	82,19%
9.000	437	12,82%	3239	95,01%
13.000	112	3,29%	3351	98,30%
16.500	34	1,00%	3385	99,30%
20.000	9	0,26%	3394	99,56%
25.000	7	0,21%	3401	99,77%
Oltre 25.000	8	0,23%	3409	100,00%

Possiamo con certezza affermare quindi che l'eventuale esclusione riguardi solo una fascia estremamente marginale della popolazione che attualmente è ricompresa all'interno delle graduatorie.

## CONCLUSIONI

Il *Quinto Rapporto sulla condizione abitativa in Toscana* conferma molte delle evidenze già osservate nella scorsa edizione: il 2015 vede una continuità dei segnali di ripresa sul mercato privato delle compravendite immobiliari, mentre dati non altrettanto incoraggianti provengono dal settore Edilizio, con la prosecuzione della caduta osservata per i permessi di costruire rilasciati dai Comuni toscani.

Per quanto riguarda la ripresa del mercato immobiliare, le circa 30 mila transazioni registrate in Toscana costituiscono un saldo del +10,8% rispetto all'anno precedente, valore migliore del pur positivo dato di *benchmark* nazionale (+6,5%). Pur lontano dai volumi di compravendite pre crisi, il mercato immobiliare in regione beneficia soprattutto dell'allentamento delle tensioni presenti tra gli operatori creditizi, che sono tornati a erogare finanziamenti – oltre che alle imprese – anche alle famiglie per la sottoscrizione di mutui fondiari per l'acquisto dell'abitazione (+23,1%). L'incidenza degli acquisti di immobili con accensione di mutuo ipotecario sul totale degli acquisti ha toccato il 45,8% (valore più elevato nell'ultimo quinquennio), quasi 3 punti in più del dato nazionale. Oltre ad una maggiore disponibilità da parte degli istituti bancari alla concessione di mutui, le famiglie hanno altresì beneficiato della progressiva riduzione del tasso di interesse medio applicato ai mutui ipotecari, sceso sotto la soglia del 3% nel 2015; ciò ha comportato benefici anche a quelle famiglie che avevano sottoscritto un mutuo negli anni precedenti con l'applicazione del tasso di interesse variabile e a coloro che hanno deciso di effettuare l'operazione di surroga, passando ad un prodotto finanziario più conveniente: la rata media mensile è infatti scesa a 620 euro, contro i 667 del 2014. Il mercato dei mutui ha altresì beneficiato di due importanti misure istituite dal Ministero dell'Economia e delle Finanze: il Fondo di garanzia per la prima casa, che destina alla concessione di garanzie nella misura massima del 50% della quota capitale di mutui ipotecari, di ammontare non superiore a 250.000 euro, per l'acquisto o la ristrutturazione della prima casa adibita ad abitazione principale; il Fondo di Solidarietà mutui per l'acquisto della prima casa, il quale prevede la possibilità per i titolari di un mutuo contratto per l'acquisto della prima casa di beneficiare della sospensione del pagamento delle rate al verificarsi di situazioni di temporanea difficoltà (perdita del lavoro, morte, handicap grave).

Dinamica opposta, come detto, ha riguardato invece il mercato delle nuove costruzioni: per il nono anno consecutivo si registra una flessione del numero di abitazioni previste nei nuovi fabbricati per cui i Comuni toscani hanno rilasciato permessi di costruire: le 1.152 nuove unità immobiliari del 2014 rappresentano appena il 7% di quanto realizzato, invece, nel 2005. In altre parole, si è ormai da tempo interrotta la relazione

esistente tra andamento demografico della popolazione e trend delle nuove costruzioni, con queste ultime che registrano saldi negativi annuali a doppia cifra a fronte di una sostanziale stabilità del dato relativo ai residenti e ai nuclei familiari.

Sul fronte del mercato della locazione, la situazione relativa agli sfratti continua a presentare diffusa problematicità: nonostante l'arretramento su base annua delle richieste (-4,5%), dei provvedimenti (-12,1%) e delle esecuzioni (-0,5%), i dati relativi agli sfratti rilevati nel 2015 continuano a rimanere tra i più elevati degli ultimi anni. La Toscana si conferma una delle regioni, a livello nazionale, con il peggior rapporto tra numero di famiglie residenti e quello degli sfratti eseguiti (1 ogni 497 famiglie in Toscana, contro 1 ogni 793 in Italia). I provvedimenti di sfratto riguardano il 2,5% delle famiglie che vive in affitto, il dettaglio territoriale mostra tuttavia la situazione di alcune province in cui tale rapporto risulta essere nettamente al di sopra del dato medio regionale: Prato (4%), Livorno (3,3%) e Grosseto (3%). A fronte dell'abbandono del meccanismo della proroga del blocco degli sfratti, negli anni scorsi utilizzata come misura-tampone del problema, i Fondi nazionale (2,9 milioni di euro) e regionale (4 milioni di euro) destinati agli inquilini morosi incolpevoli hanno rappresentato i principali strumenti per arginare il fenomeno. Gli oltre 700 beneficiari di tali interventi (numero destinato a crescere considerando il fatto che le procedure amministrative di valutazione delle domande e di erogazione dei contributi si concluderanno nel corso del 2016) sono incorsi in situazione di difficoltà economica per cause legate soprattutto alla perdita o alla riduzione dell'orario di lavoro.

Nel 2015 è inoltre proseguita l'attività delle Commissioni territoriali per il disagio abitativo, previste dalla L.R. 75/2012, le quali hanno esaminato 859 domande, di cui l'86% giudicato ammissibile: tra le soluzioni individuate per far fronte alle problematiche riscontrate, si conferma come prevalente l'erogazione di contributi economici finalizzati a prevenire lo sfratto, seguita dai contributi per l'accesso del nucleo in una nuova abitazione e l'inserimento delle famiglie in alloggi di emergenza. Le principali criticità raccolte sull'attività delle Commissioni sono riferibili *in primis* alla scarsità delle risorse necessarie per attivare efficaci misure di contrasto degli sfratti (imputabile talvolta anche alla tempistica con cui si rendono disponibili i fondi statali e regionali destinati alle famiglie a rischio di sfratto per morosità incolpevole) o, quantomeno, di sostegno alle famiglie sfrattate (quali, ad esempio, la disponibilità di "alloggi volano" o di soluzioni abitative alternative a quelle ricavabili dagli immobili Erp - che scontano i ritardi con cui si rendono nuovamente disponibili i cosiddetti "alloggi di risulta" - o reperibili sul mercato della locazione a canone agevolato). Infine, a ridurre l'efficacia dell'azione promossa dalla Commissioni viene segnalata la scarsa disponibilità dei proprietari degli alloggi che hanno promosso il procedimento di sfratto ad aderire ad accordi di conciliazione per il timore che gli stessi non siano risolutivi della situazioni di morosità che si sono venute a determinare.

Il Fondo sociale per l'affitto ha rappresentato un'altra importante misura messa in campo attraverso le risorse nazionali - previste dal "Piano Casa", decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, (6,3 milioni di euro per la Toscana nel 2015) - regionali (2 milioni)

e comunali (5,7 milioni) per dare risposta ai nuclei familiari che vivono in affitto. Le domande presentate sono state oltre 21mila, di cui l'84% concentrate nella fascia A, che raccoglie le richieste di nuclei familiari in condizioni di maggiori fragilità economica.

Per quanto riguarda il patrimonio di edilizia popolare, le unità immobiliari presenti in Toscana sono 49.528, pari a un alloggio ogni 33 famiglie residenti in regione. Nel corso del 2015 sono state realizzate o recuperate (interventi di manutenzione su alloggi di risulta) 310 abitazioni, mentre quelle riconsegnate sono state 1.327. Negli ultimi anni, grazie alle risorse stanziare dalla Regione, soggetti gestori ed enti locali hanno intrapreso un programma di recupero di strutture esistenti e di realizzazione di nuovi alloggi: attualmente risultano in costruzione 1.034 nuove unità immobiliari, di cui 425 dovrebbero essere consegnate nel corso del 2016.

L'edilizia residenziale pubblica ospita 47.613 famiglie per un totale di 115.578 individui, con una dimensione familiare media pari a 2,43 componenti. Per la prima volta vengono rilevati dati sulla presenza di soggetti con disabilità all'interno dei nuclei assegnatari dell'alloggio, circa il 20%; negli ultimi tre anni sono stati finanziati quasi 300 interventi di abbattimento delle barriere architettoniche (di cui 2/3 con risorse regionali) volti a rendere le abitazioni più accessibili e confortevoli.

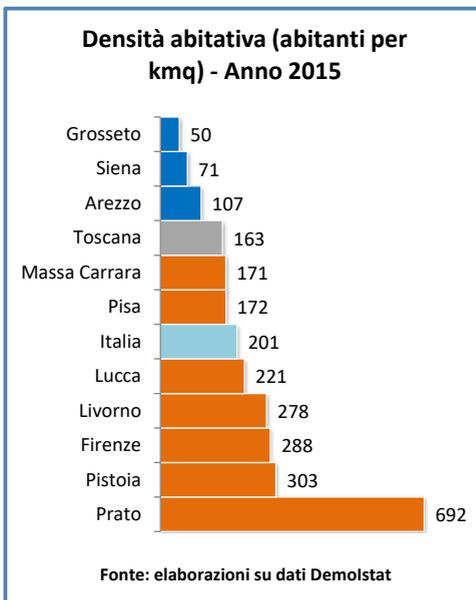
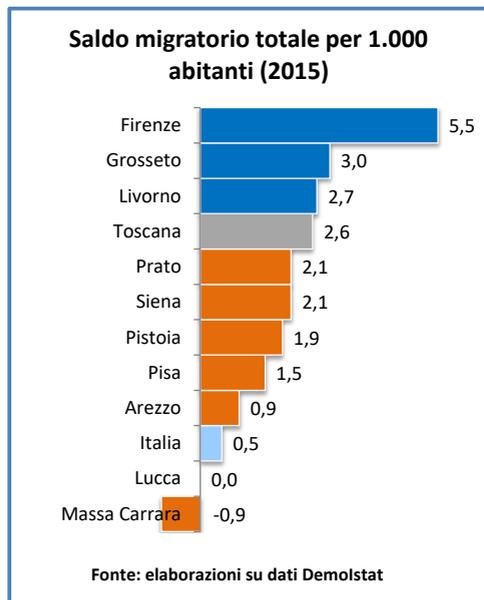
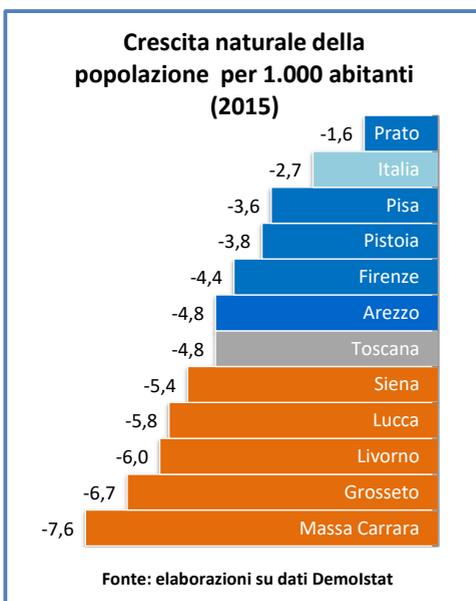
I nuclei familiari presenti nelle graduatorie comunali in attesa di assegnazione dell'alloggio sono quasi 26 mila e, sommati alle oltre 47 mila già assegnatari dell'alloggio, costituiscono il 4,5% delle famiglie residenti in Toscana. Gli alloggi assegnati nel corso del 2015 sono stati 1.126, di cui il maggior numero nei LODE di Pisa (173, pari al 15,4% delle assegnazioni totali), Livorno (168, 14,9%) e Firenze (167, 14,8%). Il dato sulla morosità degli inquilini è stato affrontato allargando lo sguardo al medio periodo, ovvero osservando se l'attività di recupero messa in campo dai soggetti gestori avesse riportato effettivi risultati nel recupero dei canoni di locazione e servizi dovuti. Tale approfondimento, che in futuro si auspica di poter riproporre per l'intera regione, ha mostrato a Firenze una morosità cumulata nel periodo 2003-2015 pari al 3,76%, a fronte di oltre 250 milioni di euro bollettati nel periodo. Occorre comunque una strategia tesa da un lato a limitare in modo drastico tutte le forme di morosità ascrivibili a non volontà di puntuale pagamento del dovuto mentre, dall'altro, anche in considerazione della funzione "sociale" svolta dall'edilizia residenziale pubblica, è opportuno individuare forme che sterilizzino l'effetto sui bilanci delle forme di morosità definibili come "incolpevoli".

Il Rapporto contiene inoltre una sintesi delle evidenze emerse dalla simulazione dell'introduzione dell'ISEE quale determinazione del requisito economico di accesso agli alloggi, uno dei punti più qualificanti della legge regionale 31 marzo 2015 n.41, intervenuta nella modifica della disciplina dell'assegnazione, della gestione e della determinazione dei canoni di locazione degli alloggi Erp. Dall'analisi dei dati sul campione preso in considerazione, che fa riferimento ai nuclei presenti nelle graduatorie comunali, emerge che il 99% degli utenti analizzati ha un valore ISEE inferiore a 16.500 euro, soglia fissata quale limite massimo per l'accesso. Nonostante

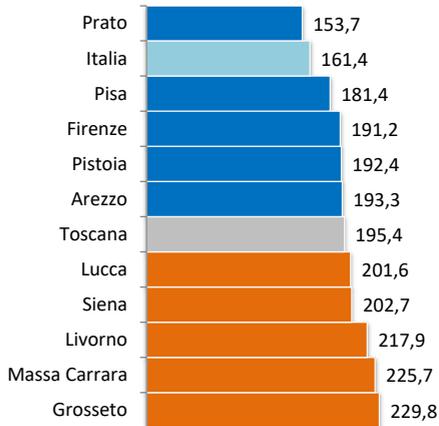
l'introduzione di tale parametro le attuali graduatorie di assegnazione non dovrebbero subire modifiche sostanziali rispetto agli attuali beneficiari, garantendo al contempo maggiore equità nei criteri di valutazione delle domande presentate per l'accesso all'alloggio popolare.

I dati e le evidenze presentate all'interno del *Quinto Rapporto sulla condizione abitativa in Toscana* mostrano quindi segnali positivi, provenienti soprattutto dal mercato delle compravendite immobiliari, che affiancano situazioni di criticità ancora marcatamente presenti sul fronte degli sfratti. Le azioni messe in campo dalle Istituzioni, dal livello nazionale, a quello regionale e comunale sono molteplici e tentano di dare risposte tanto all'emergenza alloggiativa quanto alle problematiche che coinvolgono la cd. "fascia grigia", senza dimenticare le azioni di sostegno all'autonomia abitativa dei giovani. Il tema della casa si conferma comunque uno dei nodi centrali attorno al quale si giocheranno nei prossimi anni le principali sfide legate al welfare.

## CRUSCOTTO INDICATORI

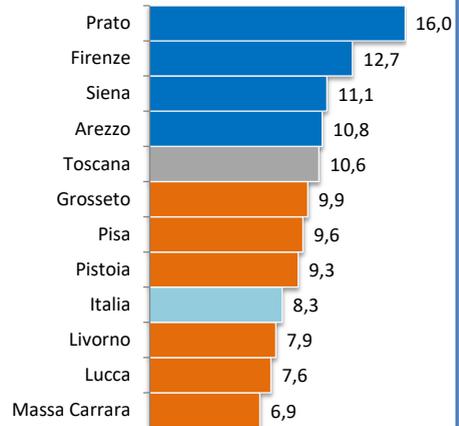


### Indice di vecchiaia (2015)



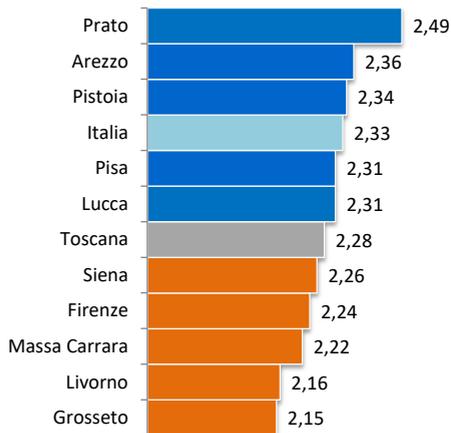
Fonte: elaborazioni su dati Demolstat

### Stranieri ogni 100 residenti (2015)



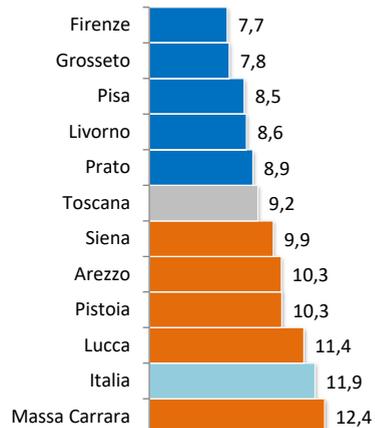
Fonte: elaborazioni su dati Demolstat

### Numero medio componenti per famiglia (2015)



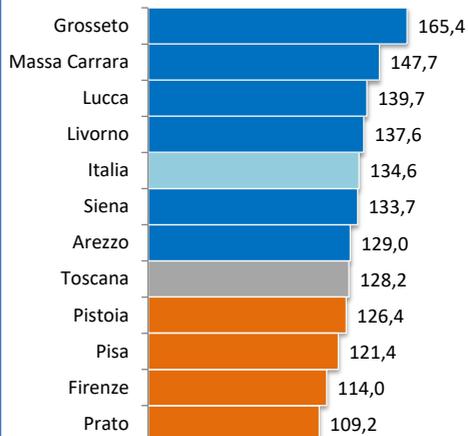
Fonte: Demolstat

### Tasso di disoccupazione (2015)



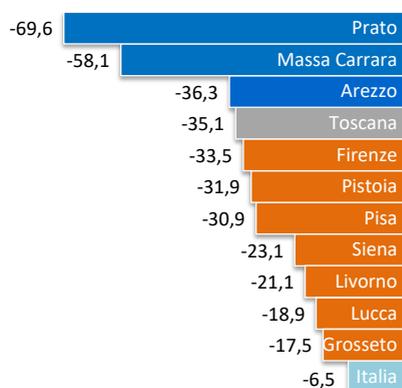
Fonte: Istat (RCFL media annuale)

### Numero di immobili residenziali ogni 100 famiglie (2015)



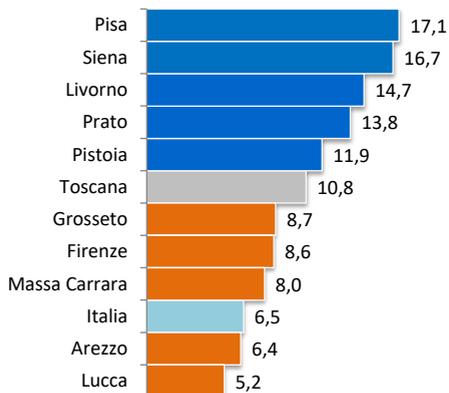
Fonte: elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate - Statistiche catastali e Demostat

### Andamento permessi di costruire nuove abitazioni (variazione percentuale 2013/2014)



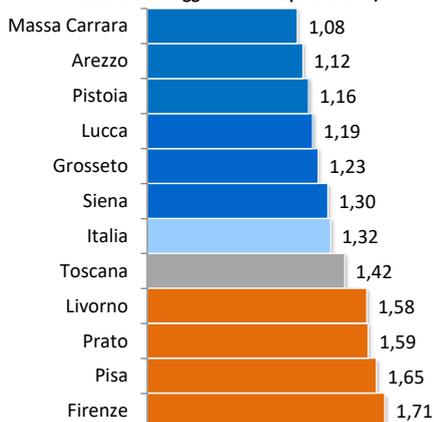
Fonte: Elaborazioni su dati Istat - Statistiche sui permessi a costruire

### Andamento delle transazioni di unità immobiliari (variazione percentuale 2014/2015)



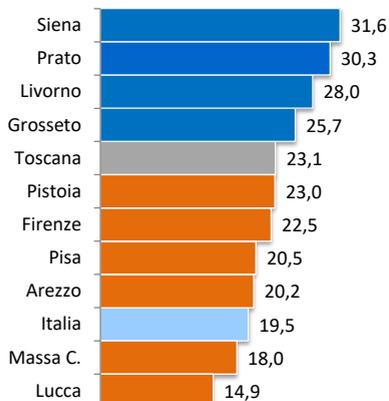
Fonte: Agenzia delle Entrate - Rapporto Immobiliare

### Intensità del Mercato Immobiliare 2015 (quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita)



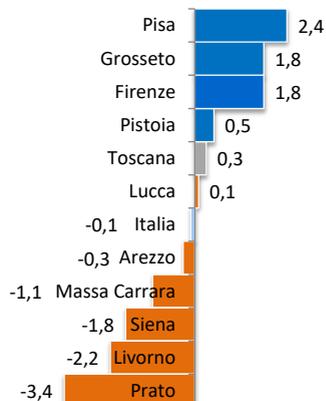
Fonte: Agenzia delle Entrate - Rapporto Immobiliare

**Variazione % 2014/2015 del n. di acquisti di immobili con accensione di mutuo ipotecario**



Fonte: Agenzia delle Entrate - Rapporto Immobiliare

**Variazione % 2014/2015 del valore unitario del capitale dei mutui ipotecari accesi**



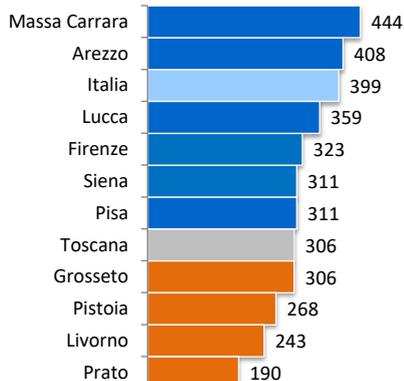
Fonte: Agenzia delle Entrate - Rapporto Immobiliare

**Numero provvedimenti di sfratto emessi ogni 100 famiglie in affitto al netto delle famiglie che abitano in alloggi Erp (2015)**



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

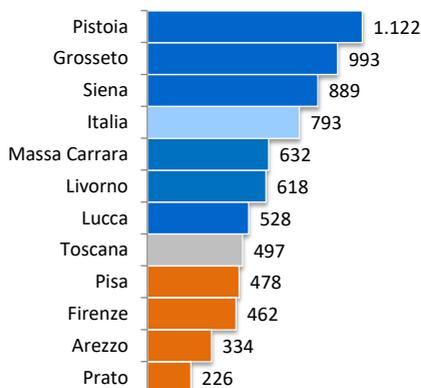
**Rapporto tra famiglie residenti e provvedimenti di sfratto emessi (2015) (un provvedimento di sfratto ogni n. famiglie residenti)**



Fonte: Elaborazioni su dati Ministero dell'Interno e Demostat

### Rapporto tra famiglie residenti e sfratti eseguiti (2015)

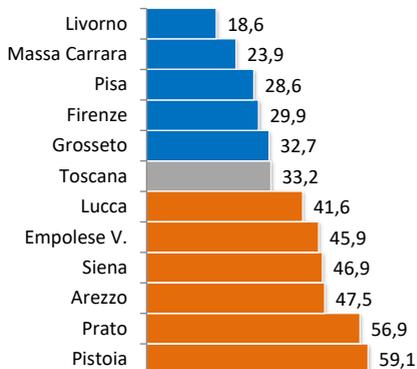
(uno sfratto ogni n. famiglie residenti)



Fonte: Elaborazioni su dati Ministero dell'Interno e Demostat

### Rapporto totale famiglie residenti/ numero alloggi gestiti da Agenzie pubbliche per la casa nel 2015

(un alloggio Erp ogni n. famiglie residenti)



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

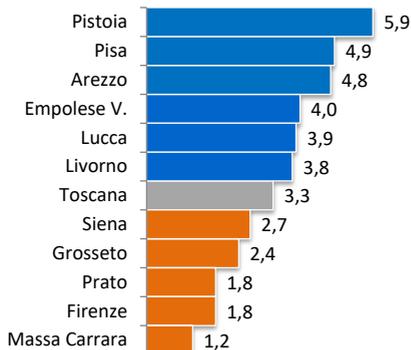
### Domande Erp ammesse ogni 1.000 famiglie residenti (\*)



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

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

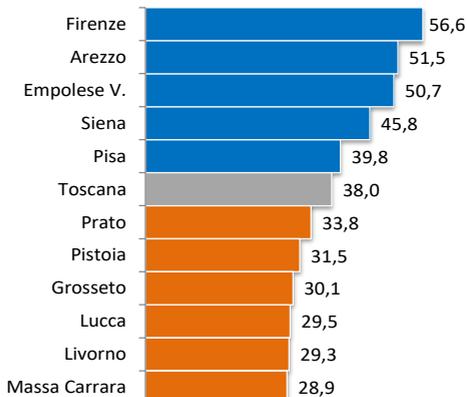
### Numero alloggi Erp assegnati nel 2015 ogni 100 domande ammesse in graduatoria (\*)



Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative

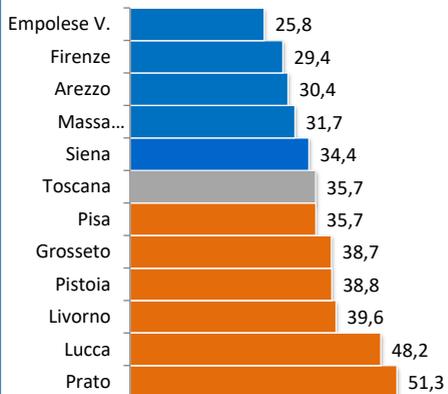
(\*): si fa riferimento ai più recenti bandi ordinari pubblicati nei Comuni della Toscana

### Percentuale alloggi Erp assegnati\* a stranieri nel 2015



Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative e Demostat  
 \*: da graduatoria ordinaria, graduatoria specifica o per emergenza alloggiativa

### Percentuale nuclei familiari presenti in alloggi ERP con canone di locazione sociale (2015)



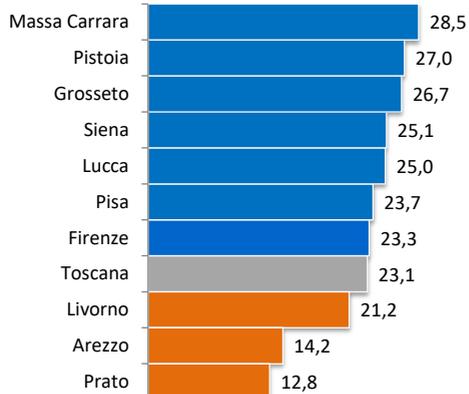
Fonte: Elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative

### N. richieste contributo affitto ogni 1.000 famiglie residenti (2015)



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

### % di erogazione contributi affitto anno 2015 (in proporzione all'ammontare complessivo dei contributi richiesti)



Fonte: Elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative



