



IX RAPPORTO  
SULLA CONDIZIONE  
ABITATIVA

# ABITARE IN TOSCANA

## 2020



**Regione Toscana**





# ABITARE IN TOSCANA

2020

IX RAPPORTO  
SULLA CONDIZIONE  
ABITATIVA

Regione Toscana



*Abitare in Toscana - Nono Rapporto sulla  
Condizione abitativa  
Regione Toscana  
Direzione Diritti di Cittadinanza e Coesione  
Sociale  
Settore Welfare e Sport  
Osservatorio Sociale Regionale*

*Responsabile dell'Osservatorio Sociale  
Regionale è Alessandro Salvi - Dirigente del  
Settore Welfare e Sport*

*Il gruppo di lavoro dell'Osservatorio Sociale  
- Condizione abitativa, coordinato da  
Biancamaria Cigolotti (Settore Welfare e Sport  
Regione Toscana) è costituito da Maurizio De  
Zordo e Cristina Degli Innocenti (Settore Politiche  
Abitative Regione Toscana), Luca Caterino,  
Gennaro Evangelista, Tommaso Frangioni,  
Nicola Malloggi, Federica Santillo (Anci Toscana),  
Sandro Landucci e Annick Magnier (Università  
degli Studi di Firenze).*

*Il testo è opera congiunta del gruppo di lavoro.  
Biancamaria Cigolotti e Luca Caterino ne hanno  
curato l'edizione.*

*Per l'approfondimento sui Paesi europei si  
ringraziano Herwig Reynaert (Universiteit Gent),  
Jean-Pierre Schaefer (Conseil National des  
Villes), Thomas Maloutas, (Harokopio University  
Atene), Gonçalo Antunes (Universidade Nova  
de Lisboa), Luis Fernández Alonso e Aitor Varea  
Oro (el Rogle).*

*Alle attività di ricerca e fornitura dei dati hanno  
collaborato:  
I Settori Politiche Abitative e Welfare e Sport di  
Regione Toscana  
I Comuni  
I Soggetti gestori del patrimonio ERP  
Le Agenzie sociali per la casa*

*Un contributo importante alla redazione e  
revisione del testo è stato fornito dai colleghi  
e colleghe di Regione Toscana Cristina Degli  
Innocenti, Maurizio De Zordo, Fabrizio Bandinelli  
(Settore Politiche Abitative) e Giovanna  
Casolaro (Settore Welfare e Sport).*

*Progetto grafico di Andrea Meloni*

*Catalogazione nella pubblicazione (CIP) a cura  
della Biblioteca della Toscana Pietro Leopoldo  
del Consiglio Regionale della Toscana*

*Abitare in Toscana: nono rapporto sulla  
condizione abitativa / Regione Toscana, Direzione  
diritti di cittadinanza e coesione sociale, Settore  
welfare e sport ; Osservatorio sociale regionale ;  
a cura di Biancamaria Cigolotti e Luca Caterino.  
- Firenze : Regione Toscana, 2020*

*1. Toscana <Regione>. Direzione diritti di  
cittadinanza e coesione sociale. Settore welfare  
e sport 2. Toscana <Regione>. Osservatorio  
sociale regionale 3. Cigolotti, Biancamaria 4.  
Caterino, Luca*

*363.509455*

*Problemi sociali : Abitazioni - Toscana - 2020 -  
Rapporti di ricerca - Libri elettronici*

*ISBN 9788894269567  
2020 Federsanità-Anci Toscana*



*Attività sviluppata nell'ambito dell'accordo di  
collaborazione tra Regione Toscana e Anci  
Toscana di cui alla DGRT 1663/2019 - Linea 1  
"Osservatorio sociale"*

*Per il download di questa e delle precedenti  
edizioni del Rapporto consultare il sito:  
regione.toscana.it/osservatoriosocialeregionale/  
attivitaa/condizione-abitativa/le-pubblicazioni*

*Novembre 2020  
Distribuzione gratuita*

*In collaborazione con:*



**Questo è un PDF  
interattivo.  
Usa l'icona presente in  
ogni pagina per andare  
all'indice e da lì  
muoverti agilmente tra  
i contenuti del  
Rapporto.**

# INDICE

<b>PREMESSA</b> di <i>Serena Spinelli</i>	7
<b>INTRODUZIONE</b> di <i>Biancamaria Cigolotti</i>	9
<b>QUADRO DI SINTESI</b>	11

<b>1</b>	<b>IL CONTESTO SOCIO ECONOMICO</b>	<b>17</b>
----------	------------------------------------	-----------

1.1	Andamento demografico	17
1.2	Il mercato del lavoro	20
1.3	La povertà in Toscana	24
1.4	Politiche abitative, welfare, povertà: un quadro europeo	27
1.5	Una panoramica sulla spesa sociale per la casa in Toscana	32

<b>2</b>	<b>LO STOCK ABITATIVO</b>	<b>41</b>
----------	---------------------------	-----------

2.1	Gli immobili residenziali e le condizioni di utilizzo	41
2.2	Le nuove costruzioni	49

<b>3</b>	<b>IL MERCATO IMMOBILIARE</b>	<b>53</b>
----------	-------------------------------	-----------

3.1	Il mercato delle compravendite	53
3.1.1	Le compravendite di immobili	53



3.1.2	I prezzi degli immobili	56
3.1.3	Gli acquisti con mutuo	58
3.1.4	Il mercato delle locazioni	59
3.2	Le misure di sostegno alla locazione	61
3.2.1	Titolo di godimento e marginalità sociale	61
3.2.2	Il Fondo Sociale per l’Affitto ex lege n. 431/98	64
3.2.3	Il Fondo Regionale Straordinario	80
3.2.4	Reddito di Cittadinanza e abitare	81
3.2.5	Il contributo per l’autonomia abitativa dei giovani (Progetto Giovani)	84
3.2.6	Le agenzie sociali per la casa	88
3.2.7	Terzo Settore e abitare	90

<b>4</b>	<b>GLI SFRATTI</b>	<b>97</b>
----------	--------------------	-----------

4.1	Le richieste, i provvedimenti e le esecuzioni	97
4.2	Le misure di contrasto degli sfratti	103
4.2.1	Il Fondo nazionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli	103
4.2.2	Il Fondo regionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli	111
4.3	Le Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo	113

<b>5</b>	<b>L’EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA</b>	<b>117</b>
----------	---	------------

5.1	Il patrimonio	119
	Focus: Manutenzione e riqualificazione del patrimonio ERP	137
5.2	Gli inquilini	138
5.3	La domanda di alloggi	145
5.4	Dati gestionali	154

<b>6</b>	<b>LA PANDEMIA E LA CONDIZIONE ABITATIVA IN EUROPA</b>	<b>167</b>
----------	--	------------

6.1	Il caso belga	170
6.2	Il caso francese	172
6.3	Il caso greco	180
6.4	Il caso portoghese	183
6.5	Il caso spagnolo	186
6.6	In sintesi	191





<b>7</b>	<b>LA SITUAZIONE ABITATIVA IN TOSCANA DURANTE L'EMERGENZA COVID-19</b>	<b>193</b>
----------	--	------------

7.1 I dati sanitari	195
7.2 Vecchie e nuove fragilità: gli effetti della pandemia sulle diverse categorie sociali	197
7.3 Gli interventi delle Istituzioni: gli apprendimenti dalle risposte date in emergenza	198
7.4 Il valore aggiunto della comunità: il ruolo svolto dal Terzo settore	201
7.5 Oltre l'emergenza: come il Covid-19 cambierà l'organizzazione dei servizi	203
7.6 Homelessness e Covid-19	204

<b>8</b>	<b>L'INDICE SINTETICO DI CONDIZIONE ABITATIVA</b>	<b>207</b>
----------	---	------------

8.1 Il percorso in atto	207
-------------------------	-----

<b>BIBLIOGRAFIA</b>	213
---------------------	-----

<b>CRUSCOTTO DEGLI INDICATORI SINTESI E INFOGRAFICA</b>	217 227
---	------------

<b>ATTRIBUZIONI</b>	235
---------------------	-----

<b>OSSERVATORIO SOCIALE REGIONALE</b>	237
---------------------------------------	-----





# PREMESSA

Con l'emergenza sanitaria legata al Covid-19 e il conseguente lockdown, la casa ha assunto centralità come presidio di protezione della salute pubblica, il luogo dove tutti siamo stati chiamati a rimanere per contribuire ad arrestare la prima ondata epidemica.

Restare a casa, però, non ha avuto lo stesso significato per tutti: il sacrificio richiesto ha certamente avuto un impatto maggiore su soggetti vulnerabili (bambini, anziani, persone con disabilità, donne vittime di violenza domestica, ...) a cui è venuto a mancare anche il supporto fondamentale di alcuni servizi in presenza, a partire dalla scuola.

Restare a casa, più in generale, ha reso evidente la condizione di disagio abitativo in cui versano migliaia di famiglie anche in Toscana, di fatto ampliando durante il confinamento la forbice delle disuguaglianze interne alle nostre comunità. Famiglie in condizioni di sovraffollamento, la mancanza di servizi essenziali all'interno dell'alloggio (si pensi anche soltanto agli spazi verdi per i bambini o la connessione adeguata per la didattica a distanza) e l'insalubrità degli ambienti sono ulteriori elementi che hanno concorso a rendere il periodo dell'isolamento più gravoso di quanto già fosse.

Questi elementi richiamati, però, sono preesistenti alla pandemia, non un effetto di essa.

In altre parole, l'emergenza sanitaria e sociale che ha investito interi Paesi – e i cui effetti sono purtroppo ancora massicciamente presenti con la nuova ondata – ha solo dato maggiore evidenza a una domanda sociale che abbiamo fatto fatica a intercettare e a dare risposta come Istituzioni.



Accanto a tutto ciò sono poi emersi bisogni “nuovi” e categorie di soggetti in stato di bisogno in precedenza sconosciuti ai Servizi, quale diretta conseguenza dell’impatto epidemico sul tessuto economico e produttivo.

Di fronte a un siffatto quadro sanitario sociale ed economico, destinato a produrre significativi effetti in uno scenario temporale di ampio respiro, occorrerà perciò approntare risposte rapide, efficaci e che auspicabilmente siano in grado di prevenire le condizioni di disagio. La povertà abitativa rappresenta soltanto un aspetto del complesso prisma delle politiche di inclusione sociale. Interventi integrati e il superamento della frammentarietà delle politiche di welfare costituiscono due obiettivi di sistema cui dovremo rivolgere da subito le nostre forze, tanto a livello locale che regionale e nazionale, senza dimenticare le sinergie con il mondo dell’associazionismo e del volontariato, in piena applicazione del principio di sussidiarietà richiamato dall’art. 118 della nostra Costituzione e declinato all’interno della recente legge regionale di riforma del Terzo settore.

I dati e le informazioni presenti all’interno del Rapporto dell’Osservatorio Sociale Regionale ci aiuteranno nei prossimi mesi a capire meglio le dinamiche e gli impatti di processi in rapido movimento. Le misure di sostegno all’affitto, di contrasto alla morosità incolpevole, di ampliamento e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale costituiscono solide basi di intervento sul tema dell’abitare, prerequisito di ogni altro diritto di cittadinanza e fondamento sul quale edificare una politica di integrazione e coesione sociale.

### **SERENA SPINELLI**

Assessora alle Politiche sociali,  
edilizia residenziale pubblica  
e cooperazione internazionale  
della Regione Toscana

# INTRODUZIONE

La nona edizione del Rapporto “Abitare in Toscana” arriva in un periodo caratterizzato da profonda preoccupazione per la seconda ondata epidemica da Covid-19 e per le ripercussioni e gli effetti che l'emergenza continuerà a produrre sui sistemi sanitari, sociali ed economici.

Il volume presenta le evidenze statistiche relative all'anno 2019, periodo precedente alla fase emergenziale manifestatasi nell'intero Paese, soprattutto, a partire dal gennaio-febbraio 2020. Eppure ci sembra importante fornire il quadro, quanto più preciso possibile, della situazione abitativa in Toscana prima di questo shock destinato purtroppo a produrre effetti duraturi sui territori e sulle loro comunità. Il confronto con questi dati ci restituirà probabilmente, tra qualche mese e negli anni successivi, la portata di un evento senza pari negli ultimi decenni per impatto, durata e popolazioni coinvolte.

Per questo motivo, nell'impossibilità di poter fornire dati e statistiche “in tempo reale” rispetto alla condizione abitativa durante il periodo Covid, il gruppo di lavoro ha ampliato la portata informativa di questo rapporto attraverso degli approfondimenti dedicati proprio agli aspetti dell'abitare nella fase emergenziale in corso, sia attraverso uno sguardo più ampio evidenziando quanto è accaduto in alcuni Paesi europei, con le relative misure adottate dalle Istituzioni, sia attraverso una visione più ravvicinata su quanto accaduto in Toscana nei primi mesi dell'emergenza, attraverso l'ascolto di soggetti – degli Enti istituzionali e del Terzo settore – che hanno operato “sul fronte” dell'emergenza sociale, oltre che sanitaria. Il quadro delineato non può che essere parziale, soprattutto se si considera la fase attuale in continuo e rapido divenire, ma si spera utile a fornire indicazioni rispetto alle domande sociali, vecchie e nuove, cui la pandemia ha dato voce.



La prima sezione del Rapporto presenta la sua ormai classica struttura, articolata in cinque capitoli, orientata a fornire un quadro informativo relativo al contesto socio-economico delle famiglie toscane, al patrimonio immobiliare residenziale presente in regione, ai trend del mercato immobiliare delle compravendite e delle locazioni, alla situazione degli sfratti e all'Edilizia Residenziale Pubblica. Oltre alla fonti di dati secondarie utilizzate (Istat, Agenzia delle Entrate, Ministero delle Infrastrutture, Ministero degli Interni, ...), il valore aggiunto proviene dai dati di natura amministrativa raccolti dal Settore Politiche Abitative di Regione Toscana – il fondo per l'affitto, i fondi nazionale e regionale per la morosità incolpevole, Giovanisi, le Commissioni territoriali – e soprattutto dal monitoraggio della situazione del sistema di edilizia residenziale pubblica attraverso dati e informazioni prodotti da Comuni e aziende che gestiscono il patrimonio ERP e raccolte dall'Osservatorio Sociale Regionale e dal competente settore regionale.

Come di consueto, questo lavoro è il risultato di collaborazioni e sinergie che vedono coinvolti gli attori istituzionali e di Terzo settore che sul territorio operano sui temi collegati all'abitare e a cui rivolgiamo il nostro ringraziamento, con l'auspicio di aver fornito, con le informazioni di "Abitare in Toscana", uno strumento utile di lettura e interpretazione dei fenomeni in corso.

**BIANCAMARIA CIGIOTTI**  
Coordinatrice gruppo di lavoro  
sulla Condizione Abitativa  
Osservatorio Sociale Regionale





## Quadro di sintesi regionale

### LO STOCK ABITATIVO

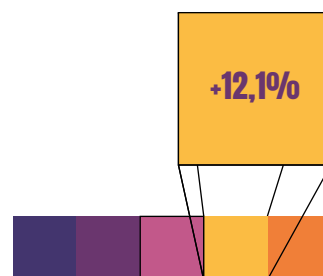
#### Il patrimonio immobiliare



Il patrimonio residenziale in Toscana è pari a 2.129.990 unità, un valore pari al 6,1% dell'intero stock nazionale e rimasto sostanzialmente stabile su base annuale.

(fonte: Agenzia delle Entrate)

#### Le nuove costruzioni

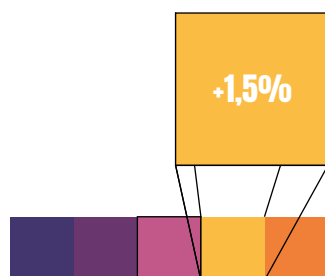


Il n. di nuove abitazioni risulta in crescita nel 2018 (ultimo dato disponibile), per il 3° anno consecutivo, così come i volumi medi delle nuove abitazioni, anche se restano lontani i numeri del decennio precedente.

(fonte: Istat)

### IL MERCATO IMMOBILIARE

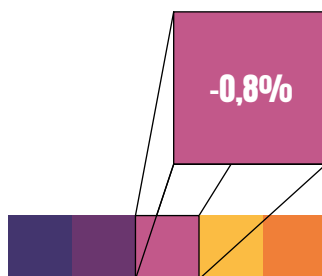
#### Le compravendite



Per il sesto anno consecutivo aumenta il numero di abitazioni compravendute, anche se la curva di crescita subisce una flessione nell'ultimo anno.

(fonte: Agenzia delle Entrate)

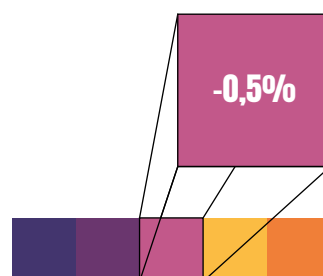
#### I prezzi



Non si arresta ancora la discesa dei prezzi degli immobili residenziali in Toscana, sia nei comuni capoluogo (-0,8%) che, in misura maggiore, nel resto della provincia (-1,7%).

(fonte: Agenzia delle Entrate)

#### I mutui



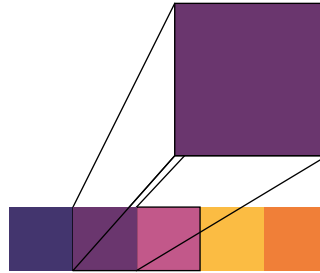
L'acquisto di immobili attraverso mutuo copre il 52,7% del totale delle acquisizioni. Il dato resta superiore alla media nazionale, ma in leggero decremento su base annua.

(fonte: Agenzia delle Entrate)



## IL MERCATO DELLE LOCAZIONI

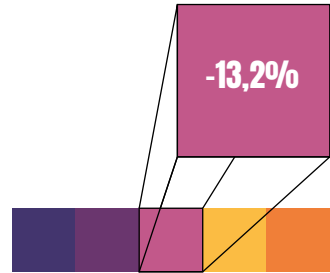
### I canoni



L'andamento medio del livello dei canoni di locazione mostra ancora, a livello regionale, un quadro di stazionarietà, con leggera tendenza al ribasso, pur con differenze a livello territoriale.

(fonte: Agenzia delle Entrate)

### Le risorse pubbliche

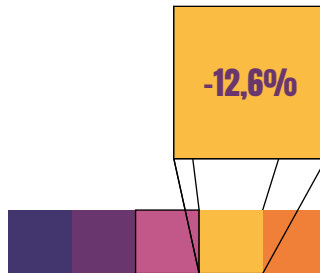


Risorse pari a poco più di 11 milioni di euro per il Fondo sociale per l'affitto, di cui solo il 6% proveniente da stanziamenti ministeriali del 2019, mentre le restanti quote provengono da Regione, Comuni e residui degli anni precedenti.

(fonte: Regione Toscana)

## GLI SFRATTI

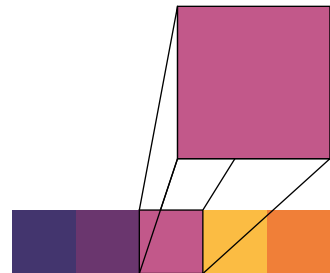
### Le richieste, i provvedimenti e le esecuzioni



Prosegue il trend di diminuzione dei numeri legati alla situazione sfratti, tanto nelle richieste (-23,1%), che nei provvedimenti (-14,8%) e nelle esecuzioni (-12,6%).

(fonte: Ministero dell'Interno)

### Le risorse pubbliche



Nel 2019 Si riduce l'entità del Fondo nazionale per la morosità incolpevole e le risorse assegnate alla Toscana (-4%). Il Fondo sfratti regionale ha invece reso disponibili 1,6 milioni di euro, tra risorse assegnate nell'anno (627.867 euro) e i residui di annualità precedenti.

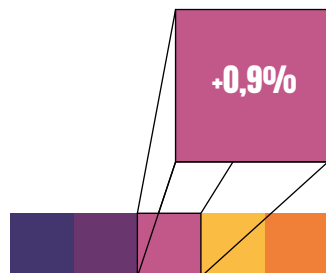
(fonte: Regione Toscana)





L'EDILIZIA PUBBLICA

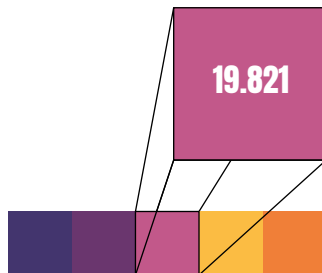
L'offerta di alloggi



Il patrimonio ERP è composto da 49.996 alloggi (+ 468 unità rispetto al 2015). Nell'anno sono entrati a far parte del patrimonio disponibile per la locazione 65 nuovi alloggi, mentre per il 2020 le realizzazioni previste sono 219.

(fonte: Soggetti gestori Erp)

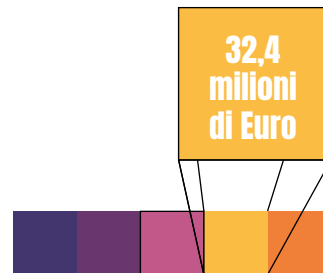
La domanda di alloggi



Negli ultimi bandi generali emanati dai Comuni toscani sono state presentate complessivamente 19.821, di cui 14.875 ammesse (77,1%). Il tasso di soddisfazione annuale della domanda è stato del 6%, con 1.135 nuove assegnazioni.

(fonte: Comuni)

Le risorse pubbliche



Per il triennio 2020-2022, la Regione Toscana ha destinato 32,4 milioni di euro per interventi di manutenzione, qualificazione, efficientamento energetico e ripristino del patrimonio ERP.

(fonte: Regione Toscana)





# SEZIONE PRIMA

**IL MONITORAGGIO DATI**





# IL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO

## 1.1 Andamento demografico

La popolazione residente in Toscana è in un *trend* negativo negli ultimi anni; dopo una diminuzione dello 0,15% registrata tra il 2016 e il 2017 e una dello 0,2% registrata tra il 2017 e il 2018, osserviamo nuovamente una diminuzione tra il 2018 e il 2019: il numero di residenti è calato da 3.729.641 a 3.722.729. Una perdita di 6.912 residenti, in percentuale lo 0,19%. Il triangolo Firenze-Prato-Pistoia, nell'annualità precedente, appariva, in controtendenza rispetto al resto della Regione, in crescita: le Province di Prato e Pistoia crescevano dello 0,64% e dello 0,2% mentre quella di Firenze diminuiva dello 0,19%, comunque meno della media regionale.

Per il 2019 tenere insieme questa area geografica in sede di analisi rischia di far perdere il dettaglio dei singoli territori e dei loro trend peculiari, in quanto la sola Pistoia continua ad avere una tendenza di crescita stabile (0,2% come nell'annata precedente), mentre Prato è cresciuta molto meno (0,17% ossia 436 residenti in più) e il calo di residenti nella Provincia fiorentina è particolarmente significativo: -0,7%. Il primo gennaio 2020 si contano 7051 residenti in meno rispetto al 2018. Inoltre, le Province di Lucca e di Pisa hanno fatto registrare una crescita della popolazione residente rispettivamente dello 0,21% e dello 0,78%. Continuano a diminuire i residenti di Arezzo, Grosseto, Livorno, Massa-Carrara e Siena, in maniera simile rispetto all'annata precedente.

Nel precedente rapporto<sup>1</sup> si attribuivano al comportamento demografico della popolazione straniera residente le differenze di crescita/diminuzione sul territorio

<sup>1</sup> Vedi Abitare in Toscana - Anno 2019.



toscana, in quanto appariva costante la crescita di questa tipologia di residenti nelle Province di Firenze, Prato e Pistoia. Nel corso del 2019 registriamo una inversione di tendenza per Firenze, che perde 266 residenti stranieri (l'unica altra Provincia in cui si registra un calo è Siena, che perde 140 residenti stranieri) mentre Prato e Pistoia fanno registrare una crescita molto significativa: 1991 nuovi residenti stranieri per Prato, 873 per Pistoia; numeri alla mano appare evidente come in questi due territori la popolazione straniera intervenga non solo a compensare la perdita di popolazione autoctona, ma anche generare la crescita di cui sopra (Prato cresce di 436 residenti, Pistoia di 586). Tale processo è evidente osservando la proporzione percentuale di popolazione straniera sul totale dei residenti: nel 2019 per Pistoia ammonta al 10,2%, l'anno precedente era del 9,9%, mentre per Prato ammonta al 19,1% (quasi un residente su cinque è straniero), nel 2018 era del 17,5%. In nessun'altra provincia della Toscana si è osservata una variazione così significativa (le proporzioni sono comunque tutte in crescita). A livello regionale la proporzione di stranieri residenti è cresciuta di poco: soli 0,1 punti percentuale, passando dal 11,2% all'11,3. In cifre siamo passati da 417.382 a 422.088 stranieri residenti.

TABELLA 11 - POPOLAZIONE RESIDENTE AL 01/01/2020 PER PROVINCIA

PROV.	POPOLAZIONE RESIDENTE	RESIDENTI PROV. /RESIDENTI TOT.	POPOLAZ. STRANIERA	STRANIERI PER PROV. / TOT. STRANIERI	STRANIERI / POPOLAZIONE PROV.
Arezzo	341.766	9,2%	37.958	9,0%	11,1%
Firenze	1.004.298	27,0%	132.391	31,4%	13,2%
Grosseto	220.785	5,9%	23.610	5,6%	10,7%
Livorno	333.509	9,0%	28.097	6,7%	8,4%
Lucca	388.678	10,4%	32.255	7,6%	8,3%
Massa-Carrara	193.934	5,2%	15.028	3,6%	7,7%
Pisa	422.310	11,3%	43.115	10,2%	10,2%
Pistoia	293.059	7,9%	29.787	7,1%	10,2%
Prato	258.152	6,9%	49.414	11,7%	19,1%
Siena	266.238	7,2%	30.433	7,2%	11,4%
<b>Toscana</b>	<b>3.722.729</b>	<b>100,0%</b>	<b>422.088</b>	<b>100%</b>	<b>11,3%</b>

Fonte: dati Demostat

La popolazione di origine straniera proviene principalmente da cinque paesi. Questi sono, in ordine di numerosità: Romania, Albania, Repubblica Popolare Cinese, Marocco e Filippine. Questa composizione diverge leggermente rispetto alla totalità dell'Italia, dove al quinto posto troviamo i residenti ucraini ed il numero di residenti cinesi è in proporzione notevolmente inferiore (5,75% contro il 14,02% toscano). In particolare, questa differenza appare molto più marcata rispetto a quella registrata nel 2018 (5,7% per l'Italia, 6,5%





per la Toscana); si può dire, pur con una certa cautela, che la popolazione cinese in Toscana stia crescendo rapidamente (+3.103 residenti).

TABELLA 12 - PAESE DI PROVENIENZA POPOLAZIONE STRANIERA RESIDENTE IN ITALIA AL 1 GENNAIO 2020, PRIMI CINQUE PAESI

NAZIONALITÀ	NUMERO	TOT %
Romania	1.207.919	22,77%
Albania	440.854	8,31%
Marocco	432.458	8,15%
Cina Rep. Popolare	305.089	5,75%
Ucraina	240.428	4,53%
Altre	2.679.074	50,49%
<b>Totale</b>	<b>5.305.822</b>	<b>100,00%</b>

Fonte: dati Demolstat

TABELLA 13 - PAESE DI PROVENIENZA POPOLAZIONE STRANIERA RESIDENTE IN TOSCANA AL 1 GENNAIO 2020, PRIMI CINQUE PAESI

NAZIONALITÀ	NUMERO	TOT %
Romania	83.882	19,88%
Albania	61.370	14,54%
Cina Rep. Popolare	59.187	14,02%
Marocco	27.947	6,62%
Filippine	13.182	3,12%
Altre	176.478	41,81%
<b>Totale</b>	<b>422.046</b>	<b>100,00%</b>

Fonte: dati Demolstat

Il trend demografico complessivamente negativo è spiegabile, almeno parzialmente e al netto della crescita della componente straniera della popolazione, in termini di invecchiamento della popolazione. Si tratta di una delle variabili demografiche più strettamente legata ai fenomeni che concernono l'abitare. Nella tabella 1.4 è possibile osservare la progressione dell'età media in Italia e in Toscana per gli ultimi cinque anni. Si nota bene come entrambe le popolazioni stiano invecchiando ad un ritmo sostenuto: l'Italia è passata da 44,7 anni di media a 45,7; la Toscana è "invecchiata" ad un ritmo inferiore ma fa registrare valori più elevati, passando da 46,5 a 47,3 anni di media. Ancora in tab. 1.4 evidenziamo i valori per gli ultimi cinque anni assunti in



Italia e Toscana per l'**indice di vecchiaia**<sup>2</sup> e per l'**indice di dipendenza strutturale**<sup>3</sup>, due utilissimi parametri di sintesi della struttura per età della popolazione. Analizzando i dati emerge come in Toscana per ogni residente under 14 abbiamo nel 2019 circa 2,1 residenti over 65; in Italia 1,78; significa che in Toscana abbiamo in proporzione più anziani rispetto alla situazione generale del Paese. L'indice di dipendenza strutturale mette in relazione la popolazione che non partecipa al mercato del lavoro con la popolazione attiva: abbiamo in Toscana circa 60,8 soggetti inattivi ogni 100 attivi, ed in Italia 56,6 inattivi ogni 100 attivi.

TABELLA 14 - ANZIANITÀ NAZIONALE E REGIONALE PER GLI ULTIMI 5 ANNI

	2016	2017	2018	2019	2020
Età media (Italia)	44,7	44,9	45,2	45,4	45,7
Età media (Toscana)	46,5	46,7	46,8	47,0	47,3
Indice di vecchiaia (Italia)	161,4	165,3	168,9	173,1	178,4
Indice di vecchiaia (Toscana)	195,4	198,6	201,4	204,6	210,0
Indice di Dipendenza Strutturale (Italia)	55,5	55,8	56,1	56,3	56,6
Indice di Dipendenza Strutturale (Toscana)	60,4	60,7	60,7	60,8	60,8

Fonte: dati Istat

## 1.2 Il mercato del lavoro

La recente epidemia di COVID-19 e le misure adottate per affrontarla stanno avendo e avranno certamente un impatto notevole sul mercato del lavoro. Gli effetti di quanto accaduto, sia nel breve che nel lungo periodo, interverranno a modificare in modo sostanziale le tendenze e gli equilibri del recente passato, oggetto della trattazione di questo paragrafo; leggendolo, invitiamo il lettore a tenere conto del fatto che le informazioni contenute in esso e le nostre interpretazioni delineano e si riferiscono ad un contesto che potrebbe discostarsi anche di molto dallo stato attuale e futuro del mercato del lavoro in Toscana.

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

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





## SEGNALI POSITIVI DAL MERCATO DEL LAVORO PRIMA DELLA "TEMPESTA COVID"

Stando alla rilevazione campionaria sulle Forze di Lavoro condotta da ISTAT, in Toscana la forza di lavoro complessiva<sup>4</sup> nel 2019<sup>5</sup> ammonta a 1.718.000 individui (circa 2.000 in meno rispetto al 2018). Osservando il **tasso di attività** della popolazione toscana, ossia il rapporto tra forze di lavoro e popolazione residente, si evidenzia come questo sia pari al **71,9%**, di ben 6,1 punti percentuali maggiore rispetto alla media italiana, pari al 65,7%. Questo dato, come già rilevato nei precedenti rapporti<sup>6</sup>, è spiegato dalla maggiore partecipazione degli individui di sesso femminile nel mercato del lavoro toscano rispetto a quella rilevata sull'intero territorio nazionale. Infatti, mentre il tasso di attività maschile in Toscana è di soli 3,1 punti percentuali superiore a quello italiano (78,1% a fronte del 75% italiano), il tasso di attività femminile, raggiungendo quota 65,7%, supera quello medio italiano di ben 9,2 punti percentuali, e si attesta tra i più alti d'Italia (la Toscana è la sesta Regione italiana per tasso di attività femminile; il primato per il 2019 spetta alla Provincia Autonoma di Bolzano con il 70,3%, seguita dalla Valle d'Aosta, l'Emilia Romagna, il Trentino Alto Adige e la Provincia Autonoma di Trento, rispettivamente con 69,2%, 68,7%, 68,2%, 66,2%).

I dati riguardanti occupazione e disoccupazione riferiti alla nostra Regione, riassunti nelle tabelle 1.5 e 1.6, indicano una crescita, leggera ma costante, del tasso di occupazione complessivo. Questo trend si riflette nell'anno corrente anche sul tasso di occupazione giovanile, calcolato sulla popolazione di età compresa fra i 15 ed i 29 anni: ha subito una diminuzione nel corso del 2018 scendendo dal 20,6% al 19,9%, ma nel 2019 è tornato al 20,5%; resta comunque superiore di 2 punti percentuali alla media nazionale. La differenza rispetto alla media nazionale è più marcata nel tasso di occupazione complessivo (quello toscano è maggiore di 7,9 punti percentuali) e arriva ad assumere proporzioni estremamente significative nel tasso di occupazione femminile (ben 10,5 punti percentuali di differenza positiva).

<sup>4</sup> Stando alla definizione adottata da ISTAT, la somma di tutti i soggetti abili al lavoro, indipendentemente dallo stato di occupazione. Non fanno parte delle forze di lavoro gli inattivi, ossia le persone classificate come né occupate né disoccupate (casalingh\*, student\*, ritirat\* dal lavoro...).

<sup>5</sup> Dati riferiti all'anno 2019, aggiornati al 09/06/2020, reperibili online alla pagina [regione.toscana.it/-/occupazione-e-disoccupazione-in-toscana-dati-2019](http://regione.toscana.it/-/occupazione-e-disoccupazione-in-toscana-dati-2019).

<sup>6</sup> Vedi Abitare in Toscana - anno 2019: [regione.toscana.it/-/abitare-in-toscana-anno-2019-ot-tavo-rapporto-sulla-condizione-abitativa](http://regione.toscana.it/-/abitare-in-toscana-anno-2019-ot-tavo-rapporto-sulla-condizione-abitativa).



TABELLA 1.5 - OCCUPATI COMPLESSIVI E TASSO DI OCCUPAZIONE (15-64 E 15-29 ANNI) PER SESSO E PROVINCIA - ANNO 2019 (DATI IN MIGLIAIA E IN PERCENTUALE)

TOSCANA	OCCUPATI (VAL. ASS.)			TASSO OCCUPAZIONE (15-64 ANNI) (%)			TASSO OCCUPAZIONE (15-29 ANNI) (%)		
	M.	F.	M. E F.	M.	F.	M. E F.	M.	F.	M. E F.
2015	853	704	1.557	71,2	58,5	64,8	22,1	16,0	19,2
2016	867	699	1.566	72,4	58,4	65,3	22,1	14,6	18,4
2017	865	718	1.582	72,3	59,9	66,0	23,7	17,2	20,6
2018	871	724	1.594	72,7	60,5	66,5	22,7	16,9	19,9
<b>2019 - PER PROVINCIA</b>									
Massa-Carrara	81	65	146	73,6	60,7	67,1	27,5	7,8	17,7
Lucca	242	214	456	75,2	65,4	70,3	22,2	20,8	21,5
Pistoia	52	43	95	72,2	60,6	66,3	25,9	25,4	25,6
Firenze	76	58	134	72,3	54,0	63,0	18,2	20,0	19,1
Livorno	86	68	154	68,7	54,1	61,4	22,6	13,1	18,2
Pisa	45	35	80	71,6	57,4	64,5	27,5	18,9	23,7
Arezzo	100	84	184	73,6	62,3	68,0	19,3	12,0	15,9
Siena	68	52	120	72,9	55,3	64,0	20,4	9,2	15,0
Grosseto	63	53	116	74,8	62,9	68,8	33,6	33,4	33,5
Prato	64	54	118	75,0	62,3	68,6	21,1	14,9	18,1
<b>TOSCANA</b>	<b>877</b>	<b>725</b>	<b>1 602</b>	<b>73,4</b>	<b>60,6</b>	<b>66,9</b>	<b>23,1</b>	<b>17,6</b>	<b>20,5</b>
<b>ITALIA</b>	<b>13.488</b>	<b>9.872</b>	<b>23.360</b>	<b>68,0</b>	<b>50,1</b>	<b>59,0</b>	<b>21,6</b>	<b>15,2</b>	<b>18,5</b>

Fonte: dati Istat, rilevazione sulle Forze di lavoro.

I dati relativi alla disoccupazione contribuiscono a delineare un quadro, nel complesso, di crescita generale del mercato del lavoro toscano<sup>7</sup>: il tasso di disoccupazione è sceso dal 9,2% del 2015 al 6,7% del 2019, 2,3 punti percentuali in meno rispetto a quello nazionale, pari al 10% nel 2019. La differenza

<sup>7</sup> È molto importante tenere conto del fatto che, indipendentemente dal quadro disegnato dalle rilevazioni riferite all'annualità 2019, è impossibile quantificare in questa sede ed in questo momento storico l'impatto che l'epidemia di SARS-CoV-2 e le misure di *lockdown* e distanziamento sociale ad essa connesse avranno sull'economia e sul mercato del lavoro toscani. La situazione al momento della pubblicazione di questo rapporto e del futuro prossimo potrebbero discostarsi anche di molto.







è maggiore nei tassi relativi alla popolazione femminile, raggiungendo quota 3,4 punti percentuali: in Toscana è pari al 7,7% contro l'11,1% dell'Italia. Rileviamo anche quest'anno, come nel precedente rapporto, una certa difformità territoriale: il tasso di disoccupazione raggiunge la quota regionale più alta, pari all'8,5%, in Provincia di Pistoia (10,6% quello femminile), e quella più bassa, pari al 5,8%, in Provincia di Livorno (che, però, presenta difformità notevole tra maschi e femmine: il tasso di disoccupazione femminile è pari al 7,3%, quello maschile 4,6%; la quota più bassa per il tasso di disoccupazione femminile la raggiunge Pisa con il 5,8%).

TABELLA 16 - TASSO DI DISOCCUPAZIONE PER SESSO E PROVINCIA - ANNO 2019 (DATI IN MIGLIAIA E IN PERCENTUALE)

TOSCANA	PERSONE IN CERCA DI OCCUPAZIONE (VAL. ASS.)			TASSO DI DISOCCUPAZIONE (VAL. %)		
	MASCHI	FEMMINE	MASCHI E FEMMINE	MASCHI	FEMMINE	MASCHI E FEMMINE
2015	81	76	157	8,7	9,7	9,2
2016	79	85	164	8,3	10,8	9,5
2017	74	75	148	7,8	9,4	8,6
2018	59	67	126	6,4	8,5	7,3
<b>2019 - PER PROVINCIA</b>						
Arezzo	5	6	12	6,3	8,8	7,4
Firenze	12	18	30	4,6	7,9	6,2
Grosseto	4	3	7	7,5	6,6	7,1
Livorno	4	5	8	4,6	7,3	5,8
Lucca	7	6	13	7,4	8,5	7,9
Massa-Carrara	4	2	6	7,6	6,3	7,0
Pisa	7	5	12	6,3	5,8	6,1
Pistoia	5	6	11	6,8	10,6	8,5
Prato	4	3	8	6,5	5,9	6,2
Siena	4	5	9	5,4	8,9	7,0
<b>TOSCANA</b>	<b>55</b>	<b>61</b>	<b>116</b>	<b>5,9</b>	<b>7,7</b>	<b>6,7</b>
<b>ITALIA</b>	<b>1.349</b>	<b>1.232</b>	<b>2.582</b>	<b>9,1</b>	<b>11,1</b>	<b>10,0</b>

Fonte: dati Istat, rilevazione sulle Forze di Lavoro



Osservando i dati IRPET<sup>8</sup> sull'ultimo trimestre dell'anno 2019, si individuavano segni di flessione per l'economia Toscana: nel corso dell'anno si era registrata una crescita degli addetti dipendenti dell'1,2% rispetto al 2018, ma nell'ultimo trimestre la crescita mensile tendeva allo zero, finendo in negativo per il numero di nuovi contratti di lavoro avviati (-4,5%). La variazione annuale dell'occupazione complessiva è cresciuta dello 0,5%. I dati più aggiornati sono invece quelli relativi al **primo trimestre 2020**<sup>9</sup>, riferiti quindi al periodo esattamente precedente all'emergenza COVID-19. Pubblicati verso la fine del mese di giugno anno corrente, indicano una riduzione del numero di addetti a tempo determinato (-13.000 unità circa), un incremento dei dipendenti a tempo indeterminato dell'1,3%, una flessione importante nel numero complessivo di avviamenti pari a -16% (con -33.000 contratti attivati rispetto allo stesso periodo del 2019).

### 1.3 La povertà in Toscana

Dal 2017 l'Osservatorio Sociale Regionale produce un rapporto estremamente dettagliato sulla povertà in Toscana; rimandiamo ad esso, in particolare alla sua edizione più aggiornata<sup>10</sup>, per una trattazione approfondita dell'argomento in oggetto. È comunque opportuno, in quanto nessun altro fenomeno sociale è maggiormente legato alla povertà abitativa quanto la povertà in termini economici, e che il nostro Paese ha affrontato sin dalla crisi del 2008 un allargamento sì graduale ma costante della fascia di cittadinanza che vive al di sotto delle soglie di povertà (assoluta o relativa<sup>11</sup>), tentare in questa sede almeno una brevissima sintesi degli indicatori al fine di delineare e descrivere il quadro toscano.

Nell'osservare e analizzare i dati riferiti alla povertà e come questi si rapportano alla condizione abitativa, il gruppo di ricerca condivide, e ha condiviso negli ultimi anni e nei precedenti rapporti, l'impostazione teorica di P. Palvarini<sup>12</sup>.

<sup>8</sup> Cfr. IRPET, Toscana Notizie - Flash LAVORO n. 43/2020. Disponibile online: [irpet.it/archives/54977](http://irpet.it/archives/54977).

<sup>9</sup> Cfr. IRPET, Toscana Notizie - Flash LAVORO n. 44/2020. Disponibile online: [irpet.it/archives/56036](http://irpet.it/archives/56036).

<sup>10</sup> Osservatorio Sociale Regionale della Toscana (2019), *Le povertà in Toscana - terzo rapporto 2019*. Disponibile online: [regione.toscana.it/-/le-poverta-in-toscana-terzo-rapporto-anno-2019](http://regione.toscana.it/-/le-poverta-in-toscana-terzo-rapporto-anno-2019).

<sup>11</sup> Istat definisce in stato di povertà assoluta una famiglia con una spesa per i consumi inferiore a quella necessaria ad acquisire un paniere di beni ritenuti dagli esperti fondamentali al fine di condurre una vita dignitosa e di evitare gravi forme di esclusione sociale; tale paniere viene rivalutato ogni anno in base alla dinamica dei prezzi. Definisce poi in stato di povertà relativa una famiglia di due componenti con una spesa in consumi inferiore alla spesa media in consumi pro-capite. Attraverso una scala di equivalenza (scala Carbonaro) vengono definite le soglie di povertà relativa per le famiglie con differente numero di componenti. Eurostat utilizza una definizione di povertà relativa che fa riferimento non al consumo, ma al reddito e considera a rischio di povertà un individuo il cui reddito disponibile familiare equivalente è inferiore al 60% del valore mediano nazionale.

<sup>12</sup> Pietro Palvarini (2014), *Cara dolce casa. Come cambia la povertà in Italia dopo le spese abi-*





Lo studioso evidenzia nel suo lavoro come i principali e più utilizzati indicatori di povertà (come le già citate soglie di povertà assoluta e relativa, ma anche gli indici di disuguaglianza come quello di Gini<sup>13</sup>) non tengano conto delle spese connesse all'abitare e soprattutto di come queste incidano fortemente sul bilancio familiare, portando alcuni nuclei in particolari condizioni ad un impoverimento netto e progressivo o comunque all'emersione di problematiche abitative anche gravi<sup>14</sup>. Nell'interpretare i dati relativi alla Toscana è dunque necessario uno sforzo interpretativo maggiore, in quanto la reale situazione e quindi l'effettiva condizione delle famiglie in situazioni di povertà abitativa resta, purtroppo, in larga parte sommersa. Come già affermato nel precedente rapporto<sup>15</sup>, il quadro di relativa ricchezza rispetto al resto del Paese dei nuclei familiari toscani può facilmente portare a sottovalutare il già enunciato generico impoverimento delle famiglie in condizioni di marginalità o semi-marginalità e con esso il (non facilmente dimostrabile, ma estremamente probabile, soprattutto alla luce degli sconvolgimenti causati dall'epidemia di SARS-CoV-2) peggioramento delle condizioni abitative.

TABELLA 1.7 - INDIVIDUI E FAMIGLIE IN POVERTÀ ASSOLUTA - ITALIA E TOSCANA - ANNI 2008-2017

ITALIA	2008	2017
N° individui (mln)	2,2	3,9
% individui	3,80%	6,70%
N° famiglie (mln)	0,9	1,7
% famiglie	3,80%	6,50%
TOSCANA		
N° individui	65.663	117.153
% individui	1,80%	3,10%
N° famiglie	31.753	63.110
% famiglie	2%	3,90%

Fonte: dati Demolstat

tative. In: Fondazione Michelucci (cur.). Case e non case. Povertà abitativa in Toscana, pp. 37-69.

<sup>13</sup> Tale indice può assumere valori compresi tra 0 ed 1. Quando utilizzato per misurare la distribuzione del reddito, esso assume valore 1 quando tutto il reddito del paese viene percepito da un solo individuo, valore 0 quando il reddito è equamente suddiviso tra la popolazione. Nel leggere i dati, è utile ricordare come generalmente la maggioranza dei paesi europei ha coefficienti di Gini compresi tra 0,25 e 0,36.

<sup>14</sup> Anche in quest'ottica vanno interpretati gli sforzi fatti dalla Regione Toscana, dall'Osservatorio Sociale Regionale, dal gruppo di ricerca e, da quest'anno, anche dell'Università di Firenze in direzione della ideazione e costruzione di un indice di povertà abitativa. L'attuale stato dell'arte, i progressi fatti e gli obiettivi raggiunti sono esplicitati nell'approfondimento dedicato all'interno di questo rapporto.

<sup>15</sup> Vedi Abitare in Toscana - anno 2019: regione.toscana.it/-/abitare-in-toscana-anno-2019-ottavo-rapporto-sulla-condizione-abitativa.

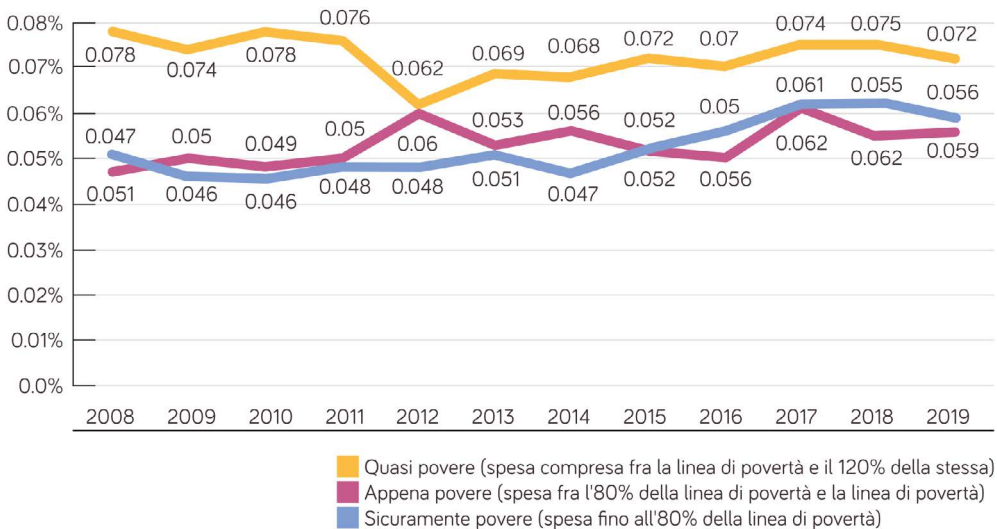


L'impoverimento delle famiglie italiane e toscane è facilmente osservabile analizzando come sono mutate negli anni le statistiche sulla povertà assoluta. In tabella 1.7 sintetizziamo il numero e la proporzione di famiglie in povertà assoluta in Italia e Toscana nel 2008 (quindi nell'ultima annualità pre-crisi) e nel 2017 (ultimi dati disponibili); si nota chiaramente come tali cifre siano quasi raddoppiate nel corso del decennio.

La figura 1.1 evidenzia la serie storica delle fasce di povertà relativa in Italia, dal 2008 al 2019. Gli appartenenti alle fasce che si trovano totalmente o quasi al di sotto della soglia di povertà relativa nel 2019 rappresentano l'11,5% del totale delle famiglie. Nel 2008 tale proporzione era del 9,8%.

Il reddito medio (netto) a fitti imputati esclusi in Italia è variato, dal 2008 al 2017, di soli 1.303 euro, passando dai 30.090 euro del 2008 ai 31.393 euro del 2017; la Toscana invece, che si trova nel 2008 in una condizione leggermente migliore per questa dimensione, con un reddito medio a fitti imputati esclusi pari a 32.920 euro, raggiunge nel 2017 quota 33.835 euro, con una variazione positiva di 915 euro, leggermente inferiore a quella italiana.

FIGURA 11 - PROPORZIONE PERCENTUALE DI FAMIGLIE IN POVERTÀ RELATIVA (SCALA CARBONARO) IN ITALIA, SERIE STORICA



Fonte: Elaborazione su dati EUSILC - ISTAT

Per concludere questa breve disamina su povertà e disuguaglianza, rappresentiamo nella tabella 1.8 l'indice di Gini calcolato per gli anni 2008 e 2017 con e senza fitti imputati per Italia e Toscana. Come si osserva, c'è stato un incremento delle disuguaglianze in entrambe le dimensioni territoriali in entrambi i casi. In particolare, è interes-





sante osservare l'incremento riscontrato in Toscana nell'indice calcolato includendo i fitti imputati: a fronte di una generica condizione di più equa distribuzione dei redditi (0,288 è sicuramente un valore "migliore" rispetto allo 0,307 italiano), la Toscana ha visto incrementare l'indice di ben 0,026 punti a fronte dei 0,013 italiani.

TABELLA 18 - OMOGENEITÀ NELLA DISTRIBUZIONE DEL REDDITO NETTO FAMILIARE, INDICE DI GINI. TOSCANA E ITALIA, ANNI 2008 E 2017

	INCLUSI FITTI IMPUTATI <sup>16</sup>		ESCLUSI FITTI IMPUTATI	
	2008	2017	2008	2017
ITALIA	0,294	0,307	0,324	0,338
TOSCANA	0,262	0,288	0,304	0,317

Fonte: Elaborazione su dati EUSILC - ISTAT

## 1.4 Politiche abitative, welfare, povertà: un quadro europeo

In un articolo del 1987 Ulf Torgersen, politologo norvegese, definì le politiche abitative la "colonna instabile" del *welfare state* europeo<sup>17</sup>; si tratta di un settore a cui gli Stati europei hanno dedicato, rispetto alle altre politiche sociali, una minore attenzione negli anni, investendo anche proporzionalmente cifre meno importanti.

Come nelle precedenti edizioni del rapporto, le tabelle che seguono offrono una sintesi dei dati più aggiornati sulle politiche abitative in Europa. È molto difficile poter fare dei reali confronti, in quanto le definizioni di politiche per la casa sono molto eterogenee tra loro e sistematizzate in modo differente e con gradi di complessità diversi.

Stando ai dati Eurostat sulla proporzione percentuale di *social benefits* destinata alle politiche per la casa nel 2017, l'Italia con il suo 0,14% si posiziona

<sup>16</sup> L'Istat stima attraverso l'imputazione dei fitti l'incidenza che il possesso di una casa di proprietà ha sul reddito disponibile, dandola un valore pari al canone di locazione. È estremamente importante, nella lettura di questa tipologia di dati, tenere conto di come l'operazione di imputazione di fitti rischi di sottostimare sistematicamente la disuguaglianza in popolazioni dove ci sono molti proprietari. Per un approfondimento su questa tematica, rimandiamo a Raitano, Michele (2015), L'impatto delle spese per la casa sulla distribuzione dei redditi in Italia, in Farina, F. e Franzini, M. (cur.), La casa, il benessere e le disuguaglianze, Egea, 2015.

<sup>17</sup> In un articolo del 1987 Ulf Torgersen, politologo norvegese, definì questa famiglia di politiche la "colonna instabile" del *welfare state* europeo: Torgersen, Ulf (1987), Housing: the Wobbly Pillar under the Welfare State, Scandinavian Housing and Planning Research, 4:sup1, 116-126.



molto in basso in classifica: appena avanti a Slovenia (0,11%), Croazia (0,1%), Bosnia e Romania (0,09%), Grecia e Serbia (0,08%), Portogallo (0,01%) e Bulgaria (0%) dietro a tutti gli altri. Come termine di paragone, i primi tre Paesi, senza considerare l'ormai fuoriuscito Regno Unito (che altrimenti sarebbe al primo posto con il 4,48%), sono Irlanda (3,5%), Finlandia (2,71%) e Francia (2,54%)<sup>18</sup>; la media EU27 (dei 27 Stati attualmente membri) è pari a 1,49%.

Ma il dato è più informativo se espresso in termini di spesa media annuale pro capite; in Italia è pari a 11,07 euro (comunque cresciuta di circa 1 euro rispetto al 2016), la spesa media per l'Europa dei 27 è pari a 157,26 euro. Il Lussemburgo, primo in graduatoria escludendo il Regno Unito (dove tale spesa raggiunge quota 418,31 euro) spende annualmente in media 353,35 euro per abitante in politiche abitative<sup>19</sup>.

## LE DISUGUAGLIANZE NELLE SPESE PER L'ABITARE

Se c'è una variabile che più di tutte, quando si ragiona sull'abitare, tende ad assumere valori relativamente simili nonostante le grandi differenze tra gli Stati, questa consiste nel titolo di godimento delle abitazioni. Ad esclusione di un gruppo minoritario di Paesi, dove le differenze sono maggiori in quanto influenzate dal peculiare sistema di *social housing* da questi adottato<sup>20</sup>, la maggioranza dei cittadini europei, italiani inclusi, è proprietaria della casa in cui abita. Ma questa "regola" sta, seppure lentamente, attraversando una trasformazione: come mostrato dalla tabella 1.9, la proporzione di proprietari (seconda e terza colonna) è cresciuta in Belgio, Croazia, Estonia, Francia, Irlanda, Lussemburgo, Malta, Olanda, Polonia, Portogallo, Romania e Slovacchia – ma è calata in tutti gli altri paesi, causando una diminuzione nella proporzione media dell'Europa dei 28, passata dal 74,1% del 2012 al 73,4% del 2018.

<sup>18</sup> Fonte: elaborazione dati Eurostat "Social benefits by function - % of total benefits", ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&plugin=1&language=en&pcode=tps00106 ultimo accesso: 30/07/2020.

<sup>19</sup> Idem.

<sup>20</sup> In Olanda, Svezia e Danimarca esiste un sistema di politiche sociali basate sul "not for profit housing", ossia su un sistema di alloggi in affitto forniti a prezzi bloccati da associazioni edilizie no-profit (come le Woning corporations olandesi) che operano su autorizzazione dello stato ma che da questo sono indipendenti, essendo direttamente responsabili delle proprie finanze. Per un'analisi più approfondita si rimanda a: Pittini, Alice (2012), Social Housing in the European Union/Edilizia sociale nell'Unione Europea, Techné, 4, pp. 21-34 e Scanlon, Kathleen, Fernández Arrigoitia, Melissa & Whitehead, Christine (2015), Social Housing in Europe, European Policy Analysis, 17, pp. 1-12.





TABELLA 1.9 - STATI EUROPEI PER TITOLO DI GODIMENTO, 2012 E 2018

STATI/ANNI	PROPRIETÀ		AFFITTO		AFFITTO A CANONE DI MERCATO		CALMIERATO/GRATUITO	
	2012	2018	2012	2018	2012	2018	2012	2018
Austria	62,1	59,5	37,9	40,5	22,8	26,2	15,1	14,2
Belgio	78,1	79,2	21,9	20,8	15,5	15,1	6,5	5,7
Bulgaria	88,7	84,1	11,3	15,9	1,4	3,2	9,8	12,7
Cipro	78	75	22	25	9,6	12,8	12,4	12,2
Croazia	90,2	90,9	9,8	9,1	1,2	1	8,5	8,1
Danimarca	69,6	65,4	30,4	34,6	18,5	34,6	11,9	0,1
Estonia	83,9	85	16,1	15	2,8	3,9	13,3	11,1
Finlandia	78,3	75,6	21,7	24,4	9,2	12,1	12,5	12,3
Francia	68,3	70,4	31,7	29,6	16,4	15,4	15,2	14,2
Germania	58,7	56,5	41,3	43,5	34,7	37,1	6,6	6,5
Grecia	78,4	74,5	21,6	25,5	16,9	20,6	4,7	4,9
Irlanda	73,2	74,2	26,8	25,8	15,1	11,3	11,7	14,5
ITALIA	78,1	77,4	21,9	22,6	11,1	15,6	10,8	7
Lettonia	84,6	83,2	15,4	16,8	7	7,7	8,4	9,1
Lituania	93,4	92,4	6,6	7,6	1,3	0,9	5,3	6,7
Lussemburgo	75,8	77	24,2	23	20,4	19,3	3,8	3,7
Malta	83,7	84,3	16,3	15,7	1,7	5,7	14,6	10
Olanda	71,3	73,9	28,7	26,1	28,3	25,4	0,3	0,7
Polonia	83,8	85,3	16,2	14,7	4	4,1	12,2	10,7
Portogallo	77,2	77,5	22,8	22,5	9,8	12	13	10,5
Regno Unito	69,8	69,1	30,2	30,9	14,6	26,7	15,6	4,2
Rep. Ceca	82,2	81,3	17,8	18,7	11,5	13,9	6,2	4,8
Romania	96,6	96,8	3,4	3,2	0,9	1,3	2,5	1,9
Slovacchia	91,6	92,8	8,4	7,2	7,1	6,2	1,3	1
Slovenia	79,2	77,9	20,8	22,1	4,2	5	16,6	17,2
Spagna	84	81,7	16	18,3	9,2	11,8	6,9	6,5
Svezia	72,2	71,3	27,8	28,7	27,7	28,2	0,2	0,6
UE 28	74,1	73,4	25,9	26,6	16,2	19,2	9,7	7,4
Ungheria	90,9	87,2	9,1	12,8	3,1	4,6	6	8,2

Fonte: dati Eurostat - Eu-Silc



Grazie all'indagine Eu-Silc, possediamo per i Paesi europei anche i dati sull'*overburden*, ovvero la condizione in cui si trova un nucleo familiare che spende per l'abitare oltre il 40% del suo reddito complessivo. Sono sintetizzati nella tabella 1.10, la quale mostra come in Italia tale proporzione nel 2018, pari all'8,2%, sia inferiore sia alla media EU 28 (10,3%) che alla media EU 27 (9,6%) e come nel passaggio dal 2012 al 2018 sia incrementata solo dello 0,1%. Quella che appare come una situazione tutto sommato positiva per il nostro Paese, assume connotazioni preoccupanti se si osserva la parte destra della stessa tabella, dove sono riportate le proporzioni percentuali di famiglie in *overburden* sul totale delle famiglie a rischio di povertà, ossia quei nuclei che hanno un reddito complessivo inferiore al 60% del reddito medio equalizzato. In Italia, nel 2018, il 32,9% di queste famiglie spende più del 40% del proprio reddito per il canone di locazione.







TABELLA 1.10 - OVERBUDEN: FAMIGLIE EUROPEE CON SPESE ABITATIVE SUPERIORI AL 40% DEL REDDITO, PERCENTUALE COMPLESSIVA E PER FAMIGLIE A RISCHIO DI POVERTÀ

STATI/ANNI	% COMPLESSIVA		NUCLEI CON REDDITO < 60% DEL REDDITO MEDIANO EQUALIZZATO	
	2012	2018	2012	2018
Austria	7	6,8	37	36,5
Belgio	11	8,9	44	36,5
Bulgaria	14,5	17,9	46	50,6
Cipro	3,3	2	12,9	6,6
Croazia	6,8	5,1	28,5	24,4
Danimarca	16,7	14,7	69,4	69,7
Estonia	7,9	4	32,4	16,1
EU 27 (senza UK)	11,5	9,6	39,8	36,1
EU 28	11	10,3	38,1	38
Finlanda	4,5	4,3	17,2	18,1
Francia	5,2	4,7	22,2	20,3
Germania	16,6	14,2	51,7	49,5
Grecia	33,1	39,5	90,5	90,7
Irlanda	6,5	3,4	28,3	14,6
ITALIA	8,1	8,2	30,1	32,9
Lettonia	11,2	6,7	35,9	23
Lituania	8,9	5,6	33,1	22,3
Lussemburgo	4,9	9,6	23,9	40,6
Malta	2,6	1,7	11,9	5,6
Olanda	14,4	9,4	46,6	40,6
Polonia	10,5	6,2	36,1	28,1
Portogallo	8,3	5,7	28,8	22,3
Regno Unito	7,3	15,1	26	50,3
Repubblica Ceca	10	7,8	46,3	41,9
Romania	18,4	10,3	45	33,3
Slovacchia	8,4	4,1	36,3	24,4
Slovenia	5,2	4,9	26	24
Spagna	10,7	8,9	40	32,9
Svezia	8,7	8,3	42,1	37
Ungheria	14,7	9,6	38,8	46,4

Fonte: dati Eurostat - Eu-Silc



Le edizioni 2015 e 2017 del rapporto “The State of Housing in the EU” avvisavano sull’esistenza di una *housing crisis*, una crisi abitativa, in Europa. Il rapporto più recente, quello pubblicato nel 2019<sup>21</sup>, ben sintetizza le informazioni in nostro possesso sulla condizione abitativa nell’Unione Europea; testualmente:

*“Per quanto non si possa dire che le popolazioni nel complesso abbiano difficoltà ad avere un tetto sulla testa, le statistiche nazionali spesso nascondono le grandi differenze in termini di impatto sulle diverse fasce di reddito e aree geografiche. Nel 2017 il 10,2% dei nuclei familiari nell’Unione Europea ha speso più del 40% del reddito complessivo in spese abitative, ma questa proporzione cresce al 37,8% considerando solo i nuclei a rischio di povertà. Allo stesso tempo, quando si prendono in considerazione le spese per l’abitazione, 156 milioni di persone risultano a rischio di povertà rispetto agli 86 milioni risultanti quando tali spese non vengono considerate”<sup>22</sup>.*

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

## 1.5 Una panoramica sulla spesa sociale per la casa in Toscana

Grazie all’Indagine sugli interventi e i servizi sociali dei Comuni singoli e associati condotta dall’ISTAT, conosciamo i dati relativi alla componente di spesa sociale destinata a servizi concernenti l’abitare nelle sue diverse sfumature. Nella tabella 1.11 è esposta una sintesi delle ultime quattro annualità per cui sono disponibili dati aggiornati.

<sup>21</sup> Cfr. Housing Europe (2019), The state of housing in the EU – 2019 disponibile online: [housingeurope.eu/resource-1000/the-state-of-housing-in-the-eu-2017](https://www.housingeurope.eu/resource-1000/the-state-of-housing-in-the-eu-2017) <https://www.housingeurope.eu/resource-1323/the-state-of-housing-in-the-eu-2019>.

<sup>22</sup> Idem, trad. it. nostra.





TABELLA 1.11 - SPESA SOCIALE IN TOSCANA PER SERVIZI RELATIVI ALL'ABITARE. DATI IN EURO, SERIE STORICA

SERVIZIO	2013	2014	2015	2016
Intermediazione abitativa / assegnazione alloggi	2.563.814	2.238.064	1.867.046	2.812.622
Contributi per alloggio	19.454.406	16.068.403	13.902.022	17.107.970
Contributi per persone senza dimora	20.920	13.979	38.734	333.460
Area attrezzata per nomadi	382.040	391.626	464.217	477.269
Dormitori per persone senza fissa dimora	1.340.987	983.199	1.009.301	1.091.696
Strutture di accoglienza per persone senza dimora	1.127.358	876.440	643.624	371.198
<b>Totale</b>	<b>24.889.525</b>	<b>20.571.711</b>	<b>17.924.944</b>	<b>22.194.215</b>

Fonte: ISTAT, *Indagine sugli interventi e i servizi sociali dei Comuni singoli o associati - Anno 2016*

In Toscana sono stati spesi 22.194.215 euro in servizi relativi all'abitare nel 2016, circa due milioni e mezzo di euro meno del 2013, ma ben 4.269.271 euro in più rispetto all'anno precedente, il 2015. Abbiamo incluso nell'analisi tutte le categorie di servizio che riguardano direttamente e indirettamente le politiche per la casa, ossia:

- Intermediazione abitativa/assegnazione alloggi: servizi finalizzati a garantire a nuclei familiari in stato di bisogno l'accesso ad una abitazione a tariffe agevolate. In questa categoria rientrano l'assegnazione di case di edilizia residenziale pubblica e i servizi di intermediazione per il reperimento alloggi<sup>23</sup>.
- Contributi per alloggio: sussidi economici ad integrazione del reddito individuale o familiare per sostenere le spese per l'alloggio, per l'affitto e per le utenze (es. contributi per TARSU o per energia elettrica).
- Contributi per persone senza dimora: sussidi economici, anche una tantum, per persone senza dimora (es. buoni acquisto, contributi economici per alloggio, ecc.).
- Area attrezzata per nomadi: area di insediamento per nomadi dotata delle necessarie infrastrutture e dei servizi necessari a garantire il diritto all'abitazione stabile.

<sup>23</sup> In particolare, per gli alloggi E.R.P. sono da considerare solo le spese per le pratiche di istruttoria nel caso in cui queste siano gestite da personale del settore sociale.



- Dormitori per persone senza fissa dimora: strutture residenziali che offrono servizi di accoglienza notturna compresi servizi igienici e distribuzione pasti (es. prima colazione).
- Strutture di accoglienza per persone senza dimora: strutture residenziali di accoglienza a fronte di un progetto di integrazione sociale.

Osservando la tabella 1.12 si nota bene come la categoria dove le spese sono più ingenti è quella dei contributi per l'alloggio; in percentuale tale spesa è stata, negli ultimi quattro anni, sempre superiore ai tre quarti del totale, ed è stata pari a 17.107.970 euro nell'anno 2016. La seconda voce di spesa più elevata è quella riguardante l'intermediazione abitativa, sempre superiore al 10% e per il 2016 pari al 12,67% del totale, con un importo di 2.812.622 euro.

TABELLA 1.12 - PROPORZIONE PERCENTUALE DI SPESA SOCIALE IN TOSCANA PER SERVIZI RELATIVI ALL'ABITARE PER TIPOLOGIA, SERIE STORICA

SERVIZIO	2013	2014	2015	2016
Intermediazione abitativa / assegnazione alloggi	10,30%	10,88%	10,42%	12,67%
Contributi per alloggio	78,16%	78,11%	77,56%	77,08%
Contributi per persone senza dimora	0,08%	0,07%	0,22%	1,50%
Area attrezzata per nomadi	1,53%	1,90%	2,59%	2,15%
Dormitori per persone senza fissa dimora	5,39%	4,78%	5,63%	4,92%
Strutture di accoglienza per persone senza dimora	4,53%	4,26%	3,59%	1,67%
<b>Totale</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Fonte: ISTAT, Indagine sugli interventi e i servizi sociali dei Comuni singoli o associati - Anno 2016

In tabella 1.13 i dati sulla spesa in servizi relativi all'abitare vengono rappresentati suddivisi, oltre che per annualità, anche per zona. Nel leggerla bisogna ovviamente tenere conto delle differenti densità abitative e delle peculiarità di spesa che hanno caratterizzato alcuni territori. La zona pratese risulta nel 2016 essere quella dove si registra la cifra più elevata (2.308.530 euro); ciò è dovuto, in larghissima parte, agli ingenti investimenti nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica (1.046.452 euro).





TABELLA 1.13 - SPESA SOCIALE IN TOSCANA PER SERVIZI RELATIVI ALL'ABITARE, SERIE STORICA. DATI IN EURO SUDDIVISI PER ZONA

ZONA	2013	2014	2015	2016
Apuane	1.457.727	838.242	539.157	804.091
Elba	175.377	175.956	130.136	134.278
Livornese	1.724.378	1.088.049	914.679	787.343
Lunigiana	71.943	81.580	131.813	56.968
Piana di Lucca	1.818.601	1.749.149	1.413.188	1.546.824
Pisana	1.578.137	1.489.670	1.466.047	1.693.949
Alta Val di Cecina - Vald'Era	1.207.837	1.239.746	845.225	1.280.515
Valle del Serchio	53.672	38.638	37.868	31.049
Valli Etrusche	1.195.852	1.324.872	1.427.484	1.436.558
Versilia	879.544	638.390	324.740	1.249.377
Empolese - Valdelsa - Valdarno	1.762.324	1.256.682	1.451.991	1.773.967
Fiorentina Nord-Ovest	1.221.855	1.254.242	1.127.143	1.101.540
Fiorentina Sud-Est	536.369	456.191	453.859	543.577
Firenze	2.511.604	2.094.318	1.458.916	717.293
Mugello	122.462	78.534	76.114	176.669
Pistoiese	1.242.867	1.297.547	858.702	1.429.227
Pratese	1.430.101	1.242.044	1.792.387	2.308.530
Val di Nievole	1.474.368	1.272.602	996.184	1.440.683
Alta Val d'Elsa	500.606	580.103	392.997	358.306
Amiata Senese e Val d'Orcia - Valdichiana Senese	288.714	160.830	168.021	258.007
Aretina - Casentino - Valtiberina	1.007.754	634.966	222.737	731.758
Colline dell'Albegna	377.830	358.252	292.447	303.188
Amiata Grossetana - Colline Metallifere - Grossetana	1.407.918	779.621	718.496	1.210.989
Senese	526.418	252.298	431.259	479.099
Val di Chiana Aretina	90.928	20.002	67.976	107.364
Valdarno	224.339	169.187	185.378	233.066
<b>Toscana</b>	<b>24.889.525</b>	<b>20.571.711</b>	<b>17.924.944</b>	<b>22.194.215</b>

Fonte: ISTAT, Indagine sugli interventi e i servizi sociali dei Comuni singoli o associati - Anno 2016



Nelle tabelle 1.14 e 1.16 sono sintetizzati i dati, suddivisi per anno e zona, relativi alle due categorie di spesa in cui vengono fatti i maggiori investimenti, come già detto i contributi per l'alloggio e l'Intermediazione abitativa/assegnazione alloggi (ERP). Nelle tavole 1.15 e 1.17 per entrambe queste categorie troviamo i dati relativi al numero di beneficiari





TABELLA 1.14 - SPESA IN TOSCANA PER INTERMEDIAZIONE ABITATIVA E/O ASSEGNAZIONE ALLOGGI, SERIE STORICA, DATI IN EURO

ZONA	2013	2014	2015	2016
Apuane	201.771	50.883	19.728	25.016
Elba	84.097	111.179	86.699	45.873
Livornese	52.771	173.032	26.750	93.885
Lunigiana	2.835	3.590	0	0
Piana di Lucca	89.770	112.436	101.513	67.669
Pisana	88.812	67.255	77.952	102.278
Alta Val di Cecina - Vald'Era	12.104	99.962	19.421	2.243
Valle del Serchio	3.300	0	894	1.980
Valli Etrusche	256.993	256.738	288.973	438.171
Versilia	9.800	11.333	8.566	7.200
Empolese - Valdelsa - Valdarno	111.711	95.979	186.643	176.905
Fiorentina Nord-Ovest	44.890	44.998	50.962	43.376
Fiorentina Sud-Est	78.336	35.963	31.363	22.409
Firenze	787.858	433.847	314.083	280.016
Mugello	27.972	21.719	22.425	22.425
Pistoiese	86.185	55.140	61.900	48.459
Pratese	190.360	193.360	201.750	1.046.452
Val di Nievole	27.192	17.348	17.381	18.126
Alta Val d'Elsa	227.608	238.321	171.270	182.034
Amiata Senese e Val d'Orcia - Valdichiana Senese	0	272	0	0
Aretina - Casentino - Valtiberina	110.954	105.520	86.951	85.075
Colline dell'Albegna	15.000	30.593	15.000	15.000
Amiata Grossetana - Colline Metallifere - Grossetana	17.434	40.527	21.569	25.805
Senese	14.116	17.679	12.082	0
Val di Chiana Aretina	12.945	11.390	26.071	12.525
Valdarno	9.000	9.000	17.100	49.700
<b>Toscana</b>	<b>2.563.814</b>	<b>2.238.064</b>	<b>1.867.046</b>	<b>2.812.622</b>

Fonte: ISTAT, Indagini sugli interventi e i servizi sociali dei Comuni singoli o associati - Anno 2016



TABELLA 1.15 - NUMERO DI UTENTI\* IN TOSCANA CHE HANNO BENEFICIATO DI SERVIZI DI INTERMEDIAZIONE ABITATIVA E/O ASSEGNAZIONE ALLOGGI, SERIE STORICA

ZONA	2013	2014	2015	2016
Apuane	132	95	35	46
Elba	139	170	130	112
Livornese	61	129	37	70
Lunigiana	2	3	0	0
Piana di Lucca	310	275	267	227
Pisana	191	130	73	125
Alta Val di Cecina - Vald'Era	59	151	30	5
Valle del Serchio	5	0	1	2
Valli Etrusche	51	49	114	149
Versilia	14	15	13	15
Empolese - Valdelsa - Valdarno	200	278	305	170
Fiorentina Nord-Ovest	29	25	33	28
Fiorentina Sud-Est	72	61	43	57
Firenze	298	429	156	83
Mugello	109	129	134	124
Pistoiese	92	64	138	214
Pratese	110	120	151	826
Val di Nievole	208	200	205	212
Alta Val d'Elsa	113	111	164	148
Amiata Senese e Val d'Orcia - Valdichiana Senese	0	1	0	0
Aretina - Casentino - Valtiberina	434	424	106	171
Colline dell'Albegna	6	18	9	8
Amiata Grossetana - Colline Metallifere - Grossetana	18	179	147	209
Senese	68	72	67	0
Val di Chiana Aretina	152	134	141	81
Valdarno	40	38	26	68
<b>Toscana</b>	<b>2.913</b>	<b>3.300</b>	<b>2.525</b>	<b>3.150</b>

Fonte: ISTAT, Indagine sugli interventi e i servizi sociali dei Comuni singoli o associati - Anno 2016

\*Per utenti si intende il numero di alloggi assegnati nell'anno







TABELLA 1.16 - SPESA IN TOSCANA PER CONTRIBUTI ECONOMICI PER ALLOGGIO, SERIE STORICA. DATI IN EURO

ZONA	2013	2014	2015	2016
Apuane	897.412	483.372	216.477	441.968
Elba	91.280	64.777	43.437	88.405
Livornese	1.083.367	571.282	505.473	609.410
Lunigiana	69.108	77.990	131.813	56.968
Piana di Lucca	1.673.831	1.592.113	1.267.675	1.435.155
Pisana	1.020.672	950.208	791.548	1.008.977
Alta Val di Cecina - Vald'Era	1.195.733	1.135.684	817.668	1.278.272
Valle del Serchio	50.372	38.638	36.974	29.069
Valli Etrusche	938.859	1.068.134	1.138.511	998.387
Versilia	854.744	622.128	316.174	946.390
Empolese - Valdelsa - Valdarno	1.542.790	1.074.850	1.134.438	1.449.361
Fiorentina Nord-Ovest	1.095.395	1.174.853	1.064.224	1.045.866
Fiorentina Sud-Est	449.496	416.228	422.096	515.648
Firenze	1.159.139	1.161.000	725.790	0
Mugello	94.490	56.815	53.689	154.244
Pistoiese	1.042.620	1.089.871	640.164	1.211.065
Pratese	1.055.417	1.044.149	1.574.739	1.198.672
Val di Nievole	1.375.940	1.189.354	891.978	1.340.067
Alta Val d'Elsa	272.998	341.782	221.727	176.272
Amiata Senese e Val d'Orcia - Valdichiana Senese	288.714	160.558	168.021	257.185
Aretina - Casentino - Valtiberina	651.800	284.446	135.786	635.913
Colline dell'Albegna	362.830	327.659	277.447	288.188
Amiata Grossetana - Colline Metallifere - Grossetana	1.381.795	739.094	696.927	1.185.184
Senese	512.302	234.619	419.177	479.099
Val di Chiana Aretina	77.983	8.612	41.905	94.839
Valdarno	215.319	160.187	168.164	183.366
<b>Toscana</b>	<b>19.454.406</b>	<b>16.068.403</b>	<b>13.902.022</b>	<b>17.107.970</b>

Fonte: ISTAT, Indagine sugli interventi e i servizi sociali dei Comuni singoli o associati - Anno 2016



TABELLA 1.17 - NUMERO DI UTENTI IN TOSCANA CHE HANNO BENEFICIATO DI CONTRIBUTI ECONOMICI PER ALLOGGIO, SERIE STORICA

ZONA	2013	2014	2015	2016
Apuane	639	1.190	687	687
Elba	128	156	127	123
Livornese	357	650	328	583
Lunigiana	204	308	174	149
Piana di Lucca	1.557	1.849	1.903	1.642
Pisana	1.199	1.155	1.069	938
Alta Val di Cecina - Vald'Era	1.315	1.201	1.013	733
Valle del Serchio	53	76	78	72
Valli Etrusche	1.166	1.056	933	805
Versilia	642	539	424	282
Empolese - Valdelsa - Valdarno	2.082	1.927	1.571	1.440
Fiorentina Nord-Ovest	876	899	1.042	990
Fiorentina Sud-Est	654	560	559	531
Firenze	0	884	1.378	663
Mugello	491	165	126	116
Pistoiese	1.516	1.620	1.191	1.001
Pratese	1.511	1.351	1.288	580
Val di Nievole	1.260	1.144	996	814
Alta Val d'Elsa	330	956	285	207
Amiata Senese e Val d'Orcia - Valdichiana Senese	374	377	281	257
Aretina - Casentino - Valtiberina	1.098	1.127	599	317
Colline dell'Albegna	269	267	282	295
Amiata Grossetana - Colline Metallifere - Grossetana	817	927	810	849
Senese	346	398	230	342
Val di Chiana Aretina	132	118	18	103
Valdarno	389	455	412	460
<b>Toscana</b>	<b>19.405</b>	<b>21.355</b>	<b>17.804</b>	<b>14.979</b>

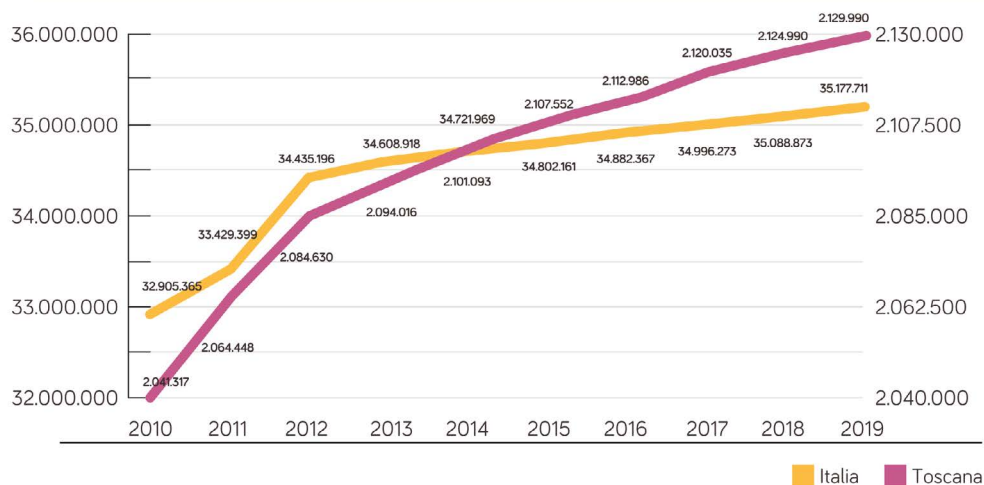
Fonte: ISTAT, Indagine sugli interventi e i servizi sociali dei Comuni singoli o associati - Anno 2016



# LO *STOCK* ABITATIVO

## 2.1 Gli immobili residenziali e le condizioni di utilizzo

Com'è noto, la crescita del numero di immobili residenziali ha subito una significativa battuta d'arresto a partire dal 2008, quando la crisi economica aveva iniziato a dispiegare i propri effetti proprio sul mercato immobiliare e delle costruzioni; a partire da allora, la curva di crescita – sia a livello nazionale che toscano – ha perciò subito un appiattimento del proprio trend. L'ultimo decennio (2020-2019) mostra una crescita del patrimonio residenziale nazionale del 6,9% mentre in Toscana l'analogo dato evidenzia un ritmo di crescita più blando (+4,3%), per uno stock complessivo di 2.129.990 immobili residenziali, pari al 6,1% del valore nazionale.

**FIGURA 2.1 - LO STOCK DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI IN ITALIA E IN TOSCANA DAL 2010 AL 2019 (VALORI ASSOLUTI)**

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Statistiche catastali 2019

Per quanto concerne la composizione del patrimonio abitativo rispetto alle categorie catastali, in Toscana oltre i 3/4 delle residenze appartengono alle abitazioni di tipo civile (45,9%) e di tipo economico (29,5%), seguite dalle abitazioni di tipo popolare (18,3%). Evidenziando le peculiarità dal punto di vista catastale, del patrimonio toscano rispetto al contesto nazionale, occorre sottolineare proprio la maggiore incidenza delle abitazioni civili, cui fa da contraltare una minore diffusione della categoria A3. Molto più significative risultano invece le differenze interne al territorio regionale, come si evidenzia nella tabella successiva.

<sup>1</sup> Introdotta dal R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652 ai fini della determinazione delle rendite e attualmente definite dal DPR 1 dicembre 1949, n.1142 le categorie catastali vengono attribuite ad ogni fabbricato censito. Gli immobili residenziali sono contrassegnati dalla lettera A, a cui fa seguito un numero che identifica nel dettaglio il tipo di abitazione. Per esteso, appartengono alla categoria A1: abitazioni signorili, caratterizzate da rifiniture pregiate ubicate in zone di pregio, spesso a carattere storico; A2: abitazioni di tipo civile, normali abitazioni con rifiniture semplici di impianti e servizi; A3: abitazioni di tipo economico, ossia fabbricati realizzati con caratteristiche economiche sia nei materiali che negli impianti tecnologici, di dimensioni contenute rispetto al territorio a cui appartengono; A4: abitazioni di tipo popolare, abitazioni molto modeste in termini di materiali di costruzione e con impianti limitati; A5: abitazioni di tipo ultrapopolare, fabbricati di basso livello privi di impianti e servizi igienici; A6: abitazioni di tipo rurale, a servizio delle attività agricole; A7: villini, abitazioni con un minimo di verde e cortile privato o comune; A8: ville, abitazioni di pregio con rifiniture di alto livello con grandi giardini o parchi; A9: castelli e palazzi, antiche strutture con riferimenti storici; A10: uffici e studi privati, unità immobiliari destinate ad attività professionali; A11: abitazioni tipiche, ossia quelle abitazioni che individuano il luogo dove si trovano, come trulli o rifugi di montagna.





TABELLA 2.1 - GLI IMMOBILI RESIDENZIALI IN TOSCANA AL 31.12.2019 PER PROVINCIA E CATEGORIA CATASTALE (PERC. DI RIGA E VALORE ASSOLUTO COMPLESSIVO)

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	V.A.
Arezzo	0,1	19,6	52,2	22,3	2,0	0,8	2,6	0,3	0,0	0,0	190.839
Firenze	0,7	50,0	32,3	10,8	1,5	0,2	3,8	0,5	0,0	0,0	520.743
Grosseto	0,0	53,8	7,4	32,9	1,2	0,0	4,5	0,2	0,0	0,0	173.260
Livorno	0,0	73,3	11,9	12,7	0,6	0,0	1,3	0,1	0,0	0,0	216.925
Lucca	0,0	15,8	51,4	23,1	2,4	0,5	6,7	0,1	0,0	0,0	238.876
Massa-Carrara	0,0	46,1	15,5	29,0	4,5	0,3	4,4	0,1	0,0	0,0	133.243
Pisa	0,1	71,1	4,3	21,1	1,0	0,1	2,4	0,1	0,0	0,0	223.707
Pistoia	0,0	10,5	66,1	15,9	1,9	0,7	4,7	0,2	0,0	0,0	158.888
Prato	0,4	57,5	31,3	5,1	0,9	0,2	4,3	0,2	0,0	0,0	112.565
Siena	0,1	54,0	17,7	22,1	0,7	0,0	4,9	0,4	0,0	0,0	160.944
<b>Toscana</b>	<b>0,2</b>	<b>45,9</b>	<b>29,5</b>	<b>18,3</b>	<b>1,6</b>	<b>0,3</b>	<b>3,9</b>	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2.129.990</b>
<b>Italia</b>	<b>0,1</b>	<b>36,8</b>	<b>36,4</b>	<b>15,7</b>	<b>2,2</b>	<b>1,7</b>	<b>6,9</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>35.177.711</b>

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Statistiche catastali 2019

Il patrimonio abitativo presente è chiaramente legato alla densità abitativa dei territori, così come ad alcune caratteristiche economiche locali, con particolare riferimento alla vocazione turistica dei luoghi e, quindi, alla presenza di un *surplus* abitativo – rispetto alle esigenze dei residenti – funzionale alle esigenze di ricettività turistica. Per restare invece al solo patrimonio abitativo destinato alla residenza ordinaria, un minore *surplus* abitativo rappresenta un fattore in grado di determinare prezzi mediamente più alti delle locazioni, a causa di una minore disponibilità di abitazioni dal lato dell'offerta. A ciò occorre aggiungere la sempre maggiore pervasività – in particolare per le città d'arte e i principali centri turistici – di piattaforme online come Airbnb, che contribuiscono a depauperare il patrimonio abitativo destinato alla residenzialità, in particolare nei centri storici, per indirizzarli alla rendita da locazione turistica.

Complessivamente in Toscana sono presenti 469.444 abitazioni in *surplus*, pari al 22%, un dato inferiore di 3,5 punti percentuali rispetto all'Italia. Le aree urbane a maggiore densità abitativa sono quelle che evidenziano un minore *surplus* di abitazioni, in particolare le province dell'area metropolitana Firenze-Prato-Pistoia e l'area pisana. Le province costiere registrano invece la maggiore disponibilità di abitazioni in rapporto alla popolazione, anche se una parte rilevante di tale patrimonio è destinato proprio alle locazioni turistiche della stagione estiva.



TABELLA 2.2 - IL NUMERO DI IMMOBILI RESIDENZIALI E DI NUCLEI FAMILIARI IN TOSCANA AL 31.12.2019

	IMMOBILI RESIDENZIALI	NUCLEI FAMILIARI	DIFFERENZA	RAPPORTO
Arezzo	190.839	148.230	42.609	22,3%
Firenze	520.743	455.837	64.906	12,5%
Grosseto	173.260	104.517	68.743	39,7%
Livorno	216.925	156.894	60.031	27,7%
Lucca	238.876	170.406	68.470	28,7%
Massa-Carrara	133.243	88.949	44.294	33,2%
Pisa	223.707	185.197	38.510	17,2%
Pistoia	158.888	126.372	32.516	20,5%
Prato	112.565	103.935	8.630	7,7%
Siena	160.944	120.209	40.735	25,3%
<b>Toscana</b>	<b>2.129.990</b>	<b>1.660.546</b>	<b>469.444</b>	<b>22,0%</b>
<b>Italia</b>	<b>35.177.711</b>	<b>26.192.443</b>	<b>8.985.268</b>	<b>25,5%</b>

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Statistiche catastali 2019, e su dati Demolstat, Bilancio demografico e popolazione residente al 31 dicembre 2019

In media, la superficie dell'unità immobiliare in Toscana è pari a 120,3 m<sup>2</sup>, circa 3 m<sup>2</sup> in più rispetto al dato medio nazionale ma con una dimensione media minore per singolo vano. A livello territoriale, la superficie media più elevata si riscontra per la provincia di Arezzo (136,4 m<sup>2</sup>), quella minore per Livorno (98 m<sup>2</sup>). Anche rispetto alla superficie media per abitante o per famiglia si rileva una discreta variabilità territoriale: sempre Arezzo registra superfici pro capite maggiori, mentre Firenze "paga" la maggiore densità abitativa e il carattere metropolitano di buona parte del territorio.



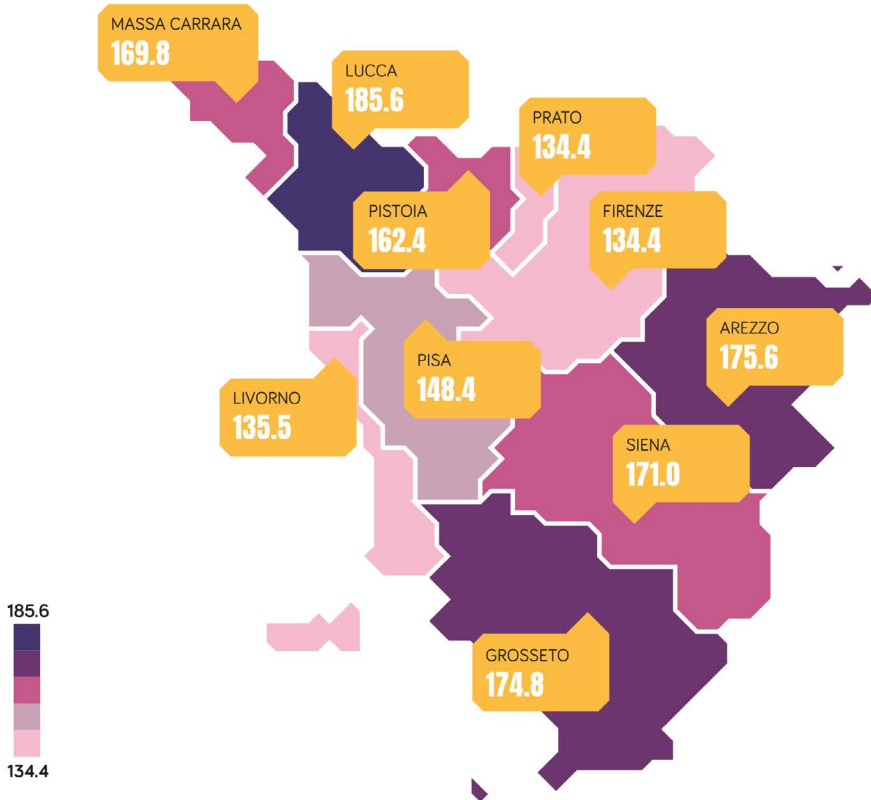
TABELLA 2.3 - ALCUNI DATI SULLA SUPERFICIE (M<sup>2</sup>) DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI IN ITALIA E IN TOSCANA AL 31.12.2019

	SUPERFICIE STIMATA	SUPERFICIE MEDIA PER UNITÀ IMMOBILIARE	SUPERFICIE MEDIA PER VANO	SUPERFICIE MEDIA PER ABITANTE	SUPERFICIE MEDIA PER FAMIGLIA
Arezzo	26.030.624	136,4	21,5	76,0	175,6
Firenze	61.262.006	117,6	20,3	60,6	134,4
Grosseto	18.271.315	105,5	20,2	82,4	174,8
Livorno	21.257.975	98,0	18,9	63,5	135,5
Lucca	31.631.311	132,4	20,5	81,6	185,6
Massa-Carrara	15.107.394	113,4	20,6	77,5	169,8
Pisa	27.487.392	122,9	20,5	65,6	148,4
Pistoia	20.525.602	129,2	20,1	70,2	162,4
Prato	14.008.168	124,4	19,9	54,4	134,8
Siena	20.559.698	127,7	20,8	76,9	171,0
<b>Toscana</b>	<b>256.141.485</b>	<b>120,3</b>	<b>20,3</b>	<b>68,7</b>	<b>154,3</b>
<b>Italia</b>	<b>4.128.724.224</b>	<b>117,4</b>	<b>21,4</b>	<b>68,4</b>	<b>157,6</b>

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Statistiche catastali 2019



FIGURA 2.2 - SUPERFICIE MEDIA PER FAMIGLIA (M<sup>2</sup>) IMMOBILI RESIDENZIALI AL 31.12.2019



Fonte: elaborazioni dati Osservatorio mercato immobiliare - Agenzia Entrate, Statistiche catastali 2019

La Toscana presenta un territorio composito, con caratteristiche – sia morfologiche, sia socio-demografiche e produttive – che necessitano letture più dettagliate dei contesti locali, con il fine di fornire informazioni che rendano possibile discriminare correttamente le diverse peculiarità e specializzazioni.

Uno degli aspetti più significativi delle differenze che troviamo all'interno “delle Toscani” riguarda il grado di urbanizzazione dei comuni, che abbiamo analizzato attraverso la classificazione armonizzata DEGURBA dei comuni introdotta da Eurostat e basata sul criterio della contiguità geografica e su soglie di popolazione minima della griglia regolare con celle da 1 km<sup>2</sup>; La stessa definisce il grado di urbanizzazione in tre tipologie di fasce:

- Città o zone densamente popolate: celle contigue con una densità di almeno 1.500 abitanti/km<sup>2</sup> e una popolazione totale di







almeno 50.000 abitanti; hanno la maggioranza della loro popolazione che vive nelle celle così definite.

- Piccole città e sobborghi o zone a densità intermedia di popolazione: celle contigue con una densità di almeno 300 abitanti/km<sup>2</sup> e una popolazione totale di almeno 5.000 abitanti; hanno la maggioranza della loro popolazione che vive nelle celle definite come raggruppamenti urbani ma che non sono città.
- Zone rurali o zone scarsamente popolate: sono quelle fuori dai raggruppamenti urbani; hanno la maggioranza della loro popolazione che vive nelle celle definite come rurali.

### "TOSCANE": UNA REGIONE, MOLTI TERRITORI DIFFERENTI

La Toscana vede l'80,4% della popolazione vivere in aree urbane (il 28,7% nelle città e il 51,7% nelle zone intermedie), contro il dato nazionale dell'81,1%, tra i più elevati a livello europeo; dall'altro lato, un toscano su 5 vive in aree caratterizzate da maggiore rarefazione abitativa

e da una minore pressione antropica. La tabella successiva evidenzia in maniera puntuale le differenziazioni a livello degli ambiti territoriali per la programmazione delle politiche socioassistenziali, relative quindi anche all'abitare. L'incidenza di popolazione residente all'interno di aree periferiche e scarsamente abitate è particolarmente rilevante in zone come la Lunigiana (79,3%), le Colline dell'Albegna (75,4%), la Valle del Serchio (65,2%) e l'Elba (62,4%), dove evidentemente le caratteristiche geomorfologiche del territorio comportano maggiore complessità degli insediamenti residenziali e, conseguentemente, anche interventi più complessi relativi – tra gli altri – all'abitare, ai trasporti e all'accesso ai servizi.

Per fotografare meglio la condizione abitativa, in particolare le condizioni di scarso o sovra utilizzo degli alloggi residenziali a livello di ambito territoriale, la tabella successiva riporta anche gli indici di sottoutilizzo e di affollamento delle abitazioni che, seppur riferiti a dati del Censimento 2011 (ultimo dato disponibile), consentono comunque di dare una *proxy* delle condizioni di maggiore o minore tensione abitativa. A livello medio regionale, circa 1/3 delle abitazioni è caratterizzata da sottoutilizzo, valore che verosimilmente potrebbe essere cresciuto negli ultimi anni a causa dell'aumento dei nuclei familiari unipersonali; Piana di Lucca, Valle del Serchio e Lunigiana sono le aree che registrano i valori più elevati, mentre al lato opposto della distribuzione troviamo le zone di Livorno e dell'Elba. L'affollamento delle abitazioni costituisce invece un fenomeno poco diffuso e che riguarda appena lo 0,5% delle abitazioni occupate in Toscana. Valori superiori alla media si registrano per l'Elba (1,1), le Apuane (0,8), l'Alta Valdelsa e l'Empolese Valdarno Valdelsa (0,7), mentre le evidenze più basse riguardano l'Amiata Senese e Val d'Orcia-Valdichiana Senese (0,2), Val di Chiana Aretina, Pistoiese e Lunigiana (0,3).





TABELLA 2.4 - POPOLAZIONE RESIDENTE PER AMBITO TERRITORIALE E GRADO DI URBANIZZAZIONE DEI COMUNI. DATI AL 31/12/2019. % DI RIGA. INDICI DI SOTTOUTILIZZO E AFFOLLAMENTO DELLE ABITAZIONI. DATI 2011

	CITTÀ O ZONE DENSAMENTE POPOLATE	PICCOLE CITTÀ E SOBBORGH O ZONE A DENSITÀ INTERMEDIA DI POPOLAZIONE	ZONE RURALI O ZONE SCARSAMENTE POPOLATE	INDICE DI SOTTOUTILIZZO DELLE ABITAZIONI*	INDICE DI AFFOLLAMENTO DELLE ABITAZIONI**
Apuane	48,7%	51,3%	0,0%	27,8	0,8
Elba	0,0%	37,6%	62,4%	23,6	1,1
Livornese	90,2%	0,0%	9,8%	23,6	0,6
Lunigiana	0,0%	20,7%	79,3%	39,1	0,3
Piana di Lucca	0,0%	97,0%	3,0%	41,4	0,4
Pisana	44,0%	51,2%	4,8%	34,8	0,5
Alta Val di Cecina - Vald'Era	0,0%	68,0%	32,0%	31,5	0,5
Valle del Serchio	0,0%	34,8%	65,2%	39,5	0,4
Valli Etrusche	0,0%	81,0%	19,0%	26,3	0,5
Versilia	0,0%	98,2%	1,8%	33,3	0,6
Empolese-Valdelsa-Valdarno	0,0%	86,4%	13,6%	31,3	0,7
Fiorentina Nord-Ovest	0,0%	97,5%	2,5%	26,3	0,6
Fiorentina Sud-Est	0,0%	58,2%	41,8%	32,4	0,4
Firenze	100%	0,0%	0,0%	28,7	0,5
Mugello	0,0%	45,8%	54,2%	30,9	0,5
Pistoiese	0,0%	91,4%	8,6%	36,2	0,3
Pratese	75,5%	20,9%	3,6%	30,7	0,4
Val di Nievole	0,0%	100%	0,0%	35,8	0,4
Alta Val d'Elsa	0,0%	80,2%	19,8%	26,1	0,7
Amiata Senese e Val d'Orcia - Valdichiana Senese	0,0%	53,6%	46,4%	36,6	0,2
Aretina-Casentino-Valtiberina	50,7%	11,4%	37,9%	35,5	0,4
Colline dell'Albegna	0,0%	24,6%	75,4%	26,9	0,5
Amiata Grossetana - Colline Metallifere - Grossetana	48,1%	17,2%	34,8%	29,1	0,4
Senese	0,0%	49,8%	50,2%	32,8	0,4
Val di Chiana Aretina	0,0%	43,9%	56,1%	37,1	0,3
Valdarno	0,0%	56,1%	43,9%	30,2	0,4
Toscana	28,7%	51,7%	19,6%	31,5	0,5

Fonte: elaborazioni dati Istat 2019 e dati 15° Censimento della Popolazione Istat (2011).

\*Rapporto % tra abitazioni occupate >80mq e 1 occupante o con >100mq e <3 occupanti o >120mq e <4 occupanti e il totale delle abitazioni occupate.

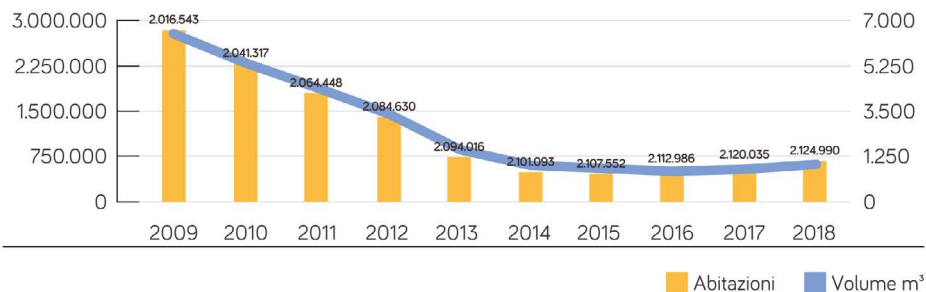
\*\*Rapporto % tra le abitazioni occupate con <40 mq e >4 componenti o con 40-59 mq e >5 componenti o con 60-79 mq e >6 componenti e il totale delle abitazioni occupate.



## 2.2 Le nuove costruzioni

Il mercato edilizio, che come ricordato è stato tra i più colpiti dalla crisi del 2008, anche in Toscana ha subito una significativa contrazione del numero di nuove abitazioni costruite e dei relativi volumi. Soltanto a partire dal 2016 si assiste ad una lieve ripresa del numero di nuove abitazioni il cui ritmo di crescita risulta però nettamente inferiore al tasso di decremento osservato, invece, negli anni precedenti. Confrontare i dati estremi della serie storica riportata nella figura seguente può aiutare a comprendere meglio la portata di tale crisi del settore: le 1.580 nuove abitazioni previste in Toscana nel 2018 rappresentano appena il 24% dell'omologo dato riferito al 2009.

FIGURA 2.3 - L'ANDAMENTO DEL VOLUME DEI FABBRICATI E DEL NUMERO DI ABITAZIONI PREVISTE NEI NUOVI FABBRICATI PER I QUALI I COMUNI TOSCANI HANNO RILASCIATO PERMESSI DI COSTRUIRE TRA IL 2009 E IL 2018 (VALORI ASSOLUTI)



Fonte: elaborazioni su dati Istat, Permessi di costruire

A livello provinciale i territori con una maggiore dinamicità relativa del mercato edilizio sono Firenze, con 435 nuove abitazioni, Pisa (285) e Pistoia (180), mentre Prato e Siena mostrano le minori consistenze. Con riferimento alla superficie media delle nuove abitazioni, le aree a maggiore vocazione urbana – con l'eccezione di Grosseto – presentano valori unitari in m<sup>2</sup> più bassi, con il minimo toccato a Pistoia (73,3 m<sup>2</sup>). Di converso, nelle province di Siena (109,5 m<sup>2</sup>), Lucca (106,4 m<sup>2</sup>) e Arezzo (101,4 m<sup>2</sup>) si osservano le superfici medie più elevate, con valori nettamente al di sopra della media regionale.



TABELLA 2.5 - LA DISTRIBUZIONE TRA LE PROVINCE DELLE ABITAZIONI, E RELATIVE CARATTERISTICHE, PREVISTE NEI NUOVI FABBRICATI PER I QUALI I COMUNI TOSCANI HANNO RILASCIATO PERMESSI DI COSTRUIRE NEL 2018 (VALORI ASSOLUTI)

	NUMERO	SUPERFICIE UTILE ABITABILE (M <sup>2</sup> )	SUPERFICIE UTILE MEDIA (M <sup>2</sup> )	STANZE	ACCESSORI
Arezzo	101	10.239	101,4	439	445
Firenze	435	37.253	85,6	1.549	1.630
Grosseto	127	10.745	84,6	460	498
Livorno	150	12.079	80,5	536	539
Lucca	157	16.701	106,4	656	889
Massa-Carrara	33	2.976	90,2	121	144
Pisa	285	25.239	88,6	1.153	1.136
Pistoia	180	13.201	73,3	682	710
Prato	55	4.717	85,8	215	254
Siena	57	6.242	109,5	251	294
<b>Toscana</b>	<b>1.580</b>	<b>139.392</b>	<b>88,2</b>	<b>6.062</b>	<b>6.539</b>

Fonte: elaborazioni su dati Istat, Permessi di costruire

È altresì importante mettere in relazione l'aumento delle nuove abitazioni con i trend demografici che riguardano i territori: nella serie storica osservata (2010-2018) il mercato edilizio e il numero di residenti e famiglie non sembrano tuttavia trovare fattori di correlazione, con il primo che sembra essere maggiormente legato agli andamenti congiunturali dell'economia, in ripresa negli ultimi anni, mentre la demografia conferma ormai da anni una tendenza alla stabilità - con lieve tendenza al ribasso - dei propri numeri.



TABELLA 2.6 - L'ANDAMENTO DELLE NUOVE ABITAZIONI, DELLA POPOLAZIONE E DELLE FAMIGLIE IN TOSCANA TRA IL 2010 E IL 2018

	VALORI ASSOLUTI			VAR. % RISPETTO ANNO PRECEDENTE		
	ABITAZIONI	POPOLAZIONE	FAMIGLIE	ABITAZIONI	POPOLAZIONE	FAMIGLIE
2010	5.324	3.749.813	1.617.973	-19,5	0,5	1
2011	4.213	3.667.780	1.630.303	-20,9	-2,2	0,8
2012	3.290	3.692.828	1.645.748	-21,9	0,7	0,9
2013	1.774	3.750.511	1.638.328	-46,1	1,6	-0,5
2014	1.152	3.752.654	1.643.040	-35,1	0,1	0,3
2015	1.098	3.744.398	1.644.030	-4,7	-0,2	0,1
2016	1.201	3.742.437	1.649.770	9,4	-0,1	0,3
2017	1.410	3.736.968	1.650.863	17,4	-0,1	0,1
2018	1.580	3.729.641	1.654.825	12,1	-0,2	0,2

Fonte: elaborazioni su dati Istat, Statistiche sui permessi di costruire, e su dati Demolstat, Bilancio demografico e popolazione residente al 31 dicembre 2018



# IL MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE E LOCAZIONI

## 3.1 Il mercato delle compravendite

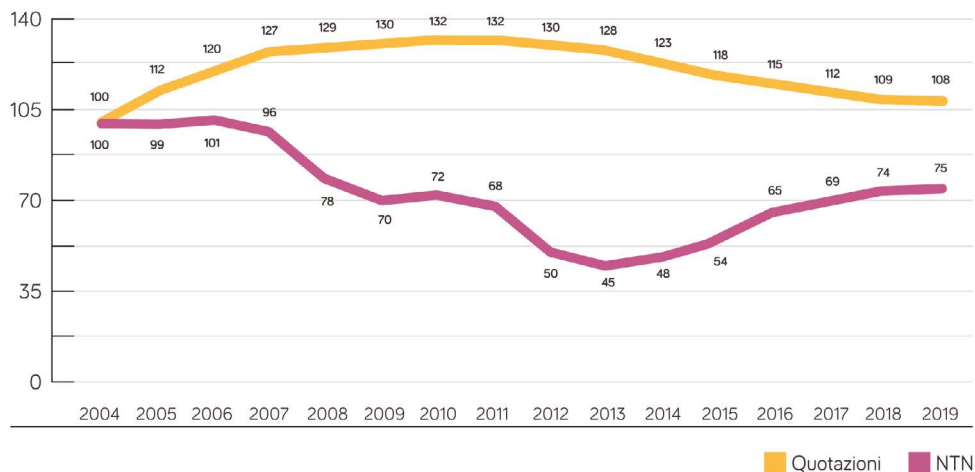
### 3.1.1 LE COMPRAVENDITE DI IMMOBILI

Dal 2014 si registra un aumento significativo e costante delle compravendite di immobili in Toscana, seppure i livelli precedenti al 2007 siano ancora lontani. Come si può vedere dal grafico sottostante (Fig. 3.1), l'andamento dei prezzi presenta un trend decrescente dal 2011. Nel corso del 2019 questo trend sembra diminuire di intensità, con un incremento nelle transazioni nette normalizzate (NTN)<sup>1</sup> rispetto all'anno precedente dell'1,5% su base regionale.

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



FIGURA 3.1 - L'ANDAMENTO DELLE TRANSAZIONI DI UNITÀ IMMOBILIARI (NTN) E DELLE QUOTAZIONI IN TOSCANA TRA IL 2004 E IL 2019 - NUMERI INDICE 2004 = 100



Fonte: elaborazione su dati Osservatorio mercato immobiliare - Agenzia delle entrate<sup>2</sup>, Rapporto immobiliare 2020

La variazione sul territorio si distribuisce in maniera difforme (tab. 3.1), con province che crescono ancora a un ritmo superiore al 10% (Grosseto), altre che crescono relativamente più della media regionale (Lucca, Prato, Pisa, Livorno, Arezzo) e altre che invece vedono ridursi il numero di transazioni (Massa, Firenze). È chiara l'incidenza del dato fiorentino sul trend regionale, visto che questa provincia rappresenta poco più di un quarto del mercato immobiliare residenziale complessivo (esattamente il 27,6%). Si può anche notare come quest'anno il dato complessivo della Toscana sia inferiore rispetto a quello nazionale, che registra anch'esso una crescita minore rispetto all'anno precedente.

<sup>2</sup> Il D.lgs. 72/2016 introduce nel Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385) il Capo I bis e in questo l'articolo 120-sexiesdecies rubricato Osservatorio del mercato immobiliare, che stabilisce: L'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale.







TABELLA 3.1 - LE TRANSAZIONI DI UNITÀ IMMOBILIARI (NTN) IN ITALIA, IN TOSCANA E NELLE PROVINCE TOSCANE NEL 2019 (VAL. ASS.) E VARIAZIONI PERCENTUALI RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE

PROV.	NTN 2019	VAR. % 2018/2019	NTN QUOTA % PER PROVINCIA
Arezzo	2.914	3,7%	7,0%
Firenze	11.433	-5,1%	27,6%
Grosseto	3.064	10,9%	7,4%
Livorno	4.821	4,3%	11,7%
Lucca	4.249	6,4%	10,3%
Massa-Carrara	1.765	-2,4%	4,3%
Pisa	4.919	4,5%	11,9%
Pistoia	2.762	0,7%	6,7%
Prato	2.775	6,0%	6,7%
Siena	2.652	0,6%	6,4%
<b>Toscana</b>	<b>41.354</b>	<b>1,5%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Italia</b>	<b>603.541</b>	<b>4,2%</b>	

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Rapporto immobiliare 2020

I valori assunti dall'indice di intensità del mercato immobiliare (IMI)<sup>3</sup> confermano il tenue incremento rispetto all'anno precedente, e permettono di mostrare come a fronte di una crescita più ridotta rispetto a quella nazionale il dinamismo regionale sia ancora leggermente superiore alla media nazionale. In termini relativi, le province che registrano una crescita maggiore rispetto al 2018 sono Grosseto e Prato (+0,13%), mentre vediamo una variazione negativa nei casi di Massa-Carrara (-0,04%) e Firenze (-0,13%).

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

**TABELLA 3.2 - L'INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE (IMI) IN ITALIA, IN TOSCANA E NELLE PROVINCE TOSCANI NEL 2019 E VARIAZIONI RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE**

PROV.	IMI 2019	IMI DIFFERENZA 2018/2019
Arezzo	1,53%	0,05
Firenze	2,20%	0,13
Grosseto	1,77%	0,17
Livorno	2,22%	0,09
Lucca	1,78%	0,10
Massa-Carrara	1,32%	0,04
Pisa	2,20%	0,09
Pistoia	1,74%	0,01
Prato	2,46%	0,13
Siena	1,65%	0,01
<b>Toscana</b>	<b>1,94%</b>	<b>0,02</b>
<b>Italia</b>	<b>1,76%</b>	<b>0,07</b>

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Rapporto immobiliare 2020

### 3.1.2 I PREZZI DEGLI IMMOBILI

Lo storico delle quotazioni degli immobili in Toscana, rappresentato in figura 3.1, mostra come queste si trovino, dopo aver fatto registrare una crescita nell'arco degli anni 2004/2010, attualmente in un trend negativo. Per mostrare lo specifico andamento territoriale, la tabella 3.3 mostra le valutazioni medie dei valori al metro<sup>2</sup> per ogni città capoluogo e per l'intero territorio provinciale. La tendenziale diminuzione dei valori immobiliari presenta l'unica eccezione di Firenze (città), con un incremento dello 0,5% rispetto all'anno precedente, e di Siena (città) con un +0,4% rispetto al 2019. La diminuzione è particolarmente evidente nei casi delle città di Pisa (-3,9%) e Livorno (-2%).

Se guardiamo ai territori provinciali nel loro complesso possiamo notare alcune differenze; innanzitutto, la diminuzione delle quotazioni è più marcata a livello regionale. Vediamo come le due città che hanno avuto la maggior diminuzione a livello comunale, hanno invece una riduzione inferiore considerando l'intera provincia (-3,2% per la provincia di Pisa e -0,6% per quella di Livorno). Eccezione fatta per queste ultime, insieme alla provincia aretina (-0,5%), le altre si trovano tutte intorno alla media regionale con una diminuzione dell'1,7% rispetto al 2019. È comunque da rilevare che, per quanto in deprezzamento, il trend si fa meno acuto rispetto all'anno precedente (la variazione fra 2017 e 2018 era stata rispettivamente -1,8% e -3,0% per i comuni capoluogo e per i territori provinciali).



TABELLA 3.3 - QUOTAZIONE MEDIA AL M<sup>2</sup> DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI NEL 2019 NEI COMUNI TOSCANI CAPOLUOGO DI PROVINCIA E NON, E VARIAZIONE RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE

	COMUNE CAPOLUOGO		RESTO DELLA PROVINCIA	
	QUOTAZIONE MEDIA (€/MQ) 2019	VARIAZIONE % QUOTAZIONE 2018/2019	QUOTAZIONE MEDIA (€/MQ) 2019	VARIAZIONE % QUOTAZIONE 2018/2019
Arezzo	1.421	-0,6%	1.231	-0,5%
Firenze	2.787	0,5%	1.832	-1,3%
Grosseto	1.971	-1,7%	2.272	-1,6%
Livorno	1.681	-2,0%	2.116	-0,6%
Lucca	1.777	-1,9%	2.059	-2,9%
Massa-Carrara	2.149	-1,7%	1.409	-1,5%
Pisa	1.927	-3,9%	1.349	-3,1%
Pistoia	1.341	-0,9%	1.407	-1,7%
Prato	1.771	-0,9%	1.610	-1,5%
Siena	1.970	0,4%	1.275	-1,4%
<b>Toscana</b>	<b>2.068</b>	<b>-0,8%</b>	<b>1.699</b>	<b>-1,7%</b>

Fonte: elaborazioni su banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), in Rapporto immobiliare 2020, Agenzia delle Entrate



### 3.1.3 GLI ACQUISTI CON MUTUO

Come già rilevato nel corso degli ultimi anni, l'acquisto di abitazioni avviene in circa la metà dei casi attraverso l'accensione di un mutuo (il 52,7% delle volte nel 2019, leggermente superiore al dato nazionale). Rispetto allo scorso anno vediamo una leggerissima riduzione relativa del numero di acquisti immobiliari realizzati utilizzando un finanziamento bancario (pari allo 0,5%), a fronte di un altrettanto leggero incremento nel capitale impiegato. Quello che sembra cambiare nel corso del 2019 è la lunghezza di questi rapporti, con la durata media che passa da 23,7 anni a 24,1 (a mo' di confronto si pensi che in Italia la variazione è da 22,9 a 23,1 anni). La rata media decresce, passando dai 606 euro mensili del 2018 ai 594 del 2019.

TABELLA 3.4 - L'ANDAMENTO DELLE TRANSAZIONI DI UNITÀ IMMOBILIARI CON MUTUO IPOTECARIO (NTN IP) IN TOSCANA E ITALIA; INCIDENZA NTN IP SU TOTALE TRANSAZIONI IMMOBILIARI; CAPITALE COMPLESSIVO E UNITARIO EROGATO; TASSO DI INTERESSE INIZIALE, DURATA MEDIA E RATA MEDIA DEL MUTUO

	TOSCANA	ITALIA
NTN IP	21.003	286.474
Variazione % NTN IP 2018/2019	0,5%	1,50%
Incidenza NTN IP	52,7%	49,5%
Differenza incidenza NTN IP 2018/19	-0,5	-1,3
Capitale 2019 milioni €	2,840,4	36.505,20
Variazione % capitale 2018/19	0,7%	2,20%
Capitale unitario 2019 €	135.200	127.400
Tasso medio 2019	2,06%	2,12%
Durata media 2019 (anni)	24,1	23,1
Rata media mensile 2019	€ 594	€ 582

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Rapporto immobiliare 2020





## 3.1.4 IL MERCATO DELLE LOCAZIONI

L'andamento del mercato delle locazioni è di più difficile lettura. Innanzitutto, le variazioni non sono necessariamente convergenti con quelle relative al mercato della compravendita. Osservando la tabella 3.5 vediamo come nel corso degli ultimi dodici mesi ci siano state fluttuazioni nelle valutazioni medie anche molto significative<sup>4</sup>. Pur con tutte le cautele, si può vedere come nella maggior parte delle città capoluogo i prezzi siano rimasti sostanzialmente invariati o leggermente ridotti. Fa eccezione Siena, nella quale possiamo vedere un aumento tanto dei prezzi minimi (+7,2%) quanto di quelli massimi (+8,4%). Rincarà leggermente il mercato dell'affitto anche a Lucca (rispettivamente +0,7% e +1,6%), mentre appare in calo netto quello di Prato (-11% minimi, -4,1% massimi), seguito da Pisa (-2,2% per entrambi i valori), Livorno (-1,5% e -1,6%), Pistoia (-1,5% e -1,1%).

TABELLA 3.5 - IMPORTI DEI CANONI DI LOCAZIONE DELLE ABITAZIONI (FASCIA OMI CENTRALE) NEI COMUNI CAPOLUOGO DI PROVINCIA (IN EURO/MQ AL MESE; VALORI MINIMI E MASSIMI) - ANNI 2019 (II SEMESTRE) E 2018 (II SEMESTRE)

	2018		2019		VARIAZIONE % 2018/2019	
	MIN.	MAX.	MIN.	MAX.	MIN.	MAX.
Arezzo	5,8	7,3	5,7	7,3	-1,7%	0,6%
Carrara	4,5	6,8	4,5	6,8	0,0%	0,0%
Firenze	8,9	12,3	8,9	12,2	-0,4%	-1,0%
Grosseto	6,8	8,6	6,8	8,6	0,5%	0,0%
Livorno	8,8	10,2	8,7	10,0	-1,5%	-1,6%
Lucca	7,3	9,5	7,3	9,7	0,7%	1,6%
Massa	5,8	8,5	5,8	8,5	0,0%	0,0%
Pisa	9,0	12,5	8,8	12,2	-2,2%	-2,2%
Pistoia	6,7	8,7	6,6	8,6	-1,5%	-1,1%
Prato	8,8	10,6	7,8	10,2	-11,0%	-4,1%
Siena	7,7	11,2	8,2	12,1	7,2%	8,4%

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari<sup>5</sup>

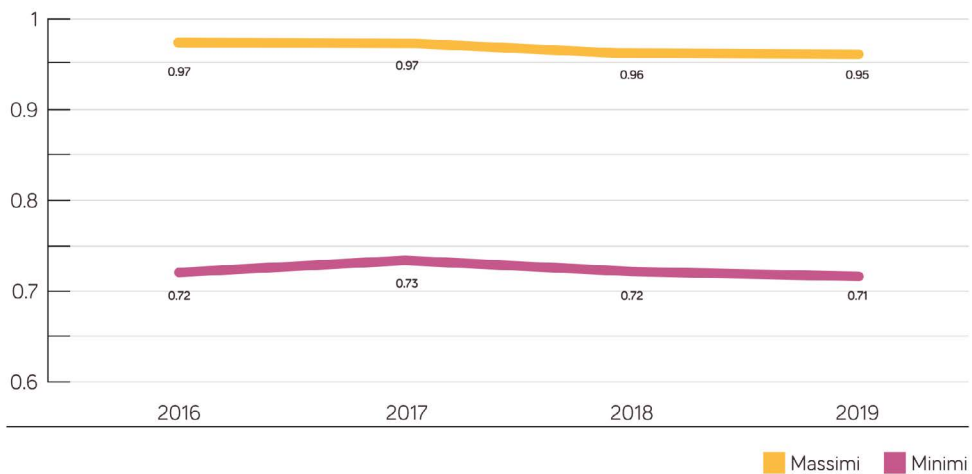
<sup>4</sup> È molto importante, nell'analizzare questi dati, tenere in considerazione il fatto che sono necessariamente incompleti, in quanto non tengono conto delle possibili variazioni interne (nelle altre zone dei comuni) ed esterne (riferite ai comuni circostanti il capoluogo), e di come queste possano influire direttamente sul mercato delle locazioni. Inoltre, i dati non sono pesati per la numerosità: vale a dire che, mancando il dato di quanti edifici si trovano nelle categorie rilevate, non si ha la misurazione più raffinata possibile del fenomeno.

<sup>5</sup> Disponibile online: [agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm](https://agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm).



In generale, come si riportava nello scorso rapporto, l'andamento medio dei prezzi è in diminuzione se esaminiamo un arco decennale, seppur con differenti intensità nei vari comuni (cfr. Osservatorio sociale regionale 2019, pp. 49-50). La figura 3.2 mostra l'andamento medio del livello dei canoni in regione nel corso degli ultimi anni. I valori massimi si sono ridotti nel corso degli ultimi anni, come anche i valori minimi che però avevano visto un leggero incremento nel corso del 2017.

FIGURA 3.2 - ANDAMENTO DEI CANONI DI LOCAZIONE DELLE ABITAZIONI, 2016-2019, VALORI MASSIMI E MINIMI IN EURO/MQ AL MESE (MEDIA REGIONALE, PONDERATA PER NUMERO FAMIGLIE IN AFFITTO NELLA PROVINCIA)



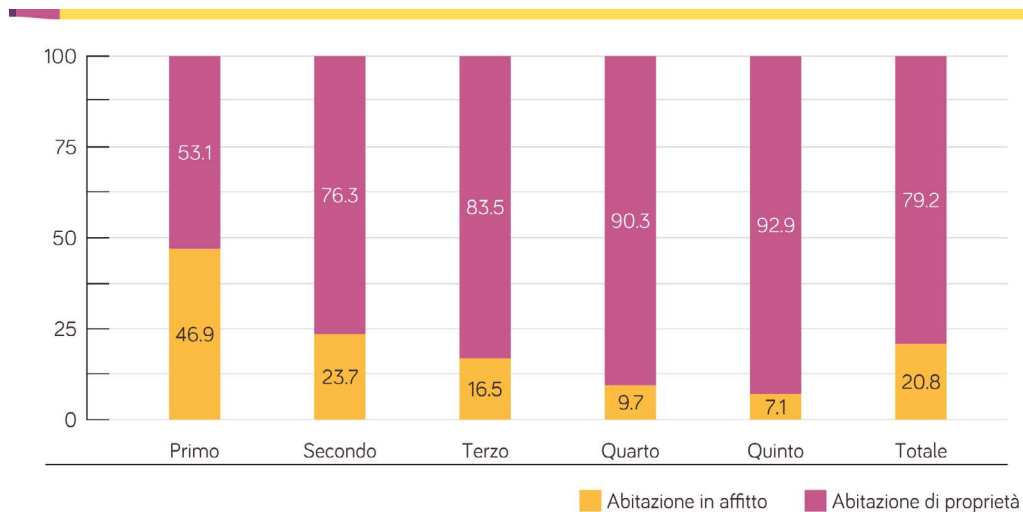


## 3.2 Le misure di sostegno alla locazione

### 3.2.1 TITOLO DI GODIMENTO E MARGINALITÀ SOCIALE

È noto che l'Italia sia un paese di proprietari: nel 2018, solamente un quinto delle famiglie (il 20,8%) viveva in locazione. Osservando la regione Toscana troviamo un dato ancora inferiore (20%). Se prendiamo in considerazione il modo in cui si relazionano titolo di godimento, disagio abitativo e marginalità sociale otteniamo una rappresentazione sfaccettata. L'analisi della distribuzione del titolo di godimento rispetto a vari livelli di reddito permette di far emergere una differenza marcata, come si può vedere dalla figura 3.3, dove è possibile osservare come il titolo di godimento si distribuisca lungo le classi di reddito<sup>6</sup>.

FIGURA 3.3 - TIPOLOGIA DEL TITOLO DI GODIMENTO IN ITALIA NEL 2018 PER QUINTO DI REDDITO EQUIVALENTE (INCLUSI I FITTI IMPUTATI)



Fonte: Indagine Istat sulle condizioni di vita (EU-SILC 2019)

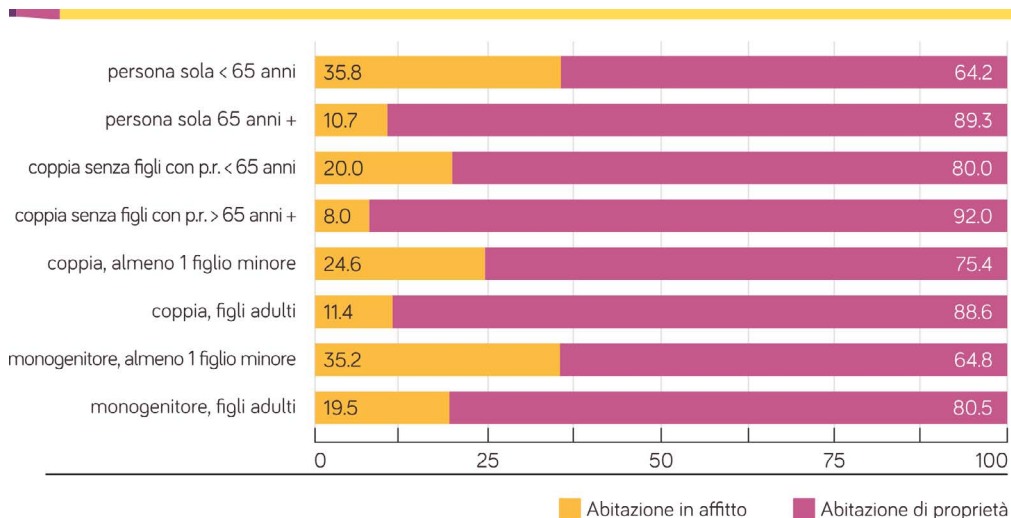
Si nota chiaramente come la proporzione di affittuari cresca al diminuire del reddito. Avremo così che solo il 7,1% delle famiglie italiane più ricche, quelle appartenenti al gruppo dell'ultimo quinto di reddito equivalente, vive in

<sup>6</sup> Il reddito equivalente viene calcolato attraverso il rapporto tra reddito familiare netto ed un fattore di scala, in modo da rendere equivalenti i redditi di famiglie differenti per composizione e ampiezza. Istat, per misurare la disuguaglianza nella distribuzione dei redditi, ordina le famiglie in base al reddito equivalente e le suddivide poi in cinque gruppi (quinti). Nel primo quinto rientrano così il 20% delle famiglie con i redditi equivalenti più bassi e nel quinto quinto il 20% quelle con i redditi equivalenti più elevati.



un'abitazione non di proprietà; di converso, le famiglie appartenenti al I quinto, quelle più povere, abitano in affitto nel 46,9% dei casi. Dato, peraltro, in aumento rispetto a quello dell'anno precedente. Le figure 3.4 e 3.5 permettono di arricchire questo ragionamento, mostrando rispettivamente il titolo di godimento dell'abitazione per tipologia familiare (3.4) e per dimensioni del nucleo (3.5).

FIGURA 3.4 - TIPOLOGIA DEL TITOLO DI GODIMENTO IN ITALIA NEL 2018 PER TIPOLOGIA FAMILIARE



Fonte: Indagine Istat sulle condizioni di vita (EU-SILC 2019)

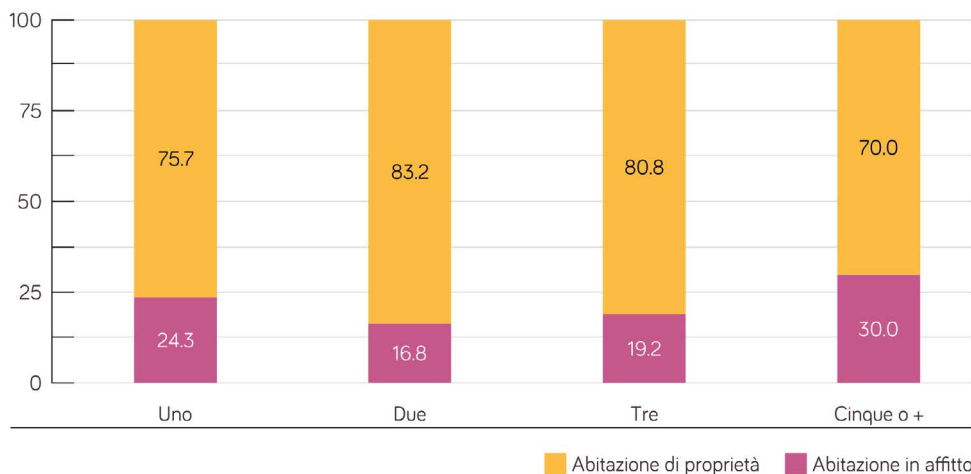
Le famiglie che appartengono a tipologie generalmente esposte a un maggior rischio di marginalità, come quelle monogenitoriali con minori a carico o composte da un anziano solo, vivono più spesso in affitto rispetto alla media nazionale. Allo stesso modo, le famiglie numerose sono locatarie nel 30% dei casi, un dato decisamente superiore alla media nazionale. Queste analisi permettono di far emergere con forza il legame fra vulnerabilità sociale e condizione abitativa. L'intervento abitativo nel nostro paese è storicamente stato molto legato alla realizzazione di alloggi popolari - spesso in numero insufficiente rispetto ai fabbisogni locali - con una ridotta attenzione alle traiettorie familiari, ai differenti bisogni dei nuclei e in generale all'integrazione della sfera abitativa con le politiche sociali.







FIGURA 3.5 - TIPOLOGIA DEL TITOLO DI GODIMENTO IN ITALIA NEL 2018 PER NUMERO DI COMPONENTI DEL NUCLEO FAMILIARE



Fonte: Indagine Istat sulle condizioni di vita (EU-SILC 2019)

È innegabile che l'affitto sia maggiormente diffuso fra le fasce più povere della popolazione. Allo stesso tempo, è chiaro come l'abitazione di proprietà di per sé non protegga necessariamente dal rischio di una caduta in povertà, soprattutto nel sottoinsieme di quanti hanno contratto un mutuo. Invertendo il ragionamento, se è vero che anche negli strati sociali più ricchi chi vive in una casa di proprietà ha in media una condizione relativamente migliore rispetto a chi vive in affitto, non si riscontrano significative differenze negli standard abitativi o nei costi sopportati all'interno di questo gruppo (Filandri 2015). Restando ai dati della rilevazione Istat sulla qualità della vita, nel 2019 il 57,8% delle famiglie toscane coinvolte lamentava la presenza di "spese dell'abitazione troppo alte", segnalando come anche nelle classi di reddito intermedie possano aversi situazioni di disagio legate ai costi abitativi, che possono addirittura diventare un fattore di rischio (Palvarini 2014). Il rapporto fra povertà e abitazione è dunque complesso e sfaccettato, e deve tenere in conto anche la presenza del sostegno pubblico e la sua distribuzione, per quel che concerne sia gli affittuari sia i proprietari.

Per sintetizzare gli orientamenti emergenti in letteratura, le persone che vivono in una abitazione di proprietà hanno meno probabilità di trovarsi in una situazione di disagio abitativo, tanto dal punto di vista delle spese connesse all'abitazione, che per quel che riguarda l'adeguatezza infrastrutturale e fisica dell'alloggio. Occorre però rimarcare come non sia lo status di proprietario in sé a determinare un buono standard abitativo, quanto l'aver un reddito (rela-



tivamente) elevato: la condizione di affittuario coincide spesso con quella di povertà e marginalità sociale – e di conseguenza con quella di disagio abitativo – ma questo vale anche per una fetta non irrilevante di proprietari. È infine considerevole anche la modalità attraverso la quale si arriva alla proprietà abitativa, se in virtù di un trasferimento intergenerazionale (elemento che può favorire la stabilizzazione anche economica dei nuclei familiari) o attraverso il ricorso al mercato finanziario.

### 3.2.2 IL FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO EX LEGE N. 431/98

Le politiche abitative nazionali non hanno sperimentato forti variazioni nel corso degli ultimi anni, e le riforme più importanti in questo settore risalgono agli anni '90, quando lo Stato è intervenuto liberalizzando il mercato delle locazioni con la legge n.431 del 1998 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo), e istituendo, nell'art. 11 della medesima legge presso il Ministero dei lavori pubblici, il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione. Le risorse assegnate a tale fondo vengono conferite e ripartite tra le Regioni (le quali provvedono ad una successiva redistribuzione fra i Comuni) annualmente, tramite legge finanziaria; in tabella 3.6 riportiamo lo storico degli stanziamenti totali e dei trasferimenti destinati alla Toscana a partire dal 2010. Come si può notare è previsto un aumento dei fondi a sostegno di questa misura a partire dall'anno 2020. A tali risorse si aggiungono quelle dedicate al fondo per la morosità incolpevole. Vista la straordinaria situazione determinata dalla pandemia di Covid-19 nel corso del 2020, è stata prevista la possibilità di permettere l'accesso alle risorse del Fondo per la morosità incolpevole anche a soggetti che si trovassero in difficoltà a causa delle misure di confinamento (D.M. 6 maggio 2020).

**RIFINANZIATO IL FONDO  
NAZIONALE PER L'AFFITTO,  
IN CRESCITA NEL 2020**





TABELLA 36 - LE RISORSE (IN EURO) DEL FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO TRA IL 2010 E IL 2020

ANNO	STANZIAMENTO MINISTERIALE COMPLESSIVO	TRASFERIMENTO ALLA TOSCANA
2010	181.101.060,00	10.402.999,85
2011	141.268.540,94	8.884.878,95
2012	9.896.732,00	628.258,72
2013	0,00	0,00
2014	100.000.000,00	6.254.060,52
2015	100.000.000,00	6.254.060,52
2016	0,00	0,00
2017	0,00	0,00
2018	0,00	0,00
2019	10.000.000,00	663.713,29*
2020	60.000.000,00 <sup>7</sup>	3.982.279,72
2021	50.000.000,00 <sup>8</sup>	-

\* Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 4 luglio 2019

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

Le risorse stanziato da parte dello stato, come abbiamo visto nella tab. 3.6 si sono azzerate per tre annualità, determinando una crescente necessità di intervento da parte delle Regioni e dei Comuni. Ai 663.713,29 euro derivanti da risorse statali si sono quindi aggiunti 2.650.000,00 euro derivanti da risorse regionali stanziato per il 2019, oltre a residui annualità precedenti e 2.950.572,76 euro provenienti dalla ricollocazione dei fondi dedicati alla morosità incolpevole per i comuni capoluogo e ad alta tensione abitativa (come previsto al D.M. 31 maggio 2019) cui si aggiungono 173.789,42 euro stornati dal fondo regionale di sostegno alla morosità incolpevole nel L.O.D.E. Empoli-Valdelsa. Considerando anche i residui dell'esercizio precedente, la somma complessiva messa a disposizione da Stato e Regione è dunque pari a 6.458.918,86 euro. A questi si sono aggiunti i finanziamenti propri dei comuni, 4.576.935,50 euro.

<sup>7</sup> Decreto 6 maggio 2020, Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

<sup>8</sup> Legge 27 dicembre 2019, n. 160, art. 234.

**TABELLA 3.7 - LE RISORSE COMPLESSIVE (IN EURO) DEL FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO STANZIATE IN TOSCANA TRA IL 2012 ED IL 2020**

ANNO	RISORSE STATALI E REGIONALI RIPARTITE	RISORSE COMUNALI DICHIARATE	RISORSE COMUNALI DISTRIBUITE	RISORSE TOTALI
2012	14.684.486	7.700.178	7.543.454	22.227.940
2013	11.532.279	6.087.109	6.578.555	18.110.834
2014	14.245.519	6.028.686	6.186.966	20.432.485
2015	8.128.950	5.682.160	6.019.365	14.148.315
2016	6.602.545*	5.440.989	5.557.756	12.160.301
2017	5.142.907	5.515.284	5.873.275	11.016.182
2018	4.979.177	8.543.517	7.728.715	12.707.892
2019	6.458.918,86**	4.576.935,50	***	11.035.813,67***

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

\*\*Comprensivo di residui annualità precedente, riparto fondi morosità incolpevole inutilizzati al 30/06/2019 ex D.M. 31 maggio 2019, riparto fondi morosità incolpevole regionale

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

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

Per il biennio 2020-2021 il Ministero delle Infrastrutture ha stanziato circa 110 milioni di euro su base nazionale, una cifra molto inferiore rispetto a quella del biennio 2014-15, ma nettamente superiore rispetto ai trasferimenti del biennio scorso. L'apporto dei Comuni, in termini assoluti, è cresciuto notevolmente nel corso degli ultimi anni, tornando nel 2018 ai livelli del 2012. Da questo punto di vista, nel 2019 si prevede una diminuzione all'incirca della metà dei fondi conferiti dai Comuni, mentre le risorse regionali sono rimaste stabili. Nella tabella 3.8 è possibile osservare la provenienza delle risorse destinate al fondo negli ultimi anni in termini relativi, notando come le risorse stanziate dai Comuni siano diminuite in percentuale rispetto allo scorso anno, rappresentando circa il 40% della dotazione del fondo. Dal 2017 (Legge 27 dicembre 2017 n. 205, articolo 1, comma 22) le Regioni possono riallocare sul Fondo per l'accesso alle abitazioni in locazione le risorse non spese per il Fondo inquilini morosi incolpevoli (trattato in dettaglio nel Capitolo 4 di questo rapporto). Nel periodo 2014-2019, l'ammontare di tali risorse per la Toscana è stato pari a 11.599.828,42 euro.





TABELLA 3.8 - COMPOSIZIONE (IN PERCENTUALE) DELLA PROVENIENZA DELLE RISORSE COMPLESSIVE DEL FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO STANZIATE IN TOSCANA TRA IL 2012 E IL 2019)

	RISORSE STATALI	RISORSE REGIONALI	RISORSE COMUNALI
2012	2,8%	63,2%	33,9%
2013	0,0%	63,7%	36,3%
2014	30,6%	39,1%	30,3%
2015	44,2%	13,3%	42,5%
2016	0,0%	54,3%	45,7%
2017	0,0%	46,7%	53,3%
2018	0,0%	39,2%	60,8%
2019	6,0%	52,5%	41,5%

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

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

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

Il meccanismo chiave di questo contributo è quello di intervenire per abbassare l'incidenza del canone rispetto al reddito familiare, in modo che sia al massimo del 14% (nel caso della fascia A) o del 24% (nel caso della B). Le erogazioni per nucleo non possono superare, rispettivamente, i 3.100 o i 2.325 euro annui. Regioni e Comuni possono concorrere con risorse proprie<sup>9</sup>; ed è quanto la Toscana ha fatto soprattutto nel triennio 2012/14, quando lo stanziamento ministeriale è stato praticamente azzerato.

Come si può osservare nella tabella 3.7, le risorse stanziolate dal livello regionale sono andate riducendosi nel corso degli ultimi anni, in favore di un apporto crescente da parte dei Comuni. Come si nota, lo stanziamento co-

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



munale per il 2018 è il più alto registrato dal 2012, con un effetto positivo sulle risorse complessivamente erogate rispetto all'anno precedente.

Al momento il contributo affitto in Toscana è regolato dalla Delibera n. 402 della Giunta Regionale del 30 marzo 2020. Sono i Comuni (anche in forma associata) a predisporre i bandi di concorso per l'erogazione dei contributi. La posizione reddituale del richiedente che viene presa come riferimento è quella risultante dalla certificazione ISE. Per accedere alla selezione è necessario essere residenti nell'immobile per cui si chiede il contributo, bisogna essere titolari di regolare contratto di locazione ad uso abitativo e non essere proprietari di altri immobili adeguati alle esigenze del nucleo familiare<sup>10</sup>. Il fondo viene ripartito proporzionalmente tra Comuni e Unioni dei Comuni in base al fabbisogno da questi dichiarato.

In figura 3.6 possiamo osservare, per gli ultimi anni, il numero di domande (e la rispettiva fascia) di contributo affitto presentate. Si nota piuttosto chiaramente come ci sia stata una complessiva diminuzione delle domande presentate (e non escluse), dalle circa 25.000 domande annuali del triennio 2012-2014 alle 14.527 del 2019. Stando ad uno studio pubblicato alla fine del 2018, il *take-up rate*<sup>11</sup> delle politiche di contributo affitto in Toscana è molto basso; sulla base dei dati INPS, nel 2014 erano circa 63.000 i nuclei familiari che possedevano i requisiti per accedere ai contributi. Di questi, poco più del 30% ha effettivamente presentato domanda (Iommi, Maitino, & Ravagli, 2018, p. 473)<sup>12</sup>.

Tale diminuzione, in termini relativi è particolarmente evidente per quel che riguardano le domande a valere sulla Fascia B, che si riducono nel 2019 a meno della metà di quelle presentate nel 2012. Ciò potrebbe essere almeno in parte dovuto all'introduzione a partire dal 2015 del nuovo ISEE, e in particolare dalla valorizzazione del patrimonio detenuto dai dichiaranti e dal rafforzamento del sistema dei controlli: infatti "nel 2015 si è osservato, rispetto al 2014, un abbattimento dell'80% delle DSU con patrimonio nullo (dal 66,8 al 14,1%). Questa tendenza è proseguita anche nel 2016, riducendosi tali DSU ad una quota inferiore al 6%" (Osservatorio Sociale regionale, 2018: 107-108).

<sup>10</sup> Nel dettaglio, vedi Delibera n.581 del 06/05/2019, Allegato "A".

<sup>11</sup> Quanto una politica pubblica è effettivamente in grado di raggiungere la parte di popolazione che ne è interessata o che ne potrebbe beneficiare.

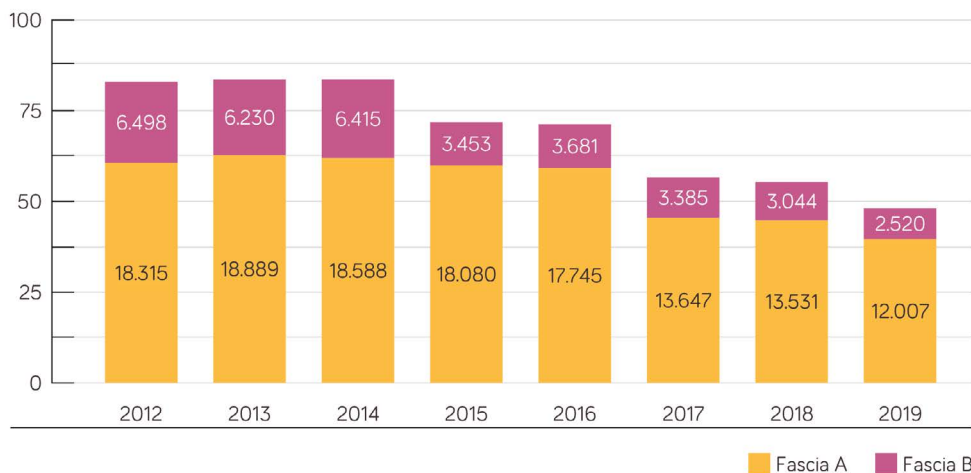
<sup>12</sup> È altresì vero che l'introduzione a partire dal 2015 del nuovo ISEE ha previsto significative novità: valorizzazione maggiore del patrimonio detenuto dai dichiaranti, introduzione della nozione di reddito disponibile inclusiva delle somme esenti da imposta, valorizzazione dei carichi familiari, differenziazione dell'indicatore in base alle prestazioni, rafforzamento del sistema dei controlli.





Nel 2019 sono state presentate 12.007 domande relative alla fascia A, e 2.520 relative alla fascia B. Se si considerano anche le domande non ammesse, il totale diventa pari a 18.033 domande pervenute. Il fabbisogno economico complessivo, alla luce delle domande valide, è di 39.962.313,61 euro.

FIGURA 3.6 - LE DOMANDE DI CONTRIBUTO AFFITTO PRESENTATE E VALIDE DAL 2012 AL 2019, DISTINTE TRA FASCIA A E FASCIA B (VALORI ASSOLUTI)

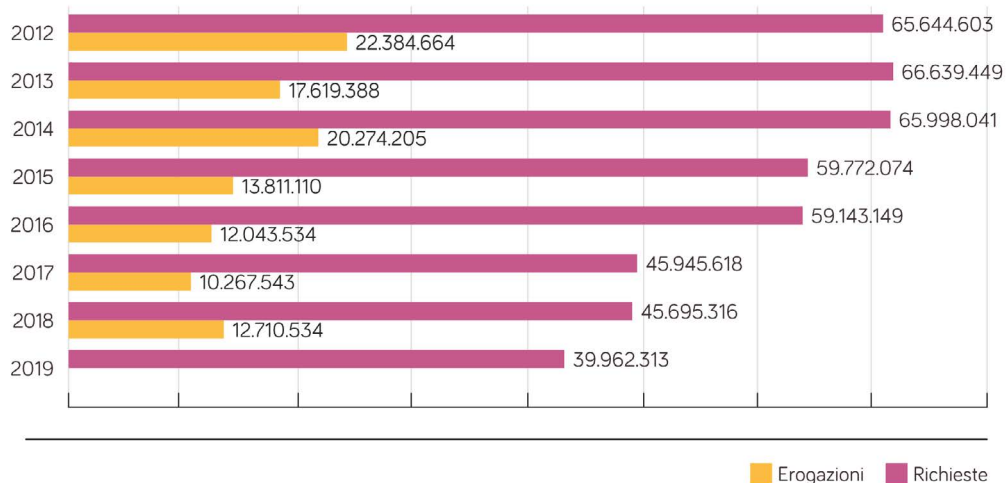


Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

Se da un lato le domande pervenute alla Regione nel suo complesso sono molte meno rispetto a quelle che potrebbero arrivare, dall'altro i fondi non sono sufficienti a soddisfare la totalità delle domande, ma soltanto una piccola parte. In figura 3.7 troviamo, per le ultime sei annualità di cui sono disponibili i dati, il totale degli importi richiesti e quelli effettivamente erogati. Il tasso di erogazione medio per tutto il periodo è del 26,4%: nel corso dei primi tre anni la percentuale di erogazione è stata superiore rispetto al triennio successivo, ed è tornata ad aumentare nel 2018 nel corso del quale, a fronte di un importo richiesto sostanzialmente analogo all'anno precedente, le risorse aggiuntive erogate ammontano a 2,5 milioni di euro. Come si nota in figura 3.8, questo ha determinato un miglioramento relativo del tasso di soddisfacimento delle richieste.

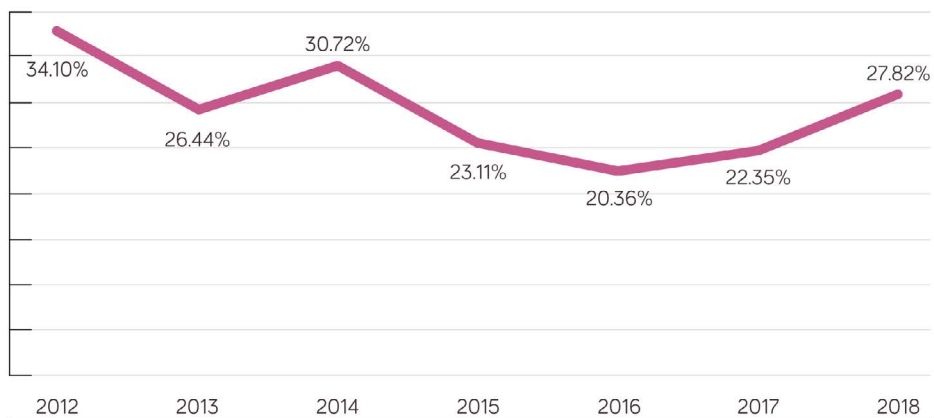


FIGURA 3.7 - L'IMPORTO COMPLESSIVO RICHIESTO ED EROGATO AI COMUNI PER LE DOMANDE DI CONTRIBUTO AFFITTO PRESENTATE DAL 2012 AL 2019 (VALORI ASSOLUTI)



Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

FIGURA 3.8 - RAPPORTO FRA RICHIESTE ED EROGAZIONI PER LE DOMANDE DI CONTRIBUTO AFFITTO PRESENTATE DAL 2012 AL 2018 (VALORI PERCENTUALI)



Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative







Come si può evincere dalla tabella 3.9, i L.O.D.E. nei quali registriamo il numero maggiore di richieste sono quelli di Firenze, Livorno, Lucca e Pisa, mentre un numero ridotto di domande sono state presentate in quelli di Massa-Carrara e Prato. Considerando la tipologia di contributo richiesta, le domande di contributo per la Fascia A rappresentano l'82,7% del totale delle domande e l'88,2% dei contributi richiesti.

TABELLA 3.9 - LE RICHIESTE DEL CONTRIBUTO AFFITTO - ANNO 2019

LODE	FASCIA A	IMPORTO TEORICO	FASCIA B	IMPORTO TEORICO	TOTALE DOMANDE AMMESSE	TOTALE IMPORTI
Arezzo	826	2.378.360,34	138	212.118,46	964	2.590.478,80
Empolese-Valdelsa	864	2.567.269,00	238	410.382,24	1.102	2.977.651,24
Firenze	1.847	5.512.035,02	599	1.235.497,50	2.446	6.747.532,52
Grosseto	953	2.781.137,44	134	245.692,01	1.087	3.026.829,45
Livorno	1.434	4.180.060,64	166	301.960,16	1.600	4.482.020,80
Lucca	1.237	3.682.252,46	181	327.849,90	1.418	4.010.102,36
Massa-Carrara	613	1.760.152,04	131	241.798,37	744	2.001.950,41
Pisa	1.820	5.261.938,11	398	738.024,16	2.218	5.999.962,27
Pistoia	1.152	3.426.449,55	192	365.753,61	1.344	3.792.203,16
Prato	340	1.031.060,90	106	218.058,65	446	1.249.119,55
Siena	921	2.668.859,75	237	415.603,30	1.158	3.084.463,05
<b>Totale</b>	<b>12.007</b>	<b>35.249.575,25</b>	<b>2.520</b>	<b>4.712.738,36</b>	<b>14.527</b>	<b>39.962.313,61</b>

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

A partire dallo scorso anno, grazie all'introduzione di un nuovo sistema informativo prodotto dal settore Politiche abitative di Regione Toscana, in cui i Comuni inseriscono le informazioni relative alle singole domande di contributo affitto, è stato possibile proporre nuove elaborazioni introducendo come scala territoriale la zona distretto, ovvero l'ambito territoriale ottimale per valutare i bisogni sanitari e sociali delle comunità e per organizzare ed erogare i servizi delle reti territoriali sanitarie, socio-sanitarie e sociali integrate<sup>13</sup>.

Possiamo così notare come, all'interno dei singoli ambiti territoriali si trovano realtà con una incidenza particolarmente alta di domande di tipo B o di tipo A. L'elenco completo è riportato nella tabella 3.10. Le differenze più significative rispetto alla media regionale possono essere riscontrate negli ambiti Livornese, Valdinievole, Val di Chiana Aretina e Amiata Grossetana-Colline

<sup>13</sup> Dal 1 gennaio 2018 le articolazioni di zone distretto sono 26, a seguito della legge regionale n.11/2017 che ne ha ridefinito gli ambiti territoriali.



Metallifere-Grossetana per un verso (elevata presenza di domande di tipo A), e in tutte le aree del L.O.D.E. fiorentino, nell'Elbana, pratese e senese dall'altro (elevata presenza di domande di tipo B). La tabella permette anche di notare come gli ambiti dell'Empolese Valdarno Valdelsa, Pisa, Piana di Lucca e Firenze siano i distretti nei quali si registrano più domande..





TABELLA 3.10 - DOMANDE CONTRIBUTO AFFITTO: LE DOMANDE VALIDE PRESENTATE PER AMBITO TERRITORIALE E FASCIA (VALORI ASSOLUTI E %) NEL 2019

AMBITO TERRITORIALE	FASCIA A		FASCIA B	
	NUMERO	%	NUMERO	%
Apuane	515	81,4%	118	18,6%
Elba	101	76,5%	31	23,5%
Livornese	648	95,3%	32	4,7%
Lunigiana	98	88,3%	13	11,7%
Piana di Lucca	906	87,3%	132	12,7%
Pisana	878	80,9%	207	19,1%
Alta Val di Cecina-Val d'Era	720	81,4%	164	18,6%
Valle del Serchio	73	89,0%	9	11,0%
Valli Etrusche	733	87,4%	106	12,6%
Versilia	258	86,6%	40	13,4%
Empolese Valdarno Valdelsa	1.038	79,8%	262	20,2%
Fiorentina Nord-Ovest	541	73,8%	192	26,2%
Fiorentina Sud-Est	406	76,5%	125	23,5%
Firenze	757	75,2%	249	24,8%
Mugello	143	81,3%	33	18,8%
Pistoiese	587	81,8%	131	18,2%
Pratese	340	76,2%	106	23,8%
Val di Nievole	565	90,3%	61	9,7%
Alta Val d'Elsa	352	82,4%	75	17,6%
Amiata Senese e Val d'Orcia-Valdichiana Senese	223	87,8%	31	12,2%
Aretina-Casentino-Val Tiberina	505	86,6%	78	13,4%
Colline dell'Albegna	186	78,8%	50	21,2%
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	767	90,1%	84	9,9%
Senese	346	72,5%	131	27,5%
Val di Chiana Aretina	129	94,2%	8	5,8%
Valdarno	192	78,7%	52	21,3%
Toscana	12.007	82,7%	2.520	17,3%

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative



Le domande complessive presentate sono state, nel 2019, 18.033: di queste un'ampia maggioranza è stata considerata valida (86% delle richieste), mentre ammontano a 2.253 le domande escluse e a 256 quelle non erogabili in quanto gli importi sono inferiori ai limiti previsti. Rimangono residuali i soggetti con domanda non completa o che hanno ritirato la richiesta. Per comprendere quanta parte della popolazione degli ambiti zonali toscani abbia beneficiato del contributo affitto, in tabella 3.11 riportiamo il numero di nuclei familiari, il numero di domande valide e la proporzione, espressa ogni mille famiglie, di quest'ultime sulle prime per ciascuna zona. Come si può notare, rispetto alla media regionale appaiono particolarmente bassi i valori della Valle del Serchio (3,3 richieste ogni 1000 famiglie residenti), della Versilia (4,1), della zona di Prato (4,3) e della Lunigiana (4,4), seguite dall'area metropolitana fiorentina (5,4). Al contrario, i valori più alti si registrano per Piana di Lucca (14,3 domande ogni mille abitanti), Alta Val d'Elsa (15,7), Alta Val di Cecina-Valdera (14,9) e Valli Etrusche (12,6).





TABELLA 3.11 - DOMANDE CONTRIBUTO AFFITTO: NUMERO DI NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI, NUMERO DI DOMANDE VALIDE E NUMERO DI DOMANDE VALIDE OGNI 1.000 NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI, ORDINATI PER AMBITO TERRITORIALE

AMBITO TERRITORIALE	FAMIGLIE	TOT. DOMANDE	DOMANDE VALIDE/ FAMIGLIE
Apuane	63.808	633	9,9
Elba	15.660	132	8,4
Livornese	79.220	680	8,6
Lunigiana	25.197	111	4,4
Piana di Lucca	72.433	1.038	14,3
Pisana	92.840	1.085	11,7
Alta Val di Cecina-Val d'Era	59.251	884	14,9
Valle del Serchio	24.750	82	3,3
Valli Etrusche	66.488	839	12,6
Versilia	72.736	298	4,1
Empolese Valdarno Valdelsa	97.578	1.300	13,3
Fiorentina Nord-Ovest	88.661	733	8,3
Fiorentina Sud-Est	79.428	531	6,7
Firenze	187.376	1.006	5,4
Mugello	27.714	176	6,4
Pistoiese	74.980	718	9,6
Pratese	103.684	446	4,3
Val di Nievole	51.193	626	12,2
Alta Val d'Elsa	27.118	427	15,7
Amiata Senese e Val d'Orcia-Valdichiana Senese	34.895	254	7,3
Aretina-Casentino-Val Tiberina	86.092	583	6,8
Colline dell'Albegna	23.971	236	9,8
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	80.238	851	10,6
Senese	57.876	477	8,2
Val di Chiana Aretina	21.629	137	6,3
Valdarno	40.009	244	6,1
Toscana	165.4825	14.527	8,8

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

Rimanendo sempre all'ambito territoriale del distretto, nella tabella 3.12 vediamo la distribuzione delle domande valide per alcune specifiche categorie particolarmente vulnerabili (presenza nel nucleo di ultrasettantenni, di minori, soggetti con invalidità o in carico ai servizi sociali). A lato di questi dati pos-



siamo vedere l'ISEE medio dei nuclei familiari che hanno presentato una domanda valida. Con alcune variazioni territoriali, il valore oscilla fra circa 5.500 (Fiorentina Nord-Ovest) e i circa 3.000 della Val di Chiana Aretina, a fronte di una media regionale complessiva di € 4.371,42.

TABELLA 3.12 - DOMANDE CONTRIBUTO AFFITTO: LE DOMANDE PRESENTATE CON COMPONENTI OVER 70, UNDER 18, CON INVALIDITÀ O IN CARICO AI SERVIZI SOCIALI / ASL (VALORI ASSOLUTI) E ISEE MEDIO

AMBITO TERRITORIALE	NUMERO DOMANDE	COMPONENTE > 70 ANNI	COMPONENTE <18 ANNI	COMPONENTE INVALIDO	NUCLEO SEGUITO DA SERVIZI TERRITORIALI	MEDIA DI I.S.E.E.
Apuane	633	633	245	31	27	4.724,56
Elba	132	132	77	17	8	4.559,47
Livornese	680	680	237	49	5	3.506,36
Lunigiana	111	111	46	1	0	3.592,93
Piana di Lucca	1.038	1.038	438	85	148	3.940,02
Pisana	1.085	1.085	348	116	91	4.762,80
Alta Val di Cecina-Val d'Era	884	884	358	98	6	4.165,41
Valle del Serchio	82	82	29	3	2	4.580,71
Valli Etrusche	839	839	355	79	37	3.775,74
Versilia	298	298	95	32	10	4.124,48
Empolese Valdarno Valdelsa	1.300	1.300	626	68	38	4.292,19
Fiorentina Nord-Ovest	733	733	273	67	27	5.570,25
Fiorentina Sud-Est	531	531	138	40	47	5.191,88
Firenze	1.006	1.006	403	83	4	5.291,17
Mugello	176	44	73	16	7	4.509,59
Pistoiese	718	162	348	111	142	3.985,38
Pratese	446	150	164	59	103	5.149,58
Val di Nievole	626	172	216	151	90	3.533,74
Alta Val d'Elsa	427	113	203	32	1	4.191,36
Amiata SI e Val d'Orcia-Valdichiana SI	254	58	113	25	3	4.037,44
Aretina-Casentino-Val Tiberina	583	59	235	110	17	3.908,92
Colline dell'Albegna	236	46	110	22	0	4.310,82
Amiata GR-Colline Metallifere-Grossetana	851	159	358	59	137	3.910,59
Senese	477	75	220	32	0	5.241,53
Val di Chiana Aretina	137	23	76	11	0	3.146,52
Valdarno	244	44	121	28	7	4.665,72
Toscana	14.527	2.943	5.905	1.425	957	4.371,42

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative





Per facilitare la lettura dei dati, la tabella 3.13 mostra le percentuali rispetto alle categorie vulnerabili in precedenza individuate. È chiaro come le due variabili che si ritrovano con maggior frequenza siano la presenza di componenti anziani o minori (rispettivamente nel 20,3% e nel 40,6% dei casi). L'anzianità dei nuclei è particolarmente presente in Versilia e nella zona distretto di Prato, mentre il numero di richiedenti con almeno un figlio minore arriva in alcuni casi a toccare la metà delle domande valide (Empolese Valdarno Valdelsa, Pistoiese, Valdarno) o addirittura a rappresentarne più del 50% (Elba, Val di Chiana Aretina). Per quanto riguarda la presenza di persone con invalidità, questa è particolarmente significativa nella Zona Distretto Aretina-Casentino-Val Tiberina e in tutto il comprensorio Prato-Pistoia-Valdinievole. I nuclei che presentano una presa in carico da parte dei servizi territoriali non sono molti, a confermare che questa misura si rivolge a un disagio che è principalmente economico, ma coinvolge circa un quinto dei richiedenti nel comprensorio Prato-Pistoia, con anche Valdinievole e area Lucchese con valori rilevanti.





TABELLA 3.13 - DOMANDE CONTRIBUTO AFFITTO: LE DOMANDE PRESENTATE CON COMPONENTI OVER 70, UNDER 18, CON INVALIDITÀ O IN CARICO AI SERVIZI SOCIALI / ASL (VALORI PERCENTUALI)

AMBITO TERRITORIALE	PRESENZA COMPONENTE > 70 ANNI	PRESENZA COMPONENTE <18 ANNI	PRESENZA COMPONENTE INVALIDO	NUCLEO SEGUITO DA SERVIZI TERRITORIALI
Apuane	18,5%	38,7%	4,9%	4,3%
Elba	20,5%	58,3%	12,9%	6,1%
Livornese	12,8%	34,9%	7,2%	0,7%
Lunigiana	18,0%	41,4%	0,9%	0,0%
Piana di Lucca	18,7%	42,2%	8,2%	14,3%
Pisana	19,9%	32,1%	10,7%	8,4%
Alta Val di Cecina-Val d'Era	3,2%	40,5%	11,1%	0,7%
Valle del Serchio	24,4%	35,4%	3,7%	2,4%
Valli Etrusche	22,8%	42,3%	9,4%	4,4%
Versilia	32,2%	31,9%	10,7%	3,4%
Empolese Valdarno Valdelsa	19,8%	48,2%	5,2%	2,9%
Fiorentina Nord-Ovest	24,4%	37,2%	9,1%	3,7%
Fiorentina Sud-Est	23,7%	26,0%	7,5%	8,9%
Firenze	27,8%	40,1%	8,3%	0,4%
Mugello	25,0%	41,5%	9,1%	4,0%
Pistoiese	22,6%	48,5%	15,5%	19,8%
Pratese	33,6%	36,8%	13,2%	23,1%
Val di Nievole	27,5%	34,5%	24,1%	14,4%
Alta Val d'Elsa	26,5%	47,5%	7,5%	0,2%
Amiata SI e Val d'Orcia-Valdichiana SI	22,8%	44,5%	9,8%	1,2%
Aretina-Casentino-Val Tiberina	10,1%	40,3%	18,9%	2,9%
Colline dell'Albegna	19,5%	46,6%	9,3%	0,0%
Amiata GR-Colline Metallifere-Grossetana	18,7%	42,1%	6,9%	16,1%
Senese	15,7%	46,1%	6,7%	0,0%
Val di Chiana Aretina	16,8%	55,5%	8,0%	0,0%
Valdarno	18,0%	49,6%	11,5%	2,9%
Toscana	20,3%	40,6%	9,8%	6,6%

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

L'ufficio regionale Politiche abitative opera dei controlli amministrativi volti a rilevare eventuali irregolarità nelle domande di accesso ai contributi per l'affitto nei termini di mancata rispondenza ai requisiti della misura. In particolare, attraverso l'incrocio delle banche dati relative a diverse misure di



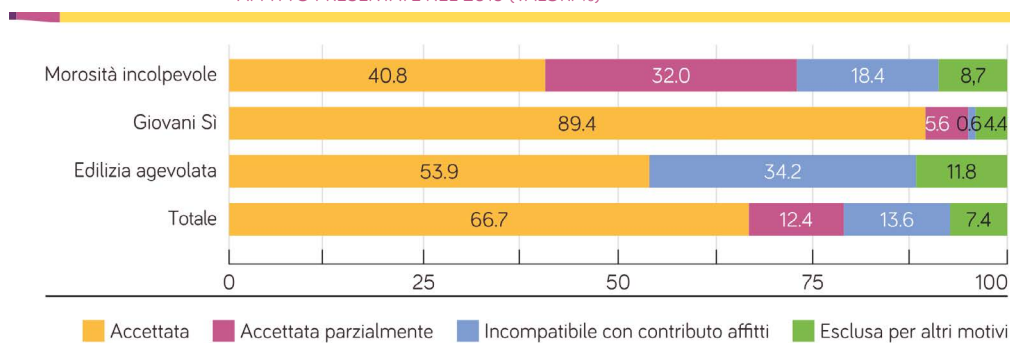




sostegno all'affitto (contributi per la morosità incolpevole, GiovaniSi, edilizia agevolata) l'ufficio attiva, dove utile, uno scambio informativo con i Comuni volto ad effettuare gli opportuni approfondimenti per quei casi che dovessero presentare un *alert*, in particolare laddove si riscontra sovrapposizione tra domanda di contributo affitto e l'essere beneficiari di qualcuna delle altre misure sopra evidenziate.

I controlli effettuati, relativi al 2019, sono stati, complessivamente, 339, di cui i due terzi non hanno ravvisato alcuna problematicità; poco più di una domanda su 5 tra quelle verificate ha restituito, come esito, l'esclusione della domanda dal contributo per incompatibilità con altre misure o per altre motivazioni. Come si osserva dalla figura che segue, i casi di incompatibilità tra più misure riguardano soprattutto l'edilizia agevolata, mentre per GiovaniSi tale casistica risulta essere molto ridotta

FIGURA 39 - ESITO DEI CONTROLLI AMMINISTRATIVI SULLE DOMANDE DI CONTRIBUTO AFFITTO PRESENTATE NEL 2019 (VALORI %)



Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative



TABELLA 3.14 - ESITO DEI CONTROLLI AMMINISTRATIVI SULLE DOMANDE DI CONTRIBUTO AFFITTO PRESENTATE NEL 2019 PER LODE (VAL. ASSOLUTI)

LODE	DOMANDA ACCETTATA	DOMANDA ACCETTATA PARZIALMENTE	INCOMPATIBILE CON CONTRIBUTO AFFITTI	ESCLUSA PER ALTRE MOTIVAZIONI	TOTALE
Arezzo	14	1	1	0	16
Empolese-Valdelsa	13	0	4	1	18
Firenze	52	6	6	8	72
Grosseto	6	3	3	0	12
Livorno	31	3	7	1	42
Lucca	24	6	6	3	39
Massa-Carrara	21	2	2	3	28
Pisa	34	16	10	2	62
Pistoia	8	4	4	4	20
Prato	14	1	2	0	17
Siena	9	0	1	3	13
<b>Totale</b>	<b>226</b>	<b>42</b>	<b>46</b>	<b>25</b>	<b>339</b>

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

### 3.2.3 IL FONDO REGIONALE STRAORDINARIO

Nel corso del 2020, per fare fronte allo scenario straordinario aperto dalla pandemia di Covid-19 e dal conseguente periodo di *lockdown* (cfr. approfondimento), la Regione Toscana ha adottato, con deliberazione G.R. n. 442 del 31 marzo 2020 una “Misura straordinaria e urgente” per sostenere il pagamento dei canoni di locazione, dando il via alla realizzazione di una serie di bandi comunali ad hoc, per venire incontro a quelle famiglie che si trovassero in difficoltà a pagare il canone di locazione, anche non in presenza di uno sfratto esecutivo.

La misura prevede che i comuni non ad Alta tensione abitativa utilizzino il riparto regionale (D.D. 11075 del 17.7.2020), le risorse destinate al contributo affitti 2020 (vedi D.D. 8248 del 26.5.2020) ed eventuali risorse proprie; mentre i comuni capoluogo o ad Alta tensione abitativa potranno invece utilizzare anche i residui del fondo morosità incolpevole (cfr. cap.4 di questo rapporto) e il riparto destinato all'anno 2020 (vedi D.D. 8428 del 27.5.2020). Al momento, per quanto riguarda i comuni non Ata vediamo che lo stanziamento è di 3.483.223,37 euro di cui 1.910.845,37 euro liquidati con D.D. 11075 del 17.7.2020 e i restanti euro 1.572.378,00 provenienti dal fondo per il contributo affitto.

Al momento, le domande pervenute per quanto concerne i comuni non Ata sono pari a 7.953, dando vita a un fabbisogno pari a euro 4.816.279,42.





### 3.2.4 REDDITO DI CITTADINANZA E ABITARE

Per la prima volta, lo scorso anno abbiamo offerto un focus sul Reddito di Cittadinanza (RdC), alla luce del suo essere nato anche per coprire una parte della povertà abitativa. Il RdC è una misura di politica attiva, volta al reinserimento lavorativo e sociale di nuclei familiari in difficoltà economiche. Possono richiedere la misura tutti coloro che abbiano soggiornato nel corso degli ultimi dieci anni in Italia (e continuativamente nel corso degli ultimi due), siano cittadini italiani o stranieri in possesso di un permesso di soggiorno a tempo indeterminato/diritto di soggiorno<sup>14</sup>. Il RdC si compone di due fasce: una integra il reddito familiare fino alla soglia di 6.000 euro moltiplicati per la scala di equivalenza<sup>15</sup> (7.560 euro per la Pensione di cittadinanza<sup>16</sup>). La seconda componente, dedicata solamente a chi vive in locazione, prevede un possibile aumento del contributo dell'ammontare annuo pari al canone di locazione fino ad un massimo di 3.360 euro (1.800 euro per la Pensione di cittadinanza). È prevista anche una integrazione per famiglie che invece sono proprietarie della casa in cui risiedono, laddove sia stato acceso un mutuo: in questo caso l'integrazione, pari al massimo alla rata del mutuo, non può superare 1.800 euro. Il RdC è riconosciuto per 18 mesi, eventualmente rinnovabili per ulteriori 18 mesi. Da questo punto di vista, il RdC pur non essendo definibile strettamente come una misura di welfare abitativo, potenzialmente può alleviare per le famiglie più povere il peso degli oneri abitativi, intervenendo nell'ottica di ridurre le disuguaglianze. Questo nonostante ci siano delle strutturali difficoltà nell'intervenire su parte della popolazione in condizione di deprivazione abitativa a causa del modo in cui è progettato lo strumento stesso<sup>17</sup>.

L'importo effettivamente erogato dipende anche da eventuali altre prestazioni di cui la famiglia è beneficiaria, e dal livello dell'ISEE familiare. Con Delibera della Giunta Regionale n.880/2019 è stato stabilito che il contributo affitti di cui alla L. 431/98 (Fondo sociale per l'affitto) potrà essere erogato anche ai beneficiari del Reddito di Cittadinanza, decurtando dall'importo teorico spettante l'importo del beneficio del RdC riferito alla locazione. La tabella 3.15 mostra la distribuzione di questi contributi, suddivisi per ambito territoriale.

<sup>14</sup> Sono esclusi dal beneficio i nuclei familiari in cui siano presenti soggetti disoccupati che abbiano presentato – nel corso degli ultimi 12 mesi – dimissioni volontarie.

<sup>15</sup> La scala di equivalenza è pari a 1 per il primo componente del nucleo familiare ed è incrementata di 0,4 per ogni ulteriore componente di età maggiore di anni 18 e di 0,2 per ogni ulteriore componente minorenni, fino ad un massimo di 2,1, elevato a 2,2 in presenza di componenti in condizione di disabilità grave o non autosufficienza.

<sup>16</sup> Quando tutti i componenti del nucleo familiare hanno un'età pari o superiore a 67 anni la misura assume tale denominazione (Decreto Legge 28 gennaio 2019, Reddito di cittadinanza).

<sup>17</sup> Vale la pena menzionare il requisito di residenza decennale sul territorio, che di fatto esclude una delle popolazioni più a rischio; o la incapacità di offrire sostegno a chi è senza dimora. Per un approfondimento: Tosi 2019.





Nel corso del 2019 sono stati complessivamente 4.136 i nuclei che hanno fatto richiesta della quota legata al sostegno abitativo connessa al Reddito di Cittadinanza, 4.060 ne hanno ricevuto l'erogazione. La Quota B si distribuisce in maniera variegata nelle varie aree territoriali: gli ambiti che hanno visto un maggior numero di richieste sono quelli della Piana di Lucca (352 domande a finanziamento) e dell'Empolese Valdarno Valdelsa (322), seguiti dalle zone afferenti all'area Pistoiese e della Valdinievole, insieme ad Alta Val di Cecina-Valdera, Valli Etrusche e ambito grossetano. Il finanziamento segue sostanzialmente la distribuzione percentuale delle domande, come si vede anche dall'importo medio erogato per richiedente che rispecchia abbastanza fedelmente la distribuzione media: le due eccezioni maggiormente significative sono il basso contributo medio erogato nell'area metropolitana di Firenze e quello della zona afferente ad Arezzo, di importo superiore alla media.





TABELLA 3.15 - REDDITO DI CITTADINANZA: QUOTA DI CONTRIBUTO ALLA LOCAZIONE PER AMBITO TERRITORIALE E CONTRIBUTO EROGATO NEL 2019

AMBITO TERRITORIALE	QUOTA B DEL RDC	PERCENTUALE DOMANDE/TOTALE	FINANZIAMENTO COMPLESSIVO	IMPORTO MEDIO EROGATO PER RICHIEDENTE
Apuane	208	5,1%	327.520,38	1.574,62
Elba	29	0,7%	50.540,34	1.742,77
Livornese	233	5,7%	337.329,68	1.447,77
Lunigiana	48	1,2%	84.867,28	1.768,07
Piana di Lucca	352	8,7%	541.207,57	1.537,52
Pisana	226	5,6%	353.332,03	1.563,42
Alta Val di Cecina-Val d'Era	245	6,0%	373.326,68	1.523,78
Valle del Serchio	28	0,7%	45.079,32	1.609,98
Valli Etrusche	279	6,9%	415.234,06	1.488,29
Versilia	107	2,6%	163.426,09	1.527,35
Empolese Valdarno Valdelsa	332	8,2%	515.294,55	1.552,09
Fiorentina Nord-Ovest	108	2,7%	138.476,68	1.282,19
Fiorentina Sud-Est	109	2,7%	144.482,08	1.325,52
Firenze	166	4,1%	207.999,88	1.253,01
Mugello	53	1,3%	77.711,18	1.466,25
Pistoiese	244	6,0%	369.659,19	1.515,00
Pratese	82	2,0%	119.348,77	1.455,47
Val di Nievole	258	6,4%	401.136,64	1.554,79
Alta Val d'Elsa	107	2,6%	158.913,89	1.485,18
Amiata SI e Val d'Orcia-Valdichiana SI	104	2,6%	142.589,55	1.371,05
Aretina-Casentino-Val Tiberina	201	5,0%	330.409,13	1.643,83
Colline dell'Albegna	56	1,4%	84.595,15	1.510,63
Amiata GR-Colline Metallifere-Grossetana	265	6,5%	392.935,33	1.482,77
Senese	92	2,3%	137.317,94	1.492,59
Val di Chiana Aretina	56	1,4%	80.541,22	1.438,24
Valdarno	72	1,8%	108.214,33	1.502,98
<b>Toscana</b>	<b>4.060</b>	<b>100%</b>	<b>6.101.488,94</b>	<b>1.502,83</b>

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative



### 3.2.5 IL CONTRIBUTO PER L'AUTONOMIA ABITATIVA DEI GIOVANI (PROGETTO GIOVANISÌ)

È noto come in Italia ci sia una tendenza per i giovani a rimanere nella stessa abitazione del nucleo familiare d'origine maggiore rispetto a quella riscontrata in altri paesi europei. Ad esempio, i dati Eurostat riferiti al 2017 permettono di sottolineare come i giovani tra i 25 e i 34 anni che vivono con i genitori siano nel caso italiano quasi la metà del totale (il 49,3%), a fronte di una media comunitaria sensibilmente inferiore (28,5%). Vale comunque la pena rilevare come questo trend stia interessando tutti i paesi dell'Unione, seppure con intensità diverse. Questo può essere interpretato primariamente come la risposta generazionale a una serie di vincoli che fanno sì che per i giovani sia sempre più difficile raggiungere una indipendenza economica, connessa a un generale aumento degli anni di istruzione e di un progressivo avanzamento dell'età media al matrimonio e al primo figlio.

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

Per le regioni appena evidenziate, in Toscana nasce il progetto regionale GiovaniSi 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)<sup>18</sup>. Nell'ambito degli interventi per l'autonomia abitativa dalla famiglia di origine, la Regione Toscana, con bandi aperti periodicamente, prevede contributi di durata triennale per il sostegno al pagamento dell'affitto, al fine di favorire l'emancipazione dei giovani dalla famiglia e la loro autonomia abitativa. Per accedere al beneficio, il nucleo deve avere le seguenti composizioni:

- un solo genitore con figli;
- coppia coniugata o convivente more uxorio;
- coppia costituita da giovani provenienti da due distinti nuclei familiari di origine;
- persone singole;
- due o più giovani, non legati da rapporti di parentela, che intendono costituire una solidale coabitazione, condividendo oneri e responsabilità della conduzione dell'alloggio.

<sup>18</sup> Si tratta di una misura sancita con legge regionale 29 dicembre 2010, n. 65 (legge finanziaria per l'anno 2011) e successive modificazioni e integrazioni, come da Deliberazione della Giunta regionale n. 1271 del 20.11.2017.





Possono accedere i giovani dai 18 ai 34 anni. I criteri di accesso alla prestazione sono stati definiti con la Delibera della Giunta Regionale n. 1271/2017 e nei bandi regionali e sono:

- cittadinanza italiana o di altro Stato appartenente all'Unione europea oppure, se stranieri, possesso dei requisiti previsti dall'articolo 40, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286;
- residenza in Toscana da almeno due anni presso il nucleo familiare di origine (per nucleo familiare di origine si intende quello composto da genitori, parenti o affini entro il secondo grado, ossia nonni, suoceri, generi, nuore, cognati). In caso di coppia il requisito della residenza è sufficiente che sia rispettato da uno dei due richiedenti;
- ISEE del nucleo familiare d'origine non superiore a 40.000 euro (in caso di coppia si considera il valore ISEE più elevato);
- reddito massimo complessivo ai fini IRPEF dei giovani richiedenti così ripartito:
  - nucleo monoparentale con figli e persone singole (35.000 euro);
  - coppia o due giovani non legati da rapporti di parentela non compresi nella definizione di coppia (45.000 euro);
  - tre o più giovani non legati da rapporti di parentela (55.000 euro).
- non titolarità, per una quota superiore al 30%, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su immobili a destinazione abitativa sul territorio nazionale;
- non titolarità di contratto di affitto su immobili a destinazione abitativa sul territorio nazionale;
- non titolarità di altri contributi o benefici pubblici erogati per la medesima finalità;
- età compresa fra 18 e 34 anni compiuti, in caso di coppia, il requisito dell'età è sufficiente che sia rispettato da uno dei due richiedenti, purché l'altro sia maggiorenne;
- non avere già fruito del contributo all'affitto anche per una sola quota semestrale.





L'importo del contributo (erogabile per un periodo massimo di tre anni) varia tra 1.800 e 4.200 euro, sulla base del reddito del nuovo nucleo familiare e della presenza di figli.

## 683 DOMANDE AMMESSE A FINANZIAMENTO SULL'ULTIMO BANDO

Nel periodo 2015-2020 l'intervento GiovaniSì relativo all'abitazione ha visto l'uscita di tre bandi: il quinto<sup>19</sup> e il sesto<sup>20</sup> sono stati trattati in dettaglio nel corso dei precedenti rapporti. Il settimo bando<sup>21</sup> ha visto la presentazione di 1.049 domande di contributo.

TABELLA 316 - LE DOMANDE PRESENTATE, IDONEE ED AMMESSE AI CONTRIBUTI EROGATI A VALERE SUL 5°, SUL 6°, E SUL 7° BANDO GIOVANI SÌ (VAL. ASS. E PERC.) ED IL TASSO DI SODDISFAZIONE DELLE DOMANDE AMMESSE

	V BANDO	VI BANDO	VII BANDO	TOTALE
Presentate	2.769	1.703	1.049	5.521
Idonee	1.476	1.463	956	3.895
Escluse/Ritirate	1.293	240	93	1.626
Idonee immediatamente ammesse a finanziamento	1.476	869	683	3.028
Finanziate al 15/10/2020	948	549	256	1.753

I tre ultimi bandi hanno visto complessivamente la presentazione di 5.521 domande di finanziamento, di cui il 70,5% risultate idonee. Le 3.028 domande ammesse a finanziamento, a loro volta rappresentano il 54,4% del totale delle domande idonee. Nel corso del tempo vediamo come le domande siano diminuite, passando dalle 2.769 presentate sul V bando alle 1.049 del settimo. La percentuale di domande idonee è aumentata molto, passando da circa il 50% del totale a oltre il 90% nell'ultimo bando.

Nel settimo bando ci sono anche 273 domande idonee non ancora ammesse a finanziamento, parte di queste è probabile che siano ammesse a contributo con lo scorrimento della graduatoria che avverrà dopo l'11 novembre 2020. I 683 richiedenti immediatamente ammessi a contributo hanno tempo fino all'11 novembre per presentare i contratti di locazione. Se una parte di questi non presenta il contratto di locazione o lo presenta senza ri-

<sup>19</sup> Approvato con Decreto Dirigenziale n. 5882 del 3 /12/2014, scaduto il 31 gennaio 2015, ha previsto lo stanziamento di risorse regionali pari a 9 milioni di euro, integrate di ulteriori 3,7 milioni di euro attraverso il Decreto Dirigenziale n.4476 del 29/09/2015.

<sup>20</sup> Approvato con Decreto Dirigenziale n. 529 del 18/01/2018, scaduto il 31 marzo 2018, ha previsto lo stanziamento di risorse regionali pari a 6 milioni di euro.

<sup>21</sup> Approvato con Decreto Dirigenziale n. 172 del 15/10/2019, scaduto il 18 dicembre 2019, ha previsto lo stanziamento di risorse regionali pari a 6 milioni di euro.







spettare le norme del bando, la quota di contributo loro riferita sarà dunque utilizzata per finanziare altre domande idonee ma inizialmente non ammesse al finanziamento. Dopo l'11 novembre sarà quantificato l'importo delle risorse rese disponibili per la mancata presentazione dei contratti di locazione e dei contratti presentati ma non conformi al bando. Sarà così possibile ammettere a contributo, fino alla concorrenza delle risorse che si renderanno disponibili e rispettando l'ordine della graduatoria, tutte o parte delle 273 domande idonee inizialmente non finanziate. Lo scorrimento della graduatoria avverrà una sola volta.

Per quanto riguarda le categorie familiari delle domande ammesse a contributo, in termini complessivi, la stragrande maggioranza (72,5%) fa riferimento a persone singole, mentre il 16,8% a una nuova coppia; nel 5,5% dei casi i contributi sono stati erogati a coppie già conviventi e nel 4,8% a nuclei con figli costituiti da un solo genitore. Quasi assenti i contributi erogati a due o più giovani non in una coppia. Le incidenze delle singole categorie per ogni anno rimangono sostanzialmente stabili nel corso del tempo, se si eccettua un leggero aumento dell'incidenza di nuove coppie e nuclei monoparentali nel corso del VI bando (e da un'analogha diminuzione delle persone singole).

TABELLA 3.17 - LA DISTRIBUZIONE PER CATEGORIA DI APPARTENENZA DEI NUCLEI FAMILIARI AMMESSI AL CONTRIBUTO A VALERE SUL 5°, 6° E 7° BANDO GIOVANISÌ (VAL. ASS. E PERC.)

	V BANDO	VI BANDO	VII BANDO	TOT.	%
Nucleo monoparentale	65	51	30	146	4,8%
Coppia già costituita	87	50	31	168	5,5%
Nuova coppia	231	156	121	508	16,8%
Persone singole	1.083	610	501	2.194	72,5%
Due o più giovani	10	2	0	12	0,4%
<b>Totale</b>	<b>1.476</b>	<b>869</b>	<b>683</b>	<b>3.028</b>	

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

L'analisi delle 1.585 domande effettivamente finanziate, cioè quelle per le quali è stato presentato il contratto di locazione ed erogata almeno una quota semestrale del contributo, restituisce un quadro analogo, anche se diminuiscono leggermente in termini percentuali le erogazioni a favore di persone singole, con un aumento delle coppie di nuova formazione.



TABELLA 3.18 - LA DISTRIBUZIONE PER CATEGORIA DI APPARTENENZA DEI NUCLEI FAMILIARI AMMESSI CON CONTRATTI DI LOCAZIONE FINANZIATI SUL 5°, 6° E 7° BANDO GIOVANISÌ (VAL. ASS. E PERC.)

	V BANDO	VI BANDO	VII BANDO	TOT.	%
Nucleo monoparentale	46	33	10	89	5,1%
Coppia già costituita	67	37	11	115	6,6%
Nuova coppia	176	125	58	359	20,5%
Persone singole	651	353	177	1181	67,4%
Due o più giovani	8	1	0	9	0,5%
<b>Totale</b>	<b>948</b>	<b>549</b>	<b>256</b>	<b>1.753</b>	

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

### 3.2.6 LE AGENZIE SOCIALI PER LA CASA

Il Decreto Dirigenziale n. 11497 del 28.07.2020 ha riconfermato l'accREDITAMENTO<sup>22</sup> come agenzie sociali per la casa per le Associazioni Casalinsieme, Il Casolare e per il Consorzio Fabrica.

Il ruolo delle agenzie sociali per la casa è sancito dalla Legge Regionale 13/2015 che prevede che questi soggetti svolgano, in sinergia con i Comuni o con i soggetti gestori degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, attività finalizzate al mantenimento o reperimento di alloggi per nuclei in difficoltà e per favorire l'inserimento abitativo degli individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di mercato.

L'attività di collaborazione con gli enti pubblici territoriali di riferimento o con i soggetti gestori degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, deve essere definita attraverso la sottoscrizione di un protocollo tra quest'ultimi e l'agenzia sociale per la casa, la quale deve anche adottare un regolamento di accesso ai servizi in base a quanto previsto al co. 1 art 5 della L.R. 13/2015.

L'obiettivo è quello di offrire risposte al bisogno abitativo delle fasce deboli

<sup>22</sup> In base alla l. r 13/2015 "Disposizioni per il sostegno alle attività per le agenzie sociali per la casa" sono accreditate, previa domanda alla struttura regionale competente, i soggetti giuridici senza finalità di lucro che documentano lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2, comma 2, lettere b), f), g) e h), le quali abbiano: a) sottoscritto un protocollo con gli enti pubblici territoriali di riferimento o con i soggetti gestori degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, con il quale è definita l'attività di collaborazione di cui all'articolo 3; b) adottato un regolamento di accesso ai servizi redatto secondo lo schema tipo definito con deliberazione della Giunta regionale. La struttura regionale competente inserisce le agenzie in un elenco sottoposto a revisione annuale a seguito della verifica del mantenimento dei requisiti di cui al comma 1.



della popolazione, attraverso l'attuazione di diverse attività, tra le quali, ai fini dell'accREDITamento regionale, sono ritenute obbligatorie: 1) messa a disposizione di alloggi, non afferenti al patrimonio di edilizia residenziale pubblica, per forme di accoglienza emergenziali; 2) svolgimento, in modo continuativo, di attività di informazione e orientamento all'utenza; 3) svolgimento di attività di garanzia nei confronti dei proprietari degli alloggi intermediati per gli eventuali stati di insolvenza dettati da difficoltà economiche accertate, nonché per gli eventuali danni ai fabbricati, fatto salvo l'obbligo di rivalsa sui soggetti responsabili; 4) sostegno economico temporaneo ai nuclei familiari o ai singoli per l'accesso alla casa o per il suo mantenimento<sup>23</sup>.

"Casalinsieme" - già CasaValdera, accreditata dal 2017, attua il proprio operato nell'ambito territoriale dell'Azienda USL Toscana Nord Ovest e oltre alle attività obbligatorie previste dalla l. r. 13/2015 ne svolge anche altre tra cui: 1) accompagnamento ai servizi territoriali di accoglienza pubblici e del privato sociale (dormitori, centri di prima accoglienza; 2) accompagnamento alla compilazione e presentazione della domanda per poter usufruire delle opportunità offerte dalle edizioni degli Avvisi per la prevenzione dell'esecutività degli sfratti per morosità incolpevole; 3) accompagnamento alla coabitazione nei casi di utenti a reddito basso (pensioni minime INPS, basso reddito da lavoro dipendente part-time, etc.); 4) consulenza e accompagnamento e possibilità di accensione micro-credito; 5) attività di sportello decentrato APES-Azienda Pisana Edilizia Sociale; 6) promozione e consulenza sull'Accordo Territoriale per i proprietari di alloggi che ne fanno richiesta direttamente oppure contattati direttamente dall'associazione per invitarli a cambiare il contratto di locazione<sup>24</sup>.

---

<sup>23</sup> l. r. 13/2015 co. 1.

<sup>24</sup> L'accordo territoriale permette di stipulare contratti a canone ridotto rispetto a quelli di mercato e di promuovere la trasformazione dei contratti del tipo 4+4 in 3+2, ovvero ulteriori formule prorogabili (4+2 - 5+2 ecc.). Tali contratti di locazione, detti agevolati o concordati, possono essere stipulati laddove le organizzazioni di categoria maggiormente rappresentative, cioè le associazioni dei proprietari immobiliari (es. Confedilizia) e degli inquilini (Sicet, Sunia, Unione Inquilini, ecc.) - da cui "Accordo Territoriale" (comma 3 dell'art. 2 della Legge 431 del 1998) - abbiano sottoscritto degli accordi a valenza territoriale finalizzati alla riduzione dei livelli medi dei canoni di locazione in base alle caratteristiche tipologiche degli immobili, alla loro ubicazione, al loro stato manutentivo e alle loro eventuali dotazioni e pertinenze. A fronte del suddetto ridimensionamento dei canoni, ai proprietari che vogliono implementare tali tipologie di contratto sono riconosciuti specifici sgravi fiscali, che consistono nella riduzione dell'imponibile per la definizione dell'Irpef (nei Comuni ad alta tensione abitativa, mediante l'esercizio della cedolare secca, è applicata un'aliquota sostitutiva del 10% al posto del 21%) e nel riconoscimento di agevolazioni per il pagamento dell'Imposta municipale unica sulle seconde case.





L'Associazione di Volontariato "Il Casolare" e il Consorzio Fabrica sono state accreditate nel 2019 ed entrambe svolgono la propria attività nell'ambito territoriale dell'Azienda USL Toscana Centro.

Il Casolare, oltre alle attività obbligatorie previste dalla L.R. 13/2015, si occupa della gestione amministrativa dei condomini, dei rapporti con professionisti per le opere di manutenzione ordinaria/straordinaria dei locali gestiti e delle pratiche burocratiche degli utenti per l'erogazione di servizi quali luce, gas, acqua.

TABELLA 319 - QUADRO DI SINTESI DELLE ATTIVITÀ SVOLTE DALLE AGENZIE SOCIALI PER LA CASA ACCREDITATE IN TOSCANA. ANNO 2019

	CASAINSIEME	IL CASOLARE	CONSORZIO FABRICA
<b>N. alloggi messi a disposizione</b>	29	86	17
<b>Ambito territoriale</b>	Azienda USL Toscana Nord Ovest	Azienda USL Toscana Centro	Azienda USL Toscana Centro
<b>Nuclei Beneficiari alloggi messi a disposizione</b>			
<i>Richieste</i>	688	69	42
<i>Famiglie*</i>	55	86	17
<b>Sportello informativo e di orientamento</b>	2007	163	181
<b>Garanzia verso i proprietari</b>			
<i>Richiedenti</i>	16	86	10
<i>Beneficiari</i>	16	86	10
<b>Sostegno economico temporaneo</b>			
<i>Richiedenti</i>	23	35	34
<i>Beneficiari</i>	23	22	27

\*da considerare che alcuni alloggi sono destinati al cohousing  
 Fonte: Regione Toscana - Settore Welfare e Sport

### 3.2.7 TERZO SETTORE E ABITARE

Anche per l'anno 2019, sulla base dell'accordo sottoscritto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, Regione Toscana ha promosso un avviso pubblico per la concessione a soggetti del Terzo settore di contributi in ambito sociale, mettendo a disposizione delle associazioni un totale complessivo di 3 milioni di euro. L'intento dell'avviso era quello di sostenere le progettualità e le iniziative che il Terzo settore mette in campo quotidianamente in un'ottica di applicazione e sviluppo del principio costituzionale di "sussidiarietà orizzontale", al fine di attivare sinergie operative con le Associazioni di





promozione sociale e le organizzazioni di volontariato presenti sul territorio regionale nell'ambito della realizzazione di politiche volte al soddisfacimento dell'interesse generale sempre più efficaci ed incisive. L'avviso prevedeva la possibilità di presentare domande su due diverse fasce:

- Fascia A: per i contributi da 15.000,00 a 30.000,00 euro per la quale era obbligatoria la collaborazione di un Ente pubblico.
- Fascia B: per le iniziative fino a 15.000,00 per la quale tale requisito non era richiesto.

Tra le 510 domande risultate ammissibili e finanziate, 9 sono specifiche sul tema dell'*housing* sociale, con particolare riferimento ad attività di accompagnamento all'abitare per cittadini in condizioni di fragilità estrema (senza dimora), Agenzia casa (attività di facilitazione dell'incontro tra domanda e offerta di alloggi e ruolo di garanzia per quei nuclei familiari in condizioni di fragilità economica), percorsi di promozione dell'autonomia abitativa e al *cohousing* per persone con svantaggio<sup>25</sup>. Di tali iniziative, 6 appartengono alla Fascia A e 3 fanno riferimento alla Fascia B. Per la maggior parte dei casi, le azioni progettuali relative all'abitare rappresentano una parte di una strategia più ampia tesa all'*empowerment* di progetti di vita. Occorre evidenziare che a causa dell'emergenza sanitaria da Covid-19 che ha colpito l'intero Paese, al fine di agevolare lo svolgimento dei progetti, Regione Toscana, anche su indicazione del Ministero, ha concesso una proroga di 85 giorni per il completamento delle attività, accordando contemporaneamente ai beneficiari la possibilità di rimodulare od eventualmente sostituire quegli interventi che non si sono potuti realizzare in ragione delle restrizioni disposte per far fronte all'epidemia di Covid-19 con la conseguenza che alcune attività progettuali riportate potranno subire modifiche.

---

<sup>25</sup> Si specifica che i progetti a cui si fa riferimento sono quelli centrati sul tema dell'abitare. Sono state finanziate altre proposte progettuali, non evidenziate in questa pubblicazione in quanto trattano il tema dell'abitare come una delle diverse azioni previste, in particolare finalizzate a:

- favorire l'autonomia abitativa o propedeutiche all'autonomia abitativa, anche attraverso la sperimentazione di esperienze in appartamenti per brevi periodi, delle persone disabili;
- sostegno economico di famiglie in difficoltà per il pagamento di affitti e/o utenze;
- sostegno alle famiglie monogenitoriali o in trasformazione attraverso un servizio di ricerca abitativa o di promozione alla coabitazione.

I progetti suddetti sono stati presentati dalle seguenti Associazioni: Bottega del tempo, Luce Lucca Centro Studi disturbi del Comportamento, Mambre, Gruppo Vincenziano Lucca, Gengle Onlus, Misericordia di Corsagna, Coala, Associazione Down Lucca).





Proponente/Capofila	ARCI Comitato territoriale Valdera
Titolo Progetto	Portaperta - mediazione e portierato sociale per la Città di Pontedera - fase 2
Sede proponente	Pontedera
Descrizione	<p>Il progetto Portaperta vuole rispondere alle problematiche ed ai bisogni espressi da alcuni quartieri di Pontedera attraverso un processo di mediazione sociale, per affrontare i conflitti laddove questi si manifestano, favorendo percorsi che permettano ai cittadini di assumersi responsabilità e di attivarsi per gestirli. La mediazione può essere considerata un mezzo di costruzione e gestione della vita sociale nei contesti urbani abitativi più caratterizzati da complessità, instabilità e marginalità socio-economica, dove si affermano spesso dinamiche all'insegna della conflittualità. Nella prima annualità del progetto, Portaperta ha creato uno sportello di mediazione sociale nel quartiere stazione di Pontedera che ha come finalità la promozione della conoscenza e la condivisione delle regole per una buona convivenza, il recupero di una dimensione collettiva in antitesi alla tendenza all'isolamento e chiusura. Il progetto fornisce ai cittadini una serie di servizi atti a migliorare la qualità del quartiere. Sono realizzati diversi interventi: la mediazione sociale all'interno dei condomini, l'apertura di uno spazio di segretariato/portierato sociale che interagisce con gli abitanti del quartiere, un intervento pilota per la riconversione dei fondi sfitti in un'ottica di rigenerazione urbana. Visti i risultati della prima annualità (definizione, allestimento dello spazio fisico, formazione degli operatori e accessi e richieste diversificate da parte dei cittadini) si ritiene che sia necessario potenziare il servizio dando continuità all'esperienza con: stesura, traduzione in più lingue, stampa e distribuzione a tutti i condomini del "Patto di buon vicinato" (un documento che definisca in maniera partecipata i principi base, le regole e le eventuali sanzioni per la gestione degli spazi comuni, dell'ambiente e delle dinamiche condominiali), apertura di un altro punto di portierato sociale nel quartiere. Inoltre è prevista la realizzazione di eventi ed iniziative di animazione socio-culturale nei 2 quartieri coinvolti (feste per bambini e anziani, cinema, mercatini e altri eventi).</p>





Proponente/Capofila	Comitato Le Querce di Mamre Onlus
Titolo Progetto	Coabit/Amo 2
Sede proponente	Santa Croce sull'Arno (PI)
Descrizione	<p>Il progetto è la prosecuzione del progetto Coabit/azione finanziato col bando 2018. L'attività è rivolta a soggetti senza dimora che frequentano il centro notturno a Santa Croce sull'Arno e che dimostrano una chiara volontà di uscire da questa condizione di vulnerabilità e svantaggio, dimostrando anche competenze spendibili sul mercato del lavoro. A queste persone viene data la possibilità di coabitare in appartamento, col fine di sperimentare la capacità di organizzazione e gestione casalinga oltre che di gestione dei rapporti interpersonali. Vengono individuati canali anche saltuari di autosostentamento economico e, al verificarsi di questa condizione, viene richiesta al beneficiario una quota simbolica per le spese relative alla coabitazione. Educatori e volontari garantiscono il supporto nel percorso della coabitazione ma anche nella realizzazione degli altri aspetti del percorso individualizzato finalizzato all'autonomia.</p> <p>L'ambito territoriale di realizzazione del progetto è quello della SdS Empolese Valdarno Valdelsa.</p>

Proponente/Capofila	Le Querce di Marme Onlus
Titolo Progetto	A un passo da Casa: percorsi di cohousing
Sede proponente	Grosseto
Descrizione	<p>Il progetto è finalizzato a contrastare situazioni di fragilità e di svantaggio personale per intervenire su fenomeni di marginalità ed esclusione sociale. È previsto l'inserimento di persone in una casa che faccia da "transito" tra il non luogo dei dormitori oppure di altre situazioni alloggiative non idonee (es. la strada) e la casa vera e propria, intesa come luogo in cui ogni persona sviluppa il proprio benessere e le proprie relazioni. I beneficiari degli interventi verranno individuati con la collaborazione degli operatori dei Servizi Sociali, dei servizi di accoglienza a bassa soglia e dei referenti del volontariato. Successivamente verrà creato un gruppo di possibili inquilini per un massimo di 4 persone; garantendo, per la durata della permanenza nell'alloggio, il supporto dell'ospite-inquilino da parte dell'educatore e del servizio sociale, con il coinvolgimento dei volontari.</p> <p>Le persone potranno stare nell'appartamento per un periodo di tre mesi, nel corso dei quali verrà attuato un programma personalizzato, per favorire la loro autonomia.</p> <p>L'ambito territoriale in cui si realizza il progetto è la Città di Grosseto.</p>



Proponente/Capofila	Associazione Terra di Mezzo
Titolo Progetto	Via del Pellegrino
Sede proponente	Prato
Descrizione	<p>L'Associazione promuove da vari anni un progetto di accoglienza volto ad attivare percorsi di inclusione sociale offrendo ospitalità temporanea, in una casa inserita in una parrocchia del centro città, a persone adulte in situazione di disagio socio-economico e/o con problematiche sanitarie.</p> <p>La finalità è quella di sostenere, attraverso un lavoro di rete sul territorio, percorsi per dare risposte alle difficoltà individuali. La Via del Pellegrino ha due obiettivi specifici: sostenere gli "ospiti" nel passaggio verso una nuova abitazione condivisa (gruppo appartamento) e realizzare uno spazio di ascolto per singoli, con o senza fissa dimora e famiglie.</p> <p>L'ambito territoriale in cui si realizza il progetto è il Comune di Prato.</p>

Proponente/Capofila	Associazione Il Casolare ODV
Titolo Progetto	Soccorso casa
Sede proponente	Prato
Descrizione	<p>Il progetto prevede l'affitto di abitazioni sul mercato da concedere in subaffitto a persone o nuclei che per redditi inadeguati e/o assenze di garanzie da fornire agli affittuari non riescono in modo autonomo ad accedere ad unità immobiliari in locazione diretta per soddisfare il bisogno della casa. I soggetti sono nella così detta "zona grigia" con potenzialità personali e motivazionali che, opportunamente supportate, possono superare un momento critico per essere nuovamente autonomi.</p> <p>L'ambito territoriale in cui si realizza il progetto è la provincia di Prato.</p>

Proponente/Capofila	Associazione Filo D'Arianna
Titolo Progetto	Abitabilità: iniziative a supporto dell'autonomia abitativa dei Soggetti svantaggiati
Sede proponente	Galliciano (LU)
Descrizione	<p>Il progetto si rivolge a persone a rischio di marginalità (svantaggio inteso come salute mentale e/o svantaggio socio-economico) per sviluppare la loro autonomia e l'inclusione sociale, con particolare attenzione all'aspetto dell'abitare e a prevenire i fenomeni di dipendenza. Queste le azioni specifiche sull'abitare: 1) preparazione a un percorso di autonomia abitativa attraverso incontri tra gli utenti (con la presenza di uno psicologo e un architetto), per non dare soluzioni pre-confezionate e far emergere paure, preoccupazioni, obiettivi. L'intento è anche quello di individuare le affinità tra le diverse persone 2) servizio di tutoraggio psicologico a soggetti svantaggiati che coabitano. Affiancamento anche per la gestione e organizzazione delle spese e della casa - collaborazione con i servizi sociali per la ricerca di soluzioni per persone che hanno in carico - incontri per piccoli gruppi su temi di disagio sociale (ludopatia, difficoltà economiche, relazioni familiari)</p> <p>Il progetto si realizza in provincia di Lucca nella zona Media Valle e Garfagnana</p>







Proponente/Capofila	Gruppo Volontari Accoglienza Immigrati
Titolo Progetto	Verso casa. Percorsi condivisi per i nuovi bisogni abitativi
Sede proponente	Lucca
Descrizione	<p>Il progetto, in continuità con quello finanziato con l'Avviso 2018, prevede l'individuazione di modelli abitativi personalizzati per le persone in condizioni di fragilità socio-economica (persone uscite da case di accoglienza, madri sole, nuclei in difficoltà socio-economiche, famiglie in situazioni abitative precarie, ecc.). Sono coinvolti i servizi sociali e le realtà del terzo settore, che individuano l'utenza, con la quale verrà predisposto un progetto sociale. È prevista: 1) attività di sportello sul territorio, a cui le persone potranno rivolgersi per presentare le domande 2) istituzione di un fondo per fornire garanzie ai proprietari e per l'erogazione di contributi per far fronte a spese relative all'alloggio 3) ricerca immobili sul mercato privato da destinare alla stipula di contratti di locazione da parte di operatori 4) ricerca di nuovi modelli operativi 5) attività di mediazione</p> <p>Le persone che usufruiranno delle azioni del progetto potranno rendersi disponibili a svolgere piccoli lavori di ristrutturazione, adeguamento e pulizia, ecc. per sé stesse ma anche per altre persone. Gli utenti verranno accompagnate nell'iter relativo alle pratiche inerenti l'alloggio per favorire la loro autonomia.</p> <p>Le attività si svolgeranno sui Comuni di Lucca, Capannori e Porcari.</p>





Proponente/Capofila	Associazione Auser Volontariato Abitare Solidale
Titolo Progetto	La terza soglia
Sede proponente	Sesto Fiorentino (FI)
Descrizione	<p>Il progetto intende dare risposte diversificate alla povertà abitativa collegandosi a un sistema integrato di servizi per persone senza dimora e nuclei in emergenza abitativa per aiutarli a reinserirsi nel contesto sociale. A seconda dell'autonomia economica e individuale sono previsti interventi diversificati e personalizzati condivisi, oltre che con i diretti interessati, anche con i servizi sociali e sanitari (se necessari). Previsti: 1) un livello di "accoglienza" per soggetti senza dimora, multiproblematici e privi di risorse economiche e personali, di reti di aiuto e di capacità di autogestione. A queste persone viene proposto un servizio di ospitalità temporanea, tramite la condivisione con altri utenti di un alloggio 2) un livello di inclusione per singoli e nuclei familiari in emergenza abitativa e ridotte disponibilità economiche, ma con strumenti di autodeterminazione, resilienza e con potenziali strumenti di riscatto e di empowerment. Inoltre ci si rivolge anche a soggetti provenienti dal livello di accoglienza di cui al punto 1). Viene offerto un servizio di ospitalità temporanea, tramite la condivisione con altri utenti di un alloggio. 3) un livello verso l'autonomia rivolto a soggetti provenienti dal livello di inclusione e/o con buone capacità relazionali e di gestione personali. Viene offerto un servizio di ospitalità con inserimento in coabitazioni con soggetti privati, offerenti occasioni di abitare condiviso e collaborativo secondo la formula classica e gli strumenti di "Abitare solidale" (rapporto solidaristico normato da "patto abitativo" e comodato d'uso. Periodo di accoglienza illimitato, condizionato soltanto dall'andamento della convivenza abitativa) 4) un livello denominato di "approdi" rivolto a utenti provenienti da livelli precedenti con ottime capacità gestionali, reddito certo e adeguato, realizzando la piena autonomia abitativa tramite affitto o coaffitto, comunque sempre con il supporto dall'equipe di progetto.</p> <p>Le Azioni si svolgono nella Città metropolitana di Firenze, nei Comuni di Firenze, Bagno a Ripoli, Campi Bisenzio</p>

Proponente/Capofila	ARCI Khorakhanè
Titolo Progetto	La casa di tutti. Portineria sociale di quartiere.
Sede proponente	Grosseto
Descrizione	<p>Il progetto ha la finalità di promuovere socialità, integrazione e protagonismo di persone che vivono in condizione di fragilità economica, sociale, psicologica o che sono potenzialmente a rischio di incorrere in tali condizioni. Attraverso l'attivazione di un punto di accoglienza inclusivo e ben individuabile, strutturato come la "portineria" di un grande complesso residenziale, i destinatari verranno ascoltati, coinvolti e accompagnati sia verso specifici servizi sia verso attività ricreative e culturali, con l'obiettivo di diventare progressivamente organizzatori di nuovi eventi. Le attività previste sono: 1) costituzione tavolo di coordinamento 2) formazione di operatori e volontari 3) apertura giornaliera della portineria sociale 4) organizzazione di eventi sociali di vario tipo 5) evento finale (uno o più) in forma di happening organizzato dagli utenti stessi con supervisione di operatori e volontari.</p> <p>Ambito territoriale: Comune di Grosseto (Quartiere Centro)</p>



# GLI SFRATTI

## 4.1 Le richieste, i provvedimenti e le esecuzioni

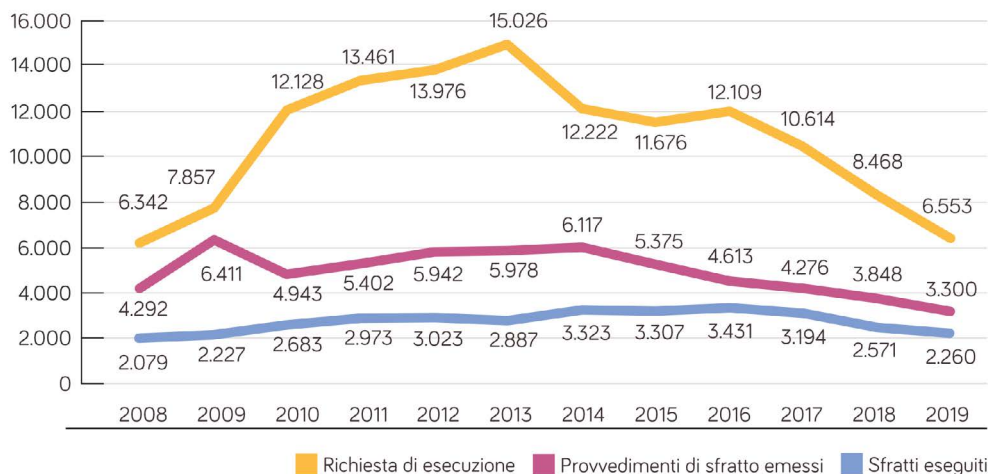
Il 2019 vede confermarsi il trend di riduzione degli sfratti, in corso da alcuni anni. Come si nota dalla figura 4.1, la riduzione riguarda le richieste di esecuzione presentate (-23,05% rispetto al 2018), ma anche i provvedimenti emessi (-14,82%) e quelli effettivamente eseguiti dagli ufficiali giudiziari (-12,64%).

Questa diminuzione è in linea con quanto registrato a livello nazionale<sup>1</sup>, dove abbiamo 100.595 richieste (-15,41% rispetto al 2018), 48.543 provvedimenti emessi (-13,72%) e 25.930 esecuzioni (-14,03%). Risalta in particolare l'incidenza delle esecuzioni, rispetto alle quali solamente tre regioni presentano numeri assoluti maggiori della Toscana (Piemonte, Lombardia ed Emilia-Romagna), che risulta invece la settima regione italiana per numero di provvedimenti emessi.

<sup>1</sup> Mancanti o incompleti i dati relativi alle province di: Bari, Barletta-Andria-Trani, Caserta, Cosenza, Nuoro, Reggio Emilia, Rimini Roma, Torino, Trieste, Verona, Vibo Valentia.



FIGURA 4.1 - I PROVVEDIMENTI DI SFRATTO RICHIESTI, EMESSI ED ESEGUITI IN TOSCANA DAL 2008 AL 2019 (VALORI ASSOLUTI)



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

L'incidenza di provvedimenti ed esecuzioni rispetto al numero di famiglie presenti sul territorio permette di sintetizzare una delle dimensioni dello stress abitativo, legata alla sicurezza del titolo di godimento. Come detto, la Toscana ha una incidenza di questi valori relativamente elevata rispetto alla media nazionale: la figura 4.2 mostra il rapporto tra numero di provvedimenti di sfratto emessi e numero di famiglie residenti in Toscana e in Italia nel corso degli ultimi sei anni, la figura 4.3 mostra il rapporto, riferito allo stesso periodo tra numero di sfratti eseguiti e numero di famiglie residenti.

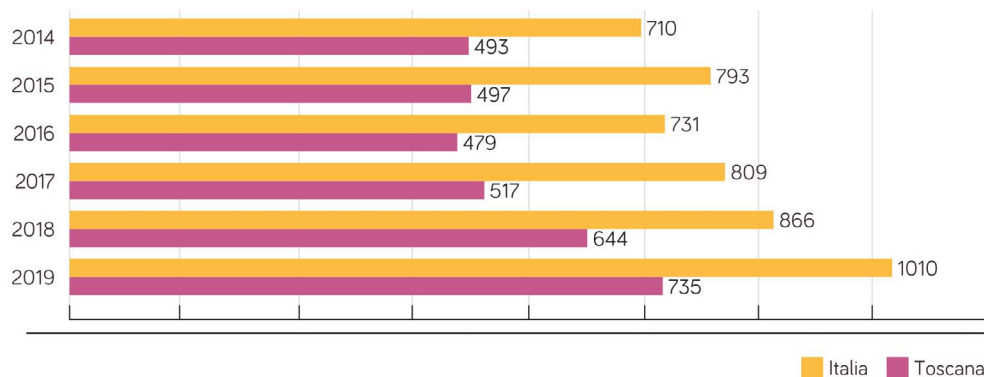


FIGURA 4.2 - RAPPORTO TRA PROVVEDIMENTI DI SFRATTO EMESSI E FAMIGLIE RESIDENTI\* - ITALIA E TOSCANA - ANNI 2014-2019



\*Un provvedimento emesso ogni n. famiglie residenti

FIGURA 4.3 - RAPPORTO TRA SFRATTI ESEGUITI E FAMIGLIE RESIDENTI\* - ITALIA E TOSCANA - ANNI 2014-2019



\*Un provvedimento emesso ogni n. famiglie residenti

La differenza nel numero di provvedimenti rimane ridotta, con la regione che si trova piuttosto vicina alla media nazionale, mentre notiamo come il numero di esecuzioni sia abbastanza superiore rispetto al dato nazionale, con uno sfratto eseguito ogni 735 famiglie residenti, mentre la media italiana è di uno ogni mille famiglie circa. L'indicazione generale è comunque quella di una progressiva riduzione del numero di provvedimenti avviati e portati a termine, pure con la necessità di evidenziare uno stress relativo del sistema regionale. Come emerge anche dalle interviste realizzate sul modo in cui il



sistema regionale ha affrontato l'emergenza legata alla pandemia Covid-19 (cfr. approfondimento), nel corso dei prossimi anni possiamo aspettarci delle importanti fluttuazioni in questo dato: da un lato, il blocco degli sfratti decretato dapprima fino a giugno (D. L. 17 marzo 2020, n. 18) e poi prorogato fino al 31 dicembre (D.L. 19 maggio 2020, n. 34) farà sì che l'incidenza degli sfratti nel 2020 sia estremamente ridotta; dall'altro è realistico aspettarsi che, in assenza di ulteriori interventi, gli sfratti riprenderanno con forza nelle annualità 2021-2023 determinando un aumento esponenziale dei provvedimenti richiesti.

Per quanto riguarda l'ambito provinciale (tabella 4.1) la prima considerazione generale che può essere fatta è che il trend di diminuzione è chiaro – seppure con alcune eccezioni – per tutte le province, ma non si distribuisce omogeneamente. Per quel che concerne i provvedimenti emessi, a fronte di una riduzione media all'incirca del 15%, vediamo province con una diminuzione relativa più accentuata (Arezzo, Firenze, Prato) e altre in cui la diminuzione è nettamente inferiore (Livorno, Pisa, Pistoia) o inesistente (Grosseto, che rimane stabile). Le richieste di esecuzione, che fanno registrare una riduzione complessiva del 23%, si riducono con molta più forza nei casi di Pisa (oltre la metà delle richieste in meno), Arezzo e Prato. Invece aumentano nel caso di Livorno (+4,61%). Gli sfratti eseguiti nel corso del 2019 sono complessivamente 2.260, con una riduzione del 12,64% su tutto il territorio regionale. Anche in questo caso notiamo combinazioni in cui le esecuzioni aumentano (Pistoia, dove il loro numero rispetto al 2018 è più che raddoppiato; Siena dove si nota un leggero aumento), combinazioni in cui diminuiscono molto più della media (Pisa, Massa-Carrara e Lucca), combinazioni dove diminuiscono meno della media regionale (Arezzo) e combinazioni che rimangono grossomodo allineati al dato generale.





TABELLA 4.1 - I PROVVEDIMENTI DI SFRACTO, LE RICHIESTE DI ESECUZIONE E GLI SFRACTI ESEGUITI NELLE PROVINCE TOSCANE NEL 2018 E NEL 2019 (VALORI ASSOLUTI E VARIAZIONI PERCENTUALI)

PROVINCIA	PROVVEDIMENTI DI SFRACTO EMESSI			RICHIESTE DI ESECUZIONE			SFRACTI ESEGUITI		
	2018	2019	VAR. %	2018	2019	VAR. %	2018	2019	VAR. %
Arezzo	290	219	-24,48	932	642	-31,12	269	253	-5,95
Firenze	1.015	802	-20,99	3.494	2.877	-17,66	715	573	-19,86
Grosseto	247	248	0,4	403	371	-7,94	109	98	-10,09
Livorno	387	357	-7,75	304	318	4,61	213	191	-10,33
Lucca	344	298	-13,37	432	350	-18,98	300	227	-24,33
Massa-Carrara	226	189	-16,37	423	341	-19,39	110	78	-29,09
Pisa	420	379	-9,76	414	181	-56,28	320	161	-49,69
Pistoia	332	301	-9,34	342	276	-19,3	130	282	116,92
Prato	330	282	-20,79	1.210	760	-39,59	271	249	-13,24
Siena	257	225	-12,45	514	437	-14,98	134	148	10,45
<b>Toscana</b>	<b>3.848</b>	<b>3.300</b>	<b>-14,82</b>	<b>8.468</b>	<b>6.553</b>	<b>-23,05</b>	<b>2.571</b>	<b>2.260</b>	<b>-12,64</b>

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

Una ulteriore informazione può arrivare dal rapporto fra queste dimensioni e il numero di famiglie residenti nelle varie province: ciò permette di visualizzare ogni quante famiglie occorre un provvedimento, una richiesta di esecuzione o un'esecuzione di sfratto. Come si nota dalla tabella 4.2, anche in questo caso vediamo un andamento frammentato e da cui è difficile desumere delle regolarità. L'unica delle province a mostrare un andamento chiaro è quella di Prato, dove tutte e tre le dimensioni si presentano con una intensità relativa molto superiore alla media regionale. Allo stesso modo, Lucca e Siena presentano solamente valori leggermente superiori alla media regionale, indicando una incidenza del problema relativamente minore rispetto alle altre province.



TABELLA 4.2 - PROVVEDIMENTI, RICHIESTE ED ESECUZIONI DI SFRATTO PER NUMERO DI FAMIGLIE RESIDENTI, ANNO 2019

PROV.	NUMERO FAMIGLIE	PROVVEDIMENTI	RICHIESTE	SFRATTI
Arezzo	147730	677	231	586
Firenze	455071	568	158	796
Grosseto	104209	421	282	1067
Livorno	156424	439	493	821
Lucca	169919	572	487	751
Massa-Carrara	89005	471	261	1140
Pisa	182721	489	1023	1150
Pistoia	126173	420	458	448
Prato	103684	369	137	417
Siena	119889	534	275	812
<b>Toscana</b>	<b>1654825</b>	<b>503</b>	<b>253</b>	<b>735</b>

Come già rilevato nei precedenti rapporti<sup>2</sup>, la quasi totalità degli sfratti avviene in seguito alla morosità degli inquilini. Nel corso del 2019 la quota di sfratti per morosità si attesta al 91,8%, in linea con l'anno precedente.

La tabella 4.3 riporta invece la distribuzione delle esecuzioni di sfratto rispetto al numero di famiglie che vivono in affitto nelle varie province. L'1,1% delle famiglie toscane si è trovata ad avere a che fare con gli ufficiali giudiziari nel corso del 2019, con una leggera riduzione rispetto al 2018. Analizzando la situazione alla luce del numero di famiglie che si trovano effettivamente a vivere in affitto, emerge dunque come Arezzo, Grosseto, Pistoia e Prato siano le province maggiormente colpite.

<sup>2</sup> Vedi Abitare in Toscana - Anno 2018, p. 91; Abitare in Toscana - Anno 2018, pp. 55-56; Abitare in Toscana - Anno 2017, p.62.







TABELLA 4.3 - IL RAPPORTO TRA NUCLEI FAMILIARI CHE ABITANO IN AFFITTO E GLI SFRATTI ESEGUITI NELLE PROVINCE TOSCANE NEL 2019

PROV.	SFRATTI ESEGUITI (A)	NUCLEI FAMILIARI IN AFFITTO (B)*	A/B*100
Arezzo	253	18.185	1,4
Firenze	573	62.841	0,9
Grosseto	98	6.278	1,6
Livorno	191	23.942	0,8
Lucca	227	21.028	1,1
Massa-Carrara	78	11.945	0,7
Pisa	161	27.440	0,6
Pistoia	282	13.018	2,2
Prato	249	12.215	2,0
Siena	148	16.153	0,9
<b>Toscana</b>	<b>2.260</b>	<b>213.045</b>	<b>1,1</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 2019

## 4.2 Le misure di contrasto degli sfratti

### 4.2.1 IL FONDO NAZIONALE DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI

Istituito dall'art. 6, c. 5 del D.L. 31/8/2013, n.1023<sup>3</sup> il Fondo per la morosità incolpevole interviene in sostegno delle famiglie che si trovano, a causa della perdita o riduzione consistente del reddito familiare, nell'impossibilità di pagare il canone di locazione. È istituito presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Quest'ultimo, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e in accordo con la Conferenza Unificata Stato-Regioni ripartisce le risorse

destinate al Fondo. Nella tabella 4.4 riportiamo la suddivisione delle cifre stanziata dalla creazione del fondo ad oggi, con i rispettivi decreti di ripartizione. Secondo il riparto previsto, il fondo toccherà il suo finanziamento minimo nel corso

### SI RIDUCE IL FONDO MINISTERIALE PER LA MOROSITÀ INCOLPEVOLE

del 2020, al netto del già richiamato intervento straordinario legato agli effetti di Covid-19. Prima di quest'anno, lo stanziamento di 45.841.330,97 euro avvenuto col D.M. 31/5/2018 e quello di 46.100.000,00 euro previsto dal D.M. 2312/2019 avevano costituito un rifinanziamento della misura. Vediamo che lo stanziamento previsto per la Toscana nel 2019, di cui ci occuperemo in questa sede, è leggermente inferiore rispetto a quello dell'anno precedente (-4%), e nettamente superiore a quello previsto per l'anno successivo.

<sup>3</sup> Successivamente convertito con modificazioni dalla Legge 28 ottobre 2013, n. 124 (art.6.5).



TABELLA 4.4 - LA RIPARTIZIONE DELLE RISORSE (IN EURO) DEL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI (L. 28.10.2014, N. 124 - ARTICOLO 6, COMMA 5)

	TOSCANA	TOTALE
Decreto 14 maggio 2014	2.166.521	20.000.000
Decreto 5 dicembre 2014	1.540.539	15.730.000
Decreto 19 marzo 2015	2.938.201	32.730.000
Decreto 30 marzo 2016	5.309.375	59.730.000
Decreto 1 agosto 2017	1.041.538	11.062.458
Decreto 31 maggio 2018	3.810.848,06	45.841.330,97
Decreto 23 dicembre 2019	3.666.253,20	46.100.000,00
Decreto 6 maggio 2020	755.518,56	9.500.000,00

Fonte: decreti del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

Nella tabella 4.5 riassumiamo la ripartizione dello stanziamento nazionale nei Comuni capoluogo e ad alta tensione abitativa. Le differenze osservabili nei volumi erogati dipendono dalla differente organizzazione dei Comuni rispetto alla gestione operativa del Fondo.

TABELLA 4.5 - LA RIPARTIZIONE PER PROVINCIA/CIRCONDARIO DELLE RISORSE (IN EURO) DEL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI E IMPORTI EROGATI - ANNUALITÀ 2014-2019

	AR	EMPOLI	FI	GR	LI	LU	MS	PI	PT	PO	SI	TOT.
Risorse 14*	270986	62.210	908.299	236.140	411.484	342.532	158.292	400.363	374.413	300.272	242.071	3.707.060
Importo 15	177115	40.596	29.400	0	384.774	0	51.000	346.935	29.681	0	121.080	1.180.581
Risorse 15**	245633	48.854	714.491	173.354	259.737	257.386	111.064	331.723	281.480	317.620	196.859	2.938.201
Importo 16	169505	31.059	66.700	110.793	372.029	312.786	95.296	289.691	97.885	64.750	68.273	1.678.767
Risorse 16***	365816	87.792	1.284.151	334.491	637.656	472.534	196.447	567.041	464.039	515.009	384.399	5.309.375
Importo 17	222.093	52.437	244.488	113.425	565.868	240.590	92.145	366.946	237.463	321.012	212.262	2.668.729
Risorse 17****	121389	30.770	26.718	15.588	314.689	111.466	29.408	255.695	26.925	72.994	35.895	1.041.538
Importo 18	357059	32.561	357.446	82.539	356.879	170.151	105.682	288.108	293.088	224.974	98.145	2.366.634
Risorse 18*****	493724	126.905	92.715	64.291	1.183.240	464.180	121.288	959.407	111.048	59.467	134.583	3.810.848
Importo 19	202408	30.730	138.708	95.945	273.798	159.946	33.360	345.497	185.030	200.007	144.071	1.809.503
Risorse 19*****	442964	73.873	105.008	149.632	857.984	338.363	169.680	684.392	299.510	289.499	255.349	3.666.253

\*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

\*\*\*DM 30 marzo 2016 - Importo liquidato D.D. 13481 del 22.11.2016

\*\*\*\* DM 1 agosto 2017 - Importo liquidato D.D. 18652 del 12.12.2017

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

\*\*\*\*\* DM 23 dicembre 2019 - Importo liquidato D.D. n. 3866 del 5.3.2020





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

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

A queste si aggiungono l'insorgenza di malattia grave, l'infortunio o il decesso di un componente del nucleo familiare, se da ciò è derivata una riduzione delle entrate o la necessità di spese medico-assistenziali ingenti.

Con il D.M. Decreto 6 maggio 2020 (art. 1 comma 2) è stata prevista la possibilità di ampliare l'accesso al Fondo anche a quei soggetti che, seppur non destinatari di un provvedimento esecutivo di sfratto, hanno subito una riduzione del reddito Irpef superiore al 30% nel periodo fra marzo e maggio 2020, a causa della situazione determinata dalla pandemia di Covid-19. Affronteremo questa specifica misura straordinaria in seguito. Successivamente alla ripartizione del Fondo alle Regioni, queste procedono all'assegnazione alle Città capoluogo e ai Comuni ad alta tensione abitativa<sup>4</sup>. Per gli anni dal 2014 al 2016 la Toscana ha ripartito il fondo basandosi sul numero di provvedimenti esecutivi di sfratto a livello provinciale, e poi in base al numero di nuclei familiari residenti. Dal 2017 la ripartizione avviene basandosi sulla media storica dei contributi erogati ai richiedenti pesati rispetto alla quota di utilizzo. Sono infine i Comuni a stabilire l'idoneità dei richiedenti a beneficiare delle risorse del Fondo. Come stabilito dal D.M. 30 marzo 2016, i Comuni sono responsabili di valutare che i richiedenti siano in possesso delle seguenti caratteristiche:

- abbiano un valore ISE non superiore a 35.000 euro oppure un valore ISEE non superiore a 26.000 euro, derivante da regolare attività lavorativa;

<sup>4</sup> Delibera Comitato interministeriale per la programmazione economica 87/2003.





- siano destinatari di atti di intimazione di sfratto per morosità, con citazione per la convalida;
- siano titolari di un contratto di locazione registrato e risiedano in alloggi (non appartenenti alle categorie catastali A1, A8 o A9) oggetto di procedure di rilascio da almeno un anno;
- abbiano la cittadinanza italiana o di un paese europeo, oppure siano in possesso di un titolo di soggiorno;
- non siano titolari nella provincia di residenza di diritti reali su immobili fruibili e adeguati alle loro esigenze.

Costituiscono poi titolo di priorità nell'accesso ai contributi la presenza nel nucleo familiare di componenti ultrasettantenni, di figli minori, di persone con invalidità superiore al 74% o in carico ai servizi sociali.

Il contributo, che può arrivare fino a 12.000 euro è finalizzato a:

- fino a un massimo di 8.000 euro per sanare la morosità incolpevole accertata dal Comune, qualora il periodo residuo del contratto in essere non sia inferiore a due anni, con contestuale rinuncia all'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile;
- fino a un massimo di 6.000 euro per ristorare la proprietà dei canoni corrispondenti alle mensilità di differimento qualora il proprietario dell'immobile consenta il differimento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile per il tempo necessario a trovare un'adeguata soluzione abitativa all'inquilino moroso incolpevole;
- assicurare il versamento di un deposito cauzionale per stipulare un nuovo contratto di locazione;
- assicurare il versamento di un numero di mensilità relative a un nuovo contratto da sottoscrivere a canone concordato fino alla capienza del contributo massimo complessivamente concedibile di euro 12.000,00.





## BOX 4.1 - ELENCO COMUNI AD ALTA TENSIONE ABITATIVA

LODE	COMUNI
Arezzo	Arezzo, Capolona, Castiglion Fibocchi, Civitella in Val di Chiana, Monte San Savino, Subbiano
Firenze	Bagno a Ripoli, Calenzano, Campi Bisenzio, Firenze, Impruneta, Lastra a Signa, Scandicci, Sesto Fiorentino, Signa
Empolese Valdelsa	Empoli
Grosseto	Castiglione della Pescaia, Follonica, Grosseto, Scarlino
Livorno	Collesalveti, Livorno, Piombino, Rosignano Marittimo
Lucca	Camaiole, Capannori, Lucca, Massarosa, Viareggio
Massa-Carrara	Carrara, Massa, Montignoso
Pisa	Cascina, Pisa, Pontedera, San Giuliano Terme
Pistoia	Agliaia, Montale, Pistoia, Quarrata
Prato	Montemurlo, Prato
Siena	Poggibonsi, Siena

Nella tabella 4.6 sono riportati i dati sul numero di soggetti richiedenti e beneficiari, con il contributo medio erogato per provincia (o circondario) e la morosità totale accumulata dai beneficiari. Come abbiamo visto, c'è stata una ulteriore riduzione nel numero di richiedenti (-205 casi) e beneficiari (-69) rispetto all'anno precedente, con un aumento del contributo medio erogato, che passa dai 6.509,09 euro del 2018 ai correnti 7.215,35. Nelle province di Firenze, Pisa e Prato si è verificata una riduzione del 50% circa delle domande, che invece aumentano solamente a Lucca (2 casi in più). Anche i beneficiari si riducono, pur se in misura minore. Rispetto a questo, spiccano soprattutto i casi di Firenze (circa la metà rispetto all'anno scorso) e Massa-Carrara (circa un terzo). In alcuni casi (Pisa, Siena) i beneficiari aumentano leggermente (rispettivamente, +2 e +4 casi). Come si vede dalla tabella, i contributi medi erogati sono variabili, dai 9.738,42 della provincia di Pistoia, ai 5.560,00 di Massa-Carrara.



TABELLA 4.6 - I SOGGETTI RICHIEDENTI E BENEFICIARI DEL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI E IL LIVELLO DELLA LORO MOROSITÀ (IN EURO) NEL 2019

LODE	SOGGETTI RICHIEDENTI	SOGGETTI BENEFICIARI	CONTRIBUTO MEDIO EROGATO	MOROSITÀ ACCUMULATA DAI BENEFICIARI
Arezzo	37	25	8.096,33	92.304,08
Empoli	5	5	6.146,00	22.372,88
Firenze	43	21	6.605,18	162.296,73
Grosseto	14	15	6.396,37	92.145,31
Livorno	52	48	5.704,13	342.935,39
Lucca	27	29	5.569,20	182.881,61
Massa-Carrara	12	6	5.560,00	18.350,00
Pisa	70	54	6.286,98	303.023,46
Pistoia	16	19	9.738,42	145.687,00
Prato	24	22	9.091,23	157.579,19
Siena	12	15	9.604,78	82.770,72
Totale	312	259	7.215,35	1.602.346,37

La tabella 4.7 restituisce le motivazioni per le quali le famiglie toscane fanno ricorso al contributo per la morosità incolpevole. Questo permette di segnalare come licenziamenti e mancati rinnovi siano le cause principali. La tabella permette di sottolineare la crescita relativa dei mancati rinnovi contrattuali come causa principale indicata come ragione della diminuzione del reddito del nucleo, a fronte di una riduzione dell'importanza relativa dei licenziamenti, già sottolineata lo scorso anno.



TABELLA 4.7 - LE CAUSE DELLA MOROSITÀ INCOLPEVOLE\* DEI SOGGETTI BENEFICIARI IL CONTRIBUTO DEL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI NEL 2019 (VALORI ASSOLUTI)

	AR	EMPOLI	FI	GR	LI	LU	MS	PI	PT	PO	SI	TOT.	%
Cassa integrazione	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	2	0,8
Cessazione di attività libero professionale	4	-	1	-	8	4	-	6	-	4	3	30	11,6
Licenziamento	5	-	4	6	8	4	3	18	11	4	2	65	25,2
Mancato rinnovo di contratto a termine o di lavoro atipico	3	3	5	4	16	3	3	15	4	2	8	66	25,6
Riduzione orario di lavoro	2	-	-	3	4	1	-	1	-	-	1	12	4,7
Stato di mobilità <sup>†</sup>	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	2	0,8
Malattia, infortunio o decesso	3	1	1	-	6	6	-	6	-	4	1	27	10,5
Altri motivi	7	1	10	2	5	11	-	7	3	8	-	54	20,9
Totale complessivo	25	5	21	15	48	29	6	54	19	22	15	259	

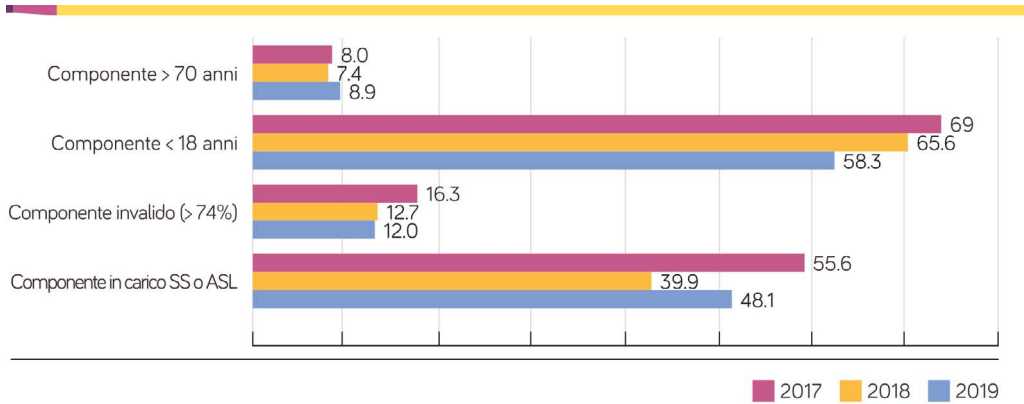
\*Le categorie "Malattia, infortunio e decesso" e "Altri motivi" possono presentarsi anche insieme ad altre, in questo caso sono state conteggiate solamente quando unica causa della richiesta.

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

Nella figura 4.4 troviamo un confronto nel triennio 2017-2019 rispetto alle caratteristiche dei nuclei beneficiari. Anche in questo caso le categorie non sono mutualmente esclusive ed esiste la possibilità che si assommino più fattori di forte vulnerabilità nello stesso nucleo. Detto altrimenti, la percentuale per ogni colonna è relativa al totale delle domande. I nuclei con minori, pur rimanendo la categoria più presente, tendono a diminuire gradualmente nel corso del tempo, a differenza dei nuclei seguiti dai servizi sociali o sanitari territoriali, che dopo essere diminuiti molto fra 2017 e 2018 tornano a essere quasi la metà dei beneficiari. Aumenta leggermente anche la presenza di ultrasettantenni, mentre si riducono i nuclei con invalidi gravi.



FIGURA 4.4 - CARATTERISTICHE SOCIALI DEI SOGGETTI BENEFICIARI DI CONTRIBUTO DEL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI - ANNI 2017 - 2019 (VALORI PERCENTUALI)



Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

Per concludere, è importante interrogarsi sugli esiti percorsi riportati in tabella 4.8 (anche in questo caso bisogna tenere presente la possibilità di sovrapposizione fra situazioni: si è deciso di mantenere lo sbocco principale dichiarato). Si vede subito come in pochissimi casi il fondo ha condotto all'assegnazione di un alloggio popolare, e sono poco presenti anche le nuove stipule a canone diminuito. Ben illustrate invece le nuove stipule a canone concordato, che rappresentano quasi un quarto del totale dei casi, insieme ai differimenti dei procedimenti di sfratto.

TABELLA 4.8 - OGGETTI BENEFICIARI IL CONTRIBUTO DEL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI NEL 2019 E RICADUTE\* (VALORI ASSOLUTI)

	AR	EMPOLI	FI	GR	LI	LU	MS	PI	PT	PO	SI	TOT.	%
Assegnazione di alloggio di proprietà pubblica	0	0	0	0	11	0	0	1	1	1	0	14	5,4
Contratto rinegoziato a canone inferiore	0	0	1	0	4	0	0	2	1	0	0	8	3,1
Contratto rinnovato	0	0	3	7	7	5	0	7	1	1	0	31	12,0
Differimento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio	9	4	6	0	5	6	0	19	1	0	1	51	19,3
Nuovo contratto sottoscritto a canone concordato	0	0	1	4	7	2	0	19	10	7	9	59	23,2
Passaggio da casa a casa	12	0	0	0	8	9	5	3	1	0	0	38	14,7
Rinuncia allo sfratto da parte del proprietario	2	1	9	0	5	6	1	0	4	8	4	40	15,4
Nd.	2	0	1	4	1	1	0	3	0	5	1	18	6,9
<b>Totale complessivo</b>	<b>25</b>	<b>5</b>	<b>21</b>	<b>15</b>	<b>48</b>	<b>28</b>	<b>6</b>	<b>55</b>	<b>19</b>	<b>22</b>	<b>15</b>	<b>259</b>	<b>100</b>







## 4.2.2 IL FONDO REGIONALE DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI

La Regione Toscana ha assegnato al fondo regionale per la morosità incolpevole,<sup>5</sup> per il 2019, risorse pari a 627.867,03 euro, ripartite in percentuale sullo storico dei contributi rendicontati nell'anno precedente. Sommando a tale cifra i residui degli anni precedenti, pari a 1.011.296,00 euro, il Fondo sfratti regionale raggiunge un importo complessivo pari a 1.639.163,03 euro, da cui sono in seguito stati scorporati 173.789,42 euro per finanziare la misura sociale per l'affitto nel Lode di Empoli-Valdelsa (cfr. Capitolo 3). Le risorse utilizzate nel corso del 2019 ammontano a 550.865,88 euro, provenienti dalle somme stanziare nel quinquennio precedente.

TABELLA 4.9 - LE RISORSE (IN EURO) DEL "FONDO SFRATTI" ASSEGNATE AI LODE E QUELLE EROGATE NEL 2019

	IMPORTO ASSEGNATO PER 2019 AI LODE* AL NETTO SPESE DI GESTIONE**	RESIDUI DA ANNI PRECEDENTI	IMPORTO DISPONIBILE PER 2019	IMPORTO EROGATO NEL 2019 AI BENEFICIARI
Arezzo	122.055,38	2.949,48	125.004,86	132.924,10
Empoli	67.346,18	193.789,62	87.346,37***	6.000
Firenze	6.971,25	156.726,88	163.698,13	15.000,00
Grosseto	-	39.932,99	39.932,99	12.528,82
Livorno	79.124,18	91,77	79.215,94	73.889,25
Lucca	19.805,18	118.939,20	138.744,38	20.710,00
Massa-Carrara	8.226,25	105.088,44	113.314,69	19.600,00
Pisa	95.798,63	32.139,02	127.937,64	136.571,71
Pistoia	99.913,13	119.637,23	219.550,36	101.540,10
Prato	22.064,25	44.366,05	66.430,30	11.437,00
Siena	106.562,63	197.635,34	304.197,96	20.664,90
<b>Totale</b>	<b>627.867,03</b>	<b>1.011.296,01</b>	<b>1.639.163,03</b>	<b>550.865,88</b>

\* Determina Dirigenziale n. 21676 del 20/12/2019

\*\* 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.

\*\*\* Al netto delle risorse utilizzate per fondo affitti per € 173.789,42.

I beneficiari del fondo sono diminuiti rispetto allo scorso anno, quando erano 147. I 106 beneficiari del 2019 hanno ricevuto nel complesso 550.865,88 euro<sup>6</sup>, con uno stanziamento medio per L.O.D.E. di 5.380,7 euro. La cifra ricevuta in media da ogni beneficiario è invece pari a 5.196,85 euro. La copertura assicurata dal fondo è pari al 94,9% della morosità accumulata dai beneficiari (580.529,54 euro). Mentre alcuni Lode erogano cifre leggermente superiori

<sup>5</sup> Regolato dalla D.G.R. n.443 del 24/04/2018.

<sup>6</sup> Sono esclusi i riparti del fondo affitti.



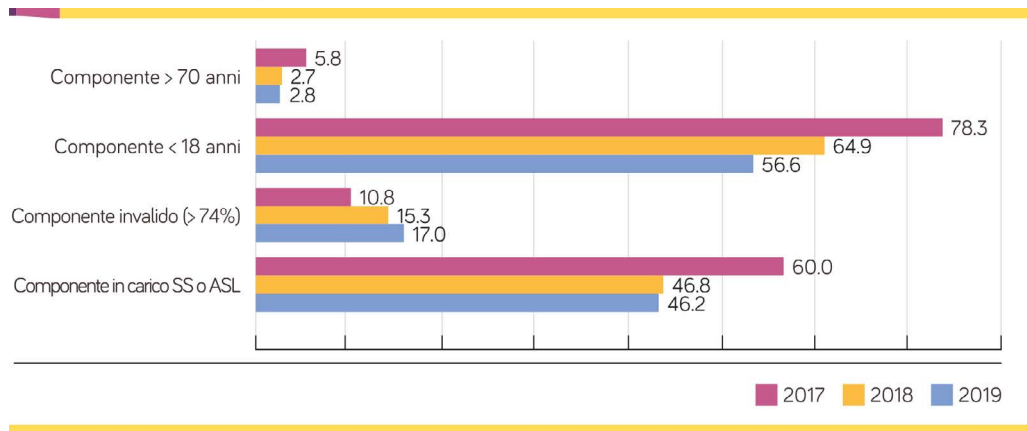
al fabbisogno dichiarato, probabilmente per coprire le eventuali spese legali e, quando si verificano, i passaggi da casa a casa (è il caso di Livorno e Lucca), in altri casi vediamo una risposta minore, ad esempio a Pistoia o Prato (dove però influisce anche il ridottissimo numero di domande presentate).

TABELLA 4.10 - I SOGGETTI RICHIEDENTI E BENEFICIARI DEL "FONDO SFRATTI" ED IL LIVELLO DELLA LORO MOROSITÀ (IN EURO) NEL 2019

	AR	EMPOLI	FI	GR	LI	LU	MS	PI	PT	PO	SI	TOT.
Soggetti richiedenti	39	1	3	2	18	4	3	27	24	4	5	130
Soggetti beneficiari*	30	1	3	2	13	4	3	21	22	3	4	106
Contributo medio erogato	4.430	6.000	5.000	6.264	5.683	5.177	6.533	6.503	4.615	3.812	5.166	5.380
Importo erogato nel 2019 ai beneficiari (A)	132.924	6.000	15.000	12.528	73.889	20.710	19.600	136.571	101.540	11.437	20.664	550.865
Morosità dei beneficiari (B)	136.880	8.000	16.253	12.528	56.451	16.200	19.600	145.306	130.633	18.010	20.664	580.529
A/B*100	97,1%	75,0%	92,3%	100,0%	130,9%	127,8%	100,0%	94,0%	77,7%	63,5%	100,0%	94,9%

La figura 4.5 permette di vedere la composizione dei soggetti beneficiari, permettendo di sottolineare la progressiva diminuzione nel corso degli anni di nuclei con componente minorenni e un aumento dei nuclei con soggetti invalidi.

FIGURA 4.5 - CARATTERISTICHE SOCIALI DEI SOGGETTI BENEFICIARI DI CONTRIBUTO DEL "FONDO SFRATTI" - ANNI 2017, 2018 E 2019 (VALORI PERCENTUALI)





Infine, la tabella 4.11 prende in considerazione le ricadute del fondo di morosità incolpevole regionale, permettendo di mostrare come questo spesso determini la rinuncia allo sfratto da parte della proprietà. Meno frequenti il passaggio da casa a casa, il rinnovo del contratto a canone concordato e il differimento del procedimento di rilascio.

TABELLA 4.11 - RICADUTE DEL FONDO MOROSITÀ REGIONALE, ANNO 2019

	TOTALE
Contratto rinegoziato a canone inferiore	4
Contratto rinnovato	14
Differimento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio	15
Nuovo contratto sottoscritto a canone concordato	7
Passaggio da casa a casa	14
Rinuncia allo sfratto da parte del proprietario	30
Altro	22

### 4.3 Le Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo

La Legge Regionale 2/2019 ha confermato il ruolo e la composizione delle Commissioni territoriali, organi previsti inizialmente dalla L.R. 12 dicembre 2012, n. 75 ("Misure urgenti per la riduzione del disagio abitativo. Istituzione delle commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo"), volta al contrasto del disagio abitativo per nuclei familiari soggetti a procedure esecutive di sfratto e finalizzata anche a promuovere azioni coordinate al fine di garantire la sostenibilità sociale dello sfratto e a favorire il percorso di passaggio da casa a casa dei soggetti che non sono in possesso di altra abitazione adeguata al proprio nucleo familiare. La legge prevede che "l'efficacia e l'efficienza delle commissioni sono riconosciuti tra i criteri di priorità ai fini della ripartizione tra i L.O.D.E. di finanziamenti per il sostegno a programmi di costruzione, acquisizione e recupero di alloggi di edilizia sovvenzionata o di alloggi destinati alla locazione per famiglie in disagio abitativo".

**448 CASI ESAMINATI  
DALLE COMMISSIONI TERRITORIALI**

La Conferenza dei sindaci dei Comuni associati nei L.O.D.E. disciplina il funzionamento delle Commissioni, individua il presidente e la relativa composizione, che può prevedere la partecipazione di rappresentanti delle organizzazioni sin-



dacali degli inquilini e rappresentanti delle associazioni di proprietà edilizia maggiormente rappresentative, nonché un rappresentante del soggetto gestore del patrimonio destinato all'edilizia residenziale pubblica competente per territorio. Le Commissioni possono essere integrate da rappresentanti delle Prefetture-uffici territoriali del Governo e delle Questure competenti per territorio, nonché dai rappresentanti dei Comuni interessati.

Le commissioni effettivamente nominate e dunque formalmente esistenti al momento sono 9 su 11: Arezzo, Empoli Valdelsa, Grosseto, Livorno, Lucca, Massa-Carrara, Pisa, Pistoia e Siena. La commissione fiorentina, ancorché nominata non si riunisce dal 2015, allo stesso modo non appare attiva quella di Prato. Nei L.O.D.E. di Arezzo, Massa-Carrara e Pistoia le funzioni sono svolte dalle amministrazioni comunali del capoluogo.

Dal punto di vista dei casi esaminati, dunque, anche quest'anno le commissioni di Empoli (216 domande ricevute) e Pisa (146) sembrano quelle maggiormente attive, seguite da Grosseto (42), Livorno (26) e Siena (12).

TABELLA 4.12 - L'ATTIVITÀ SVOLTA NEL 2019 DALLE COMMISSIONI TERRITORIALI PER IL CONTRASTO DEL DISAGIO ABITATIVO

	LODE	NR. SEDUTE	NR. CASI ESAMINATI
Arezzo		0	0
Empolese Valdelsa		11	216
Firenze		0	0
Grosseto		4	42
Livorno		2	29
Lucca		0	4
Massa-Carrara		0	0
Pisa		6	145
Pistoia		0	0
Prato		0	0
Siena		1	12
<b>Totale</b>		<b>24</b>	<b>448</b>

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

Le domande esaminate, nel complesso 196 in meno rispetto allo scorso anno, sono distribuite come da tabella 4.13. In un quinto dei casi la valutazione delle commissioni ha portato all'ottenimento di un contributo per prevenire lo sfratto, sanando la morosità pregressa, e quasi altrettanto comune è stata la





decisione di favorire la transizione verso un'altra abitazione. L'utilizzo di alloggi d'emergenza cresce ancora, venendo adottata come soluzione nel 14,5% dei casi (contro l'8% dell'anno precedente).

TABELLA 4.13 - MISURE ATTIVATE NEL 2019 IN RISPOSTA ALLE DOMANDE ESAMINATE DALLE COMMISSIONI

TIPOLOGIA MISURE ATTIVATE	EMP	GR	LI	LU	PI	SI	TOT.	%
Procedimenti di rinvio programmato sfratti	0	0	1	0	14	0	15	3,3%
Contributi per prevenzione sfratto	47	0	4	3	34	4	92	20,5%
Contributi per accesso nuova abitazione	45	1	4	1	20	7	78	17,4%
Inserimenti in alloggi di emergenza	29	14	19	0	4	0	66	14,7%
Necessità di ulteriori accertamenti	5	10	0	0	31	0	46	10,3%
Soluzione autonoma da parte degli inquilini	17	2	0	0	9	0	28	6,3%
Domande inammissibili	1	7	0	0	29	1	38	8,5%
Sfratti eseguiti	0	0	1	0	4	0	5	1,1%
Altro	72	8	0	0	0	0	80	17,9%
Totale	216	42	29	4	145	12	448	100,0%

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione attività 2019 Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo



# L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

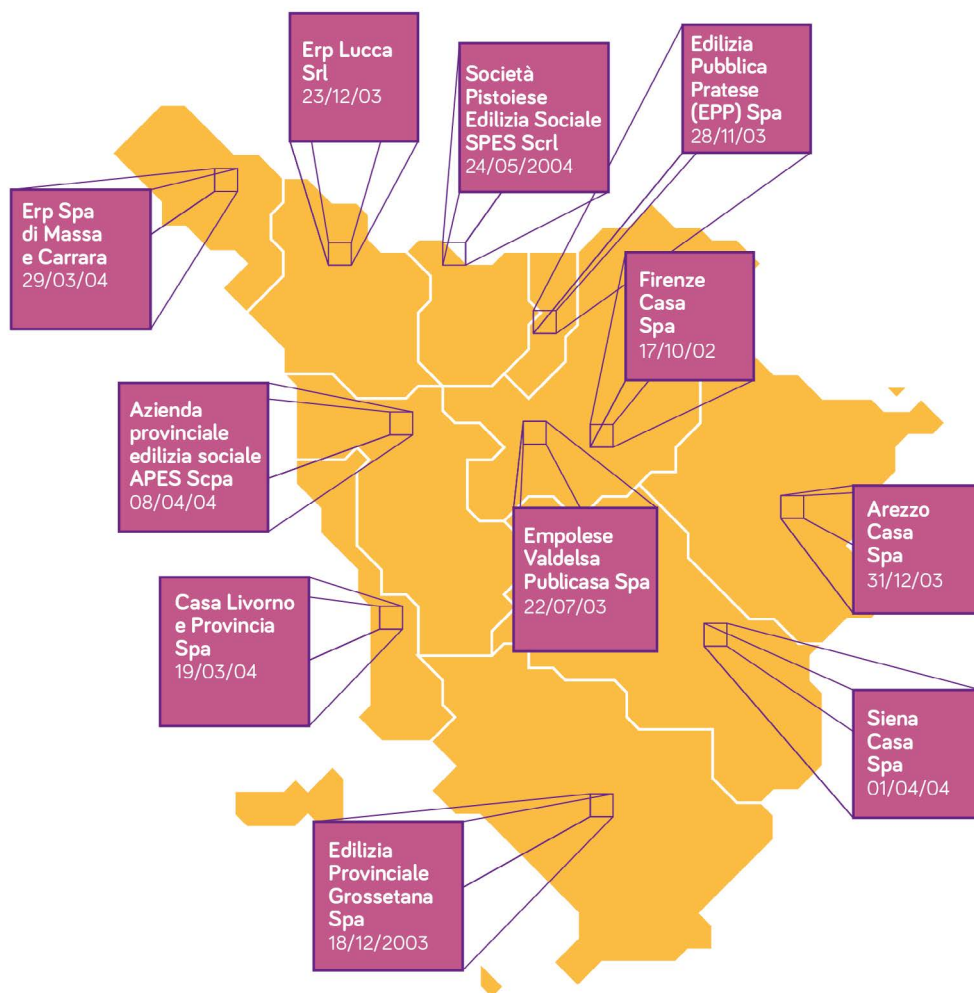
Questa sezione del Rapporto mira ad offrire una panoramica dell'edilizia pubblica in Toscana e riprende la struttura dei precedenti rapporti: nel paragrafo 5.1 è contenuta un'analisi del patrimonio immobiliare gestito dalle undici Aziende pubbliche per la casa operative nei L.O.D.E. toscani; il paragrafo 5.2 tratta delle caratteristiche dei nuclei familiari assegnatari; il paragrafo 5.3 delle domande di alloggi; il paragrafo 5.4 dei dati gestionali delle 11 Aziende toscane.

Le informazioni sono raccolte dall'Osservatorio Sociale Regionale, in collaborazione con il settore politiche abitative della Regione Toscana, attraverso l'invio a tutti i soggetti gestori (e ai Comuni per quanto riguarda le graduatorie ERP) di apposite schede di rilevazione.

I dati sono rilevati annualmente come previsto dall'articolo 3 della Legge Regionale 2 gennaio 2019, n.2, "Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica (ERP)". Le schede rilevano sia dati di stock (che fotografano i dati al 31 dicembre 2019, ad esempio il numero di unità immobiliari gestite) che di flusso (per i quali si considera il periodo di rilevazione dal 1° gennaio 2019 al 31 dicembre 2019, ad esempio il numero di alloggi assegnati o restituiti).



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



Fonte: Elaborazione su dati EUSILC - ISTAT





## 5.1 Il patrimonio

Il patrimonio immobiliare dell'edilizia residenziale pubblica toscana al 31 dicembre 2019 è costituito da 5.911 edifici. Il numero assoluto è rimasto pressoché stabile e anche la sua composizione percentuale nei territori, nel corso degli anni, non si è modificata molto: i L.O.D.E. di Firenze, Pisa, Livorno e Lucca rappresentano complessivamente il 58,6% del patrimonio immobiliare. Tra questi l'unico L.O.D.E. ad aver incrementato significativamente il numero di edifici ERP sia in numero assoluto che percentuale risulta essere quello di Livorno (+1,9%)<sup>1</sup>.

TABELLA 5.1 - DISTRIBUZIONE DEL NUMERO DI EDIFICI ERP (2015-2019) E VARIAZIONE PERCENTUALE

L.O.D.E.	2015	2017	2019	2019 %	VAR % 2015-2019
Arezzo	411	417	420	7,1	2,2
Empolese-Valdelsa	171	171	172	2,9	0,6
Firenze	1.275	1.256	1.254	21,2	-1,6
Grosseto	449	445	448	7,6	-0,2
Livorno	718	726	732	12,4	1,9
Lucca	649	647	645	10,9	-0,6
Massa-Carrara	580	580	581	9,8	0,2
Pisa	843	833	833	14,1	-1,2
Pistoia	293	296	289	4,9	-1,4
Prato	162	163	165	2,8	1,9
Siena	375	370	372	6,3	-0,8
<b>Toscana</b>	<b>5.926</b>	<b>5.904</b>	<b>5.911</b>	<b>100,0</b>	<b>-0,3</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015 e 2019

Data l'esigua variazione dello stock di edifici ERP, anche la loro distribuzione per anno di costruzione non varia in modo significativo, mostrando solo l'incremento di un punto percentuale del numero di edifici costruiti dopo l'anno 2000.

<sup>1</sup> Il L.O.D.E. di Prato incrementa anch'esso il numero di edifici di quasi due punti percentuali (+1,9); in valore assoluto corrisponde a tre nuovi edifici in quattro anni.

**TABELLA 5.2 - DISTRIBUZIONE ASSOLUTA E PERCENTUALE DEGLI EDIFICI ERP PER ANNO DI COSTRUZIONE**

ANNO RILEVAZIONE	PRIMA DEL 1970	1970-2000	DOPO IL 2000	TOTALE	ND
2015	2.969	2.155	413	5.537	389
2015 (%)	53,6	38,9	7,5	100	
2019	3.021	2.104	474	5.599	312
2019 (%)	54,0	37,6	8,5	100	

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015 e 2019

Se si scorre la distribuzione percentuale del patrimonio abitativo per anno di costruzione a livello di Lode, Prato, Siena, Empoli e Arezzo sono quelli con la quota più alta di edifici costruiti dopo l'anno 2000, mentre per quanto riguarda i Lode della costa si conferma quanto evidenziato nel rapporto dello scorso anno: Massa-Carrara, Livorno, Pisa, Grosseto e Lucca hanno una percentuale di edifici costruiti prima del 1970 superiore al 60%. Confrontando questa distribuzione con quella ricavata dalle schede del 2015, si osserva un incremento di circa due punti percentuali nella quota degli edifici costruiti dopo il 2000 nei Lode di Livorno, Siena, Arezzo.

Il Lode di Grosseto invece mostra un aumento di dieci punti percentuali nella quota di edifici costruiti prima del 1970 censiti nel patrimonio abitativo: la ragione di questo aumento è da ricercarsi nel maggior numero di edifici censiti che non risultavano classificati per anno di costruzione nell'edizione del monitoraggio del 2015.



TABELLA 5.3 - DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DEGLI EDIFICI ERP PER LODE E ANNO DI COSTRUZIONE (2019)

L.O.D.E.	PRIMA DEL 1970	1970-2000	DOPO IL 2000
Arezzo	43,8	43,6	12,6
Empolese-Valdelsa	43,6	43,0	13,3
Firenze	31,4	59,8	8,8
Grosseto	62,5	30,3	7,2
Livorno	65,9	25,7	8,3
Lucca	63,8	26,6	9,6
Massa-Carrara	74,1	22,9	3,0
Pisa	66,4	27,5	6,2
Pistoia	46,7	47,5	5,8
Prato	38,2	46,1	15,8
Siena	44,6	42,9	12,5

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2019

\*La distribuzione percentuale presentata nella tabella 5.3 è calcolata sul numero di edifici correttamente classificati in una delle categorie previste dalla rilevazione: nell'edizione 2019 risultano non classificati 319 alloggi, ovvero il 5,3% del totale

Per quanto riguarda il numero di alloggi risultanti dal patrimonio immobiliare descritto sopra, possiamo dire che in termini assoluti si registra un lieve incremento. Gli alloggi ERP censiti nel 2019 sono 49.996, 468 in più rispetto al 2015 (+0,9%). Esaminando la situazione a livello di singolo Lode gli aumenti più significativi in termini percentuali sono da attribuire a Livorno (+2,4%), Prato (+2,2%) e Siena (+2%). Il Lode di Firenze aumenta di 127 alloggi il proprio stock di patrimonio ERP (+1%), superato in numero assoluto solo da Livorno, che incrementa il proprio patrimonio complessivo di 198 alloggi e lo fa in modo costante in tutti i cinque anni di osservazione.

Nelle figure 5.2a e 5.2b viene invece presentato il numero di alloggi ERP, e il relativo indice rapportato al numero di famiglie residenti, per ambito territoriale/Zona distretto, ovvero la scala ottimale per valutare i bisogni sanitari e sociali delle comunità e per organizzare ed erogare i servizi delle reti territoriali sanitarie, socio-sanitarie e sociali integrate (LR 41/2005, art. 33).

**TABELLA 5.4 - DISTRIBUZIONE DEL NUMERO DI ALLOGGI PER LODE (2015-2019) E VARIAZIONE PERCENTUALE**

L.O.D.E.	2015	2017	2019	2019 %	VAR % 2015-2019
Arezzo	3.081	3.096	3.096	6,2	0,5
Empolese-Valdelsa	1.544	1.544	1.551	3,1	0,5
Firenze	12.714	12.812	12.841	25,7	1,0
Grosseto	3.174	3.148	3.165	6,3	-0,3
Livorno	8.406	8.500	8.605	17,2	2,4
Lucca	4.064	4.086	4.091	8,2	0,7
Massa-Carrara	3.739	3.734	3.757	7,5	0,5
Pisa	6.367	6.331	6.323	12,6	-0,7
Pistoia	2.110	2.121	2.146	4,3	1,7
Prato	1.784	1.785	1.824	3,6	2,2
Siena	2.545	2.574	2.597	5,2	2,0
<b>Toscana</b>	<b>49.528</b>	<b>49.731</b>	<b>49.996</b>	<b>100,0</b>	<b>0,9</b>

Fonte: Regione Toscana, Schede rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015 e 2019

Comparando i dati delle rilevazioni 2018 e 2019 si può scomporre il flusso delle abitazioni in entrata ed in uscita: il patrimonio abitativo dell'ERP risulta accresciuto di 250 nuovi alloggi, contro i 64 che ne sono usciti, un numero tutto sommato esiguo rispetto allo stock di alloggi disponibili.

Tra i 250 nuovi alloggi in entrata nel patrimonio abitativo circa un terzo (84) si trovano nella provincia di Arezzo e sono alloggi di risulta recuperati; i 62 nuovi alloggi sono ripartiti nei Lode di Prato (40) e Pistoia (22). Dei 39 alloggi introdotti nel patrimonio abitativo ERP a seguito di interventi di recupero la maggior parte risulta essere nel Lode di Arezzo (36). Infine dei 65 alloggi conferiti nel patrimonio ERP, 40 sono nel Lode di Firenze e 21 in quello di Lucca.



TABELLA 5.5 - VARIAZIONE DEL NUMERO DI ALLOGGI ERP 2018-2019 PER MOTIVO DI VARIAZIONE

L.O.D.E.	ALLOGGI ERP 2018	COSTRUITI (+)	RECUPERATI (+)	CONFERITI (+)	ALTRO IN ENTRATA (+)	VENDUTI (-)	DEMOLITE (-)	ALTRO IN USCITA (-)	ALLOGGI ERP 2019
Arezzo	3.019	0	0	0	80	3	0	0	3.096
Empolese-Vald.	1.551	0	0	0	0	0	0	0	1.551
Firenze	12.820	0	0	40	0	15	0	4	12.841
Livorno	8.605	0	0	0	0	0	0	0	8.605
Lucca	4.071	0	1	21	4	6	0	0	4.091
Pistoia	2.121	22	2	1	0	0	0	0	2.146
Siena	2.601	0	0	0	0	4	0	0	2.597
Prato	1.785	40	0	0	0	1	0	0	1.824
Pisa	6.326	0	0	0	0	3	0	0	6.323
Grosseto	3.176	0	0	0	0	11	0	0	3.165
Massa-Carrara	3.735	0	36	3	0	17	0	0	3.757
<b>Toscana</b>	<b>49.810</b>	<b>62</b>	<b>39</b>	<b>65</b>	<b>84</b>	<b>60</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>49.996</b>

Fonte: Regione Toscana, Schede rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2019

Il rapporto tra il numero di famiglie e il numero di alloggi è un indicatore, per quanto grezzo, della capacità di un territorio di rispondere alla potenziale domanda abitativa rivolta al sistema di edilizia residenziale pubblica.

### UN ALLOGGIO ERP OGNI 33 FAMIGLIE

Maggiore è il numero di famiglie residenti, maggiore è la pressione che il sistema di edilizia residenziale pubblica potrebbe trovarsi a sostenere. Come si può osservare dalla tabella 5.6 la situazione complessiva in Toscana è rimasta invariata anche confrontando il valore dell'indice con quello calcolato per l'anno 2015. In termini assoluti è la stessa descritta nel rapporto dello scorso anno: i Lode con il rapporto famiglie/alloggi più basso e in cui è più ampia la disponibilità di alloggi ERP sono Livorno (18,2) e Massa-Carrara (23,7); invece, i Lode in cui il rapporto è più alto e nei quali la situazione è di minore disponibilità di patrimonio ERP in rapporto al numero di famiglie residenti restano quelli di Pistoia (58,9 famiglie per alloggio) e di Prato (57,0).



# Il patrimonio ERP

## Distribuzione alloggi

FIGURA 5.2.A - NUMERO FAMIGLIE RESIDENTI E NUMERO ALLOGGI ERP

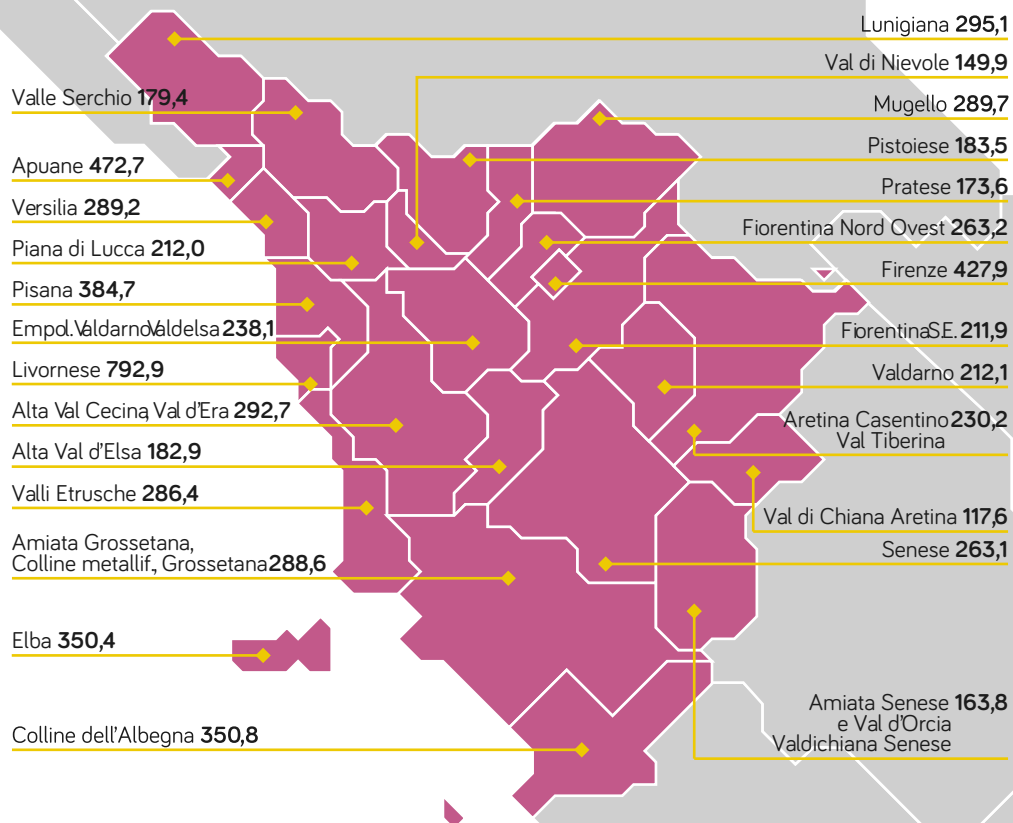
AMBITO	N. FAMIGLIE RESIDENTI AL 31/12/2019	N. ALLOGGI ERP GESTITI DALLE AZIENDE ERP
Alta Val d'Elsa	27.235	498
Alta Val di Cecina-Val d'Era	59.680	1.747
Amiata GR-Colline Metall.-Grossetana	80.570	2.325
Amiata SI e Val d'Orcia-Valdichiana SI	34.981	573
Apuane	63.741	3.013
Aretina-Casentino-Val Tiberina	86.314	1.988
Colline dell'Albegna	23.947	840
Elba	15.781	553
Empolese-Valdarno-Valdelsa	98.298	2.340
Fiorentina Nord-Ovest	88.949	2.341
Fiorentina Sud-Est	79.696	1.689
Firenze	187.049	8.004
Livornese	79.334	6.290
Lunigiana	25.208	744
Mugello	27.859	807
Piana di Lucca	73.263	1.553
Pisana	94.567	3.638
Pistoiese	74.991	1.376
Pratese	103.935	1.824
Senese	57.993	1.526
Val di Chiana Aretina	21.690	255
Val di Nievole	51.381	770
Valdarno	40.226	853
Valle del Serchio	24.699	443
Valli Etrusche	66.715	1.911
Versilia	72.444	2.095
<b>Toscana</b>	<b>1.660.546</b>	<b>49.996</b>





# Edilizia Residenziale Pubblica per ambito territoriale

FIGURA 5.2.B - NUMERO ALLOGGI ERP PER 10.000 FAMIGLIE RESIDENTI



Fonte: Demolstat, Bilancio demografico e popolazione residente al 31 dicembre 2019 e schede rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2019



TABELLA 5.6 - DISTRIBUZIONE DEL NUMERO DI FAMIGLIE E DEL NUMERO DI ALLOGGI PER LODE E CALCOLO DEL RAPPORTO FAMIGLIE/ALLOGGI

L.O.D.E.	NUMERO DI FAMIGLIE	ALLOGGI 2019	FAMIGLIE/ALLOGGI	VARIAZIONE 2015/2019
Arezzo	148.230	3.096	47,9	+0,4
Empolese-Valdelsa	72.284	1.551	46,6	+0,7
Firenze	383.553	12.841	29,9	-0,1
Grosseto	104.517	3.165	33,0	+0,3
Livorno	156.894	8.605	18,2	-0,4
Lucca	170.406	4.091	41,7	0,0
Massa-Carrara	88.949	3.757	23,7	-0,2
Pisa	185.197	6.323	29,3	+0,7
Pistoia	126.372	2.146	58,9	-0,2
Prato	103.935	1.824	57,0	0,0
Siena	120.209	2.597	46,3	-0,6
<b>Toscana</b>	<b>1.660.546</b>	<b>49.996</b>	<b>33,2</b>	<b>0,0</b>

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Schede rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015 e 2019, e Demolstat, Bilancio demografico e popolazione residente al 31 dicembre 2015 e al 31 dicembre 2019

Le caratteristiche del patrimonio abitativo ERP della Toscana sono esaminate nella seconda sezione della scheda di rilevazione inviata ad ogni Lode toscano: per ciascun alloggio si chiedono la classe energetica, il numero di vani utili (così come definito nella L.R. 2/2019 Allegato C punto 2<sup>2</sup>), la categoria catastale, lo stato di occupazione.

<sup>2</sup> Ai fini della determinazione della situazione di sottoutilizzo degli alloggi di ERP, per vani utili si intendono tutti i vani dell'alloggio di superficie pari o superiore a quattordici metri quadrati, con esclusione dei servizi e degli spazi accessori. Qualora nell'alloggio siano presenti uno o più vani abitabili di superficie inferiore a quattordici metri quadrati, ciascuno di essi è considerato equivalente a mezzo vano. È altresì considerata equivalente a mezzo vano la cucina autonoma, qualora la stessa risulti di superficie pari o superiore a nove metri quadrati e inferiore a diciotto metri quadrati. Qualora nell'alloggio siano presenti uno o più vani indivisi, ciascuno dei quali di superficie pari o superiore a ventotto metri quadrati, il numero dei vani effettivi corrispondenti viene calcolato dividendo per quattordici la superficie complessiva espressa in metri quadrati, e approssimando per difetto la parte ulteriore di superficie se inferiore a nove metri quadrati. L'alloggio monostanza è comunque considerato equivalente a un vano per la parte di superficie dello stesso non superiore a ventotto metri quadrati, approssimando per difetto la parte ulteriore di superficie se inferiore a nove metri quadrati. In ogni caso i Soggetti gestori sono tenuti a valutare la possibilità di effettuare eventuali interventi finalizzati ad una più razionale suddivisione dei vani sovradimensionati. La deroga ai limiti del presente comma è ammessa qualora nell'intera graduatoria non esistano nuclei familiari adeguati agli standard abitativi indicati, o in presenza di soggetti disabili che necessitano di spazi attrezzati.







Il tasso di risposta di ciascun Lode alle domande di questa sezione è molto variabile: a parte il Lode di Arezzo che classifica correttamente tutti gli alloggi censiti nelle categorie proposte, una descrizione esauriente del patrimonio ERP è possibile per tutti i Lode solo per categoria catastale e per stato di occupazione.

Le ragioni di questo alto tasso di mancate risposte nella classificazione della classe energetica degli alloggi può essere spiegata dal fatto che la certificazione è fatta solo a seguito di ristrutturazioni dell'immobile e/o con il subentro di un nuovo nucleo familiare. Inoltre le schede che rilevano la classe energetica e il numero di vani utili degli alloggi sono previste solo dall'edizione del 2017. Da allora si osserva una lenta seppur costante diminuzione delle risposte mancanti<sup>3</sup>.

TABELLA 5.7 - PERCENTUALE DI MANCATE RISPOSTE ALLE DOMANDE DELLA SEZIONE SULLE CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO ABITATIVO. DATI PERCENTUALI

L.O.D.E.	CLASSE ENERGETICA	VANI UTILI	CATEGORIA CATASTALE	STATO DI OCCUPAZIONE
Arezzo	0,0	0,0	0,0	0,0
Empolese-Valdelsa	81,8	83,4	1,2	0,0
Firenze	84,5	15,7	2,0	0,0
Grosseto	93,9	7,1	0,0	0,0
Livorno	81,5	0,0	0,0	0,0
Lucca	62,7	37,0	0,0	0,0
Massa-Carrara	99,2	74,7	5,7	1,1
Pisa	94,3	0,0	0,0	0,0
Pistoia	92,8	6,5	0,2	0,0
Prato	80,0	59,4	0,0	0,0
Siena	85,3	0,8	9,4	1,2
<b>Toscana</b>	<b>81,6</b>	<b>18,0</b>	<b>1,6</b>	<b>0,1</b>

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2019

<sup>3</sup> C'è da notare solo che il dato complessivo di quest'anno sugli alloggi non classificati rispetto alla classe energetica è superiore di dieci punti percentuali rispetto a quello dello scorso anno perché il Lode di Pisa ha scorporato gli alloggi privi di certificazione APE dalla categoria più bassa, ovvero la G, migliorando così la qualità del dato trasmesso nel monitoraggio. Se fossero rimaste invariate le classificazioni fornite lo scorso anno il numero degli alloggi senza certificazione sarebbe sceso del 2%.



La distribuzione degli alloggi per tipologia catastale prende in considerazione il 98,4% degli alloggi censiti dalla rilevazione del 2019 (+ due punti percentuali rispetto allo scorso anno): si conferma sostanzialmente la distribuzione rilevata nelle scorse edizioni del monitoraggio: il 47,2 % di tutti gli alloggi ERP censiti in Toscana appartengono alla categoria A3 – Abitazione economica, segue il 37,1% classificato nella categoria A2 – Abitazione civile ed infine il 15,2% nella categoria A3 – Abitazione economica, con un residuo 0,5% classificato nella categoria A5 – Abitazione ultrapopolare.

Prendendo in considerazione i singoli Lode, rispetto alla rilevazione dello scorso anno troviamo degli scostamenti percentuali significativi solo nei Lode di Siena e Massa-Carrara, dovuti alla diminuzione degli alloggi senza classificazione catastale. Siena ad esempio incrementa di 7,8 punti percentuali gli alloggi censiti nella categoria A3 e a Massa-Carrara gli alloggi censiti in A2 aumentano di 1,4 punti percentuali; diminuiscono proporzionalmente gli alloggi censiti in tutte le altre categorie.

Nella tabella 5.8 è riportata la distribuzione percentuale degli alloggi censiti per categoria catastale; osserviamo che i Lode con le differenze più rilevanti rispetto alla distribuzione regionale sono quelli di Lucca, Pistoia e Arezzo, che hanno una quota quasi doppia di alloggi classificati nella categoria A3; Pisa, Massa-Carrara e Livorno che dichiarano poco più della metà degli alloggi censiti nella categoria A2 e Grosseto in cui le quote sono quasi praticamente equidistribuite nelle categorie A2, A3, A4. Siena concentra l'87,8% del patrimonio abitativo ERP nelle categorie A2 e A3. Firenze, in cui il patrimonio abitativo censito è poco più di un quarto del totale regionale, segue sostanzialmente la distribuzione regionale, con una sotto rappresentazione degli alloggi nella categoria A3 e una quota doppia (1%) degli alloggi classificato nella categoria A5 rispetto al valore regionale.





TABELLA 5.8 - DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DEGLI ALLOGGI CENSITI PER CATEGORIA CATASTALE E L.O.D.E.

L.O.D.E.	ABITAZIONE SIGNORILE	ABITAZIONE CIVILE	ABITAZIONE ECONOMICA	ABITAZIONE POPOLARE	ABITAZIONE ULTRAPOPOLARE	ABITAZIONE RURALE	TOT. ALLOGGI CENSITI
	A1/A7 (%)	A2 (%)	A3 (%)	A4 (%)	A5 (%)	A6 (%)	
Arezzo	0,0	2,9	71,6	25,0	0,5	0,0	3.096
Empolese-Vald.	0,0	28,7	62,7	8,4	0,2	0,0	1.532
Firenze	0,0	42,0	39,9	17,1	1,0	0,0	12.582
Grosseto	0,0	26,6	38,5	34,9	0,0	0,0	3.165
Livorno	0,0	51,5	42,9	5,5	0,1	0,0	8.603
Lucca	0,0	2,3	85,3	12,3	0,1	0,0	4.091
Massa-Carrara	0,0	56,8	23,8	18,4	1,0	0,0	3.402
Pisa	0,0	54,5	30,0	15,3	0,2	0,0	6.310
Pistoia	0,0	0,3	82,4	16,8	0,4	0,0	2.146
Prato	0,0	34,6	58,7	6,1	0,6	0,0	1.824
Siena	0,0	43,4	44,4	12,0	0,1	0,0	2.450
<b>Toscana</b>	<b>0,0</b>	<b>37,1</b>	<b>47,2</b>	<b>15,2</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>49.201</b>

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2019

Come nel caso della classificazione per categoria catastale, anche la rilevazione del numero di vani per alloggio è stata fatta su più unità immobiliari rispetto allo scorso anno: in questa edizione del monitoraggio è stato censito l'82% degli alloggi contro l'80,1% dello scorso anno. La maggior parte delle mancate classificazioni si concentrano nei Lode Empolese Valdarno (83,4%), Siena (74,7%) e Grosseto (59,4%).

La distribuzione regionale è analoga a quella del 2018: il 41% degli alloggi censiti in Toscana ha tre vani, il 29,7% oltre tre vani ed infine il 26,7% fino a due vani. Deviazioni significative del profilo regionale si segnalano nel Lode di Arezzo, in cui la metà degli alloggi censiti risulta avere oltre tre vani e a Prato, che concentra il 44,1% delle unità immobiliari in questa categoria, contro il 29,7% registrato a livello regionale. Massa-Carrara e Pistoia hanno più della metà degli alloggi censiti con tre vani, rispetto al 40,1% riscontrato a livello regionale. Infine, a Livorno la quota degli alloggi con un solo vano è pari al 5,4% contro il 2,6% regionale.



TABELLA 5.9 - DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DEGLI ALLOGGI ERP PER NUMERO DI VANI UTILI

L.O.D.E.	1 VANO	FINO A 2 VANI	FINO A 3 VANI	OLTRE 3 VANI	TOT. ALLOGGI CENSITI
Arezzo	1,7	16,0	32,0	50,3	3.096
Empolese-Valdelsa	7,0	49,8	31,9	11,3	257
Firenze	2,2	27,4	38,2	32,2	10.821
Grosseto	0,5	28,2	34,7	36,5	1.286
Livorno	5,4	33,1	42,7	18,7	7.991
Lucca	1,9	26,4	42,1	29,7	4.091
Massa-Carrara	1,6	23,1	50,8	24,4	3.726
Pisa	2,3	30,1	43,3	24,3	5.913
Pistoia	3,2	7,8	57,7	31,2	1.351
Prato	0,4	24,7	30,8	44,1	1.824
Siena	0,0	10,5	34,6	54,9	656
<b>Toscana</b>	<b>2,6</b>	<b>26,7</b>	<b>41,0</b>	<b>29,7</b>	<b>41.012</b>

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2019.

Come si può osservare nella tabella 5.5, sono 250 i nuovi alloggi entrati nel patrimonio ERP toscano nel corso del 2019.

Per quanto riguarda quelli che entreranno a far parte del patrimonio ERP nelle successive annualità, alla data del 31 dicembre 2019 risultavano in costruzione 426 alloggi, di cui 219 con prevista disponibilità nel 2020: il 29,6% di questi si trova nel Lode di Firenze, il 23,7% in quello di Pisa, il 19,7% ad Arezzo e il 12,9% a Prato.

Oltre la metà degli alloggi in costruzione (51,4%) potrà essere disponibile nel corso del 2020: Siena e Lucca prevedono di consegnare tutti gli alloggi e Pisa, Firenze e Pistoia oltre la metà di quelli in fase di realizzazione.

**426 ALLOGGI IN COSTRUZIONE  
E 1.321 RESTITUITI  
DAGLI ASSEGNATARI**





TABELLA 5.10 - DISTRIBUZIONE ASSOLUTA E PERCENTUALE DEL NUMERO DI ALLOGGI ERP IN COSTRUZIONE E CON PREVISTA DISPONIBILITÀ NEL 2020 PER L.O.D.E.

L.O.D.E.	ALLOGGI ERP IN COSTRUZIONE 2019	% SU TOSCANA	DI CUI NON PREVISTA DISPONIBILITÀ NEL 2020	% SU ALLOGGI IN COSTRUZIONE
Arezzo	84	19,7	25	29,8
Empolese-Valdelsa	0	0,0	0	-
Firenze	126	29,6	88	69,8
Grosseto	0	0,0	0	-
Livorno	0	0,0	0	-
Lucca	12	2,8	12	100,0
Massa-Carrara	0	0,0	0	-
Pisa	101	23,7	50	49,5
Pistoia	28	6,6	24	85,7
Prato	55	12,9	0	-
Siena	20	4,7	20	100,0
<b>Toscana</b>	<b>426</b>	<b>100,0</b>	<b>219</b>	<b>51,4</b>



Le restituzioni degli alloggi del patrimonio ERP toscano nel corso del 2019 sono state 1.321: 812 (61,5%) sono stati riconsegnati dagli occupanti; 360 (27,3%) per decesso dell'intestatario. Gli sfratti sono stati 64, la metà dei quali nel Lode fiorentino. In valore assoluto le restituzioni sono inferiori di 238 unità rispetto a quelle registrate lo scorso anno. La distribuzione percentuale è praticamente la stessa con un lieve aumento delle riconsegne spontanee.

TABELLA 5.11- DISTRIBUZIONE DELLE RESTITUZIONI DEGLI ALLOGGI PER LODE E MOTIVAZIONE

L.O.D.E.	DECES- SO	ANNULLA- MENTO	DECA- DENZA	REVO- CA	SFRAT- TO	RICONSEGNE			TOT.
						SPON- TANEA	MOBI- LITÀ	ALTRO	
Arezzo	37	0	7	0	1	66	14	0	125
Empolese-Valdelsa	12	0	3	0	5	29	7	2	58
Firenze	91	2	0	0	31	186	60	0	370
Grosseto	22	0	4	0	9	36	10	0	81
Livorno	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lucca	30	0	8	0	2	61	47	0	148
Massa-Carrara	24	0	26	0	1	52	12	0	115
Pisa	76	0	11	0	5	59	49	2	202
Pistoia	32	0	21	0	1	34	17	0	105
Prato	6	0	1	0	5	19	5	0	36
Siena	30	0	1	1	4	27	14	4	81
<b>Toscana</b>	<b>360</b>	<b>2</b>	<b>82</b>	<b>1</b>	<b>64</b>	<b>569</b>	<b>235</b>	<b>8</b>	<b>1.321</b>
(%)	27,3	0,2	6,2	0,1	4,8	43,1	17,8	0,6	100,0

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2019.

Nelle tabelle 5.12 e 5.13 è tabulata la distribuzione degli alloggi ERP per stato di occupazione al 31/12 2019.

Nel 91,6% dei casi l'unità immobiliare è occupata con regolare contratto di locazione (oppure è stata assegnata per condizione di emergenza abitativa).

In calo le occupazioni senza titolo (431 contro le 542 del 2018): tale casistica può essere ricondotta a molteplici cause, quali il sopravvenire di irregolarità in un contratto precedente (morosità, superamento del limite reddituale, utilizzo irregolare dell'alloggio, mancanza dei presupposti per subentro nella titolarità), o la mancanza del titolo (ad esempio l'illecita trasmissione). I Lode di Massa-Carrara e di Livorno restano quelli con la quota più alta (dove raggiungono rispettivamente il 2,9% e l'1,3% del totale). Il Lode di Firenze è il terzo per numero assoluto (104) ma resta in linea con la distribuzione regionale.





Le occupazioni abusive nel 2019 salgono a 323 (nel 2018 erano 253), lo 0,6% del totale. Sono concentrate soprattutto nei Lode di Livorno (67,8% del totale delle occupazioni abusive) e Firenze (19,5%).

TABELLA 5.12 - DISTRIBUZIONE DEGLI ALLOGGI ERP PER STATO DI OCCUPAZIONE E LODE

L.O.D.E.	LOCAZIONE REGOLARE	OCCUPAZIONE SENZA TITOLO	OCCUPAZIONE ABUSIVA	SFITTI	TOT. ALLOGGI CENSITI
Arezzo	3.012	0	1	83	3.096
Empolese-Valdelsa	1.404	14	0	133	1.551
Firenze	11.800	104	63	874	12.841
Grosseto	2.949	18	6	192	3.165
Livorno	7.866	116	219	404	8.605
Lucca	3.846	25	11	209	4.091
Massa-Carrara	3.173	108	6	425	3.712*
Pisa	5.827	29	14	453	6.323
Pistoia	1.939	10	1	196	2.146
Prato	1.702	7	0	115	1.824
Siena	2.231	0	2	336	2.569*
<b>Toscana</b>	<b>45.749</b>	<b>431</b>	<b>323</b>	<b>3.420</b>	<b>49.923*</b>

\*45 alloggi nel Lode di Massa-Carrara e 28 alloggi nel lode di Siena non risultano classificati per stato di occupazione

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2019

Siena si conferma il Lode con più alloggi ERP sfitti (13,1% del totale delle unità immobiliari), seguito da Massa-Carrara (11,4%) e Pistoia (9,1%). In totale, gli alloggi sfitti/non occupati sono 3.420, 293 in più rispetto al 2018.



TABELLA 5.13 - DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DEGLI ALLOGGI ERP PER STATO DI OCCUPAZIONE E LODE

L.O.D.E.	LOCAZIONE REGOLARE	OCCUPAZIONE SENZA TITOLO	OCCUPAZIONE ABUSIVA	SFITTI
Arezzo	97,3	0,0	0,0	2,7
Empolese-Valdelsa	90,5	0,9	0,0	8,6
Firenze	91,9	0,8	0,5	6,8
Grosseto	93,2	0,6	0,2	6,1
Livorno	91,4	1,3	2,5	4,7
Lucca	94,0	0,6	0,3	5,1
Massa-Carrara	85,5	2,9	0,2	11,4
Pisa	92,2	0,5	0,2	7,2
Pistoia	90,4	0,5	0,0	9,1
Prato	93,3	0,4	0,0	6,3
Siena	86,8	0,0	0,1	13,1
<b>Toscana</b>	<b>91,6</b>	<b>0,9</b>	<b>0,6</b>	<b>6,9</b>

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2019

Come osservato nel rapporto dello scorso anno, dal 2015 ad oggi diminuisce in modo costante, seppur lievemente, il numero di alloggi con canone di locazione regolare (-2,3%) e cresce di conseguenza quello degli alloggi sfitti o non occupati (+88,4%). L'unica novità di rilievo a livello regionale è l'aumento delle occupazioni abusive, che sono incrementate di quasi un terzo nel corso dell'ultimo anno: questo incremento è tutto concentrato nel Lode di Livorno; nel solo 2019 sono state registrate 80 nuove occupazioni abusive (+58,6%).

TABELLA 5.14 - ALLOGGI ERP IN TOSCANA PER STATO DI OCCUPAZIONE. SERIE STORICA 2015/19

STATO OCCUPAZIONE	2015	2016	2017	2018	2019
Locazione regolare	46.823	43.315	46.285	45.967	45.749
Occupazione senza titolo	545	390	562	542	431
Occupazione abusiva	245	243	241	253	323
Sfitti/non occupati	1.815	2.006	2.574	3.127	3.420
ND	100	3	69	74	73
<b>Totale</b>	<b>49.528</b>	<b>45.957</b>	<b>49.731</b>	<b>49.963</b>	<b>49.996</b>

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015-2019







Sul fronte delle occupazioni senza titolo, categoria più consistente in termini di valore assoluto rispetto a quella delle occupazioni abusive, osserviamo un calo generalizzato a livello regionale (-20,9%) che però nasconde una variazione differente in ciascun Lode: nei tre in cui erano più presenti questo tipo di occupazioni, a Firenze si osserva un lieve incremento (+1%), a Massa-Carrara diminuiscono di un terzo (-32,1%) e a Livorno crescono del 3,6%. Le variazioni percentuali degli altri Lode sono poco rilevanti poiché nel 2015, in valore assoluto, erano poche o pochissime. Segnaliamo comunque che nei Lode di Arezzo e Siena il fenomeno delle occupazioni senza titolo sembra essere almeno temporaneamente scomparso.

TABELLA 5.15 - VARIAZIONE PERCENTUALE DEL NUMERO DI ALLOGGI ERP PER STATO DI OCCUPAZIONE (2015-2019)

L.O.D.E.	LOCAZIONE REGOLARE	OCCUPAZIONE SENZA TITOLO	OCCUPAZIONE ABUSIVA	SFITTI/ NON OCCUPATI
Arezzo	-0,4	-100,0	-75,0	+80,4
Empolese-Valdelsa	-3,8	+1300,0	-	+58,3
Firenze	-2,5	+1,0	-14,9	+103,3
Grosseto	-3,2	+12,5	-40,0	+90,1
Livorno	-1,7	+3,6	102,8	+117,2
Lucca	-0,9	-41,9	-50,0	+75,6
Massa-Carrara	-3,7	-32,1	-62,5	+142,9
Pisa	-3,1	-60,3	+40,0	+66,5
Pistoia	-1,8	-16,7	0,0	+60,7
Prato	0,9	-36,4	-	+32,2
Siena	-4,5	-100,0	-	+74,1
<b>Toscana</b>	<b>-2,3</b>	<b>-20,9</b>	<b>+31,8</b>	<b>+88,4</b>

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015-2019

Nella tabella 5.16 possiamo osservare la distribuzione dei 3.420 alloggi ERP sfitti per motivo della sfittanza: anche nel 2019 la maggior parte degli alloggi sfitti (il 70,9% del totale) è sfitto perché in attesa di manutenzione (sono il 62,2% di cui il 27,2% finanziati e il 35,0% in attesa di finanziamento) o perché ha i lavori di manutenzione in corso (8,7%).

### L'IMPORTANZA DELLE MANUTENZIONI PER FAVORIRE IL TURNOVER

Nei restanti casi l'alloggio è sfitto perché oggetto di verifiche (7,6%), perché deve essere demolito (3,6%) o per altri motivi (1,6% assegnati, ma in attesa di contratto). Del totale degli alloggi sfitti/non occupati, solo il 15,1% è effettiva-



mente disponibile, percentuale quasi identica a quella rilevata lo scorso anno.

Rispetto allo scorso anno, cresce di 293 unità il numero di alloggi sfitti (di converso, diminuisce di 263 unità il numero di famiglie presenti in alloggi ERP), anche se va segnalata la ripresa del numero di alloggi in attesa di manutenzione con finanziamenti già assegnati (+254). Un numero, quest'ultimo, destinato a crescere nei prossimi anni in virtù dei finanziamenti assegnati allo scopo per il triennio 2020-2022 (cfr. Focus 5.1).

TABELLA 5.16 - DISTRIBUZIONE DEGLI ALLOGGI ERP SFITTI PER MOTIVO DELLA SFITTANZA

	AR	EV*	FI	GR	LI	LU	MS	PI	PT	PO	SI	TO**	%
In corso di verifica	0	13	35	0	15	7	80	82	28	0	0	260	7,6
Lavori di manutenzione in corso	83	9	48	18	38	44	12	4	0	27	14	297	8,7
In attesa di manutenzione - finanziati	0	23	204	46	139	63	83	274	30	30	38	930	27,2
In attesa di manutenzione - in attesa di finanziamento	0	40	456	85	0	51	250	54	47	47	166	1196	35,0
Da demolire	0	0	0	0	124	0	0	0	0	0	0	124	3,6
Disponibile	0	48	96	17	88	25	0	39	75	11	118	517	15,1
Altro (assegnati ed in attesa di contratto)	0	0	20	0	0	19	0	0	16	0	0	55	1,6
Dato non rilevato/dato mancante	0	0	15	26	0	0	0	0	0	0	0	41	1,2
<b>Totale</b>	<b>83</b>	<b>133</b>	<b>874</b>	<b>192</b>	<b>404</b>	<b>209</b>	<b>425</b>	<b>453</b>	<b>196</b>	<b>115</b>	<b>336</b>	<b>3420</b>	<b>100,0</b>

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2019

\*Empolese-Valdelsa, \*\*Toscana





## Focus

### Manutenzione e riqualificazione del patrimonio ERP

Per dare risposta al tema degli alloggi sfitti in attesa di manutenzione, la Regione Toscana, con la delibera di giunta n. 648 del 25/5/2020, ha destinato 28 milioni di euro per interventi di manutenzione, ripristino e qualificazione del patrimonio ERP realizzati dai Soggetti gestori. Le risorse destinate a tale finalità saranno distribuite nell'arco di un triennio, secondo questa ripartizione:

- 2020: 10 milioni di euro
- 2021: 9 milioni di euro
- 2022: 9 milioni di euro

Sempre per lo stesso periodo, ammonta invece a 4,4 milioni di euro la dotazione a disposizione dei Comuni per la realizzazione di interventi in edifici di Edilizia Residenziale Pubblica finalizzati al potenziamento e alla manutenzione straordinaria di impianti per la produzione e la fornitura di energia da fonti rinnovabili, nonché all'effettuazione di interventi di efficientamento energetico (DGRT n. 646 del 25/5/2020).





## 5.2 Gli inquilini

I nuclei familiari che vivono negli alloggi ERP censiti nel 2019 sono 46.470, il 16,8% dei nuclei familiari che vivono in affitto<sup>4</sup> e il 2,8% dei nuclei familiari toscani.

TABELLA 5.17 - DISTRIBUZIONE DEI NUCLEI FAMILIARI CHE VIVONO IN ALLOGGI ERP E RAPPORTO PERCENTUALE CON FAMIGLIE IN AFFITTO

	AR	EV*	FI	GR	LI	LU	MS	PI	PT	PO	SI	TO**
Totale nuclei familiari presenti in alloggi ERP 2019	3.013	1.418	11.967	2.973	8.201	3.882	3.287	5.870	1.950	1.709	2.233	46.503
Nuclei familiari in affitto stima 2019 su quota censimento 2011	22.247	10.541	72.044	15.279	29.182	24.187	14.559	31.585	20.161	16.487	20.381	276.653
% su ERP 2019	13,5	13,5	16,6	19,5	28,1	16,0	22,6	18,6	9,7	10,4	10,8	16,8
N. famiglie affitto 2011 (microdati censimento)	21.269	9.920	66.657	14.540	27.895	23.136	14.201	29.254	18.961	15.228	19.523	260.584
% su ERP 2019	14,2	14,3	18,0	20,4	29,4	16,8	23,1	20,1	10,3	11,2	11,3	17,8

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2019, Demolstat, Bilancio demografico e popolazione residente al 31 dicembre 2019, Istat, 15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni

\*Empolese-Valdelsa, \*\*Toscana

Nella tabella 5.18 la serie storica dei nuclei che vivono in alloggi ERP: si può osservare che tra il 2015 e il 2019 il numero ha subito un decremento pari al 2,3%. Nel Lode di Massa-Carrara si è verificata la variazione percentuale più alta, (-5,3%) seguito da Siena (-4,8%) e da Pisa (-3,7%). Solo a Prato si registra un lieve incremento (+0,7%).

Rispetto all'anno precedente, il numero di nuclei familiari presenti in alloggi ERP si riduce di 263 unità, un dato che sembra poter essere ricondotto ad alloggi sfitti riconsegnati in corso d'anno e in attesa di manutenzione con finanziamenti già assegnati (+254 nel 2019). Per un approfondimento sul tema degli alloggi sfitti e delle manutenzioni, si rimanda al § 5.1 – tabella 5.16.

<sup>4</sup> Rispetto a quanto fatto nello scorso rapporto il numero di famiglie in affitto nel 2019 è stato stimato moltiplicando in ciascun comune il numero di nuclei familiari riportati nel saldo demografico ISTAT al 31/12/2019 per la quota delle famiglie che vivevano in affitto così come rilevato nel censimento della popolazione e delle abitazioni del 2011. Il risultato è stato poi aggregato per Lode. In questo modo si tiene conto della variazione del numero di nuclei intercorso dal 2011 al 2019 ma non si tiene conto del mutamento della distribuzione delle famiglie per titolo di godimento dell'abitazione intercorso in ciascun comune dal 2011 ad oggi.





TABELLA 5.18 - SERIE STORICA DEI NUCLEI CHE VIVONO IN ALLOGGI ERP E VARIAZIONE % 2015 - 2019

L.O.D.E.	2015	2017	2019	VAR. % 2015-2019
Arezzo	3.035	3.024	3.013	-0,7
Empolese-Valdelsa	1.460	1.457	1.418	-2,9
Firenze	12.284	12.126	11.967	-2,6
Grosseto	3.073	3.034	2.973	-3,3
Livorno	8.220	8.145	8.201	-0,2
Lucca	3.945	3.923	3.882	-1,6
Massa-Carrara	3.471	3.412	3.287	-5,3
Pisa	6.095	6.045	5.870	-3,7
Pistoia	1.988	1.962	1.950	-1,9
Prato	1.697	1.691	1.709	+0,7
Siena	2.345	2.269	2.233	-4,8
<b>Toscana</b>	<b>47.613</b>	<b>47.088</b>	<b>46.503</b>	<b>-2,3</b>

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015-2019

Si osservano pochissime variazioni rispetto a quanto rilevato lo scorso anno relativamente al rapporto nuclei familiari/componenti della famiglia. A livello nazionale questo rapporto è pari a 2,3, in Toscana a 2,2. Rapportando il totale dei nuclei familiari che vivono in alloggi ERP al totale dei suoi componenti riscontriamo un rapporto pari a 2,4, esattamente in linea con quello rilevato nell'edizione dello scorso anno, poco più elevato sia della media regionale che di quella nazionale. Leggere variazioni emergono se si osserva la distribuzione a livello di singolo Lode: i due che hanno questo rapporto più alto sono Lucca e Prato, che quest'anno presentano un valore pari a 2,7, superiore anche a quello rilevato per la regione Campania a livello nazionale.

**TABELLA 5.19 - DISTRIBUZIONE DEL NUMERO DI NUCLEI E DEL TOTALE DEI COMPONENTI CHE VIVONO NEGLI ALLOGGI ERP**

L.O.D.E.	NUCLEI FAMILIARI	COMPONENTI	N. MEDIO COMPONENTI
Arezzo	3.013	7.197	2,4
Empolese-Valdelsa	1.418	3.712	2,6
Firenze	11.967	28.305	2,4
Grosseto	2.973	7.238	2,4
Livorno	8.201	17.768	2,2
Lucca	3.882	10.457	2,7
Massa-Carrara	3.287	8.007	2,4
Pisa	5.870	15.062	2,6
Pistoia	1.950	4.938	2,5
Prato	1.709	4.631	2,7
Siena	2.233	5.333	2,4
<b>Toscana</b>	<b>46.503</b>	<b>112.648</b>	<b>2,4</b>

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2019

I nuclei unipersonali presenti in alloggi ERP sono 12.909, il 27,8% del totale. Oltre il 4% del totale degli alloggi è assegnato a persone con un'età pari o superiore ad 85 anni (il 15,1% delle famiglie unipersonali).

Siena (32%), Arezzo (30,9%), Pistoia (29,9%) e Firenze (29,6%) sono i Lode con la quota maggiore di famiglie unipersonali in alloggi ERP; Lucca (21,9%) e Prato (22,1%) quelli con la percentuale inferiore.

## LE CARATTERISTICHE DEGLI ASSEGNATARI

Il Lode di Prato è quello in cui si riscontra la percentuale minore di assegnatari di età superiore agli 85 anni (4,2%) dato molto inferiore alla media regionale (15,1%) e a quella degli altri Lode; il Lode di Pistoia (27,7%) è invece quello in cui la percentuale di assegnatari anziani è più alta.

I nuclei familiari in cui sono presenti soggetti invalidi sono 10.601 (22,8% del totale); l'incidenza relativa più elevata si può osservare nei Lode di Pistoia (32,8%), Massa-Carrara (31,7%), Pisa (31,7%) e Siena (30,5%).

I nuclei familiari con figli disabili a carico sono 1.355, ovvero il 3,0% del totale. Anche quest'anno il Lode Empolese Valdelsa si conferma quello con la maggior quota di nuclei di questo tipo (9,2%) rispetto al totale dei nuclei presenti.





TABELLA 5.20 - DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DEI NUCLEI FAMILIARI ERP PER CARATTERISTICHE DEL NUCLEO (VALORI NON MUTUAMENTE ESCLUSIVI)

	AR	EV*	FI	GR	LI	LU	MS	PI	PT	PO	SI	TO**
Nuclei familiari presenti in alloggi ERP	3.013	1.418	11.967	2.973	8.201	3.882	3.287	5.870	1.950	1.709	2.233	46.503
% famiglie unipersonali sul totale dei nuclei ERP	30,9	25,6	29,6	28,7	28,1	21,9	26,2	25,9	29,9	22,1	32,0	27,8
% fam. unipersonali con assegnatario >=85 anni sul totale delle famiglie unipersonali	11,3	16,0	16,2	12,4	13,6	9,9	13,3	16,4	27,7	4,2	23,4	15,1
% con soggetti invalidi sul totale dei nuclei ERP	13,7	18,3	17,0	22,7	23,9	21,3	31,7	31,7	32,8	11,4	30,5	22,7
% con figli disabili a carico sul totale dei nuclei ERP	4,1	9,2	3,0	3,1	1,8	3,7	1,0	3,5	1,7	2,6	3,6	3,0

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2019

\*Empolese-Valdelsa, \*\*Toscana

Il numero dei nuclei con assegnatario di cittadinanza non italiana è pari 5.936, con un incremento del 21,6% rispetto al 2015. Le variazioni più rilevanti in termini assoluti si riscontrano nei Lode pistoiese (+124,5%) e dell'Empolese Valdelsa (+120,0%), dove rispetto al 2018 il numero di nuclei con assegnatario straniero raddoppia. Tutto questo avviene in un contesto in cui il numero dei nuclei presenti negli alloggi ERP mostra un lieve decremento o rimane sostanzialmente stabile. L'unico Lode a registrare un decremento sostanziale del numero nuclei con intestatari stranieri è quello di Pisa (-12,9%). E' interessante notare come per i Lode di Pistoia ed Empolese Valdelsa l'incremento sia avvenuto in larga parte nel corso dell'ultimo anno. Nel Lode di Prato, che pur registra il terzo incremento percentuale più alto, l'aumento si è distribuito gradualmente in tutti gli anni di osservazione e soprattutto nel corso degli ultimi due anni.



TABELLA 5.21 - DISTRIBUZIONE ASSOLUTA E PERCENTUALE PER LODE DEI NUCLEI FAMILIARI CON ASSEGNATARIO STRANIERO (2015 VS 2019)

	AR	EV	FI	GR	LI	LU	MS	PI	PT	PO	SI	TO
<b>2015</b>												
Tot. Nuclei	3.035	1.460	12.284	3.073	8.220	3.945	3.471	6.095	1.988	1.697	2.345	47.613
Stranieri	609	155	983	237	261	318	186	752	196	174	557*	4.428*
%	20,1	10,6	8,0	7,7	3,2	8,1	5,4	12,3	9,9	10,3	23,8	9,3
<b>2019</b>												
Tot. Nuclei	3.013	1.418	11.967	2.973	8.201	3.882	3.287	5.870	1.950	1.709	2.233	46.503
Stranieri	741	341	1.157	310	375	327	211	655	440	283	556	5.396
%	24,6	24,0	9,7	10,4	4,6	8,4	6,4	11,2	22,6	16,6	24,9	11,6
<b>Var. % 2015-2019</b>												
Var. Nuclei	-0,7	-2,9	-2,6	-3,3	-0,2	-1,6	-5,3	-3,7	-1,9	+0,7	-4,8	-2,3
Stranieri	+21,7	+120,0	+17,7	+30,8	+43,7	+2,8	+13,4	-12,9	+124,5	+62,6	-0,2	+21,9
<b>Var. % 2018-2019</b>												
Stranieri	-17,6	+89,4	+3,1	+5,1	+3,3	+4,1	+7,7	-2,4	+88,0	+10,5	-0,2	+6,1

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015 e 2019

\*il numero nuclei con intestatario straniero di Siena era assente sia nella rilevazione del 2015 che in quella del 2016, dato che è rimasto pressoché costante in tutte le edizioni del monitoraggio dal 2017 al 2019 è stato stimato come il valore medio osservato nel periodo

EV: Empolese-Valdelsa, TO: Toscana

Le tabelle 5.22 e 5.23 sintetizzano, in valori assoluti ed in percentuale, i dati relativi ai canoni<sup>5</sup> di locazione sostenuti dalle famiglie assegnatarie. Rispetto alla rilevazione dello scorso anno la scheda tiene conto delle novità introdotte dalla legge regionale 2/2019 che introduce, ad esempio, il canone minimo.

<sup>5</sup> La determinazione del canone di locazione e la definizione dei diversi tipi qui descritti sono disciplinati dalla legge regionale 2/2019, capo 3. L'art. 22 dispone il modo in cui deve essere determinato il canone di locazione ordinario in base alla situazione socio-economica e ai requisiti soggettivi dei nuclei familiari nonché alle caratteristiche dell'alloggio. I successivi articoli individuano modifiche al canone ordinario tenendo conto dei redditi disponibili del nucleo. In particolare l'art. 23 definisce il canone minimo, destinato a pensionati con la pensione sociale o minima, disoccupati o inoccupati, con reddito sotto soglia; l'art.24 descrive il canone sociale, destinato a nuclei con reddito imponibile non superiore all'importo di 2 pensioni minime INPS derivante da lavoro dipendente o da percettori di assicurazione sociale per l'impiego quale la NASPI, DIS-COLL, CIG; l'art. 25 individua il canone ordinario protetto per nuclei il cui reddito sia non superiore a 16.500€ individuando un'ulteriore fascia per redditi superiori del 75% a questa cifra; l'art. 26 descrive il canone massimo di solidarietà per redditi superiori a quanto predisposto dall'art. 25.







TABELLA 5.22 - DISTRIBUZIONE ASSOLUTA DEI NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI NEGLI ALLOGGI ERP PER TIPOLOGIA DI CANONE DI LOCAZIONE

	AR	EV*	FI	GR	LI	LU	MS	PI	PT	PO	SI	TO**
Canone minimo	317	0	2.054	459	1.683	1.176	452	1.251	223	770	697	9.082
Canone sociale	634	417	1.159	695	1.815	733	695	1.192	511	875	1.332	10.058
Canone protetto	1.966	894	8.022	1.686	4.195	1.888	1.906	3.289	1.171	32	32	25.081
Canone massimo	18	19	450	31	90	47	73	109	22	19	0	878
Canone sanzionatorio	1	0	68	0	83	1	33	0	11	0	159	356
Indennità occupazione	0	0	214	24	335	34	128	0	1	0	0	736
Altro	77	88	0	78	0	3	0	29	11	13	13	312
<b>Totale</b>	<b>3.013</b>	<b>1.418</b>	<b>11.967</b>	<b>2.973</b>	<b>8.201</b>	<b>3.882</b>	<b>3.287</b>	<b>5.870</b>	<b>1.950</b>	<b>1.709</b>	<b>2.233</b>	<b>46.503</b>

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2019

\*Empolese-Valdelsa, \*\*Toscana

La maggioranza (il 53,9% dei nuclei) ricade nella fascia del canone protetto; segue la fascia del canone sociale (21,6% dei nuclei) e del canone minimo (19,5%). Le altre tipologie di canone sono residuali: canone massimo (1,9%), sanzionatorio (0,8%) e indennità di occupazione (1,6%) assieme alla categoria 'altro' nella quale sono stati contati gli alloggi a canone oggettivo, concordato, provvisorio non raggiungono il 5% del totale.

Deviazioni notevoli dalla distribuzione percentuale regionale si osservano a Prato e Siena, dove più del 30% dei canoni stabiliti sono minimi e più del 50% sono sociali.



TABELLA 5.23 -DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DEI NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI NEGLI ALLOGGI ERP PER TIPOLOGIA DI CANONE DI LOCAZIONE

	AR	EV*	FI	GR	LI	LU	MS	PI	PT	PO	SI	TO**
Canone minimo	10,5	0,0	17,2	15,4	20,5	30,3	13,8	21,3	11,4	45,1	31,2	19,5
Canone sociale	21,0	29,4	9,7	23,4	22,1	18,9	21,1	20,3	26,2	51,2	59,7	21,6
Canone protetto	65,3	63,0	67,0	56,7	51,2	48,6	58,0	56,0	60,1	1,9	1,4	53,9
Canone massimo	0,6	1,3	3,8	1,0	1,1	1,2	2,2	1,9	1,1	1,1	0,0	1,9
Canone sanzionatorio	0,0	0,0	0,6	0,0	1,0	0,0	1,0	0,0	0,6	0,0	7,1	0,8
Indennità occupazione	0,0	0,0	1,8	0,8	4,1	0,9	3,9	0,0	0,1	0,0	0,0	1,6
Altro	2,6	6,2	0,0	2,6	0,0	0,1	0,0	0,5	0,6	0,8	0,6	0,7

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2019

\*Empolese-Valdelsa, \*\*Toscana



## 5.3 La domanda di alloggi

### DIMINUISCONO LE DOMANDE MA CRESCONO LE ASSEGNAZIONI

Le domande presentate nel corso del 2019 sono state 19.821.

Il tasso di accoglimento delle domande in tutta la Toscana è pari al 77,1%, percentuale dalla quale si discostano significativamente i Lode di

Arezzo, Grosseto, Lucca e Pistoia, che accolgono meno del 70% delle domande.

Delle 14.875 domande ammesse, 5.486 (il 36,9%) sono state presentate da stranieri. I Lode in cui la quota di domande accolte presentate da stranieri si discosta da quella regionale sono Prato (52,6%), Empolese Valdelsa (50,7%) e Siena (47,7%).

TABELLA 5.24 - DISTRIBUZIONE ASSOLUTA E PERCENTUALE DELLE DOMANDE PRESENTATE E AMMESSE, QUOTA DELLE DOMANDE AMMESSE DEGLI STRANIERI

	AR	EV*	FI	GR	LI	LU	MS	PI	PT	PO	SI	TO**
Domande presentate nel corso del 2019	1.052	993	4.575	1.312	2.047	1.587	1.388	2.357	757	1.993	1.220	19.281
% su Toscana	5,5	5,2	23,7	6,8	10,6	8,2	7,2	12,2	3,9	10,3	6,3	100
Tot. domande ammesse 2019	725	831	3.392	848	1.684	1.077	1.081	2.000	526	1.739	972	14.875
% domande ammesse	68,9	83,7	74,1	64,6	82,3	67,9	77,9	84,9	69,5	87,3	79,7	77,1
Domande ammesse stranieri	210	421	1.302	228	386	299	323	837	102	914	464	5.486
% domande ammesse stranieri su tot. domande	29,0	50,7	38,4	26,9	22,9	27,8	29,9	41,9	19,4	52,6	47,7	36,9

Fonte: Regione Toscana, Scheda Rilevazione graduatorie ERP, 2019

\*Empolese-Valdelsa, \*\*Toscana





In tabella 5.25 riportiamo la distribuzione delle domande ammesse in graduatorie speciali, ossia quelle generate a seguito di bandi che le Amministrazioni comunali hanno riservato a specifiche categorie di cittadini (come anziani, coppie giovani, disabili, grave emergenza abitativa ecc.).

I Comuni dei Lode di Firenze, Pisa, Lucca, Pistoia e Massa-Carrara sono quelli che hanno maggiormente utilizzato questo strumento, come evidenziato anche nei rapporti precedenti. Sono state ammesse complessivamente 1.581 domande da graduatorie speciali; il 21% di queste sono destinate a richiedenti stranieri.

TABELLA 5.25 - DISTRIBUZIONE PER LODE DELLE DOMANDE AMMESSE DI ALLOGGI ERP PRESENTI NELLE GRADUATORIE SPECIALI VIGENTI

	AR	EV*	FI	GR	LI	LU	MS	PI	PT	PO°	SI	TO**
Domande ammesse	14	35	563	67	33	113	182	380	175	0	19	1.581
di cui con cittadinanza italiana	14	30	433	58	10	63	168	320	165	0	16	1.277
di cui con cittadinanza straniera	0	5	130	9	23	50	14	88	10	0	3	332
% stranieri	0,0	14,3	23,1	13,4	69,7	44,2	7,7	23,2	5,7	-	15,8	21,0

Fonte: Regione Toscana, Scheda Rilevazione graduatorie ERP, 2019

\*Empolese-Valdelsa, \*\*Toscana

° Il Lode di Prato comunica soltanto il valore di domande presenti in una graduatoria 'Speciale ERP Giovani e Anziani' ma non distingue tra domande presentate e ammesse né individua le domande riferibili agli stranieri



Gli alloggi assegnati nel 2019 sono 1.135, 156 in più rispetto all'annualità 2018. Il Lode di Arezzo è quello con più alloggi assegnati (177), segue il Lode di Pisa con 150 nuove assegnazioni. Empoli (24) e Grosseto (36) sono i Lode con il numero più basso di nuove assegnazioni. Un terzo delle assegnazioni del 2019 sono destinate ad intestatari stranieri; nei Lode di Firenze, Siena ed Empoli la quota supera il 60%.

TABELLA 5.26 - DISTRIBUZIONE ASSOLUTA E PERCENTUALE DELLE NUOVE ASSEGNAZIONI PER L.O.D.E.

L.O.D.E.	TOTALE NUOVE ASSEGNAZIONI	NUOVE ASSEGNAZIONI STRANIERI	% STRANIERI
Arezzo	177	42	23,7
Empolese-Valdelsa	24	15	62,5
Firenze	144	104	72,2
Grosseto*	36	-	0,0
Livorno	136	38	27,9
Lucca	102	22	21,6
Massa-Carrara	86	14	16,3
Pisa	150	37	24,7
Pistoia	93	21	22,6
Prato	68	5	7,4
Siena	119	81	68,1
<b>Toscana</b>	<b>1.135</b>	<b>379</b>	<b>33,4</b>

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015-2019

\*Il Lode di Grosseto ha comunicato solo la distribuzione degli alloggi per origine e non quella per tipo di assegnazione. I 36 nuovi alloggi sono di risulta



La tabella 5.27 riassume i dati relativi alle assegnazioni per tipologia di graduatoria e cittadinanza dell'assegnatario, esclusi quelli relativi al Lode di Grosseto. Le assegnazioni tramite graduatoria ordinaria sono 893, tramite graduatoria specifica sono 36; 170 i casi in cui l'assegnazione fa riferimento all'emergenza abitativa.

TABELLA 5.27 - ALLOGGI ASSEGNATI NEL 2019 PER TIPO DI GRADUATORIA E CITTADINANZA DELL'ASSEGNETARIO

	AR	EV	FI	GR*	LI	LU	MS	PI	PT	PO	SI	TO
<b>Ordinaria</b>												
Italiana	126	9	13	-	69	68	52	90	60	63	36	592
Straniera	37	13	86	-	17	15	10	23	18	5	77	301
Totale	163	22	105	-	86	83	62	113	78	68	113	893
<b>Graduatoria specifica</b>												
Italiana	0	0	13	-	0	0	5	12	0	0	1	31
Straniera	0	1	1	-	0	1	0	2	0	0	0	5
Totale	0	1	14	-	0	1	5	14	0	0	1	36
<b>Emergenza abitativa</b>												
Italiana	9	0	8	-	29	12	15	11	12	0	1	97
Straniera	5	1	17	-	21	6	4	12	3	0	4	73
Totale	14	1	25	-	50	18	19	23	15	0	5	170
<b>Totale</b>												
Italiana	135	9	40	-	98	80	72	113	72	63	38	720
Straniera	42	15	104	-	38	22	14	37	21	5	81	379
Totale	177	24	144	-	136	102	86	150	93	68	119	1.099

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2019

\*Il gestore ERP non riceve comunicazione dai Comuni sulla graduatoria di provenienza dei nuclei di nuova assegnazione

EV: Empolese-Valdelsa, TO: Toscana





Le nuove assegnazioni a nuclei dove è presente un componente con invalidità sono 224 (38 in più rispetto al 2018), ma in termini di incidenza percentuale sulle nuove assegnazioni la quota scende dal 23,9% del 2018 all'attuale 19,7%. La percentuale si riduce per l'incremento di nuove assegnazioni rispetto al 2018 e per i dati mancanti non registrati dai Lode di Arezzo, Grosseto e Pisa.

TABELLA 5.28 - DISTRIBUZIONE DEL NUMERO DEGLI ALLOGGI DESTINATI NEL CORSO DEL 2019 A NUCLEI FAMILIARI CON PRESENZA DI ALMENO UN COMPONENTE CON INVALIDITÀ

L.O.D.E.	ASSEGNAZIONI A NUCLEI CON SOGGETTI INVALIDI/DISABILI	% ASSEGNAZIONI A NUCLEI CON SOGGETTI INVALIDI/DISABILI*
Arezzo	0	0,0
Empolese-Valdelsa	7	29,2
Firenze	64	44,4
Grosseto*	0	0,0
Livorno	30	22,1
Lucca	38	37,3
Massa-Carrara	9	10,5
Pisa	0	0,0
Pistoia	30	32,3
Prato	6	8,8
Siena	40	33,6
<b>Toscana</b>	<b>224</b>	<b>19,7</b>

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2019

\*su totale assegnazioni



Le tabelle 5.29 e 5.30 mostrano, per Lode, l'eventuale esistenza di una convenzione tra Comuni e strutture ricettive o soggetti del Terzo settore per far fronte ai casi di emergenza abitativa, andando ad ampliare quindi la disponibilità di soluzioni abitative tese a rispondere con urgenza a situazioni di carattere emergenziale. I Lode di Arezzo, Empolese Valdelsa, Livorno, Massa-Carrara e Siena sono in convenzione con soggetti di entrambe le tipologie. I Lode di Grosseto e quello pratese non hanno stipulato alcun tipo di convenzione.

TABELLA 5.29 - DISTRIBUZIONE DEL NUMERO DI POSTI DISPONIBILI, UTENTI ACCOLTI E COSTI SOSTENUTI PER LE CONVENZIONI CON STRUTTURE RICETTIVE

L.O.D.E.	CONVENZIONI CON STRUTTURE RICETTIVE	POSTI DISPONIBILI	UTENTI ACCOLTI	COSTI SOSTENUTI
Arezzo	Si	4	4	€ 3.215,50
Empolese-Valdelsa	Si	36	32	€ 38.215,72
Firenze	No	0	0	€ 0,00
Grosseto	No	0	0	€ 0,00
Livorno	Si	16	18	€ 34.049,33
Lucca	No	14	12	€ 18.850,00
Massa-Carrara	Si	28	28	€ 109.211,50
Pisa	No	0	0	€ 0,00
Pistoia	No	0	0	€ 0,00
Prato	No	0	0	€ 0,00
Siena	Si	10	0	€ 0,00
<b>Toscana</b>		<b>108</b>	<b>94</b>	<b>€ 203.542,05</b>







I costi sostenuti ammontano complessivamente a 203.542 euro per le convenzioni con strutture ricettive, che hanno messo a disposizione 108 posti letto (94 utenti accolti nel 2019) mentre dagli accordi con il Terzo settore si sono resi disponibili 837 posti, di cui hanno beneficiato 897 persone, per una spesa totale di 1.387.434 euro.

TABELLA 5.30 - DISTRIBUZIONE DEL NUMERO DI POSTI DISPONIBILI, UTENTI ACCOLTI E COSTI SOSTENUTI PER LE CONVENZIONI CON STRUTTURE DEL TERZO SETTORE

L.O.D.E.	CONVENZIONI CON SOGGETTI TERZO SETT.	POSTI DISPONIBILI	UTENTI ACCOLTI	COSTI SOSTENUTI
Arezzo	si	48	48	€ 197.512,00
Empolese-Valdelsa	si	35	35	€ 77.500,00
Firenze	si	22	19	€ 40.765,68
Grosseto	no	0	0	€ 0,00
Livorno	si	529	581	€ 596.547,45
Lucca	si	119	132	€ 393.209,58
Massa-Carrara	si	14	13	€ 70.998,65
Pisa	si	38	37	€ 5.001,00
Pistoia	si	32	32	€ 5.900,00
Prato	no	0	0	€ 0,00
Siena	si	0	0	€ 0,00
<b>Toscana</b>		<b>837</b>	<b>897</b>	<b>€ 1.387.434,36</b>



Anche nel 2019, così come nelle precedenti annualità, gli alloggi di risulta rappresentano la principale origine dei nuovi alloggi (987), coprendo il 77,8% del totale delle nuove assegnazioni. Le assegnazioni fatte con nuovi alloggi entrati a far parte del patrimonio ERP sono 146 (11,5%).

TABELLA 5.31 - ALLOGGI DESTINATI NEL CORSO DEL 2019 PER LODE E ORIGINE DEGLI ALLOGGI (VALORI ASSOLUTI E DISTRIBUZIONE PERCENTUALE REGIONALE)

L.O.D.E.	NUOVI	RISULTA	RECUPERO	CONFERITI	MOBILITÀ	TOTALE
Arezzo	0	80	0	0	97	177
Empolese-Valdelsa	0	24	0	0	0	24
Firenze	17	212	18	1	0	248
Grosseto	0	36	0	0	0	36
Livorno	0	166	0	0	0	166
Lucca	13	89	0	0	0	102
Massa-Carrara	43	43	0	0	0	86
Pisa	0	150	0	0	0	150
Pistoia	22	51	13	7	0	93
Prato	29	39	0	0	0	68
Siena	22	97	0	0	0	119
<b>Toscana</b>	<b>146</b>	<b>987</b>	<b>31</b>	<b>8</b>	<b>97</b>	<b>1.269</b>
%	11,5	77,8	2,4	0,6	7,6	100,0

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2019



La tabella 5.32 illustra il rapporto tra assegnazioni da graduatoria ordinaria e numero di domande ammesse, ossia il tasso di soddisfacimento della domanda. Per il 2019 il dato regionale tocca quota 6,0%, circa 1,8 punti percentuali in più rispetto alla rilevazione del 2018. I Lode di Arezzo, Pistoia e Siena presentano un tasso di soddisfacimento della domanda superiore al 10% (il Lode di Arezzo raggiunge il 22,5%).

TABELLA 5.32 - IL RAPPORTO TRA LE DOMANDE AMMESSE NELLE GRADUATORIE ERP ORDINARIE E LE ASSEGNAZIONI DA GRADUATORIA ORDINARIA AVVENUTE NEL 2019 (TASSO DI SODDISFACIMENTO ANNUO DELLA DOMANDA)

L.O.D.E.	ASSEGNAZIONI DA GRADUATORIA ORDINARIA	DOMANDE AMMESSE	TASSO ANNUO SODDISFACIMENTO
Arezzo	163	725	22,5
Empolese-Valdelsa	22	831	2,6
Firenze	105	3.392	3,1
Grosseto	-	848	0,0
Livorno	86	1.684	5,1
Lucca	83	1.077	7,7
Massa-Carrara	62	1.081	5,7
Pisa	113	2.000	5,7
Pistoia	78	526	14,8
Prato	68	1.739	3,9
Siena	113	972	11,6
<b>Toscana</b>	<b>893</b>	<b>14.875</b>	<b>6,0</b>

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2019



## 5.4 Dati gestionali

In questa edizione del monitoraggio, si fa riferimento alla L. 2/2019, art 2 co. B, che stabilisce che la Regione Toscana determini “i livelli prestazionali atti a garantire la sostenibilità del sistema, con particolare riferimento alla manutenzione del patrimonio e ai costi di funzionamento amministrativo del sistema regionale di ERP. Tali criteri sono stati approvati con la DGR n.939/2019.

Per consentire una comparazione con le annualità precedenti del monitoraggio, all'interno di questa sezione mostreremo alcuni indicatori che descrivono le Agenzie pubbliche per la casa operative in Toscana dal punto di vista delle risorse umane e professionali e della composizione degli organi di amministrazione.

Al 31 dicembre 2019 il personale impiegato presso le 11 aziende per la casa toscana è pari a 372 unità, di cui 32 (8,6%) con contratto part time. Se si rapporta il numero di alloggi del patrimonio al numero di dipendenti si ottiene una media regionale di 134 alloggi gestiti per dipendente: APES Pisa gestisce 186 alloggi per dipendente mentre ERP Massa ne gestisce 82.

In tutta la regione Toscana, i costi sostenuti per il personale dipendente sono pari a 18,7 milioni di euro, a cui devono essere aggiunti 2,3 milioni per incarichi e consulenze esterne. La spesa complessiva (21,0 milioni di euro) risulta in aumento del 2,9% rispetto all'anno precedente.

TABELLA 5.33 - IL PERSONALE IMPIEGATO AL 31 DICEMBRE 2018 DALLE AZIENDE PUBBLICHE PER LA CASA

AZIENDE	NUMERO DIPENDENTI	DI CUI DIRIGENTI	DI CUI DIPENDENTI PART-TIME
Arezzo Casa Spa (AR)	27	0	4
Publicasa Spa (EM V)	11	1	0
Casa Spa (FI)	76	3	5
Edilizia Provinciale Grossetana Spa (GR)	26	1	3
Casa Livorno e Provincia Spa (LI)	54	2	10
Erp Lucca Srl (LU)	38	1	5
Erp Spa di Massa e Carrara (MS)	46	1	2
APES Scpa (PI)	34	1	2
SPES Scrl (PT)	24	1	1
Edilizia pubblica pratese Spa (PO)	12	0	0
Siena Casa Spa (SI)	24	0	0
<b>Toscana</b>	<b>372</b>	<b>11</b>	<b>32</b>

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2019





TABELLA 5.34 - COSTO DEL PERSONALE DIPENDENTE IMPIEGATO DALLE AZIENDE PUBBLICHE PER LA CASA E SPESA PER CONSULENZE, INCARICHI E SERVIZI - ANNO 2019

AZIENDE	COSTO TOTALE LORDO ANNUO PERSONALE DIPENDENTE (*)	SPESA TOTALE PER CONSULENZE, INCARICHI E SERVIZI	COSTO DEL PERSONALE PIÙ SPESA PER INCARICHI ESTERNI (A + B)
Arezzo Casa Spa (AR)	€ 1.443.448,00	€ 63.455,00	€ 1.506.903,00
Publicasa Spa (EM V.)	€ 571.829,76	€ 157.727,91	€ 729.557,67
Casa Spa (FI)	€ 4.041.914,00	€ 282.900,63	€ 4.324.814,63
Edilizia Provinciale Grossetana Spa (GR)	€ 1.420.818,24	€ 99.070,17	€ 1.519.888,41
Casa Livorno e Provincia Spa (LI)	€ 2.473.585,00	€ 646.122,50	€ 3.119.707,50
Erp Lucca Srl (LU)	€ 1.714.937,42	€ 223.572,14	€ 1.938.509,56
Erp Spa di Massa e Carrara (MS)	€ 2.268.455,00	€ 191.786,56	€ 2.460.241,56
APES Scpa (PI)	€ 1.800.863,00	€ 416.642,42	€ 2.217.505,42
SPES Scrl (PT)	€ 1.191.085,00	€ 34.713,00	€ 1.225.798,00
Edilizia pubblica pratese Spa (PO)	€ 640.351,87	€ 75.041,08	€ 715.392,95
Siena Casa Spa (SI)	€ 1.100.073,00	€ 159.774,00	€ 1.259.847,00
<b>Toscana</b>	<b>€ 18.667.360,29</b>	<b>€ 2.350.805,41</b>	<b>€ 21.018.165,70</b>

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2019



L'indicatore relativo alla spesa sostenuta per il personale e per incarichi esterni, rapportata al numero di alloggi, mostra un valore medio regionale di 420 €. Da questo punto di vista, si registrano maggiori economie di scala da parte di quelle aziende che gestiscono patrimoni più consistenti, nella fattispecie Casa Spa (336,80 €), APES Scpa (350,70 €) e Casa Livorno e Provincia Spa (362,55 €). Erp Spa di Massa e Carrara è invece il gestore che sostiene il maggiore costo per personale e consulenze in rapporto al patrimonio gestito (654,84 €).

TABELLA 5.35 - RAPPORTO TRA SPESA PER IL PERSONALE E NUMERO DI ALLOGGI NEL 2019

AZIENDE	COSTO DEL PERSONALE PIÙ SPESA PER INCARICHI ESTERNI (A+B)	N. DIPENDENTI	N. ALLOGGI	RAPPORTO SPESA/ALLOGGI	RAPPORTO ALLOGGI/DIPENDENTI
Arezzo Casa Spa (AR)	€ 1.506.903,00	27	3.096	€ 486,73	115
Publicasa Spa (EM V.)	€ 729.557,67	11	1.551	€ 470,38	141
Casa Spa (FI)	€ 4.324.814,63	76	12.841	€ 336,80	169
Edilizia Provle Grossetana Spa (GR)	€ 1.519.888,41	26	3.165	€ 480,22	122
Casa Livorno e Provincia Spa (LI)	€ 3.119.707,50	54	8.605	€ 362,55	159
Erp Lucca Srl (LU)	€ 1.938.509,56	38	4.091	€ 473,85	108
Erp Spa di Massa e Carrara (MS)	€ 2.460.241,56	46	3.757	€ 654,84	82
APES Scpa (PI)	€ 2.217.505,42	34	6.323	€ 350,70	186
SPES Scrl (PT)	€ 1.225.798,00	24	2.146	€ 571,20	89
Edilizia pubblica pratese Spa (PO)	€ 715.392,95	12	1.824	€ 392,21	152
Siena Casa Spa (SI)	€ 1.259.847,00	24	2.597	€ 485,12	108
<b>Toscana</b>	<b>€ 21.018.165,70</b>	<b>372</b>	<b>49.996</b>	<b>€ 420,41</b>	<b>134</b>

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2019





La composizione degli organi di amministrazione è rimasta largamente invariata: prevalgono Consigli direttivi composti o da 3 o da 5 componenti; solo l'azienda di Pisa registra invece la presenza dell'amministratore unico. La spesa complessiva sostenuta per gli amministratori è pari a 441mila euro (-2,2% rispetto al 2018), mentre il costo dei collegi sindacali ammonta a 345mila euro (-2,8%).

TABELLA 5.36 - COSTO DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE DELLE AZIENDE PUBBLICHE PER LA CASA NEL 2019

AZIENDE	N. AMMINISTRATORI	COSTO DEGLI AMMINISTRATORI	COSTO DEL COLLEGIO SINDACALE	COSTO TOTALE ORGANI DI AMMINISTRAZIONE
Arezzo Casa Spa (AR)	5	€ 39.134,00	€ 27.586,00	€ 66.720,00
Publicasa Spa (EM V.)	3	€ 22.641,00	€ 15.458,97	€ 38.099,97
Casa Spa (FI)	3	€ 60.420,00	€ 56.544,00	€ 116.964,00
Edilizia Prov.le Grossetana Spa (GR)	5	€ 35.126,00	€ 21.436,75	€ 56.562,75
Casa Livorno e Provincia Spa (LI)	5	€ 52.833,96	€ 38.480,00	€ 91.313,96
Erp Lucca Srl (LU)	5	€ 28.012,76	€ 19.082,75	€ 47.095,51
Erp Spa di Massa e Carrara (MS)	3	€ 38.947,00	€ 67.239,00	€ 106.186,00
APES Scpa (PI)	1	€ 42.042,10	€ 37.053,20	€ 79.095,30
SPES Scrl (PT)	3	€ 49.902,00	€ 14.944,00	€ 64.846,00
Edilizia pubblica pratese Spa (PO)	3	€ 28.532,00	€ 30.600,00	€ 59.132,00
Siena Casa Spa (SI)	3	€ 43.800,00	€ 17.500,00	€ 61.300,00
<b>Toscana</b>	<b>39</b>	<b>€ 441.390,82</b>	<b>€ 345.924,67</b>	<b>€ 787.315,49</b>

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2019



Rispetto allo scorso anno non muta la situazione: rapportando la spesa sostenuta per gli organi di amministrazione in relazione al numero di alloggi gestiti (15,75 € la media regionale), si evidenziano i livelli di spesa più bassi per Casa Spa (9,11 € ad alloggio) e Casa Livorno e Provincia Spa (10,61 € ad alloggio), mentre il più elevato riguarda Edilizia pubblica pratese Spa (32,42 € ad alloggio).

TABELLA 5.37 - IL RAPPORTO TRA LA SPESA PER GLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E IL NUMERO DI ALLOGGI NEL 2019

AZIENDE	TOTALE	N. ALLOGGI	COSTO ORGANI/ALLOGGI
Arezzo Casa Spa (AR)	€ 66.720,00	3.096	€ 21,55
Publicasa Spa (EM V)	€ 38.099,97	1.551	€ 24,56
Casa Spa (FI)	€ 116.964,00	12.841	€ 9,11
Edilizia Provinciale Grossetana Spa (GR)	€ 56.562,75	3.165	€ 17,87
Casa Livorno e Provincia Spa (LI)	€ 91.313,96	8.605	€ 10,61
Erp Lucca Srl (LU)	€ 47.095,51	4.091	€ 11,51
Erp Spa di Massa e Carrara (MS)	€ 106.186,00	3.757	€ 28,26
APES Scpa (PI)	€ 79.095,30	6.323	€ 12,51
SPES Scrl (PT)	€ 64.846,00	2.146	€ 30,22
Edilizia pubblica pratese Spa (PO)	€ 59.132,00	1.824	€ 32,42
Siena Casa Spa (SI)	€ 61.300,00	2.597	€ 23,60
<b>Toscana</b>	<b>€ 787.315,49</b>	<b>49.996</b>	<b>€ 15,75</b>

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2019





Nel 2019 le aziende per la casa hanno incassato 55,7 milioni di euro (cifra comprendente anche gli arretrati per accertamento dell'evasione reddituale), una cifra inferiore di 2,4 milioni rispetto a quanto rilevato lo scorso anno.

Il 41,7% delle somme incassate nell'anno, pari a 23,2 milioni di euro, sono state destinate alla manutenzione degli alloggi, mentre l'utile di esercizio realizzato dalle aziende per la casa toscane è pari a 1,5 milioni di euro (il Lode di Pistoia non aveva ancora chiuso il bilancio 2019 alla data di chiusura del presente Rapporto). Questi indicatori, tuttavia, risentono in misura significativa dei contratti di servizio stipulati tra i Comuni e l'azienda, che presentano rilevanti differenze rispetto a importanti elementi come la remunerazione dell'azienda e la presenza di un canone concessorio che le aziende corrispondono ai Comuni soci; non è quindi possibile una comparazione omogenea tra le aziende rispetto a tali indicatori.

TABELLA 5.38 - IL RAPPORTO TRA SPESE DI MANUTENZIONE E IMPORTO INCASSATO IN CONTO CANONE NEL 2019

AZIENDE	TOTALE INCASSI DA CANONE LOCANZIONE ANNO 2019	DI CUI IMPORTO TOT. DESTINATO A SPESE DI MANUTENZIONE (*)	UTILE (+) O PERDITA (-) DI ESERCIZIO
Arezzo Casa Spa (AR)	€ 3.486.318,00	€ 1.872.528,00	€ 73.756,00
Publicasa Spa (EM V.)	€ 1.653.199,74	€ 601.689,42	€ 78.809,30
Casa Spa (FI)	€ 18.914.022,52	€ 9.423.780,87	€ 667.835,00
Edilizia Prov.le Grossetana Spa (GR)	€ 3.573.817,00	€ 1.099.994,68	€ 59.624,00
Casa Livorno e Provincia Spa (LI)	€ 7.712.743,37	€ 3.076.544,11	€ 135.258,95
Erp Lucca Srl (LU)	€ 3.727.320,97	€ 1.098.909,96	€ 123.472,67
Erp Spa di Massa e Carrara (MS)	€ 3.699.551,63	€ 1.260.080,00	€ 15.138,00
APES Scpa (PI)	€ 6.170.372,47	€ 2.840.231,05	€ 3.817,00
SPES Scrl (PT)	€ 1.958.853,22	€ 749.333,31	-*
Edilizia pubblica pratese Spa (PO)	€ 1.923.560,89	€ 453.422,87	€ 11.604,28
Siena Casa Spa (SI)	€ 2.893.260,00	€ 743.573,00	€ 357.385,00
<b>Toscana</b>	<b>€ 55.713.019,81</b>	<b>€ 23.220.087,27</b>	<b>€ 1.526.700,20</b>

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2019



Le tabelle successive mostrano i livelli di morosità, relativi al decennio 2010-2019, presenti all'interno del sistema di edilizia residenziale pubblica, con riferimento tanto ai canoni di locazione che ai servizi e alle utenze. La morosità, vien da sé, rappresenta un fenomeno – per così dire – fisiologico non solo all'interno dell'edilizia pubblica, ma con riferimento all'intero mercato dell'abitare, come del resto confermano i dati presentati nel capitolo relativo agli sfratti.

Eppure le risorse derivanti dal pagamento dei canoni rappresentano un elemento importante per la sostenibilità del sistema, che certamente non può e non deve rispondere a logiche “pure” di mercato, ma che neppure può trascendere da logiche di compartecipazione alla spesa sociale da parte degli assegnatari, in un contesto generale di risorse scarse. Come visto in precedenza, una quota significativa dei canoni riscossi viene destinata alla manutenzione degli appartamenti di risulta (canale principale che consente il turnover all'interno dell'edilizia residenziale pubblica); la morosità comporta perciò un depauperamento dei fondi destinati a garantire la disponibilità di alloggi per i nuclei nuovi assegnatari, alimentando così un circolo vizioso in cui il numero di alloggi disponibili si riduce progressivamente in assenza di canali straordinari di finanziamento delle manutenzioni e/o di nuove costruzioni. Tale tematica appare ancor più di cogente attualità alla luce dell'emergenza legata all'epidemia da Covid-19, destinata a produrre significativi e duraturi effetti sul tessuto socio-economico e sulla capacità di reddito delle famiglie.

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

Le tabelle seguenti mostrano il bollettato relativo ai canoni di locazione e alle altre spese per gli ultimi 10 anni e, per ogni singola annualità, la morosità scoperta al 30/04/2020. In termini assoluti, la morosità da canoni rappresenta la componente principale, anche se le somme scoperte relative ad utenze e servizi investono una incidenza maggiore rispetto al bollettato. Tale evidenza in diversi casi può essere legata al maggior costo di alcuni servizi accessori, come il riscaldamento, che possono dipendere in larga parte da elementi strutturali dell'alloggio, come la classificazione energetica, indipendenti dalla volontà dell'assegnatario.





TABELLA 5.39 - LA MOROSITÀ IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2020 SUL TOTALE BOLLETTATO (CANONI) - ANNI 2010-2019

ANNO DI RIFERIMENTO	TOTALE BOLLETTATO NELL'ANNO DI RIFERIMENTO	SCOPERTO AL 30/04/2020	% MOROSITÀ
2010	€ 64.831.747,94	€ 2.620.129,49	4,0
2011	€ 61.407.310,59	€ 2.541.458,16	4,1
2012	€ 62.869.365,98	€ 3.210.482,78	5,1
2013	€ 59.603.354,50	€ 3.029.650,19	5,1
2014	€ 62.202.342,97	€ 4.022.206,59	6,5
2015	€ 61.468.261,59	€ 4.071.883,23	6,6
2016	€ 65.122.438,47	€ 5.517.461,21	8,5
2017	€ 61.169.494,61	€ 4.879.170,35	8,0
2018	€ 66.409.743,45	€ 7.173.748,07	10,8
2019	€ 63.267.651,58	€ 6.668.124,73	10,5

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2019

TABELLA 5.40 - LA MOROSITÀ IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2020 SUL TOTALE BOLLETTATO (SERVIZI, IMPOSTE, ESAZIONE ...) - ANNI 2010-2019

ANNO DI RIFERIMENTO	TOTALE ESCLUSO CANONI DI LOCAZIONE*	SCOPERTO AL 30/04/2020	% MOROSITÀ
2010	€ 15.118.539,51	€ 1.038.087,83	6,9
2011	€ 14.918.312,51	€ 1.128.562,74	7,6
2012	€ 15.624.350,92	€ 1.437.324,39	9,2
2013	€ 15.776.449,54	€ 1.693.447,62	10,7
2014	€ 16.157.828,95	€ 2.030.281,09	12,6
2015	€ 15.879.647,95	€ 2.019.113,83	12,7
2016	€ 16.113.861,32	€ 2.134.824,98	13,2
2017	€ 16.897.640,87	€ 2.584.236,80	15,3
2018	€ 16.695.378,75	€ 2.927.711,46	17,5
2019	€ 17.534.948,01	€ 3.781.127,09	21,6

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2019

\*Servizi, imposte, esazione...

Le due tabelle successive mostrano, sempre con riferimento alle spese per canoni e servizi, la morosità consolidata, espressa in termini di percentuale di scoperto sul bollettato complessivo. Lo scoperto consolidato dell'ultimo decennio, al 30 aprile 2020, è pari a 65,5 milioni di euro, di cui il 67,8% derivante dai canoni e il 32,8% dai servizi.





La morosità consolidata mostra, in termini di incidenza percentuale sul totale del bollettato, quelle caratteristiche fisiologiche richiamate in precedenza: rispetto ai canoni di locazione, rappresenta il 7% dei 628,4 milioni di euro bollettati nel 2010-2019; rispetto alle spese accessorie, rappresenta il 12,9% dei 160,7 milioni di euro di riferimento.

TABELLA 5.41 - LA MOROSITÀ CONSOLIDATA IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2020 SUL TOTALE BOLLETTATO (CANONI DI LOCAZIONE) - SOMMA PROGRESSIVA 2010-2019

ANNO DI RIFERIMENTO	TOTALE BOLLETTATO CANONI DI LOCAZIONE FINO ALL'ANNO	SCOPERTO AL 30/04/2019	% MOROSITÀ
2010	€ 64.831.747,94	€ 2.620.129,49	4,0
2011	€ 126.239.058,53	€ 5.161.587,65	4,1
2012	€ 189.108.424,51	€ 8.372.070,43	4,4
2013	€ 248.711.779,01	€ 11.401.720,62	4,6
2014	€ 310.914.121,98	€ 15.423.927,21	5,0
2015	€ 372.382.383,57	€ 19.495.810,44	5,2
2016	€ 437.504.822,04	€ 25.013.271,65	5,7
2017	€ 498.674.316,65	€ 29.892.442,00	6,0
2018	€ 565.084.060,10	€ 37.066.190,07	6,6
2019	€ 628.351.711,68	€ 43.734.314,80	7,0

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2019

TABELLA 5.42 - LA MOROSITÀ IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2020 SUL TOTALE BOLLETTATO (SERVIZI, IMPOSTE, ESAZIONE...) - ANNI 2010-2019

ANNO DI RIFERIMENTO	TOTALE BOLLETTATO ESCLUSO CANONI DI LOCAZIONE*	SCOPERTO AL 30/04/2020**	% MOROSITÀ
2010	€ 15.118.539,51	€ 1.038.087,83	6,9
2011	€ 30.036.852,02	€ 2.166.650,57	7,2
2012	€ 45.661.202,94	€ 3.603.974,96	7,9
2013	€ 61.437.652,48	€ 5.297.422,58	8,6
2014	€ 77.595.481,43	€ 7.327.703,67	9,4
2015	€ 93.475.129,38	€ 9.346.817,50	10,0
2016	€ 109.588.990,70	€ 11.481.642,48	10,5
2017	€ 126.486.631,57	€ 14.065.879,28	11,1
2018	€ 143.182.010,32	€ 16.993.590,74	11,9
2019	€ 160.716.958,33	€ 20.774.717,83	12,9

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2019

\*Servizi, imposte, esazione...

\*\*Somma progressiva





Al 31 dicembre 2019 il numero di nuclei familiari morosi da almeno sei mesi è 11.558, pari al 24,9% del totale delle famiglie presenti negli alloggi ERP. I Lode in cui si registra una maggiore incidenza di nuclei morosi sono quelli di Pisa (50,4%) e Arezzo (49,1%), mentre le percentuali minori si registrano a Grosseto (8,7%), Empolese Valdelsa (13,8%) e Firenze (13,3%).

Le tabelle successive mostrano, per ogni singola azienda, le eventuali azioni messe in atto per trattare le situazioni di morosità, anche in accordo con i Servizi sociali dei Comuni; occorre ricordare che le categorie non sono mutuamente esclusive, ed è anzi del tutto plausibile che un nucleo familiare riceva lo sfratto e solo in seguito si accordi per un piano di rateizzazione della morosità con l'ente gestore.

TABELLA 5.43.A - NUCLEI MOROSI ATTIVI (DA ALMENO SEI MESI) AL 31 DICEMBRE 2019

AZIENDE	NUMERO MOROSI ATTIVI AL 31/12/2019	N. MOROSI ATTIVI AL 31/12/2019 CON CONCESSIONI PIANI RATEIZZO	N. MOROSI ATTIVI AL 31/12/2019 SEGUITI DA SERVIZI SOCIALI
Arezzo Casa Spa (AR)	1.480	283	269
Publicasa Spa (EM V.)	196	117	25
Casa Spa (FI)	1.587	991	294
Edilizia Prov.le Grossetana Spa (GR)	260	13	65
Casa Livorno e Provincia Spa (LI)	2.138	310	-
Erp Lucca Srl (LU)	958	675	61
Erp Spa di Massa e Carrara (MS)	818	436	60
APES Scpa (PI)	2.958	662	58
SPES Scrl (PT)	295	154	39
Edilizia pubblica pratense Spa (PO)	297	217	129
Siena Casa Spa (SI)	571	127	84
<b>Toscana</b>	<b>11.558</b>	<b>3.985</b>	<b>1.084</b>

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2019

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

\*\* I dati non sono da considerarsi come mutuamente esclusivi: è possibile che un nucleo si trovi contemporaneamente in più situazioni. Allo stesso tempo, per alcuni dei soggetti morosi non sono stati avviati provvedimenti da parte degli enti gestori



TABELLA 5.43.B - NUCLEI MOROSI ATTIVI (DA ALMENO SEI MESI) AL 31 DICEMBRE 2019

AZIENDE	N. MOROSI ATTIVI AL 31/12/2019 CON PROVVEDIMENTO DI SFRATTO IN CORSO	N. MOROSI ATTIVI AL 31/12/2019 SENZA PROVVEDIMENTO E CON PREVISIONE DI RIENTRO VOLONTARIO	N. MOROSI ATTIVI AL 31/12/2019 CON PROVVEDIMENTO DI DECADENZA
Arezzo Casa Spa (AR)	0	0	43
Publicasa Spa (EM V.)	43	0	0
Casa Spa (FI)	319	493	0
Edilizia Provle Grossetana Spa (GR)	92	0	0
Casa Livorno e Provincia Spa (LI)	49	186	0
Erp Lucca Srl (LU)	4	77	0
Erp Spa di Massa e Carrara (MS)	70	313	0
APES Scpa (PI)	47	2.191	0
SPES Scrl (PT)	3	265	0
Edilizia pubblica pratese Spa (PO)	35	0	0
Siena Casa Spa (SI)	69	58	0
<b>Toscana</b>	<b>731</b>	<b>3.675</b>	<b>43</b>

Fonte: Schede di rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2019

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

\*\* I dati non sono da considerarsi come mutuamente esclusivi: è possibile che un nucleo si trovi contemporaneamente in più situazioni. Allo stesso tempo, per alcuni dei soggetti morosi non sono stati avviati provvedimenti da parte degli enti gestori

# SEZIONE SECONDA

## APPROFONDIMENTI







## LA PANDEMIA E LA CONDIZIONE ABITATIVA IN EUROPA

L'Osservatorio Sociale Regionale, in collaborazione con il Dipartimento di Scienze Politiche e Sociali dell'Università di Firenze, ha coinvolto un gruppo di esperti della condizione abitativa provenienti da vari paesi Europei (Belgio, Francia, Grecia, Portogallo, Spagna) allo scopo di stimolare una riflessione sugli effetti della pandemia sulla condizione abitativa e sulle politiche emergenziali attuate dai differenti governi, centrali e locali.

Il gruppo di lavoro così costituito ha in un primo momento prodotto un rapporto sintetico sui singoli paesi, e successivamente ha organizzato il simposio tenutosi online sulla piattaforma Google Meet il 25 giugno 2020 dal titolo "*European Housing Policies in COVID-19 Emergency*". Nei paragrafi che seguono sono sintetizzati gli interventi raccolti in questo quadro, per cui ringraziamo:

- per il caso Belga, il Professor Herwig Reynaert, Universiteit Gent;
- per il caso Francese, il Dottor Jean-Pierre Schaefer, Conseil National des Villes;
- per il caso Greco, il Professor Thomas Maloutas, Harokopio University, Atene;
- per il caso Portoghese, il Professor Gonçalo Antunes, Universidade Nova de Lisboa;
- per il caso Spagnolo, i Dottori Luis Fernández Alonso e Aitor Varea Oro, el Rogle.

<sup>1</sup> La registrazione dell'evento è disponibile on-line all'indirizzo: [youtube.com/watch?v=uC58wdy\\_rsc](https://www.youtube.com/watch?v=uC58wdy_rsc).



I paesi presi in considerazione appartengono, secondo i riferimenti comparativi tradizionali nell'analisi dei regimi di governo locale, ad uno stesso ambito, quello del cosiddetto “*franco-group*”, nel quale agli enti locali erano attribuita scarsa autonomia giuridica; e secondo i riferimenti tradizionali nell'analisi dei regimi di welfare al modello “mediterraneo”, nei quali l'intervento dello Stato è meramente indirizzato a sopperire all'incapacità delle famiglie e dei corpi intermedi a sostenere categorie sociali minoritarie colpite da deprivazioni o disaffiliazione intense.

Negli ultimi decenni questi riferimenti hanno sotto molti profili perso la loro pregnanza, per l'effetto del rapido ridisegno dei sistemi *multi-level* di governo che, al di là dell'affermazione del principio di sussidiarietà verticale, registra andamenti contraddittori, anche all'interno di uno stesso paese; ma anche per l'onda lunga di sconvolgimento della struttura e dei principi di intervento statale nel *welfare*, per quanto ci concerne qui nel garantire il diritto alla casa, intensificatasi in tutta Europa dagli anni Novanta.

Le politiche per l'alloggio costituiscono un'area di politiche che da allora in tutta Europa si è sostanzialmente ridimensionata, con il ritiro generalizzato degli Stati come costruttori e la corrispondente loro concentrazione sull'attività regolativa e sul sostegno all'acquisto alla proprietà della casa, con l'indebolimento degli attori collettivi che potevano contribuire al finanziamento e all'organizzazione dei processi, con la delega al mercato per la risposta al bisogno di nuovi alloggi. Ritirandosi, lo Stato centrale affida poi molte sue responsabilità, secondo modalità diverse che rispecchiano le tradizioni di intervento nel settore, ad organizzazioni intermedie, imprenditoria sociale, enti locali o regionali. A tale trasferimento di competenze, in un quadro di risorse e di patrimonio pubblico ridotto, corrisponde il ritorno della crisi abitativa: la povertà sempre di più è povertà abitativa o derivata dall'abitazione, sullo sfondo di una crisi economica lunga.

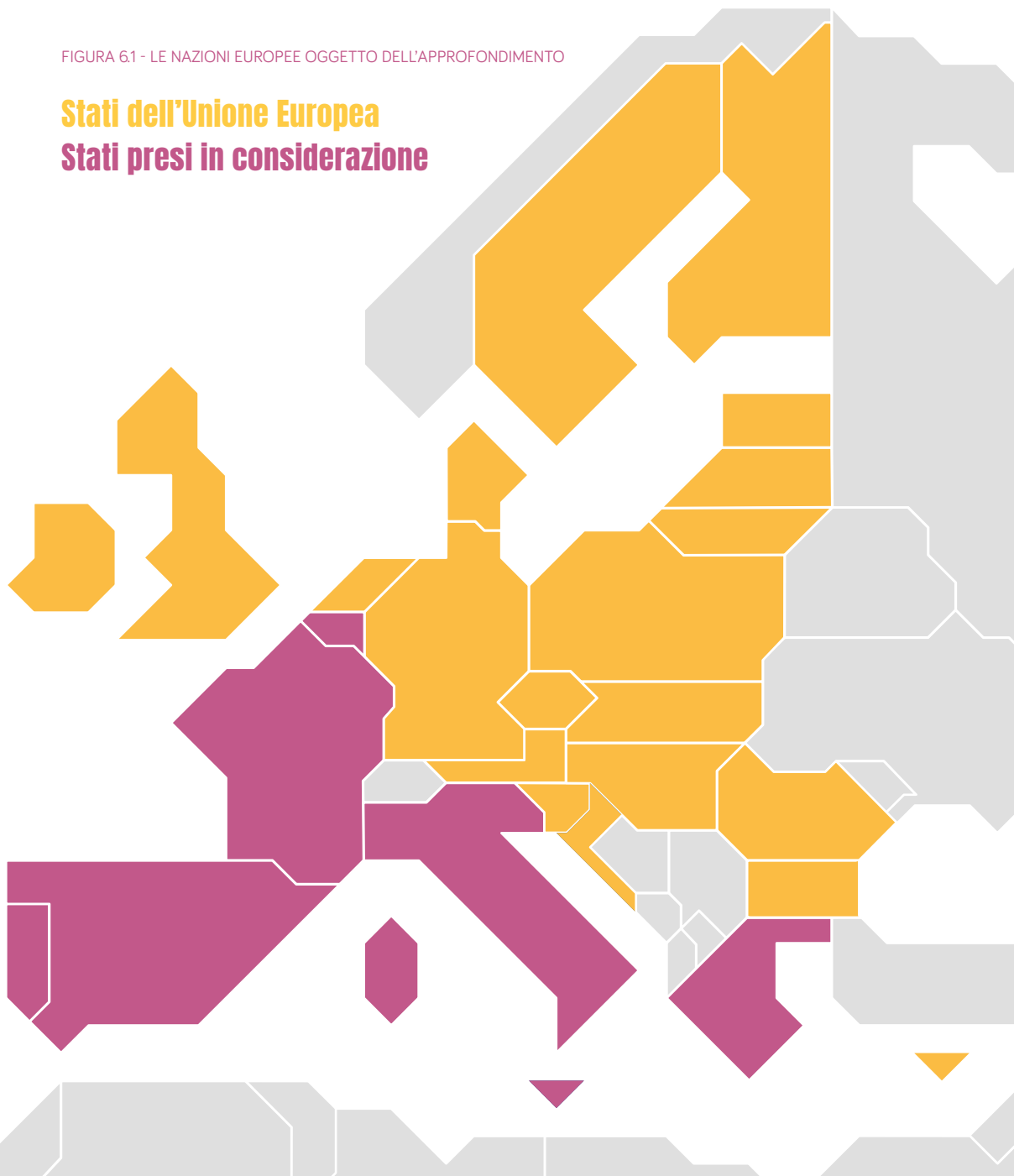
Se la crisi abitativa si esprime in tutta Europa secondo gli stessi meccanismi, la sua intensità è ovviamente più o meno mitigata a seconda della consistenza del parco di alloggi pubblici e dell'efficacia della sua gestione. I paesi presi in considerazione, non raggiungono mai le consistenze tradizionali dei paesi del Nord Europa, eppur non si caratterizzano uniformemente. Diverse sono anche le pratiche di coinvolgimento di organismi intermedi ed associazioni, anche delle imprese private, per la risoluzione dei problemi abitativi. Per rispondere alla nuova richiesta di sostegno per il diritto alla casa nel quadro dell'emergenza sanitaria, vediamo che, se gli strumenti inventati o potenziati sono spesso simili, le procedure e la struttura di competenze corrispondente varia così sotto molti aspetti da un paese all'altro.



In ogni paese, comunque, il contesto pandemico mette in luce con crudezza forze e debolezze delle politiche adottate, le loro priorità, i loro strumenti. Illustra le ambiguità dei rapporti tra diversi livelli di governo, più o meno gravi a seconda dei contesti. Di fronte ad un accentramento dei poteri giustificato dal contesto emergenziale, la crisi sanitaria enfatizza le capacità di innovazione e di impegno, in particolare nei livelli subnazionali di governo e nel tessuto

FIGURA 6.1 - LE NAZIONI EUROPEE OGGETTO DELL'APPROFONDIMENTO

**Stati dell'Unione Europea**  
**Stati presi in considerazione**





civile, sullo sfondo di un quadro di risorse, umane e finanziarie, mobilitabili sottodimensionate. L'acuità con cui in tutti paesi si sono palesati problemi sociali e carenze dello strumentario di politica pubblica, ma anche alcuni passi compiuti per l'aggiustamento di questo strumentario, accuratamente ripercorsi dagli autori degli interventi del symposium, confermano l'utilità di una tale riflessione operativa comparata e suggeriscono l'utilità di un suo approfondimento successive in simili sedi.

## 6.1 Il caso belga

Nella stampa fiamminga sono apparsi alla fine della fase di confinamento i risultati di un'indagine dedicata al fenomeno del *"House hunting after the lockdown"*, stando ai cui risultati il *lockdown* pare aver creato una scarsità artificiosa nel mercato immobiliare belga. Liste di attesa e tour virtuali sono la nuova norma:

*"I compratori non hanno dubbi ed offrono più del valore richiesto. Gli stessi agenti immobiliari sono scioccati dalla ressa generatasi nel mercato immobiliare. Si stanno rendendo conto di quanto tale mercato sia stato violentemente movimentato dall'emergenza Coronavirus e dal lockdown"* (Het Nieuwsblad 20/06/2020).

Le persone sono oggi alla ricerca di case che abbiano un giardino, di appartamenti muniti di terrazzo. Alcuni (Steven Trypsteen<sup>3</sup>) si aspettano un abbassamento dei prezzi del 2% circa nel 2020 ed una stagnazione nel 2021. Trypsteen, ancora, ritiene che gli effetti del COVID-19 non riusciranno in ogni caso a modificare il trend di lungo corso dell'epoca contemporanea, caratterizzata da una progressiva diminuzione delle dimensioni degli appartamenti e la ricerca di collocazioni le più vicine possibili alle aree centrali delle città.

*"Belfius<sup>4</sup> si aspetta che la recessione sarà accompagnata da una netta riduzione dei redditi familiari netti, che causerà un generalizzato deprezzamento del valore della proprietà immobiliare, dal 2,5% al 3% nel 2020. L'accuratezza di tale previsione dipenderà in larga parte dal corso che seguirà la ripresa economica. La banca riporta [...]: se il virus riemerge e si verificherà un secondo lockdown, i danni al mercato immobiliare potrebbero aggravarsi ulteriormente, a quanto sembra"* (Het Nieuwsblad, 17/06/2020).

<sup>2</sup> "Caccia alla casa dopo il lockdown".

<sup>3</sup> Economista che si occupa di analizzare i mercati immobiliari per ING, multinazionale olandese che si occupa di servizi bancari e finanziari.

<sup>4</sup> Nota compagnia bancaria ed assicurativa belga.





La recessione comporterà la perdita di ulteriori posti di lavoro, anche a tempo determinato. Questo genererà una notevole perdita di reddito, di conseguenza le persone interromperanno i loro piani di acquisto o di edificazione di immobili. Una recente *survey* mostra come uno su sette tra i futuri compratori stia rimandando a data da destinarsi la ricerca dell'immobile a causa dell'incertezza nei prezzi e delle cupe prospettive economiche. Quest'anno, per questo motivo, meno famiglie del solito si sposteranno dal mercato della locazione a quello della proprietà; in conseguenza la domanda di abitazioni in affitto resterà stabile e consistente, aggiunge Belfius.

#### 6.1.1 LE MISURE STRAORDINARIE ADOTTATE DAI GOVERNI LOCALI DURANTE L'EMERGENZA COVID-19

Sia il Governo Federale che quello Fiammingo hanno implementato misure straordinarie di aiuto finanziario in sostegno ai governi locali durante la crisi, in particolare nelle seguenti aree:

- Interventi di contrasto alla povertà (sostegno a nuclei familiari vulnerabili);
- Interventi a favore dei gruppi sociali a rischio (es. aiuti alimentari);
- Sostegno alla cultura, allo sport, ai giovani;
- Fondi per l'energia: uno stanziamento extra di oltre 100 milioni di euro per i *Public Social Welfare Centers* a supporto dei cittadini in condizione di povertà energetica.

Ulteriori misure straordinarie sono state adottate direttamente dai governi locali.

Il COVID-19, nel complesso, **evidenzia le disuguaglianze** nella nostra società. La crisi ha il maggiore impatto sulle persone che vivono in stato di povertà o che affrontano difficili condizioni socioeconomiche; la crisi ha generato e alimentato, secondo molti, la necessità di aprire un dibattito sull'efficienza dello Stato. *L'ombudsperson*<sup>5</sup> raccomanda di elaborare una strategia il prima possibile, in vista della data del 17 luglio, quando la moratoria sugli sfratti sarà terminata.

Uno degli argomenti di discussione più caldi durante l'emergenza, riguardava le condizioni dei senza dimora. A tal proposito, tra le altre, si segnala l'apertura di un nuovo centro diurno a Bruxelles: le persone senza dimora e

<sup>5</sup> Il Difensore Civico – pubblico ufficiale il cui compito è rappresentare l'interesse della cittadinanza investigando su e segnalando episodi di malgoverno o violazione dei diritti. In Belgio il Federal Ombudsman è un ufficio che si occupa delle contestazioni nei confronti del Governo Federale.





quelle in condizione di grande precarietà possono utilizzarlo per una doccia, un pasto, un servizio di lavanderia e un'area di riposo con letti.

## 6.2 Il caso francese

### 6.2.1 L'IMPATTO DELLA PANDEMIA SULLA CONDIZIONE ABITATIVA IN FRANCIA

Il 96% dell'industria edilizia si è fermato a fine marzo ed il 70% entro fine aprile. Il decremento del livello di attività nel resto del 2020 sarà particolarmente pesante. Ad ora, non è chiaro cosa accadrà entro la fine del 2020, ma è opportuno precisare che con una media di 380.000 nuove abitazioni annue, l'attività di questo settore in Francia è tra i più alti d'Europa; negli ultimi tempi si dibatteva infatti sulla possibilità che una tale quantità di nuove costruzioni non fosse troppo elevata in determinati mercati. Il rallentamento delle costruzioni costringerà gli operatori (sia privati che pubblici) a rivedere i loro obiettivi:

- Come specificato nel dettaglio in seguito, il settore dell'edilizia pubblica ha rivisto le proprie scadenze, posponendo i suoi obiettivi in termini di nuove unità abitative dal 2020 al 2022;
- I costruttori del settore privato (FPI) ritengono che un forte decremento nelle vendite di edifici di nuova costruzione fosse già cominciato prima della crisi sanitaria, e invocano un approccio volontaristico nel settore, che si inserisca nel dibattito sulla densità urbana.

La quarantena ha stimolato molte discussioni e dibattiti sulla qualità dell'abitare e sulle condizioni degli abitanti, costretti a restare all'interno della propria casa con limitate possibilità di uscire. Soprattutto perché, se è vero che in Francia una larga parte della popolazione (63%) vive in abitazioni indipendenti (17 milioni), un numero considerevole di francesi (12 milioni circa) vive in appartamenti, ed è soprattutto su di loro che si è focalizzata la discussione:

- La dimensione media degli appartamenti è di 63m<sup>2</sup>, molto inferiore a quella delle abitazioni indipendenti (superficie media 112m<sup>2</sup>). Mentre il 95% delle abitazioni indipendenti ha un giardino, solo un terzo di chi vive in un appartamento dispone di un accesso privato ad uno spazio esterno. Terrazzi e balconi sono scarsamente presenti negli edifici il cui anno di costruzione è precedente al 1948, più comune (60%) per quelli costruiti successivamente;





- In un appartamento, il singolo occupante dispone in media di una superficie di 45m<sup>2</sup> se è proprietario dell'abitazione, di 30m<sup>2</sup> se è affittuario. Il come gli abitanti si sono sentiti durante il *lockdown* necessita di ulteriori ricerche di natura sociologica o psicologica, siccome l'approccio puramente statistico non è in grado di fornire risposte concernenti la qualità dell'abitare: metà degli affittuari è costituito da persone che vivono da sole. È stato gradevole per loro, oppure no? Molto dipende da sé la vita in solitudine è stata conseguenza di una scelta ragionata oppure no, domanda che non è oggetto delle analisi di natura economica.

Secondo la National Housing Survey (2013) il 76% delle famiglie sono soddisfatte della qualità dell'abitare, il 17% considera le proprie condizioni "sopportabili" e il 6% non sono soddisfatti. Nel complesso, il 22% vorrebbe cambiare.

I cambi di abitazione sono molto rari per gli occupanti proprietari (solo dall'1 al 5% cambia casa all'anno), più frequenti nel caso degli affitti nel settore pubblico (10%) e molto più frequenti nel settore degli affitti privati (20% e più). La frequenza dei cambiamenti varia a seconda di:

- Dimensione della casa: la frequenza è molto bassa se la superficie è maggiore di 80m<sup>2</sup>;
- L'età dei componenti del nucleo familiare: molto bassa dopo i 40 anni per il membro più anziano della famiglia.

Il sovraffollamento (misurato secondo le regole standard dell'Istituto Nazionale per le Statistiche, INSEE) è percepito nell'8% dello stock abitativo ma la proporzione sale al 15% negli appartamenti e tra il 15% e il 17% per gli affittuari.

Il sovraffollamento è misurato dividendo la superficie dell'abitazione per il numero di occupanti; ma la mancanza di confort, durante la crisi coronavirus dovuta al fatto che le persone vivevano e lavoravano nello stesso posto apre un'ampia gamma di dibattiti sullo *smart working*, l'isolamento acustico dell'abitazione, gli spazi specializzati presenti nella casa etc. **Questi temi richiedono future ricerche ed etnografie mirate a comprendere in che modo modificare il concetto di casa, anche per le abitazioni di grandi dimensioni.**





Il tema della violenza domestica è stato menzionato frequentemente nei notiziari. Il Ministro in carica delle Pari Opportunità donna-uomo ha menzionato un incremento nelle telefonate ricevute dai Servizi sociali dedicati alla prevenzione della violenza domestica, accompagnato da un (lieve) decremento nei femminicidi. Ma il Ministro sottolinea come qualsiasi dato riferito ai contesti familiari debba essere monitorato con attenzione nei periodi di quarantena e nei mesi successivi. Fino ad ora, nessun dato dimostra con chiarezza una correlazione significativa e diretta tra le condizioni abitative e le problematiche familiari durante la crisi.

### 6.2.2 L'IMPATTO DELLE MISURE DI CONTENIMENTO

Il *lockdown* ha bloccato gran parte del mercato delle compravendite sia di abitazioni esistenti che di abitazioni in costruzione (vendite pianificate). Sono state adottate misure per autorizzare le firme elettroniche e forme di delega per ufficializzare compravendite che erano vicine alla certificazione. Alcuni agenti immobiliari hanno organizzato visite virtuali delle abitazioni. I notai indicano un decremento delle attività pari al 70% durante il *lockdown*, ed una forte ripresa a partire dall'11 maggio, data della riapertura di buona parte delle attività (*Notaires de l'Hérault*, 25 maggio 2020). Molte delle scadenze legali (certificazioni energetiche) riferite al periodo compreso tra il 15 di marzo e l'11 di maggio sono state estese.

Le tasse sulla vendita durante marzo ed aprile e l'accensione di nuovi mutui mostrano un decremento del 30% rispetto ai mesi gennaio/febbraio.

### **Effetto secondario sul settore degli affitti (privati e pubblici): carenza di affittuari da marzo a maggio.**

Si tratta di un punto delicato per l'equilibrio finanziario del settore degli affitti sociali, dove la riduzione dei posti vacanti è un obiettivo importante. Tutti gli appartamenti consegnati a febbraio e marzo sono rimasti vacanti fino a maggio. Il problema è significativo, soprattutto perché la domanda di alloggi sociali in affitto è forte. Le partenze degli studenti (Università chiuse) per tornare alla casa dei genitori sono state molto sentite dai proprietari delle case per studenti. Tali abitazioni non verranno più occupate fino a settembre, con tutto ciò che questo comporta.

Si registra un leggero incremento nei tassi di interesse per l'acquisto di case, compreso tra lo 0,1% e lo 0,2%. Il tasso di interesse molto basso (0,7% per un prestito di 10 anni) rende i mutuatari molto sensibili a questi cambiamenti: si passa così dallo 0,9% all'1,2%. Questo trend potrebbe indurre un incremento







inferiore per i prezzi delle abitazioni (o un piccolo incremento per i prezzi molto alti). Siccome i titoli di stato (OAT) si mantengono ad un livello molto basso (-0,02%), gli interessi commerciali sembra resteranno a questi livelli per un po'. La diminuzione di profitti per numerose attività commerciali durante il *lockdown* ha stimolato una forte richiesta di abbassamento o sospensione dei canoni d'affitto per i locali commerciali. Non ci sono ancora dati a riguardo, in quanto nel settore commerciale è difficile reperire informazioni sugli accordi privati.

È abitudine diffusa cominciare *paper*, articoli o altri scritti concernenti questioni sociali con la classica formula "Tutti sanno che..." seguita da alcuni esempi e dall'opinione del giornalista o degli autori. Costruzioni di tal genere tendono semplicemente a sottolineare l'ovvio e il ragionamento su di essere prodotto raramente produce ragionamenti in grado di tener conto delle specificità dei casi e di comprenderne o spiegarne le possibili cause. Anche per l'abitare accade in molti casi qualcosa di simile: gli articoli sottolineano come la condizione abitativa sia peggiore per le famiglie più povere, e proseguono ragionando sul complesso delle abitazioni più economiche (considerate come *social housing*, nonostante possano essere affitti privati) concludendo che il *lockdown* ha "aumentato le disuguaglianze":

*"È noto da tempo che nei quartieri della classe operaia molte famiglie devono vivere in condizioni di promiscuità limitata, la cui difficoltà è spesso aggravata dalla natura angusta degli alloggi e talvolta dalle loro condizioni antigigieniche"*<sup>6</sup>.

In realtà:

- Finora nessun dato o informazione consente di misurare un cambiamento significativo nel livello esistente di disuguaglianze;
- Nel campo dell'educazione, la carenza di computer e l'*overcrowding* degli affittuari a basso reddito hanno, probabilmente, peggiorato le condizioni di alcuni alunni. Sono chiamati "*décrocheurs*". A livello locale sono considerati una priorità per la riapertura delle scuole e dei college. Nel campo della salute, la questione è simile: una carenza di controllo medico può mettere a rischio la salute delle fasce più vulnerabili;
- Lunedì 22 giugno 2020 il Consiglio Nazionale sulle Politiche Urbane (*Conseil National des Villes*) pubblicherà il suo rapporto

<sup>6</sup> Manca la citazione. Traduzione nostra.

<sup>7</sup> Alunni che abbandonano gli studi prima del termine della scuola dell'obbligo.





sull'impatto del *lockdown* sui "Quartieri prioritari" (aree povere definite nel 2014 secondo il reddito degli abitanti). Appare comunque, nel complesso, che le aree povere non abbiano incontrato maggiori difficoltà rispetto agli altri segmenti urbani. Nessun problema speciale è stato rilevato. Molte iniziative sociali interessanti si sono sviluppate, in quanto queste aree hanno un *network* molto radicato di organizzazioni e associazioni locali. Anche queste aree sono state raggiunte dagli aiuti economici predisposti dallo Stato, nonostante il fatto che il *lockdown* abbia reso più complesso identificare e contattare gli abitanti. Riguardo la pubblica sicurezza, non si registra un incremento delle problematiche durante il *lockdown*; la maggioranza delle persone ha rispettato le regole. I rari casi di violazione hanno avuto, come sempre, una forte eco mediatica, ma nessun dato consente di affermare che ci siano stati più problemi del solito.

### 6.2.3 I CONTESTI PIÙ ESPOSTI AGLI EFFETTI NEGATIVI

Gli unici dati disponibili sono relativi ai movimenti della popolazione quando è cominciato il *lockdown*. Nello stock abitativo francese il 10% degli immobili abitabili sono seconde case; di queste, metà sono abitazioni indipendenti. Il tema della discussione era: "i proprietari di seconde case, hanno il diritto di raggiungerle e trascorrere lì il contenimento, con il rischio di diffondere la malattia nel Paese? D'altro lato, che ci si possa rifugiare in aree periferiche potrebbe aiutare a diminuire la concentrazione del rischio nelle aree urbane."

- Analizzare gli spostamenti basandosi sui dati di tracciamento degli smartphone è complesso: gli spostamenti sul territorio di Parigi (municipalità con 2,1 milioni di abitanti e un numero molto grande di visitatori) mostrano la partenza degli stranieri, delle persone che vivono in altre parti della Francia e dei cittadini basati a Parigi. Le statistiche stimano che l'11% della popolazione (circa 200.000 persone) hanno lasciato Parigi. Le partenze dalle zone circostanti sono meno consistenti. In ogni caso, tali dati non consentono di capire se queste persone abbiano raggiunto dei parenti o se si siano spostate verso le seconde case. Inoltre, le cifre sono riferite a individui possessori di cellulare e non ai nuclei familiari;
- La dispersione di questi 100.000 nuclei in tutto il territorio francese non ha effetti misurabili, se escludiamo alcuni articoli che testimoniavano l'arrivo di residenti in alcune famose località marittime;





- Un altro immediato effetto del *lockdown* è stato lo svuotamento delle località sciistiche; la chiusura delle strutture ricettive ha implicato che tutto il personale scivolasse nella disoccupazione.

Provando a fare un'analisi della geografia della malattia, alcune aree ad alta densità possono affrontare l'epidemia efficacemente grazie all'alto livello delle attrezzature sanitarie; d'altro canto, le città di medie dimensioni che si trovano di fronte ad alti livelli di contagio potrebbero trovarsi in breve tempo a fronteggiare una carenza di attrezzature. Per evitare che ciò accadesse, il trasferimento di pazienti in terapia intensiva tra le regioni francesi è stato reso possibile trasformando un treno TGV<sup>8</sup> in una unità ospedaliera mobile.

Si potrebbe pensare che le aree remote siano più "protette" dal contagio (le aree montagnose della Francia Centrale, del Sud Ovest, la Bretagna) ma in determinate situazioni, come è accaduto, inaspettatamente un focolaio può apparire anche in queste zone. Difatti, Mulhouse (Alsazia) è stata un focolaio importante a causa di un evento religioso tenutosi a febbraio. Tale evento ha consentito alla malattia di diffondersi in tutta la Francia, ma specialmente in Alsazia e Lorena (cf Partido alto Chico Buarque).

Si è dibattuto molto sugli effetti a lungo termine degli spostamenti, la questione in sintesi era: "molti nuclei familiari sono intenzionati a trasferirsi in periferia per evitare il rischio di contagio delle città ad alta densità e godere di una migliore qualità della vita più vicino alla natura, con una bella casa e in *smart working*":

- Guardando rapidamente al numero effettivo di famiglie che potrebbero essere in grado di compiere una scelta simile, si nota come queste necessiterebbero di un reddito medio alto, avere figli giovani ed avere impieghi praticabili in *smart working* (quindi, bisogna escludere il lavoro manuale o tecnico). Questa definizione include un numero relativamente piccolo di famiglie, difficile quindi pensare ad un esodo in massa delle popolazioni delle aree urbane. Le città a media o alta densità abitativa manterrebbero comunque una grande attrattiva per la maggioranza della popolazione, in quanto viverci consente di avere molti servizi, dalla scuola alla sanità, a distanze percorribili a piedi o in bicicletta;
- Comunque sia, alcune città di piccole/medie dimensioni potrebbero in effetti ricevere maggiore attenzione da possibili acqui-

<sup>8</sup> Train à Grande Vitesse, i famosi treni ad alta velocità francesi.





renti di immobili, grazie a prezzi più bassi, maggiore spazio a disposizione e possibilità di *smart working*;

- Ulteriori analisi saranno necessarie a comprendere la scala di questi mutamenti, per misurarne gli effetti sulla densità abitativa, sul costo dei terreni, sulle aree edificabili, sul vicinato ecc.

#### 6.2.4 LE AZIONI INTRAPRESE DAL GOVERNO CENTRALE E DAI GOVERNI LOCALI

Uno dei principali interventi è consistito nel compensare interamente o parzialmente i redditi dei lavoratori finiti in disoccupazione o sospesi; un potente ammortizzatore per gran parte della popolazione. Molte altre misure di tipo economico sono state adottate: rinvio delle scadenze per tasse e altri oneri, eccetera. Riguardo le imprese, sono state concesse molte agevolazioni finanziarie e fiscali: la *Caisse des Dépôts* ha istituito per le PMI<sup>9</sup> finanziamenti speciali per disoccupazione o semi-disoccupazione: prestiti speciali per SME coinvolte nel settore del turismo, rinvio delle rate (6 mesi) per compagnie dei settori non commerciali (ESS). Un'altra banca pubblica, BPI, ha lanciato numerose iniziative per aiutare le PMI. L'ufficio "Assurance chômage" affronta un incremento del tasso di disoccupazione dall'8,1% del 2019 all'11% (fine 2020), per un costo complessivo di 6,6 miliardi di euro e di 10 miliardi di euro per i lavori part time. Questo potrebbe causare un deficit di 24,7 miliardi. Contemporaneamente le risorse diminuiranno del 16% e il deficit globale schizzerà da 36 miliardi a 63 miliardi di euro. Alcuni dei settori economici principali quali il turismo, l'industria aeronautica, i trasporti, le attività culturali sono stati colpiti con forza dalla crisi e necessiteranno di tempo per riprendersi. Il Governo ha lanciato molte iniziative per sostenerli. Bisognerà invocare un sostegno per il settore abitativo, trattandosi di un'esigenza fondamentale del cittadino con un forte effetto di leva economica. Ma la richiesta di sussidi, prestiti a basso costo ed esenzioni fiscali, dovrà essere messa in equilibrio con le numerose altre voci straordinarie di bilancio.

#### 6.2.5 GLI INTERVENTI PER IL SOCIAL HOUSING E A SOSTEGNO DELLE PERSONE SENZA DIMORA

La maggior parte degli aiuti per il settore del *social housing* sono organizzati e gestiti dalla *Caisse des Dépôts*. Questa istituzione finanziaria è la principale banca per questo settore e fornisce annualmente circa 14 miliardi di euro in prestiti a tassi d'interesse agevolati (la cui durata è tra i 40 e 50 anni) per le organizzazioni che operano nel *social housing*. Durante la crisi il loro principale obiettivo è stato quello di semplificare il sistema di accesso ai finanziamenti, dai prestiti ordinari ad un fondo straordinario (2 miliardi di euro) per incrementare il capitale di queste organizzazioni. Il settore dell'edilizia so-

<sup>9</sup> Piccole e Medie Imprese; in inglese SME (Small and Medium-sized Enterprises).





ziale ritiene di poter agire come un attore anticiclico fornendo alloggi a basso costo, agendo come ammortizzatore sociale in periodo di crisi economica.

Durante il *lockdown* gli sfratti che dovevano essere eseguiti dopo il 31 marzo sono stati posticipati al 10 di luglio a seguito delle disposizioni del Ministero competente per il settore abitativo. Più di 5.000 camere d'albergo sono state riservate per i senza dimora, 40 siti di contenimento sono stati organizzati per ospitare circa 1.300 senza dimora colpiti dal COVID-19. A fine aprile il numero di senzatetto ammalati da COVID-19 ospitati nei centri (157.000 letti) si stima essere compreso tra le 700 e le 900 persone.

## Azioni della Croce Rossa per persone senza dimora

In Normandia la Croce Rossa locale che si occupa dei senza dimora, durante le notti invernali svolge ricerche per raggiungere le persone che necessitano di aiuto o cura, fino alla fine del mese di marzo. A causa del lockdown, questa ronda sociale ("maraude") è stata organizzata anche nei mesi di aprile e maggio. Un sito speciale per ospitare i senza dimora (nella zona intorno a Ouistreham principalmente si tratta di rifugiati) è stato inaugurato vicino a Caen. A Bayeux i servizi garantivano docce tre volte a settimana e pulizia abiti.

### 6.2.6 PIANIFICAZIONI FUTURE

Un'analisi accurata da parte di esperti sulla diffusione delle malattie dovrebbe essere eseguita prima che gli urbanisti possano ragionare su come bilanciare i requisiti sanitari con la pianificazione urbana. In passato, molti principi igienici emanati nella prima metà del XX secolo sono stati trasformati in principi urbanistici come nella *Charte d'Athènes*. Le esperienze nell'edilizia negli anni '60 mostrano che molti errori sono stati fatti nell'applicare i principi igienici in uno schema urbano reale (idem per la pianificazione urbana difensiva che dovrebbe assicurare la sicurezza negli spazi pubblici). La discussione sul concetto di alta densità/alta qualità contrapposto all'espansione urbana incontrollata ricomincerà a breve.





## 6.3 Il caso greco

### 6.3.1 L'IMPATTO DELLA PANDEMIA SULLA CONDIZIONE ABITATIVA IN GRECIA

L'impatto sulla condizione abitativa non è stato uno dei più visibili effetti della pandemia, e di sicuro non ha ricevuto molta attenzione dai media, i quali l'hanno evocato quasi esclusivamente sotto il profilo dell'inconveniente causato dal confinamento nella *propria* casa. Il mercato immobiliare greco è composto principalmente da proprietari, dal relativamente basso grado di debito ipotecario e da una ridotta mobilità residenziale. Inoltre, lo spazio abitativo pro capite è aumentato considerevolmente sin dai primi anni '90. Dover restare a casa, in queste circostanze, è stato sì percepito come una scomoda reclusione, ma in un ambiente confortevole e sicuro. Le situazioni più precarie nella sfera dell'abitare – *id est* affittuari e famiglie largamente indebitate che accedono alla proprietà dell'abitazione attraverso mutuo bancario – sono relativamente poche di numero e concentrate nelle città principali, specialmente Atene. Si tratta, allo stesso tempo, dei gruppi con meno peso (politico), comprendendo la maggior parte della popolazione immigrata. Di conseguenza, l'impatto principale del COVID-19 è stato percepito come un confinamento delle famiglie di classe media nella casa che generalmente posseggono e abitano senza il pericolo di diventare impossibilitate a pagare l'affitto o le rate del mutuo.

D'altra parte, la pandemia è scoppiata in un momento in cui l'abitare cominciava a diventare problematico nelle grandi città – in particolare ad Atene – e nelle aree turistiche, a seguito della crescita rapida del turismo avvenuta negli ultimi cinque anni. Lo sviluppo sfrenato degli affitti a breve termine ha messo sotto pressione il mercato degli affitti regolari riducendo l'offerta e aumentando il costo degli affitti. La pandemia ha messo un – temporaneo? – freno a questo trend, lasciando aperta la questione su cosa accadrà in futuro a coloro che necessitano di case a prezzi accessibili che continuano ad essere sotto pressione, e per i rinnovamenti allo stock abitativo che i proprietari hanno attuato/pianificato in risposta alla continua crescita dei flussi turistici.

### 6.3.2 L'IMPATTO DELLE MISURE DI CONTENIMENTO

La principale politica attuata per fronteggiare l'impatto della pandemia sull'abitare aveva come scopo la riduzione dei canoni d'affitto per le frange di popolazione maggiormente colpite (individui che avevano perso il lavoro, imprese costrette alla chiusura), del 40%. I locatori ricevevano il 60% del canone ed una parziale compensazione attraverso esenzioni fiscali dallo Stato. Il peculiare profilo sociale dei proprietari – proprietà di piccole dimensioni, distribuite in un'ampia fascia sociale – è la motivazione di base che ha spinto ad adottare una misura simile.





Il precedente Governo della sinistra (SYRIZA) introdusse un sussidio per l'affitto per i nuclei familiari a basso reddito per la prima volta nella storia del Paese, in un contesto dove l'accesso alla proprietà dell'abitazione era ed è tradizionalmente assistito in misura molto maggiore rispetto alle locazioni. L'attuale governo di destra (*Nea Dimokratia*) non ha abolito queste misure ma ha considerevolmente ridotto gli stanziamenti proprio nel momento in cui sarebbe stato necessario incrementarli.

Non vi è alcun dubbio che sia la pandemia che le misure adottate per contenerla abbiano impattato negativamente sulle disuguaglianze sociali. La pandemia almeno inizialmente pareva avere un effetto contro-intuitivo, colpendo principalmente i cittadini ricchi e famosi, *id est* coloro i quali avevano il maggior numero di contatti sociali e viaggiavano di più. Dopo il primo *shock*, comunque, le categorie sociali più agiate sono riuscite più agevolmente a proteggersi, confinandosi in case sicure e confortevoli, lavorando a distanza, ordinando qualsiasi cosa di cui avevano bisogno online ecc., mentre i cittadini posizionati all'altro lato della scala sociale erano maggiormente esposti ai rischi in quanto confinati in piccole abitazioni – o anche peggio in sistemazioni collettive come campi profughi o insediamenti rom – dovevano svolgere il proprio lavoro *in situ* – o lo avevano perso – avevano a disposizione minore *know-how*, esperienza, infrastrutture e fondi per utilizzare servizi online per soddisfare i propri bisogni.

Alcuni hanno sottolineato l'impatto socialmente ineguale della pandemia sugli alloggi, raggiungendo talvolta il pubblico dei media conservatori di destra (vedi G. Kandyliis "When overcrowding comes home" in Kathimerini 21/04/2020)<sup>10</sup>.

### 6.3.3 I CONTESTI PIÙ ESPOSTI AGLI EFFETTI NEGATIVI

Gli effetti della pandemia sono stati relativamente contenuti in Grecia, probabilmente grazie all'implementazione tempestiva di misure di contrasto alla sua diffusione e alla relativa posizione periferica del Paese nella rete globale del traffico aereo, specialmente in inverno. I luoghi maggiormente colpiti sono stati i grandi centri urbani, in proporzione alla loro dimensione, e località più piccole a causa di incidenti specifici. Le isole sono state completamente risparmiate, probabilmente poiché è stato molto semplice isolarle durante i mesi non turistici.

### 6.3.4. LE AZIONI INTRAPRESE DAL GOVERNO CENTRALE E DAI GOVERNI LOCALI

In termini di riduzione dei contagi, sembra che le misure di contenimento siano state piuttosto efficaci, soprattutto paragonando la Grecia ad altri pa-

<sup>10</sup> [kathimerini.gr/1074716/article/epikairothta/ellada/otan-o-synwstismos-metapher8hke-sto-spiti](https://www.kathimerini.gr/1074716/article/epikairothta/ellada/otan-o-synwstismos-metapher8hke-sto-spiti)





esi che pare abbiano sofferto molto di più. In termini di politiche abitative, è ancora presto per valutare l'impatto della pandemia, la quale per ora sembra sotto controllo ma che potrebbe sfuggire di mano se arrivasse una seconda e più lunga ondata di contagi. Sinora gli interventi hanno seguito una logica emergenziale, reagendo ad una crisi destinata a rientrare prima o poi; una seconda ondata porterebbe alla ribalta la tradizionale assenza di politica abitativa in Grecia e la mancanza di basi (know-how, infrastrutture, istituzioni...) su cui costruire misure e soluzioni permanenti. Un altro problema, collegato al precedente, è che le misure fino ad ora sono completamente segmentate (ad esempio quelle relative al mercato del lavoro non sono legate all'abitazione).

I Governi locali sono tradizionalmente privi di responsabilità e mezzi per intervenire in modo sostanziale in settori come la sanità, l'istruzione o l'alloggio. L'abitazione, in particolare, essendo un affare privato nel contesto greco diventa ancor meno oggetto di attenzione per le autorità locali rispetto allo Stato centrale il cui intervento diretto è tradizionalmente minimo.

### 6.3.5 GLI INTERVENTI PER IL *SOCIAL HOUSING* E PER IL SOSTEGNO ALLE PERSONE SENZA DIMORA

In Grecia non esiste un vero e proprio settore di *social housing*, nel senso che non esistono alloggi pubblici in affitto. Gli interventi pubblici per l'abitare in Grecia si limitavano, tradizionalmente, a facilitare l'accesso di particolari gruppi sociali alla proprietà di un'abitazione attraverso la costruzione di alloggi pubblici per la vendita (immediata) o attraverso la sovvenzione di prestiti. Inoltre, durante la crisi del debito sovrano, sono state abolite le due agenzie per l'edilizia abitativa e urbanistica legate all'edilizia sociale (OEK – Associazione dei lavoratori per la casa - e DEPOS – Agenzia Pubblica per l'alloggio e la pianificazione urbana) al fine di ridurre la spesa pubblica, seguendo le direttive delle istituzioni europee e dell'FMI.

In questo senso sono state attuate solo misure sporadiche, come l'utilizzo di uno o due alberghi chiusi ad Atene per un breve periodo di tempo.

### 6.3.6 CONSEGUENZE A LUNGO TERMINE

Sono diversi gli scenari possibili nel lungo periodo. Se la pandemia si limiterà ad essere ciò che abbiamo sperimentato fino ad ora, i suoi effetti possono essere limitati e la regolamentazione pubblica potrà continuare a basarsi sul *modus operandi* fin qui adottato (una sorta di *laissez-faire*). D'altro canto, ci sono altri parametri che incidono sull'abitare in modalità differenti (ad esempio, gli affitti a breve termine) anch'essi colpiti dalla pandemia e che sono riapparsi in tutta la loro problematicità con l'apertura al turismo in estate. Se le cose cambiano in peggio, la pressione per una maggiore regolamentazione pubblica potrebbe ripresentarsi, anche se non è effettivamente all'ordine del giorno.







## 6.4 Il caso portoghese

### 6.4.1 L'IMPATTO DELLA PANDEMIA SULLA CONDIZIONE ABITATIVA IN PORTOGALLO

Dopo la crisi finanziaria e fino allo scoppio della pandemia di COVID-19 (tra il 2014 ed il 2020), il mercato immobiliare portoghese aveva una grande attrattiva. In questo periodo, nelle aree metropolitane di Lisbona e Porto il prezzo degli immobili è cresciuto e come risultato l'accesso alla casa è stato ostacolato nei mercati delle acquisizioni e degli affitti. Le cause erano molteplici, come gli investimenti internazionali (da privati e fondi) e, tra gli altri, la crescita del turismo urbano e degli affitti a breve termine. La pandemia di COVID-19 ha frenato queste tendenze e il mercato immobiliare è attualmente in un momento di incertezza.

Per quanto riguarda le famiglie, l'assenza o la diminuzione del reddito può compromettere il pagamento degli affitti e dei mutui per la casa. Questa è attualmente una delle principali preoccupazioni, in quanto potrebbe provocare una crisi immobiliare e finanziaria.

### 6.4.2 L'IMPATTO DELLE MISURE DI CONTENIMENTO

Le misure di confinamento hanno costretto la popolazione a rimanere a casa. Si ritiene che questa situazione causi problemi economici a molte famiglie, e il calo dei redditi metterà a repentaglio il pagamento degli alloggi.

Le misure di contenimento (*lockdown*) sono un eccellente esempio di disuguaglianza sociale e abitativa. Le famiglie che sono isolate nelle loro case hanno livelli di comfort e soddisfazione molto diversi, che dipendono, tra l'altro, dalle dimensioni dell'abitazione e dall'accesso ai generi di prima necessità. Nei casi in cui le famiglie vivevano già in case sovraffollate, la situazione di reclusione per circa due mesi si è dimostrata una grande sfida. Per tutti coloro che avevano case più grandi, giardini, balconi, ecc., il confinamento è sicuramente stato meno stressante. Questi i principali motivi per cui l'alloggio è stato un fattore che ha evidenziato la disuguaglianza sociale durante la reclusione.

### 6.4.3 I CONTESTI PIÙ ESPOSTI AGLI EFFETTI NEGATIVI

In Portogallo, i luoghi più colpiti si trovavano principalmente sulla costa e nelle aree metropolitane con la più alta densità di popolazione. Il 20 maggio 2020, dei 308 comuni portoghesi, circa 100 non hanno avuto un solo caso di infezione e 176 comuni hanno avuto meno di 100 individui infetti. In generale, i comuni meno colpiti hanno una densità di popolazione inferiore e si trovano in campagna.





I comuni più colpiti si trovano sulla costa, come Lisbona, Vila Nova de Gaia, Porto, Matosinhos, Braga e Gondomar. Questa situazione è preoccupante perché nelle aree metropolitane di Lisbona e Porto vive circa il 40% della popolazione portoghese. È anche noto come nel Paese la pandemia sia iniziata nel nord, più industrializzato e con collegamenti con l'industria italiana dell'abbigliamento.

Alla fine di maggio, è stato annunciato nei *briefing* ufficiali/comunicati stampa del Ministero della Salute che alcuni quartieri più disagiati nell'area metropolitana di Lisbona stavano affrontando alti valori di contagio.

#### 6.4.4 LE AZIONI INTRAPRESE DAL GOVERNO CENTRALE E DAI GOVERNI LOCALI

Il governo ha avanzato diverse proposte nelle prime settimane di reclusione; in breve, sono state create moratorie sugli affitti le quali consentono alle famiglie di sospendere il pagamento dei canoni per uno specifico periodo di tempo e di pagare tali importi in un secondo momento.

Questa misura è valida solo per le famiglie/inquilini che hanno perso il 20% o più del reddito complessivo e con più del 35% di *overburden*<sup>11</sup>; è valida solo durante lo "Stato di emergenza" e il mese successivo. Anche i proprietari con perdita di reddito possono accedervi.

L'"Istituto da Habitação e Reabilitação Urbana" è responsabile di questa misura e di prestiti con budget speciale. I prestiti devono essere rimborsati nei 12 mesi successivi alla fine dello "Stato di emergenza".

Lo stato di emergenza è iniziato il 2 aprile e si è già concluso il 2 maggio. Fino alla fine di aprile, l'"Istituto da Habitação e Reabilitação Urbana" ha ricevuto circa 1.800 richieste, la maggior parte delle quali da inquilini.

Per quanto riguarda il mercato degli affitti, è importante sottolineare che tutti gli sfratti sono sospesi fino al 30 settembre.

Sono stati inoltre creati strumenti di prestito temporaneo per aiutare le famiglie a pagare il mutuo/gli affitti agli enti bancari nel caso in cui abbiano avuto una riduzione del reddito complessivo. Esiste una moratoria creata dallo Stato, che ha stabilito regole generali per cui solo le famiglie che dimostrano di aver perso il reddito possono accedere a questa agevolazione. Inoltre, la maggior parte delle entità bancarie ha creato le proprie moratorie con regole diverse. Quindi, le famiglie possono scegliere tra diversi tipi di moratorie nel credito abitativo. Le banche si sono dimostrate disponibili a creare queste agevolazioni temporanee, in quanto non hanno alcun interesse a rendere i propri creditori inadempienti sui pagamenti dei mutui.

<sup>11</sup> Rapporto tra canone annuale e reddito annuale.





Secondo il "Banco de Portugal", fino alla fine di aprile sono state accettate le seguenti richieste:

1. 162.492 richieste di moratoria di Stato;
2. 90.549 richieste di moratoria delle banche.

In totale, circa 250.000 famiglie/clienti hanno richiesto il sostegno alla moratoria per pagare il mutuo.

Alcuni di questi strumenti sono stati oggetto di critiche perché, in generale, sono basati su prestiti o altri modelli simili che in futuro aumenteranno la pressione economica sulle famiglie.

#### 6.4.5 GLI INTERVENTI PER IL *SOCIAL HOUSING* E PER IL SOSTEGNO ALLE PERSONE SENZA DIMORA

La maggior parte degli alloggi pubblici portoghesi è gestito a livello comunale. In alcuni casi, come avvenuto nei comuni di Lisbona e Porto, il pagamento degli affitti è stato temporaneamente sospeso.

Per i senzatetto, alcuni comuni hanno convertito padiglioni sportivi (o altri spazi) per l'accoglienza temporanea.

#### 6.4.6 CONSEGUENZE A LUNGO TERMINE

Il mercato immobiliare portoghese è attualmente in una situazione di incertezza. Dopo diversi anni di crescita vertiginosa del valore del metro quadrato, la pandemia Covid-19 ha sospeso questa tendenza. In futuro, si prevede che molte famiglie avranno difficoltà a pagare le proprie case, a causa del reddito ridotto e dell'aumento della disoccupazione.

Inoltre, negli ultimi anni, la crescita portoghese è stata dipendente dal turismo. Città come Lisbona e Porto concentrano la loro economia in questo settore attirando più turisti possibile e investimenti esterni. Non è chiaro se questa opzione possa essere disponibile nel futuro prossimo, quindi ci si possono aspettare trasformazioni urbane, sociali ed economiche. Ci auguriamo che questa possa essere l'occasione giusta per immaginare e creare città diverse, con più giustizia spaziale.





## 6.5 Il caso spagnolo

### 6.5.1 L'IMPATTO DELLA PANDEMIA SULLA CONDIZIONE ABITATIVA IN SPAGNA

Il COVID-19 ha avuto due principali conseguenze sull'abitare in Spagna: in primo luogo, la chiusura delle attività lavorative “non essenziali” ha ridotto o azzerato il reddito che molte famiglie spagnole percepivano, rendendo loro molto difficile (o impossibile) pagare le spese di alloggio. Per far fronte a questa situazione, il Governo ha messo in atto un pacchetto di politiche e interventi che esponiamo di seguito, per alcuni versi adeguate, per altri insufficienti; in secondo luogo, il *lockdown* confinando la cittadinanza nelle proprie case ha messo in luce le enormi disuguaglianze residenziali nel Paese. Alcune famiglie hanno trascorso questi mesi in grandi ville con giardini e piscine; altre in piccoli appartamenti senza nemmeno un balcone; altre ancora, ed è importante citarle in questa sede, non avevano neppure un'abitazione in cui passare il confinamento.

Si intende approfondire, grazie ai dati a disposizione, alcuni aspetti della situazione di emergenza abitativa, partendo dal caso di València, la città oggetto di approfondimento da parte degli esperti che hanno partecipato al gruppo di lavoro. Quanto segue è da intendersi, salvo ulteriori specificazioni, riferito unicamente a València e non all'intera Spagna.

Per tutto aprile e maggio, un servizio comunale per problemi abitativi ha servito circa 3.000 famiglie. Considerando che il numero medio di individui per famiglia in queste abitazioni era di 2,9, questo servizio ha aiutato circa 8.700 persone in 2 mesi: cifra che corrisponde all'1% della popolazione della città. Quasi tutti i casi assistiti consistevano in nuclei familiari in locazione (95%). Le problematiche legate alle case ipotecate sono risultate essere statisticamente molto meno importanti.

La stragrande maggioranza delle persone assistite (82%) ha mostrato vulnerabilità a causa del peggioramento della propria situazione lavorativa. Il 25% ha perso completamente il lavoro e il 21% “non è più in grado di lavorare in modo informale”. Per il 46% di loro il reddito da lavoro si è completamente azzerato. Il 38% ha affrontato una riduzione di reddito significativa.

I redditi prima del COVID-19 delle famiglie assistite (media di 940€) erano già molto inferiori al reddito medio delle famiglie valenciane (circa 2.650 €). Pertanto, la stragrande maggioranza delle famiglie che hanno avuto problemi abitativi nel periodo della pandemia, erano già in condizioni economiche precarie in precedenza.





Inoltre, i redditi di queste famiglie si sono drasticamente ridotti a seguito della crisi COVID-19. In questo modo, il loro reddito corrente medio è sceso a soli 441€ al mese. Quindi, molte di queste famiglie stanno assistendo ad una compromissione delle loro condizioni di sussistenza: non parliamo solo della manutenzione della loro abitazione. Praticamente tutti (99%) spendono più del 35% del proprio reddito per pagare l'affitto o il mutuo.

### 6.5.2 L'IMPATTO DELLE MISURE DI CONTENIMENTO

Il 14 marzo è stato decretato lo stato di allarme in Spagna per la gestione della grave crisi sanitaria causata dal COVID-19, la cui conseguenza più grave è stata il totale confinamento della popolazione nelle proprie case e, quindi, restrizione alla libertà di movimento: era permesso uscire solo per le necessità essenziali. Ciò ha causato una forte riduzione del reddito per una percentuale significativa di spagnoli, che non poteva andare a lavorare a causa della chiusura del proprio posto di lavoro o che lavorava senza contratto (e che quindi ricevevano i propri salari in contanti settimanalmente o mensilmente).

Ciò ha causato la più grave crisi abitativa e il peggiore incremento delle disuguaglianze dalla crisi economica del 2008 (da allora cominciarono a manifestarsi le difficoltà della popolazione nell'accedere ad alloggi dignitosi a causa dell'attuale sistema che regola alloggi privati e commerciali) configurando il tema dell'abitare probabilmente per la prima volta come un problema degno di attenzione pubblica. Prima d'ora, nonostante i dati preoccupanti e le continue richieste di adottare politiche e misure in difesa del diritto alla casa, non si è mai intervenuti in modo generalizzato e universale. Si è dovuta verificare una pandemia per rendere visibile e centrale la crisi degli alloggi al Governo e garantire che modifiche legislative siano apportate per tutelare questo diritto.

Negli ultimi mesi non solo le dimensioni, ma anche caratteristiche generalmente poco considerate delle abitazioni in cui vivono gli spagnoli sono diventate particolarmente rilevanti: se hanno o meno un balcone, altre tipologie di spazi aperti, se gli occupanti si trovano in una situazione di vulnerabilità o si trovano a rischio di perderla a causa di incertezza del titolo di godimento, sfratti imminenti, canoni elevati, mancanza di protezione per gli inquilini.

Durante i primi due mesi di blocco a Valencia, sono emersi con forza i primi problemi abitativi legati all'affitto. Si tratta di problemi aventi tipicamente una radice economica: le spese di alloggio a carico di queste famiglie (circa €660 in media) superano il loro reddito corrente (circa €442 in media). Pertanto, praticamente tutte queste famiglie avevano necessità di un qualche tipo di aiuto esterno per sopravvivere, e non solo per mantenere il possesso della propria casa.





Come già accennato, è stato possibile accertare come la crisi COVID-19 abbia avuto un impatto drastico su queste economie familiari ma non possiamo non tener conto che la stragrande maggioranza delle unità familiari che si sono rivolte a questo servizio comunale avevano già un grado elevato di vulnerabilità. Il tasso di disoccupazione, l'occupazione di bassa qualità e la proporzione di economia informale (o "clandestina") è in questo gruppo superiore a quella della città nel suo complesso. Tenendo conto che in proporzione il numero di residenti stranieri sul totale nella città di València è del 18%, non stupisce che quasi la metà (47%) delle persone assistite sia di nazionalità straniera.

Non è altresì un caso che in percentuale ci siano più donne (62%), a causa della maggiore precarietà economica delle persone di genere femminile (il tasso di disoccupazione in Spagna è di 2 punti superiore a quello degli uomini, e il divario salariale è molto marcato in numerosi settori lavorativi), la quale si riflette con ulteriori conseguenze accessorie sulla condizione abitativa (elevato numero di nuclei familiari con una sola donna adulta responsabile/unica percettrice di reddito).

È importante aggiungere come nei casi in cui nel nucleo sono presenti anche persone di genere maschile, sono generalmente le donne ad occuparsi delle faccende domestiche. Le percentuali significative di famiglie monoparentali (22%) o allargate (11%) rappresentano un altro indicatore della vulnerabilità dei nuclei assistiti. Il numero medio di bambin\*/adolescenti per nucleo è superiore negli assistiti rispetto alla media cittadina: nel 53% delle famiglie raggiunte dal servizio è presente un\* bambin\*/adolescente, nella città nel suo complesso ciò avviene solo nel 25% dei nuclei.

Pertanto, stiamo parlando di famiglie che posseggono molte caratteristiche proprie della condizione di vulnerabilità. Appartengono al gradino della scala sociale a forse rischio di esclusione, soprattutto a fronte di una crescente emergenza abitativa.

### 6.5.3 LE AZIONI INTRAPRESE DAL GOVERNO CENTRALE

Il Governo spagnolo ha approvato due atti urgenti relativi alla questione abitativa: il *Real Decreto-Ley 8/2020* e il *Real Decreto-Ley 11/2020*. Di seguito, un sunto dei punti principali:

- Nessuno sfratto durante lo stato di emergenza (dal 14 marzo al 21 giugno);
- I contratti di locazione che terminano durante lo stato di emergenza possono essere prorogati fino a ottobre;





- Vietato interrompere le forniture di acqua, luce e gas durante lo stato di emergenza;
- Inquilini o debitori ipotecari con reddito basso che hanno perso il lavoro o subito una riduzione del reddito a causa dello stato di emergenza possono richiedere:
  - Gli inquilini, una moratoria di 4 mesi o una riduzione del canone; i proprietari, se posseggono 10 o più abitazioni o se sono aziende, sono obbligati ad accettare;
  - I mutuatari possono chiedere una moratoria di 3 mesi ai relativi istituti bancari, i quali sono obbligati a concederli;
  - Gli inquilini che devono affrontare un processo per sfratto possono chiedere una sospensione fino a ottobre 2020;
  - Gli inquilini hanno accesso a sussidi abitativi e prestiti a tasso zero (gli interessi vengono pagati dallo Stato).

A questa si aggiunge un'importante iniezione di denaro nel settore dell'edilizia pubblica, non ancora definita in fase di redazione di questo contributo.

#### 6.5.4 LE AZIONI INTRAPRESE DAI GOVERNI LOCALI

I governi locali hanno avuto il grande compito di aiutare e consigliare le persone per accedere ai benefici e ai sussidi straordinari. Inoltre, molti hanno promosso nuove politiche per migliorare l'accesso all'alloggio.

Partendo ancora da València come esempio:

- 1 milione di euro è stato stanziato per l'acquisto di alloggi sociali nel 2020; la cifra viene recuperata dal fondo di garanzia;
- Sostegno economico ai locatari;
- *Pla revivre*: progetto atto a mobilitare abitazioni non occupate fornendo garanzie ai proprietari e investendo fino a 20.000 € in ristrutturazioni con obbligo di affitto della casa a prezzi calmierati. Si prevede che progressivamente tale misura si sostituirà di anno in anno al budget destinato ai sussidi abitativi al fine di evitare aiuti senza alcun miglioramento nell'accesso all'alloggio (difatti, è sensato ritenere che sussista il rischio che gli aiuti economici agli affittuari possano come effetto perverso far crescere i prezzi degli immobili e i canoni di affitto);





- Istituzione del “Telefono abitativo COVID-19”, che fornisce consulenza su questioni relative all’abitare al fine di consigliare i cittadini sui loro diritti e analizzare la loro situazione abitativa;
- I servizi sociali hanno accolto 10.389 richieste di aiuti alimentari e per beni di prima necessità, per un valore complessivo di 4.796.632,95€.

#### 6.5.5 LE AZIONI INTRAPRESE IN SOSTEGNO DELLE PERSONE SENZA DIMORA

Alcune città hanno inaugurato nuove strutture per ospitare i senzatetto. Prima dell'emergenza il Consiglio Comunale di Valencia aveva 780 posti per senza dimora. La capacità è stata incrementata di 130 posti (910 in totale). A tal fine, sono stati riadattati diversi centri sportivi della città. Inoltre, sono stati offerti cibo, igiene personale, assistenza sanitaria, attività ricreative e integrazione sociale.

Tuttavia, i posti straordinari a disposizione per coprire il diritto minimo alla casa per i senzatetto sono temporanei. Una volta terminato lo stato di emergenza, saranno smantellati e probabilmente gli utenti torneranno per strada.

#### 6.5.6 ALCUNE CONSIDERAZIONI NEL MERITO E AUSPICI

A nostro avviso, le politiche varate in Spagna hanno seguito una logica di fondo sensata: “se tutto si è fermato, non hai alcun onere economico”. Tuttavia, nella pratica, il modo in cui sono stati redatti o ideati alcuni atti ha reso molto difficile per alcune persone ottenere l'accesso ai benefici cui avevano diritto. Ancora, siccome gli uffici pubblici erano chiusi, tutte le procedure sono state obbligatoriamente informatizzate. Un numero non indifferente di cittadini appartenenti a strati vulnerabili, quali anziani o migranti, hanno avuto notevoli difficoltà di accesso. La pandemia ha reso evidente come l'economia spagnola abbia molti punti di debolezza, e soprattutto come numerosi cittadini vivano e si mantengano grazie al sommerso.

Nonostante sia ben noto come i nuclei che vivono in affitto siano più vulnerabili rispetto a coloro che posseggono altri titoli di godimento dell'alloggio, durante questa crisi è apparso evidente che molti degli inquilini intervistati durante lo stato di emergenza dipendono dall'economia sommersa. Questo ha impedito loro di accedere ai *social benefits* appena menzionati; hanno perso il lavoro con l'emergenza ma non possono dimostrarlo. Inoltre, molti erano già considerati in disoccupazione prima della pandemia, quindi non hanno potuto dimostrare alcuna riduzione di reddito. Una gran parte di questi cittadini esercitava professioni tecniche, manuali o nel settore dei servizi alla persona (assistenza agli anziani, pulizie, attività ricettive e di ristorazione) e quindi impossibilitati a svolgerle in *smart working*.







Su queste basi, è possibile affermare che le politiche sin qui adottate si sono rivelate poco chiare e che le procedure per l'accesso ai benefici o ai diritti sociali hanno ostacolato le persone che più ne avrebbero avuto necessità.

Secondo l'opinione degli esperti autori dell'approfondimento sul caso Spagnolo, Luis Fernández Alonso e Aitor Varea Oro, tali misure dovrebbero sospendere i pagamenti e dare accesso alle prestazioni sociali a ogni inquilino o debitore ipotecario con un reddito basso senza necessariamente dover dimostrare di aver perso il lavoro a causa dello stato di emergenza. Ciò avrebbe reso il tutto estremamente più semplice sia per l'utenza che per gli impiegati del settore amministrativo. Solo i piccoli proprietari che dipendono dall'affitto per il proprio sostentamento avrebbero dovuto avere diritto di evitare la moratoria o di accedere ad una compensazione. Gli autori ritengono inoltre sia necessario continuare a tentare di sostituire gradualmente le politiche di sostegno in modo da evitare ogni forma di speculazione immobiliare, attuando strategie di *de-marketizzazione*. Riversare denaro pubblico in un mercato che non si relaziona efficacemente con la società e le sue esigenze non è sostenibile e non produce gli effetti sperati. L'auspicio è quello di una transizione verso questo nuovo paradigma attraverso nuovi investimenti nell'edilizia residenziale pubblica, negli affitti a canone calmierato, e azioni che spingano i proprietari a mettere sul mercato le abitazioni inutilizzate/vuote.

## 6.6. In sintesi

In tutti i Paesi oggetto dell'approfondimento la pandemia globale e le misure di contenimento adottate per combatterla hanno messo in evidenza le problematiche connesse all'abitare; il tema ha acquisito una salienza notevole e ha dato vita a dibattiti accesi. Tutti i governi, sia centrali che locali, hanno attuato misure in tal senso e varato nuove politiche abitative non limitandosi al mero sostegno economico. Per la prima volta nella storia del *welfare* state europeo la casa e le politiche ad essa connesse sono state messe al centro della discussione pubblica e, in molti casi, dell'azione politica; per questa dimensione che, come già accennato nel Cap. 1, è tradizionalmente considerata "Wobbly Pillar" delle politiche pubbliche, la pandemia e la crisi globale potrebbe rappresentare un'opportunità per acquisire l'attenzione che meriterebbe; non è più possibile, alla luce di quanto accaduto e di quanto ancora potrebbe accadere, relegare il diritto alla casa ad una posizione subalterna: il rischio è, come molti degli esperti che hanno contribuito a questo lavoro hanno sostenuto, di consentire agli effetti negativi della povertà abitativa di continuare ad accrescere le disuguaglianze sociali ed economiche, di peggiorarne le conseguenze e magnificarne l'effetto disgregativo.





## LA SITUAZIONE ABITATIVA IN TOSCANA DURANTE L'EMERGENZA COVID-19

L'anno che volge al termine è stato caratterizzato dall'emergere della pandemia di Covid-19, un anno che ci ha costretti a misurarci con “una fragilità di cui quasi nessuno aveva, almeno sul piano esperienziale, più consapevolezza. Il Coronavirus, seppur incidentalmente, ha segnato una fase cruciale in cui l'uomo è portato, anche partendo dalle ordinarie precauzioni sanitarie, a prendere più consapevolezza delle proprie esigenze vitali”<sup>1</sup>.

L'emergenza ha messo la popolazione mondiale in uno stato di allerta tuttora in corso, sia dal punto di vista sanitario sia dal punto di vista economico, con significative ricadute in ambito sociale, che hanno, con maggiore intensità, coinvolto le fasce di popolazione che già vivevano in condizioni di bisogno, di povertà, di isolamento o malattia. Ad essi si sono aggiunti altri milioni di persone che stanno affrontando all'improvviso incertezze e difficoltà gravi e inaspettate. Tutti i Paesi sono stati chiamati a grandi sforzi per contrastare la diffusione del Coronavirus, rafforzando le misure preventive, attivandosi per individuare ed isolare i casi, mettere in campo adeguate procedure gestionali e di contenimento.

Nella difficoltà di affrontare un fenomeno del tutto sconosciuto, i diversi livelli di governo hanno reagito adeguando schemi di programmazione, finanziamento, gestione, intervento e avviando sperimentazioni o potenziando i servizi esistenti.

<sup>1</sup> Pietro Piro - saggista, traduttore, sociologo e, attualmente, responsabile del settore “Ricerca e Sviluppo Area Sociale e Formativa” dell'Opera Don Calabria di Verona - in occasione della pubblicazione del suo ultimo volume, “L'uomo nell'ingranaggio. Occasioni di critica” (Edizioni La Zisa, Palermo 2019).



L'Italia è stato il primo Paese europeo a dover fronteggiare l'ondata pandemica e a mettere in atto misure di contenimento come il *lockdown*, che ha costretto all'interno della propria abitazione milioni di individui e famiglie. Avere una casa confortevole, con ampi spazi interni o, magari, un giardino ha sicuramente introdotto una percezione - almeno in parte - differente del periodo di confinamento rispetto a quei nuclei familiari che si trovavano in situazioni abitative precarie, sovraffollate, malsane. Ciò ha avuto un impatto particolarmente evidente su alcune categorie a maggiore rischio di vulnerabilità, come le famiglie numerose e con bambini, stranieri, anziani, nuclei con problematiche di tipo socio-sanitario.

Il *lockdown* ha fatto riscoprire la dimensione delle relazioni domestiche, ma ha anche evidenziato una accresciuta esposizione al rischio per categorie come, ad esempio, le donne e i minori vittime di violenza familiare<sup>2</sup>.

In questi mesi l'abitazione si è trasformata anche in ufficio di lavoro, sala riunioni, aula per la didattica degli studenti, evidenziando l'inadeguatezza della casa rispetto alle esigenze, vecchie e nuove, delle famiglie. Coloro che hanno vissuto il *lockdown* all'interno di abitazioni piccole, poco confortevoli, situate all'interno di contesti urbanistici degradati sono stati esposti maggiormente al rischio di soffrire forme di stress psicologico, o un peggioramento del rendimento lavorativo<sup>3</sup>.

Ciò che è apparsa come indispensabile durante il confinamento è stata la condizione di vivere in una casa adeguata, ossia non soffrire di disagio abitativo: come si - e ci - chiedono due sociologi: "Per stare bene in casa, più che possederla, è stato necessario che fosse abbastanza ampia e senza problemi strutturali. È preferibile rimanere chiusi in un'abitazione di proprietà piccola, umida e buia oppure in una casa in affitto ampia e luminosa, magari con un bel giardino o terrazzo? E al di là delle preferenze, che cosa è indubbiamente più salubre per la salute fisica e mentale?"<sup>4</sup>.

In questo breve approfondimento si porrà l'attenzione su molti di questi aspetti, analizzati e approfonditi attraverso una serie di interviste realizzate nel corso dei mesi di aprile, maggio e giugno 2020 dal gruppo tecnico per la costruzione e la redazione del rapporto sulla condizione abitativa dell'Osservatorio Sociale Regionale.

Le interviste semi-strutturate hanno coinvolto nove soggetti che si occupano, a vario titolo, dell'abitare in Toscana e a cui è stato chiesto di raccontare la

<sup>2</sup> [istat.it/it/archivio/242841](http://istat.it/it/archivio/242841).

<sup>3</sup> [valigiablu.it/coronavirus-salute-psicologica](http://valigiablu.it/coronavirus-salute-psicologica).

<sup>4</sup> Filandri Marianna, Giovanni Semi. "Una casa basta. Considerazioni sull'abitare dopo l'emergenza." *il Mulino* 69.4 (2020): 647-654.





loro percezione della situazione rispetto al periodo del *lockdown* e ai possibili riflessi di tale situazione rispetto al prossimo futuro:

- Comune di Pistoia
- Azienda per la Casa ERP Lucca Srl
- Azienda per la Casa Casalp Livorno
- Agenzia Sociale per la casa Casa Insieme
- Agenzia Sociale per la casa Il Casolare
- Agenzia Sociale per la casa Consorzio Fabrica
- fio.PSD (Federazione Italiana Organismi per le Persone Senza Dimora) Pisa
- Caritas Firenze
- Sindacato Inquilini SUNIA

## 7.1 I dati sanitari

In Toscana la pandemia di Covid-19 ha raggiunto un picco il 2 aprile 2020 (406 nuovi casi), con una decrescita seguita da un successivo incremento alla fine di agosto<sup>5</sup>. Il periodo intercorso tra gli ultimi dieci giorni di marzo e i primi venti di aprile è quello con una maggior diffusione del virus e che ha contato il maggior numero di decessi. I casi accertati sono stati 12.080, numero da cogliere con le dovute cautele legate alle modalità di rilevazione e al numero potenzialmente consistente di soggetti che non hanno né manifestato sintomi, né avuto la possibilità di essere testati. In tutto sono stati eseguiti 559.896 tamponi.

Sono 1.143 i deceduti dall'inizio dell'epidemia. Il tasso grezzo di mortalità toscano (numero di deceduti/popolazione residente) per Covid-19 è di 30,65 x100.000 residenti (contro il 59,17 x100.000 della media italiana)<sup>6</sup>. Per quanto riguarda le province, il tasso di mortalità più alto si riscontra a Massa Carrara (89,8 x100.000), Firenze (41,33 x100.000) e Lucca (37,9 x100.000), il più basso a Grosseto (11,28 x100.000). Confermando una tendenza generale, i soggetti maggiormente colpiti da contagio corrispondono alla categoria delle donne anziane (oltre i 75 anni) che rappresentano poco più di un sesto dei

<sup>5</sup> Tutti i dati sono aggiornati al 03/09/2020. Fonte: Agenzia Regionale di Sanità toscana.

<sup>6</sup> Il tasso di mortalità regionale per il 2019 era di 11,7 morti per 1000 abitanti (Fonte: Istat).





casi, seguite dagli uomini anziani (10,2% del totale). Questi ultimi appartengono alla categoria maggiormente colpita dai decessi.

La tabella 1 mostra il luogo nel quale si presume sia avvenuto il contagio. Come si può evincere, lo spazio domestico è stato uno dei principali luoghi di diffusione del virus

TABELLA 71 - LUOGO DI PRESUNTO CONTAGIO PER SETTIMANA, PERCENTUALI

SETTIMANA	ALTRO	FAMIGLIA	LAVORO	OSPEDALE	OPERATORE SANITARIO	RSA	ESTERO
02-24 03-08	55,2	22,6	14,2	0,0	6,4	1,7	0,0
03-09 03-22	20,6	46,1	8,8	4,2	11,9	8,4	0,0
03-23 04-05	7,9	32,6	4,7	4,0	14,5	36,3	0,1
04-06 04-19	7,0	29,6	2,9	4,9	23,4	32,0	0,2
04-20 05-03	4,3	40,2	4,5	4,6	22,9	23,4	0,1
05-04 05-17	9,9	46,6	4,1	7,0	16,8	15,1	0,6
05-18 05-31	18,8	56,4	6,8	3,4	8,6	5,1	0,7
06-01 06-14	10,5	65,2	4,2	4,2	7,5	2,1	6,3
06-15 06-28	13,5	67,3	0,0	0,0	5,8	0,0	13,5
06-29 07-12	14,0	59,4	1,7	1,7	2,6	0,0	20,5
07-13 07-26	15,7	41,3	5,7	1,4	4,7	0,0	31,1
07-27 08-09	15,0	50,3	4,3	0,0	1,8	0,5	28,2
08-10 08-23	31,3	30,5	2,6	0,5	1,9	0,3	32,9
<b>Media</b>	<b>17,2</b>	<b>45,2</b>	<b>5,0</b>	<b>2,8</b>	<b>9,9</b>	<b>9,6</b>	<b>10,3</b>

Fonte: Agenzia Regionale di Sanità Toscana





## 7.2 Vecchie e nuove fragilità: gli effetti della pandemia sulle diverse categorie sociali

Per quel che riguarda le disuguaglianze e le forme di fragilità esistenti nella nostra società, possiamo notare come la pandemia abbia influito in molti modi, basti pensare - ad esempio - a tutte quelle persone che hanno avuto la necessità di proseguire in presenza il proprio lavoro anche nei mesi di *lockdown*, magari usufruendo dei mezzi pubblici oppure a quanti hanno dovuto frequentare ambienti ospedalieri nel corso del periodo più grave della crisi per patologie pregresse o, ancora, a chi in quel periodo risiedeva in una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA).

In linea generale, la condizione lavorativa si è deteriorata nel corso degli ultimi mesi. Con riferimento specifico alla condizione abitativa, rileveremo conseguenze significative nel corso dei prossimi mesi con riferimento non solo alla morosità in senso stretto, ma anche alle ripercussioni sul bollettato. I problemi lavorativi andranno oltretutto a colpire quelle categorie che già in precedenza risultavano relativamente svantaggiate, dai giovani precari, alle donne, agli stranieri.

Allo stesso modo, situazioni abitative già caratterizzate dalla precarietà si sono acuite in maniera non sempre prevedibile. Un esempio fra tutti, la condizione dei senza dimora costretti a rimanere H24 all'interno di strutture. Se questo appare come un fattore di rischio e forte stress, allo stesso tempo sottolinea la presenza di soggetti che non sono più riusciti ad avere accesso a tali spazi a causa di una riduzione della capienza, con conseguenze molto pesanti sui profili di disagio e deprivazione. Una considerazione analoga può essere fatta per le persone che hanno vissuto il *lockdown* all'interno dei Centri di Permanenza per il Rimpatrio (CPR) o di altre strutture collettive.

Nel dibattito pubblico vi sono due narrazioni relative all'impatto della pandemia sulle disuguaglianze. Da una parte chi ritiene che questa abbia approfondito dei divari già esistenti, dall'altra chi ritiene piuttosto che si sia caratterizzata per aver fatto emergere dei profili di rischio che hanno colpito popolazioni relativamente diverse da quelle precedentemente considerate come fragili. Probabilmente, entrambe le letture fotografano correttamente - ponendo maggiore attenzione sull'uno o l'altro aspetto - quanto avvenuto nel corso di questi mesi.

Gli stessi intervistati non esprimono un giudizio unanime nell'individuare un allargamento di disuguaglianze pre-esistenti. Alcuni rilevano piuttosto una caduta più forte nella fascia cosiddetta "grigia" di coloro che non sono in situazioni di estrema povertà, ma nemmeno del tutto al riparo da improvvise





diminuzioni di reddito: piccoli commercianti costretti alla cessazione delle attività per un periodo prolungato, famiglie monoreddito con cassa integrazione che non hanno ricevuto il sostegno previsto in tempi rapidi, lavoratori autonomi, e così via. Esula dalle possibilità di questo approfondimento stabilire quale di queste letture sia maggiormente aderente alla realtà, ma si può sicuramente rilevare come vi siano stati casi di impoverimento sostanziale per ampi gruppi sociali, cui dovranno essere offerte delle misure di sostegno - anche abitativo - nel prossimo futuro<sup>7</sup>. Basti pensare che Caritas stima di aver visto sostanzialmente raddoppiare i contatti ai propri sportelli a partire da marzo 2020<sup>8</sup> su base nazionale. In particolare emerge, tra i fattori di disuguaglianza, la precarietà lavorativa precedente alla pandemia. Soggetti che riuscivano ad assicurarsi un'entrata grazie ad occupazioni intermittenti e non regolarizzate, si trovano in una situazione di profonda disparità: esigere coperture sanitarie nel caso in cui si ammalino, accedere ai fondi per il sostegno al lavoro non potendone spesso documentare la perdita, spostare le proprie attività su un *home-working* in qualche modo garantito, sono tutti profili di fragilità che la pandemia ha acuito.

Anche la malattia (sia mentale che fisica), la solitudine e l'isolamento sociale sono dimensioni che si intrecciano con l'esistenza di un radicato *digital divide*: non solo le competenze informatiche non sono equamente distribuite nella popolazione, ma neanche gli strumenti tecnici necessari a una smaterializzazione delle prestazioni di assistenza o a quelle lavorative lo sono.

## 7.3 Gli interventi delle Istituzioni: gli apprendimenti dalle risposte date in emergenza

Le misure di contenimento adottate dallo Stato nel corso dei mesi di marzo, aprile e maggio si sono rivelate efficaci per il rallentamento della curva epidemica e hanno certamente impattato in maniera importante dal punto di vista sociale ed economico: sono state interrotte tutte quelle attività economiche non legate a filiere indispensabili e anche i servizi di natura socio-sanitaria ed educativa, come i centri di socializzazione per persone con disabilità e le scuole. In questa sezione esploreremo gli specifici interventi attuati riguardo al settore abitativo.

La prima notazione interessante è la mancanza di un intervento nazionale unitario rispetto all'abitare, ad eccezione del temporaneo blocco degli sfratti

<sup>7</sup> [eticaeconomia.it/il-lockdown-e-la-disuguaglianza-in-italia](https://eticaeconomia.it/il-lockdown-e-la-disuguaglianza-in-italia), [internazionale.it/notizie/laura-tonon/2020/05/12/disuguaglianze-salute-lockdown](https://internazionale.it/notizie/laura-tonon/2020/05/12/disuguaglianze-salute-lockdown).

<sup>8</sup> [caritas.it/materiali/dalle\\_Caritas\\_diocesane/firenze1\\_20200609.pdf](https://caritas.it/materiali/dalle_Caritas_diocesane/firenze1_20200609.pdf).







(prima fino alla fine di giugno e quindi fino alla fine del 2020) e dei vari strumenti di sostegno al reddito, che non prevedono uno specifico sussidio per gli inquilini che si sono improvvisamente trovati impossibilitati a sostenere le spese abitative.

Come abbiamo visto nel capitolo 3.2.3, la Delibera G.R. n. 442 del 31 marzo 2020 ha previsto una "Misura straordinaria e urgente" per sostenere il pagamento dei canoni di locazione per la Regione Toscana. Questo ha permesso la distribuzione dei fondi dedicati al contributo affitti 2020 e al sostegno alla morosità incolpevole, per far fronte all'emergenza abitativa legata all'emergere della pandemia. Nella misura sono rientrate quelle famiglie che hanno potuto testimoniare un calo di reddito di almeno il 30% rispetto all'anno scorso, legato alla perdita o riduzione del lavoro, e al di sotto della soglia dei 28.684,36 euro di ISE (Indicatore Situazione Economica) 2019. Da tale misura sono state escluse le famiglie che vivono in una casa di proprietà e le assegnatarie Erp. Il contributo viene erogato per tre mesi, coprendo i mesi di maggio giugno e luglio, e può raggiungere fino ai 300 euro mensili.

Le domande arrivate si sono differenziate molto da comune a comune. Alcuni hanno registrato un afflusso di richieste decisamente superiore al previsto e altri hanno visto confermati i numeri delle richieste ordinarie di sostegno all'affitto - comunque concentrate in soli tre mesi. Molti soggetti sono, del resto, rimasti esclusi perché in mancanza dei requisiti o perché il breve lasso temporale di apertura dei bandi ha comportato l'arrivo di molte domande mal compilate o per la difficoltà nel reperire la documentazione necessaria, considerando anche le maggiori difficoltà di richiesta di assistenza "fisica" presso CAF, sindacati e Comuni, cui le Istituzioni hanno comunque cercato di porre rimedio attraverso, soprattutto, *help desk* telefonici e canali *on line*.

Alcuni soggetti gestori del patrimonio pubblico hanno deciso in autonomia di sospendere o abbassare l'affitto per inquilini che avessero subito una significativa diminuzione del reddito familiare a causa del *lockdown* (del 40% a Firenze<sup>9</sup>, 30% a Pistoia<sup>10</sup> e Pisa<sup>11</sup>); altri hanno deciso che le famiglie in situazione di grave disagio potessero sospendere i pagamenti dei canoni senza incorrere nell'esecuzione di sfratto (Livorno<sup>12</sup>). Non sono stati rilevati particolari tentativi di rinegoziare i canoni da parte degli inquilini, e le osservazioni generali dei soggetti gestori indicano che i canoni corrisposti non sono cambiati significativamente nel corso dei mesi di marzo e aprile. Probabilmente questo

<sup>9</sup> [casaspa.it/riduzione%20art\\_%2028%20co%206%20-%20COVID.pdf](https://casaspa.it/riduzione%20art_%2028%20co%206%20-%20COVID.pdf).

<sup>10</sup> [spesweb.it/upload/SPESWEB/documenti/avviso%20sospensione%20canone.pdf](https://spesweb.it/upload/SPESWEB/documenti/avviso%20sospensione%20canone.pdf).

<sup>11</sup> [apespisa.it/it/news/327-avviso-pubblico-per-il-sostegno-canone-di-locazione-alloggi-erp.html](https://apespisa.it/it/news/327-avviso-pubblico-per-il-sostegno-canone-di-locazione-alloggi-erp.html).

<sup>12</sup> [casalp.portaleamministrazionetrasparente.it/archivio19\\_regolamenti\\_0\\_1175.html](https://casalp.portaleamministrazionetrasparente.it/archivio19_regolamenti_0_1175.html).





dato deriva dalla ristretta finestra temporale che abbiamo potuto prendere in considerazione: molti soggetti si sono detti concordi nel rilevare come la situazione sia destinata a peggiorare col passare dei mesi, a meno di interventi strutturali sia a livello nazionale che regionale.

Una delle difficoltà principali cui i vari soggetti del pubblico dovranno far fronte è che la deviazione di fondi verso queste misure di carattere straordinario potrebbe ridurre la capacità di sostenere le attività ordinarie di manutenzione (con una minore capacità di incrementare lo *stock* a disposizione in una fase di crisi economica emergente), o i bandi ordinari per il sostegno agli affitti e alla morosità incolpevole.

Regione Toscana ha stanziato specifici fondi per le ristrutturazioni/manutenzioni, gli efficientamenti<sup>13</sup> degli alloggi Erp, il sostegno di autocostruzione e autorecupero.

Rispetto agli interventi istituzionali messi in campo, abbiamo chiesto agli intervistati un giudizio sulle misure emergenziali approntate e sulle azioni considerate più efficaci in relazione al periodo. Il quadro, anche in questo caso, è variegato: se in generale la valutazione delle misure emergenziali risulta essere sostanzialmente positiva, sono diversi gli elementi strutturali che sono stati evidenziati. Innanzitutto è stata sottolineata la necessità di una riconversione del tessuto produttivo nel medio termine per far fronte alla forte disoccupazione che si è generata in questa fase storica, ma anche alla difficoltà che tutta una serie di attività ad alta occupazione dovranno affrontare (ristorazione o settore turistico).

È emerso spesso, nelle parole degli intervistati, il bisogno di un intervento mirato alla riduzione dell'incidenza dei canoni di locazione sui redditi familiari, attraverso il meccanismo dei canoni concordati e delle negoziazioni territoriali, della regolamentazione degli affitti brevi e altre misure che possano ridurre lo sfritto; ma vengono sottolineati anche i costi connessi ai mutui e alla necessità di programmare interventi sul patrimonio pubblico, in modo da aumentare il numero degli alloggi ERP disponibili. D'altra parte la prevedibile esplosione degli sfratti - nel momento in cui verrà rimossa l'interdizione ad avviare procedimenti - deve stimolare la progettazione sociale per arrivare a disegnare soluzioni senza porci di fronte alle drammatiche conseguenze che un'ondata di provvedimenti potrebbe avere in questo momento. Gli interventi dovrebbero però andare anche nella direzione di un ampliamento dell'accesso a misure per la platea dei soggetti che presentano forme di bisogno legate dalla marginalità strettamente intesa: soggetti che non presentano i requi-

<sup>13</sup> [toscana-notizie.it/-/dalla-regione-oltre-35-milioni-per-migliorare-il-patrimonio-di-edilizia-residenziale-pubblica](https://www.toscana-notizie.it/-/dalla-regione-oltre-35-milioni-per-migliorare-il-patrimonio-di-edilizia-residenziale-pubblica).





siti economico-patrimoniali per accedere a un alloggio popolare, ma non al riparo dai rischi connessi alla perdita/diminuzione dell'attività lavorativa. Non deve oltretutto essere trascurato il problema affine dei fondi commerciali, i cui costi sono spesso troppo alti per essere sostenibili in una fase di minor lavoro.

## 7.4 Il valore aggiunto della comunità: il ruolo svolto dal Terzo settore

Un ruolo fondamentale nel ripensamento e nella riorganizzazione dei servizi, nonché nel lavoro di rete che ha sotteso l'attività svolta in ambito sociale nel periodo emergenziale, è rappresentato dall'utilizzo della tecnologia e dalla modificazione dei flussi informativi che ne è seguita<sup>14</sup>.

Il Terzo settore ha dovuto individuare delle modalità per rispondere a una situazione di crisi che ci siamo trovati a dover affrontare collettivamente, spesso lavorando fianco a fianco con le Istituzioni per la risposta alla situazione di emergenza sanitaria e sociale. In generale, sono state molte le attività che questi soggetti hanno posto in essere, dalla consegna dei farmaci alle spese a domicilio (principalmente per quel che riguarda anziani o soggetti con qualche forma di malattia psichiatrica), attività di ascolto e assistenza psicologica telefonica, così come attività di "socialità" a distanza. Nelle interviste emerge un generalizzato consenso nell'attribuire a questi soggetti una funzione importante di sostegno degli attori pubblici. Per quanto non sia direttamente connessa al tema dell'abitare, la distribuzione di buoni o pacchi alimentari è stata considerata come una delle misure più importanti che soggetti, sia pubblici che privati, hanno messo in campo per aiutare le famiglie. La distribuzione, effettuata a partire dall'Ordinanza n.658 del 29 marzo 2020 della Protezione civile<sup>15</sup>, spesso attraverso enti del Terzo settore locale ha messo a disposizione 21.397.152,70 euro su tutto il territorio regionale<sup>16</sup>. È invece emerso relativamente meno l'aspetto degli specifici interventi abitativi, in quanto su questo versante si sono forse incontrate maggiori difficoltà nel mettere in campo strategie aggiuntive specifiche.

Risultano in particolare due aspetti interessanti: da una parte alcuni intervistati hanno rilevato come si sia acuita una disuguaglianza territoriale tra

<sup>14</sup> [lavoro.gov.it/redditicittadinanza/Rafforzamento-servizi/Documents/I-Servizi-Sociali-al-tempo-del-Coronavirus.pdf](https://lavoro.gov.it/redditicittadinanza/Rafforzamento-servizi/Documents/I-Servizi-Sociali-al-tempo-del-Coronavirus.pdf).

<sup>15</sup> [protezionecivile.gov.it/amministrazione-trasparente/provvedimenti/dettaglio/-/asset\\_publisher/default/content/ocdpc-n-658-del-29-marzo-2020-ulteriori-interventi-urgenti-di-protezione-civile-in-relazione-all-emergenza-relativa-al-rischio-sanitario-connesso-all-](https://protezionecivile.gov.it/amministrazione-trasparente/provvedimenti/dettaglio/-/asset_publisher/default/content/ocdpc-n-658-del-29-marzo-2020-ulteriori-interventi-urgenti-di-protezione-civile-in-relazione-all-emergenza-relativa-al-rischio-sanitario-connesso-all-)

<sup>16</sup> [ancitoscana.it/images/coronavirus/2020329\\_ContributiToscaniOrdinanza.pdf](https://ancitoscana.it/images/coronavirus/2020329_ContributiToscaniOrdinanza.pdf).





aree già ben servite, con una rete locale forte e attiva precedentemente all'emergenza sanitaria, e aree caratterizzate da una maggiore dispersione e difficoltà di accesso ai servizi e nelle quali si è fatto maggior fatica a mobilitare il contesto locale. D'altra parte, in diverse occasioni è emerso che sono stati soprattutto i soggetti già ben strutturati e organizzati con una certa ampiezza sui territori locali ad avere una capacità di agire maggiore, con la percezione di un ruolo minore per i soggetti di più ridotte dimensioni.

La Regione Toscana ha emanato un avviso pubblico finalizzato a sostenere gli interventi promossi da Organizzazioni di volontariato e Associazioni di promozione sociale e finalizzati a fronteggiare le conseguenze determinate dall'emergenza sanitaria Covid-19 in ambito sociale<sup>17</sup>. Le associazioni finanziate sono state 425 per un importo totale di €4.095.575,94 (D.D. 13890/2020 e D.D. n. 16496/2020)<sup>18</sup>.

<sup>17</sup> Le attività finanziabili, realizzate dal 31 gennaio al 15 ottobre 2020, sono state:

- acquisto e consegna al domicilio o presso la sede dell'ente del terzo settore o della protezione civile e/o dal Comune o alle persone ospedalizzate o in isolamento di: beni di prima necessità, farmaci, prodotti alimentari, prodotti per igiene e profilassi o supporto per preparazione/confezionamento di pasti;
- acquisto e distribuzione presso la sede del servizio dell'ente del terzo settore o consegna a domicilio di beni di consumo per la manutenzione ordinaria della casa per le fasce di popolazione più debole;
- acquisto pasti per le mense sociali, per i dormitori e per le strutture di accoglienza;
- acquisto di dispositivi atti a garantire la sicurezza delle persone che operano in situazioni di prossimità;
- acquisto strumenti tecnologici per facilitare la comunicazione personale con l'esterno (ad es. tra gli anziani e i familiari, tra i detenuti e i familiari o per la didattica a distanza);
- accompagnamento ed attività socio educative al domicilio e/o in esterno per persone disabili, per minori e persone in situazione di fragilità (anche figli/e di donne che subiscono violenza) anche inserite in strutture di accoglienza residenziali a carattere sociale, socio assistenziale e socio educativo previste dal Regolamento 2/R, di cui al DPGR 9/1/2018, nonché alle case famiglia multiutenza di cui alla DGR 2/R, di cui al DPGR 9/1/2018, nonché alle case famiglia multiutenza di cui alla DGR 1666 del 23/12/2019; interventi di tipo socializzante e ludico ricreativo per minori, che possono comprendere l'utilizzo di personale e/o l'acquisto di materiali e di idonea strumentazione informatica;
- servizi telefonici dedicati (spese telefoniche), trasporto verso servizi del territorio, presidi sanitari o verso altre strutture di accoglienza (rimborsi km);
- spese per strutture alloggiative per persone senza dimora attivate a seguito dell'emergenza sanitaria;
- assistenza agli animali d'affezione appartenenti ad utenti in quarantena o ospedalizzati.

<sup>18</sup> [regione.toscana.it/documents/10180/70906/report+servizi+sociali+COVID-19+set2020.pdf/c7e67a64-88d8-17d7-7e3a-b6635cd24f9a?t=1601550439106](https://regione.toscana.it/documents/10180/70906/report+servizi+sociali+COVID-19+set2020.pdf/c7e67a64-88d8-17d7-7e3a-b6635cd24f9a?t=1601550439106).





## 7.5 Oltre l'emergenza: come il COVID-19 cambierà l'organizzazione dei servizi

La necessità di riorganizzare i servizi territoriali per operare anche senza la compresenza fisica ha di fatto smaterializzato uno degli spazi più importanti del *welfare*, quello dello "sportello". I vari servizi territoriali hanno infatti adottato misure per garantire il rispetto delle norme sanitarie. Tutti i soggetti intervistati hanno confermato che le misure tenute per garantire un livello minimo di operatività nel periodo di picco della pandemia avranno delle conseguenze organizzative anche a medio raggio. Questo comporterà, per la fase a venire, l'individuazione di specifiche strategie di adattamento, dalla digitalizzazione di parte dei servizi (attraverso un potenziamento dei siti o l'utilizzo di applicazioni) alla necessità di ripensare gli spazi veri e propri per garantire il distanziamento.

La smaterializzazione di parte del lavoro quotidiano di sportello, soprattutto attraverso contatti telefonici e/o informatici, ha permesso a diversi soggetti di continuare a mantenere un certo livello di erogazione dei servizi senza dover necessariamente garantire una presenza fisica. Anche l'adozione di formule miste (ad esempio la ripresa del lavoro di sportello su appuntamento) nella fase successiva al *lockdown* vero e proprio è stata considerata dagli attori come positiva, soprattutto alla luce della possibilità di decongestionare gli uffici, riducendo il numero di accessi. Un effetto positivo sul tempo che è possibile dedicare al lavoro di *back-office* permettendo una presa in carico più approfondita e mirata.

Il lavoro agile presenta però anche alcune difficoltà: innanzitutto, per certe categorie di soggetti vi è il rischio di ispessire ulteriormente la barriera di accesso ai servizi attraverso l'utilizzo degli strumenti informatici; oltre a questo, l'effetto distanziamento può acuire il senso di solitudine e lo stress della situazione nella quale ci siamo trovati<sup>19</sup>. Non va inoltre dimenticato che la modalità "su appuntamento" costituisce a tutti gli effetti una riduzione del numero di accessi ai servizi locali, con potenziali conseguenze in termini di soggetti serviti. Per alcuni specifici servizi è inoltre fondamentale la componente relazionale di interazione diretta fra operatore e richiedente. Infine anche la capacità degli operatori di gestire certe operazioni da casa presenta i classici rischi connaturati al lavoro agile (erosione della divisione tra tempo di lavoro e tempo di vita, minor esposizione a stimoli esterni, minor capacità di avere relazioni di scambio con i colleghi e difficoltà nel gestire procedure informatizzate).

<sup>19</sup> Per una panoramica: <https://welforum.it/il-punto/emergenza-coronavirus-tempi-di-precarie-ta/smart-working-e-servizio-sociale-al-tempo-del-covid-19/>.





## 7.6 Homelessness e Covid-19

Restare a casa è l'unico modo per fermare il contagio; è un gesto di responsabilità. Eppure non tutti possono farlo. Qualcuno, infatti, una casa in cui "restare" non ce l'ha<sup>20</sup>.

Il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali ha pubblicato in data 27/03/2020 la circolare nr. 1, "Sistema dei Servizi Sociali - Emergenza Coronavirus". Questa indica la necessità di non interrompere l'attività "dei centri per senza dimora o centri diurni per persone con difficoltà di carattere sociale, compresi i servizi di mensa, igiene personale, empori sociali per persone in povertà estrema nella misura in cui assicurano servizi strumentali al diritto alla salute o altri diritti fondamentali della persona". La stessa circolare, nell'evidenziare gli ambiti di attività particolarmente critici, fornisce indicazioni specifiche rivolte ai servizi per le persone senza dimora, alle persone senza dimora stesse e agli operatori coinvolti. Al fine di operare nelle condizioni di massima sicurezza, i Servizi sociali pubblici territoriali devono necessariamente coordinare gli enti, le associazioni del Terzo settore e di volontariato che affiancano i servizi comunali e di ambito per individuare strutture alloggiative adeguate. Ove attivati dal Sindaco, si raccordano con i Centri Operativi Comunali (COC) per l'emergenza.

Nel rimandare alle iniziative che gli enti territoriali adottano nell'ambito delle proprie competenze, tra gli strumenti che in parte si sono riorientati durante la fase emergenziale si richiama la possibilità di utilizzare la quota del Piano per gli interventi e i servizi sociali di contrasto alla povertà dedicata al rafforzamento dei servizi per i senza dimora e le persone in povertà estrema mettendo in atto azioni a supporto delle persone che non hanno un'abitazione, particolarmente vulnerabili in questa situazione di emergenza<sup>21</sup>. Sono disponibili nelle aree di cui all'Avviso n.4/2016 "Proposte di intervento per il contrasto alla grave emarginazione adulta e alla condizione di senza dimora" le risorse del Programma Operativo I Fead (Fondo di Aiuti Europei agli Indigenti)<sup>22</sup> per la distribuzione di beni essenziali (compresi prodotti igienico-sanitari).

L'Avviso n. 4 in Toscana ha permesso di realizzare un progetto per il contrasto alla grave emarginazione adulta e condizione di senza dimora approvato nel luglio 2018 con un finanziamento di euro 1.702.495,42. L'obiettivo

<sup>20</sup> <https://www.ilgiornaledellaprotezionecivile.it/primopiano/coronavirus-e-fragilit-la-casa-sulla-strada-dei-senza-fissa-dimora>.

<sup>21</sup> <https://www.lavoro.gov.it/redditicittadinanza/Documenti-norme/Documents/Circolare-27-03-2020.pdf>.

<sup>22</sup> <https://www.lavoro.gov.it/temi-e-priorita/europa-e-fondi-europei/focus-on/fondo-di-aiuti-europei-agli-indigenti-Fead/Pagine/default.aspx>.





principale è la creazione di un sistema regionale integrato, orientato e diffuso di servizi territoriali rivolti alle persone senza dimora e in situazioni di grave marginalità, volti alla presa in carico e alla promozione di percorsi di progressivo inserimento sociale, abitativo e lavorativo. A tal fine si sta operando per rafforzare i percorsi sperimentali di *housing first* già attivati nei territori e per l'implementazione delle esperienze di *housing first* e di *housing led* in tutti i territori coinvolti. Gli obiettivi del progetto sono perseguite anche attraverso azioni coordinate con il terzo settore già attivo nei territori<sup>23</sup>.

A livello regionale non sono state emanate linee guida specifiche né particolari ordinanze.

I territori toscani hanno uniformemente dimostrato una grande capacità di riorganizzazione del sistema attraverso un'assoluta continuità dei servizi. Si rilevano peraltro alcune situazioni meno sostenibili che sono state tuttavia integrate con accoglienza diurna e notturna, spesso attraverso l'apertura H24 di strutture precedentemente adibite a dormitori. Il sistema di risposta ai bisogni fondamentali (cibo, docce, ricovero) è stato garantito anche attraverso il ricorso alla rete degli enti del Terzo Settore e all'azione delle Caritas. Talvolta i servizi pubblici, ma per lo più i suddetti soggetti attuatori, hanno provveduto a fornire informazioni specifiche agli operatori e a mettere in atto le strategie di prevenzione e informazione da utilizzare. Sono stati mantenuti servizi di prossimità sul territorio anche grazie all'azione di unità di strada e centri di ascolto.

Al contrario di quello che si poteva attendere, il numero di persone senza dimora e di operatori che hanno contratto il virus in Toscana è di pochissime unità. Si è anche rilevato un aspetto di non poca importanza: per persone senza dimora, affette o con sospetta infezione da coronavirus, hanno funzionato i rapporti con i servizi ospedalieri. Seguire percorsi di cura in casi di malattie o decorsi post-acuti dopo ricoveri, qualora non si disponga di un alloggio e si sia costretti a vivere in strada o dormitorio, è complesso. La pandemia ha fatto emergere la necessità di un'integrazione non solo emergenziale con il sistema sanitario: la gestione delle persone senza dimora ha evidenziato una certa fragilità dei percorsi di presa in carico che necessitano, su questo segmento, di essere maggiormente strutturati. Gli stessi, peraltro, non costituiscono soltanto uno strumento di assistenza proattivo, ma possono rappresentare anche un'occasione per innovare le modalità tecniche, scientifiche e professionali con cui vengono gestiti i servizi ospedalieri.

<sup>23</sup> Questi i Soggetti coinvolti: Comune di Arezzo, Coeso – Società della salute Grossetana, Comune di Livorno, Comune di Lucca, Comune di Carrara Società della Salute Pisana, Società della Salute Pistoiese, Società della Salute Pratese, Società della Salute Senese, Anci Toscana, Fio.Psd, Europe consulting onlus.





Infine, ma non per importanza, i modelli *housing first* e *housing led*, ciascuno con le proprie caratteristiche, hanno dimostrato tutta la loro validità nei territori toscani. Tali approcci nascono dal concetto di “casa” come diritto dal quale la persona senza dimora deve ripartire per avviare un percorso di inclusione sociale. Con *housing first* si identificano tutti quei servizi basati su due principi fondamentali: il *rapid re-housing* (la casa prima di tutto come diritto umano di base) e il case management (la presa in carico della persona e l'accompagnamento ai servizi socio-sanitari verso un percorso di integrazione sociale e di benessere). Secondo l'*housing first* solo l'accesso ad una abitazione stabile, sicura e confortevole può generare un miglioramento diffuso e intrinseco della qualità della vita nelle persone che hanno vissuto a lungo un grave disagio (*long term homelessness*). Il risultato derivato da uno stato di salute migliorato, l'accompagnamento psicologico, assistenziale e sanitario garantiti dall'*équipe* all'utente, direttamente a casa, possono essere vettori di una stabilità abitativa.

Con *housing led* si fa invece riferimento a servizi finalizzati sempre all'inserimento abitativo, ma di più bassa intensità e durata, destinati a persone non croniche. Lo scopo è assicurare che venga rispettato il diritto alla casa e l'accesso rapido a un'abitazione. Per queste persone, ancora di più che nei programmi di *housing first*, si rende necessario lavorare sull'incremento del reddito attraverso percorsi di formazione/reinserimento nel mondo del lavoro e sul reperimento di risorse formali e informali sul territorio. L'obiettivo è rendere la persona, nel breve periodo, in grado di ricollocarsi professionalmente e di reperire un alloggio in autonomia.

Durante il *lockdown*, la necessità di tenere gli homeless all'interno delle strutture, “a casa”, per un periodo prolungato ha in alcuni casi permesso l'attivazione di percorsi positivi di trasformazione relativi a tutta una serie di aspetti, quali la cura di sé, che a condizioni normali sono molto complessi. In generale gli operatori del settore hanno visto luci e ombre di questa fase complessa come un'opportunità per rilanciare il tema di una gestione non-emergenziale della grave emarginazione<sup>24</sup>.

<sup>24</sup> Vedi anche: [welforum.it/il-punto/emergenza-coronavirus-tempi-di-precarita/la-pandemia-raccontata-dalla-bassa-soglia/](http://welforum.it/il-punto/emergenza-coronavirus-tempi-di-precarita/la-pandemia-raccontata-dalla-bassa-soglia/).





# L'INDICE SINTETICO DI CONDIZIONE ABITATIVA

## 8.1 Il percorso in atto

Dando seguito al programma che si è aperto lo scorso anno (cfr. Ottavo Rapporto, 2019: 173 – 180), il gruppo di lavoro dell'Osservatorio Sociale della Regione Toscana ha proseguito il suo percorso di elaborazione di un indice sintetico relativo alla condizione abitativa. Questo strumento, ancora in fase di definizione e approntamento vuole offrire a tecnici e amministratori una base per valutare la programmazione e gestione di interventi e politiche nell'ambito abitativo. L'elaborazione dell'indice sintetico relativo alla condizione abitativa in Toscana ha previsto l'implementazione di un percorso partecipato in cui sono coinvolti i referenti di Enti pubblici e soggetti di natura associativa e sindacale che sul territorio regionale si occupano dell'abitare, quali: Comuni e Società della Salute, Cispel, Sindacati inquilini, Sindacati proprietari immobiliari, Agenzie sociali per la casa, Caritas. Inoltre, per il supporto di tipo scientifico a tale percorso, sono stati coinvolti i Servizi statistici della Regione Toscana, l'Università di Firenze e IRPET (Istituto regionale per la programmazione economica della Toscana).

Nel periodo intercorso dallo scorso rapporto, sono stati realizzati due *focus group* e interviste con *stakeholder* locali, che hanno coinvolto i soggetti sopra richiamati. Il progetto di lavoro è stato anche presentato e discusso con la comunità scientifica nazionale alla XIII Conferenza ESPAnet Italia – *Il welfare State di fronte alle sfide globali* (17-19 settembre 2020), all'interno della sessione *Il disagio abitativo e l'approccio della multidimensionalità: consistenza, strategie e interventi*<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> [espanet-italia.net/sessione-35-2020](http://espanet-italia.net/sessione-35-2020).



Lo sviluppo delle azioni necessarie a rendere operativo l'indice di qualità abitativa ha previsto diverse attività, a partire dall'approfondimento della letteratura scientifica; interviste ai singoli *stakeholder* e *focus group multi stakeholder* per l'individuazione dei temi e delle variabili rilevanti ai fini della costruzione dell'indice; individuazione degli indicatori e delle banche dati disponibili; costruzione e test di validazione dell'indice. L'intero processo tenta quindi di valorizzare il *know-how* esperienziale dei soggetti che, a vario titolo e con diverse competenze, svolgono sul territorio un ruolo rilevante relativo all'abitare, integrandolo all'interno di un gruppo di lavoro di tipo tecnico, con competenze di tipo statistico. In prima battuta l'indice verrà sperimentato all'interno di un campione ristretto di ambiti territoriali al fine di testarne la validità scientifica, per una successiva estensione all'intero territorio regionale.

La complessità del percorso di ricerca, sia nella sua natura scientifica che partecipativa, unitamente alle difficoltà dovute al periodo di emergenza socio-sanitaria vissuta in questi mesi, hanno comportato un leggero allungamento dei tempi previsti, che tuttavia non dovrebbero impattare sull'obiettivo finale di definizione dello strumento entro il 2021. La tabella successiva rappresenta lo stato dell'arte dell'intero processo, con le tappe già compiute e quelle ancora da percorrere.





## STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI

PROCESSO	DEFINIZIONE	STATO DI AVANZAMENTO
Definizione del fenomeno da misurare	A partire da un quadro teorico, comprendente diversi sottogruppi e indicatori sottostanti, definizione delle dimensioni da indagare attraverso l'indice.	Completata
Selezione di un gruppo di indicatori elementari	Selezione dei referenti empirici aggregati per ogni dimensione. Gli indicatori sono stati selezionati in base alla loro rilevanza, validità, tempestività, disponibilità.	Completata
Normalizzazione e pesatura degli indicatori elementari	La normalizzazione ha lo scopo di rendere gli indicatori comparabili in quanto essi, spesso, sono espressi in unità di misura diverse. La pesatura attribuisce a ogni indicatore una sua specifica rilevanza, che determina quanto ognuno di questi contribuisce al risultato finale.	In via di ultimazione
Aggregazione degli indicatori normalizzati	La combinazione di tutte le componenti per formare l'indice sintetico (funzione matematica). Tale passo richiede la identificazione della tecnica di sintesi.	Prevista per fine anno
Validazione e sperimentazione dell'indice sintetico	Consiste nel verificare che l'indice sintetico sia coerente con il quadro teorico generale. In particolare, occorre valutare la capacità dell'indice di produrre risultati stabili e corretti e la sua capacità di fornire informazioni utili e accessibili.	Prevista per il 2021

Il punto di partenza del lavoro è stato ricostruire un dibattito presente nella letteratura scientifica. Molti autori hanno sottolineato come l'esperienza dell'abitare faccia riferimento a un set multidimensionale e complesso di variabili, che riguardano elementi tanto disparati da coprire aspetti apparentemente molto distanti fra di loro, dall'organizzazione del *welfare* state al senso di identità personale. L'abitare è un processo sociale strutturato nello spazio e nel tempo, e restituirne una immagine quanto più possibile fedele è una sfida teorica non da poco. È ormai assodato come uno sguardo sull'abitare che si concentra sulle sole variabili strutturali delle abitazioni, senza considerare quanto avviene in mezzo e appena al di fuori di quelle mura, non sia in grado di restituire significatività al fenomeno, cogliendo solamente gli aspetti più tradizionali del disagio (o della qualità) abitativa. La qualità dell'abitare è dunque il riflesso di una più generale qualità della vita e delle disuguaglianze presenti nella società di riferimento (Tosi 1994; Poggio 2009; Palvarini 2010, 2014; Filandri e Olagnero 2014; Marrone 2014).

L'ottica multidimensionale e multisettoriale di questa elaborazione si poggia sulle condizioni di produzione stesse dell'indice: elaborato in un'ottica di *governance* multilivello, ha visto il tentativo di coinvolgere differenti *stakeholder* territoriali, per arrivare a rilevare con una varietà di strumenti le definizioni operative delle varie dimensioni che possono essere prese in considerazione. C'è una ragione forte per operare in questa direzione: come sostiene Tosi (2017), le politiche e le rappresentazioni dell'abitare nel nostro paese sono





storicamente affette da un “deficit di socialità”, una difficoltà nel concepire e nell'intervenire sulle fasce maggiormente marginali del bisogno abitativo. Nel corso degli ultimi anni, questa difficoltà – per così dire – originaria, è stata affiancata da una complessificazione delle traiettorie e dei percorsi abitativi che ha riguardato non soltanto i soggetti più fragili, bensì la popolazione nel suo complesso. Il riflesso di questa accresciuta complessità è allora la necessità di dotarsi di strumenti in grado di cogliere con la massima flessibilità possibile le caratteristiche di interesse, permettendo di sviluppare interpretazioni e letture della realtà situate, contestuali. Per questo motivo, scorrendo le dimensioni selezionate a partire dal lavoro di Palvarini (2010) appare chiaro come nessuna di queste permetta – se presa da sola – di dire qualcosa sulla qualità della casa. Le cinque dimensioni fanno infatti riferimento a sfaccettature differenti dell'esperienza abitativa.





## LE 5 DIMENSIONI DELL'INDICE DI CONDIZIONE ABITATIVA

DIMENSIONE	DEFINIZIONE	PRINCIPALI INDICATORI SCELTI
Fisica	Di questo dominio fanno parte variabili che hanno a che fare con la struttura fisica dell'alloggio, la sua epoca di costruzione, la presenza di servizi reputati essenziali, l'idoneità rispetto al nucleo che al suo interno vive (è, ad esempio, chiara la differenza che può fare la mancanza di un ascensore interno a seconda delle caratteristiche degli occupanti).	Indice di sottoutilizzo delle abitazioni; Indice di disponibilità dei servizi nell'abitazione; Scala di conservazione degli edifici; Incidenza alloggi ERP/ n alloggi nel comune.
Legale	Questa dimensione cattura uno degli aspetti della precarietà abitativa: è evidente come una residenzialità temporanea possa avere un significato molto diverso se si prende in considerazione un nucleo sotto sfratto oppure una persona che per lavoro deve vivere per alcuni mesi in una città diversa da quella abituale.	Titolo d'uso dell'abitazione; Procedimenti di sfratto.
Sociale	Fa riferimento alla relazione fra gli abitanti, cogliendo in particolare aspetti come il sovraffollamento.	Densità demografica; Incidenza popolazione in condizione di affollamento; Metri quadrati per occupante; Superficie media delle abitazioni occupate.
Economico	Questa dimensione viene valutata alla luce del reddito familiare. È importante sottolineare come, oggi, questo sia forse l'aspetto di disagio più evidente nel nostro paese e uno dei fattori fondamentali nei processi di mobilità sociale.	Indice morosità incolpevole; Tasso di famiglie che richiedono contributi canone locazione; Variazione percentuale del prezzo medio di compravendita delle abitazioni; Variazione percentuale del prezzo medio degli affitti; Accordi territoriali per canoni concordati.
Territoriale	È un dominio solo in parte oggettivabile, che fa riferimento a tutti quei dati di contesto che permettono di definire il territorio nel quale l'abitazione si inserisce.	Indicatori ISEE e importo medio pensioni; Popolazione attiva; Indice di vecchiaia; Incidenza residenti stranieri; Ampiezza delle famiglie; Presenza servizi nell'area.

L'esplorazione di queste cinque dimensioni punta a coprire lo spazio sociale all'interno del quale l'abitare come processo può avere luogo. Si tratta, in buona sostanza, di un approccio alla qualità dell'abitare che cerca di tenere insieme considerazioni legate alla natura della casa come spazio fisico, ma anche come relazione con un insieme di norme e con uno specifico territorio. Allo stesso tempo, la considerazione della stratificazione sociale dovrebbe permettere di osservare come i bisogni e le opportunità abitative si distribuiscono nello spazio.





Qualora l'intero sistema di indicatori fosse composto da sole variabili riferite all'unità di analisi comunale, analisi comparative svolte con dette variabili sarebbero necessariamente possibili esclusivamente a livello sovracomunale. Se da una prospettiva di analisi a livello regionale o comunque sovracomunale questo non costituisce un problema, gli operatori del settore di molti territori rilevanti (pensiamo in prima battuta ai comuni medio-grandi e grandi) si troverebbero a vedere i territori di loro competenza, spesso molto differenziati e stratificati al loro interno rispetto alle variabili relative alla condizione abitativa, rappresentati da un unico valore per ciascuna variabile che sintetizzerebbe la condizione di quei territori. Per ovviare a questo problema stiamo cercando, non senza difficoltà, di identificare per ciascuna dimensione un sottogruppo di variabili riferite a livelli infracomunali. Sempre in questo senso, accanto all'obiettivo di costruire un unico indice sintetico di condizione abitativa che combini indicatori di tutte e cinque le dimensioni, ci siamo dati l'obiettivo ulteriore di definire anche un sistema di indicatori, separati per dimensione, che renda possibile una maggiore elasticità delle analisi e delle interpretazioni secondo i diversi tipi di interesse, di diverso ambito territoriale o tematico, che i diversi operatori e decisori tecnici o politici possono avere.

La fusione dei vari *dataset* che abbiamo finora preso in considerazione ha generato un nuovo *database*, a livello comunale, composto da quasi quattrocento variabili. Eliminati i duplicati, il gruppo di lavoro ha attribuito in modo indipendente le variabili a ciascuno dei cinque domini individuato nel progetto, classificandole in ambiti più specifici dei domini originali individuati. Il giudizio espresso dai singoli membri è stato comparato ed è stata fatta una prima selezione riducendo il *dataset* a centoventotto variabili per le quali è stata reperita la definizione operativa precisa e verificata l'aggiornabilità del dato a valori recenti, purtroppo ridotta per la mancanza di un sistema costante di rilevazione dati (soprattutto per quel che riguarda le variabili che emergono dal censimento della popolazione). In seguito alla costruzione e alla verifica delle variabili candidate il gruppo di lavoro procederà all'identificazione di eventuali *proxy* per sostituire le variabili mancanti e alla combinazione e sintesi delle variabili disponibili per produrre un indice. Tali operazioni, di natura tecnica, dovranno infine trovare un naturale complemento nella fase di validazione dell'indice, attività che si muoverà sia su un piano di metodo che sul piano della sua capacità informativa. Se il primo aspetto investirà competenze e professionalità tecniche del gruppo di lavoro, la valutazione sul valore sostanziale dell'indice, ovvero sulla sua capacità di restituire informazioni utili a tecnici e decisori per il *policy making*, dovrà invece prevedere la valorizzazione dell'aspetto partecipativo dell'intero processo, reiterando il coinvolgimento dei soggetti istituzionali, sindacali e associativi che, nella fase iniziale del percorso, hanno dato un contributo fondamentale all'individuazione degli ambiti e delle variabili cruciali alla lettura della condizione abitativa dei territori.



# BIBLIOGRAFIA

## **Filandri, M., & Olagnero, M. (2014)**

Housing inequality and social class in Europe. *Housing Studies*, 977-993.

## **Filandri, M. (2015)**

Proprietari a tutti i costi. La disuguaglianza abitativa in Italia. Carrocci Editore.

## **Iommi, S., Maitino, M. L. & Ravagli, L. (2018)**

Adeguatezza, efficacia ed effetti distributivi del contributo al pagamento dei canoni di locazione alle famiglie in disagio abitativo: evidenze dall'esperienza toscana. *Autonomie locali e servizi sociali*, pp. 467-484.

## **Marrone, V. (2014)**

L'abitare come pratica sociale. Analisi relazionale di una cooperativa di abitanti. Milano: Mimesis.

## **Osservatorio del Mercato Immobiliare, (2020)**

Statistiche regionali. Il mercato immobiliare residenziale - Toscana. Statistiche OMI. s.l.:Pubblicazioni OMI.

## **Osservatorio Sociale Regionale della Toscana, (2018)**

Le povertà in Toscana. - primo rapporto - anno 2017. Firenze: Regione Toscana.

## **Osservatorio Sociale Regionale della Toscana, (2019)**

Le povertà in Toscana - terzo rapporto 2018. Firenze: Regione Toscana.

**Osservatorio Sociale Regionale, (2018)**

Abitare in Toscana, Settimo Rapporto sulla condizione abitativa. Firenze: Regione Toscana.

**Palvarini, P. (2010)**

Qualità abitativa e vivibilità urbana. Quaderni di Sociologia, 31-51.

**Palvarini, P. (2014)**

Cara dolce casa. Come cambia la povertà in Italia dopo le spese abitative. In F. Michelucci, Case e non case. Povertà abitativa in Toscana (p. 37-69). Firenze: Seid Editori.

**Poggio, T. (2009)**

Le principali dimensioni della disuguaglianza abitativa in Italia. In A. Brandolini, C. Saraceno, & A. Schizzerotto, Dimensioni della disuguaglianza in Italia: Povertà, salute, abitazione (p. 273-292). Bologna: Il Mulino.

**Tosi, A. (2019)**

Il Reddito di cittadinanza e la povertà abitativa. Pubblicato su Welforum il 15 novembre 2019. <https://welforum.it/il-punto/il-reddito-di-cittadinanza-e-la-poverta-abitativa/> Ultimo accesso: 10/08/2020.

**Tosi, A. (2017)**

Le case dei poveri. È ancora possibile pensare un welfare abitativo? Sesto S. Giovanni (Mi): Mimesis.

**Tosi, A. (1994)**

Abitanti. Le nuove strategie dell'azione abitativa. Bologna: Il Mulino.







# **CRUSCOTTO DEGLI INDICATORI**

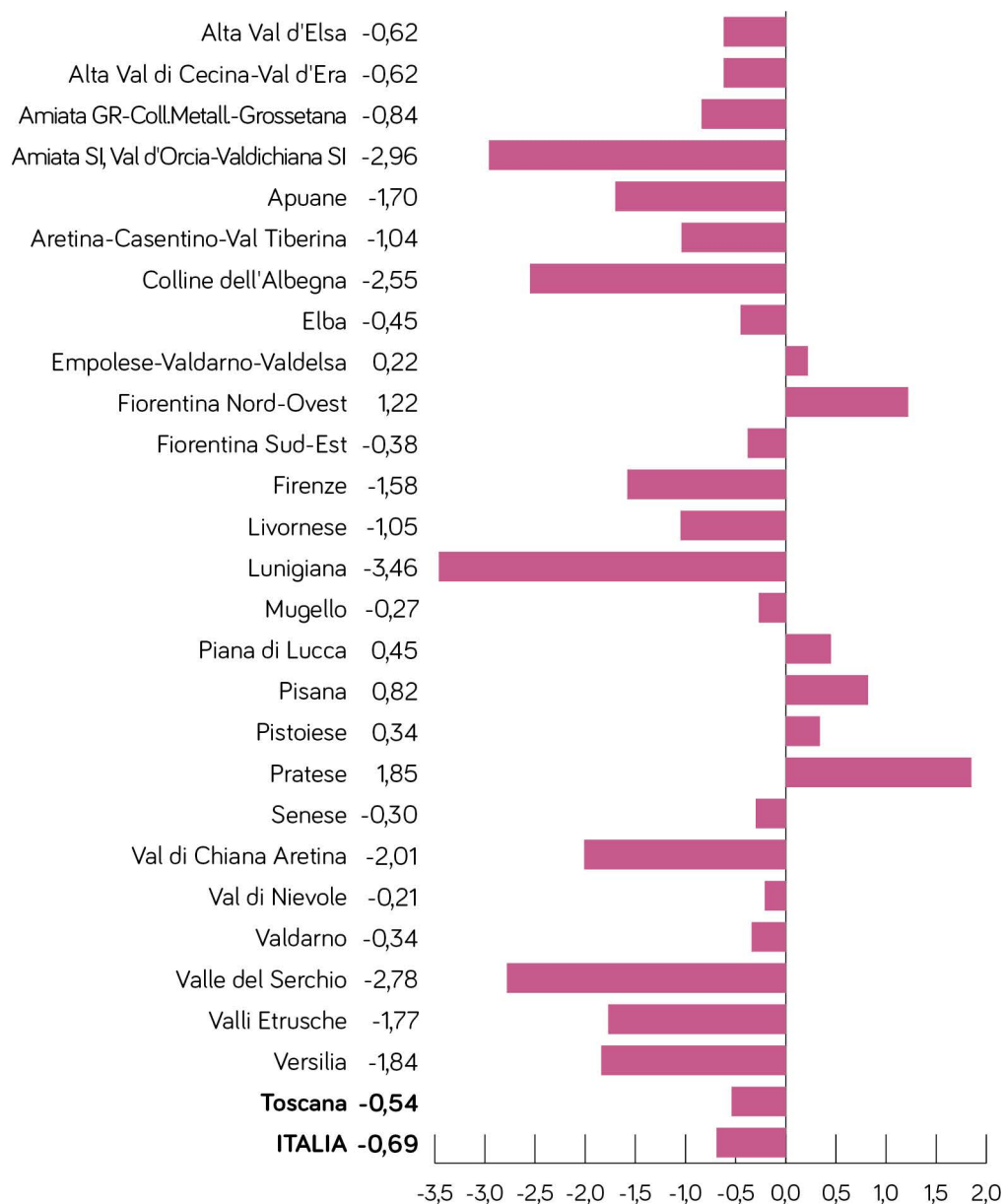
## **SINTESI E INFOGRAFICHE**





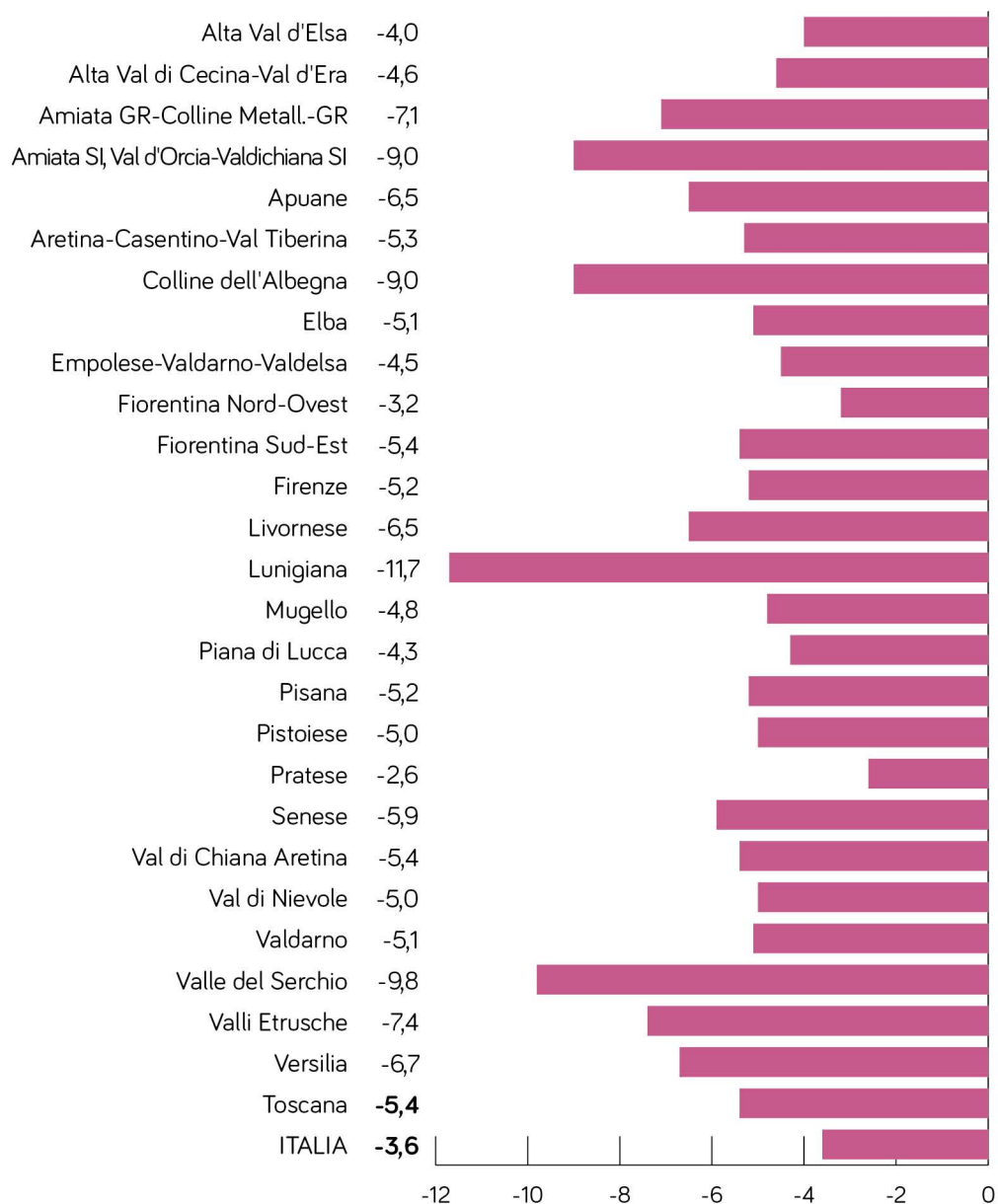


TASSO DI VARIAZIONE 2015-2019 DELLA POPOLAZIONE



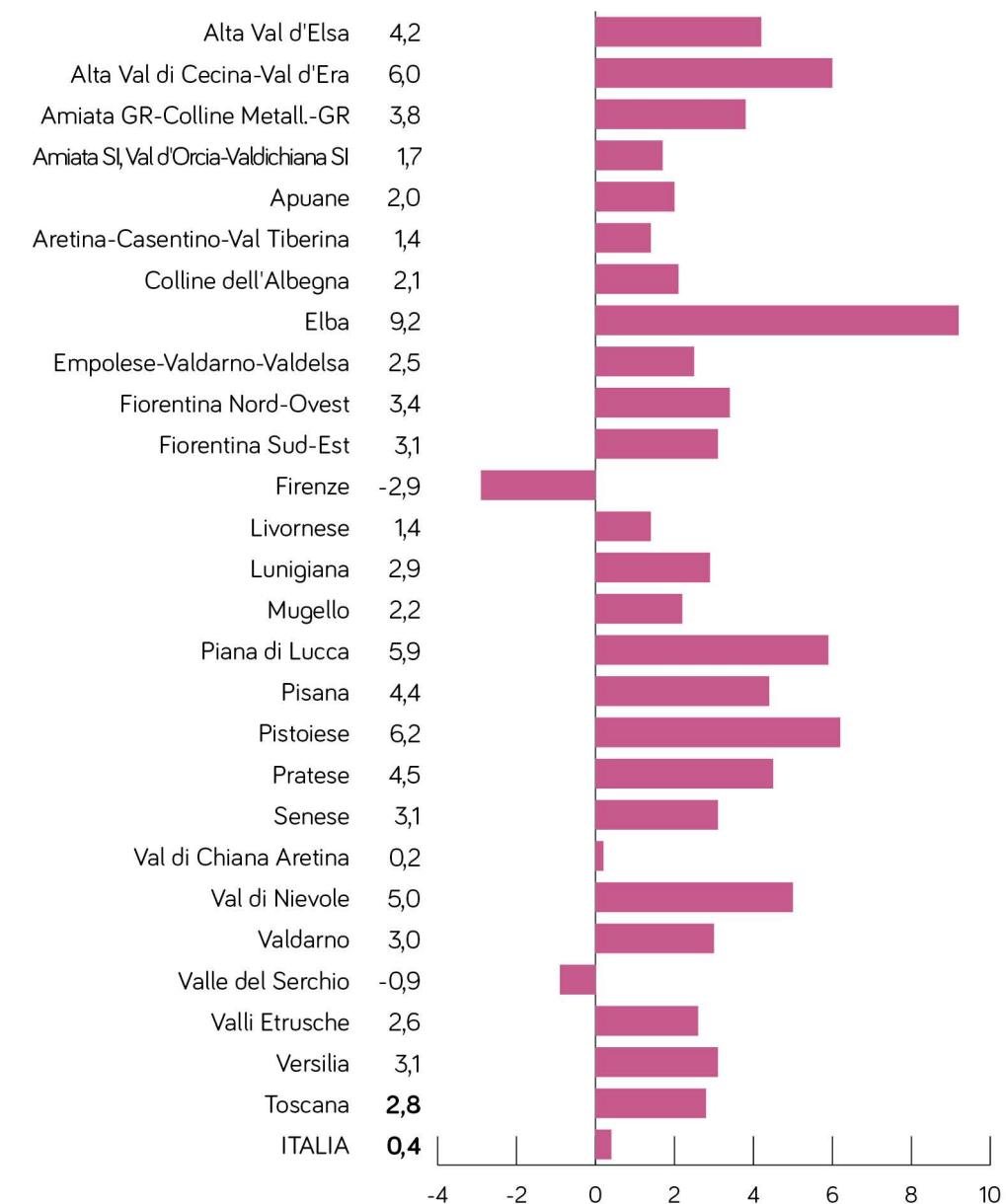


## TASSO INCREMENTO NATURALE. ANNO 2019



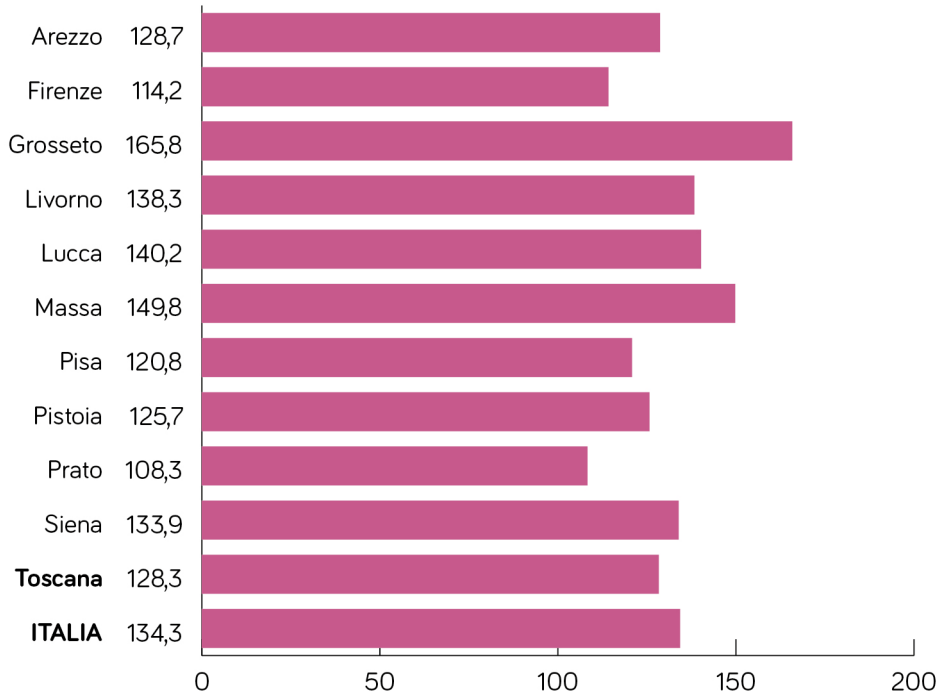


TASSO MIGRATORIO TOTALE PER 1.000 ABITANTI ANNO 2019



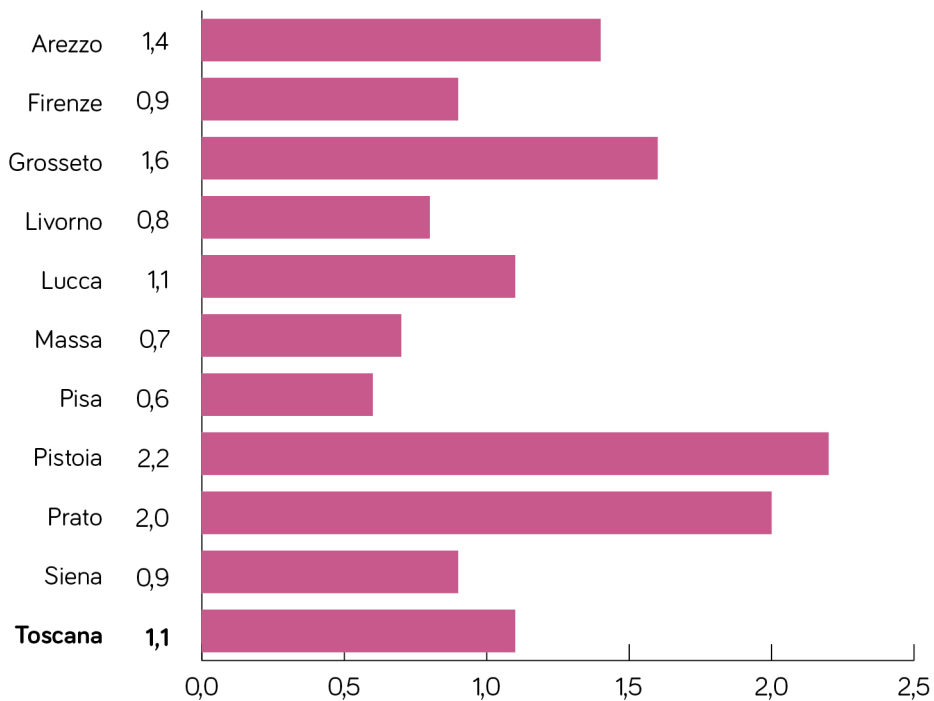


NUMERO IMMOBILI RESIDENZIALI PER 100 FAMIGLIE. ANNO 2019



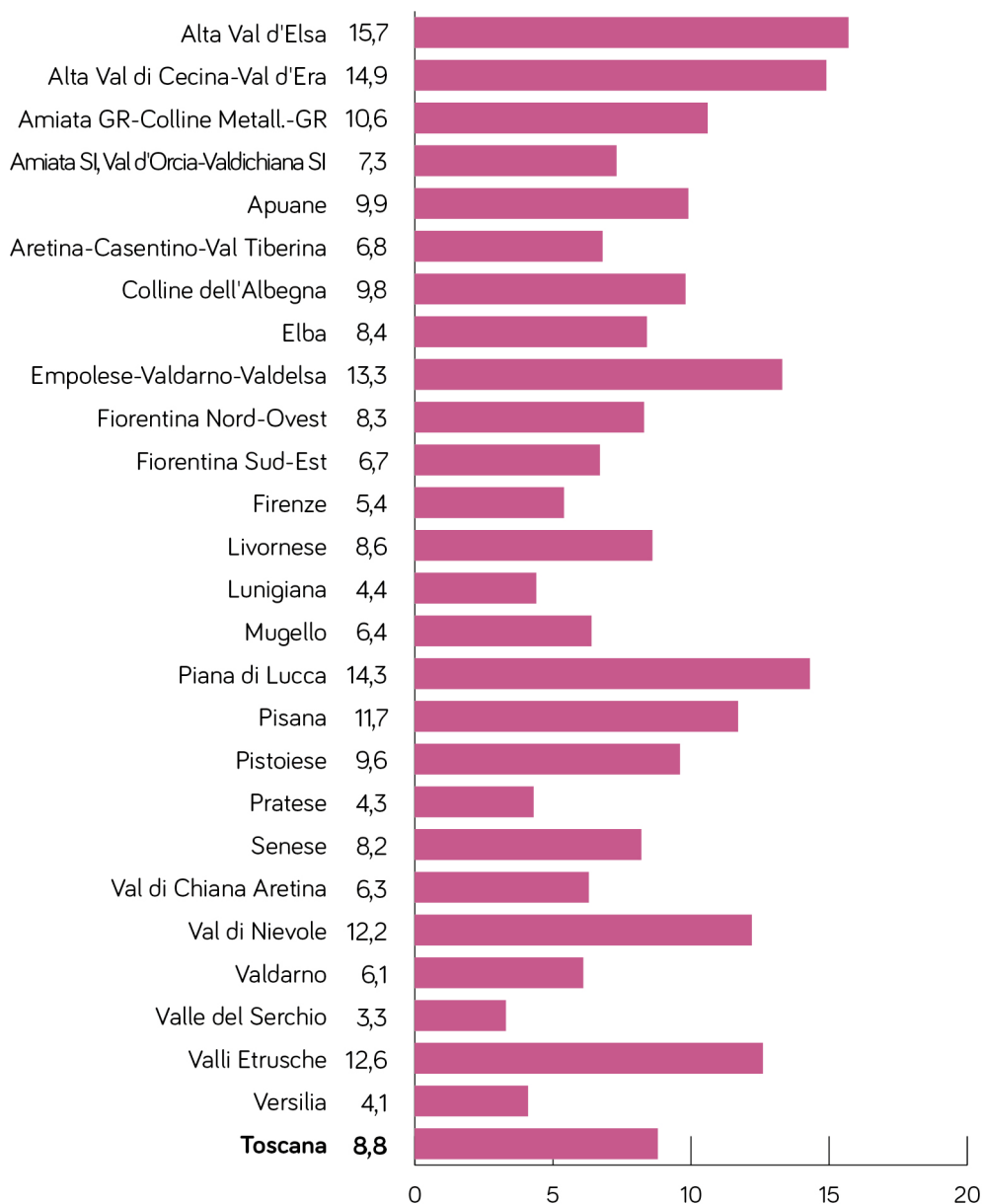


SFRATTI ESEGUITI PER 100 FAMIGLIE IN AFFITTO. ANNO 2019





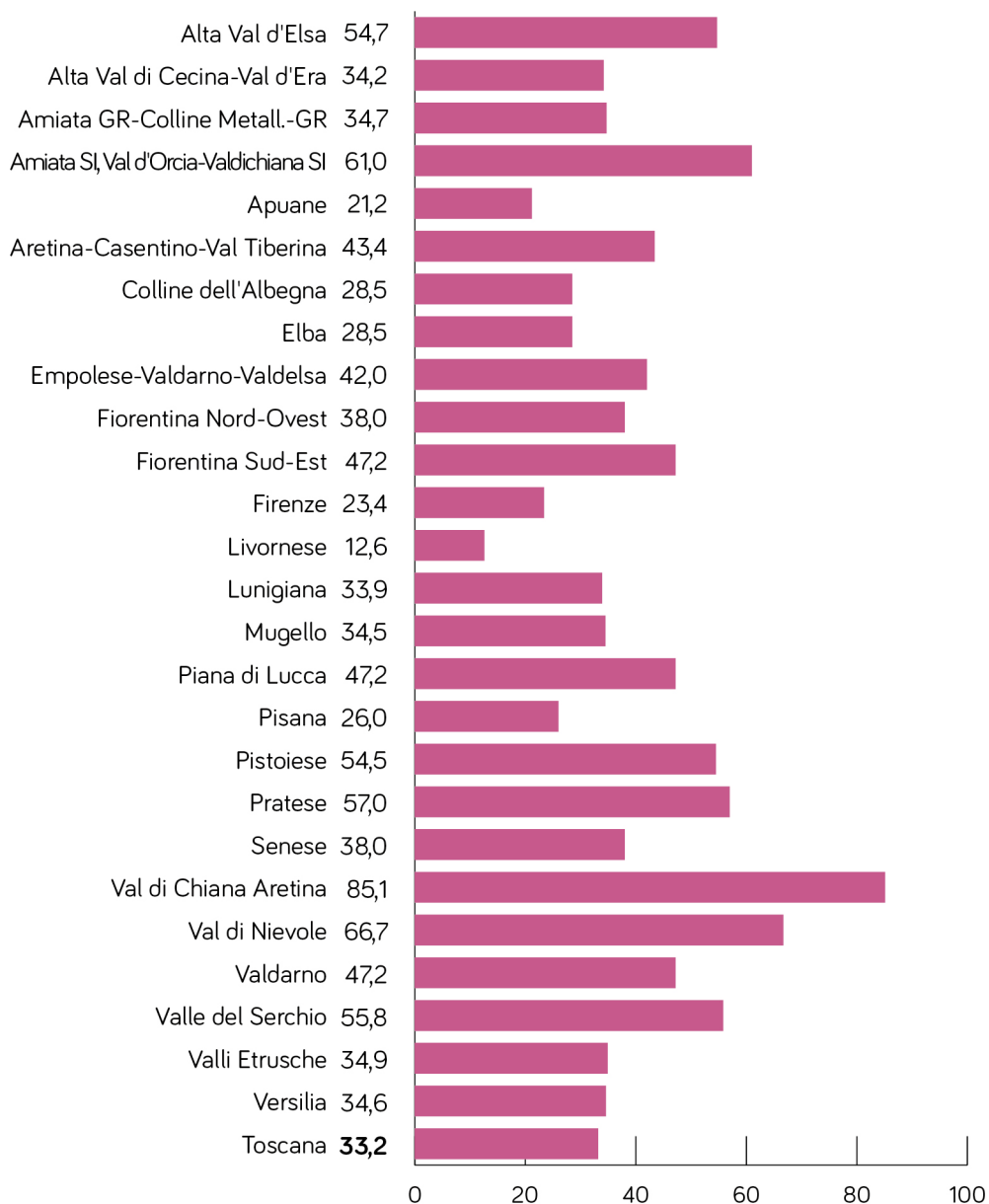
NUMERO RICHIESTE CONTRIBUTO AFFITTO OGNI 1.000 FAMIGLIE RESIDENTI ANNO 2019





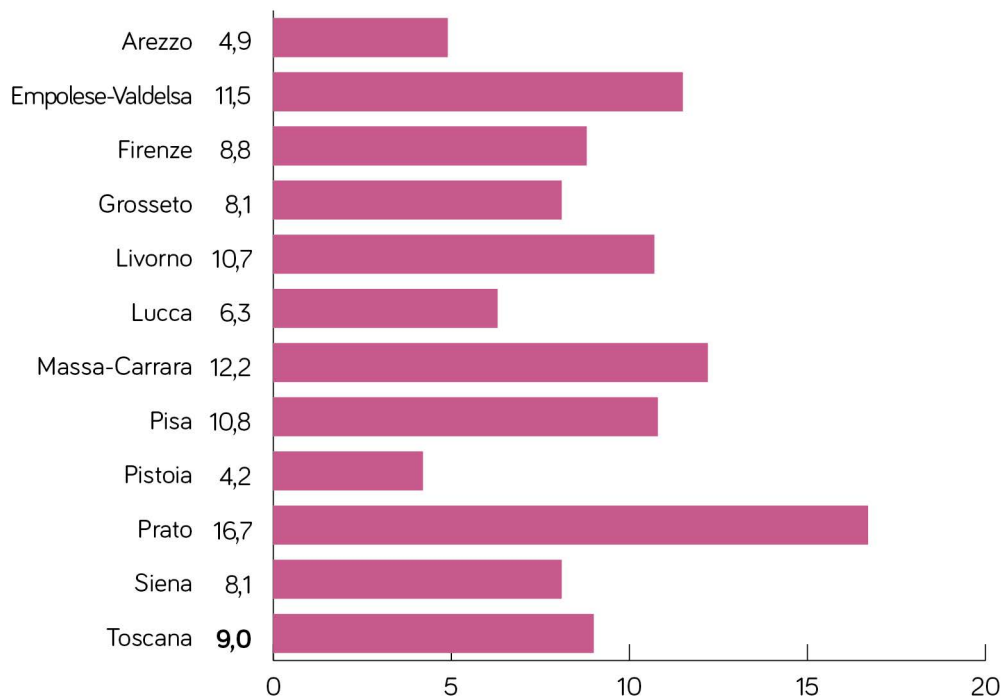


RAPPORTO TRA FAMIGLIE RESIDENTI E ALLOGGI ERP. ANNO 2019



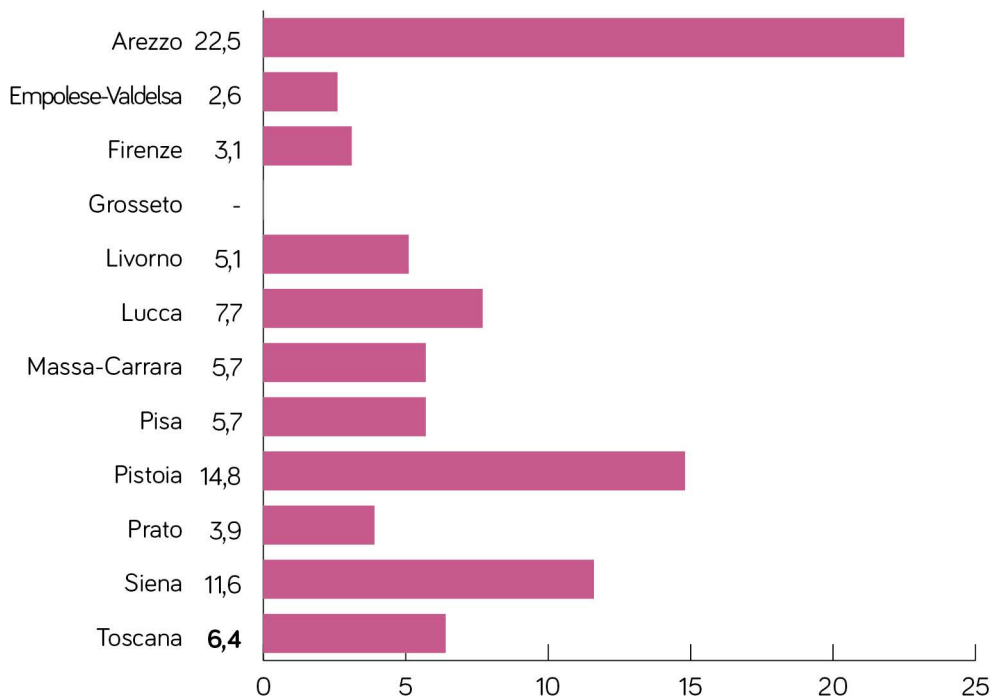


RAPPORTO DOMANDE ERP PER 1.000 FAMIGLIE RESIDENTI. ANNO 2019





TASSO ANNUO SODDISFACIMENTO DOMANDE ERP. ANNO 2019





# SINTESI E INFOGRAFICA

“Abitare in Toscana – Anno 2020” rappresenta un importante strumento conoscitivo a supporto delle politiche regionali e locali concernenti la casa. Il rapporto, redatto dall'Osservatorio Sociale regionale in collaborazione con il Settore Politiche Abitative della Regione, offre un quadro completo di dati e informazioni relativi alle condizioni economiche delle famiglie, ai trend del mercato immobiliare, agli sfratti e all'edilizia residenziale pubblica.

Con riferimento al particolare periodo di emergenza odierno, sono stati condotti alcuni approfondimenti rispetto alle condizioni delle famiglie durante il *lockdown* e alle risposte organizzate dai Servizi pubblici e dai soggetti di Terzo settore.

## Le compravendite e le locazioni

Per il sesto anno consecutivo il mercato della compravendite toscano segna una crescita delle transazioni su base annua, anche se si riduce l'intensità di tale incremento (+1,5%), così come anche la flessione dei prezzi, che mostrano lievi discostamenti nel 2019 rispetto all'anno precedente.

Si conferma l'importante ruolo dei mutui, che caratterizzano il 52,7% delle transazioni, anche se si riscontra una lieve riduzione relativa del numero di acquisti immobiliari realizzati utilizzando un finanziamento bancario (pari allo 0,5%), a fronte di un altrettanto leggero incremento nel capitale impiegato. Si modifica altresì la lunghezza di questi rapporti, con la durata media dei mutui in Toscana che passa da 23,7 anni a 24,1 (in Italia la variazione è da 22,9 a 23,1 anni). La rata media decresce, passando dai 606 euro mensili del 2018 ai 594 del 2019.

## FONDO SOCIALE PER AFFITTO

**6,5**  
milioni  
DA STATO  
E REGIONE

**4,5**  
milioni  
DA COMUNI

**14.527**  
Domande  
di contributo  
valide

## COMMISSIONI TERRITORIALI

domande  
esaminate

**448**

## GiovaniSi

**1.049**  
DOMANDE

**683**  
AMMESSE

Il mercato delle locazioni mostra invece come, nella maggior parte delle città capoluogo, i prezzi siano rimasti sostanzialmente invariati o leggermente ridotti. Complessivamente l'andamento medio dei prezzi è in diminuzione se esaminiamo un arco decennale, seppur con differenti intensità nei vari comuni.

## Le misure di sostegno all'affitto

Dopo tre anni senza stanziamenti, il Fondo sociale per affitto ex lege 431/98 ha destinato alla Toscana risorse pari a 663.713,29 euro, cui si aggiungeranno quasi 4 milioni di euro per il 2020. Considerando anche i residui dell'esercizio precedente, la somma complessiva messa a di-

## FONDO NAZIONALE MOROSITÀ INCOLPEVOLE

**3,7**  
milioni

**259**  
beneficiari

## FONDO REGIONALE MOROSITÀ INCOLPEVOLE

**+627.867€**  
1 milione da anni precedenti

**106**  
beneficiari

## BANDI GENERALI PER ALLOGGI ERP

**19.821**  
domande

**14.875**  
ammesse  
(77,1%)

**1.135**  
Alloggi  
assegnati

1 famiglia su 4  
morosa da almeno  
sei mesi

## GLI SFRATTI

Richieste di esecuzione

**6.553**  
(-23%)

Provvedimenti emessi

**3.300**  
(-14,8%)

Esecuzioni

**2.260**  
(-12,6%)

1 Esecuzione ogni

**735**  
famiglie

sposizione da Stato e Regione è pari a 6,5 milioni di euro; a questi si sono aggiunti i finanziamenti propri dei Comuni che portano la dotazione complessiva del Fondo a circa 11 milioni. Le domande di contributo valide presentate dalle famiglie toscane per il 2019 sono 14.527, in calo rispetto agli anni precedenti. La gran parte delle domande (82,7%) riguarda la fascia A, di maggiore fragilità economica.

Il fabbisogno economico complessivo, alla luce delle domande valide, è di circa 40 milioni di euro. La delibera di Giunta regionale n. 880/2019 ha stabilito la possibilità di erogare il contributo

## PATRIMONIO ERP

**32,4**

**milioni**

DA REGIONE

per

manutenzione

qualificazione

ripristino

efficientamento energetico

Unità immobiliari

**49.996**

**468** in più rispetto al 2015 (+0,9%)

Nuclei familiari

**46.470**

pari al 16,8% degli affittuari

1 alloggio ogni

**33**

famiglie

nuovi alloggi

**250**

alloggi in costruzione

**426**



affitti anche ai beneficiari del Reddito di Cittadinanza, decurtando dall'importo teorico spettante l'importo del beneficio del RdC riferito alla locazione. La tranche del RdC dedicata a coprire le spese abitative è destinata a chi vive in affitto (fino a un massimo di 3.360 euro) o a chi è proprietario con mutuo acceso (fino a un massimo di 1.800 euro). Per quanto riguarda il 2019, i nuclei familiari che hanno ricevuto l'erogazione sono 4.060, con un importo erogato medio pari a € 1.502,83.

La misura GiovaniSi per l'autonomia dei giovani ha visto l'apertura del suo settimo bando nel 2019. Sono state presentate 1.049 domande, di cui 683 sono immediatamente state ammesse a finanziamento. La stragrande maggioranza delle domande ammesse a contributo (72,5%) fa riferimento a persone singole, mentre il 16,8% a una nuova coppia; nel 5,5% dei casi i contributi sono stati erogati a coppie già conviventi e nel 4,8% a nuclei con figli costituiti da un solo genitore.

Nell'ambito delle politiche integrate per l'accesso alla casa, la Regione Toscana con la L.R. 13/2015 ha riconosciuto il ruolo delle Agenzie sociali per la casa (soggetti senza fini di lucro) che svolgono, in sinergia con i Comuni, attività differenziate finalizzate al mantenimento o reperimento di alloggi per nuclei in difficoltà e operano per l'inserimento abitativo degli individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di mercato. Il ruolo del Terzo settore all'interno di questo ambito è inoltre confermato dalla presenza di progetti, finanziati in ambito sociale da Regione Toscana, relativi all'housing sociale.

## **Gli sfratti e i fondi destinati al contrasto della morosità incolpevole**

Il 2019 vede confermarsi il trend di riduzione degli sfratti, in corso da alcuni anni. Ciononostante, per quel che riguarda l'incidenza delle esecuzioni, solamente tre regioni presentano valori assoluti maggiori rispetto alla Toscana. Le richieste di esecuzione sono state 6.553 (-23,1% sul 2018), i provvedimenti emessi 3.30 (-14,8%), le esecuzioni 2.260 (-12,6%). In termini relativi, una esecuzione di sfratto ogni 735 famiglie residenti rappresenta un miglioramento rispetto al 2018 (uno sfratto ogni 644 famiglie), ma conferma che la regione è un'area ad alto stress abitativo. Analizzando la situazione alla luce del numero di famiglie che si trovano in affitto, emerge come Arezzo, Grosseto, Pistoia e Prato siano le province con una più alta incidenza di esecuzioni.

Tra le misure di contrasto al fenomeno sfratti, il Fondo nazionale per la morosità incolpevole ha destinato 3,7 milioni di euro alla Toscana nel 2019:







i nuclei familiari richiedenti il contributo sono stati 312, i beneficiari della misura 259. La metà dei beneficiari si è trovata nella situazione di morosità incolpevole in seguito al licenziamento o al mancato rinnovo di un contratto a termine. Il Fondo regionale per la morosità incolpevole ha avuto uno stanziamento complessivo per il 2019 pari a 627.867,03 euro, cui si è sommato circa 1 milione di euro di riparti provenienti da precedenti annualità. Le risorse utilizzate ammontano a 550.865,88 euro, coprendo 106 beneficiari. L'erogazione media in questo caso è pari a 5.196,85 euro a nucleo.

Tra le misure di contrasto al disagio abitativo va infine richiamata l'attività delle Commissioni territoriali, che possono essere composte, oltre che dai Comuni del LODE, da rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli inquilini e delle associazioni di proprietà edilizia maggiormente rappresentative, nonché da un rappresentante del soggetto gestore del patrimonio ERP operante sul territorio ed essere integrate da rappresentanti delle Prefetture e delle Questure e dai rappresentanti dei Comuni interessati. Le domande esaminate nel 2019 sono state 448: nel 20% dei casi si è deciso di erogare contributi per la prevenzione dello sfratto, nel 17% dei casi si è erogato un contributo per favorire l'accesso alla nuova abitazione.

## L'edilizia residenziale pubblica

Alcuni dati sintetici (al 2019) relativi al patrimonio ERP e alle caratteristiche dei nuclei familiari presenti negli alloggi e all'interno delle graduatorie comunali restituiscono immediatamente le dimensioni di un sistema complesso che dà risposta a una parte della domanda abitativa del territorio:

- 32,4 milioni di euro nel triennio 2020-2022 stanziati dalla Regione Toscana per interventi di manutenzione, qualificazione, efficientamento energetico e ripristino del patrimonio ERP.
- 5.911 fabbricati, di cui il 54% è stato edificato prima degli anni '70.
- 49.996 unità immobiliari, 468 unità in più rispetto al 2015 (+0,9%).
- 1 alloggio ERP ogni 33 famiglie.
- Sono stati realizzati o acquisiti 250 nuovi alloggi.
- 426 nuovi alloggi in costruzione, di cui 219 con consegna prevista nel 2020.
- 91,6% degli alloggi assegnati con regolare contratto di locazione; 1,5% degli alloggi occupati senza titolo o abusivamente; 6,9% sfitti.





- 297 alloggi sfitti con lavori di manutenzione in corso, 930 in attesa di manutenzione (lavori già finanziati) e 1.196 in attesa di manutenzione per mancanza di finanziamento.
- 46.470 nuclei familiari, pari circa al 2,8% delle famiglie residenti e al 16,8% di quelle che vivono in affitto.
- L'88,4% degli assegnatari degli alloggi è di cittadinanza italiana; i nuclei unipersonali sono pari al 27,8% del totale; nel 22,7% dei nuclei familiari è presente un soggetto invalido; nel 3% delle famiglie sono presenti figli con disabilità.
- Negli ultimi bandi generali emanati dai Comuni toscani per l'assegnazione di alloggi ERP sono state presentate complessivamente 19.821 domande, di cui 14.875 ammesse (77,1%).
- 1.135 alloggi assegnati nel 2019, 156 in più rispetto all'anno precedente. Il tasso annuo di soddisfazione delle domande si attesta al 6%.
- La morosità consolidata in Toscana è pari al 7% del totale bollettato sui canoni di locazione e del 12,9% dei canoni da servizi nel periodo 2010-2019.
- 11.558 nuclei morosi attivi da almeno 6 mesi, ovvero 1 famiglia su 4.



## Approfondimento Covid-19

Vista la straordinaria situazione determinata dalla pandemia di Covid-19 nel corso del 2020, l'Osservatorio Sociale Regionale ha condotto degli approfondimenti relativi all'impatto dell'epidemia sulle dimensioni dell'abitare. In collaborazione con l'Università degli Studi di Firenze si è effettuata un'analisi di cinque Paesi europei (Belgio, Francia, Grecia, Spagna e Portogallo) e delle misure di contenimento adottate per combattere il virus e sostenere le famiglie in condizione di disagio socio-economico. Tutti i governi, sia centrali che locali, hanno attuato misure in tal senso e varato nuove politiche abitative non limitandosi al mero sostegno economico. Per la prima volta nella storia del *welfare state* europeo la casa e le politiche ad essa connesse sono state messe al centro della discussione pubblica e, in molti casi, dell'azione politica; per questa dimensione, spesso considerata il "*pilastra debole*" delle politiche pubbliche, la pandemia e la crisi globale hanno sottolineato i rischi di relegare il diritto alla casa ad una posizione subalterna: il rischio è, come molti degli esperti che hanno contribuito a questo lavoro hanno sostenuto, di consentire agli effetti negativi della povertà abitativa di continuare ad accrescere le disuguaglianze sociali ed economiche, di peggiorarne le conseguenze e magnificare l'effetto disgregativo.

Per venire alla situazione toscana, il gruppo di lavoro ha svolto alcune interviste a soggetti, delle Istituzioni e del Terzo settore, per analizzare l'impatto epidemico sulle famiglie e sugli interventi attuati. In generale si è riscontrato l'emergere di vecchie e nuove disuguaglianze, approfondendo dei divari già esistenti ma anche scoprendo "nuovi profili" fragili a rischio di caduta in povertà. Le misure di contenimento adottate dallo Stato si sono rivelate efficaci per il rallentamento della curva epidemica, però hanno anche avuto un importante impatto dal punto di vista sociale ed economico. Gli intervistati concordano nel sottolineare come ciò apra a uno scenario nel quale alcuni degli effetti della pandemia sulla condizione abitativa potrebbero esplodere nella loro complessità nel corso del 2021, interrogandoci su possibili forme di intervento.





# ATTRIBUZIONI

Il Rapporto è il risultato comune del lavoro delle autrici e degli autori, tuttavia, in termini formali, si segnalano le seguenti attribuzioni:

A Biancamaria Cigolotti l'Introduzione e i par. 3.2.5 e 3.2.6.

A Gennaro Evangelista il capitolo 1.

A Luca Caterino il capitolo 2.

A Tommaso Frangioni i capitoli 3 (ad eccezione dei par. 3.2.5 e 3.2.6) e 4.

A Nicola Malloggi il capitolo 5.

A Tommaso Frangioni e Federica Santillo il capitolo 6.

Ad Annick Magnier e Gennaro Evangelista il capitolo 7.

A Luca Caterino, Gennaro Evangelista, Tommaso Frangioni, Sandro Landucci e Nicola Malloggi il capitolo 8.



# OSSERVATORIO SOCIALE REGIONALE

## **Regione Toscana | Direzione Diritti di cittadinanza e coesione sociale, Settore Welfare e sport**

“Le funzioni regionali finalizzate alla realizzazione di un sistema di osservazione, monitoraggio, analisi e previsione dei fenomeni sociali del sistema integrato, nonché di diffusione delle conoscenze, sono realizzate tramite una struttura organizzativa denominata osservatorio sociale regionale. [...]”

Alla realizzazione delle funzioni [...] concorrono i comuni, tramite uno specifico accordo tra la Regione e il soggetto rappresentativo ed associativo della generalità dei comuni in ambito regionale, supportando le funzioni dell'osservatorio sociale in ambito territoriale” (L.R. 41/2005 “Sistema integrato di interventi e servizi per la tutela dei diritti di cittadinanza sociale”, art. 40).

“La Regione [...] provvede: alla organizzazione di un sistema informativo integrato a livello regionale, che consenta la puntuale conoscenza dei dati inerenti al patrimonio ERP, la implementazione della banca dati dell'Osservatorio sociale regionale, istituito ai sensi della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 41 (Sistema integrato di interventi e servizi per la tutela dei diritti di cittadinanza sociale), nonché la elaborazione e diffusione del rapporto sulla condizione abitativa di cui alla lettera a) del comma 3 dell'articolo 5, e permetta altresì di accrescere l'efficacia nella determinazione dei piani e dei programmi di intervento.

A tal fine i soggetti gestori ed i comuni sono tenuti a garantire il necessario flusso informativo dei dati in loro possesso anche attraverso l'utilizzo di una piattaforma informatica, predisposta dalla Regione, che consenta il trasferimento in tempo reale, o a scadenze predeterminate, dei dati ritenuti utili ai fini dello svolgimento delle funzioni di cui al presente articolo, nel rispetto della vigente normativa in materia di protezione dei dati personali” (L.R. 2/2019 “Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica (ERP)”, art. 3, co. 1 lett. a).









[regione.toscana.it/osservatoriosocialeregionale](http://regione.toscana.it/osservatoriosocialeregionale)