



ABITARE IN TOSCANA

2024

TREDICESIMO RAPPORTO SULLA CONDIZIONE ABITATIVA



Regione Toscana



Osservatorio
Sociale Regionale



anci
toscana

Abitare in Toscana - Tredicesimo Rapporto sulla Condizione abitativa Regione Toscana Direzione Sanità Welfare e Coesione Sociale Settore Welfare e Innovazione Sociale Osservatorio Sociale Regionale

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

Il gruppo di lavoro dell'Osservatorio Sociale - Condizione abitativa, coordinato da Silvia Brunori (Settore Welfare e Innovazione Sociale Regione Toscana) è costituito da Maurizio De Zordo, Francesca Dimichino, Cristina Degli Innocenti e Vanessa Vettori (Settore Politiche Abitative Regione Toscana), Agnese Bardelli, Luca Caterino, Andrea Failli, Tommaso Frangioni (Federsanità Anci Toscana), Massimiliano Faraoni (Simurg Ricerche per Anci Toscana).

Il testo è opera congiunta del gruppo di lavoro. Silvia Brunori, Luca Caterino e Andrea Failli ne hanno curato l'edizione.

Alle attività di ricerca e fornitura dei dati hanno collaborato:

I Settori Politiche Abitative; Welfare e Innovazione Sociale;

Area di ricerca Sistemi locali, cultura e turismo coordinata da Sabrina Iommi (Irpct)

I Comuni

I Soggetti gestori del patrimonio ERP

Le Agenzie sociali per la casa

Un contributo fondamentale alla redazione e revisione del testo è stato fornito dai colleghi e colleghe di Regione Toscana Aldo Ianniello, Maurizio De Zordo, Francesca Dimichino, Cristina Degli Innocenti, Vanessa Vettori e Daniele Scaturro (Settore Politiche Abitative).

Progetto grafico di Osman Bucci, Sandro Bartoletti.

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

Abitare in Toscana : 2024 : 13. rapporto sulla condizione abitativa / Regione Toscana, Direzione sanità, welfare e coesione sociale, Settore welfare e innovazione sociale ; Osservatorio sociale regionale ; gruppo di lavoro dell'Osservatorio sociale coordinato da Silvia Brunori, costituito da Maurizio De Zordo ... [et al.] ; premessa di Serena Spinelli. - Firenze : Regione Toscana, 2024

1. Toscana <Regione> : Direzione sanità, welfare e coesione sociale 2. Toscana <Regione> : Osservatorio sociale regionale 3. Brunori, Silvia 4. De Zordo, Maurizio 5. Spinelli, Serena

363.509455

Problemi sociali - Temi [:] Abitazioni - Toscana - Ricerche

ISBN 9791281783003

2024 Federsanità-Anci Toscana

Attività sviluppata nell'ambito dell'accordo di collaborazione tra Regione Toscana e Anci Toscana di cui alle DGRT 1663/2019 e 171/2023 "Osservatorio sociale regionale".

Per il download di questa e delle precedenti edizioni del Rapporto:

www.osservatoriosocialeregionale.it/publicazioni

<https://www.regione.toscana.it/osservatorio-socialeregionale/attivita/condizione-abitativa/le-pubblicazioni>

Ottobre 2024 - Distribuzione gratuita

INDICE

PRESENTAZIONE	5
PREFAZIONE	7
INTRODUZIONE	9
SEZIONE PRIMA - IL MONITORAGGIO DEI DATI	11
1. Scenari demografici, condizioni delle famiglie e impatti sull'abitare	13
1.1 Inverno demografico e cambiamenti nella struttura della popolazione	13
1.1.1 Carichi assistenziali e composizioni familiari: le nuove sfide dell'abitare	17
1.2 L'accesso all'abitazione in Toscana	21
2. Il mercato immobiliare	29
2.1 Compravendite, mutui e locazioni	29
2.2 Il fondo sociale per l'affitto ex lege 431/98	33
2.2.1 Il fondo sociale per l'affitto nel 2023	33
2.2.2 Approfondimento sul fondo sociale per l'affitto	42
2.2.3 Il fondo sociale per l'affitto nel periodo 2020-2022	45
2.3 Le agenzie sociali per la casa	46
3 Gli sfratti e le misure di sostegno	49
3.1 Gli sfratti in Toscana	49
3.2 Misure di sostegno per persone sfrattate	51



3.2.1 Il Fondo nazionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli	51
3.2.2 Il Fondo regionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli	52
3.3 Le commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo	68
4. L'Edilizia Residenziale Pubblica	71
4.1 Il Patrimonio	73
4.1.1 Gli edifici ERP e l'età delle costruzioni	73
4.1.2 Gli alloggi ERP: consistenza e caratteristiche	74
4.1.3 Le restituzioni di alloggi e lo stato di occupazione	79
4.2 Gli inquilini	82
4.3 La domanda di alloggi	86
4.3.1 Le graduatorie vigenti	86
4.3.2 Le nuove assegnazioni di alloggi	96
4.3.3 La stima del bisogno ERP potenziale	99
4.4 Le capacità di risposta del patrimonio ERP: dotazione territoriale e soddisfazione del bisogno	101
4.4.1 Gli indicatori costruiti	101
4.4.2 Gli alloggi: dotazione territoriale e copertura del bisogno	102
4.4.3 I nuclei familiari: soddisfacimento del bisogno espresso e potenziale	104
4.5 Dati gestionali	107
4.5.1 Il personale	107
4.5.2 Gli organi di amministrazione	109
4.5.3 Incassi, importi bollettati e morosità	111
5. Multidimensionalità delle risposte al disagio abitativo: l'indagine ai Comuni	117
5.1 L'emergenza abitativa	121
5.2 L'Edilizia residenziale sociale	127
5.3 Interventi per persone senza dimora	132
5.4 Per concludere	131
SEZIONE SECONDA - APPROFONDIMENTI	135
6. Strategie e interventi di Regione Toscana a sostegno dell'abitare	135
Sintesi del Tredicesimo Rapporto sulla condizione abitativa	139
Bibliografia	145
Attribuzioni	147
Il nuovo portale dell'Osservatorio Sociale Regionale	151





PRESENTAZIONE

Conoscere e condividere la conoscenza è aspetto essenziale per ogni azione di governo. E questo vale soprattutto sui terreni più delicati, dove siamo chiamati a intervenire sulle condizioni di vita, sui diritti sociali, sui bisogni più essenziali della persona, qual è certamente quello della casa.

Per questo credo che sia uno strumento particolarmente importante il Rapporto sulla condizione abitativa, giunto ormai alla tredicesima edizione. Di anno in anno ci permette di fotografare la situazione, ci fornisce gli elementi per riflettere su ciò che abbiamo fatto e su ciò che potremo fare, per valutare i risultati delle azioni e per indirizzare al meglio le risorse disponibili, per individuare le criticità ma anche le opportunità.

Ma questo Rapporto, ne sono convinto, non serve solo a fotografare la situazione, serve anche a produrre innovazione, puntando su nuove idee e nuove esperienze. Non a caso qui dentro compaiono temi come quelli della rigenerazione e dell'housing sociale, che richiamano senz'altro scenari del presente e del futuro più che del passato.

Abbiamo bisogno di sperimentare nuovi modelli di welfare abitativo, in un contesto in cui sarà sempre più importante la collaborazione tra Regione Toscana, amministrazioni comunali e Terzo Settore, anche alla luce delle opportunità offerte dal PNRR.

Il Rapporto ci spinge a considerare e ad approfondire tutto questo. E io non posso che ringraziare tutti coloro che hanno contribuito a realizzarlo.

Eugenio Gianì

Presidente della Regione Toscana



PREFAZIONE

Negli ultimi anni siamo stati e siamo ancora immersi in una situazione di policrisi: la pandemia, le guerre, la crisi climatica, energetica e demografica che si influenzano a vicenda, rimandano alla necessità di riaffermare un pensiero condiviso e alternativo rispetto al senso delle politiche sociali, che rimetta al centro le persone e che faccia della cura, nella sua dimensione relazionale e di interdipendenza e della solidarietà le premesse delle politiche di welfare.

Il Tredicesimo Rapporto sulla condizione abitativa ben rappresenta questa tensione e questo lavoro: rendere visibile quello che c'è, quello che accade sul territorio toscano, in termini di criticità ma anche di opportunità, al fine di rendere modificabili e utilizzabili – attraverso la conoscenza e la partecipazione attiva delle comunità – le risorse disponibili sui territori, anche attraverso azioni ed interventi sperimentali e innovativi.

Dai dati emerge che come accanto al ruolo fondamentale dell'edilizia residenziale pubblica sia altrettanto necessario affiancare nuove modalità di sviluppare e condividere una rinnovata e coordinata politica sociale, urbana e abitativa.

In questo senso sperimentare nuovi modelli di welfare abitativo, promuovendo sia l'housing sociale attraverso l'offerta di forme abitative ibride, inter-



generazionali e adattive, sia la rigenerazione dei contesti mediante la cura delle relazioni tra le persone e del territorio, il rilancio culturale dei quartieri e la ricucitura del tessuto urbano, hanno contraddistinto, nelle norme e nella realizzazione di progettualità ed interventi, l'azione di Regione Toscana, in stretta collaborazione con i Comuni e con il supporto del Terzo Settore, grazie anche alle opportunità offerte dal PNRR.

Riconoscere l'accesso alla casa come un diritto centrale anche per la qualità della vita e la coesione delle comunità passa dall'operare per favorire lo sviluppo delle relazioni nei luoghi dell'abitare. Quelle relazioni che rendono un qualsiasi luogo fisico "casa", dove ciascuno possa partecipare allo sviluppo della comunità trovando lo spazio per la propria identità, aspirazioni, inclinazioni, desideri.

Per questo il tema dell'abitare diventa, dal nostro punto di vista, sempre più centrale per sostenere e stimolare lo sviluppo di percorsi di cambiamento nelle politiche di contrasto alla marginalità, in qualunque delle forme essa si manifesti.

Pensiamo infatti all'importanza dell'housing first nei processi di contrasto alla grave marginalità adulta, ma anche all'importante ruolo rivestito dalle Agenzie sociali per la casa nella prevenzione e nel supporto a condizioni di fragilità, spesso temporanee.

Il tema dell'abitare, nelle sue declinazioni è tema forte che investe ambiti e contesti diversi e interessa persone e famiglie con storie differenti, in una costellazione di complessi e mutevoli bisogni abitativi.

Gli aspetti di cui l'Osservatorio sociale si occupa in questo lavoro, grazie alla collaborazione di diversi Settori regionali, dei Comuni toscani e degli ambiti territoriali, ci consentono la descrizione di una declinazione del fenomeno in una dimensione articolata, che corrisponde all'impegno complesso per la programmazione, la proposta ed il supporto ad interventi in favore delle persone e delle famiglie, in stretto collegamento con le reti territoriali che si occupano di sociale, di povertà, di integrazione e di inclusione.

Serena Spinelli

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





INTRODUZIONE

La tredicesima edizione di “Abitare in Toscana”, il rapporto annuale di monitoraggio dell'Osservatorio Sociale Regionale dedicato alla condizione abitativa in Toscana, si muove tra continuità e innovazione. Continuità garantita dalla ormai pluriennale osservazione dei fenomeni legati all'abitare, nei suoi diversi aspetti – il mercato delle compravendite e quello delle locazioni, gli sfratti, i diversi strumenti pubblici di sostegno (Fondo per l'affitto ex L.431/98, Fondi per la morosità incolpevole, Commissioni territoriali,...), il ruolo del Terzo settore legato alle Agenzie sociali per la casa, l'Edilizia residenziale pubblica. La complessità e le rapide trasformazioni che riguardano i fenomeni abitativi richiedono, però, anche punti di osservazione nuovi rispetto agli interventi che nei territori vengono realizzati a fronte di una domanda abitativa e di qualità dell'abitare in crescita, e che, seguendo traiettorie complesse e mutevoli, sta cambiando forma, secondo dinamiche tuttavia non del tutto inattese se si osservano i fenomeni demografici di medio periodo.

In questo lavoro la presentazione e l'analisi dei dati ha cercato, dove possibile, di concentrarsi su un periodo temporale più ampio, con l'obiettivo di apprezzare meglio i trend e le dinamiche in atto.

Questo Rapporto è inoltre valorizzato dalla preziosa collaborazione di Irpet, il cui contributo presente nelle diverse sezioni del volume tratta i temi delle



condizioni economiche di accesso e mantenimento dell'abitazione, del contributo affitto e della platea potenzialmente elegibile ad accedere all'Erp.

Oltre ai dati sopra citati, in questa edizione il monitoraggio annuale si arricchisce di un'indagine rivolta a tutti i Comuni della Toscana, tesa a rilevare modelli gestionali ed evidenze quantitative riferite a quattro fondamentali aree delle politiche comunali riferite alla casa: l'edilizia residenziale pubblica, l'emergenza abitativa, l'edilizia residenziale sociale e gli interventi rivolti alle persone senza dimora. La straordinaria adesione dei Comuni a questa rilevazione – 267 rispondenti su 273 – conferma l'apprezzamento dell'utilità di offrire a tecnici, amministratori e programmatori di servizi un quadro chiaro delle politiche e degli interventi, anche attraverso il confronto con quanto fatto in altri territori.

Il primo capitolo, che inquadra il contesto socio-economico toscano, si concentra dapprima sulla dinamica demografica, con particolare riferimento ai cambiamenti occorrenti nelle strutture familiari, e successivamente sulle condizioni economiche, con un affondo sui temi dell'accessibilità alla casa di proprietà e dell'incidenza delle spese abitative rispetto ai redditi disponibili delle famiglie.

Nel secondo capitolo sono presentate le evidenze relative alla dinamicità del mercato immobiliare, sia con riferimento al mercato delle compravendite che a quello delle locazioni, vengono presentati i dati relativi al Fondo per l'affitto che, come noto, dal 2023 non è stato più rifinanziato, con risorse disponibili inferiori di oltre la metà (43,5%) rispetto a quelle presenti nel 2022. Il plafond del 2023 (12,1 milioni di euro) ha potuto contare sulle sole risorse regionali e, soprattutto comunali, che tuttavia continuano a essere largamente insufficienti rispetto alla domanda espressa dalle famiglie per un beneficio che, in particolare durante la fase pandemica, si è rivelato particolarmente efficace nella prevenzione di fenomeni di morosità incolpevole. La sezione si chiude poi con i dati relativi all'attività delle sei Agenzie sociali per la casa accreditate in Toscana, soggetti di Terzo settore che, in convenzione e collaborazione con gli Enti locali, svolgono un importante ruolo di mediazione tra domanda e offerta di alloggi sul mercato privato.

Il capitolo tre è dedicato al tema degli sfratti, che come noto è un fenomeno in crescita dopo il blocco vissuto durante gli anni della pandemia. La Toscana si conferma come una tra le regioni in cui più elevata è l'incidenza di richieste ed esecuzioni di sfratto rispetto al numero di famiglie che vivono in locazione, dato particolarmente significativo a fronte del richiamato disimpegno del Governo al finanziamento dei Fondi per la prevenzione (Fondo affitto) e il risanamento di situazioni di morosità incolpevole (Fondo per la morosità incolpevole). Le stesse attività delle Commissioni territoriali risentono quindi del venir meno di tali leve finanziarie, in passato utilizzate per risanare morosità pregresse e consentire quindi il mantenimento dell'alloggio in affitto, o la transizione per una nuova soluzione abitativa.

Il quarto capitolo offre il tradizionale quadro di dettaglio riferito all'edilizia residenziale pubblica in regione, tanto nella sua componente patrimoniale (alloggi e loro caratteristiche), che in quella degli inquilini e gestionale delle undici aziende per la casa che gestiscono i circa 50mila alloggi presenti in Toscana. La novità del rapporto di quest'anno è rappresentata dal tentativo – reso possibile dalla collaborazione con Irpet – di descrivere in maniera più precisa la platea potenziale di famiglie che, sulla base delle proprie caratteristiche e dei



requisiti fissati dalla norma regionale, potrebbero avere accesso alle graduatorie Erp. Tale misurazione ci sembra di particolare importanza per amministratori e servizi nel tentativo di quantificare la domanda potenziale, e quindi il bisogno, presente sul proprio territorio.

Il quinto capitolo, come anticipato, è dedicato all'indagine svolta con la collaborazione dei Comuni, indagine che ha implementato il quadro di informazioni disponibili intorno a temi quali l'edilizia residenziale sociale, l'emergenza abitativa e gli interventi rivolti alle persone senza dimora. Dai dati emerge un interessante tentativo da parte degli ambiti territoriali, anche per quanto riguarda le politiche abitative, di aggregare le risposte ad un livello più alto rispetto a quello del singolo Comune, trovando maggiore condivisione della domanda sociale espressa.

L'ultima sezione del Rapporto affronta l'articolato insieme di interventi normativi e gestionali, le strategie e i finanziamenti messi in campo dall'Amministrazione regionale per rispondere alle complesse sfide odierne dell'abitare, a fronte di un quadro nazionale in cui il tema della casa sembrerebbe invece aver compiuto diversi passi indietro all'interno dell'agenda politica.

Per chiudere, un'avvertenza per la lettrice ed il lettore: a partire da quest'anno l'Osservatorio Sociale Regionale si è dotato di un proprio portale che ne raccoglie e diffonde il lavoro – rapporti di ricerca, articoli scientifici e di approfondimento, banca dati indicatori – sulle diverse linee tematiche, tra cui anche quella riferita alla condizione abitativa. Uno strumento che ci auguriamo possa essere di utilità per l'intera comunità toscana e che si rivolge ad una platea ampia – cittadine e cittadini, Enti del Terzo settore, personale dei Servizi, Uffici di Piano, amministratrici e amministratori, studentesse e studenti – con l'ambizioso obiettivo di supportare i processi ricorsivi di programmazione-azione-valutazione e stimolare e sostenere nuovi e rinnovati processi partecipativi e di innovazione delle comunità.

Il portale dell'OSR è raggiungibile al seguente link:
www.osservatoriosocialeregionale.it

SCENARI DEMOGRAFICI, CONDIZIONI DELLE FAMIGLIE E IMPATTI SULL'ABITARE

1.1 Inverno demografico e cambiamenti nella struttura della popolazione

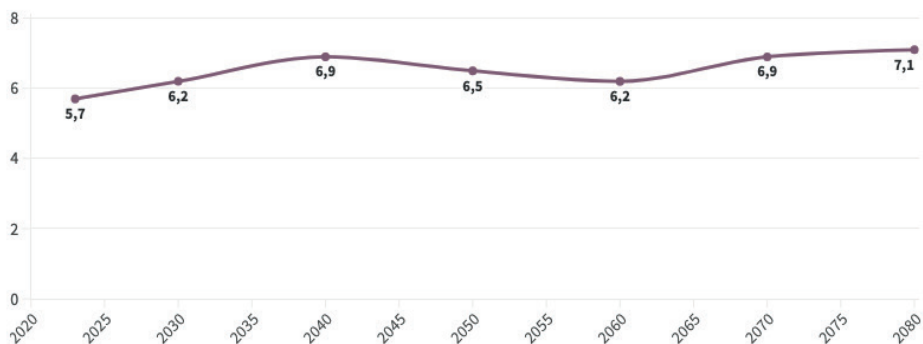
In Toscana, così come in Italia, l'inverno demografico è ormai alle porte. Si attesta a 48 anni l'età media registrata al 1° gennaio 2024 con una crescita di +0,7 rispetto al 2020. L'indice di vecchiaia per l'anno corrente è pari a 233,7 con un aumento rispetto al 2020 di +22,3%. Tradotto in altri termini significa che la popolazione toscana con un'età di 65 anni o più eccede del 233,7% quella con età compresa tra gli 0 e i 14 anni. La certificazione di questo importante sbilanciamento demografico è prodotta dalla costante riduzione del tasso di natalità che per il 2023 è stato di 5,7 nuove nascite ogni mille residenti, con una contrazione pari allo 0,4 rispetto al 2020. Tale forbice si è costantemente ampliata nell'ultimo ventennio se si considera che nel 2002 il tasso di natalità si attestava a 8,4 nati ogni 1000 abitanti, segnando una contrazione di 2,7 punti.

Le previsioni del tasso di natalità riportate nella figura sottostante evidenziano un potenziale incremento delle nuove nascite nel prossimo futuro. Tuttavia i valori, tanto nel presente quanto nel futuro, restano al di sotto della media nazionale (pari a 6,4 per il 2023). Anche per quanto riguarda la popolazione straniera, tradizionalmente caratterizzata da tassi più elevati, si verifica una contrazione della natalità, passata da un picco di 6mila nascite registrato nel 2012 agli attuali 3.650, delineando una tendenza simile a quella dei cittadini italiani.



SCENARI DEMOGRAFICI, CONDIZIONI DELLE FAMIGLIE E IMPATTI SULL'ABITARE

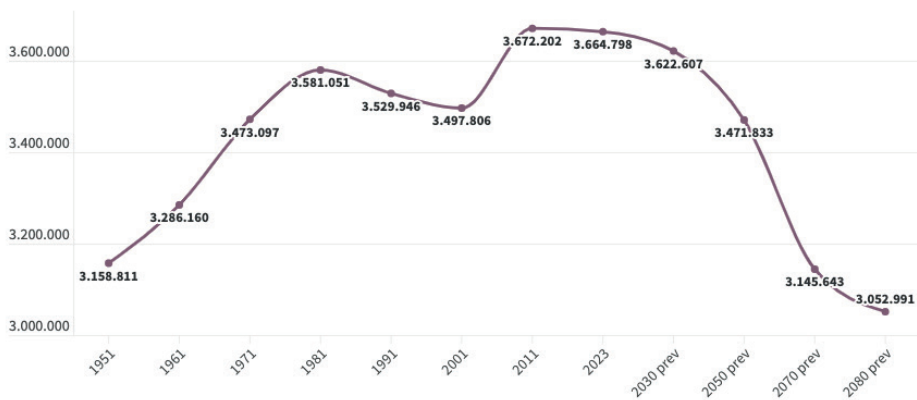
FIGURA 1.1 TASSO DI NATALITÀ TOSCANO ANNO 2023 E PREVISIONI 2030-2080



Fonte: Istat

Nel grafico sottostante è possibile osservare l'andamento della popolazione residente in Toscana. In un raffronto tra oggi e il 1951, primo anno della serie storica presa in considerazione, si è registrato un aumento della popolazione residente in Toscana pari al 13%. In linea generale il trend è andato in crescita fino al 1981, subendo una diminuzione, pari al -2% in raffronto al 2001, per poi tornare a crescere nel 2011. Spostando lo sguardo sulle previsioni future si riscontra una sostanziale invarianza di popolazione residente fino al 2030, seguita da una decrescita del -4% nel 2050, del -15% nel 2070 e del -18% nel 2080.

FIGURA 1.2 POPOLAZIONE RESIDENTE - TOSCANA, PERIODO 1951-2023 E PREVISIONE 2030-2050-2070-2080 (SCENARIO MEDIANO)



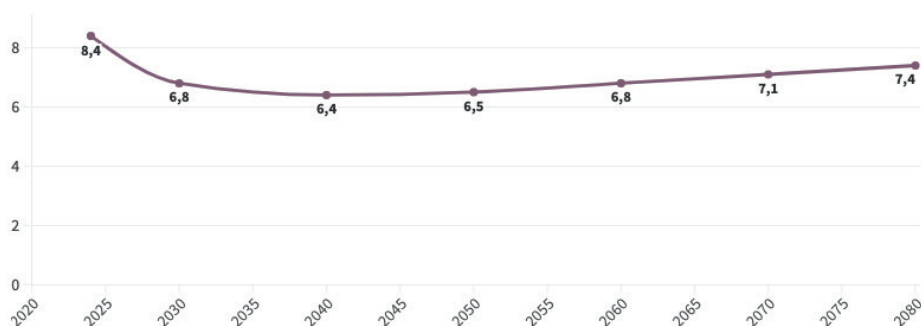
Fonte: Istat





Un contributo alla diminuzione della popolazione residente è portato dal minore afflusso immigratorio. In un'ottica previsionale si ipotizza una diminuzione che registrerà la contrazione maggiore entro il 2040, pari a -2%, per poi risalire entro il 2080, seppur registrando un valore inferiore dell'1% rispetto a quello attuale.

FIGURA 1.3 TASSO IMMIGRATORIO 2024 E PREVISIONI 2030-2080 (SCENARIO MEDIANO)



Fonte: Istat

I successivi due grafici mostrano la struttura della popolazione residente in Toscana suddivisa per classi d'età seguendo un andamento previsionale che va dal periodo attuale fino al 2080. Concentrando l'attenzione sul primo grafico (4a) si riscontra la costante diminuzione della popolazione residente di cui abbiamo accennato nelle righe precedenti. Entrando nel dettaglio delle varie classi d'età, è possibile constatare come la fascia compresa tra gli 0 e i 14 anni diminuisca in maniera considerevole rispetto al periodo attuale. Il medesimo andamento si rinviene anche nella fascia di popolazione che va dai 15 ai 64 anni. La contrazione di questa fetta di popolazione è particolarmente rilevante in quanto costituisce la cosiddetta popolazione attiva, sulla quale si sorregge il sistema produttivo-occupazionale, oltreché quello previdenziale. Un trend decisamente inverso è invece ascrivibile alle fasce d'età 65-84 anni e a quella degli over 85 anni, per le quali si prevede un aumento nel 2080 pari al +3,7% per la prima e del +30% per la seconda.

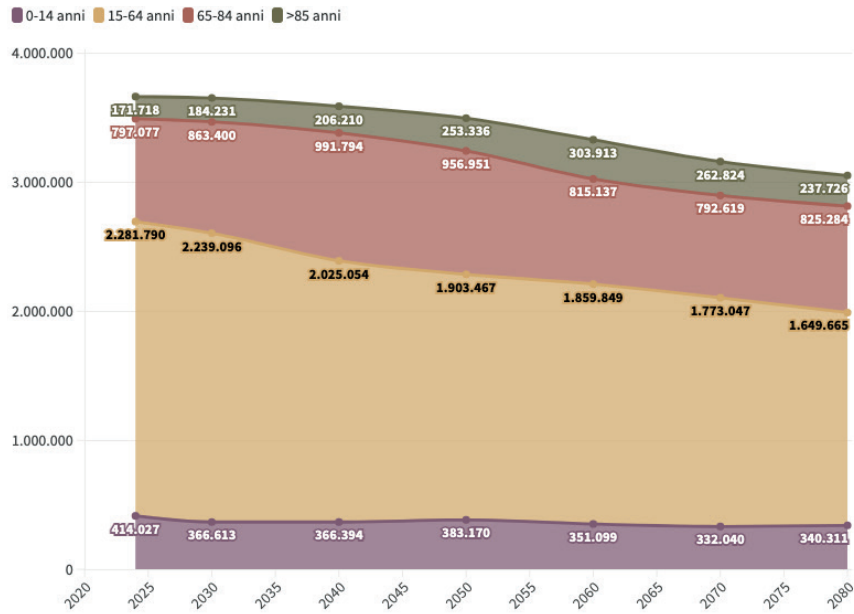
Il grafico 4b mostra la medesima struttura della popolazione riportando i valori in percentuale. Tale suddivisione aiuta a comprendere meglio le evoluzioni dei trend delle varie fasce d'età e il loro peso specifico all'interno della struttura complessiva. Per quanto riguarda la fascia 0-14 anni si riscontra sostanzialmente un andamento stagnante che si aggira tra il 10-11% del totale della popolazione. La decrescita più consistente è da attribuirsi alla fascia 15-64 anni, con una diminuzione del -8,24% previsto nel raffronto tra il periodo attuale e il 2080. Agli antipodi le fasce più anziane della popolazione accrescono in maniera considerevole il loro peso percentuale. La fascia d'età compresa tra i 65 e gli 85 anni passa dal 21,7% del 2024 al 27,3% del 2080, invece per i medesimi anni di riferimento, la popolazione con più di 85 anni aumenta dal 4,69% al 7,79%.

Gli scenari demografici tracciati nelle righe precedenti suggeriscono l'avvento di importanti modifiche all'attuale struttura sociale, delineando l'emersione di nuove sfide e bisogni che coinvolgono inevitabilmente anche la dimensione abitativa.



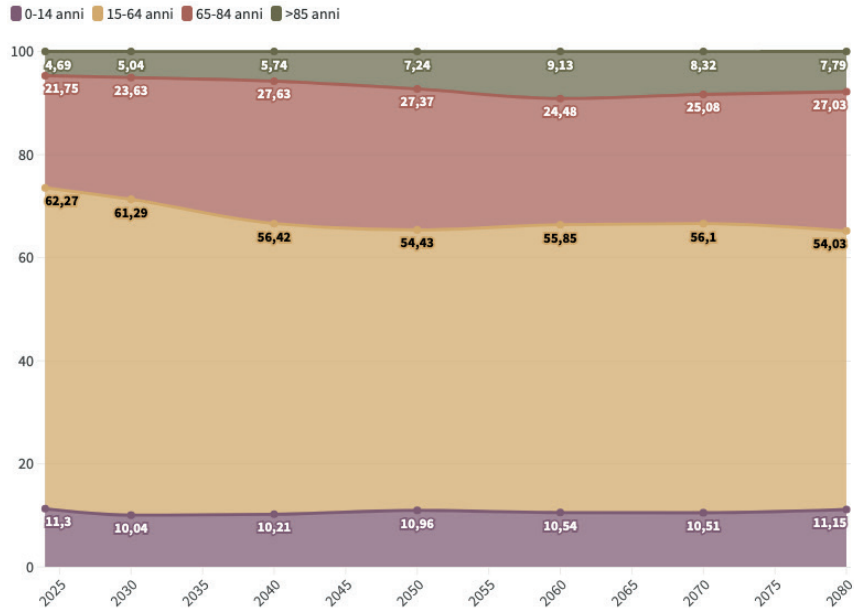
SCENARI DEMOGRAFICI, CONDIZIONI DELLE FAMIGLIE E IMPATTI SULL'ABITARE

FIGURA 1.4A SUDDIVISIONE POPOLAZIONE PER FASCE ETÀ 2024 E PREVISIONI 2030-2080 (SCENARIO MEDIANO - VALORI ASSOLUTI)



Fonte: Istat

FIGURA 1.4B SUDDIVISIONE POPOLAZIONE PER FASCE ETÀ 2024 E PREVISIONI 2030-2080 (SCENARIO MEDIANO - VALORI PERCENTUALI)



Fonte: Istat





1.1.1 Carichi assistenziali e composizioni familiari: le nuove sfide dell'abitare

Come ormai noto, la composizione territoriale e geomorfologica riveste un ruolo cruciale nel delineare forme di diseguaglianza e svantaggi di natura sociale e di accesso a servizi e risorse. Le cosiddette aree interne rappresentano dunque delle porzioni di territorio nel quale sono maggiori le difficoltà che la popolazione deve affrontare per offrire risposta ai propri bisogni.

La piena consapevolezza di tali difficoltà ha condotto il Ministero dello sviluppo economico a introdurre una “Strategia Nazionale per le Aree Interne” (SNAI), ossia una politica nazionale innovativa di sviluppo e coesione territoriale che mira a contrastare la marginalizzazione ed i fenomeni di declino demografico propri delle aree interne del nostro Paese. Stimoli ed idee che la Giunta Toscana ha fatto propri nella proposta di legge n. 8/2024 “Valorizzazione delle Toscana diffusa” nel momento in cui scriviamo all’esame del Consiglio Regionale, per Promuovere uno sviluppo equilibrato del territorio toscano e salvaguardare la sua diffusa specificità.

Al fine di identificare i territori, così da poter successivamente sviluppare interventi, Istat ha affinato la mappa attraverso la quale è possibile classificare i comuni che presentano caratteristiche di aree interne. Le categorie utilizzate sono:

A. Polo

B. Polo intercomunale

ossia, comune/gruppo di comuni contigui che soddisfano i criteri di presenza dei servizi essenziali relativamente a sanità, istruzione e mobilità, ovvero:

- un’offerta scolastica secondaria superiore con almeno un liceo (classico o scientifico) e almeno uno fra istituto tecnico e istituto professionale;
- almeno un ospedale con Dipartimento di Emergenza Urgenza e Accettazione (DEA) di I o di II livello¹;
- una stazione ferroviaria almeno di tipo “Silver”.²

¹ Il DEA di I livello “garantisce, oltre alle prestazioni fornite dagli ospedali sede di Pronto Soccorso, anche le funzioni di osservazione e breve degenza, di rianimazione e, contemporaneamente, assicura interventi diagnostico-terapeutici di medicina generale, chirurgia generale, ortopedia e traumatologia, cardiologia con Unità di Terapia Intensiva Cardiologia. Sono inoltre assicurate le prestazioni di laboratorio di analisi chimico-cliniche e microbiologiche, di diagnostica per immagini, e trasfusionali”. Il DEA di II livello, oltre alle prestazioni fornite dal DEA I livello, assicura le funzioni di più alta qualificazione legate all'emergenza, tra cui la cardiocirurgia, la neurochirurgia, la terapia intensiva neonatale, la chirurgia vascolare, la chirurgia toracica.

² RFI (Rete Ferroviaria Italiana) classifica le stazioni in: PLATINUM (23 grandi impianti), GOLD (123 impianti medio grandi), SILVER (impianti medio-piccoli con una frequentazione media significativa per servizi metropolitani-regionali e di lunga percorrenza), BRONZE (impianti piccoli con bassa frequentazione).

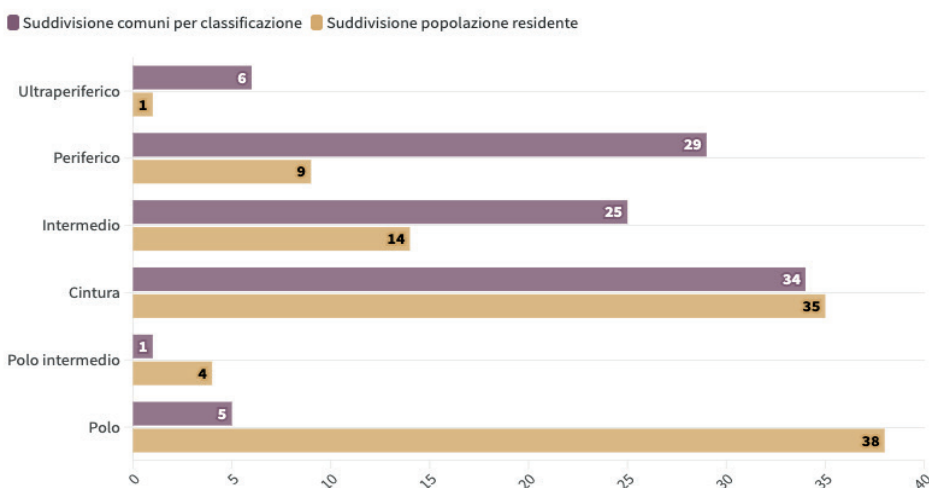


SCENARI DEMOGRAFICI, CONDIZIONI DELLE FAMIGLIE E IMPATTI SULL'ABITARE

- C. Cintura: comuni per i quali la distanza di percorrenza stradale dal polo di servizi risulta minore di 28 minuti;
- D. Intermedio: comuni per i quali la distanza di percorrenza stradale dal polo di servizi è compresa tra di 28 e 41 minuti;
- E. Periferico: comuni per i quali la distanza di percorrenza stradale dal polo di servizi è compresa tra 41 e 67 minuti;
- F. Ultraperiferico: comuni per i quali la distanza di percorrenza stradale dal polo di servizi risulta superiore a 67 minuti.

Come si può notare dalla figura sottostante, il 34% dei Comuni toscani rientra all'interno della categoria Cintura, con una distanza inferiore ai 28 minuti di percorrenza stradale per raggiungere il polo di servizi più vicino. Nei Comuni che afferiscono a tale categoria vive il 35% della popolazione toscana, mentre la quota maggiore di popolazione, 38%, risiede in comuni che sono categorizzati come Polo, i quali a loro volta rappresentano il 5% del totale dei Comuni toscani. Merita di essere segnalato che la quota maggiore di comuni toscani, pari al 35%, rientra nella classificazione di Periferico o Ultraperiferico, dai quali si prevede di dover effettuare degli spostamenti compresi tra i 41 e gli oltre 67 minuti di percorrenza stradale per raggiungere il principale polo di servizi. Implicitamente la popolazione che risiede in questi territori, che ammonta al 10% del totale regionale, è soggetta a maggiori difficoltà rispetto all'approvvigionamento di beni, al reperimento di possibilità occupazionali e alla possibilità di accesso ai servizi e forme di assistenza.

FIGURA 15 CLASSIFICAZIONE DEI COMUNI DELLA POPOLAZIONE TOSкана RESIDENTE SECONDO LA METODOLOGIA DELLE AREE INTERNE - DATI IN % - TOSCANA 2023



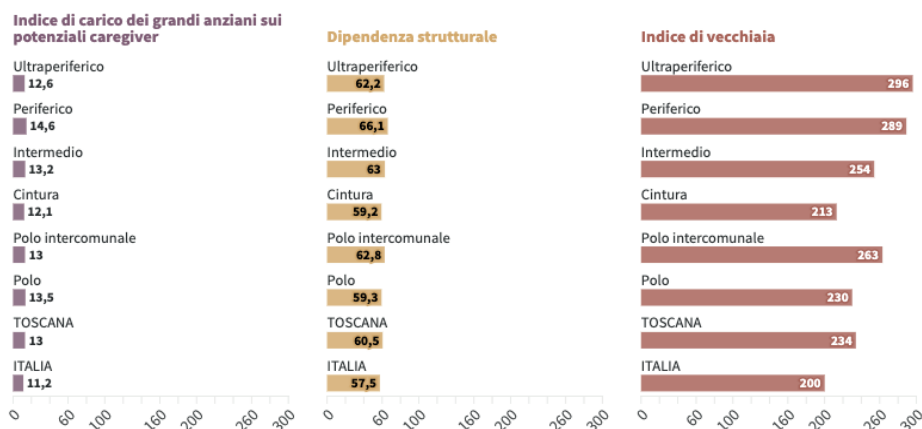
Fonte: Istat





Le maggiori difficoltà ascritte alle aree interne alimentano un effetto di spopolamento dei territori che presentano tali caratteristiche. Implicitamente, in questi ambiti, le criticità prodotte dai trend demografici esposti all'interno di questo paragrafo sono ancor più marcate. In particolare la popolazione risulta essere sbilanciata verso le fasce più anziane, con un indice di vecchiaia che vede poco meno di 3 anziani per una persona di età compresa tra gli 0 e i 14 anni. Risulta particolarmente elevato anche l'indice di dipendenza strutturale³, in quanto nei territori ultraperiferici si riscontra la presenza di 62,2 soggetti inattivi ogni 100 attivi, mentre in quelli periferici tale rapporto cresce fino a 66,1 ogni 100. Analogamente si rinven- gono valori più elevati anche per l'indice di carico dei grandi anziani sui potenziali caregiver, ovverosia una misura costruita per comprendere la pressione che la popolazione tendenzial- mente a rischio assistenza, o già in condizioni di dover essere assistita (grandi anziani, 85+ anni), esercita sulla classe dei potenziali caregiver (50-74 anni). Nei territori ultraperiferici si riscontra la presenza di circa 13 grandi anziani bisognosi di assistenza ogni 100 potenziali caregiver, mentre nei territori periferici si arriva quasi a 15 ogni 100.

FIGURA 1.6 INDICATORI DEMOGRAFICI DEI COMUNI TOSCANI SECONDO LA CLASSIFICAZIONE DELLE AREE INTERNE - TOSCANA E ITALIA, ANNO 2023



Fonte: Istat

Notoriamente nel nostro Paese le reti familiari rivestono un ruolo di protezione sociale molto rilevante, occupandosi frequentemente di fornire assistenza e cura ai propri congiunti più vulnerabili. Sebbene da un lato le proiezioni riportate in figura 7 evidenzino un trend di crescita del numero di famiglie, passando da 1.660.736 del 2023 a 1.713.835 del 2043 con un incremento del 3%, dall'altro, uno sguardo di maggiore dettaglio dei dati evidenzia sensibili modifiche alla tipologia di composizione dei nuclei familiari. I dati forniti da Istat evidenziano un inesorabile assottigliamento del numero di componenti familiari, comportando una progressiva frammentazione delle reti che hanno storicamente fornito un importante ausilio al nostro sistema di welfare facendosi carico di

³ L'indice è costruito mediante il rapporto tra popolazione in età non attiva (0-14 anni e 65 anni e più) e popolazione in età attiva (15-64 anni), moltiplicato per 100. La misura ha lo scopo di rapportare la quota di popolazione potenzialmente autonoma con quella che all'opposto risulta dipendente (giovani e anziani).

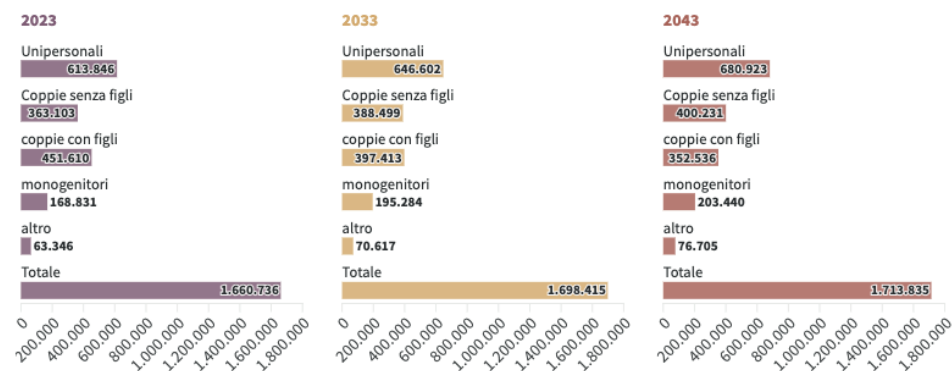


SCENARI DEMOGRAFICI, CONDIZIONI DELLE FAMIGLIE E IMPATTI SULL'ABITARE

importanti funzioni assistenziali. La fotografia di questa tendenza è offerta dal numero medio di componenti per nucleo che, per la Toscana, si prevede possa passare da 2,19 del 2023 ai 2,07 del 2043.

Entrando nel dettaglio delle tipologie familiari, nel raffronto tra il periodo attuale e il 2043, si stima che i nuclei unipersonali aumentino del +9,8%, così come le coppie senza figli che si attesteranno al +9,3%; cresceranno inoltre del +13% i nuclei monogenitoriali. Diametralmente all'opposto le coppie con figli subiranno una drastica riduzione, decrescendo del 28%.

FIGURA 1.7 NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI PER TIPOLOGIA - DISTRIBUZIONE PERCENTUALE - TOSCANA E ITALIA, ANNO 2022 E PREVISIONE 2033 E 2043 (SCENARIO MEDIANO) - FONTE: ISTAT



Fonte: Istat

Gli scenari demografici tratteggiati in questo paragrafo pongono all'attenzione diverse sfide che attendono il nostro sistema di welfare e più in generale l'intera struttura della società attuale. All'interno di questo panorama rientra a pieno titolo anche la dimensione abitativa che necessita di essere ripensata in forme che possano meglio adattarsi ad una popolazione che inesorabilmente diverrà sempre più anziana e bisognosa di servizi e supporti assistenziali, a cui difficilmente le reti familiari riusciranno a dare risposta al netto della loro progressiva frammentazione.





1.2 L'accesso all'abitazione in Toscana

La condizione di disagio abitativo può riferirsi a una varietà di situazioni che vanno dal problema casa inteso come diritto di soddisfazione di un bisogno primario degli individui alle condizioni di degrado che affliggono alcuni contesti urbani e che possono riguardare sia le periferie delle città che le aree più centrali. Le forme di disagio abitativo, parallelamente alle evoluzioni demografiche ed economiche che hanno interessato il nostro Paese, si sono nel tempo moltiplicate rendendo, specie per alcuni segmenti di popolazione, sempre più complesso l'accesso all'abitazione. L'effetto di molteplici e multiformi condizioni avverse, se da un lato ha allargato la platea dei soggetti che mostrano difficoltà crescenti ad accedere alla casa, dall'altro ha diversificato le forme di disagio non più relegabili alle sole difficoltà di acquisto. I bisogni abitativi infatti, sono oggi molto più eterogenei e variabili nel tempo, in funzione dei percorsi di vita degli individui, e nello spazio, tanto da interessare anche le aree considerate, da altri punti di vista, come le più forti. È utile inoltre ricordare come oggi più che mai il disagio abitativo sia legato a doppio filo alla condizione di povertà degli individui e delle famiglie, tanto che ad una maggiore vulnerabilità economica si collega una maggiore probabilità che si concentrino nello stesso contesto familiare le diverse forme di criticità legate alla casa.

Il disagio abitativo, è già stato detto, è un concetto complesso. Questa locuzione include, oltre alle più ovvie difficoltà legate all'acquisto o all'affitto dell'abitazione, da parte di famiglie, coppie giovani, studenti, anziani, etc anche le difficoltà connesse al sostentamento delle spese per l'abitazione, primo tra tutti il costo per il riscaldamento dell'alloggio ma anche, nella sua più ampia accezione, la mancanza di servizi essenziali in determinati contesti territoriali, come ad esempio in alcune periferie delle grandi città.

Alle problematicità legate al reperimento sul mercato di un alloggio, sia per l'acquisto che per l'affitto, le famiglie hanno fatto fronte ricorrendo a soluzioni sub-ottimali che vanno dalla scelta di abitazioni sottodimensionate rispetto alle proprie esigenze, ad alloggi non adeguatamente mantenuti nel tempo, a localizzazioni molto periferiche oppure ancora all'eccessivo indebitamento. In generale comunque, possiamo individuare nello squilibrio tra risorse disponibili e costi legati all'abitazione, siano essi di acquisto/affitto siano essi di manutenzione, l'origine delle diverse forme di disagio abitativo. È proprio in conseguenza dell'acuirsi di questo squilibrio che le famiglie scivolano sempre più frequentemente da una condizione di vulnerabilità a quella di povertà vera e propria.

D'altra parte il costo dell'abitazione è diventato oggi una voce rilevante rispetto ai redditi percepiti, con differenze talvolta significative a livello regionale. Non stupisce che la Toscana sia tra le regioni con la più alta incidenza sui redditi familiari, risentendo del livello dei prezzi delle abitazioni tra i più elevati a livello italiano e con la varianza interna tra le più basse. È evidente quindi come il disagio abitativo sia, specie in Toscana, fortemente interconnesso con la povertà delle famiglie (siano esse a basso reddito o a bassa patrimonializzazione come i giovani) e quindi strettamente connesso anche con le dinamiche che interessano il mercato del lavoro. Infatti il contesto economico in cui questi fenomeni si sono radicati e amplificati è quello di una crescita bassa che si è riflessa sui redditi, riducendo significativamente il potere d'acquisto delle famiglie. È cresciuta la diseguaglianza, anche interge-



nerazionale che vede infatti tra i giovani crescere la quota di relativamente poveri, perché risentono più di altri segmenti di popolazione della vulnerabilità del lavoro, mentre mostrano una maggiore tenuta gli over 65, maggiormente garantiti in termini di continuità delle entrate delle pensioni. È dimostrato come il disagio abitativo, inteso sia come condizione di sovrappollamento che come sforzo economico, sia maggiore per coloro che sono nel primo quinto dei redditi (più poveri) e in particolare tra i giovani, gli stranieri, i disoccupati e gli inattivi. In altre parole la vulnerabilità da lavoro e la bassa patrimonializzazione espongono gli individui a una condizione di particolare fragilità rispetto ai temi dell'abitare.

Le difficoltà di accesso alla casa, nel tempo, sono cresciute in particolare in quei contesti dove si sono moltiplicate le forme di domanda di alloggi dovute alla presenza di popolazione non residente, tipicamente turistica. In questi contesti specie se interessati dal cosiddetto *overtourism* è progressivamente cresciuta anche la conflittualità con la residenza stabile, in particolare nelle aree centrali delle città. Da un lato infatti l'ampliamento della domanda, specie se disposta a sostenere anche costi elevati, ha determinato un aumento dei prezzi che ha riguardato sia il segmento degli affitti che, nel lungo periodo, anche quello delle compravendite. Dall'altro il tessuto economico si è adattato a una domanda di tipo turistico favorendo la scomparsa di quelle attività tipicamente a servizio della residenza stabile in favore della popolazione turistica. È chiaro che l'innescio di questo processo, insieme alle scelte di delocalizzazione di alcune funzioni in aree più periferiche, se da un lato ha favorito il *turn over* di una parte del tessuto economico e commerciale delle città, dall'altro ha favorito l'uscita della popolazione dalle aree più centrali in cerca di un rapporto più soddisfacente tra qualità e costo dell'abitare.

A livello aggregato comunque la Toscana, dal punto di vista della condizione abitativa, offre un quadro di buona solidità dal momento che, secondo i dati EU-Silc, il 72% delle famiglie risiede in case di proprietà, il 19% in affitto e il 9% in abitazioni a titolo gratuito; si tratta di valori in linea, specie quello sulla diffusione della proprietà, con la media nazionale. Storicamente infatti la questione abitativa in Italia e conseguentemente anche in Toscana, è stata affrontata favorendo la diffusione della proprietà immobiliare⁴. Si tratta di un incentivo esteso a tutte le famiglie che ha permesso, almeno per una lunga fase storica, di arginare la questione abitativa. Tuttavia occorre anche evidenziare che la proprietà risulta oggi meno diffusa, come verrà mostrato più specificatamente nel prosieguo, soprattutto tra i nuclei familiari meno abbienti, i più esposti alle diverse forme di disagio abitativo. Questa quota di famiglie resta esclusa poiché l'acquisto di una abitazione richiede uno sforzo economico molto elevato, probabilmente il maggiore a cui deve far fronte un individuo nell'arco della propria vita. Tale sforzo è quantificato dal rapporto tra il costo dell'acquisto di un'abitazione e il reddito disponibile (*affordability index*). Utilizzando le indagini sui bilanci delle famiglie italiane di Banca d'Italia, è stato definito un indice che mette in relazione il valore al mq di un'abitazione con i redditi medi da lavoro⁵. Immaginando di destinare la totalità di tali entrate per l'acquisto della casa e facendo riferimento a un alloggio medio di 80 mq, vediamo come

4 Tra i provvedimenti adottati volti a favorire la proprietà dell'abitazione, possiamo citare l'accesso agevolato ai mutui prima casa, così come la detassazione sulla proprietà immobiliare riguardante la prima casa.

5 L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), nel rapporto sugli immobili, propone un indice di accessibilità all'abitazione (*affordability index*), elaborato dall'Ufficio Studi dell'ABI. L'indice in questo caso è il risultato del rapporto tra il reddito disponibile e altri fattori quali i tassi di interesse praticati dalle banche, il costo dei mutui, i prezzi di mercato delle case.



oggi siano necessarie circa 8 annualità di reddito. Nel tempo il numero è cresciuto – partivamo da 5,4 annualità a livello italiano e 6,6 nelle regioni centrali – e ha raggiunto il picco massimo nel 2008 in concomitanza alla crisi finanziaria, quando nelle regioni del centro Italia (partizione territoriale che esclude il Lazio e include la Toscana) erano necessarie oltre 13 annualità di reddito per l'acquisto di una abitazione (Figura 1.8). La dinamica descritta risente in particolare della variazione dei redditi, cresciuti mediamente solo del 2% annuo, mentre i valori immobiliari hanno registrato un aumento più elevato, pari al 3% annuo.

FIGURA 1.8 ANNUALITÀ DI REDDITO NECESSARIE PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE DESTINANDO IL 100% DEL REDDITO. ITALIA E CENTRO ITALIA*, 1986-2020



* Tra le regioni del centro Italia è stato escluso il Lazio
 Fonte: elaborazioni su dati Banca D'Italia e Istat

TABELLA 1.1 ANNUALITÀ NECESSARIE PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE DESTINANDO IL 30% DEL REDDITO. ITALIA E CENTRO ITALIA*, 1986-2020

	1986	1987	1989	1991	1993	1995	1998	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2020
Italia	17,9	17,3	20,2	23,9	26,4	27,4	25,6	26,4	27,2	32,0	35,0	35,9	37,4	35,0	32,3	29,4	26,5
Centro Italia*	21,9	22,4	25,7	31,9	34,5	34,7	31,8	31,6	33,1	37,6	43,5	44,6	38,8	39,5	36,3	33,4	26,9

* Tra le regioni del centro Italia è stato escluso il Lazio
 Fonte: elaborazioni su dati Banca D'Italia e Istat





SCENARI DEMOGRAFICI, CONDIZIONI DELLE FAMIGLIE E IMPATTI SULL'ABITARE

Lo scenario descritto, tuttavia, si basa su un'ipotesi irrealistica, che prevede di destinare all'acquisto dell'abitazione la totalità dei redditi percepiti. Se, invece, la stessa analisi la ripetiamo immaginando di impiegare solo una quota dei redditi percepiti, che è quella considerata sostenibile anche ai fini dell'erogazione dei mutui, pari al 30%, vediamo come le annualità necessarie siano oggi quasi 27, partendo invece nel 1986 da poco meno di 18. Il quadro descritto si fa ancora più critico se si considerano le regioni del centro, dove le annualità di reddito necessarie (sempre nell'ipotesi di destinare a tale scopo una quota pari al 30% dei redditi) nel 2012 sono arrivate a sfiorare le 40 annualità (1.1).

Questa ulteriore dilatazione del tempo necessario a ripagarsi l'alloggio la rileviamo nonostante in questo gruppo di regioni dell'Italia centrale i redditi siano più alti della media nazionale, dato che è guidato da costi delle abitazioni particolarmente elevati. Si tratta di uno sforzo economico rilevante proiettato su un orizzonte temporale di lungo periodo, che sostanzialmente affianca tutta la vita lavorativa degli individui. Si noti che si tratta comunque di un'ipotesi che tende a garantire la sostenibilità della spesa (fissata pari al 30% del reddito). Quando si supera tale soglia, infatti, non è sufficiente neppure l'impegno economico trentennale, poiché travalicando il limite che garantisce la sostenibilità del bilancio familiare non si è più in grado di assicurarsi, oltre alla casa, gli altri beni essenziali.

Il quadro peggiora ulteriormente se si prendono in considerazione i giovani *under 40*. In questo caso siamo passati dalle 19 annualità di reddito necessarie nel 1986 alle 31 del 2020, con il picco nel 2008, quando sono state addirittura superate le 48 annualità. È evidente come si tratti un arco temporale insostenibile che può addirittura superare la durata della vita lavorativa di un individuo (Tabella 1.2). Focalizzando l'attenzione sulla Toscana⁶, lo sforzo economico necessario per l'acquisto della abitazione risulta pari a 7 annualità di reddito (nell'ipotesi di destinare la totalità delle entrate a questa opzione), che diventano 23 se invece si destina a tale scopo il 30%.

TABELLA 1.2 ANNUALITÀ NECESSARIE AI GIOVANI (UNDER 40) PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE DESTINANDO IL 30% DEL REDDITO. REGIONI CENTRO ITALIA (ESCLUSO IL LAZIO), 1986-2020

1986	1987	1989	1991	1993	1995	1998	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2020
18,8	19,2	23,1	30,4	34,7	35,0	35,1	33,5	33,7	35,9	40,2	48,8	45,2	47,6	44,4	40,5	31,2

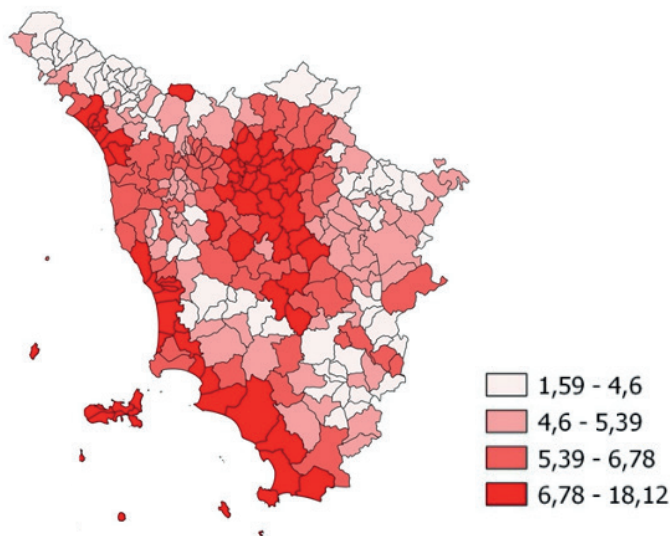
Fonte: nostre elaborazioni su dati Banca D'Italia e Istat

⁶ In questo caso l'indice è costruito dal rapporto tra i dati Omi relativi ai valori immobiliari delle compravendite utilizzati per calcolare il valore di un'abitazione media di 80 mq e i dati delle dichiarazioni dei redditi del Mef.





FIGURA 1.9 ANNUALITÀ DI REDDITO NECESSARIE PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE. TOSCANA, 2020



Fonte: elaborazioni su dati Mef, Omi

Guardando alla distribuzione territoriale dell'indicatore (figura 1.9), vediamo come le aree che restituiscono il valore più elevato sono quelle urbane della Toscana centrale e tutte le aree turistiche della costa. È evidente come in queste aree il costo dell'abitazione risenta della presenza di segmenti di domanda di residenza non stabile legata alla vocazione turistica, incentivata anche dalla recente diffusione di piattaforme dedicate agli affitti brevi, nonché, in seconda battuta dalla presenza di studenti fuori sede nelle città universitarie.

Se replichiamo la stessa analisi per la platea dei giovani, questa restituisce un quadro particolarmente critico per tutta la categoria; criticità che si aggravano distinguendo per genere, con le donne che appaiono particolarmente penalizzate in conseguenza dei redditi mediamente più bassi. Si noti che le criticità interessano anche alcune aree ultraperiferiche, perché molto turistiche (è il caso dell'isola d'Elba e della costa meridionale), che uniscono redditi bassi e instabili a valori immobiliari elevati (Tabella 1.3).

TABELLA 1.3 ANNUALITÀ NECESSARIE PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PER I GIOVANI E PER TIPOLOGIA TERRITORIALE. TOSCANA 2020

	100% reddito		30% reddito	
	F giovani	M giovani	F giovani	M giovani
A - Polo	12,00	9,45	40,0	31,5
B - Polo intercomunale	13,72	10,66	45,7	35,5
C - Cintura	9,60	7,19	32,0	24,0
D - Intermedio	8,62	6,55	28,7	21,8
E - Periferico	8,56	6,45	28,5	21,5
F - Ultraperiferico	16,77	12,69	55,9	42,3
Toscana	10,50	8,06	35,0	26,9

Fonte: elaborazioni su dati Mef, Omi





SCENARI DEMOGRAFICI, CONDIZIONI DELLE FAMIGLIE E IMPATTI SULL'ABITARE

TABELLA 1.4 PREZZO MEDIO AL METRO QUADRO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA. 2020

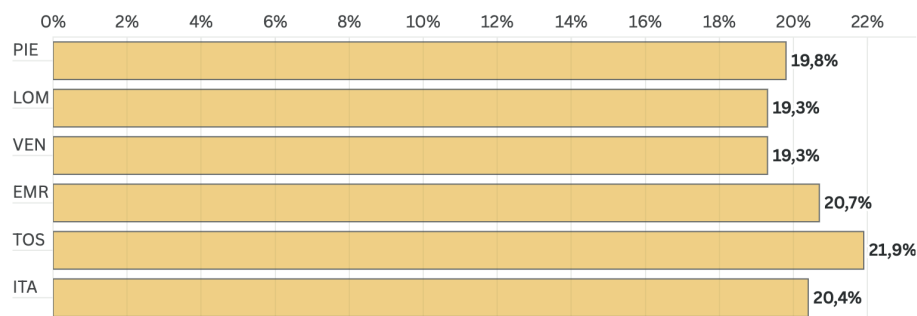
Regione	Prezzo Medio	Coefficiente di variazione	Regione	Prezzo Medio	Coefficiente di variazione
1 Liguria	2.042	0,61	11 Sardegna	985	0,70
2 Valle D'Aosta	1.923	0,48	12 Piemonte	951	0,40
3 Trentino Alto Adige	1.877	0,43	13 Puglia	945	0,43
4 Toscana	1.611	0,44	14 Umbria	890	0,40
5 Lazio	1.432	0,68	15 Sicilia	878	0,43
6 Emilia Romagna	1.201	0,50	16 Friuli Venezia Giulia	867	0,39
7 Veneto	1.147	0,59	17 Marche	825	0,76
8 Italia	1.132	0,64	18 Abruzzo	780	0,45
9 Lombardia	1.125	0,46	19 Molise	668	0,40
10 Campania	1.109	0,71	10 Calabria	667	0,35
			21 Basilicata	658	0,46

Fonte: elaborazioni su dati OMI

Ad un confronto con le altre regioni, emerge per la Toscana una maggiore esposizione potenziale al disagio abitativo, dovuta alla combinazione tra livello dei prezzi, mediamente elevato, e scarsa variabilità interna (Tabella 1.4). I prezzi pertanto si presentano alti non solo nei principali ambiti urbani, ma anche nelle numerose località turistiche, sostenuti dalla domanda di abitazioni per le vacanze.

Anche nel caso in cui si scelga di rivolgersi, anziché al mercato delle compravendite a quello degli affitti, è necessario destinare una quota importante di reddito per il pagamento del canone: mediamente a livello italiano tale quota corrisponde al 20%, in Toscana raggiunge il valore massimo del 22% (figura 1.10).

FIGURA 1.10 INCIDENZA DEL COSTO DELL'AFFITTO SUL REDDITO. VALORI %. 2019



Fonte: elaborazioni su dati Eu-Silc





Tale quota è mediamente elevata anche perché chi sta in affitto in genere ha redditi più bassi, questo è particolarmente vero in Toscana, dove il reddito disponibile familiare di coloro che abitano in un alloggio non di proprietà è più basso che altrove. È evidente come ciò rappresenti un ulteriore fattore di esposizione delle famiglie più fragili al rischio di povertà assoluta (Tabella 1.5).

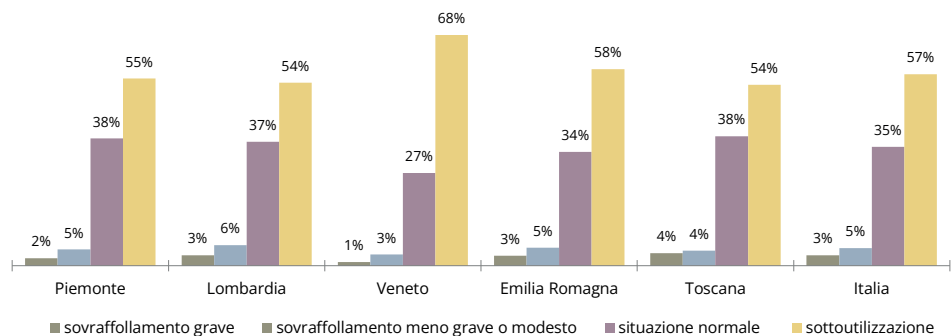
TABELLA 1.5 REDDITO DISPONIBILE DELLE FAMIGLIE CHE ABITANO IN ALLOGGI IN AFFITTO E DI PROPRIETÀ. ITALIA=100, 2019

	Reddito disponibile familiare		
	Affitto	Proprietà	Complessivo
Piemonte	103	107	104
Lombardia	116	112	114
Veneto	116	109	113
Emilia-Romagna	106	111	109
Toscana	99	107	107
Italia	100	100	100

Fonte: elaborazioni su dati Eu-Silc

Occorre inoltre ricordare come tra le misure adottate dalle famiglie per gestire gli alti costi abitativi, vi sia la scelta di un alloggio sottodimensionato rispetto alle esigenze. Per tale ragione, un ulteriore parametro di interesse è quello che riguarda la condizione di affollamento o meno dell'abitazione (figura 1.11).

FIGURA 1.11 INCIDENZA DELLA CONDIZIONE DI SOVRAFFOLLAMENTO DELL'ABITAZIONE IN ALCUNE REGIONI. 2019



Fonte: elaborazioni su dati Eu-Silc

In Toscana la strategia di contenere il costo dell'abitazione riducendo la superficie dell'alloggio è abbastanza in linea con quello che succede altrove, poiché la condizione di sovrappollamento grave riguarda il 4% delle famiglie (la media italiana è del 3%), così come il 4% delle famiglie si trova in condizione di affollamento modesto (il 5% per quelle italiane). È più diffusa, invece, la condizione di sottoutilizzazione, probabilmente associata ad anziani soli rimasti nella casa di famiglia, che alla lunga potrebbe implicare un peso eccessivo delle spese per l'abitazione rispetto al bisogno e al reddito percepito.





SCENARI DEMOGRAFICI, CONDIZIONI DELLE FAMIGLIE E IMPATTI SULL'ABITARE

Infine, tra i costi dell'abitare bisogna considerare anche le spese correnti relative alle spese di condominio e alle utenze. Queste ultime possono subire rialzi molto importanti nelle fasi di inflazione crescente, mettendo in crisi i bilanci familiari (tabella 1.6).

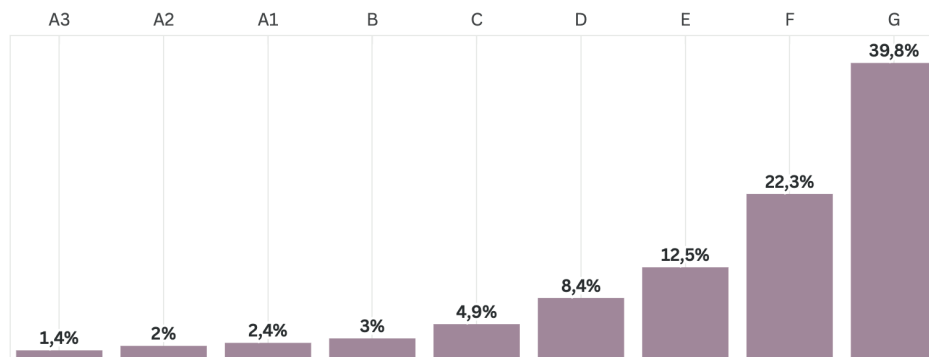
TABELLA 1.6 QUOTA DI FAMIGLIE TOSCANE PER INCIDENZA DELLE SPESE PER LA CASA. 2019 E 2022

Incidenza costi abitativi sul reddito*	2019	2022
Meno del 15%	95,0%	71,0%
Tra 15% e 25%	4,3%	22,6%
>25%	1,1%	7,1%

* Costi abitativi: condominio, gas, luce, acqua, spazzatura e spurgo

Fonte: elaborazioni su dati Eu-Silc

FIGURA 1.12 DISTRIBUZIONE DEGLI APE (ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA) PER CLASSE ENERGETICA*. 2021



*Le classi di efficienza energetica degli edifici sono un parametro che serve per valutare i consumi energetici di un immobile. Le classi attualmente sono 10 e vanno dalla classe A4 (massima efficienza) alla classe G (minima efficienza). Il campione riguarda circa 234.700 unità immobiliari di cui l'88% a destinazione residenziale.

Fonte: elaborazioni su dati Enea

D'altra parte, gli elevati costi sostenuti dalle famiglie per le spese collegate all'abitazione, risentono non solo delle oscillazioni dei prezzi dell'energia, ma anche delle caratteristiche strutturali del patrimonio abitativo, in larga parte vetusto e a bassa efficienza energetica.

In proposito si evidenzia come il 62% delle unità immobiliari toscane si trovi nelle due classi energetiche più basse ("G" e "F"), mentre nelle quattro classi energetiche più efficienti (corrispondenti alla categoria "A"), sommano complessivamente solo il 9% delle unità immobiliari del campione (figura 1.12).



IL MERCATO IMMOBILIARE

2.1 Compravendite, mutui e locazioni

Dopo due anni di crescita del mercato della compravendita, sia a livello nazionale sia regionale, il 2023 marca una diminuzione del volume delle transazioni⁷ che si riducono del 13,9% (Omi 2024b). Ciò fa eco a una più ampia dinamica nazionale, in cui le transazioni si riducono del 9,7% rispetto al 2022, soprattutto per effetto di una contrazione del volume delle compravendite nel centro-nord (OMI 2024). L'andamento ventennale del mercato delle compravendite mostra, per la regione Toscana, una progressiva riduzione del volume delle transazioni fino al 2013, quando queste ricominciano ad aumentare, con un incremento particolarmente marcato nei due anni post-pandemici. Questo trend di decrescita non presenta particolari scollamenti se si considerano soltanto i capoluoghi, e i prezzi medi al metro quadro appaio stazionari (+0,7% rispetto al 2022). In generale, il mercato delle compravendite appare meno mobile rispetto a un anno fa⁸, con una riduzione di 0,36 punti percentuali dell'IMI, pari a 2,2% per il 2023 (Omi 2024b). La figura 2.1 mostra la dinamica del mercato delle compravendite nel corso degli ultimi cinque anni, permettendo di osservare questa riduzione relativa che attesta comunque il mercato su un livello di maggior dinamismo rispetto al biennio 2019-2020.

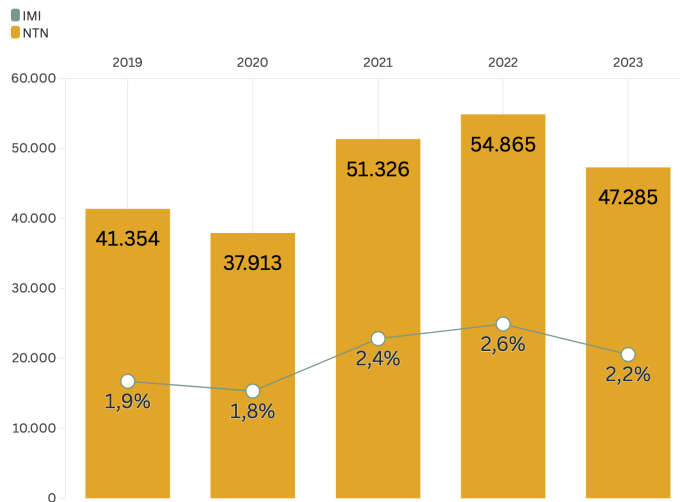
⁷ Valutate attraverso l'indice NTN, che indica il numero di compravendite "normalizzate" dei diritti di proprietà degli immobili che hanno avuto luogo nel corso dell'anno 2023. Tali transazioni si intendono "normalizzate" in quanto l'indice tiene conto della quota di proprietà che viene effettivamente acquistata. In altre parole, se di un'unità immobiliare viene ceduta soltanto una porzione, tale transazione sarà contata sulla base del suo peso relativo.

⁸ Valutato attraverso l'indice IMI, che indica la quota di alloggi compravenduti sul totale di quelli accatastati.



IL MERCATO IMMOBILIARE

FIGURA 2.1 TRANSAZIONI IMMOBILIARI NETTE E INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE IN TOSCANA, 2019-2023



Elaborazione su dati OMI

Anche gli acquisti con mutuo calano in maniera drastica, se comparati con quelli del 2022, registrando un -26% su base nazionale (OMI 2024), con una forte riduzione anche del loro peso percentuale sugli acquisti realizzati da persone fisiche, che passano dall'essere il 48% del totale al rappresentare "solamente" il 40% delle compravendite (OMI 2024). A livello regionale, la diminuzione dei mutui contratti è ancora più marcata, pari al - 30,9%. Tanto i tassi di interesse quanto le rate medie sono in aumento per tutto il territorio nazionale, rispettivamente del 1,8% e del 12,6%. Questa dinamica di contrazione può dunque essere ricondotta all'aumento dei tassi di interesse, che hanno reso poco conveniente l'accensione di mutui per il 2023.

Per quanto riguarda le locazioni, la situazione è sostanzialmente analoga a quella dell'anno passato, con un incremento pari a 0,3% dei contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate. Diminuiscono però - relativamente al 2022 - le locazioni riguardanti immobili destinati a uso abitativo, mentre crescono quelle commerciali.

Secondo le stime del portale Immobiliare.it, i valori delle locazioni sono in aumento nel territorio regionale, con una crescita del 10% dei costi al metro quadro da gennaio 2022 a gennaio 2023. Il confronto con gennaio 2017 permette di riscontrare un aumento superiore al 35% dei canoni medi⁹. I dati raccolti nell'ambito della "EU statistics on income and living conditions" mostrano come il 4,1% delle famiglie toscane si trovi in una situazione in cui le spese abitative complessive superano il 40% del reddito netto disponibile, al netto di eventuali sussidi abitativi. Il dato risulta in diminuzione rispetto al 2021, quando la quota era pari al 7,7% delle famiglie. I dati raccolti da Istat permettono inoltre di mostrare come la spesa non sia equamente ripartita rispetto al titolo di godimento: la spesa media abitativa delle famiglie in affitto in Toscana è pari a 26 euro ogni 100 di reddito disponibile (mensile), contro gli 8,6 euro medi di chi vive in proprietà.

⁹ <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/toscana/>





Infine, presentiamo un'ultima elaborazione, basata su dati raccolti da Osservatorio del Mercato Immobiliare sui Comuni capoluogo. L'elaborazione si basa sui dati dei nuovi contratti registrati (per le seguenti categorie: ordinario transitorio, ordinario lungo periodo, agevolato studenti, agevolato concordato) e dei canoni che risultano dichiarati all'agenzia delle entrate. Per quanto approssimativa, l'elaborazione permette di rilevare una dinamica di crescita degli affitti al metro quadro in tutta la regione, particolarmente apprezzabile soprattutto nei casi di Firenze, Lucca e Massa.

TABELLA 2.1 IMPORTO MEDIO AL METRO QUADRO DEI CANONI DI LOCAZIONE REGISTRATI - 2018-2023, VALORI IN EURO

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Incremento 2018-2023
Arezzo	5,1	4,3	5,0	4,9	5,1	5,4	6%
Firenze	9,2	9,5	9,3	9,4	10,0	10,7	14%
Grosseto	5,6	6,0	5,9	6,2	6,4	6,2	9%
Livorno	6,1	6,2	6,3	6,3	7,1	6,7	9%
Lucca	5,8	6,0	6,1	6,2	6,7	7,1	19%
Massa	5,9	6,1	6,4	6,1	6,5	6,8	13%
Pisa	6,8	6,9	6,9	7,0	7,1	7,3	7%
Pistoia	7,0	6,6	6,9	6,6	7,4	7,3	4%
Prato	5,4	5,5	5,9	5,5	6,0	6,0	10%
Siena	7,0	7,0	7,0	7,1	7,2	7,5	7%
Toscana	6,4	6,4	6,6	6,5	6,9	7,1	10%

Elaborazione su dati OMI





La successiva tabella 2.2 riporta invece il dettaglio per categoria delle variazioni nel prezzo medio al metro quadro. In un generale quadro di aumento dei costi dell'abitazione in affitto, possiamo vedere come le locazioni di lungo periodo aumentino con particolare forza nei casi di Firenze, Livorno e Lucca, con un apprezzamento del 15-16%. Questi incrementi vanno però contestualizzati nel quadro della variazione del numero di contratti registrati, riportata nella tabella 2.3

TABELLA 2.2 IMPORTO MEDIO AL METRO QUADRO DEI CANONI DI LOCAZIONE REGISTRATI - VARIAZIONE 2018-2023 PER CATEGORIA CONTRATTUALE

	Concordato	Agevolato studenti	Lungo periodo	Transitorio
Arezzo	10%	7%	3%	6%
Firenze	6%	10%	16%	29%
Grosseto	11%	29%	8%	-4%
Livorno	2%	-1%	15%	18%
Lucca	25%	34%	15%	20%
Massa	11%	26%	5%	15%
Pisa	6%	8%	7%	11%
Pistoia	9%	-7%	10%	5%
Prato	18%	8%	10%	9%
Siena	5%	6%	7%	10%
Toscana	10%	11%	10%	13%

Elaborazione su dati OMI

Come si può vedere, il mercato della locazione nel suo complesso appare piuttosto statico, con una diminuzione dei nuovi contratti registrati (- 3% su base regionale). Tuttavia, le singole categorie restituiscono andamenti differenziati: i contratti agevolati per studenti crescono molto, anche a fronte di incrementi assoluti molto ridotti. Vale la pena ricordare che Firenze rappresenta circa la metà di questo mercato, e che nel caso di Massa i contratti stipulati nel 2023 sono comunque inferiori alle 100 unità. Osservando i contratti di lungo periodo, possiamo vedere una sostanziale stabilità di Firenze, e una forte diminuzione nel numero di nuovi contratti per il caso di Lucca (- 41%). Il numero di canoni concordati cresce in maniera ridotta in alcuni capoluoghi (Pistoia e Siena), e con forza nel caso di Lucca, mentre sono in diminuzione per tutti gli altri contesti. È importante osservare le variazioni richiamando le specificità dei mercati locali, per individuare quelle che potrebbero essere linee di tendenza più complessive.



TABELLA 2.3 NUMERO CONTRATTI REGISTRATI – VARIAZIONE 2018-2023 PER CATEGORIA CONTRATTUALE

	Concordato	Agevolato studenti	Lungo periodo	Transitorio	Totale
Arezzo	-21%	79%	-2%	-6%	-12%
Firenze	-20%	34%	0%	18%	6%
Grosseto	-10%	96%	13%	-6%	-4%
Livorno	-32%	73%	-23%	-9%	-22%
Lucca	21%	144%	-41%	-31%	-16%
Massa	-23%	238%	-25%	-14%	-16%
Pisa	-8%	29%	-8%	21%	-1%
Pistoia	2%	84%	-9%	-10%	-5%
Prato	-11%	150%	-9%	-3%	-7%
Siena	5%	16%	-5%	-12%	-3%
Toscana	-12%	35%	-9%	6%	-3%

Elaborazione su dati OMI

2.2 Il fondo sociale per l'affitto ex lege 431/98

2.2.1 Il fondo sociale per l'affitto nel 2023

La legge 431 del 1998 ha prodotto una complessiva riforma del mercato della locazione, introducendo nuove formule contrattuali e abolendo il meccanismo legato al cosiddetto “equo canone”. Contestualmente alla liberalizzazione del mercato abitativo, è stato introdotto un sussidio specificamente dedicato alle famiglie a basso reddito, nella prospettiva di offrire loro una forma di sostegno all'accesso e al mantenimento dell'alloggio sul mercato della locazione. Questo è particolarmente rilevante anche alla luce della relazione biunivoca fra povertà economica e abitativa (Palvarini 2010; Filandri e Olagnero 2014): le condizioni economiche possono portare a situazioni alloggiative inadeguate, ma allo stesso tempo anche i costi abitativi possono determinare delle cadute in povertà.

Il Fondo sociale per l'affitto (legge 431/98 “Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo”) è stato finanziato in maniera disomogenea negli ultimi anni, come testimoniato dalla tabella 2.4. Le risorse vengono distribuite alle Regioni le quali, a loro volta, le trasferiscono ai Comuni. Questi ultimi provvedono all'emanazione dei bandi e alla creazione delle relative graduatorie. In particolare, nel 2023 non sono state allocate risorse ministeriali a valere sul fondo.





TABELLA 2.4 FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO - RIPARTO RISORSE

Anno	Stanziamiento 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	3.982.279,72
2020b**	160.000.000,00	10.619.412,59
2021***	210.000.000,00	13.937.979,02
2022****	330.000.000,00	20.986.384,70
2023	0,00	0,00
Totale	1.302.266.332,94	82.614.027,88

* Decreto 6 maggio 2020 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

** Decreto 12 agosto 2020 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Dello stanziamento conferito alla Regione Toscana, 1.327.426,57 euro sono destinati al sostegno alla locazione degli studenti universitari e non gestiti dal settore Politiche abitative.

*** Decreto 19 luglio 2021 del Ministero delle Infrastrutture e della mobilità sostenibili

**** Decreto 13 luglio 2022 del Ministero delle Infrastrutture e della mobilità sostenibili



La tabella 2.5 restituisce invece l'andamento del riparto complessivo del fondo, indicando le risorse che sono state corrisposte dalla Regione e dai Comuni interessati. Come si evince dalla tabella, le risorse per il 2023, in assenza di un contributo nazionale, provengono principalmente dai Comuni, e anche la Regione ha aumentato lo stanziamento complessivo rispetto agli anni precedenti. Anche se le risorse previste non sono ancora definitive, è importante sottolineare il ruolo degli enti locali nel mantenere questa misura in funzione, laddove fossero disponibili risorse. La provenienza delle risorse aggiuntive è variabile: possono essere ripartiti dal Fondo di sostegno alla morosità incolpevole, risorse provenienti dal Fondo di sostegno Covid, dal D.L. 73/2021 Sostegni Bis. La dotazione effettiva per il 2022 è stata pari a 27.888.447,16 euro, quella attesa per il 2023 si attesta sui 12.124.371,38 euro.

TABELLA 2.5 LE RISORSE COMPLESSIVE (IN EURO) DEL FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO STANZIATE IN TOSCANA TRA IL 2020 E IL 2023

	Risorse nazionali	Risorse regionali	Risorse comunali	Residui	Altre risorse	Risorse totali
2020	9.780.305,00	358.319,51	6.848.548,73	38.533,34	294.938,99	17.320.645,57
2021	13.937.979,02	1.510.690,11	3.661.791,60	237.257,72	4.931.210,01	24.278.928,46
2022	20.986.384,70	1.395.421,90	4.497.067,00	325.220,88	684.352,68	27.888.447,16
2023	0,00	1.728.203,67	9.138.651,65*	174.204,09	1.083.311,97	12.124.371,38

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

Elaborazione su dati Regione Toscana

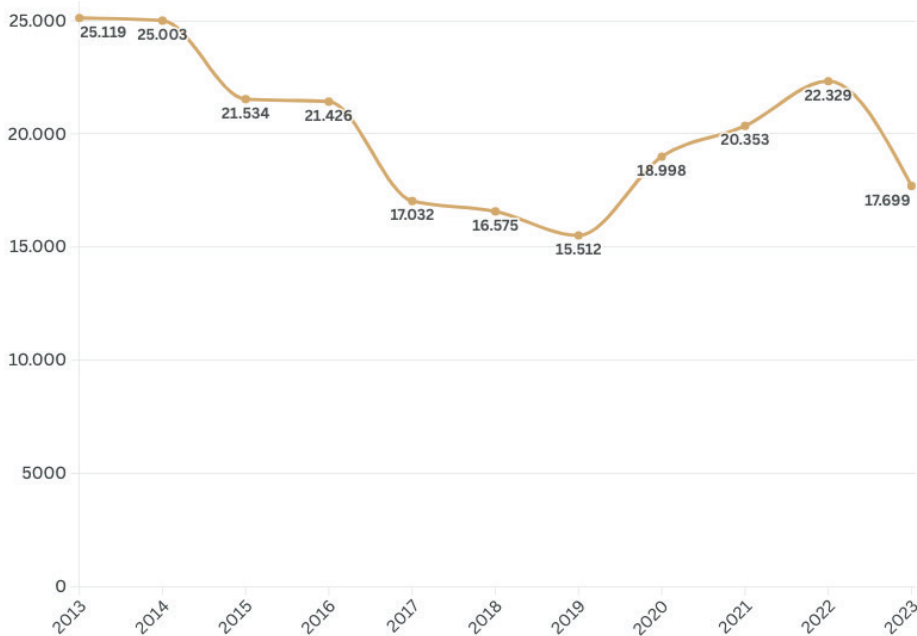
La delibera G.R. 402 del 30 marzo 2020, fissa criteri di accesso e modalità di riparto. È innanzitutto necessario essere residenti nell'immobile rispetto al quale si chiede il contributo e avere un regolare contratto di locazione, non avere la proprietà di immobili adeguati all'alloggio del nucleo familiare. L'accesso al fondo è modulato secondo due fasce, "A" e "B". La fascia A coglie situazioni di maggior svantaggio economico e riguarda nuclei con ISE uguale o inferiore all'importo corrispondente a due pensioni minime I.N.P.S. (per il 2023 pari a 14.877,20 euro complessivi), e richiede che il canone sia non inferiore al 14% del valore dell'ISE. La fascia B raccoglie nuclei con un ISE compreso tra l'importo corrispondente a due pensioni minime INPS e l'importo di € 32.048,52, con un'incidenza canone/ISE non inferiore al 24% ed un ISEE non superiore a 16.500 € (limite per l'accesso all'ERP). Il contributo erogato raggiunge al massimo, rispettivamente, 3.100 e 2.325 euro.

Le domande complessivamente pervenute ai Comuni toscani nel 2023 sono 17.699, di cui 13.529 di fascia A e 4.170 di fascia B. Come mostra il grafico 2.2, le domande sono diminuite rispetto all'anno precedente del 21%. Complessivamente, nell'arco degli ultimi dieci anni, le domande sono andate diminuendo, con un picco negativo nel 2019. In seguito, probabilmente anche a causa delle difficoltà portate dalla pandemia, le domande sono aumentate nuovamente, fino a tornare a ridursi nel corso del 2023, a causa della diminuzione dei fondi nazionali in quanto non tutti i Comuni hanno potuto emanare un bando. La delibera G.R. 1168/2023 prevede inoltre la possibilità per i Comuni di introdurre criteri di priorità sociale, che possono precludere l'accesso al contributo o modificare l'ordinamento delle domande.



IL MERCATO IMMOBILIARE

FIGURA 2.2 DOMANDE VALIDE A VALERE SUL FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO 2013-2023



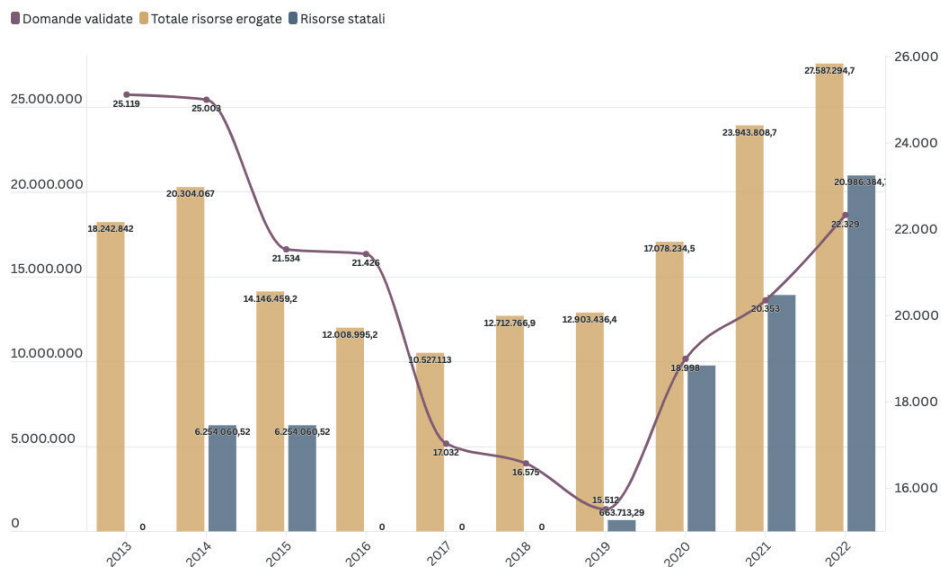
Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana

La figura 2.3 permette di cogliere invece l'andamento delle domande valide presentate ai Comuni toscani (barre), insieme all'andamento delle risorse distribuite e di quelle messe a disposizione dallo stato. Come si può vedere gli andamenti delle domande nel triennio 2017-2019 seguono l'andamento del fondo nazionale, tornando ad aumentare dal 2020 in poi. Come abbiamo visto, le domande valide per il 2023 sono state meno che nell'anno precedente, tuttavia ciò è avvenuto in mancanza di nuovi finanziamenti statali.





FIGURA 2.3 DOMANDE VALIDE A VALERE SUL FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO, FONDI EROGATI E STANZIAMENTI STATALI, 2012-2023



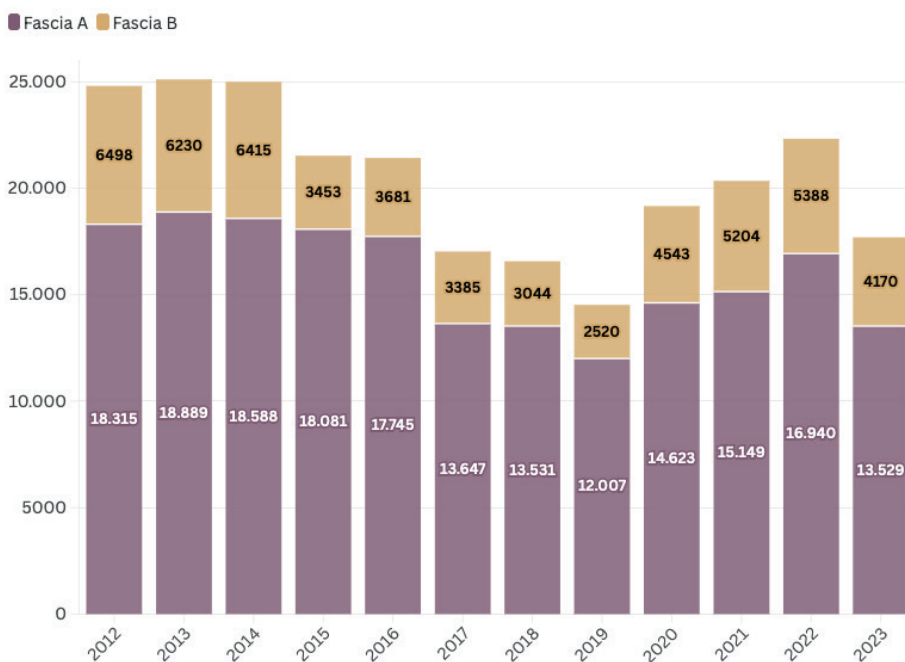
Fonte: Elaborazione OSR su dati Regione Toscana

Il grafico seguente mostra invece la distribuzione relativa per le due categorie di domanda. Possiamo vedere come le domande relative alla fascia B tendano a crescere negli anni 2013-2014 e nel triennio 2019-2022, alcuni degli anni con il maggior numero assoluto di richieste. Tuttavia, queste rimangono una quota ridotta delle domande di contributo su questo fondo.





FIGURA 2.4 FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO, COMPOSIZIONE DELLA DOMANDA 2013-2023



Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana.

È a questo punto utile mostrare anche la distribuzione del contributo economico richiesto, valutando così il fabbisogno espresso dai nuclei richiedenti. Nel 2023, il fabbisogno complessivo è pari a 46.410.363,69 euro, con una richiesta media pro-capite di 2.622,20 euro, in linea con quella dell'anno scorso, quando era 2.654,80 euro. La tabella 2.6 mostra la distribuzione del fabbisogno per fascia e territorio, insieme al numero di nuclei/individui richiedenti. Se le richieste in valore assoluto sono particolarmente alte per Firenze, seguita a molta distanza da Livorno, Lucca e Pisa, il fabbisogno pro-capite più alto si trova a Firenze e Prato, per entrambe le fasce.



TABELLA 2.6 CONTRIBUTO AFFITTO 2023, FABBISOGNO E NUMERO RICHIESTE PER FASCIA E LODE.

	Fabbisogno fascia A	Nuclei richiedenti fascia A	Fabbisogno fascia B	Nuclei richiedenti fascia B
Arezzo	1.081.792,95	402	68.546,33	76
Empolese-Valdelsa	2.964.549,79	1.002	522.383,47	327
Firenze	8.652.683,05	2.879	2.482.152,84	1.262
Grosseto	2.464.200,14	875	389.353,98	251
Livorno	4.123.474,82	1.469	387.377,62	247
Lucca	4.552.689,24	1.560	656.325,40	415
Massa-Carrara	2.614.693,07	901	395.127,61	254
Pisa	4.186.686,99	1.491	666.939,70	414
Pistoia	3.911.084,16	1.324	563.772,04	367
Prato	2.181.907,75	714	711.810,39	381
Siena	2.570.454,60	912	262.357,75	176
Totale	39.304.216,56	13.529	7.106.147,13	4.170

Fonte: elaborazione OSR su dati Regione Toscana.

Le domande escluse sono state in tutto 4.796, e la percentuale di domande ammesse a finanziamento è del 78%, con alcuni Lode che superano l'85% (Grosseto, Massa-Carrara, Pisa). La tabella 2.7 riporta anche la distribuzione delle 141 richieste ammissibili a finanziamento in cui tuttavia il calcolo del contributo risultava essere troppo basso per dare vita a una erogazione.

TABELLA 2.7 DOMANDE AMMESSE A CONTRIBUTO ED ESCLUSE PER LODE

Lode	Richieste ammesse	Richieste escluse	Richieste non erogabili (inferiori a € 200,00)	Percentuale accettate
Arezzo	478	113	6	80%
Empoli	1.329	260	0	84%
Firenze	4.141	1.946	24	68%
Grosseto	1.126	167	7	87%
Livorno	1.716	596	14	74%
Lucca	1.975	312	26	85%
Massa/Carrara	1.155	189	5	86%
Pisa	1.905	279	21	86%
Pistoia	1.691	331	14	83%
Prato	1.095	303	9	78%
Siena	1.088	300	15	78%
Toscana	17.699	4.796	141	78%

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana.





IL MERCATO IMMOBILIARE

Infine, per offrire una rappresentazione più vicina ai territori dei livelli di bisogno e di richieste pervenute, la tabella 2.8 presenta le elaborazioni già viste per zona distretto. I Comuni del Valdarno non hanno emanato bandi di finanziamento sulla misura, mentre gli ambiti territoriali con il maggior numero di richieste sono quello di Firenze, seguito dall'Empolese-Valdelsa, dalla Piana di Lucca e dal Pisano. Per quanto riguarda il fabbisogno pro-capite, possiamo vedere che i valori variano fra i circa 2.175 euro del Casentino agli oltre 2.700 del Fiorentino. La media regionale è pari a 2.622,20 euro.

TABELLA 2.8 DOMANDE AMMESSE AL CONTRIBUTO AFFITTI E FABBISOGNO PER ZONA DISTRETTO, 2023

Zona distretto	Richieste ammesse	Fabbisogno totale	Fabbisogno pro-capite medio
Alta Val d'Elsa	280	736.385,58	2.629,95 €
Alta Val di Cecina-Val d'Era	177	416.943,89	2.355,62 €
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	840	2.134.494,32	2.541,06 €
Amiata Senese e Val d'Orcia-Valdichiana Senese	204	488.012,29	2.392,22 €
Apuane	1.052	2.758.466,49	2.622,12 €
Aretina	222	563.231,90	2.537,08 €
Bassa Val di Cecina-Val di Cornia	1.088	2.897.918,66	2.663,53 €
Casentino	110	239.316,85	2.175,61 €
Colline dell'Albegna	286	719.059,80	2.514,20 €
Elbana	137	348.484,86	2.543,69 €
Empolese-Valdarno-Valdelsa	1.701	4.409.309,53	2.592,19 €
Fiorentina Nord-Ovest	1.066	2.724.450,19	2.555,77 €
Fiorentina Sud-Est	627	1.665.130,15	2.655,71 €
Firenze	2.304	6.401.350,80	2.778,36 €
Livornese	511	1.320.548,91	2.584,24 €
Lunigiana	103	251.354,19	2.440,33 €
Mugello	144	343.904,75	2.388,23 €
Piana di Lucca	1.493	3.955.214,59	2.649,17 €
Pisana	1.336	3.458.206,54	2.588,48 €
Pistoiese	991	2.619.422,84	2.643,21 €
Pratese	1.095	2.893.718,14	2.642,66 €
Senese	604	1.608.414,48	2.662,94 €
Val di Nievole	700	1.855.433,36	2.650,62 €
Valdarno	-	-	0,00 €
Valdichiana Aretina	8	18.386,23	2.298,28 €
Valle del Serchio	122	286.250,56	2.346,32 €
Valtiberina	138	329.404,30	2.386,99 €
Versilia	360	967.549,49	2.687,64 €
Toscana	17.699	46.410.363,69	2.622,20 €

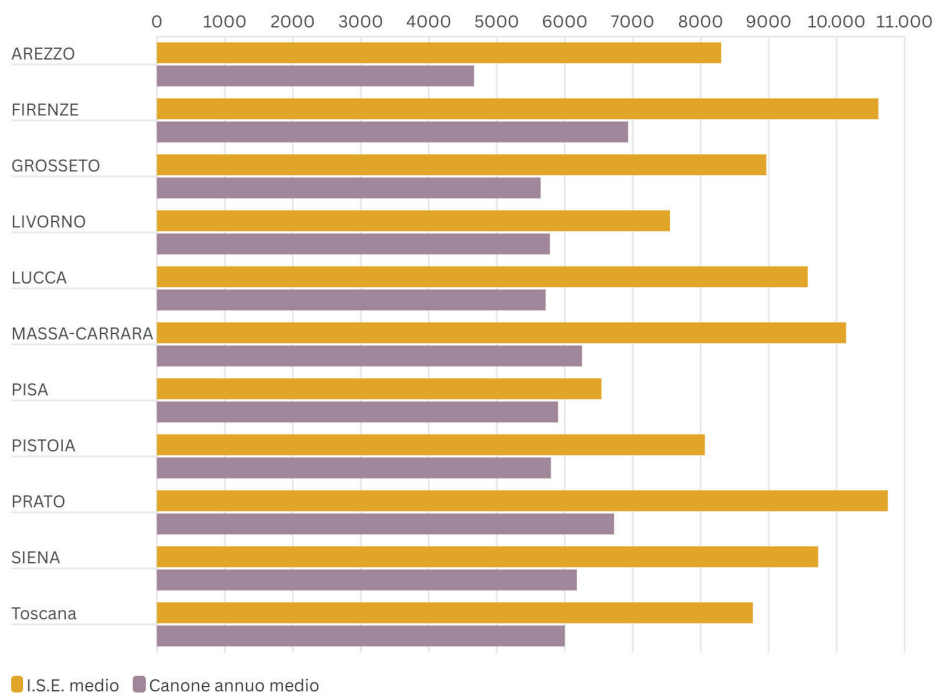
Fonte: elaborazione OSR su dati Regione Toscana.





Analizzando le sole domande presentate nel corso del 2023, possiamo ancora vedere alcune caratteristiche dei nuclei beneficiari. La figura 2.5 riporta la distribuzione di canoni medi e ISE¹⁰ per i nuclei destinatari di erogazione. Come vediamo, l'incidenza dei canoni è sistematicamente superiore al 50% dell'ISE familiare. Il dato complessivo regionale ci dice che i canoni sono pari al 68% degli ISE.

FIGURA 2.5 CANONI MEDI ANNUI E ISE MEDI DEI NUCLEI RICHIEDENTI CONTRIBUTO AFFITTO, 2023



Fonte: elaborazione OSR su dati Regione Toscana

Questi nuclei familiari hanno un numero medio di componenti pari a 2,4, in quanto spesso sono presenti minori e vivono – sempre in media – in 72 metri quadri.

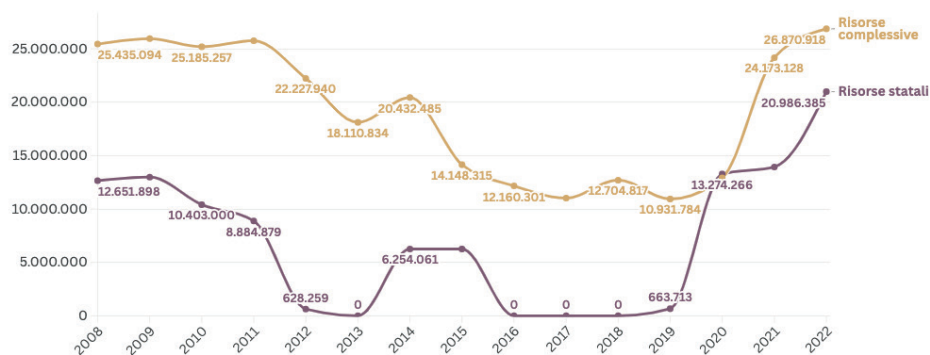
10 L'ISE (Indicatore della Situazione Economica), come l'ISEE, è un indicatore che valuta le condizioni economiche di un nucleo familiare. A differenza dell'ISEE non fornisce una pesatura relativa alla numerosità del nucleo. In questa sede si fa riferimento a questo indicatore in quanto è quello su cui si basa l'accesso al contributo in esame.



2.2.2 Approfondimento sul fondo sociale per l'affitto

Istituito nel 1998, il Fondo mira a garantire un'integrazione al reddito alle famiglie in affitto con difficoltà economiche. Come altri strumenti di policy, nel tempo ha subito una progressiva contrazione delle risorse stanziate, soprattutto per la parte di fonte nazionale, tale da renderlo sempre meno efficace¹¹. L'andamento del Fondo, distinto tra la parte di competenza statale e quella afferente a Regione e Comuni è riportato nella Figura 2.6. A queste criticità si aggiunga la forte preoccupazione legata al fatto che la manovra di bilancio per l'anno 2024 non stanzi nessuna risorsa da destinare a questa misura, prospettando dunque uno scenario in cui il sostegno al pagamento dell'affitto per le famiglie sia destinato a uscire dall'agenda politica nazionale¹².

FIGURA 2.6 TOSCANA. EVOLUZIONE DELLE RISORSE DESTINATE AL FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO STATALI E COMPLESSIVE. 2008-2022



Fonte: elaborazioni OSR su dati Regione Toscana

11 L'eccezione è rappresentata dal periodo del Covid, in cui c'è stato un aumento del fondo in concomitanza all'emergenza sanitaria.

12 Nella finanziaria è invece prevista una cabina di regia per il disagio abitativo oltre al fondo di garanzia sui mutui sulla prima casa per le famiglie numerose e in base all'ISEE.



Venendo alla selezione dei beneficiari, sono previsti due differenti regimi di sostegno (fascia A e B) basati su due diverse soglie ISE e con una diversa incidenza del canone di affitto su tale valore (non inferiore al 14% del primo e al 24% nel secondo)¹³. Diverso è l'ammontare del contributo erogato: per la Fascia A, è tale da ridurre l'incidenza del canone sul valore ISE fino al 14% per un importo massimo arrotondato di euro 3.100; per i nuclei appartenenti alla fascia B il contributo è tale da ridurre l'incidenza del canone fino al 24% per un importo massimo arrotondato di euro 2.325. La tabella 2.9 riporta l'esercizio di stima per individuare tutti i potenziali beneficiari. Complessivamente si ottengono, per la fascia A di maggiore disagio, 61.000 nuclei di cui il 63% (poco meno di 40.000 famiglie) si trova in condizione di povertà assoluta, mentre per la fascia B, sono quasi 20.000 le potenziali famiglie beneficiarie, di cui solo una quota intorno al 4% si trova in povertà assoluta.

¹³ Alla cosiddetta fascia “A”, si accede con un valore ISE uguale o inferiore all'importo corrispondente a due pensioni minime INPS per l'anno 2006 e con valore ISEE non superiore a Euro 13.615,00 (limite per l'accesso all'ERP per il 2006 determinato con DGR 749/2005), oltre a una incidenza del canone al netto degli oneri accessori sul valore ISE non inferiore al 14%. Alla fascia “B” invece con un valore ISE compreso tra l'importo corrispondente a due pensioni minime INPS per l'anno 2006 e l'importo di Euro 30.000,00. In questo caso l'incidenza del canone sul valore ISE non deve essere inferiore al 24%.





IL MERCATO IMMOBILIARE

TABELLA 2.9 NUCLEI FAMILIARI ELIGIBILI AL FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO PER ZONE-DISTRETTO. 2023

	Fascia A	Fascia B	Di cui in povertà assoluta			
			Fascia A	% Fascia A	Fascia B	% Fascia B
Alta Val d'Elsa	995	475	548	55,1	16	3,4
Alta Val di Cecina-Val d'Era	2.159	639	1.421	65,8	25	3,9
Amiata Grossetana-Colline Metallifere..	3.030	750	2.022	66,7	53	7,1
Amiata Senese e Val D'Orcia-Valdichia..	1090	225	708	65,0	17	7,6
Apuane	2.601	737	1.773	68,2	30	4,1
Aretina	2.586	700	1.632	63,1	41	5,9
Bassa Val di Cecina-Val di Cornia	2.640	680	1.705	64,6	29	4,3
Casentino	494	83	330	66,8	5	6,0
Colline dell'Albegna	570	156	366	64,2	7	4,5
Elba	357	159	238	66,7	9	5,7
Empolese-Valdarno-Valdelsa	3.515	1.260	2.192	62,4	34	2,7
Fiorentina Nord-Ovest	2.639	1.415	1.442	54,6	31	2,2
Fiorentina Sud-Est	2.264	953	1.301	57,5	31	3,3
Firenze	7.955	2.537	4.870	61,2	95	3,7
Livornese	3.062	920	1.946	63,6	32	3,5
Lunigiana	747	124	560	75,0	14	11,3
Mugello	994	356	618	62,2	11	3,1
Piana di Lucca	3.015	1.009	1.900	63,0	39	3,9
Pisana	4.269	1.058	2.879	67,4	39	3,7
Pistoiese	2.802	1.051	1.753	62,6	49	4,7
Pratese	3.539	1.605	2.168	61,3	38	2,4
Senese	2.061	707	1.233	59,8	32	4,5
Val Tiberina	396	70	270	68,2	5	7,1
Val di Chiana Aretina	830	175	546	65,8	9	5,1
Val di Nievole	2.771	661	1.988	71,7	33	5,0
Valdarno	1.462	450	885	60,5	9	2,0
Valle del Serchio	585	82	436	74,5	4	4,9
Versilia	2.165	703	1.392	64,3	15	2,1
Toscana	61.593	19.740	39.122	63,5	752	3,8

Fonte: elaborazioni IRPET su dati INPS





2.2.3 Il fondo sociale per l'affitto nel periodo 2020-2022

Come abbiamo visto, nel corso degli anni le risorse allocate e il fabbisogno espresso dalla cittadinanza possono variare molto. La tabella 2.10 riporta queste informazioni per l'ultimo triennio, mostrando anche il tasso di soddisfacimento del fabbisogno. Questo dato restituisce quanto le risorse siano state in grado di coprire le richieste. Possiamo innanzitutto notare il progressivo aumento della copertura della misura, nonostante l'aumento delle domande. Tuttavia, a livello territoriale le variazioni nel tasso di copertura possono essere anche molto consistenti da anno ad anno.

TABELLA 2.10 FONDO AFFITTO – FABBISOGNO, RISORSE EROGATE, FABBISOGNO COPERTO % 2020-2022

Lode	2020			2021			2022		
	Fabbisogno	Erogazioni totali*	Fabbisogno coperto	Fabbisogno	Erogazioni totali*	Fabbisogno coperto	Fabbisogno	Erogazioni totali	Fabbisogno coperto
Arezzo	3.577.139	943.599	26%	3.502.869	1.903.927	54%	4.645.631	2.152.102	46%
Empoli	3.098.286	672.635	22%	3.028.493	1.438.166	47%	2.879.280	1.438.202	50%
Firenze	10.186.634	4.283.230	42%	11.208.224	5.477.763	49%	13.616.888	5.846.316	43%
Grosseto	3.592.944	1.302.465	36%	3.602.045	1.381.628	38%	3.425.719	1.753.238	51%
Livorno	6.117.023	1.716.883	28%	6.871.932	2.795.175	41%	7.308.585	3.396.864	46%
Lucca	4.998.565	1.848.152	37%	5.060.275	1.703.969	34%	6.063.689	2.752.135	45%
Massa/Carrara	2.343.191	794.229	34%	2.433.070	993.411	41%	2.529.002	1.232.568	49%
Pisa	6.324.863	2.028.096	32%	7.092.765	3.103.708	44%	7.565.721	3.599.355	48%
Pistoia	4.364.895	1.337.983	31%	4.197.051	1.833.704	44%	5.019.831	2.038.506	41%
Prato	2.408.346	889.437	37%	2.501.465	1.831.137	73%	2.577.702	1.346.824	52%
Siena	3.419.790	1.261.520	37%	3.168.471,31	1.494.840	47%	3.646.144	2.158.358	59%
Toscana	50.431.681	17.078.234	34%	52.666.664	23.957.434	45%	59.278.197	27.714.474	47%

* Le erogazioni prese in esame non conteggiano 6.172 erogazioni coperte con fondi FSE nel 2020-2021.

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana.

Le erogazioni complessive nel triennio sono state pari a 68.750.143,44 euro, a fronte di un fabbisogno di 162.376.544,31 euro (a cui andranno aggiunti sicuramente 46.410.363,69 euro del 2023, anno per il quale non sono ancora disponibili le erogazioni). Il tasso di copertura complessivo nel periodo in esame, dunque, è pari al 42%. La tabella successiva riporta invece il dettaglio relativo alle domande ammesse e finanziate per gli ultimi tre anni. Come si può vedere, anche in questo caso, le richieste finanziate progressivamente aumentano, dal 64% nel 2020 all'88% del 2022.





TABELLA 2.11 FONDO AFFITTI - DOMANDE AMMESSE E FINANZIATE, 2020-2022

Lode	2020			2021			2022		
	Domande ammesse	Domande finanziate	Percentuale domande soddisfatte	Domande ammesse	Domande finanziate	Percentuale domande soddisfatte	Domande ammesse	Domande ammesse	Percentuale domande soddisfatte
Arezzo	1.403	598	43%	1.401	1.219	87%	1.824	1.567	86%
Empoli	1.189	713	60%	1.187	1.148	97%	1.089	1.038	95%
Firenze	4.000	2.557	64%	4.438	3.943	89%	4.936	3.949	80%
Grosseto	1.265	1.067	84%	1.378	1.124	82%	1.324	1.245	94%
Livorno	2.227	1.318	59%	2.543	2.241	88%	2.735	2.556	93%
Lucca	1.857	1.504	81%	1.922	1.019	53%	2.242	2.073	92%
Massa/Carrara	879	650	74%	934	520	56%	955	1.016	106%
Pisa	2.400	1.581	66%	2.705	2.178	81%	2.882	2.650	92%
Pistoia	1.609	1.063	66%	1.597	1.327	83%	1.870	1.676	90%
Prato	908	390	43%	961	784	82%	1.036	689	67%
Siena	1.361	869	64%	1.287	942	73%	1.436	1.282	89%
Toscana	19.098	12.310	64%	20.353	16.445	81%	22.329	19.741	88%

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana.

2.3 Le agenzie sociali per la casa

Al Fondo sociale per l'affitto si unisce poi l'attività delle agenzie sociali per la casa: pensate per offrire sostegno a quelle famiglie che incontrano delle difficoltà nel sostenersi autonomamente su un mercato della locazione. Le attività delle agenzie sono variegata, dalla messa a disposizione di alloggi a canone concordato, laddove questi siano inferiori a quelli di mercato, al sostenere i nuclei che rischiano di perdere la loro abitazione, fino ad attività di mediazione culturale e sociale¹⁴.

Le agenzie sono state definite in ambito regionale con L.R. 13/2015. La successiva delibera G.R. 1033/2016 ha previsto i loro strumenti di accreditamento e valutazione annuale del loro operato. I soggetti attualmente accreditati sono sei, tre nella Area Vasta Centro e tre nella Nord-ovest (cfr. box 2.1). Si sono infatti aggiunti due nuovi soggetti rispetto agli anni passati, entrambi nella provincia di Lucca. La L.R. 13/2015 ha stabilito i seguenti criteri per l'avvio e il mantenimento della procedura di accreditamento:

¹⁴ Per un dettagliato approfondimento rispetto a caratteristiche, attività e funzioni svolte dalle Agenzie sociali per la casa si rimanda allo specifico approfondimento realizzato da questo rapporto nel 2021. Di seguito il link di riferimento: www.regione.toscana.it/-/decimo-rapporto-sulla-condizione-abitativa-in-toscana-anno-2021





1. La sottoscrizione di un protocollo con gli enti pubblici territoriali di riferimento o con i soggetti gestori degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Con questi soggetti viene definita l'attività di collaborazione;
2. L'adozione di un regolamento di accesso ai servizi;
3. Lo svolgimento delle seguenti attività e la loro documentazione:
 - La messa a disposizione di alloggi, non afferenti al patrimonio Erp, per forme di accoglienza emergenziali;
 - Attività di informazione continuativa e di orientamento all'utenza;
 - Attività di garanzia nei confronti dei proprietari degli alloggi intermediati per le eventuali insolvenze;
 - Il sostegno economico temporaneo ai nuclei familiari o ai singoli per l'accesso alla casa o per il suo mantenimento.

BOX 2.1 AGENZIE SOCIALI PER LA CASA ACCREDITATE, 2024

Nome	Sede operativa
Consorzio Fabbrica	Comuni di Dicomano, Firenze, Quarrata, Pistoia, Prato
Casalinsieme (già Casa Valdera)	Comuni di Calci, Ponsacco, Pontedera, Vicopisano, Volterra, Rosignano Marittimo, Unione Comuni Valdera
Casae - Società Cooperativa Sociale	Comuni ATS Empolese Valdarno Valdelsa
Il Casolare	Prato e Comuni della provincia
Fondazione Casa Lucca	Comuni di Lucca, Capannori, Altopascio, Pescaglia, Massarosa, Viareggio, Coreglia, Castelnuovo e Pieve Fosciana
Misericordia Camaiore e Lido	Comuni di Camaiore, Massarosa, Seravezza

La tabella 2.12 riporta i principali aspetti gestionali per l'anno 2023. Gli alloggi complessivamente a disposizione sono 293, e hanno accolto nel corso dell'anno 545 nuclei familiari sotto diverse modalità a fronte di oltre 1.000 richieste. Gli accessi al servizio, che considerano sia inquilini sia proprietari, sono stati oltre 2.300.





IL MERCATO IMMOBILIARE

TABELLA 2.12 RENDICONTAZIONE ATTIVITÀ AGENZIE SOCIALI PER LA CASA 2023

	COOP. SOC. CASAE	IL CASOLARE	CASA INSIEME	CONSORZIO FABRICA	FONDAZIONE CASA LUCCA	MISERICORDIA CAMAIORE E LIDO
Alloggi disponibili	42	80	41	5	92	33
Nuclei beneficiari	50	87	67	32	206	103
SPORTELLINO INFORMATIVO DI ORIENTAMENTO						
N. Accessi	187	1100	626	266	109	80
GARANZIA VERSO I PROPRIETARI						
Richieste	187	80	55	51	7	28
Beneficiari	50	80	55	32	21	15
SOSTEGNO ECONOMICO TEMPORANEO						
Richieste	17	60	18	62	12	100
Beneficiari	17	40	18	10	12	85

Fonte: elaborazione OSR su dati Regione Toscana

Altre attività svolte hanno riguardato l'offerta di garanzie ai proprietari e il sostegno economico diretto agli inquilini. Esistono poi attività non obbligatorie, ma ugualmente importanti, che hanno coinvolto in maniera differenziata le sei agenzie. Ad esempio, il Casolare ha assunto la gestione di alcuni condomini e offerto delle visite domiciliari per 45 nuclei, la Misericordia di Camaiore e Lido ha offerto servizi di accompagnamento lavorativo e socio-assistenziale, Fondazione Casa Lucca ha svolto attività di mediazione e portierato sociale.



GLI SFRATTI E LE MISURE DI SOSTEGNO

3.1 Gli sfratti in Toscana

Come noto, nel corso di 2020 e 2021, i procedimenti di sfratto sono stati bloccati su tutto il territorio nazionale tramite decreto¹⁵, per venire incontro alle difficili condizioni economiche delle famiglie e degli individui causate dalla pandemia. La figura 3.1 permette di apprezzare quanto ciò abbia influito nella riduzione del numero delle richieste di esecuzione, così come sul numero delle esecuzioni stesse. È importante sottolineare due aspetti di contesto per accompagnare la lettura del grafico: innanzitutto, questi dati potrebbero sottostimare il fenomeno degli sfratti, a causa delle modalità di comunicazione dei dati da parte dei vari tribunali al Ministero, che potrebbero presentare delle difformità; in secondo luogo, che le esecuzioni in presenza di un ufficiale giudiziario rappresentano solamente una parte degli effettivi rilasci cui sono soggetti gli alloggi, in quanto gli inquilini potrebbero abbandonare spontaneamente la casa in seguito alla notifica di sfratto (cfr. Esposito 2024). Le modalità di raccolta e diffusione dei dati da parte del Ministero permettono al momento di mostrare i flussi dei provvedimenti emersi, delle richieste di esecuzione e delle esecuzioni con ufficiale giudiziario fino al 2022, ultimo anno di disponibilità per queste informazioni. L'attenzione agli andamenti di provvedimenti emessi e richieste di esecuzione è cruciale per la possibilità di poter intervenire a livello territoriale offrendo misure di sostegno ai nuclei coinvolti.

Il proprietario di un alloggio può avviare una procedura di sfratto per una sopravvenuta necessità di rientrare in possesso dell'alloggio, per finita locazione, o per morosità dell'inquilino. È quest'ultima la fattispecie più comune, rappresentando l'86% dei provvedimenti emessi in Toscana nel 2022. Nel caso in cui l'in-

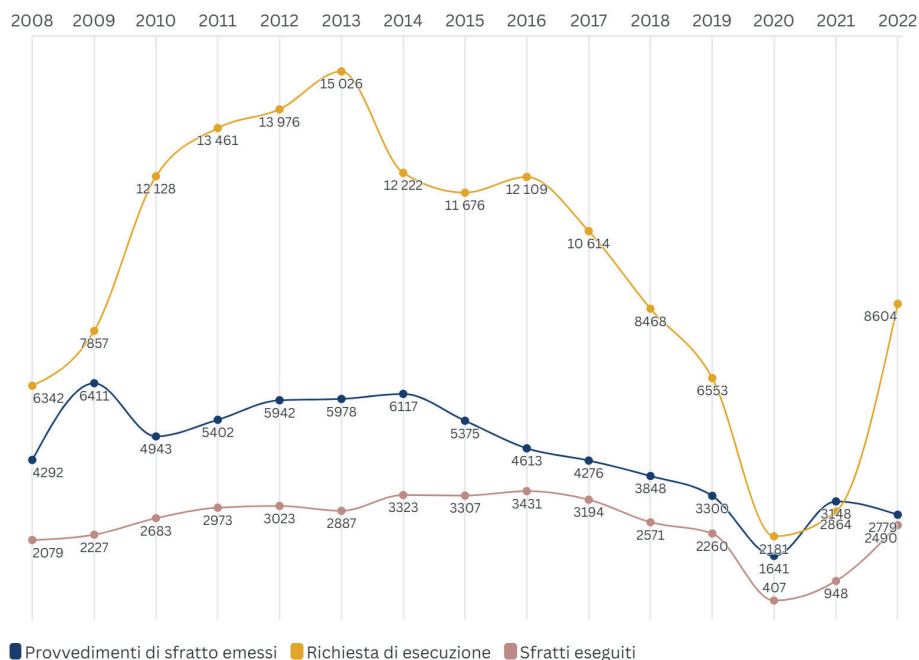
¹⁵ Decreto-legge n. 18, 17 marzo 2020; decreto-legge n.41, 22 marzo 2021.



GLI SFRATTI E LE MISURE DI SOSTEGNO

quilino non lasci l'alloggio nei termini previsti dal giudice, viene emessa una richiesta di esecuzione. Le richieste mostrano un trend calante fino al 2020-2021, tornando oggi a crescere oltre i livelli precedenti la crisi pandemica, con un totale di 8.604 richieste di esecuzione presentate agli ufficiali giudiziari. Anche gli sfratti effettivamente emessi tornano ad aumentare (del 163% rispetto al 2021), arrivando a quasi 2.500 su tutto il territorio regionale, più che nel 2019.

FIGURA 3.1 I PROVVEDIMENTI DI SFRACTO EMESSI, RICHIESTE DI ESECUZIONE ED ESECUZIONI IN TOSCANA DAL 2013 AL 2022 (VALORI ASSOLUTI)



Fonte: elaborazioni OSR su dati Ministero degli interni.

La tabella successiva dettaglia provvedimenti, richieste ed esecuzioni per le singole province toscane. Come si può vedere, gli andamenti sono diversificati: i provvedimenti diminuiscono dell'11,7% su scala regionale, ma sono aumentati per Grosseto e Massa-Carrara; le richieste di esecuzione - triplicate a livello regionale - crescono a un ritmo superiore alla media nel caso di Massa-Carrara e, in misura minore, Firenze, Grosseto e Pistoia. Nei casi di Lucca, Pisa e Siena vediamo invece degli incrementi inferiori alla media. Infine, le esecuzioni crescono molto più che la media regionale a Firenze, Grosseto e Massa-Carrara, mentre sono relativamente stabili nel caso di Pisa. Per concludere, l'ultima colonna riporta ogni quante famiglie, mediamente, viene eseguito uno sfratto. Se a livello regionale vediamo uno sfratto ogni 672 famiglie, anche rispetto a questo aspetto la situazione è variegata: a Massa-Carrara e Siena gli sfratti in rapporto ai residenti sono relativamente pochi, mentre sono molti per Pistoia e Prato. Questa elaborazione risente della temporalità dilatata dello sfratto, che può arrivare a esecuzione molto tempo dopo l'avvio del procedimento e con tempi che non sono necessariamente omogenei da nucleo a nucleo né da territorio a territorio. Tuttavia, questi dati permettono di cogliere un'istantanea della difficile situazione abitativa delle famiglie toscane.





TABELLA 3.1 PROVVEDIMENTI DI SFRATTO, RICHIESTE DI ESECUZIONE ED ESECUZIONI NEL 2022 E VARIAZIONE 2021, RAPPORTO FAMIGLIE/ESECUZIONI

PROVINCE	Provvedimenti di sfratto emessi		Richiesta esecuzione	Variazione % rispetto al periodo prec.	Sfratti eseguiti	Variazione % rispetto al periodo prec.	Rapporto Famiglie/ esecuzioni
	TOTALE	Variazione % rispetto al periodo prec.					
Arezzo	178	-11,0	546	203,3	182	208,5	814
Firenze	896	-13,4	3.120	275,0	705	340,6	653
Grosseto	160	35,6	434	261,7	138	273,0	757
Livorno	308	-8,6	425	197,2	176	188,5	885
Lucca	211	-20,4	435	106,2	252	103,2	682
Massa Carrara	165	5,8	369	405,5	83	245,8	1058
Pisa	262	-13,8	1276	94,8	274	7,5	689
Pistoia	229	-24,7	778	289,0	271	208,0	471
Prato	230	-9,5	883	181,2	299	205,1	363
Siena	140	-20,0	338	148,5	110	161,9	1091
Toscana	2.779	-11,7	8.604	200,4	2.490	162,7	672

Fonte: elaborazioni su dati Ministero degli interni.

3.2 Misure di sostegno per persone sfrattate

3.2.1 Il Fondo nazionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli

Il Fondo nazionale di sostegno alla morosità incolpevole è stato istituito dal Decreto-legge 102/2013. Questo fondo permette ai Comuni in alta tensione abitativa (cfr. box 3.1) di intervenire nelle diverse fasi del processo di sfratto, qualora l'inquilino possa dimostrare una delle seguenti cause di riduzione del proprio reddito che rendono impossibile il pagamento del canone:

- la perdita del lavoro a causa di un 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;
- le cause di forza maggiore o una perdita di avviamento consistente;
- l'insorgere di malattia grave, l'infortunio o il decesso di un componente del nucleo familiare (nella misura in cui questi incidano significativamente sul reddito, per una riduzione delle entrate o un aumento delle spese).





GLI SFRATTI E LE MISURE DI SOSTEGNO

BOX 3.1 – COMUNI ALTA TENSIONE ABITATIVA IN TOSCANA

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
EMPOLI -VALDELSA	Empoli
GROSSETO	Castiglione della Pescaia, Follonica, Grosseto, Scarlino
LIVORNO	Collesalveti, Livorno, Piombino, Rosignano Marittimo
LUCCA	Camaione, Capannori, Lucca, Massarosa, Viareggio
MASSA-CARRARA	Carrara, Massa, Montignoso
PISA	Cascina, Pisa, Pontedera, San Giuliano Terme
PISTOIA	Agliana, Montale, Pistoia, Quarrata
PRATO	Montemurlo, Prato
SIENA	Poggibonsi, Siena

Delibera n. 87/03 del 13 novembre 2003 dal Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica

Come abbiamo già notato per il Fondo di sostegno alla locazione, anche questo fondo non ha visto uno stanziamento ministeriale per gli anni 2022 e 2023. Negli anni di attività della misura, sono state allocate risorse per circa 25 milioni di euro per la Regione Toscana a valere sul riparto nazionale.

TABELLA 3.2 RIPARTO RISORSE FONDO NAZIONALE PER LA MOROSITÀ INCOLPEVOLE, 2014-2021

Decreti	Toscana	Italia
Decreto 14 maggio 2014	2.166.521,00 €	20.000.000,00 €
Decreto 5 dicembre 2014	1.540.539,00 €	15.730.000,00 €
Decreto 19 marzo 2015	2.938.201,39 €	32.730.000,00 €
Decreto 30 marzo 2016	5.309.375,17 €	59.730.000,00 €
Decreto 1 agosto 2017	1.041.538,29 €	11.062.458,00 €
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 €
Decreto 30 luglio 2021	3.976.413,45 €	50.000.000,00 €
Totale	25.205.208,12 €	290.693.788,97 €

Fonte: elaborazione OSR su dati Regione Toscana





Nel corso del 2023 le risorse erogate ai beneficiari a livello regionale sono state pari a 535.205,99 €, con un utilizzo complessivo del 18% del fondo residuo¹⁶. Il fondo è stato utilizzato quasi interamente nel Lode di Empoli, ma anche alcuni altri (Livorno, Massa-Carrara, Pistoia, Siena) presentano un utilizzo superiore rispetto alla media regionale. I Lode hanno la possibilità di trasferire le risorse presenti in questo fondo al finanziamento della misura per il contributo affitti, cosa che è avvenuta soprattutto nei casi di Empoli, Grosseto, Pisa e Siena. Come vediamo dalla figura 3.2, che ripercorre l'utilizzo complessivo delle risorse disponibili dal momento della creazione del fondo, le risorse sono state quasi completamente utilizzate (90% di utilizzo regionale).

TABELLA 3.3 RISORSE DISPONIBILI ED EROGATE SUL FONDO MOROSITÀ INCOLPEVOLE 2023

Lode	residuo al 31/12/2022	destinazione contributo affitti 2023	Conguagli	Erogazioni 2023	Quota utilizzo fondo	Residuo al 31/12/2023
Arezzo	87.270,28 €	14.846,18 €	0,00 €	1.200,00 €	2%	71.224,10 €
Empoli	87.062,05 €	76.810,00 €	0,00 €	10.250,00 €	100%	2,05 €
Firenze	555.510,49 €	16.143,00 €	0,00 €	42.915,00 €	8%	496.452,49 €
Grosseto	205.873,65 €	123.143,02 €	0,00 €	7.800,00 €	9%	74.930,63 €
Livorno	529.342,56 €	25.000,00 €	11.736,28 €	181.813,37 €	35%	310.792,91 €
Lucca	426.849,34 €	37.840,95 €	0,00 €	50.415,00 €	13%	338.593,39 €
Massa/Carrara	118.044,07 €	61.906,77 €	0,00 €	28.960,00 €	52%	27.177,30 €
Pisa	693.758,51 €	94.010,00 €	7.258,56 €	94.190,37 €	16%	512.816,70 €
Pistoia	261.168,34 €	0,00 €	-8,10 €	73.912,25 €	28%	187.247,99 €
Prato	318.732,34 €	0,00 €	4.778,00 €	16.000,00 €	5%	307.510,34 €
Siena	174.222,76 €	70.000,00 €	0,00 €	27.750,00 €	27%	76.472,76 €
Toscana	3.457.834,39 €	519.699,92 €	23.764,74 €	535.205,99 €	18%	2.403.220,66 €

* conteggiando le risorse destinate al contributo affitti

Fonte: elaborazione OSR su dati Regione Toscana

A fronte di un utilizzo complessivo pari a nove decimi del fondo, le risorse risultano esaurite nel caso di Empoli, e molto vicine al plateau per Arezzo, Massa-Carrara e Siena. I Lode con una maggior quota di risorse ancora utilizzabili sono invece Prato (84% di utilizzo del fondo residuo), Lucca (86%), Firenze e Pisa (87%).

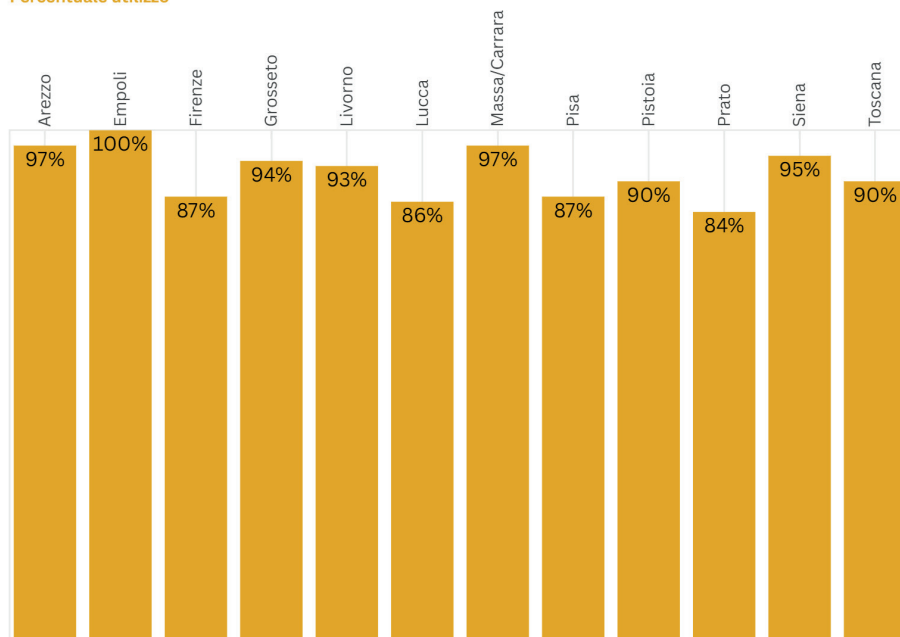
¹⁶ Per calcolare l'utilizzo complessivo del fondo, sono state sottratte le quote destinate al contributo affitti nel corso dell'anno, considerando dunque l'utilizzo del fondo per le risorse disponibili su questa specifica misura.





FIGURA 3.2 UTILIZZO COMPLESSIVO RISORSE FONDO MOROSITÀ INCOLPEVOLE 2014-2023

Percentuale utilizzo



Fonte: elaborazione OSR su dati Regione Toscana

Nella tabella 3.4 sono riportate alcune informazioni relative alle sole domande presentate nel corso del 2023, e in particolare il loro status. Come vedremo nelle successive elaborazioni, ci sono alcune domande i cui benefici sono stati erogati nel corso del 2023 pur essendo state presentate in anni precedenti. Allo stesso modo, non tutte le 102 domande dell'anno hanno già dato vita a erogazioni, anche qualora siano già state considerate valide. Le domande escluse in totale ammontano a 28. Come si nota, oltre la metà delle domande riguardano i Lode di Pisa e Livorno. Rispetto allo scorso anno è evidente la diminuzione nel numero delle domande presentate, che nel 2022 erano state 260.



TABELLA 3.4 DOMANDE FONDO MOROSITÀ INCOLPEVOLE 2023 ED ESITI

Lode	Numero domande 2023	Stato domanda	
EMPOLI	1		
		Erogata	1
FIRENZE	5		
		Erogata	3
		Esclusa	1
		Valida in corso di definizione	1
LIVORNO	29		
		Erogata	25
		Esclusa	2
LUCCA	9	Mancato accordo con proprietà alloggio	2
		Erogata	7
		Esclusa	2
MASSA-CARRARA	6		
		Erogata	5
PISA	34	Esclusa	1
		Erogata	5
		Esclusa	19
		Mancato accordo con proprietà alloggio	2
PISTOIA	10	Rinuncia/Decaduta	3
		Valida in corso di definizione	5
		Erogata	8
		Esclusa	2
PRATO	6		
		Erogata	5
SIENA	2	Esclusa	1
Totale complessivo	102	Erogata	2
		Erogata	61
		Esclusa	28
		Mancato accordo con proprietà alloggio	4
		Rinuncia/Decaduta	3
Valida in corso di definizione	6		

Fonte: elaborazione OSR su dati Regione Toscana





GLI SFRATTI E LE MISURE DI SOSTEGNO

Le erogazioni nel corso dell'anno, considerando adesso anche domande che erano state presentate negli anni precedenti, sono state 86. Quelle che invece sono state ammesse a contributo nell'anno 2023 sono 61, mentre altre 6 risultano valide e in corso di definizione. Come vediamo dalla tabella 3.5, Livorno e Pisa rimangono i due Lode con il numero di domande accolte più alto. Le erogazioni totali sono pari a 535.205,99 euro, circa la metà di quanto erogato nel 2022. In media, i beneficiari della misura hanno ricevuto poco più di 6.200 euro a nucleo, con erogazioni relativamente più generose nei casi di Grosseto, Siena, Pisa e Pistoia. La tabella successiva (3.6) mette in relazione queste erogazioni con le morosità presentate dai nuclei beneficiari.

TABELLA 3.5 BENEFICIARI FONDO MOROSITÀ INCOLPEVOLE IMPORTI EROGATI, 2023

Lode	Numero domande	Erogazione complessiva	Importo medio erogato
AREZZO	1	1.200,00	1.200,00
EMPOLI	3	10.250,00	3.416,67
FIRENZE	7	42.915,00	6.130,71
GROSSETO	1	7.800,00	7.800,00
LIVORNO	32	181.813,37	5.681,67
LUCCA	8	50.415,00	6.301,88
MASSA-CARRARA	7	28.960,00	4.137,14
PISA	13	94.190,37	7.245,41
PISTOIA	9	73.912,25	8.212,47
PRATO	2	16.000,00	8.000,00
SIENA	3	27.750,00	9.250,00
Toscana	86	535.205,99	6.223,33

Fonte: elaborazione OSR su dati Regione Toscana

La tabella 3.6 permette di apprezzare il rapporto fra morosità medie dichiarate ed erogazioni medie per ogni Lode, considerando anche in questo caso solamente quelle effettivamente liquidate nel corso del 2023, indipendentemente dall'anno di domanda del contributo. Le morosità accumulate sono pari a circa 647.000 euro, con una morosità media pari a 7.522,17 euro per nucleo familiare, un valore leggermente più alto rispetto all'anno passato e molto superiore rispetto a quella del 2021 (quando era pari a 5.603 euro). Il contributo medio erogato è invece in linea con quello dell'anno precedente. Le erogazioni risultano superiori alle morosità medie nei casi di Prato, Empoli e Grosseto, un numero esiguo di casi. In generale, le erogazioni medie tendono a essere inferiori alle morosità medie accumulate, ma nei singoli casi possono risultare superiori per coprire degli oneri accessori alla morosità in senso stretto, ad esempio per favorire il passaggio da casa a casa. Le ricadute dell'erogazione sono dettagliate nella tabella successiva.





TABELLA 3.6 BENEFICIARI FONDO MOROSITÀ INCOLPEVOLE MOROSITÀ ACCUMULATE

Lode	Beneficiari	Morosità accumulata	Morosità media	Erogazione media
AREZZO	1	4.680,00	4.680,00	1.200,00
EMPOLI	3	8.150,00	2.716,67	3.416,67
FIRENZE	7	53.875,00	7.696,43	6.130,71
GROSSETO	1	7.280,00	7.280,00	7.800,00
LIVORNO	32	239.985,70	7.499,55	5.681,67
LUCCA	8	51.790,74	6.473,84	6.301,88
MASSA-CARRARA	7	30.785,00	4.397,86	4.137,14
PISA	13	117.634,74	9.048,83	7.245,41
PISTOIA	9	93.301,00	10.366,78	8.212,47
PRATO	2	10.145,63	5.072,82	8.000,00
SIENA	3	29.278,97	9.759,66	9.250,00
Totale complessivo	86	646.906,78	7.522,17	6.223,33

Fonte: elaborazione OSR su dati Regione Toscana

Tornando all'analisi dei percorsi dei nuclei beneficiari, vediamo che l'esito prevalente è la rinuncia allo sfratto da parte del proprietario, con il mantenimento dell'alloggio e il saldo di tutta o parte della morosità. Insieme al differimento della procedura di sfratto questo esito coglie poco meno della metà dei casi. In 9 casi il nucleo ha potuto beneficiare dell'assegnazione di un alloggio pubblico, mentre altrettanti nuclei hanno cambiato abitazione. In 15 casi il nucleo ha sottoscritto un nuovo contratto a canone concordato, beneficiando potenzialmente di una riduzione del canone dovuto.

TABELLA 3.7 FONDO MOROSITÀ INCOLPEVOLE, ESITI 2023

Esito	Lode											Totale complessivo
	AREZZO	EMPOLI	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA-CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	
Assegnazione di alloggio pubblico					9							9
Contratto rinegoziato a canone inferiore						1						1
Contratto rinnovato					4		1					5
Contributo erogato per riduzione causa COVID-19		1	2		1							4
Differimento dell'esecuzione			1		5	1	3	4	1			15
Nuovo contratto a canone concordato	1		2	1				3	6	1	1	15
Passaggio da casa a casa					3		1	3	2			9
Rinuncia allo sfratto da parte del proprietario		2	1		10	6	3	2		1	2	27
n.d.			1									1
Totale complessivo	1	3	7	1	32	8	7	13	9	2	3	86

Fonte: elaborazione OSR su dati Regione Toscana

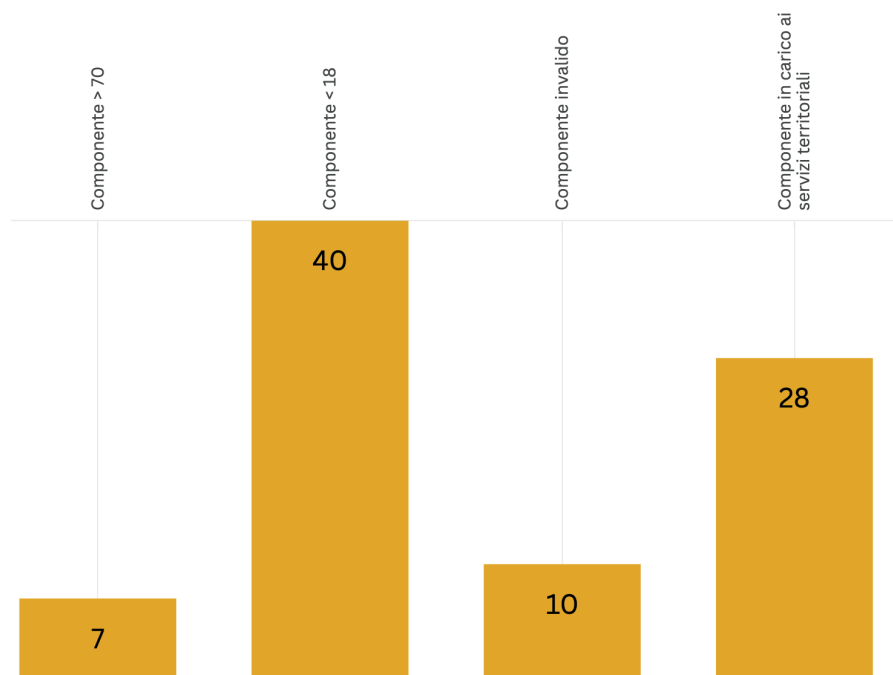




GLI SFRATTI E LE MISURE DI SOSTEGNO

Venendo ad un esame delle caratteristiche dei nuclei beneficiari, possiamo vedere come quasi la metà dei nuclei presenti almeno un minorenni. Sono relativamente numerosi anche i nuclei che presentano almeno un componente in carico ai servizi socioassistenziali del territorio, circa un terzo. Meno rilevanti le altre dimensioni di vulnerabilità. Vale la pena sottolineare come queste caratteristiche possano presentarsi contemporaneamente all'interno dello stesso nucleo, creando profili di disuguaglianza molteplici.

FIGURA 3.3 DIMENSIONI DI VULNERABILITÀ NEI NUCLEI BENEFICIARI DI MOROSITÀ INCOLPEVOLE, NUMERI ASSOLUTI, EROGAZIONI 2023



Fonte: elaborazione OSR su dati Regione Toscana

La successiva figura 3.4 riporta invece i valori assoluti delle cause per la riduzione di reddito che hanno portato all'ingenerarsi di una situazione di morosità incolpevole. Se escludiamo i molti dati mancanti, vediamo che sono soprattutto licenziamenti e mancati rinnovi di contratto a essere le principali cause di morosità, permettendo di sottolineare l'intreccio fra la disponibilità di reddito e il mantenimento dell'abitazione all'incrocio fra le difficili condizioni del mercato del lavoro e la riduzione della copertura delle misure di reddito minimo.





FIGURA 3.4 CAUSE DELLA MOROSITÀ INCOLPEVOLE 2023, DATI ASSOLUTI



Fonte: elaborazione OSR su dati Regione Toscana

Infine, presentiamo alcuni dati di medio periodo relativi al quadriennio 2020-2023, con l'avvertenza che – data la natura del fondo – verranno qua considerate sia domande avvenute prima del 2020, ma erogate nel corso di quell'anno, sia domande presentate nel corso del 2023 che sono state accolte e saranno erogate successivamente. Innanzitutto, salta all'occhio la distribuzione delle domande, che sono particolarmente numerose nel caso di Pisa, seguita da Livorno e Firenze. Empoli e Grosseto presentano pochissime domande, tutte accolte, mentre i tassi di erogazione diminuiscono sensibilmente se guardiamo a Firenze (la metà delle domande risultano escluse), Pisa e Prato (40% e 39% rispettivamente).

TABELLA 3.8 - FONDO SOSTEGNO ALLA MOROSITÀ NAZIONALE, STATO DOMANDE 2020-2023 PER LODE

Stato domanda	Lode											
	AREZZO	EMPOLI	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA-CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	Toscana
Erogata	34	9	47	7	154	39	31	146	42	40	27	576
Esclusa	9	0	62	0	3	2	11	132	4	30	4	257
Mancato accordo con proprietà alloggio	0	0	4	0	5	1	0	38	1	0	0	49
Rinuncia/Decaduta	2	0	9	0	10	0	0	11	1	7	1	41
Valida in corso di definizione	0	0	1	0	0	0	0	6	0	0	0	7
Totale complessivo	45	9	123	7	172	42	42	333	48	77	32	930

Fonte: elaborazione OSR su dati Regione Toscana





GLI SFRATTI E LE MISURE DI SOSTEGNO

La tabella 3.9 considera invece le sole domande ammesse a finanziamento che hanno già dato luogo a erogazione, escludendo dunque 7 domande valide in corso di definizione. I canoni dichiarati sono variabili, dai quasi 7.400 euro del Lode fiorentino ai 5.377 di Arezzo. Le morosità medie sono anch'esse molto variabili, e in alcuni casi superano di gran lunga i canoni medi (Firenze, Grosseto, Livorno, Lucca, Pistoia), indicando una condizione di stress abitativo molto forte. Le risorse complessivamente erogate sono pari a 3.857.590,71 euro, con uno stanziamento medio pari a 6.697 euro, in linea con le morosità medie. Le erogazioni dei Lode tendono a essere significativamente più alte della media regionale per Pisa, Pistoia e Prato, seppure con un volume di domande significativamente più alto per Pisa rispetto alle altre due.

TABELLA 3.9 - FONDO SOSTEGNO ALLA MOROSITÀ NAZIONALE, 2020-2023 PER LODE, CANONI DICHIARATI, MOROSITÀ ED EROGAZIONI

Lode	Nuclei beneficiari	Canone annuo medio	Morosità accumulata media	Importo erogato medio	Importo erogato complessivo
Arezzo	34	5.377	4.756	6.518	221.619,69
Empoli	9	6.672	6.387	4.134	37.204,12
Firenze	47	7.386	8.066	7.009	329.442,70
Grosseto	7	5.966	8.274	6.802	47.617,21
Livorno	154	5.531	6.705	5.492	845.825,19
Lucca	39	6.075	7.396	6.625	258.385,98
Massa-Carrara	31	5.927	3.789	5.502	170.560,00
Pisa	146	6.246	6.068	7.244	1.057.566,67
Pistoia	42	6.151	9.634	9.321	391.498,25
Prato	40	6.697	7.078	7.884	315.351,62
Siena	27	6.186	5.780	6.760	182.519,28
Toscana	576	6.093	6.640	6.697	3.857.590,71

Fonte: elaborazione OSR su dati Regione Toscana

Infine, la tabella 3.10 riporta le ricadute complessive legate ai benefici erogati/da erogare. In questo caso sono considerate anche le domande valide in corso di definizione, in quante per alcune di esse è già nota la ricaduta. In 41 casi, tutti a Livorno, si è avuta l'assegnazione di un alloggio di Edilizia residenziale pubblica, mentre più frequenti sono il differimento dello sfratto (110 casi), la sottoscrizione di un contratto a canone concordato (126 casi), e la rinuncia allo sfratto (153 casi).





TABELLA 3.10 – FONDO SOSTEGNO ALLA MOROSITÀ NAZIONALE, 2020-2023 PER LODE, RICADUTE

Ricaduta	Lode											
	Arezzo	Empoli	Firenze	Grosseto	Livorno	Lucca	Massa-Carrara	Pisa	Pistoia	Prato	Siena	Toscana
Assegnazione di alloggio pubblico	0	0	0	0	41	0	0	0	0	0	0	41
Contratto rinegoziato	0	0	1	0	2	3	0	1	0	0	0	7
Contratto rinnovato	0	0	5	2	23	3	0	4	0	0	0	37
Contributo causa COVID-19	0	5	7	0	7	2	1	3	2	0	0	27
Differimento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio	6	1	8	1	20	1	8	57	2	4	2	110
Nuovo contratto a canone concordato	6	0	13	2	12	2	4	45	28	9	5	126
Passaggio da casa a casa	3	0	1	0	19	4	6	10	6	0	0	49
Rinuncia allo sfratto da parte del proprietario	17	3	11	1	28	23	8	20	4	18	20	153
n.d	2	0	2	1	2	1	4	12	0	9	0	33
Totale complessivo	34	9	48	7	154	39	31	152	42	40	27	583

Fonte: elaborazione OSR su dati Regione Toscana

3.2.2 Il Fondo regionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli

A partire dal 2011, con delibera G.R. 1088/2011, esiste anche una misura regionale volta al sostegno di nuclei e individui morosi incolpevoli. Fino all'istituzione di Fondo nazionale per la morosità incolpevole (cfr. paragrafo 3.2.1), tali risorse erano destinate a tutti i Comuni. Con delibera G.R. 664/2016 è stato stabilito che le risorse del fondo regionale potevano essere utilizzate esclusivamente dai Comuni non capoluogo e ATA. Nella tabella 3.11 possiamo vedere il riparto risorse complessivo. Le risorse allocate da ogni singola delibera possono essere utilizzate per anni differenti da quello corrispondente, come vedremo in seguito. Le risorse indicate dalla tabella sono al netto del rimborso spese dedicato agli enti gestori (510.172,46 euro complessivi).



GLI SFRATTI E LE MISURE DI SOSTEGNO

TABELLA 3.11 FONDO REGIONALE MOROSI INCOLPEVOLI, STORICO RISORSE 2011-2023

Delibera	Importo netto assegnato	Totale Erogato
1088/2011	3.900.000,00	3.899.999,99
1151/2012	3.900.000,00	3.899.996,14
1089/2013	3.900.000,00	3.066.831,41
1082/2014	3.900.000,00	3.170.869,65
664/2016	975.000,00	972.113,75
943/2017	955.500,00	753.483,07
12054/2018	945.750,00	650.222,61
20482/2018	107.250,00	68.868,17
21676/2019	627.867,03	426.635,13
5855/2021	292.996,79	249.468,02
8873/2022 e 25436/2022	411.179,51	117.769,09
utilizzo fondi affitti	0	1.790.485,04
conguagli	80,79	92.169,50
TOTALE	19.915.624,12	19.158.911,57

Fonte: elaborazione OSR su dati Regione Toscana

Per quanto riguarda i Lode di Empoli, Grosseto e Prato non ci sono state né richieste né erogazioni nel 2023. Nello specifico, nel caso di Empoli le risorse sono state trasferite al fondo di sostegno all'affitto. Le risorse erogate complessivamente sono pari a 120.123,95 euro, di cui oltre un terzo utilizzate nel Lode di Pistoia.





TABELLA 3.12 FONDO MOROSITÀ REGIONALE, DOTAZIONE RISORSE PER LODE, 2023

LODE	RESIDUO 2022	IMPORTO DISPONIBILE DOPO ALTRI TRASFERIMENTI E/O CONGUAGLI	TOTALE EROGATO	RESIDUO AL 31.12.2023
AREZZO	34.920,74	32.195,14	10.666,31	21.528,83
EMPOLI	76.518,68	0,68*	-	0,68
FIRENZE	100.837,22	100.837,22	6.386,20	94.451,02
GROSSETO	22.480,08	22.480,08	-	22.480,08
LIVORNO	54.968,12	55.048,91	8.000,00	47.048,91
LUCCA	135.094,91	135.094,91	1.650,00	133.444,91
MASSA CARRARA	76.348,91	76.348,91	8.000,00	68.348,91
PISA	19.600,18	28.442,18	16.000,00	12.442,18
PISTOIA	143.984,66	143.984,66	47.471,09	96.513,57
PRATO	37.791,55	37.791,55	-	37.791,55
SIENA	244.611,80	244.611,80	21.950,35	222.661,45
TOSCANA	947.156,85	876.836,04	120.123,95	756.712,09

* Il residuo del LODE di Empoli è stato interamente destinato al Contributo affitti.

Fonte: elaborazione OSR su dati Regione Toscana

Le domande complessivamente pervenute sono riportate nella tabella 3.13: si tratta di 28 domande, di cui 24 già validate ed erogate. Di queste, 4 ancorché già ammesse a contributo sono state erogate nel corso dell'anno successivo (2024), e dunque non verranno considerate nelle successive elaborazioni.





GLI SFRATTI E LE MISURE DI SOSTEGNO

TABELLA 3.13 FONDO REGIONALE MOROSITÀ INCOLPEVOLE – RICHIESTE BENEFICIARI

Lode	Erogata	Esclusa	Mancato accordo con proprietà alloggio	Valida in corso di definizione	Totale complessivo
AREZZO	2		1		3
FIRENZE	1				1
LIVORNO	1			1	2
LUCCA	1	1			2
MASSA-CARRARA	1				1
PISA	2	1			3
PISTOIA	8				8
SIENA	4				4
Toscana	20	2	1	1	24

Fonte: elaborazione OSR su dati Regione Toscana

Come si vede dalla tabella 3.14, i canoni dei beneficiari della misura sono compresi fra i 4.200 del nucleo carrarino e i 7.800 euro annui medi nel caso di Livorno. Gli importi erogati nella maggior parte dei Lode superano le morosità accumulate (fanno eccezione Pisa, Pistoia e Siena), e coprono altre possibili spese connesse alla ricerca e al trasferimento in nuovo alloggio. Tuttavia la media regionale degli importi erogati è superiore alle morosità accumulate dai nuclei.

TABELLA 3.14 FONDO REGIONALE MOROSITÀ INCOLPEVOLE – CANONI ANNUI, MOROSITÀ ACCUMULATE, IMPORTI EROGATI (MEDIA)

Lode	Canone annuo medio	Morosità accumulata media	Importo erogato medio
AREZZO	5.520,00	5.200,00	5.333,16
FIRENZE	6.690,00	3.694,34	6.386,20
LIVORNO	7.800,00	5.089,00	8.000,00
LUCCA	6.600,00	1.650,00	1.650,00
MASSA-CARRARA	4.200,00	8.000,00	8.000,00
PISA	5.700,00	11.400,00	8.000,00
PISTOIA	5.595,00	6.203,51	5.933,89
SIENA	4.652,52	6.904,87	5.487,59
Toscana	5.555,00	6.444,05	6.006,20

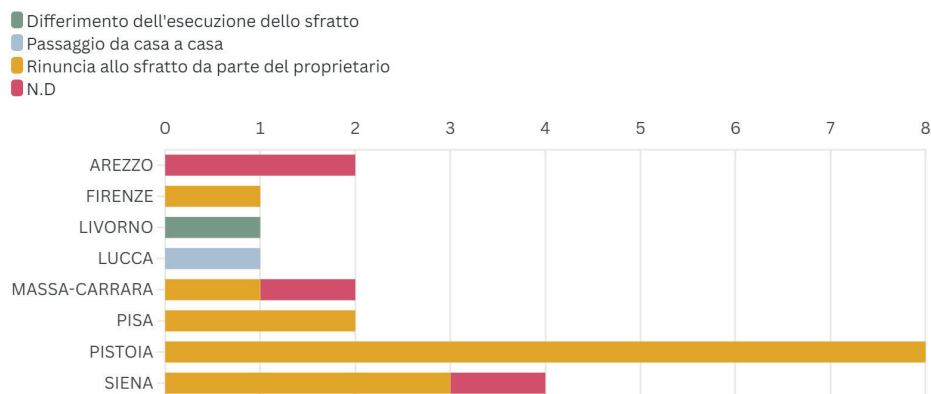
Fonte: elaborazione OSR su dati Regione Toscana





Le ricadute della misura sono evidenziate nella figura 3.5: vediamo come in molti casi, oltre due terzi, la proprietà abbia rinunciato allo sfratto e sia stata ristorata nelle morosità. Questo permette alle famiglie di rimanere nella stessa abitazione, senza dover affrontare il trasferimento in un altro alloggio.

FIGURA 3.5 FONDO REGIONALE MOROSITÀ INCOLPEVOLE – ESITI 2022



Fonte: elaborazione OSR su dati Regione Toscana

Per concludere questo paragrafo, le successive elaborazioni mostrano l'andamento del fondo nel periodo 2020-2023 analogamente a quanto riportato per il fondo nazionale. Nella tabella sottostante si riportano le domande complessive alla misura, 304. Di queste, 245 (l'81%) sono state ammesse ed erogate (considerando ora anche quelle erogate nel 2024), mentre sono 3 quelle ancora “in sospeso”. Le domande escluse, decadute e in cui il nucleo si è ritirato sono state 39, mentre in 17 casi il mancato accordo con la proprietà ha impedito il raggiungimento di un accordo.





GLI SFRATTI E LE MISURE DI SOSTEGNO

TABELLA 3.15 FONDO MOROSITÀ INCOLPEVOLE REGIONALE 2020-2023 – ESITO DOMANDE PER LODE

Lode	Erogata	Esclusa	Mancato accordo con proprietà alloggio	Rinuncia/Decaduta	Valida in corso di definizione	Totale complessivo
AREZZO	55	1	8	0	0	64
EMPOLESE-VALDELSA	10	3	3	0	0	16
FIRENZE	13	0	1	1	0	15
GROSSETO	3	1	0	0	0	4
LIVORNO	19	0	3	4	2	28
LUCCA	5	3	0	0	0	8
MASSA-CARRARA	10	2	0	0	0	12
PISA	37	10	2	14	1	64
PISTOIA	67	0	0	0	0	67
PRATO	8	0	0	0	0	8
SIENA	18	0	0	0	0	18
TOSCANA	245	20	17	19	3	304

Fonte: elaborazione OSR su dati Regione Toscana

La tabella 3.16 restituisce le principali dimensioni economiche della misura. Nel periodo in esame sono state destinati poco meno di 1,3 milioni di euro al Fondo, con i Lode di Pistoia Pisa e Arezzo che sono stati relativamente più generosi. In media le erogazioni per nucleo sono state pari a 5.270,23 euro, un po' meno delle morosità medie accumulate (6.044,24 euro). Solamente nei casi di Grosseto, Livorno e, marginalmente, Prato vediamo delle erogazioni che in media superano le morosità.





TABELLA 3.16 FONDO MOROSITÀ INCOLPEVOLE REGIONALE 2020-2023 - EROGAZIONI COMPLESSIVE E MEDIE E MOROSITÀ MEDIE

Lode	Erogazioni totali	Erogazione media	Morosità media
AREZZO	277.598,30	5.047,24	5.579,48
EMPOLESE-VALDELSA	48.348,62	4.834,86	5.186,86
FIRENZE	57.220,48	4.401,58	6.504,67
GROSSETO	17.472,91	5.824,30	4.543,49
LIVORNO	133.132,08	7.006,95	4.780,03
LUCCA	25.500,00	5.100,00	5.940,00
MASSA-CARRARA	66.271,00	6.627,10	7.329,00
PISA	226.935,29	6.133,39	7.410,87
PISTOIA	320.557,32	4.784,44	5.521,44
PRATO	45.761,47	5.720,18	5.547,72
SIENA	72.408,26	4.022,68	7.865,42
Toscana	1.291.205,73	5.270,23	6.044,24

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana

I nuclei beneficiari si caratterizzano per dei profili di fragilità articolati, di cui si riportano gli elementi nella tabella 3.17. Queste dimensioni possono presentarsi contemporaneamente all'interno dello stesso nucleo, e ciò può rendere più complessa la ricerca di un nuovo alloggio o il suo mantenimento in seguito allo sfratto. La tabella riporta le informazioni per i soli nuclei che hanno ricevuto un'erogazione a valere sul fondo regionale.



TABELLA 3.17 FONDO MOROSITÀ INCOLPEVOLE REGIONALE 2020-2023 - NUCLEI CON CARATTERISTICHE DI PARTICOLARE VULNERABILITÀ

Lode	Componente > 70	Componente < 18	Componente invalido	Componente in carico ai servizi sociali
AREZZO	4	36	7	9
EMPOLESE-VALDELSA		6	2	1
FIRENZE	1	10	1	7
GROSSETO	1	1	1	1
LIVORNO	3	11	1	5
LUCCA		5	1	4
MASSA-CARRARA		3	2	
PISA	3	22	3	23
PISTOIA	2	36	5	17
PRATO	1	6		7
SIENA	2	5	4	8
Toscana	17	141	27	82

Fonte: elaborazione OSR su dati Regione Toscana

3.3 Le commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo

La gestione degli sfratti e del disagio abitativo a livello territoriale può essere organizzata in una apposita commissione, normata sulla base della L.R. 2/2019 (artt. 4-5). La Commissione per il contrasto al disagio abitativo è un forum territoriale di incontro fra soggetti che, a vario titolo, sono coinvolti nelle questioni abitative. Queste riuniscono infatti i rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli inquilini e delle associazioni di proprietà edilizia maggiormente rappresentative e un rappresentante del soggetto gestore del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Possono inoltre aderire anche i rappresentanti delle Prefetture e delle Questure competenti, e i rappresentanti dei Comuni coinvolti, sia nella componente amministrativa sia in quella politica. Nel caso del Lode empolese, ad esempio la gestione delle commissioni è stata trasferita alla Società della Salute Empolese Valdarno Valdelsa, che dunque partecipa ai lavori.

La tabella 3.18 riporta i dati relativi alle riunioni effettivamente svolte nel corso del 2023. Come si vede, in alcuni Lode le commissioni non sono state operative nel corso dell'anno. I casi esaminati sono stati 417, poco meno che nell'anno passato. La successiva figura 3.6 dettaglia gli esiti dei casi esaminati. Nel contesto di Firenze la commissione non si è riunita, ma esiste uno strumento analogo (Commissione ERP e mobilità), che ha previsto l'inserimento di casi simili nelle graduatorie di emergenza per l'accesso all'edilizia popolare (cfr. capitolo 4).



TABELLA 3.18 RIUNIONE COMMISSIONI TERRITORIALI E CASI ESAMINATI NEL 2023

Lode	Numero sedute	Casi esaminati
AREZZO	1	0
EMPOLESE-VALDELSA	12	315
FIRENZE	0	0
GROSSETO	4	35
LIVORNO	12	52
LUCCA	0	0
MASSA-CARRARA	0	0
PISA	2	32
PISTOIA	0	0
PRATO	0	0
SIENA	1	3
Toscana	32	437

Fonte: elaborazione OSR su dati Regione Toscana

Come vediamo, non in tutti i casi presi in carico dalle commissioni è stato possibile evitare lo sfratto (6 casi), tuttavia sono molti quelli in cui le commissioni sono riuscite o a prevenire lo sfratto attraverso un contributo agli inquilini (121 nuclei), o a trovare una soluzione abitativa di emergenza (79 nuclei). Chiaramente, questi dati devono essere raffrontati a quelli – presentati in apertura – sul numero degli sfratti complessivi, per avere un quadro maggiormente chiaro della situazione di ogni contesto territoriale.

TABELLA 3.18 ESITI DELLE COMMISSIONI TERRITORIALI PER IL CONTRASTO AL DISAGIO ABITATIVO - 2023

	Empoli	Grosseto	Livorno	Pisa	Sienna	Toscana
Sfratti rinviati	0	0	15	0	0	15
Contributi per prevenire sfratto	109	2	8	0	2	121
Contributi per accedere a nuovo alloggio	35	0	7		1	43
Inserimenti in alloggi di emergenza	48	8	16	7	0	79
Domande in attesa di valutazione	13	12	2	16	0	43
Soluzione autonoma dei richiedenti	46	1	2	7	0	56
Domande non ammissibili	64	12	6	1	0	83
Sfratti eseguiti	0	0	5	1	0	6

Fonte: elaborazione OSR su dati Regione Toscana



L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

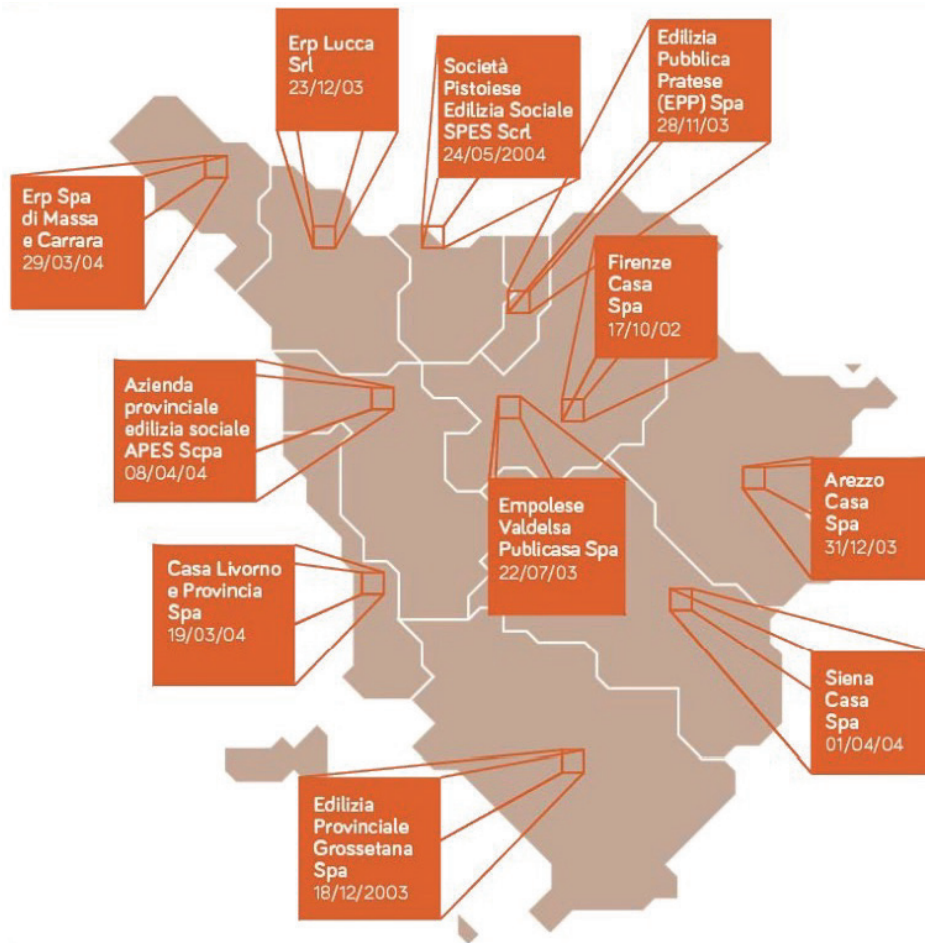
Questa sezione del Rapporto, come è ormai consuetudine, mira ad offrire il quadro dell'Edilizia Residenziale Pubblica (da ora in poi ERP) in Toscana: nel paragrafo 4.1 è contenuta un'analisi del patrimonio immobiliare gestito dalle undici Aziende pubbliche per la casa operative nei Lode toscani; il paragrafo 4.2 tratta delle caratteristiche dei nuclei familiari assegnatari; il paragrafo 4.3 delle domande di alloggi; il paragrafo 4.4, inserito come novità in questa sezione, illustra quattro indicatori relativi alla dotazione territoriale ERP e alle capacità di soddisfacimento del bisogno; il paragrafo 4.5 si occupa dei dati gestionali delle undici Aziende toscane. Le informazioni sono raccolte dall'Osservatorio Sociale Regionale, in collaborazione con il Settore Politiche abitative e Piano nazionale di ripresa e resilienza/Piano nazionale complementare della Direzione Urbanistica e sostenibilità, attraverso l'invio a tutti i soggetti gestori (e ai Comuni per quanto riguarda le graduatorie ERP) di apposite schede di rilevazione, che hanno affiancato l'avvio del sistema informativo regionale, previsto dall'art. 3 della L.R. 2/2019¹⁷. Le schede rilevano sia dati di stock (che fotografano i dati al 31 gennaio 2024, ad esempio il numero di unità immobiliari gestite) che di flusso (per i quali si considera il periodo di rilevazione 1° gennaio-31 dicembre 2023, ad esempio il numero di alloggi assegnati o restituiti).

¹⁷ "Funzioni della Regione: [...] 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'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

FIGURA 4.1 LE AZIENDE PUBBLICHE PER LA CASA OPERATIVE IN TOSCANA





4.1 Il Patrimonio

4.1.1 Gli edifici ERP e l'età delle costruzioni

Gli edifici ERP presenti in Toscana al 31 gennaio 2024 sono 5.865, con una variazione di -54 edifici rispetto al 2015, ossia circa un punto percentuale, che di fatto significa una sostanziale stabilità. I territori nei quali si osserva la maggiore quota di calo sono quelli di Massa-Carrara (-4%) e quello di Prato (-3,7%). Firenze rappresenta il 21% del totale regionale, seguito da Pisa (14%), Livorno (12,5%) e Lucca (11%), che insieme coprono quasi il 60% del patrimonio regionale.

TABELLA 4.1 DISTRIBUZIONE DEL NUMERO DI EDIFICI ERP PER LODE (2015-2023) E VARIAZIONE PERCENTUALE

Lode	2015	2017	2019	2021	2022	2023	2023 (%)	VAR(%) 2015-2023
AREZZO	404	407	408	409	413	414	7,1	2,2
EMPOLESE-VALDELSA	171	171	172	174	174	175	3,0	1,8
FIRENZE	1.275	1.256	1.254	1.250	1.252	1.239	21,1	-1,8
GROSSETO	449	445	448	445	446	448	7,6	-0,7
LIVORNO	718	726	732	730	732	732	12,5	1,9
LUCCA	649	647	645	648	651	653	11,1	0,3
MASSA-CARRARA	580	580	581	571	558	557	9,5	-3,8
PISA	843	833	833	834	834	833	14,2	-1,1
PISTOIA	293	296	289	288	288	288	4,9	-1,7
PRATO	162	163	165	153	153	156	2,7	-5,6
SIENA	375	370	372	370	370	370	6,3	-1,3
Toscana	5.919	5.894	5.911	5.872	5.871	5.865	100,0	-0,8

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica

La maggioranza degli edifici (3.035) è stata costruita prima del 1970 (54,2%), il 37,2% nel periodo 1970-2000 (2.084) e poco meno del 9% dopo l'anno 2000 (480). Il che porta l'età media del patrimonio ERP a oltre 50 anni.

I Lode Empolese-Valdelsa (14,4%), Siena (12%), Arezzo (11,4%), Lucca (10,3%) e Firenze (9,1%) sono quelli con la percentuale più alta di edifici costruiti dopo l'anno 2000, con valori superiori alla media regionale; di contro, Massa-Carrara è invece il Lode con il patrimonio immobiliare più vetusto (quasi 3/4 degli edifici costruiti prima del 1970) e Livorno, Pisa, Lucca e Grosseto hanno una percentuale di patrimonio costruito prima del 1970 superiore al 60% e al dato medio toscano. Firenze, come constatato già nei precedenti rapporti, si conferma come contesto peculiare: presenta la più alta quota di edifici costruiti nel periodo 1970-2000 e la più bassa quota di edifici costruiti prima del 1970.



TABELLA 4.2 DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DEGLI EDIFICI ERP PER LODE E ANNO DI COSTRUZIONE (2023)

Lode	Prima del 1970	1970-2000	Dopo il 2000	Età media
AREZZO	44,4	44,2	11,4	49,6
EMPOLESE-VALDELSA	43,1	42,5	14,4	46,4
FIRENZE	31,7	59,3	9,1	44,3
GROSSETO	61,7	29,3	8,9	55,3
LIVORNO	66,5	25,2	8,3	54,8
LUCCA	64,2	25,6	10,3	53,7
MASSA-CARRARA	73,6	23,2	3,3	54,9
PISA	65,8	27,5	6,7	55,0
PISTOIA	46,1	47,3	6,6	42,9
PRATO	43,6	48,1	8,3	47,9
SIENA	44,9	43,2	12,0	39,4
Toscana	54,2	37,2	8,6	50,2

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica

* La distribuzione percentuale presentata nella tabella 4.3 è calcolata sul numero di edifici correttamente classificati in una delle categorie previste dalla rilevazione: nella rilevazione del 2024 relativa ai dati 2023 risultano non classificati 266 edifici, ovvero il 4,5% del totale.

4.1.2 Gli alloggi ERP: consistenza e caratteristiche

Il numero di alloggi presenti negli edifici ERP della Toscana è ormai stabile da alcuni anni attorno a 50.000. Il trend regionale quinquennale non evidenzia oscillazioni di rilievo, ma la visione per Lode mostra situazioni leggermente differenti, seppur con variazioni di entità minima: Arezzo, Empolese-Valdelsa, Pistoia (+2,5%), Prato, Lucca e Pisa hanno registrato un saldo positivo; Massa-Carrara e Livorno un saldo negativo e Firenze, Grosseto e Siena una situazione pressoché invariata. Il Lode di Firenze copre circa 1/4 degli alloggi, e insieme a quello di Livorno (17%) e quello di Pisa (13%) rappresenta oltre la metà del patrimonio regionale.



TABELLA 4.3 DISTRIBUZIONE DEL NUMERO DI ALLOGGI ERP PER LODE (2019-2023) E VARIAZIONE PERCENTUALE

Lode	2019	2020	2021	2022	2023	2023 (%)	DIFF 2023-2019	VAR(%) 2023-2019
AREZZO	3.043	3.066	3.078	3.121	3.119	6,2	76	2,5
EMPOLESE-VALDELSA	1.551	1.580	1.580	1.580	1.589	3,2	38	2,5
FIRENZE	12.841	12.834	12.815	12.814	12.826	25,7	-15	-0,1
GROSSETO	3.165	3.117	3.128	3.140	3.151	6,3	-14	-0,4
LIVORNO	8.605	8.488	8.488	8.490	8.490	17,0	-115	-1,3
LUCCA	4.091	4.101	4.110	4.118	4.137	8,3	46	1,1
MASSA-CARRARA	3.757	3.754	3.734	3.669	3.673	7,3	-84	-2,2
PISA	6.323	6.322	6.361	6.377	6.387	12,8	64	1,0
PISTOIA	2.146	2.172	2.178	2.198	2.199	4,4	53	2,5
PRATO	1.824	1.831	1.828	1.828	1.853	3,7	29	1,6
SIENA	2.597	2.592	2.589	2.577	2.577	5,2	-20	-0,8
Toscana	49.943	49.857	49.889	49.912	50.001	100,0	58	0,1

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica

Il lieve saldo positivo annuale 2022-2023 (+89 unità) è il frutto di 153 alloggi in entrata (di cui il 62% oggetto di conferimento e il 22% di nuova costruzione) e 64 in uscita (venduti nel 44% dei casi e demoliti nel 38%). Nel saldo annuale, Prato è il contesto che ha contribuito in maniera maggiore a livello positivo (28% del totale regionale), seguito da Lucca (21%), Firenze, Grosseto, Pisa e Empoli (tra il 10 e il 13%).

TABELLA 4.4 VARIAZIONE DEL NUMERO DI ALLOGGI ERP 2022-2023 PER MOTIVO DI VARIAZIONE E LODE

LODE	ALLOGGI ERP 2021	MOTIVO DELLA VARIAZIONE							ALLOGGI ERP 2022
		CONSTRUITI (+)	RECUPERATI (+)	CONFERITI (+)	ALTRO IN ENTRATA (+)	VENDUTI (-)	DEMOLITI (-)	ALTRO IN USCITA (-)	
AREZZO	3.121	12	0	0	0	7	0	7	3.119
EMPOLESE VALDELSA	1.580	8	0	0	1	0	0	0	1.589
FIRENZE	12.814	0	0	6	14	3	0	5	12.826
GROSSETO	3.140	14	0	0	0	3	0	0	3.151
LIVORNO	8.490	0	0	0	0	0	0	0	8.490
LUCCA	4.118	0	3	25	0	9	0	0	4.137
MASSA-CARRARA	3.669	0	0	0	6	2	0	0	3.673
PISA	6.377	0	0	38	0	4	24	0	6.387
PISTOIA	2.198	0	0	1	0	0	0	0	2.199
PRATO	1.828	0	0	25	0	0	0	0	1.853
SIENA	2.577	0	0	0	0	0	0	0	2.577
TOSCANA	49.912	34	3	95	21	28	24	12	50.001

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica



L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

equamente tripartite nelle categorie A2, A3, A4; Firenze (che rappresenta ¼ del patrimonio regionale) ha una quota di alloggi nella categoria A2 superiore di 5 punti percentuali rispetto a quella regionale ed una quota di alloggi di categoria A3 inferiore di 7 punti percentuali.

TABELLA 4.6 DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DEGLI ALLOGGI CENSITI PER CATEGORIA CATASTALE E LODE (2023)

TIPOLOGIA CATASTALE	ABITAZIONE SIGNORILE A1/A7 (%)	ABITAZIONE CIVILE A2 (%)	ABITAZIONE ECONOMICA A3 (%)	ABITAZIONE POPOLARE A4 (%)	ABITAZIONE ULTRAPOPOLARE A5(%)	ABITAZIONE RURALE A6 (%)	TOTALE ALLOGGI CENSITI
AREZZO	0,0	3,4	71,4	24,8	0,4	0,0	3.119
EMPOLESE-VALDELSA	0,0	30,1	61,6	8,2	0,2	0,0	1.582
FIRENZE	0,0	42,0	39,9	17,0	1,1	0,0	12.567
GROSSETO	0,0	27,6	39,0	33,3	0,0	0,0	3.151
LIVORNO	0,0	52,3	42,8	4,8	0,1	0,0	8.488
LUCCA	0,0	2,6	85,4	11,9	0,1	0,0	4.137
MASSA-CARRARA	0,0	57,4	23,3	18,2	1,2	0,0	3.379
PISA	0,0	55,4	29,1	15,3	0,2	0,0	6.387
PISTOIA	0,0	0,3	83,0	16,4	0,2	0,0	2.199
PRATO	0,0	35,2	58,3	5,9	0,6	0,0	1.853
SIENA	0,0	43,4	35,6	20,9	0,1	0,0	1.638
TOSCANA	0,0	37,4	46,9	15,2	0,5	0,0	48.500

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica

Gli alloggi ERP censiti dagli enti gestori nell'anno 2023 rappresentano il 2,3% di tutti gli alloggi di pari categoria catastale¹⁸ (3,6% per la categoria A3) censiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Nel confronto, si nota che la quota degli alloggi ERP classificati nella categoria A2 (abitazioni civili) è 9 punti percentuali inferiore a quella rilevata per tutti gli alloggi toscani, mentre quella nella categoria A3 (abitazioni economiche) è superiore di 17 punti percentuali. Quota lievemente inferiore (-2,7 punti percentuali) per gli alloggi popolari.

¹⁸ Per consentire la comparazione sono stati filtrati nel database dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare gli alloggi classificati nella categoria da A1 ad A7, escludendo A8 (abitazioni in ville), A9 (castelli), A11 (abitazioni tipiche dei luoghi).





TABELLA 4.7 DISTRIBUZIONE ASSOLUTA E PERCENTUALE DEGLI ALLOGGI ERP E DEGLI ALLOGGI OMI PER CATEGORIA CATASTALE IN TOSCANA (2023)

CAT CATASTALE	ALLOGGI ERP	%	ALLOGGI OMI	%
A1/A7	1	0,0	92.622	4,3
A2	18.124	37,4	996.850	46,5
A3	22.744	46,9	635.411	29,7
A4	7.386	15,2	380.689	17,8
A5	243	0,5	30.737	1,4
A6	2	0,0	5.217	0,2
Totale	48.500	100,0	2.141.526	100,0

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica e Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'analisi del numero di vani mette in rilievo che il 40% degli alloggi censiti ha tre vani, il 29% oltre tre vani ed infine il 27% fino a due vani. L'analisi per Lode evidenzia alcune differenze territoriali rispetto alla media regionale: ad Arezzo (52%) e Prato (43%) si registra un significativo scostamento per le quote di alloggi con oltre 3 vani, mentre Massa Carrara ha la metà degli alloggi censiti nella categoria fino a 3 vani; Livorno, invece, ha la più alta quota di alloggi con un vano.

TABELLA 4.8 DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DEGLI ALLOGGI ERP PER NUMERO DI VANI UTILI E LODE (2023)

LODE	1 VANO	FINO A 2 VANI	FINO A 3 VANI	OLTRE 3 VANI	TOTALE ALLOGGI CENSITI
AREZZO	1,6	15,9	30,4	52,1	100,0
EMPOLESE VALDELSA	5,7	42,2	32,0	20,1	100,0
FIRENZE	2,3	26,8	38,5	32,4	100,0
GROSSETO	0,6	25,7	44,7	29,0	100,0
LIVORNO	5,4	33,1	42,5	19,0	100,0
LUCCA	1,7	26,4	42,0	29,9	100,0
MASSA-CARRARA	1,5	23,2	50,2	25,0	100,0
PISA	2,1	30,3	43,5	24,1	100,0
PISTOIA	3,5	24,6	41,5	30,4	100,0
PRATO	0,3	24,9	32,3	42,4	100,0
SIENA	2,7	41,2	31,2	24,9	100,0
TOSCANA	2,6	27,6	40,5	29,3	100,0

Fonte: Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica. Le percentuali sono calcolate sul totale dei dati rilevati validi (esclusi i mancanti), relativi a 43.668 alloggi sui 50.001 presenti.



L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Nel 2023 risultavano in costruzione 493 alloggi (nel 2022 erano 421 e nel 2021 erano 293), di cui 84 con prevista disponibilità nel corso del 2024 (ovvero il 44% del totale in costruzione, con punte del 100% nell'Empolese-Valdelsa e del 74% a Prato). Il 40% degli alloggi in costruzione è situato nel Lode di Firenze, il 30% in quello di Pisa, il 13% in quello di Massa Carrara e il 9% in quelli di Livorno e Prato.

TABELLA 4.9 DISTRIBUZIONE ASSOLUTA E PERCENTUALE DEL NUMERO DI ALLOGGI ERP IN COSTRUZIONE E CON PREVISTA DISPONIBILITÀ NEL 2023 PER LODE

LODE	ALLOGGI ERP IN COSTRUZIONE 2023	(% SU TOSCANA)	DI CUI: CON PREVISTA DISPONIBILITÀ NEL 2024	(% SU ALLOGGI IN COSTRUZIONE)
AREZZO	21	4,3	9	42,9
EMPOLESE-VALDELSA	28	5,7	28	100,0
FIRENZE	199	40,4	88	44,2
GROSSETO	0	0,0	0	-
LIVORNO	42	8,5	0	-
LUCCA	0	0,0	0	-
MASSA-CARRARA	62	12,6	35	56,5
PISA	98	19,9	23	23,5
PISTOIA	0	0,0	0	-
PRATO	43	8,7	32	74,4
SIENA	0	0,0	0	-
TOSCANA	493	100,0	215	43,6

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica

4.1.3 Le restituzioni di alloggi e lo stato di occupazione

Nel corso del 2023 sono stati restituiti 1.819 alloggi (erano 1.961 nel 2022, 1.653 nel 2021 e 1.374 nel 2020). Circa 2/3 di questi sono stati riconsegnati in maniera spontanea (45%), per mobilità (20%) o per altri motivi (2%), nel 30% dei casi la restituzione è avvenuta per decesso, nel 5% per decadenza e nel 4% per sfratto (78 casi, in linea con il dato 2022 e in netto aumento rispetto ai 9 del 2020 e ai 15 del 2021).





TABELLA 4.10 DISTRIBUZIONE DELLE RESTITUZIONI DEGLI ALLOGGI PER LODE E MOTIVAZIONE (2023)

Lode	Decesso	Annullamento	Decadenza	Revoca	Sfratto	Riconsegne			Totale
						Spontanea	Mobilità	Altro	
AREZZO	47	0	16	0	1	50	13	0	127
EMPOLESE-VALDELSA	24	0	3	0	7	22	7	0	63
FIRENZE	119	2	3	0	30	225	115	13	507
GROSSETO	39	0	3	0	7	40	30	4	123
LIVORNO	0	1	0	0	110	182	60	7	360
LUCCA	44	0	9	0	0	37	32	3	125
MASSA-CARRARA	41	0	16	0	1	26	12	1	97
PISA	97	0	7	0	1	69	47	2	223
PISTOIA	20	0	15	0	0	19	17	0	71
PRATO	14	2	5	1	6	21	2	0	51
SIENA	24	0	1	6	1	28	10	2	72
TOSCANA	550	4	90	2	78	818	386	33	1.819
(%)	30,2	0,2	4,9	0,1	4,3	45,0	21,2	1,8	100,0

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica
L'89% degli alloggi ERP (circa 44.600) è occupato con regolare contratto di locazione, il 9,4% risulta sfritto (quasi 4.700 alloggi) e l'1,5% è occupato senza titolo o in maniera abusiva (complessivamente oltre 700).

Le occupazioni senza titolo - riconducibili 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 ereditaria) - sono 509, hanno avuto negli ultimi anni un andamento oscillatorio (431 nel 2019, 516 nel 2020, 422 nel 2021, 441 nel 2022) ma sono in crescita per il secondo anno consecutivo. Massa Carrara (3%) ha la quota più elevata; Firenze e Lucca mostrano una quota leggermente superiore a quella media regionale e nei tre Lode citati si concentrano circa i 3/4 del totale dei casi regionali.

Le occupazioni abusive (230 casi) scendono per il secondo anno consecutivo (369 nel 2021, 266 nel 2022), e si riallineano a quanto osservato nel 2020 (216). Sensibile il miglioramento riscontrato su Livorno (da 273 a 141 casi, praticamente dimezzati), nel quale però si concentra ancora il 60% dei casi regionali e che insieme a Firenze (22%) copre oltre l'80% del totale.

Gli alloggi sfitti/non occupati sono 4.682. Massa-Carrara si conferma il Lode con la percentuale più elevata alloggi ERP sfitti (circa 16%), seguito da Empolese-Valdelsa, Siena, Prato e Pistoia (tutti tra il 12 e l'11%). Circa 1/4 degli alloggi sfitti si trova nel Lode di Firenze, mentre Livorno, Massa e Pisa si attestano al 12-13% del totale regionale.



L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

TABELLA 4.11 DISTRIBUZIONE DEGLI ALLOGGI ERP PER STATO DI OCCUPAZIONE E LODE (2022)

LODE	LOCAZIONE REGOLARE	OCCUPAZIONE SENZA TITOLO	OCCUPAZIONE ABUSIVA	SFITTI	TOTALE ALLOGGI CENSITI
AREZZO	94,4%	0,0%	0,0%	5,6%	100,0%
EMPOLESE-VALDELSA	87,1%	0,2%	0,1%	12,6%	100,0%
FIRENZE	89,2%	1,6%	0,4%	8,9%	100,0%
GROSSETO	89,8%	0,3%	0,1%	9,8%	100,0%
LIVORNO	90,0%	1,2%	1,6%	7,1%	100,0%
LUCCA	90,3%	1,5%	0,1%	8,0%	100,0%
MASSA-CARRARA	80,9%	3,0%	0,1%	16,0%	100,0%
PISA	91,0%	0,1%	0,3%	8,7%	100,0%
PISTOIA	87,9%	0,8%	0,0%	11,3%	100,0%
PRATO	87,8%	0,1%	0,2%	11,9%	100,0%
SIENA	87,9%	0,0%	0,0%	12,1%	100,0%
TOSCANA	89,2%	1,0%	0,5%	9,4%	100,0%
(%)	94,4%	0,0%	0,0%	5,6%	100,0%

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica

L'analisi del periodo 2015-2023 mette in luce la costante diminuzione del numero di alloggi con canone di locazione regolare (-4,8% dal 2015) e la conseguente crescita degli alloggi sfitti o non occupati, più che raddoppiati rispetto al 2015 (+158%). Le occupazioni senza titolo, pur con andamento altalenante, calano complessivamente del 6,6%, mentre le occupazioni abusive registrano un decremento del 6,1%.

TABELLA 4.12 ALLOGGI ERP IN TOSCANA PER STATO DI OCCUPAZIONE (2015-2023)

STATO OCCUPAZIONE	LOCAZIONE REGOLARE	OCCUPAZIONE SENZA TITOLO	OCCUPAZIONE ABUSIVA	SFITTI/NON OCCUPATI	ND	TOTALE
2015	46.823	545	245	1.815	100	49.528
2016	43.315	390	243	2.006	3	45.957
2017	46.285	562	241	2.574	69	49.731
2018	45.967	542	253	3.127	74	49.963
2019	45.749	431	323	3.420	73	49.996
2020	45.402	516	216	3.625	98	49.857
2021	44.900	422	369	4.051	152	49.894
2022	44.602	441	266	4.563	52	49.924
2023	44.580	509	230	4.682	0	50.001
VAR % 2015-2023	-4,8	-6,6	-6,1	158,0	-100,0	1,0

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica





Il 77% dei motivi di sfittanza è attribuibile a questioni manutentive: il 63% sono in attesa di manutenzione (il 15% con lavori finanziati e il 48% in attesa di finanziamento) e per il 14% la manutenzione è in corso. Nei restanti casi l'alloggio è sfritto perché oggetto di verifiche (6%), perché deve essere demolito (1%) o per altri motivi (3%). Del totale degli alloggi sfitti/non occupati, solo il 12% è effettivamente disponibile (crescono i numeri dai 517 del 2019 ai 566 del 2023 ma diminuisce la percentuale sul totale in ragione della crescita degli alloggi sfitti).

TABELLA 4.13 DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DEGLI ALLOGGI ERP SFITTI PER MOTIVO DELLA SFITTANZA E LODE (2023)

Lode	verifica	manutenzione in corso	manutenzione - finanziata	manutenzione - da finanziare	da demolire	disponibili	altro	non rilevato/mancante	Totale
AREZZO	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
EMPOLESE-VALDELSA	5%	0%	5%	70%	0%	20%	0%	0%	100%
FIRENZE	7%	10%	8%	56%	0%	14%	4%	1%	100%
GROSSETO	0%	9%	27%	53%	0%	10%	0%	0%	100%
LIVORNO	24%	4%	21%	27%	5%	10%	3%	6%	100%
LUCCA	0%	16%	26%	32%	0%	11%	13%	2%	100%
MASSA-CARRARA	7%	26%	4%	56%	0%	3%	5%	0%	100%
PISA	1%	10%	28%	52%	1%	8%	0%	0%	100%
PISTOIA	11%	1%	0%	43%	0%	35%	1%	8%	100%
PRATO	0%	5%	17%	66%	0%	12%	0%	0%	100%
SIENA	0%	1%	26%	58%	0%	15%	0%	0%	100%
TOSCANA	6%	14%	15%	48%	1%	12%	3%	1%	100%

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica





4.2 Gli inquilini

I nuclei che vivono negli alloggi ERP della Toscana sono 45.158 e hanno registrato un calo di 151 unità rispetto al 2022 (-0,2%) e di circa 2.400 rispetto al 2015 (-5%). Anche se il nesso non può essere automatico, sembrano diminuzioni in linea con l'andamento degli alloggi sfitti, aumentati di 119 unità rispetto al 2022 e di circa 2.900 rispetto al 2015. A livello di Lode, nel periodo 2015-2023 si riscontra a Massa Carrara una contrazione dell'11%, seguito Grosseto, Pisa (entrambi al -7%) e Firenze (-5,4%).

TABELLA 4.14 SERIE STORICA DEI NUCLEI CHE VIVONO IN ALLOGGI ERP E VARIAZIONE % 2023-2022 E 2023-2015 PER LODE

LODE	2015	2017	2019	2020	2021	2022	2023	VAR % 2023-2022	VAR % 2023-2015
AREZZO	2.974	2.963	2.952	2.936	2.955	2.920	2.927	0,2	-1,6
EMPOLESE-VALDELSA	1.460	1.457	1.418	1.413	1.423	1.406	1.405	-0,1	-3,8
FIRENZE	12.284	12.126	11.967	11.885	11.742	11.645	11.616	-0,2	-5,4
GROSSETO	3.073	3.034	2.973	2.924	2.889	2.872	2.855	-0,6	-7,1
LIVORNO	8.220	8.145	8.201	8.155	8.104	8.024	7.941	-1,0	-3,4
LUCCA	3.945	3.923	3.882	3.845	3.820	3.817	3.796	-0,6	-3,8
MASSA-CARRARA	3.471	3.412	3.287	3.245	3.133	3.138	3.082	-1,8	-11,2
PISA	6.095	6.045	5.870	5.804	5.718	5.671	5.671	0,0	-7,0
PISTOIA	1.988	1.962	1.950	1.943	1.947	1.942	1.938	-0,2	-2,5
PRATO	1.697	1.691	1.709	1.687	1.656	1.614	1.645	1,9	-3,1
SIENA	2.345	2.269	2.233	2.297	2.253	2.208	2.282	3,4	-2,7
TOSCANA	47.552	47.027	46.442	46.134	45.640	45.257	45.158	-0,2	-5,0

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica

I nuclei residenti alloggi ERP rappresentano 106.306 componenti, per una media di 2,35 componenti per nucleo, e il lieve ma costante calo della dimensione media (era 2,5 nel 2020) è lo specchio del processo di nuclearizzazione (aumento del numero dei nuclei e contemporanea contrazione del numero medio di componenti) che sta attraversando le famiglie toscane e italiane da ormai diversi anni. I territori che si discostano maggiormente dalla media regionale sono da una parte quello dell'Empolese-Valdelsa (2,5) e dall'altra quello di Livorno (2,2).



TABELLA 4.15 DISTRIBUZIONE DEL NUMERO DI NUCLEI E DEL TOTALE DEI COMPONENTI CHE VIVONO NEGLI ALLOGGI ERP PER LODE (2023)

LODE	Nuclei ERP	Componenti	N. medio componenti
AREZZO	2.927	7.052	2,41
EMPOLESE-VALDELSA	1.405	3.511	2,50
FIRENZE	11.616	27.279	2,35
GROSSETO	2.855	6.696	2,35
LIVORNO	7.941	17.434	2,20
LUCCA	3.796	9.229	2,43
MASSA CARRARA	3.082	7.281	2,36
PISA	5.671	13.644	2,41
PISTOIA	1.938	4.741	2,45
PRATO	1.645	4.146	2,52
SIENA	2.282	5.293	2,32
TOTALE	45.158	106.306	2,35

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica

Circa il 30% dei nuclei in alloggi ERP ha una composizione unipersonale (Arezzo 33% e Livorno 32%), di cui il 15,6% (corrispondente al 4,7% del totale) con assegnatario ultra ottantacinquenne (spicca il 27% di Siena). I nuclei con all'interno soggetti invalidi sono il 22,3% (da segnalare i valori del 30% e oltre di Pistoia, Massa Carrara, Siena e Pisa), mentre si attestano al 3% le famiglie aventi figli con disabilità a carico (Empolese-Valdelsa al 10%). Queste informazioni sono molto importanti in termini di valutazione di eventuali fragilità connesse all'inclusione sociale, a percorsi di cura o al mantenimento di condizioni di autosufficienza. In tutti questi casi, infatti, il rischio di vulnerabilità sociale (perdita dell'occupazione, deterioramento delle condizioni di salute, solitudine abitativa, assenza di reti primarie di supporto) è sicuramente più elevato.





L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

TABELLA 4.16 DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DEI NUCLEI FAMILIARI ERP PER CARATTERISTICHE DEL NUCLEO E LODE (2023 - VALORI NON MUTUAMENTE ESCLUSIVI)

LODE	NUCLEI FAMILIARI PRESENTI IN ALLOGGI ERP	% FAMIGLIE UNIPERSONALI SUL TOTALE DEI NUCLEI ERP	% FAM. UNIPERSONALI CON ASSEGNATARIO \geq 85 ANNI SUL TOTALE DELLE FAMIGLIE UNIPERSONALI	% CON SOGGETTI INVALIDI SUL TOTALE DEI NUCLEI ERP	% CON FIGLI DISABILI A CARICO SUL TOTALE DEI NUCLEI ERP
AREZZO	2.927	33,0	18,2	14,0	0,4
EMPOLESE-VALDELSA	1.405	29,2	14,4	18,0	9,9
FIRENZE	11.616	30,2	16,4	17,8	3,5
GROSSETO	2.855	32,1	12,7	24,3	4,2
LIVORNO	7.941	31,8	14,4	20,5	2,1
LUCCA	3.796	25,5	10,8	20,0	3,5
MASSA-CARRARA	3.082	28,6	15,9	32,9	1,1
PISA	5.671	31,2	16,7	30,1	3,5
PISTOIA	1.938	30,0	12,9	33,0	4,4
PRATO	1.645	23,3	6,0	11,3	2,6
SIENA	2.282	33,8	26,8	31,7	3,2
TOSCANA	45.158	30,3	15,6	22,3	3,1

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica

La componente straniera dei nuclei assegnatari di alloggi ERP rappresenta ad oggi il 13,8% (in linea con la quota di stranieri residenti in Toscana, 12%), con una variazione positiva del 41% rispetto al 2015 e del 4% rispetto al 2022. Le variazioni più ampie si registrano nei Lode Empolese-Valdelsa, Grosseto e Pistoia.





TABELLA 4.17 DISTRIBUZIONE ASSOLUTA E PERCENTUALE PER LODE DEI NUCLEI FAMILIARI CON ASSEGNATARIO STRANIERO (CONFRONTO 2015-2023)

ANNO RILEVAZIONE	2015			2023			VAR % 2015 - 2023	
	TOT Nuclei	Nuclei stranieri	%	TOT Nuclei	Nuclei stranieri	%	TOT Nuclei	Nuclei stranieri
AREZZO	2.974	609	20,1	2.927	850	29,0	-1,6	39,6
EMPOLESE-VALDELSA	1.460	155	10,6	1.405	404	28,8	-3,8	160,6
FIRENZE	12.284	983	8	11.616	1.263	10,9	-5,4	28,5
GROSSETO	3.073	237	7,7	2.855	615	21,5	-7,1	159,5
LIVORNO	8.220	261	3,2	7.941	388	4,9	-3,4	48,7
LUCCA	3.945	318	8,1	3.796	377	9,9	-3,8	18,6
MASSA-CARRARA	3.471	186	5,4	3.082	265	8,6	-11,2	42,5
PISA	6.095	752	12,3	5.671	779	13,7	-7,0	3,6
PISTOIA	1.988	196	9,9	1.938	486	25,1	-2,5	148,0
PRATO	1.697	174	10,3	1.645	273	16,6	-3,1	56,9
SIENA	2.345	557	23,8	2.282	554	24,3	-2,7	-0,5
TOSCANA	47.552	4.428	9,3	45.158	6.254	13,8	-5,0	41,2

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica

Il 57% dei nuclei residenti in alloggi ERP (circa 25.700) ha un canone di locazione protetto, il 23% (circa 10.500) ha un canone sociale e circa il 16% (circa 7.000) un canone minimo. Residuali invece le altre tipologie, che nel complesso coprono il 4,5% dei casi (circa 2.000)¹⁹.

¹⁹ Si segnala che 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 ai 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 4.18 DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DEI NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI NEGLI ALLOGGI ERP PER TIPOLOGIA DI CANONE DI LOCAZIONE E LODE (2023)

LODE	CANONE MINIMO	CANONE SOCIALE	CANONE PROTETTO	CANONE MASSIMO	CANONE SANZIONATORIO	INDENNITÀ OCCUPAZIONE	ALTRO
AREZZO	10,2	23,5	65,4	0,7	0,0	0,0	0,2
EMPOLESE-VALDELSA	0,0	33,9	58,1	1,4	6,1	0,4	0,0
FIRENZE	4,1	21,1	68,4	2,9	1,0	2,4	0,0
GROSSETO	13,2	23,5	57,4	1,1	2,7	0,4	1,8
LIVORNO	19,9	20,9	55,0	1,0	0,1	3,0	0,0
LUCCA	27,8	16,0	52,7	1,3	0,0	2,1	0,1
MASSA-CARRARA	7,8	24,6	61,5	1,3	0,6	3,7	0,5
PISA	26,2	21,7	50,6	1,2	0,0	0,2	0,0
PISTOIA	19,1	21,3	55,3	1,4	0,6	2,3	0,0
PRATO	20,2	23,5	50,6	2,0	1,9	1,3	0,5
SIENA	36,3	48,3	13,1	1,3	0,3	0,2	0,6
TOSCANA	15,6	23,1	56,8	1,6	0,8	1,8	0,2

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica

4.3 La domanda di alloggi

4.3.1 Le graduatorie vigenti

Nell'ambito delle graduatorie ERP ordinarie comunali, nel 2023 sono state presentate in Toscana 23.711 domande e di queste 19.181 sono state accolte (81% del totale), con un +9% rispetto al 2022 e un +24% sul 2020. I Lode che hanno ammesso il maggior numero di domande sono Livorno, Lucca e Pistoia, mentre quelli che ne hanno ammesse in percentuale inferiore sono Pisa, Prato e Arezzo.

Il 30,6% delle domande ammesse (5.866 in valore assoluto) è pervenuto da nuclei di cittadinanza straniera. Si tratta di una percentuale inferiore rispetto a quanto riscontrato negli ultimi anni (36-37% medio) ma occorre dire che il valore è sicuramente sottostimato rispetto alla consistenza reale poiché non è disponibile il dato del comune di Firenze (che, visti i volumi del capoluogo in termini di domande ammesse, influenza anche il totale regionale). Rispetto ai numeri disponibili, comunque, spiccano le quote dell'Empolese-Valdelsa, di Pisa, di Siena e di Prato.



TABELLA 4.19 DISTRIBUZIONE ASSOLUTA E PERCENTUALE DELLE DOMANDE PRESENTATE E AMMESSE NELLE GRADUATORIE ORDINARIE ERP PER NAZIONALITÀ E LODE (2023)

LODE	DOMANDE PRESENTATE	% SU TOSCANA	DOMANDE AMMESSE	% DOMANDE AMMESSE SU DOMANDE PRESENTATE	DOMANDE AMMESSE STRANIERI	% DOMANDE AMMESSE STRANIERI SU TOTALE DOMANDE AMMESSE
AREZZO	1.218	5,1	897	73,6	328	36,6
EMPOLESE-VALDELSA	930	3,9	790	84,9	389	49,2
FIRENZE	5.698	24,0	4.859	85,3	756	15,6
GROSSETO	1.753	7,4	1.494	85,2	469	31,4
LIVORNO	2.935	12,4	2.691	91,7	724	26,9
LUCCA	1.766	7,4	1.573	89,1	596	37,9
MASSA-CARRARA	1.233	5,2	944	76,6	259	27,4
PISA	3.764	15,9	2.408	64,0	1.001	41,6
PISTOIA	1.300	5,5	1.159	89,2	413	35,6
PRATO	1.650	7,0	1.192	72,2	463	38,8
SIENA	1.464	6,2	1.174	80,2	468	39,9
TOSCANA	23.711	100,0	19.181	80,9	5.866	30,6

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione graduatorie ERP comunali

* Per il Lode di Firenze non sono disponibili i dati delle domande ammesse distinte per nazionalità del Comune di Firenze, per cui sia il dato territoriale che quello regionale riportati in tabella risultano sottostimati rispetto al dato reale.

I numeri complessivi delle graduatorie ordinarie riportati sopra sono relativi a tre differenti riferimenti normativi regionali in materia e ai relativi criteri per l'attribuzione dei punteggi:

- le graduatorie della L.R. 2/2019 (“Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica”) così come modificata dalla L.R. 35/2021 (“Requisiti per la partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione di alloggi ERP. Condizioni per l'attribuzione dei punteggi. Modifiche agli allegati A e B della LR 2/2019”);
- quelle della L.R. 2/2019;
- quelle della L.R. 96/1996 (“Disciplina per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”) così come modificata dalla LR 41/2015 (“Modifiche alla legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96”).

Nello specifico, le 19.181 domande ammesse sono derivanti per il 49% (9.444 domande) da graduatorie della L.R. 2/2019 modificata da L.R. 35/2021, per il 46% da quelle della L.R. 2/2019 (8.751 domande) e per il 5% da quelle della L.R. 96/1996 modificata L.R. 41/2015 (986 domande).

Di seguito, dunque, vengono presentati i pesi che i criteri di ogni graduatoria hanno avuto nell'attribuzione dei punteggi per le domande ammesse, preceduti da un box esplicativo dei criteri utilizzati.

Il box sottostante riporta dunque i criteri predisposti dalle modifiche all'Allegato B della L.R. 2/2019 previste dalla L.R. 35/2021, mediante i quali sono stati attribuiti i punteggi per la formulazione delle graduatorie delle 9.444 domande ammesse.





BOX 4.1 – CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI PRESENTI NELLE DOMANDE AMMESSE L.R. 2/2019 COME MODIFICATA DA LR 35/2021

A - Condizioni sociali, economiche e familiari	
A1	Reddito costituito solo da pensione sociale, assegno sociale, pensione minima INPS, pensione di invalidità: punti 2;
A1bis	Reddito del nucleo familiare non superiore all'importo Annuo di una pensione minima INPS per persona: punti 1
A-2	1 solo richiedente o una coppia ultra 65: punti 1
A-3	Giovani coppie coniugate, conviventi, uniti civilmente anagraficamente conviventi: punti 1
A-4.1	Invalidità pari o > 67%: punti 1
A-4.2	Invalidità 100%: punti 2
A-4.3	Invalidità persona < 18 anni e > 65 anni: punti 2
A-4bis	Invalidità 100% con assistenza e/o handicap grave con intervento assistenziale permanente: punti 3
A-5	Pendolarità >70 km: punti 1
A-6	Nucleo con 3 o più familiari fiscalmente a carico: punti 2
A-7.1	1 o più figli maggiorenni a carico con meno di 26 anni: punti 1
A-7.2	1 - minore a carico: punti 2
A-7.3	2 o più minori a carico: punti 3
A-7.4	1 soggetto fiscalmente a carico di cui al punto A-4 o A-4 bis: punti 4
A-8	Soggetto separato o divorziato con obbligo di mantenimento: punti 1
B - Grave disagio abitativo	
B-1	Alloggio impropriamente adibito a abitazione, documentate da autorità pubbliche: punti 3
B-2	Alloggio con barriere architettoniche non facilmente eliminabili: punti 2
B-3	Alloggio assegnato o collocazione in strutture disposti da servizi di assistenza pubblica, il cui canone è parzialmente o interamente corrisposto dal Comune: punti 3
B-4a	Alloggio con contratto di locazione >1/3 reddito: punti 3
B-4b	Alloggio con contratto di locazione > 50 reddito: punti 4
B-5	Rilascio abitazione a seguito di sfratto per finita locazione o per morosità incolpevole o di provvedimento di espropriazione forzata a seguito di pignoramento: punti 2
B-6	Coabitazione con altro o più nuclei familiari, o situazione di sovraffollamento con oltre due persone per vano utile: punti 2
C - Condizioni di storicità di presenza	
C-1a	Resid. anagrafica o attività lavorativa continuativa nell'ambito territoriale del bando da almeno 3 anni: punti 3
C-1b	Resid. anagrafica o attività lavorativa continuativa nell'ambito territoriale del bando da almeno 5 anni: punti 2
C-1c	Resid. anagrafica o attività lavorativa continuativa nell'ambito territoriale del bando da almeno 10 anni: punti 3
C-1d	Resid. anagrafica o attività lavorativa continuativa nell'ambito territoriale del bando da almeno 15 anni: punti 3,5
C-1e	Resid. anagrafica o attività lavorativa continuativa nell'ambito territoriale del bando da almeno 10 anni: punti 4
C-2	Presenza continuativa nella graduatoria comunale o intercomunale o utilizzo autorizzato: max 6 punti; 0,5 punti per anno
C-3	Periodo di contribuzione al Fondo Gescal non inferiore ad anni 5: punti 1
C-3	Periodo di contribuzione al Fondo Gescal non inferiore ad anni 10: punti 2

Fonte: Allegato B LR 2/2019 come modificato da LR 35/2021





Nella tabella che segue viene riportata la suddivisione in percentuale della ricorrenza dei criteri per domande ammesse, suddivisa per Lode. Procedendo con ordine, rispetto all'ambito A - Condizioni sociali, economiche e familiari, si riscontra per tutti i Lode una ricorrenza maggioritaria del criterio A-1bis, ossia “Reddito del nucleo familiare non superiore all'importo annuo di una pensione minima INPS per persona” che a livello aggregato su base regionale ricorre per il 62% delle domande ammesse, seguito da A-6 (“Nucleo con 3 o più familiari fiscalmente a carico”) con il 14%. Per quanto concerne l'ambito B - Grave disagio abitativo sono invece i criteri B-4b (“Alloggio con contratto di locazione > 50% del reddito”), B4a (“Alloggio con contratto di locazione >1/3 reddito”) e B-3 (“Alloggio assegnato o collocazione in strutture disposti da servizi di assistenza pubblica, il cui canone è parzialmente o interamente corrisposto dal Comune”) a ricorrere maggiormente. In ultimo, per l'ambito C - Condizioni di storicità di presenza è invece il criterio C-1e (“Residenza o attività lavorativa continuativa da almeno 10 anni”) a prevalere con una ricorrenza del 20%, seguito dal C-2 (“Presenza continuativa nella graduatoria comunale o intercomunale o utilizzo autorizzato”) con il 16%.





L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

TABELLA 4.20 ATTRIBUZIONI DEI PUNTEGGI PRESENTI NELLE DOMANDE AMMESSE NELLE GRADUATORIE VIGENTI EX L.R. 2/2019 COME MODIFICATA DA L.R. 35/2021 PER CRITERIO E LODE (2023) - VALORI %

Criteri LR 35/2021	AREZZO	EMPOLESE-VALDELSA	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA-CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOSCANA
A-1	6%	-	5%	5%	5%	12%	6%	5%	10%	-	6%	6%
A-1bis	67%	-	52%	74%	66%	45%	35%	61%	70%	-	62%	62%
A-2	8%	-	13%	10%	10%	8%	7%	8%	11%	-	9%	10%
A-3a	0%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	-	0%	0%
A-3b	9%	-	1%	2%	0%	6%	0%	2%	1%	-	1%	2%
A-4.1	4%	-	4%	8%	6%	10%	9%	5%	8%	-	5%	6%
A-4.2	5%	-	2%	3%	2%	10%	4%	3%	3%	-	4%	3%
A-4.3	10%	-	7%	4%	7%	8%	11%	6%	11%	-	1%	7%
A-4bis	3%	-	5%	6%	4%	2%	7%	7%	6%	-	9%	6%
A-5	0%	-	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	-	0%	0%
A-6	15%	-	14%	13%	11%	14%	12%	18%	18%	-	24%	14%
A-7.1	2%	-	5%	3%	5%	6%	4%	5%	5%	-	2%	4%
A-7.2	7%	-	8%	10%	8%	10%	8%	8%	8%	-	5%	8%
A-7.3	6%	-	5%	5%	5%	6%	7%	5%	6%	-	3%	5%
A-7.4	1%	-	1%	2%	1%	0%	1%	4%	1%	-	2%	2%
A-8	0%	-	1%	1%	1%	0%	1%	1%	2%	-	3%	1%
B-1	0%	-	1%	1%	1%	2%	1%	1%	1%	-	0%	1%
B-2	1%	-	1%	0%	2%	2%	2%	1%	2%	-	1%	1%
B-3	5%	-	4%	15%	18%	6%	1%	10%	9%	-	3%	11%
B-4a	10%	-	12%	13%	10%	20%	4%	10%	12%	-	6%	11%
B-4b	15%	-	15%	22%	20%	4%	3%	17%	21%	-	13%	18%
B-5	2%	-	3%	1%	4%	0%	2%	4%	4%	-	3%	3%
B-6	3%	-	5%	4%	4%	0%	9%	7%	5%	-	2%	5%
C-1a	8%	-	12%	3%	6%	29%	11%	9%	13%	-	9%	9%
C-1b	17%	-	20%	6%	14%	24%	19%	23%	22%	-	10%	17%
C-1c	19%	-	17%	6%	16%	14%	18%	21%	15%	-	18%	16%
C-1d	12%	-	10%	6%	11%	16%	13%	11%	11%	-	13%	10%
C-1e	26%	-	19%	16%	38%	12%	35%	17%	21%	-	14%	25%
C-2	13%	-	9%	20%	37%	4%	10%	18%	13%	-	6%	20%
C-3a	0%	-	2%	1%	1%	0%	0%	1%	3%	-	0%	1%
C-3b	0%	-	3%	2%	2%	2%	0%	1%	6%	-	0%	2%

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione graduatorie ERP comunali

Per la corrispondenza delle sigle della tabella si rimanda al box 4.1, in cui sono dettagliati per esteso i criteri di attribuzione dei punteggi, come da Allegato B della L.R. 2/2019 modificato da LR 35/2021.





Il box 4.2 riporta i criteri predisposti dall'Allegato B alla LR 2/2019, mediante i quali sono stati attribuiti i punteggi per la formulazione delle graduatorie delle 8.751 domande ammesse.

BOX 4.2 CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI PRESENTI NELLE DOMANDE AMMESSE L.R. 2/2019

A - Condizioni sociali, economiche e familiari

A1	Reddito costituito solo da pensione sociale, assegno sociale, pensione minima INPS, pensione di invalidità: punti 2;
A1bis	Reddito del nucleo familiare non superiore all'importo Annuo di una pensione minima INPS per persona: punti 1
A-2	1 solo richiedente o una coppia ultra 65: punti 1
A-3	Giovani coppie coniugate, conviventi, uniti civilmente anagraficamente conviventi: punti 1
A-4.1	Invalidità pari o > 67%: punti 1
A-4.2	Invalidità 100%: punti 2
A-4.3	Invalidità persona < 18 anni e > 65 anni: punti 2
A-4bis	Invalidità 100% con assistenza e/o handicap grave con intervento assistenziale permanente: punti 3
A-5	Pendolarità >70 km: punti 1
A-6	Nucleo con 3 o più familiari fiscalmente a carico: punti 2
A-7.1	1 o più figli maggiorenni a carico con meno di 26 anni: punti 1
A-7.2	1 - minore a carico: punti 2
A-7.3	2 o più minori a carico: punti 3
A-7.4	1 soggetto fiscalmente a carico di cui al punto A-4 o A-4 bis: punti 4
A-8	Soggetto separato o divorziato con obbligo di mantenimento: punti 1

B - Grave disagio abitativo

B-1	Alloggio impropriamente adibito a abitazione, documentate da autorità pubbliche: punti 3
B-2	Alloggio con barriere architettoniche non facilmente eliminabili: punti 2
B-3	Alloggio assegnato o collocazione in strutture disposti da servizi di assistenza pubblica, il cui canone è parzialmente o interamente corrisposto dal Comune: punti 3
B-4a	Alloggio con contratto di locazione >1/3 reddito: punti 3
B-4b	Alloggio con contratto di locazione > 50 reddito: punti 4
B-5	Rilascio abitazione a seguito di sfratto per finita locazione o per morosità incolpevole o di provvedimento di espropriazione forzata a seguito di pignoramento: punti 2
B-6	Coabitazione con altro o più nuclei familiari, o situazione di sovraffollamento con oltre due persone per vano utile: punti 2

C - Condizioni di storicità di presenza

C-1a	Resid. Anagrafica o attività lavorativa continuativa nell'ambito territoriale del bando da almeno 10 anni: punti 2
C-1b	Resid. Anagrafica o attività lavorativa continuativa nell'ambito territoriale del bando da almeno 15 anni: punti 3
C-1c	Resid. Anagrafica o attività lavorativa continuativa nell'ambito territoriale del bando da almeno 20 anni: punti 4
C-2	Presenza continuativa nella graduatoria comunale o intercomunale o utilizzo autorizzato: max 6 punti; 0,5 punti per anno
C-3	Periodo di contribuzione al Fondo Gescal non inferiore ad anni 5: punti 1
C-3	Periodo di contribuzione al Fondo Gescal non inferiore ad anni 10: punti 2

Fonte: Allegato B L.R. 2/2019



L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Spostando l'attenzione sui criteri, anche in questo caso nell'ambito A - Condizioni sociali, economiche e familiari, risulta prevalente il criterio A-1bis ("Reddito del nucleo familiare non superiore all'importo annuo di una pensione minima INPS per persona"), ricorrente nel 40% dei casi. Nella sezione B - Grave disagio abitativo sono maggioritari il criterio B-4b ("Alloggio con contratto di locazione > 50% del reddito") e B-4a ("Alloggio con contratto di locazione >1/3 del reddito") rispettivamente con il 26% e 9%. Nell'ambito C - Condizioni di storicità di presenza ricorrono maggiormente i criteri C-2 ("Presenza continuativa nella graduatoria comunale o intercomunale o utilizzo autorizzato") e C-1c ("Residenza o attività lavorativa continuativa da almeno 20 anni").





TABELLA 4.21 ATTRIBUZIONI DEI PUNTEGGI PRESENTI NELLE DOMANDE AMMESSE NELLE GRADUATORIE VIGENTI EX L.R. 2/2019 PER CRITERIO E LODE (2023) - VALORI %

Criteria LR 2/2019	AREZZO	EMPOLESE-VALDELSA	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA-CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOSCANA
A-1	10%	5%	1%	16%	0%	10%	-	6%	11%	-	4%	5%
A-1bis	44%	71%	10%	70%	0%	66%	-	73%	62%	-	51%	40%
A-2	7%	8%	6%	7%	0%	9%	-	5%	7%	-	7%	6%
A-3a	1%	0%	1%	0%	0%	0%	-	1%	1%	-	2%	1%
A-3b	5%	1%	1%	5%	1%	1%	-	1%	2%	-	5%	2%
A-4.1	6%	6%	1%	8%	0%	8%	-	7%	7%	-	5%	4%
A-4.2	6%	1%	1%	6%	0%	3%	-	4%	5%	-	7%	2%
A-4.3	7%	4%	1%	9%	0%	7%	-	5%	12%	-	4%	4%
A-4bis	7%	4%	1%	3%	0%	6%	-	5%	9%	-	6%	3%
A-5	1%	0%	0%	1%	0%	0%	-	0%	0%	-	0%	0%
A-6	16%	21%	6%	16%	0%	20%	-	23%	10%	-	17%	12%
A-7.1	5%	2%	3%	9%	0%	5%	-	1%	4%	-	5%	3%
A-7.2	12%	4%	1%	13%	1%	9%	-	7%	6%	-	8%	5%
A-7.3	10%	3%	1%	5%	0%	5%	-	4%	4%	-	4%	6%
A-7.4	4%	2%	1%	0%	0%	2%	-	2%	0%	-	2%	2%
A-8	2%	1%	1%	2%	0%	1%	-	0%	0%	-	2%	1%
B-1	3%	1%	0%	0%	0%	4%	-	0%	0%	-	1%	1%
B-2	4%	1%	0%	0%	0%	2%	-	1%	0%	-	1%	1%
B-3	9%	4%	1%	7%	0%	17%	-	6%	0%	-	8%	6%
B-4a	16%	14%	4%	28%	0%	11%	-	13%	9%	-	20%	9%
B-4b	17%	17%	15%	34%	1%	22%	-	19%	30%	-	11%	16%
B-5	9%	1%	1%	5%	0%	4%	-	2%	3%	-	3%	2%
B-6	10%	6%	5%	1%	0%	4%	-	2%	1%	-	5%	5%
C-1a	19%	14%	3%	19%	0%	19%	-	20%	15%	-	19%	12%
C-1b	14%	9%	3%	19%	0%	10%	-	14%	15%	-	10%	8%
C-1c	25%	11%	3%	37%	1%	28%	-	11%	12%	-	17%	15%
C-2	19%	20%	14%	43%	1%	32%	-	28%	17%	-	22%	22%
C-3	0%	0%	0%	0%	0%	3%	-	0%	3%	-	0%	1%
C-3	0%	0%	0%	1%	0%	3%	-	0%	6%	-	0%	1%

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione graduatorie ERP comunali. Per la corrispondenza delle sigle della tabella si rimanda al box 4.2, in cui sono dettagliati per esteso i criteri di attribuzione dei punteggi, come da Allegato B della L.R. 2/2019.





Il box 4.3 riporta l'elenco dei criteri previsti dall'art.33 della ex LR 41/2015 ai sensi della quale sono stati attribuiti i punteggi per la composizione delle graduatorie delle 986 domande ammesse.

BOX 4.3 ATTRIBUZIONI DEI PUNTEGGI PRESENTI NELLE DOMANDE AMMESSE NELLE GRADUATORIE VIGENTI EX LR 2/2019 PER CRITERIO E LODE (2023) - VALORI %

A - Condizioni sociali, economiche e familiari

A-1	Reddito costituito solo da pensione sociale, assegno sociale, pensione minima INPS, pensione di invalidità: punti 2
A-1bis	Reddito del nucleo familiare non superiore all'importo annuo di una pensione minima INPS per persona: punti 1
A-2	Richiedenti ultra 65: punti 2
A-3°	Giovani coppie: punti 1
A-3b	Giovani coppie con figli a carico: punti 2
A-4.1	Invalidità pari o > 67%: punti 2
A-4.2	Invalidità 100%: punti 3
A-4.3	Invalidità persona < 18 anni e > 65 anni: punti 3
A-4bis	Invalidità 100% con assistenza e/o handicap grave: punti 4
A-5	Pendolarità >70 km: punti 1
A-6	Nucleo con 3 o più familiari fiscalmente a carico: punti 2
A-7.1	1 o più figli maggiorenni a carico con meno di 26 anni: punti 1
A-7.2	1 minore a carico: punti 2
A-7.3	2 o più minori a carico: punti 3
A-7.4	1 soggetto fiscalmente a carico di cui al punto a-4 o a-4 bis: punti 4
A-7.5	1 soggetto fiscalmente a carico di cui al punto a-4 ter: punti 5
A-7.6	1 più soggetti fiscalmente a carico di cui al punto a-4, a-4 bis o a-4 ter: punti 6

B - Grave disagio abitativo

B-1	Alloggio impropriamente adibito a abitazione: punti 2
B-2	Alloggio con barriere architettoniche: punti 2
B-3	Alloggio assegnato da servizi di assistenza pubblica: punti 3
B-4	Alloggio con contratto di locazione > 1/3 reddito: punti 3
B-5	Rilascio abitazione a seguito di sfratto per finita locazione: punti 2

C - Condizioni di storicità di presenza

C-1	Residenza o lavoro da almeno 10 anni punti 2
C-2	Presenza continuativa nella graduatoria comunale o utilizzo autorizzato - max 5 punti; 0,5 punti per anno

Fonte: art. 33 ex L.R. 41/2015





La ricorrenza dei criteri per l'ambito A - Condizioni sociali, economiche e familiari è dominata con il 41% criterio A-1bis (“Reddito del nucleo familiare non superiore all'importo annuo di una pensione minima INPS per persona”). Nell'ambito B - Grave disagio abitativo è invece il criterio B-4 (“Alloggio con contratto di locazione > 1/3 del reddito”) ad avere con il 42% la percentuale più elevata. Infine rispetto all'ambito C - Condizioni di storicità di presenza, il criterio C-1 (“Residenza o lavoro da almeno 10 anni”) segna una percentuale del 49% e il C-2 (“Presenza continuativa nella graduatoria comunale o utilizzo autorizzato”) il 24%.

TABELLA 4.22 ATTRIBUZIONI DEI PUNTEGGI PRESENTI NELLE DOMANDE AMMESSE NELLE GRADUATORIE VIGENTI EX L.R. 41/2015 PER CRITERIO E LODE (2023) - VALORI %

Criteria LR 41/2015	AREZZO	EMPOLESE- VALDELSA	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA- CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOSCANA
A-1	-	-	0%	0%	13%	17%	10%	8%	21%	-	30%	13%
A-1bis	-	-	64%	14%	13%	47%	39%	49%	38%	-	33%	41%
A-2	-	-	12%	0%	25%	14%	11%	7%	24%	-	5%	9%
A-3	-	-	0%	0%	0%	0%	1%	0%	3%	-	0%	0%
A-3	-	-	0%	3%	0%	0%	3%	3%	3%	-	20%	6%
A-4.1	-	-	7%	0%	13%	6%	16%	6%	15%	-	3%	9%
A-4.2	-	-	5%	0%	13%	3%	3%	5%	9%	-	3%	4%
A-4.3	-	-	5%	0%	13%	6%	9%	6%	21%	-	3%	7%
A-4bis	-	-	12%	0%	0%	3%	9%	6%	6%	-	2%	6%
A-5	-	-	0%	0%	0%	3%	0%	3%	0%	-	3%	2%
A-6	-	-	7%	3%	0%	11%	8%	7%	12%	-	5%	7%
A-7.1	-	-	3%	0%	0%	6%	2%	4%	0%	-	11%	4%
A-7.2	-	-	5%	0%	0%	14%	2%	4%	6%	-	13%	6%
A-7.3	-	-	2%	3%	0%	11%	3%	3%	3%	-	5%	4%
A-7.4	-	-	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	0%	0%
A-7.5	-	-	0%	0%	0%	3%	0%	0%	0%	-	0%	0%
A-7.6	-	-	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	-	0%	0%
B-1	-	-	0%	0%	0%	0%	5%	1%	0%	-	0%	2%
B-2	-	-	10%	0%	0%	0%	4%	3%	0%	-	0%	3%
B-3	-	-	7%	0%	13%	3%	8%	8%	9%	-	1%	6%
B-4	-	-	49%	8%	63%	14%	42%	60%	68%	-	22%	42%
B-5	-	-	0%	0%	0%	3%	1%	0%	0%	-	1%	1%
C-1	-	-	53%	14%	88%	14%	71%	58%	26%	-	17%	49%
C-2	-	-	49%	3%	0%	11%	32%	27%	3%	-	8%	24%

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione graduatorie ERP comunali. Per la corrispondenza delle sigle della tabella si rimanda al box 4.3, in cui sono dettagliati per esteso i criteri di attribuzione dei punteggi, come da art. 33 della L.R. 41/2015.





Sempre all'interno della richiesta di alloggi, nel 2023 le domande ammesse nelle graduatorie speciali - ossia quelle generate a seguito di bandi che le Amministrazioni comunali hanno riservato a specifiche categorie di cittadini (anziani, coppie giovani, persone con disabilità, ecc.) - sono state 1.049 e quelle relative all'emergenza abitativa sono state 510, per un totale di 1.559. Di queste, il 36,4% è stato presentato da nuclei con cittadinanza straniera, con punte del 67% a Lucca, e del 50% e oltre a Arezzo e Siena. Il Lode che ha riscontrato il maggior numero di domande ammesse è Livorno (745, il 48% del totale regionale), seguito da Empolese-Valdelsa (415, il 27%).

TABELLA 4.23 DISTRIBUZIONE DELLE DOMANDE AMMESSE DI ALLOGGI ERP PRESENTI NELLE GRADUATORIE SPECIALI E PER EMERGENZA ABITATIVA VIGENTI PER LODE E NAZIONALITÀ (2023)

LODE	EMERGENZA ABITATIVA			GRADUATORIE SPECIALI			TOTALE		
	DOMANDE AMMESSE	DI CUI STRANIERI	% STRANIERI	DOMANDE AMMESSE	DI CUI STRANIERI	% STRANIERI	DOMANDE AMMESSE	DI CUI STRANIERI	% STRANIERI
AREZZO	21	11	52,4	0	0	-	21	11	52,4
EMPOLESE-VALDELSA	0	0	-	415	163	39,3	415	163	39,3
FIRENZE	53	1	1,9	6	1	16,7	59	2	3,4
GROSSETO	18	4	22,2	0	0	-	18	4	22,2
LIVORNO	745	291	39,1	0	0	-	745	291	39,1
LUCCA	6	4	66,7	0	0	-	6	4	66,7
MASSA-CARRARA	39	6	15,4	60	22	36,7	99	28	28,3
PISA	34	14	41,2	29	5	17,2	63	19	30,2
PISTOIA	81	20	24,7	0	0	-	81	20	24,7
PRATO	0	0	-	0	0	-	0	0	-
SIENA	52	26	50,0	0	0	-	52	26	50,0
TOSCANA	1.049	377	35,9	510	191	37,5	1.559	568	36,4

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione graduatorie ERP comunali

4.3.2 Le nuove assegnazioni di alloggi

Nel 2023 le nuove assegnazioni di alloggi ERP sono state 1.306, cresciute del 27% rispetto al 2022 e del 63% rispetto al 2020. Firenze con 332 nuove assegnazioni è il Lode che ha fatto segnare il numero più elevato, seguito da Pisa, Livorno e Siena. Il 75% delle assegnazioni sono avvenute tramite le graduatorie ordinarie ed il restante 25% quasi esclusivamente attraverso le graduatorie per l'emergenza abitativa. Questo ha permesso di soddisfare il 5,1% delle domande presenti nelle graduatorie ordinarie ERP (19.181) - migliorando sia il 3,6 del 2020 che il 4,2 del 2022 - e il 6,3% del totale delle domande presenti nelle graduatorie (20.740).





TABELLA 4.24 ALLOGGI ASSEGNATI NEL 2023 PER TIPO DI GRADUATORIA, DOMANDE ACCOLTE E TASSO ANNUO DI SODDISFACIMENTO DELLA DOMANDA

Lode	TIPOLOGIA GRADUATORIA				TOTALE DOMANDE ACCOLTE NELLE GRADUATORIE	TASSO ANNUO DI SODDISFACIMENTO DELLA DOMANDA	
	ORDINARIE	SPECIALI	EMERGENZA ABITATIVA	TOTALE		GRADUATORIE ORDINARIE	TOTALE
AREZZO	82	0	13	95	918	9,1	10,3
EMPOLESE-VALDELSA	58	6	1	65	1205	7,3	5,4
FIRENZE	242	0	90	332	4.918	5,0	6,8
GROSSETO*	69	0	14	83	1.512	4,6	5,5
LIVORNO	60	0	75	135	3.436	2,2	3,9
LUCCA	63	0	19	82	1.579	4,0	5,2
MASSA-CARRARA	43	0	21	64	1.043	4,6	6,1
PISA	142	0	47	189	2.471	5,9	7,6
PISTOIA	67	0	13	80	1.240	5,8	6,5
PRATO	56	0	6	62	1.192	4,7	5,2
SIENA	97	0	22	119	1.226	8,3	9,7
TOSCANA	979	6	321	1.306	20.740	5,1	6,3

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione graduatorie ERP comunali e Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica

Il 12,3% delle nuove assegnazioni (160 in valore assoluto, +21 rispetto al 2022) hanno interessato nuclei con componenti familiari con invalidità o figli a carico con disabilità. Pistoia (37,5%) e Lucca (28%) e Firenze (24,7%) sono i territori nei quali si evidenziano le quote più elevate.





L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

TABELLA 4.25 DISTRIBUZIONE DEL NUMERO DEGLI ALLOGGI DESTINATI NEL CORSO DEL 2023 A NUCLEI FAMILIARI CON PRESENZA DI ALMENO UN COMPONENTE CON INVALIDITÀ E/O FIGLI CON DISABILITÀ A CARICO PER LODE

LODE	ASSEGNAZIONI A NUCLEI FAMILIARI CON SOGGETTI INVALIDI E/O FIGLI CON DISABILITÀ A CARICO	TOTALE NUOVE ASSEGNAZIONI	% ASSEGNAZIONI A NUCLEI FAMILIARI CON SOGGETTI INVALIDI E/O FIGLI CON DISABILITÀ A CARICO SUL TOTALE ASSEGNAZIONI
AREZZO	0	95	0,0
EMPOLESE-VALDELSA	7	65	10,8
FIRENZE	82	332	24,7
GROSSETO	0	83	0,0
LIVORNO	12	135	8,9
LUCCA	23	82	28,0
MASSA-CARRARA	6	64	9,4
PISA	0	189	0,0
PISTOIA	30	80	37,5
PRATO	0	62	0,0
SIENA	0	119	0,0
TOTALE	160	1.306	12,3

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica

Le nuove assegnazioni sono rappresentate nel 90% dei casi da alloggi di risulta, per circa il 7% da alloggi nuovi. Residuali le quote derivanti da alloggi conferiti (con la punta del 21% rilevabile a Siena), di recupero (che rappresentano però il 14% degli alloggi assegnati nel Lode di Pistoia) e dalle altre casistiche. Le quote più elevate di nuovi alloggi si trovano a Pistoia, Prato e nell'Empolese-Valdelsa.

TABELLA 4.26 - ALLOGGI DESTINATI NEL CORSO DEL 2023 PER LODE E ORIGINE DEGLI ALLOGGI (VALORI ASSOLUTI E DISTRIBUZIONE PERCENTUALE REGIONALE)

LODE	NUOVI	RISULTA	RECUPERO	CONFERITI	ALTRO	TOTALE
AREZZO	12	83	0	0	0	95
EMPOLESE-VALDELSA	8	50	0	0	0	58
FIRENZE	0	332	0	0	0	332
GROSSETO	4	78	1	0	0	83
LIVORNO	nd	nd	nd	nd	nd	nd
LUCCA	0	78	1	2	1	82
MASSA-CARRARA	0	63	0	1	0	64
PISA	33	156	0	0	0	189
PISTOIA	15	53	11	1	0	80
PRATO	0	49	0	13	0	62
SIENA	nd	nd	nd	nd	nd	nd
TOSCANA	72	942	13	17	1	1.045
%	6,9	90,1	1,2	1,6	0,1	100,0

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica

Nota: le informazioni si riferiscono a 1.045 dei 1.306 alloggi assegnati, poiché non sono disponibili i dati dei lode di Livorno e Siena.





4.3.3 La stima del bisogno ERP potenziale

L'edilizia residenziale pubblica (ERP) è stata la politica con la quale, per una fase molto lunga, è stato affrontato nel Paese il tema del disagio abitativo, mostrando tuttavia negli anni molti limiti. Tra questi, il principale è rappresentato dalle risorse insufficienti rispetto al fabbisogno, per cui si riesce a dare risposte a un numero ristretto di soggetti rispetto alla platea che si trova in condizione di disagio abitativo. Ricordiamo che i nuclei beneficiari di ERP in Toscana sono nel 2023 poco più 45.000, un numero rilevante ma lontano dal coprire il reale fabbisogno. Secondo le stime presentate nella tabella sottostante, tali nuclei sono poco meno di 122.000. Per la quasi totalità di queste famiglie (120.000 ovvero il 98,7%) l'incidenza del canone di affitto è superiore al 30% dei redditi, e il 43% di queste (cioè poco meno di 52.000) si trova in condizione di povertà assoluta²⁰.

Guardando alla distribuzione territoriale dei nuclei elegibili per zona distretto, notiamo come questi si collochino principalmente nei centri urbani maggiori: Firenze ne conta da sola oltre 15.000, di cui 6.500 in povertà assoluta, seguita dalla Livornese con circa 7.900, di cui il 45% in povertà assoluta e dalla zona Pisana con poco meno di 7.800 famiglie, di cui il 48% in povertà assoluta.

²⁰ Volendo quantificare le famiglie elegibili, consideriamo i nuclei con Isee inferiore a 16.500 euro di reddito e residenti in case non di proprietà (si tratta dei due principali criteri che ne stabiliscono l'accesso). Sono considerate in povertà assoluta le famiglie e le persone che non hanno un reddito sufficiente a coprire il costo monetario di un paniere di beni e servizi considerati essenziali per condurre una vita accettabile ed evitare gravi forme di esclusione sociale.





L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

TABELLA 4.27 STIMA DEL BISOGNO POTENZIALE: NUCLEI FAMILIARI ELIGIBILI PER L'ACCESSO ALL'ERP PER ZONA DISTRETTO (2023)

ZONA DISTRETTO	Nuclei con ISEE ≤16.500 che vivono in case non di proprietà	Di cui in povertà assoluta	
		Valori assoluti	Incidenza %
Alta Val d'Elsa	2.178	671	31%
Alta Val di Cecina-Val d'Era	4.277	1.828	43%
Amiata Grossetana-Colline Metallifere...	6.058	2.773	46%
Amiata Senese e Val D'Orcia-Valdichiana..	2.158	876	41%
Apuane	5.174	2.394	46%
Aretina	4.457	1.985	45%
Bassa Val di Cecina-Val di Cornia	4.935	2.298	47%
Casentino	1.024	399	39%
Colline dell'Albegna	1.355	594	44%
Elba	876	352	40%
Empolese-Valdarno-Valdelsa	7.062	2.773	39%
Fiorentina Nord-Ovest	6.176	2.022	33%
Fiorentina Sud-Est	4.710	1.674	36%
Firenze	15.130	6.497	43%
Livornese	7.869	3.529	45%
Lunigiana	1.387	697	50%
Mugello	2.106	810	38%
Piana di Lucca	5.548	2.427	44%
Pisana	7.729	3.733	48%
Pistoiese	5.420	2.216	41%
Pratese	6.865	2.698	39%
Senese	4.060	1.557	38%
Val di Chiana Aretina	1.457	620	43%
Val di Nievole	4.394	2.239	51%
Val Tiberina	815	364	45%
Valdarno	2.770	1.073	39%
Valle del Serchio	1.123	574	51%
Versilia	4.500	2.076	46%
Toscana	121.613	51.749	43%

Fonte: elaborazioni IRPET su dati INPS





4.4 Le capacità di risposta del patrimonio ERP: dotazione territoriale e soddisfazione del bisogno

4.4.1 Gli indicatori costruiti

Al fine di analizzare la dotazione di alloggi ERP (non desumibile dai soli valori assoluti) e la copertura e la soddisfazione del bisogno a livello territoriale (per Lode e per zona distretto) - e provare quindi a ragionare anche in termini comparativi mitigando le differenze numeriche tra i vari ambiti - è iniziato dalle scorse edizioni un lavoro di costruzione di appositi indicatori. Su tale linea, quest'anno si è proceduto con un ulteriore approfondimento e, grazie alla collaborazione e al supporto di IRPET, è stato possibile affinare ulteriormente gli indici, rendendoli più aderenti alla misurazione del fenomeno. Nello specifico, sono stati elaborati quattro indicatori, due riferiti al patrimonio di alloggi ERP (diffusione sul territorio e copertura del bisogno potenziale) e due riferiti ai nuclei attualmente assegnatari di alloggi ERP (soddisfacimento del bisogno conosciuto e del bisogno potenziale):

- Indicatori basati sul patrimonio di alloggi ERP:
 - L'Indice di dotazione territoriale ERP: un indice grezzo che rapporta il numero totale di alloggi ERP (disponibili e non disponibili) alle famiglie residenti, e che vuole misurare la consistenza del patrimonio ERP a livello sub-regionale;
 - L'Indice di copertura del bisogno potenziale ERP: un indice più affinato che mette in rapporto il numero totale di alloggi ERP con il target di domanda potenziale, tarato su due dei criteri di ingresso all'ERP (il target di domanda potenziale è stato elaborato da IRPET sui dati delle DSU ISEE presentate in Toscana di fonte INPS e comprende i nuclei con valore ISEE inferiore a 16.500 euro e che vivono in case non di proprietà), con l'intento di valutare quanto del bisogno potenziale possa essere attualmente coperto dal patrimonio ERP.²¹
- Indicatori basati sui nuclei familiari assegnatari di alloggi ERP:
 - Tasso di soddisfacimento del bisogno conosciuto: si tratta del rapporto tra le famiglie attualmente in alloggi ERP e il totale delle famiglie che ha espresso il bisogno di alloggi ERP, riconosciuto e certificato dagli enti preposti (famiglie in alloggi ERP + famiglie presenti nelle graduatorie ordinarie ERP). L'indicatore misura quanto del bisogno conclamato viene soddisfatto dalle attuali capacità del sistema ERP;
 - Tasso di soddisfacimento del bisogno potenziale: rapporto tra le famiglie attualmente in alloggi ERP e le famiglie eligibili per l'accesso all'ERP (i già citati nuclei che hanno una DSU con valore ISEE inferiore a 16.500 euro e che vivono in case non di proprietà), per misurare il livello di soddisfacimento che l'attuale sistema ERP può garantire al complesso della domanda potenziale (tutte le famiglie che hanno i requisiti per l'accesso e che quindi potrebbero fare domanda).

²¹ In merito all'analisi di IRPET riguardante il bisogno potenziale di alloggi ERP e il calcolo dei nuclei familiari eligibili, si rimanda al paragrafo 4.3.3.





4.4.2 Gli alloggi: dotazione territoriale e copertura del bisogno

Come si può osservare dalla tabella sottostante, in Toscana la dotazione media del patrimonio ERP è di 3 alloggi ogni 100 famiglie residenti e la distribuzione per Lode vede primeggiare Livorno (5,4) e Massa-Carrara (4,2). La copertura del bisogno potenziale, invece, evidenzia che attualmente gli alloggi ERP potrebbero rispondere a circa 41 famiglie su 100 tra quelle elegibili; anche su questo versante primeggiano Livorno e Massa-Carrara.

TABELLA 4.28 INDICATORI DI DOTAZIONE TERRITORIALE DI COPERTURA DEL BISOGNO POTENZIALE ERP PER LODE (2023)

LODE	N alloggi ERP	N famiglie residenti	N. famiglie potenziali beneficiarie ERP*	Indice di dotazione territoriale ERP**	Indice di copertura del bisogno potenziale ERP***
AREZZO	3.119	148.110	10.523	2,1	29,6
EMPOLESE-VALDELSA	1.589	73.675	4.928	2,2	32,2
FIRENZE	12.826	386.440	28.122	3,3	45,6
GROSSETO	3.151	104.512	7.413	3,0	42,5
LIVORNO	8.490	155.847	13.375	5,4	63,5
LUCCA	4.137	171.906	11.171	2,4	37,0
MASSA CARRARA	3.673	87.822	6.561	4,2	56,0
PISA	6.387	188.736	14.445	3,4	44,2
PISTOIA	2.199	127.654	9.814	1,7	22,4
PRATO	1.853	108.598	6.865	1,7	27,0
SIENA	2.577	120.018	8.396	2,1	30,7
Toscana	50.001	1.673.318	121.613	3,0	41,1

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica; IRPET, elaborazioni DSU ISEE INPS; Istat, Bilancio della popolazione residente

* Nuclei con ISEE <16.500 € e che vivono in alloggi non di proprietà

** N. alloggi ERP per 100 famiglie residenti

*** N. alloggi ERP per 100 famiglie potenziali beneficiarie ERP

Al fine di supportare la programmazione zonale, gli indicatori vengono elaborati e presentati anche per zona distretto, ovvero la scala ottimale individuata da Regione Toscana per valutare i bisogni sanitari e sociali delle comunità e per organizzare ed erogare i servizi delle reti territoriali sanitarie, sociosanitarie e sociali integrate (L.R. 41/2005, art. 33). Da questo approfondimento, si può notare come a livello di dotazione le zone Livornese (con valori più che doppio rispetto alle medie regionali), Apuane e Firenze mostrino i valori più elevati e, di contro, come le zone con le minori consistenze siano la Val di Chiana Aretina, la Val di Nievole, l'Amiata Senese e Val D'Orcia-Valdichiana Senese e la Pratese. Simile la situazione anche sul versante della copertura del bisogno potenziale, con la Livornese che arriva a 78 alloggi ogni 100 famiglie elegibili - seguita da Elba, Colline dell'Albegna, Apuane, Lunigiana e Firenze - e con Val di Chiana Aretina, Val di Nievole, Alta Val d'Elsa, Pistoiese e Amiata Senese e Val D'Orcia-Valdichiana Senese che si trovano in un range tra il 17 e il 26 per 100.





TABELLA 4.29 INDICATORI DI DOTAZIONE TERRITORIALE DI COPERTURA DEL BISOGNO POTENZIALE ERP PER ZONA DISTRETTO (2023)

ZONA DISTRETTO	N alloggi ERP	N famiglie residenti	N. famiglie potenziali beneficiarie ERP*	Indice di dotazione territoriale ERP**	Indice di copertura del bisogno potenziale ERP***
Alta Val d'Elsa	493	27.325	2178	1,8	22,6
Alta Val di Cecina-Val d'Era	1.742	60.641	4.277	2,9	40,7
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	2.323	80.628	6.058	2,9	38,3
Amiata Senese e Val D'Orcia-Valdichiana Senese	574	34.498	2158	1,7	26,6
Apuane	2.941	62.958	5.174	4,7	56,8
Aretina	1.274	57.590	4.457	2,2	28,6
Bassa Val di Cecina-Val di Cornia	1.912	65.553	4.935	2,9	38,7
Casentino	342	15.357	1.024	2,2	33,4
Colline dell'Albegna	828	23.884	1.355	3,5	61,1
Elba	555	15.743	876	3,5	63,4
Empolese-Valdarno-Valdelsa	2.416	101.235	7.062	2,4	34,2
Fiorentina Nord-Ovest	2.592	90.428	6.176	2,9	42,0
Fiorentina Sud-Est	1.762	80.547	4.710	2,2	37,4
Firenze	7.658	187.383	15.130	4,1	50,6
Livornese	6.173	79.537	7.869	7,8	78,4
Lunigiana	732	24.864	1.387	2,9	52,8
Mugello	806	28.082	2.106	2,9	38,3
Piana di Lucca	1.568	74.787	5.548	2,1	28,3
Pisana	3.668	95.549	7.729	3,8	47,5
Pistoiese	1.423	75.353	5.420	1,9	26,3
Pratese	1.861	108.598	6.865	1,7	27,1
Senese	1.510	58.195	4.060	2,6	37,2
Val di Chiana Aretina	254	21.497	1.457	1,2	17,4
Val di Nievole	776	52.301	4.394	1,5	17,7
Val Tiberina	382	13.087	815	2,9	46,9
Valdarno	867	40.579	2.770	2,1	31,3
Valle del Serchio	476	24.095	1.123	2,0	42,4
Versilia	2.093	73.024	4.500	2,9	46,5
Toscana	50.001	1.673.318	121.613	3,0	41,1

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica; IRPET, elaborazioni DSU ISEE INPS; Istat, Bilancio della popolazione residente

* Nuclei con ISEE <16.500 € e che vivono in alloggi non di proprietà

** N. alloggi ERP per 100 famiglie residenti

*** N. alloggi ERP per 100 famiglie potenziali beneficiarie ERP





4.4.3 I nuclei familiari: soddisfacimento del bisogno espresso e potenziale

Per cercare di comprendere le reali capacità di risposta del sistema ERP al bisogno esistente, occorre per prima cosa definire i connotati di tale variabile. La prima grandezza, il bisogno conosciuto (64.339 famiglie), è rappresentata dai nuclei familiari che vivono in alloggi ERP (45.158 famiglie, ossia il bisogno conosciuto e soddisfatto) e dai nuclei che si trovano nelle graduatorie ordinarie ERP (19.181 famiglie, ossia il bisogno conosciuto e non soddisfatto). La seconda grandezza, il bisogno potenziale (121.613 famiglie), come già accennato nei paragrafi precedenti è ripresa dalla stima IRPET delle famiglie eleggibili (ISEE <16.500 € e che vivono in case non di proprietà), ed è ragionevole ritenere che contenga il bisogno conosciuto (64.339 famiglie) più un'altra porzione di famiglie (57.274) che, pur avendo i requisiti, non hanno presentato domanda.

Per quanto riguarda il bisogno ERP conosciuto, ad oggi le 45.158 famiglie in alloggi ERP garantiscono un soddisfacimento di circa il 70% rispetto alle oltre 64.000 coinvolte. Le punte più avanzate si registrano su Massa Carrara, Arezzo e Livorno (circa i ¾ del bisogno conosciuto trova copertura effettiva) e quelle più contenute su Prato e Pistoia. A livello zonale si nota ancor di più la variabilità territoriale dell'indicatore, che va dall'86% del Casentino (seguita da Val Tiberina, Aretina, Colline dell'Albegna, Livornese, Apuane e Versilia) al 58% della Pratese (appena preceduta da Val di Chiana Aretina, Pistoiese, Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana e Alta Val d'Elsa).

Rispetto al bisogno ERP potenziale, il tasso di soddisfacimento è quasi la metà (37%) rispetto quello del bisogno conosciuto; il che vuol dire che se oggi il sistema è in grado di dare risposta a 7 famiglie su 10 tra quelle che hanno avanzato richieste, le sue capacità di copertura si dimezzerebbero nel caso tutte le famiglie eleggibili richiedessero l'accesso all'ERP. Il Lode di Livorno si mostra di gran lunga come quello a più elevato tasso di risposta al bisogno potenziale (59%), seguito da Massa Carrara (47%) e Firenze (41%). Anche in questo caso la variabilità, comunque già visibile anche tra i Lode, si amplifica allo sguardo zonale, evidenziando una evidente difformità tra i territori: l'intervallo va dal 73,5% della Livornese al 16% della Val di Nievole.





TABELLA 4.30 MISURE DEL BISOGNO ERP E INDICATORI DI SODDISFACIMENTO DEL BISOGNO ERP PER LODE (2023)

LODE	Misure del bisogno ERP				Indicatori di soddisfacimento del bisogno ERP	
	Bisogno conosciuto			Bisogno potenziale (d)	Tasso di soddisfacimento del bisogno ERP conosciuto (e)	Tasso di soddisfacimento del bisogno ERP potenziale (f)
	Bisogno ERP conosciuto e soddisfatto (a)	Bisogno ERP conosciuto e non soddisfatto (b)	Totale bisogno ERP conosciuto (c)			
AREZZO	2.927	897	3.824	10.523	76,5	27,8
EMPOLI	1.405	790	2.195	4.928	64,0	28,5
FIRENZE	11.616	4.859	16.475	28.122	70,5	41,3
GROSSETO	2.855	1.494	4.349	7.413	65,6	38,5
LIVORNO	7.941	2.691	10.632	13.375	74,7	59,4
LUCCA	3.796	1.573	5.369	11.171	70,7	34,0
MASSA CARRARA	3.082	944	4.026	6.561	76,6	47,0
PISA	5.671	2.408	8.079	14.445	70,2	39,3
PISTOIA	1.938	1.159	3.097	9.814	62,6	19,7
PRATO	1.645	1.192	2.837	6.865	58,0	24,0
SIENA	2.282	1.174	3.456	8.396	66,0	27,2
TOSCANA	45.158	19.181	64.339	121.613	70,2	37,1

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica; IRPET, elaborazioni DSU ISEE INPS

(a) Nuclei residenti in alloggi ERP

(b) Domande ammesse in graduatorie ordinarie ERP vigenti

(c) Nuclei residenti ERP + domande ammesse ERP

(d) famiglie potenziali beneficiarie ERP (Nuclei con ISEE <16.500 € e che vivono in alloggi non di proprietà)

(e) nuclei in alloggi ERP / (nuclei in alloggi ERP + domande ammesse in graduatorie ordinarie ERP vigenti) x 100

(f) nuclei in alloggi ERP / famiglie potenziali beneficiarie ERP (ISEE <16.500 € e che vivono in case non di proprietà) x 100





L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

TABELLA 4.31 MISURE DEL BISOGNO ERP E INDICATORI DI SODDISFACIMENTO DEL BISOGNO ERP PER ZONA (2023)

LODE	Misure del bisogno ERP				Indicatori di soddisfacimento del bisogno ERP	
	Bisogno conosciuto			Bisogno potenziale (d)	Tasso di soddisfacimento del bisogno ERP conosciuto (e)	Tasso di soddisfacimento del bisogno ERP potenziale (f)
	Bisogno ERP conosciuto e soddisfatto (a)	Bisogno ERP conosciuto e non soddisfatto (b)	Totale bisogno ERP conosciuto (c)			
Alta Val d'Elsa	458	288	746	2.178	61,4	21,0
Alta Val di Cecina-Val d'Era	1.524	642	2.166	4.277	70,4	35,6
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	2.089	1.290	3.379	6.058	61,8	34,5
Amiata Senese e Val D'Orcia-Valdichiana Senese	512	238	750	2.158	68,3	23,7
Apuane	2.520	716	3.236	5.174	77,9	48,7
Aretina	1.213	299	1.512	4.457	80,2	27,2
Bassa Val di Cecina-Val di Cornia	1.773	1.023	2.796	4.935	63,4	35,9
Casentino	288	48	336	1.024	85,7	28,1
Colline dell'Albegna	766	204	970	1.355	79,0	56,5
Elba	512	184	696	876	73,6	58,4
Empolese-Valdarno-Valdelsa	2.125	1.214	3.339	7.062	63,6	30,1
Fiorentina Nord-Ovest	2.458	922	3.380	6.176	72,7	39,8
Fiorentina Sud-Est	1.633	834	2.467	4.710	66,2	34,7
Firenze	6.799	2.796	9.595	15.130	70,9	44,9
Livornese	5.782	1.574	7.356	7.869	78,6	73,5
Lunigiana	562	228	790	1.387	71,1	40,5
Mugello	719	307	1.026	2.106	70,1	34,1
Piana di Lucca	1.406	815	2.221	5.548	63,3	25,3
Pisana	3.301	1.252	4.553	7.729	72,5	42,7
Pistoiese	1.236	748	1.984	5.420	62,3	22,8
Pratese	1.652	1.192	2.844	6.865	58,1	24,1
Senese	1.312	648	1.960	4.060	66,9	32,3
Val di Chiana Aretina	241	142	383	1.457	62,9	16,5
Val di Nievole	702	411	1.113	4.394	63,1	16,0
Val Tiberina	355	81	436	815	81,4	43,6
Valdarno	830	327	1.157	2.770	71,7	30,0
Valle del Serchio	413	152	565	1.123	73,1	36,8
Versilia	1.977	606	2.583	4.500	76,5	43,9
Toscana	45.158	19.181	64.339	121.613	70,2	37,1

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica; IRPET, elaborazioni DSU ISEE INPS

(a) Nuclei residenti in alloggi ERP

(b) Domande ammesse in graduatorie ordinarie ERP vigenti

(c) Nuclei residenti ERP + domande ammesse ERP

(d) famiglie potenziali beneficiarie ERP (Nuclei con ISEE <16.500 € e che vivono in alloggi non di proprietà)

(e) nuclei in alloggi ERP / (nuclei in alloggi ERP + domande ammesse in graduatorie ordinarie ERP vigenti) x 100

(f) nuclei in alloggi ERP / famiglie potenziali beneficiarie ERP (ISEE <16.500 € e che vivono in case non di proprietà) x 100





4.5 Dati gestionali

4.5.1 Il personale

Coerentemente con l'art.3 co. B della L.R. 2/2019, il quale stabilisce che Regione Toscana determina “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”, in questa sezione vengono presentati alcuni indicatori relativi alle strutture funzionali delle 11 Aziende per la casa operative in Toscana, con particolare riferimento alle risorse umane, agli organi di amministrazione, agli incassi derivanti dai canoni di locazione e alle morosità.

Nel 2023 i numeri complessivi del personale ammontano a 394 dipendenti, di cui l'8% impiegato a tempo parziale (31 unità). Le figure dirigenziali, pari a 13, sono presenti in dieci delle undici Aziende.

TABELLA 4.32 IL PERSONALE IMPIEGATO AL 31 DICEMBRE 2023 DALLE AZIENDE PUBBLICHE PER LA CASA

AZIENDE	NUMERO DIPENDENTI	DI CUI DIRIGENTI	DI CUI DIPENDENTI PART-TIME
AREZZO CASA SPA (AR)	32	1	2
PUBLICASA SPA (EM V)	10	1	0
CASA SPA (FI)	82	3	6
EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA (GR)	27	1	3
CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA (LI)	55	2	10
ERP LUCCA SRL (LU)	38	1	4
ERP SPA DI MASSA E CARRARA (MS)	51	1	2
APES SCPA (PI)	38	1	2
SPES SCRL (PT)	23	1	2
EDILIZIA PUBBLICA PRATESE SPA (PO)	12	0	0
SIENA CASA SPA (SI)	26	1	0
TOSCANA	394	13	31

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica

Il costo totale lordo del personale dipendente è di circa 20 milioni e 500mila euro (+3,5% sul 2022) e quello del personale non dipendente di circa 2 milioni e 250mila euro (-28% sul 2022), per un totale di circa 22 milioni e 750mila euro (-0,8%, praticamente invariato rispetto al 2022). L'abbassamento dei costi del personale non dipendente ha modificato il peso delle due componenti sul totale: da 86%-14% del 2022. A livello territoriale si riscontra una diminuzione dei costi del personale dipendente in tre casi su undici e in nove su undici per il personale non dipendente.





L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

TABELLA 4.33 COSTO DEL PERSONALE DIPENDENTE IMPIEGATO DALLE AZIENDE PUBBLICHE PER LA CASA E SPESA PER CONSULENZE, INCARICHI E SERVIZI (2022)

AZIENDE	COSTO TOTALE LORDO ANNUO PERSONALE DIPENDENTE (A)	COSTO TOTALE LORDO ANNUO PERSONALE NON DIPENDENTE (B)	COSTO DEL PERSONALE PIÙ SPESA PER INCARICHI ESTERNI (A + B)
AREZZO CASA SPA (AR)	€ 1.840.344	€ 45.224	€ 1.885.568
PUBLICASA SPA (EM V.)	€ 581.338	€ 128.126	€ 709.464
CASA SPA (FI)	€ 4.169.796	€ 222.963	€ 4.392.759
EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA (GR)	€ 1.468.687	€ 138.861	€ 1.607.548
CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA (LI)	€ 2.778.326	€ 298.582	€ 3.076.908
ERP LUCCA SRL (LU)	€ 1.746.717	€ 99.438	€ 1.846.155
ERP SPA DI MASSA E CARRARA (MS)	€ 2.559.914	€ 171.874	€ 2.731.788
APES SCPA (PI)	€ 2.162.397	€ 802.926	€ 2.965.323
SPES SCRL (PT)	€ 1.145.686	€ 30.028	€ 1.175.714
EDILIZIA PUBBLICA PRATESE SPA (PO)	€ 656.810	€ 132.702	€ 789.512
SIENA CASA SPA (SI)	€ 1.386.634	€ 181.093	€ 1.567.728
TOSCANA	€ 20.496.649	€ 2.251.818	€ 22.748.467

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica

Il rapporto tra spesa sostenuta per personale dipendente e incarichi esterni e il numero di alloggi gestiti registra un calo rispetto al 2022 (-€ 4,5) ma una crescita rispetto al 2020 (+€ 35,3), e soltanto Firenze e Livorno presentano numeri significativamente inferiori alla media, mentre negli altri casi si tratta di consistenze in linea o superiori ad essa.

Il rapporto tra alloggi gestiti e numero di dipendenti delle Aziende per la casa mostra una discreta variabilità rispetto al valore medio regionale, che è di 126,9 alloggi per dipendente (in linea con il 2022). Pisa, Empolese-Valdelsa, Firenze, Livorno e Prato mostrano valori significativamente superiori alla media regionale; Massa Carrara, Arezzo, Pistoia e Siena dati sensibilmente al di sotto del dato toscano.





TABELLA 4.34 IL RAPPORTO TRA LA SPESA PER IL PERSONALE E IL NUMERO DI ALLOGGI (2023)

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)	€ 1.885.568	32	3.119	€ 605	97,5
PUBLICASA SPA (EM V)	€ 709.464	10	1.589	€ 446	158,9
CASA SPA (FI)	€ 4.392.759	82	12.826	€ 342	156,4
EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA (GR)	€ 1.607.548	27	3.151	€ 510	116,7
CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA (LI)	€ 3.076.908	55	8.490	€ 362	154,4
ERP LUCCA SRL (LU)	€ 1.846.155	38	4.137	€ 446	108,9
ERP SPA DI MASSA E CARRARA (MS)	€ 2.731.788	51	3.673	€ 744	72,0
APES SCPA (PI)	€ 2.965.323	38	6.387	€ 464	168,1
SPES SCRL (PT)	€ 1.175.714	23	2.199	€ 535	95,6
EDILIZIA PUBBLICA PRATESE SPA (PO)	€ 789.512	12	1.853	€ 426	154,4
SIENA CASA SPA (SI)	€ 1.567.728	26	2.577	€ 608	99,1
TOSCANA	€ 22.748.467	394	50.001	€ 455	126,9

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica

4.5.2 Gli organi di amministrazione

Il numero di amministratori delle Aziende per la casa toscana (39 unità) è rimasto stabile rispetto al 2022 ed è lievemente calato rispetto al 2020 (42 unità). A parità di persone, i costi degli amministratori nel 2023 sono stati inferiori rispetto al 2022 (€ 412.625 vs € 436.737: -5,5%). Solo l'Azienda pisana è caratterizzata dall'Amministratore unico, mentre negli altri casi si registra la presenza di Consigli direttivi composti da 3 o 5 componenti. Anche il costo complessivamente sostenuto per i Collegi sindacali (€ 300.598) ha avuto una leggera contrazione rispetto al 2022 (-1,7%). Ne deriva dunque un calo (-4% sul 2021) anche del costo totale per gli organi di amministrazione (€ 713.223 euro).





L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

TABELLA 4.35 COSTO DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE DELLE AZIENDE PUBBLICHE PER LA CASA (2023)

AZIENDE	N. AMMINISTRATORI	COSTO DEGLI AMMINISTRATORI	COSTO DEL COLLEGIO SINDACALE	COSTO TOTALE DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE
AREZZO CASA SPA (AR)	5	€ 29.694	€ 19.102	€ 48.796
PUBLICASA SPA (EM V.)	3	€ 22.962	€ 8.134	€ 31.096
CASA SPA (FI)	3	€ 60.418	€ 50.544	€ 110.962
EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA (GR)	5	€ 39.195	€ 20.804	€ 59.999
CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA (LI)	5	€ 40.782	€ 41.642	€ 82.424
ERP LUCCA SRL (LU)	5	€ 27.589	€ 18.720	€ 46.309
ERP SPA DI MASSA E CARRARA (MS)	3	€ 48.000	€ 43.107	€ 91.107
APES SCPA (PI)	1	€ 42.334	€ 38.163	€ 80.498
SPES SCRL (PT)	3	€ 46.200	€ 15.902	€ 62.102
EDILIZIA PUBBLICA PRATESE SPA (PO)	3	€ 28.532	€ 26.730	€ 55.262
SIENA CASA SPA (SI)	3	€ 26.919	€ 17.750	€ 44.669
TOSCANA	39	€ 412.625	€ 300.598	€ 713.223

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica

Un elemento da rilevare è la sostanziale stabilità del rapporto tra la spesa sostenuta per gli organi di amministrazione e il numero di alloggi gestiti, con un valore medio regionale 2023 pari a € 14,26 per alloggio. La minore incidenza del costo sostenuto per gli organi di amministrazione sugli alloggi gestiti si rilevano per l'azienda fiorentina Casa Spa (€ 8,65) e la livornese Casalp Spa (€ 9,71), quella più elevata per le aziende pratese (€ 29,82) e pistoiese (€ 28,24).





TABELLA 4.36 IL RAPPORTO TRA LA SPESA PER GLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E IL NUMERO DI ALLOGGI (2022)

AZIENDE	TOTALE	N. ALLOGGI	COSTO ORGANI/ ALLOGGI
AREZZO CASA SPA (AR)	€ 48.796	3.119	€ 15,64
PUBLICASA SPA (EM V.)	€ 31.096	1.589	€ 19,57
CASA SPA (FI)	€ 110.962	12.826	€ 8,65
EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA (GR)	€ 59.999	3.151	€ 19,04
CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA (LI)	€ 82.424	8.490	€ 9,71
ERP LUCCA SRL (LU)	€ 46.309	4.137	€ 11,19
ERP SPA DI MASSA E CARRARA (MS)	€ 91.107	3.673	€ 24,80
APES SCPA (PI)	€ 80.498	6.387	€ 12,60
SPES SCRL (PT)	€ 62.102	2.199	€ 28,24
EDILIZIA PUBBLICA PRATESE SPA (PO)	€ 55.262	1.853	€ 29,82
SIENA CASA SPA (SI)	€ 44.669	2.577	€ 17,33
TOSCANA	€ 713.223	50.001	€ 14,26

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica

4.5.3 Incassi, importi bollettati e morosità

Nel 2023 le somme incassate dalla Aziende per la casa, comprendenti anche gli arretrati per accertamento dell'evasione reddituale, sono state circa 57,16 milioni di euro, in linea con l'anno precedente. La quota degli incassi destinata alla manutenzione del patrimonio (36% al 2023) registra un lieve decremento rispetto al 2021 e 2022 ma si mantiene in crescita rispetto al 2020.

L'utile di esercizio complessivo del “sistema ERP” toscano è stato di oltre 1 milione di euro. Non è possibile effettuare una comparazione specifica tra le diverse aziende su questo indicatore, poiché resa poco significativa dai diversi rapporti di remunerazione dell'Azienda definiti dai Contratti di servizio di ogni Lode.





L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

TABELLA 4.37 IL RAPPORTO TRA SPESE DI MANUTENZIONE E IMPORTO INCASSATO IN CONTO CANONE (2023)

Aziende	Totale incassi da canone locazione	di cui importo tot. destinato a spese di manutenzione (*)	Utile (+) o perdita (-) di esercizio
Arezzo Casa Spa (AR)	€ 3.239.282	€ 1.584.390	€ 46.673
Publicasa Spa (EM V.)	€ 1.685.440	€ 512.715	€ 29.274
Casa Spa (FI)	€ 18.764.077	€ 7.839.759	€ 654.349
Edilizia Provinciale Grossetana Spa (GR)	€ 3.690.789	€ 1.039.623	€ 11.552
Casa Livorno e Provincia Spa (LI)	€ 7.637.114	€ 2.417.573	€ 77.120
ERP Lucca Srl (LU)	€ 4.519.782	€ 1.220.633	€ 145.234
ERP Spa di Massa e Carrara (MS)	€ 3.586.589	€ 1.465.962	€ 13.393
APES Scpa (PI)	€ 6.143.347	€ 2.305.922	€ 7.558
SPES Scrl (PT)	€ 2.310.265	€ 770.126	€ 9.572
Edilizia pubblica pratese Spa (PO)	€ 2.832.100	€ 435.193	€ 7.575
Siena Casa Spa (SI)	€ 2.747.451	€ 1.013.648	€ 37.998
TOSCANA	€ 57.156.238	€ 20.605.544	€ 1.040.299

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica

Le tabelle successive rilevano i livelli di morosità nell'ultimo decennio considerato (2014-2023) con riferimento tanto ai canoni di locazione che ai servizi e alle utenze degli inquilini ERP. Come già ribadito in altre edizioni di questo lavoro, la morosità rappresenta un fenomeno non esclusivo del sistema di edilizia residenziale pubblica, coinvolgendo piuttosto in maniera molto marcata anche il mercato privato dell'abitazione. L'osservazione di questa dimensione rappresenta tuttavia un elemento fondamentale nell'ottica del monitoraggio e della trattazione dei singoli casi, soprattutto in collaborazione con i Servizi sociali territoriali per quelle situazioni non determinate da morosità "colpevole"; allo stesso tempo, la sostenibilità dell'intero sistema non può prescindere dall'accertamento e riscossione delle risorse programmate e derivanti dai canoni.

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 ritenuti inesigibili.

Le successive due tabelle illustrano dunque le morosità, rispettivamente, per canoni di locazione e per utenze/servizi per gli ultimi 10 anni e, per ogni singola annualità, la morosità scoperta al 30 aprile 2024. La morosità da canoni ammonta a circa 5,7 milioni di euro, risulta in crescita e si attesta al 9,2% su un totale bollettato di circa 62 milioni di euro. Quella relativa ai canoni è di 3,7 milioni di euro e pesa per il 18,7% sui 20,1 milioni di euro bollettati. Questo dato fa emergere il tema della cosiddetta "povertà energetica", ovvero quel fenomeno esploso soprattutto nel 2022 a seguito della guerra russo-ucraina e della conseguente impennata dei prezzi energetici, che ha probabilmente comportato evidenti e crescenti difficoltà da parte delle famiglie a sostenere i prezzi per l'energia. Difficoltà che possono acuirsi in presenza di condizioni infrastrutturali caratterizzati da peggiore efficienza energetica degli appartamenti, rendendo i costi energetici ben superiori ai costi sostenuti per il canone d'af-





fitto. Non è un caso che il Fondo complementare del Pnrr dedicato all'edilizia residenziale pubblica sia stato orientato in primis verso l'efficiamento energetico del patrimonio.

TABELLA 4.38 LA MOROSITÀ IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2024 SUL TOTALE BOLLETTATO (CANONI) (2014-2023)

ANNO DI RIFERIMENTO	TOTALE BOLLETTATO NELL'ANNO DI RIFERIMENTO	SCOPERTO AL 30.04.2024	% MOROSITÀ
2014	€ 62.202.343	€ 3.176.596	5,1
2015	€ 61.468.262	€ 3.070.364	5,0
2016	€ 65.122.438	€ 4.318.247	6,6
2017	€ 61.169.494	€ 3.746.340	6,1
2018	€ 66.409.743	€ 5.374.027	8,1
2019	€ 63.267.652	€ 4.404.919	7,0
2020	€ 65.792.175	€ 4.782.149	7,3
2021	€ 63.025.995	€ 4.570.733	7,3
2022	€ 64.458.306	€ 5.621.783	8,7
2023	€ 62.012.640	€ 5.723.595	9,2

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica

TABELLA 4.39 LA MOROSITÀ IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2024 SUL TOTALE BOLLETTATO (SERVIZI, IMPOSTE, ESAZIONE ...) (2014-2023)

ANNO DI RIFERIMENTO	TOTALE ESCLUSO CANONI DI LOCAZIONE (SERVIZI, IMPOSTE, ESAZIONE)	SCOPERTO AL 30.04.2024	% MOROSITÀ
2014	€ 16.157.846,95	€ 1.369.846,99	8,5
2015	€ 15.879.647,95	€ 1.292.429,86	8,1
2016	€ 16.113.861,32	€ 1.361.181,65	8,4
2017	€ 16.897.640,20	€ 1.717.042,98	10,2
2018	€ 16.695.378,75	€ 1.949.115,42	11,7
2019	€ 17.518.314,36	€ 2.225.595,21	12,7
2020	€ 16.810.500,56	€ 1.873.486,13	11,1
2021	€ 17.123.741,11	€ 2.358.560,60	13,8
2022	€ 17.558.468,53	€ 2.310.340,06	13,2
2023	€ 20.113.104,47	€ 3.756.678,49	18,7

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica

Le tabelle seguenti mostrano invece la morosità consolidata nell'ultimo decennio sulle componenti canoni e servizi/utenze. Per quanto riguarda i primi, la morosità cumulata del periodo 2014-2023 rilevata al 30 aprile 2024 è pari a 44,8 milioni di euro (7,1% del bollettato), mentre quella da servizi è pari a 20,2 milioni di euro (11,8%). Il totale bollettato negli ultimi 10 anni, sia per la componente canoni che per quella utenze/servizi, è stato pari a circa 805,8 milioni di euro, mentre la morosità complessiva si è assestata sui 65 milioni di euro, ovvero l'8,1% delle somme da incassare.





L'osservazione diacronica del fenomeno fa quindi emergere una quota di morosità che può essere considerata fisiologica, anche grazie alle azioni di recupero degli insoluti messe in campo da Aziende e Comuni. Si vuole sottolineare ancora una volta come il ritmo di crescita della morosità sia sostanzialmente più sostenuto per la componente di utenze e servizi, fenomeno destinato ad esacerbarsi ulteriormente qualora persistessero le attuali dinamiche dei costi energetici.

TABELLA 4.40 LA MOROSITÀ CONSOLIDATA IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2024 SUL TOTALE BOLLETTATO (CANONI DI LOCAZIONE) - SOMMA PROGRESSIVA (2014-2023)

ANNO DI RIFERIMENTO	TOTALE BOLLETTATO CANONI DI LOCAZIONE FINO ALL'ANNO	SCOPERTO AL 30.04.2024 (somma progressiva)	% MOROSITÀ
2014	€ 62.202.342,97	€ 3.176.596,39	5,1
2015	€ 123.670.604,56	€ 6.246.959,90	5,1
2016	€ 188.793.043,03	€ 10.565.206,52	5,6
2017	€ 249.962.537,34	€ 14.311.546,30	5,7
2018	€ 316.372.280,79	€ 19.685.573,32	6,2
2019	€ 379.639.932,37	€ 24.090.492,81	6,3
2020	€ 445.432.107,66	€ 28.872.641,33	6,5
2021	€ 508.458.102,77	€ 33.443.373,98	6,6
2022	€ 572.916.408,33	€ 39.065.157,42	6,8
2023	€ 634.929.048,16	€ 44.788.752,02	7,1

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica

TABELLA 4.41 LA MOROSITÀ IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2024 SUL TOTALE BOLLETTATO (SERVIZI, IMPOSTE, ESAZIONE...) - SOMMA PROGRESSIVA (2014-2023)

ANNO DI RIFERIMENTO	TOTALE BOLLETTATO ESCLUSO CANONI DI LOCAZIONE (SERVIZI, IMPOSTE, ESAZIONE...)	SCOPERTO AL 30.04.2024 (somma progressiva)	% MOROSITÀ
2014	€ 16.157.847	€ 1.369.847	8,5
2015	€ 32.037.495	€ 2.662.277	8,3
2016	€ 48.151.356	€ 4.023.459	8,4
2017	€ 65.048.996	€ 5.740.501	8,8
2018	€ 81.744.375	€ 7.689.617	9,4
2019	€ 99.262.690	€ 9.915.212	10,0
2020	€ 116.073.190	€ 11.788.698	10,2
2021	€ 133.196.931	€ 14.147.259	10,6
2022	€ 150.755.400	€ 16.457.599	10,9
2023	€ 170.868.504	€ 20.214.277	11,8

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica



In chiusura del 2023, il numero di nuclei familiari morosi (da almeno sei mesi) era pari a 10.363, ovvero il 23% di quelli assegnatari di un alloggio ERP (quasi 1 su 4, con punte del 48% su Pisa e del 30% su Massa Carrara). Numeri in leggero calo rispetto al 2022 (-4%) ma comunque superiori ai valori 2020 (+5%). Molte di queste situazioni sono già monitorate e trattate attraverso piani concordati di rientro (40% del totale) e/o in collaborazione con i Servizi sociali territoriali (14%). Il 30% di queste situazioni non presentano invece piani concordati di rientro.

TABELLA 4.42 - NUCLEI MOROSI ATTIVI (DA ALMENO SEI MESI) AL 31 DICEMBRE 2023

Aziende	Numero morosi attivi	N. morosi attivi con concessioni piani rateizzo	N.morosi attivi seguiti dai servizi sociali	N.morosi attivi con provvedim. sfratto in corso	N.morosi attivi senza provvedimento e con previsione di rientro volontario
Arezzo Casa Spa (AR)	587	163	352	98	0
Publicasa Spa (EM V.)	252	118	1	56	60
Casa Spa (FI)	1.634	1.058	320	417	505
Edilizia Provinciale Grossetana Spa (GR)	150	44	50	20	32
Casa Livorno e Provincia Spa (LI)	2.070	655	nr	0	nr
ERP Lucca Srl (LU)	941	419	41	1	210
ERP Spa di Massa e Carrara (MS)	930	552	67	27	0
APES Scpa (PI)	2.733	623	427	52	2.058
SPES Scrl (PT)	261	167	nr	7	39
Edilizia pubblica pratese Spa (PO)	302	257	107	62	0
Siena Casa Spa (SI)	503	90	103	125	215
TOSCANA	10.363	4.146	1.468	865	3.119

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Rilevazione soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica



MULTIDIMENSIONALITÀ DELLE RISPOSTE AL DISAGIO ABITATIVO: L'INDAGINE AI COMUNI

Il Rapporto sulla condizione abitativa in Toscana si arricchisce, a partire da quest'anno, di ulteriori dati e informazioni che vanno a completare il quadro di monitoraggio che, nelle precedenti dodici edizioni, si è andato consolidando. L'Osservatorio sociale regionale e il Settore Politiche abitative e Piano nazionale di ripresa e resilienza/Piano nazionale complementare di Regione Toscana hanno strutturato, nei primi mesi del 2024, un'indagine rivolta agli Uffici Casa/Servizi sociali dei Comuni²² per ricostruire modelli organizzativi e tipologie di risposte all'interno di quattro dimensioni che investono tipicamente le competenze comunali nell'ambito delle politiche abitative:

- Edilizia residenziale pubblica
- Emergenza abitativa
- Edilizia residenziale sociale
- Interventi rivolti alle persone senza dimora

Tali informazioni vanno quindi a completare un cruscotto informativo già denso e ricco, in cui i dati riferiti alle attività dei Comuni rappresentano un necessario e utile completamento.

²² L'indagine era stata somministrata in via sperimentale nel corso del 2023 e i primi, pur parziali, risultati sono stati presentati all'interno del [Dodicesimo Rapporto](#) (pp. 128-130).



L'indagine assume i caratteri di un vero e proprio censimento: sui 273 Comuni toscani, coloro che hanno partecipato all'indagine sono stati 267, con una copertura del 97,8%. Trattandosi della prima annualità di raccolta dati di un monitoraggio pluriennale e permanente, in mancanza di valori di benchmark in molte dimensioni e indicatori, le evidenze presentate in questa sezione vanno lette e interpretate con cautela – specie per ciò che concerne la parte quantitativa – nell'attesa che le successive annualità possano offrirci una base informativa e una serie storica più solida a partire da cui leggere la realtà.

Prima di entrare nell'analisi delle quattro dimensioni di indagine sopra citate, pare utile fornire anzitutto una sorta di “mappa” dell'organizzazione e dell'infrastrutturazione degli uffici dei Comuni nell'ambito degli interventi che riguardano la casa, oltre che il quadro quantitativo del patrimonio di alloggi, Erp e non Erp, di proprietà dei Comuni toscani.

Le politiche abitative restano, tipicamente, tra gli ambiti delle politiche sociali in cui la risposta viene organizzata prevalentemente al livello di singolo Comune, ad eccezione dell'ambito Erp dove la presenza di un gestore unico del patrimonio a livello di LODE richiede comunque un maggiore confronto e scambio con i Comuni contermini, con i quali – oltre le quote di proprietà dell'azienda per la casa – spesso si condivide anche una domanda sociale non molto dissimile per ciò che riguarda l'abitare.

Come è possibile osservare dalla tabella successiva, in quasi tutte le dimensioni di intervento esiste un modello organizzativo prevalente che vede le competenze relative alla casa e al sociale riunite in un unico ufficio; tale modalità operativa è in grado pertanto di facilitare progettazioni unitarie rispetto alle esigenze di individui e famiglie. Gli Uffici casa comunali, laddove strutturati in maniera distinta rispetto ai Servizi sociali, mantengono un ruolo attivo nella gestione dei bandi e delle graduatorie di Erp; tale modalità organizzativa diminuisce progressivamente il proprio “peso” all'interno degli altri interventi relativi all'abitare: emergenza, edilizia sociale e azioni rivolte alle persone senza dimora.

Sebbene, come detto, l'ambito delle politiche abitative resti ancora appannaggio dei singoli Comuni, si evidenzia comunque una quota significativa di Enti locali che iniziano – anche in questo settore – a strutturare l'organizzazione dei Servizi in ottica sovracomunale e/o di ambito. Tale tendenza è presente in molti ambiti di intervento, in alcuni casi perché spinti da previsioni normative²³, in altri casi dalla natura in sé dell'intervento, poco sensibile alle logiche dei confini amministrativi: si pensi nella fattispecie alle persone senza dimora. In ogni caso tale tendenza, anche se in questa sede non può essere suffragata da evidenze numeriche, sembra crescere negli ultimi anni guidata da un quadro complessivo sempre più critico sia per quanto riguarda la domanda abitativa da parte delle famiglie sia per ciò che concerne strumenti e risorse a disposizione per farvi fronte. Gestione degli interventi o ripensamento di strategie a livello sovracomunale e di ambito territoriale sembrerebbero essere in questa fase dei tentativi di ridisegno complessivo di modelli di intervento che stanno soffrendo particolarmente la penuria di risorse economiche e, probabilmente, anche nuovi bisogni abitativi che stanno emergendo e a cui i tradizionali strumenti disponibili faticano a dare risposta.

²³ L'art. 7, co.2 della L.R. 2/2019 prevede che i bandi di accesso all'Erp debbano in ogni caso interessare un territorio con popolazione residente non inferiore a diecimila abitanti.





TABELLA 5.1 UFFICIO COMPETENTE PER INTERVENTI DI SUPPORTO ALLA DIMENSIONE ABITATIVA

Interventi di supporto alla dimensione abitativa	Valori assoluti					Totale rispondenti
	Ufficio Casa/Politiche abitative del Comune	Ufficio Casa in collaborazione con Ufficio Politiche sociali del Comune	Unico Ufficio del Comune che si occupa di politiche sociali e politiche abitative	Gestione associata (SdS, Unione dei Comuni)	Altro	
Bandi e graduatorie Erp	69	22	110	58	24	257
Emergenza abitativa	48	42	104	51	16	231
Edilizia residenziale sociale	26	18	61	32	9	140
Housing first/led e altri interventi rivolti alle persone senza dimora	11	17	56	61	19	149
	Valori %*					
Bandi e graduatorie Erp	27%	9%	43%	23%	9%	
Emergenza abitativa	21%	18%	45%	22%	7%	
Edilizia residenziale sociale	19%	13%	44%	23%	6%	
Housing first/led e altri interventi rivolti alle persone senza dimora	7%	11%	38%	41%	13%	

* la somma delle % può essere superiore a 100 poiché la domanda è a risposta multipla: un Comune può, ad esempio, dichiarare di occuparsi di una determinata tematica attraverso i propri uffici interni e la gestione associata.

Il patrimonio disponibile per il soddisfacimento della domanda abitativa da parte dei Comuni è pari ad oltre 52mila alloggi, in netta prevalenza afferenti all'ambito dell'edilizia residenziale pubblica (96%), della quale peraltro si è dato ampiamente conto nel capitolo precedente.





MULTIDIMENSIONALITÀ DELLE RISPOSTE AL DISAGIO ABITATIVO: L'INDAGINE AI COMUNI

TABELLA 5.2 NUMERO ALLOGGI ERP E ALLOGGI NON CONFERITI NEL PATRIMONIO ERP, PER AREA VASTA E AMBITO TERRITORIALE SOCIALE

Area/ATS	N. alloggi ERP	Alloggi del patrimonio abitativo non conferiti in ERP
NORD-OVEST	21.860	656
Alta Val di Cecina-Val d'Era	1.742	78
Apuane	2.941	28
Bassa Val di Cecina-Val di Cornia	1.912	55
Elba	555	52
Livornese	6.173	132
Lunigiana	732	77
Piana di Lucca	1.568	34
Pisana	3.668	30
Valle del Serchio	476	97
Versilia	2.093	73
CENTRO	19.294	922
Empolese-Valdarno-Valdelsa	2.416	98
Fiorentina Nord-Ovest	2.592	162
Fiorentina Sud-Est	1.762	53
Firenze	7.658	469
Mugello	806	3
Pistoiese	1.423	67
Pratese	1.861	44
Val di Nievole	776	26
SUD-EST	8.847	530
Alta Val d'Elsa	493	68
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	2.323	95
Amiata Senese e Val D'Orcia-Valdichiana Senese	574	88
Aretina	1.274	25
Casentino	342	4
Colline dell'Albegna	828	21
Senese	1.510	180
Val di Chiana Aretina	254	34
Val Tiberina	382	8
Valdarno	867	7
Totale	50.001	2.108





5.1 L'emergenza abitativa

Per emergenza abitativa si intende, sinteticamente, una condizione di grave disagio, derivante da una situazione contingibile e urgente tale da mettere a rischio una singola persona o il nucleo familiare. Tali situazioni possono essere riferite a svariate cause, tra le quali lo sfratto esecutivo (per morosità incolpevole o finita locazione); la perdita del lavoro; malattia grave, infortunio o decesso di un familiare; presenza di titolo esecutivo di rilascio dell'immobile a seguito di mancato pagamento delle rate del mutuo; gravi cause sociali o sanitarie; a seguito di calamità o inagibilità dell'alloggio.

Per definizione, l'emergenza abitativa dovrebbe riferirsi ad un periodo limitato, ovvero quello necessario a ripristinare una situazione abitativa adeguata alle esigenze del singolo o del nucleo familiare. Altra caratteristica ontologica del concetto sta nella sua rapidità e, talvolta, imprevedibilità nel manifestarsi, considerate le cause che ne producono gli effetti. A fronte di una definizione che richiama i concetti di “eccezionalità” e “temporaneità”, la risoluzione di tali situazioni richiede, nella realtà, interventi fortemente strutturati e su un periodo medio-lungo, in cui la componente abitativa spesso investe soltanto una delle facce del prisma di difficoltà e/o povertà che ha colpito la famiglia. La presenza di figli minorenni, di persone anziane non autosufficienti, persone con disabilità, in condizione di disoccupazione – solo per citare alcune fattispecie – guidano gli interventi pubblici verso l'integrazione e la multi professionalità delle risposte.

L'indagine condotta nei confronti dei Comuni ci permette intanto di guardare al modo in cui questi si sono organizzati per dare risposte all'emergenza abitativa che si manifesta sul proprio territorio, restituendoci una fotografia dell'infrastruttura di cui gli Enti locali si sono dotati per rispondere a una tipologia di bisogno che – in particolare negli ultimi anni – ha assunto sempre più rilievo nei termini di pressione sociale, amplificata tra l'altro dalle scelte nazionali di azzeramento dei Fondi dedicati agli affitti e alla morosità incolpevole.

La tabella seguente ci mostra quindi lo strumento tecnico con cui i Comuni strutturano i propri interventi di risposta all'emergenza abitativa, ma anche il livello territoriale a cui questi interventi insistono.

Nell'ambito delle politiche abitative resiste ancora una organizzazione strutturata sul singolo Comune, e spesso organizzata in maniera verticale tra Uffici casa e Sociale separati. In poco meno del 20% dei casi, tuttavia, i Comuni segnalano come l'emergenza abitativa sia gestita in maniera associata con i Comuni contermini attraverso le varie forme previste (Unioni, Società della Salute, ecc.), segnalando in tal senso anche un processo di maggiore integrazione e collaborazione a livello di ambito sociale: l'Empolese Valdarno Valdelsa e l'Alta Valdelsa rappresentano verosimilmente le casistiche più avanzate di tale tentativo affidato, rispettivamente, alla Società della Salute e alla Fondazione Territori Sociali. Laddove invece la competenza viene gestita ancora a livello mono comunale, si evidenzia il sempre maggiore avvicinamento tra gli Uffici casa e i Servizi sociali, la cui integrazione e presa in carico integrata delle situazioni risulta quanto mai necessaria all'interno di situazioni emergenziali.





MULTIDIMENSIONALITÀ DELLE RISPOSTE AL DISAGIO ABITATIVO: L'INDAGINE AI COMUNI

TABELLA 5.3 UFFICIO COMPETENTE PER INTERVENTI LEGATI A EMERGENZA ABITATIVA. AREE VASTE E AMBITI TERRITORIALI SOCIALI

Area/ATS	Valori %*				
	Ufficio Casa/Politiche abitative del Comune	Ufficio Casa in collaborazione con Ufficio Politiche sociali del Comune	Unico Ufficio del Comune che si occupa di politiche sociali e politiche abitative	Gestione associata (SdS, Unione dei Comuni)	Altro
NORD-OVEST	24%	25%	49%	8%	8%
Alta Val di Cecina-Val d'Era	0%	8%	85%	15%	0%
Apuane	67%	100%	0%	0%	0%
Bassa Val di Cecina-Val di Cornia	15%	8%	69%	8%	15%
Elba	29%	43%	29%	14%	0%
Livornese	67%	0%	0%	0%	33%
Lunigiana	0%	13%	75%	13%	0%
Piana di Lucca	50%	17%	33%	0%	0%
Pisana	11%	11%	67%	11%	0%
Valle del Serchio	25%	38%	25%	6%	19%
Versilia	57%	57%	29%	0%	14%
CENTRO	11%	11%	41%	48%	8%
Empolese-Valdarno-Valdelsa	7%	7%	0%	100%	0%
Fiorentina Nord-Ovest	0%	33%	50%	17%	0%
Fiorentina Sud-Est	0%	14%	21%	64%	21%
Firenze	50%	50%	0%	0%	0%
Mugello	0%	0%	71%	71%	0%
Pistoiese	17%	0%	67%	17%	17%
Pratese	57%	0%	57%	0%	0%
Val di Nievole	0%	10%	80%	10%	10%
SUD-EST	27%	18%	44%	15%	5%
Alta Val d'Elsa	0%	20%	20%	80%	0%
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	29%	14%	36%	21%	7%
Amiata Senese e Val D'Orcia-Valdichiana Senese	18%	9%	82%	0%	0%
Aretina	0%	20%	80%	0%	0%
Casentino	29%	0%	29%	43%	14%
Colline dell'Albegna	71%	14%	0%	0%	29%
Senese	33%	13%	47%	7%	0%
Val di Chiana Aretina	0%	20%	80%	0%	0%
Val Tiberina	50%	50%	0%	50%	0%
Valdarno	25%	50%	38%	0%	0%
Totale	21%	18%	45%	22%	7%

* la somma delle % può essere superiore a 100 poiché la domanda è a risposta multipla: un Comune può, ad esempio, dichiarare di occuparsi di una determinata tematica attraverso i propri uffici interni e la gestione associata.





La tabella seguente restituisce il quadro di disponibilità di immobili con cui i Comuni riescono a dare risposta all'emergenza di individui e famiglie del proprio territorio. Pur nell'avvertenza di considerare questi numeri con cautela, considerando che essi rappresentano le prime evidenze di un monitoraggio pluriennale, appaiono comunque utili a tentare di ricostruire un quadro di risposte estremamente complesso.

Sono poco meno di tremila gli alloggi destinati all'emergenza abitativa, in larga misura provenienti dal patrimonio di Edilizia residenziale pubblica (73,7%): l'art.14 della L.R. 2/2019 sull'Erp prevede infatti la possibilità di utilizzo autorizzato degli alloggi popolari – fino a una quota massima del 40% del patrimonio – per quelle famiglie che necessitano di risolvere in via emergenziale il proprio disagio abitativo. Il 18% degli immobili destinati all'emergenza proviene invece da altre disponibilità dei Comuni, comunque slegate dall'Erp. Sono invece 243 gli alloggi, pari all'8,3%, che provengono da accordi di collaborazione con il mondo del Terzo settore, del non profit, delle realtà ecclesiali.





MULTIDIMENSIONALITÀ DELLE RISPOSTE AL DISAGIO ABITATIVO: L'INDAGINE AI COMUNI

TABELLA 5.4 ALLOGGI UTILIZZATI PER INTERVENTI LEGATI A EMERGENZA ABITATIVA, PER PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI. AREE VASTE E AMBITI TERRITORIALI SOCIALI

Area/ATS	Emergenza abitativa			
	Alloggi ERP	Alloggi non ERP	Alloggi da Terzo settore, non profit e realtà ecclesiali	Totale alloggi
NORD-OVEST	1.418	221	183	1.822
Alta Val di Cecina-Val d'Era	31	22	0	53
Apuane	61	15	12	88
Bassa Val di Cecina-Val di Cornia	147	20	37	204
Elba	22	35	0	57
Livornese	829	35	9	873
Lunigiana	26	4	0	30
Piana di Lucca	70	2	88	160
Pisana	187	28	8	223
Valle del Serchio	20	4	0	24
Versilia	25	56	29	110
CENTRO	528	162	48	738
Empolese-Valdarno-Valdelsa	1	43	25	69
Fiorentina Nord-Ovest	17	19	4	40
Fiorentina Sud-Est	12	8	11	31
Firenze	441	34	0	475
Mugello	7	2	3	12
Pistoiese	29	1	0	30
Pratese	15	43	0	58
Val di Nievole	6	12	5	23
SUD-EST	206	143	12	361
Alta Val d'Elsa	15	22	0	37
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	56	89	2	147
Amiata Senese e Val D'Orcia-Valdichiana Senese	8	9	0	17
Aretina	11	0	7	18
Casentino	11	0	0	11
Colline dell'Albegna	26	15	1	42
Senese	61	3	2	66
Val di Chiana Aretina	0	0	0	0
Val Tiberina	7	0	0	7
Valdarno	11	5	0	16
Totale	2.152	526	243	2.921

Come detto, quasi 3 alloggi su 4 tra quelli destinati all'emergenza abitativa provengono dal patrimonio ERP: in totale sono 2.152, ovvero il 4,3% degli immobili di edilizia residenziale pubblica. Circa 1/3 di questi sono assegnati per situazioni emergenziali accertate con ordinanza e riconducibili in larga parte alle fattispecie previste dall'art.14, co.6 della L.R. 2/2019²⁴.

24 [...] i Comuni possono altresì destinare gli alloggi di cui alla presente legge al soddisfacimento dei bisogni abitativi di soggetti fruitori di interventi socio-terapeutici o assistenziali in ragione della loro situazione psico-fisica o di disagio socio-familiare. Gli alloggi sono assegnati sulla base di programmi di intervento dei Comuni.





Quasi il 30% degli alloggi Erp utilizzati per affrontare situazioni emergenziali copre casistiche legate a sfratti esecutivi per finita locazione o per morosità incolpevole, una fattispecie che – come mostrano i dati presentati nel capitolo 3 – in Toscana assume particolare rilievo quantitativo. Tra le altre principali motivazioni di utilizzo di alloggi Erp in emergenza, si segnalano infine quelle situazioni con presenza di soggetto invalido al 100 per cento con necessità di assistenza continua e/o con disabilità e/o affetto da disagio psichico, riconosciuto in situazione di gravità con intervento assistenziale permanente, la cui situazione non possa essere altrimenti presa in carico a livello socio-sanitario (6,6%).

TABELLA 5.5 PRINCIPALI MOTIVI DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI ERP IN EMERGENZA ABITATIVA, PER LODE

Lode	N. alloggi ERP	di cui: occupati per emergenza abitativa				
		N. alloggi	% su totale alloggi	Condizioni di occupazione		
				situazioni emergenziali accertate con ordinanza	sfratti esecutivi non prorogabili	presenza di soggetto invalido al 100 per cento con necessità di assistenza continua e/o con disabilità e/o affetto da disagio psichico, riconosciuto in situazione di gravità
Arezzo	3.119	40	1,3%	30,0%	35,0%	35,0%
Empoli	1.589	0	0%	0%	0%	0%
Firenze	12.818	477	3,7%	2,1%	3,8%	1,0%
Grosseto	3.151	82	2,6%	68,3%	6,1%	24,4%
Livorno	8.490	997	11,7%	44,3%	48,0%	5,4%
Lucca	4.137	115	2,8%	37,4%	35,7%	17,4%
Massa Carrara	3.673	87	2,4%	49,4%	49,4%	0%
Pisa	6.387	220	3,4%	15,5%	2,3%	0%
Pistoia	2.199	35	1,6%	5,7%	14,3%	37,1%
Prato	1.861	15	0,8%	0%	60,0%	0%
Siena	2.577	84	3,3%	59,5%	21,4%	17,9%
Totale	50.001	2.152	4,3%	32,2%	29,6%	6,6%

Per quanto riguarda co-progettazioni e convenzioni che potremmo definire di “comunità”, ovvero strumenti volti ad ampliare le risposte all'emergenza grazie al ruolo e alle risorse del Terzo settore locale, l'indagine ha registrato la presenza di 183 accordi, per la messa a disposizione di 243 immobili che hanno dato risposta a 323 nuclei familiari, per un corrispettivo di 831 persone. La spesa registrata è stata di 1,8 milioni di euro, concentrata in particolare negli ambiti afferenti all'Area Vasta Nord-Ovest, con il maggior numero di progetti presenti nella Piana di Lucca.





MULTIDIMENSIONALITÀ DELLE RISPOSTE AL DISAGIO ABITATIVO: L'INDAGINE AI COMUNI

TABELLA 5.6 DATI RELATIVI A CONVENZIONI, ACCORDI E CO-PROGETTAZIONI CON SOGGETTI APPARTENENTI A TERZO SETTORE, NON PROFIT O REALTÀ ECCLESIALI

Area/ATS	Progetti attivi, alloggi, nuclei familiari e persone accolte, costi sostenuti				
	N. progetti attivi	N. alloggi per emergenza abitativa a disposizione	N. nuclei familiari accolti	N. utenti accolti	Costi totali sostenuti dai Comuni
NORD-OVEST	155	183	240	603	€ 1.005.023
Alta Val di Cecina-Val d'Era	1	0	2	7	€ 7.315
Apuane	24	12	17	24	€ 107.057
Bassa Val di Cecina-Val di Cornia	3	37	43	125	€ 282.466
Elba	0	0	0	0	€ 0
Livornese	2	9	9	16	€ 166.995
Lunigiana	0	0	0	0	€ 0
Piana di Lucca	115	88	142	370	€ 187.850
Pisana	5	8	9	20	€ 13.252
Valle del Serchio	1	0	0	0	€ 11.300
Versilia	4	29	18	41	€ 228.788
CENTRO	25	48	75	171	€ 398.712
Empolese-Valdarno-Valdelsa	6	25	31	82	€ 177.143
Fiorentina Nord-Ovest	1	4	4	14	€ 8.000
Fiorentina Sud-Est	11	11	17	36	€ 146.200
Firenze	0	0	0	0	€ 0
Mugello	2	3	7	14	€ 40.119
Pistoiese	0	0	0	0	€ 0
Pratese	0	0	0	0	€ 0
Val di Nievole	5	5	16	25	€ 27.250
SUD-EST	3	12	8	57	€ 407.463
Alta Val d'Elsa	0	0	0	0	€ 0
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	0	2	2	17	€ 58.962
Amiata Senese e Val D'Orcia-Valdichiana Senese	0	0	0	0	€ 0
Aretina	2	7	5	38	€ 347.000
Casentino	0	0	0	0	€ 0
Colline dell'Albegna	1	1	0	1	€ 1.500
Senese	0	2	1	1	€ 1
Val di Chiana Aretina	0	0	0	0	€ 0
Val Tiberina	0	0	0	0	€ 0
Valdarno	0	0	0	0	€ 0
Totale	183	243	323	831	€ 1.811.198





Sempre nell'ambito degli interventi relativi all'emergenza abitativa, tra le modalità residuali, vanno segnalate anche le convenzioni con strutture ricettive (alberghi, affittacamere, B&B, ...), fattispecie poco diffusa e presente solo in 8 Comuni toscani, attivata verosimilmente a saturazione delle altre risposte disponibili e comunque come soluzione ponte nell'attesa della risoluzione di una (breve) emergenza o della disponibilità di un alloggio più adeguato. Nel 2023 la spesa sostenuta per l'accoglienza in emergenza abitativa presso strutture ricettive è stata di 814mila euro, traducibili in 371 posti letto disponibili e 464 persone accolte.

5.2 L'Edilizia residenziale sociale

All'interno del Decreto n. 3904 del 22 aprile 2008 del Ministero delle Infrastrutture compare per la prima volta la definizione di “Alloggio Sociale” e di “Edilizia residenziale sociale – ERS”. Il decreto definisce l'Alloggio Sociale come un'unità immobiliare che ha il compito di salvaguardare la coesione sociale attraverso la riduzione di forme di disagio abitativo per individui e nuclei che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. Sempre secondo quanto sancito dal Decreto, l'Edilizia residenziale sociale rappresenta il macro-ambito nel quale trovano attuazione i servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie, realizzati sia da attori pubblici che privati²⁵. L'impulso definitivo alla effettiva diffusione sul territorio nazionale di interventi di Edilizia residenziale sociale è stato prodotto dal Decreto legge 112/2008, poi convertito nella legge 6 agosto 2008, n. 133. L'articolo 11 denominato Piano Casa, oltre ad aver garantito l'allocatione di risorse economiche per sospingere la diffusione di interventi di Edilizia residenziale sociale, ha anche introdotto importanti elementi che ne hanno delineato in maniera sostanziale le caratteristiche. Un primo aspetto riguarda i beneficiari degli interventi che sono identificati in fasce di popolazione in condizioni di disagio abitativo non estremo (nuclei a basso reddito, giovani coppie, anziani, studenti fuori sede, immigrati regolari a basso reddito). Un secondo elemento riguarda, come in parte già accennato, il coinvolgimento di soggetti privati, e in particolare del privato sociale, sia nella messa a disposizione di risorse immobiliari e economiche che nella vera e propria erogazione dei servizi. In ultimo, in linea di continuità con quanto appena espresso, il Piano Casa ha assunto tra le proprie finalità quella di incentivare lo sviluppo di fondi immobiliari integrati a livello nazionale e locale volti a promuovere interventi finanziari di residenzialità sociale²⁶.

25 Per un approfondimento all'ambito definitorio, si rimanda a Failli A., *Social Housing, due parole “mille” interpretazioni*, <https://leparoledeallasalute.federsanitatoscana.it/social-housing-due-parole-mille-interpretazioni/>

26 In Toscana il Fondo Housing Toscano promosso da Investire SGR (Gruppo Banca Finnat) e gestito dall'advisor sociale Abitare Toscana, è partecipato dal Fondo Investimenti Abitare (CDP RA SGR), dalla Regione e dalle principali Fondazioni di origine bancaria toscane.



Il quadro descritto nelle righe precedenti evidenzia che tanto nell'Edilizia residenziale sociale, quanto negli interventi che il CECODHAS (Comitato di Coordinamento Europeo per l'Abitare Sociale) iscrive nel novero del Social Housing, l'attore pubblico si fa carico di soddisfare i bisogni abitativi mediante le seguenti caratteristiche:

- ricorso a partnership pubblico-private secondo dei principi di sussidiarietà volti a condividere risorse immobiliari e finanziarie anche mediante il supporto di appositi fondi finanziari di investimento;
- target di beneficiari degli interventi individuato nella cosiddetta “fascia grigia”, ovvero sia la quota parte di popolazione che rientra in situazioni di fragilità non estreme;
- ricorso a diverse tipologie di politiche abitative che spaziano dalla messa a disposizione di alloggi sociali al supporto dei canoni di locazione, in integrazione ad attività di accompagnamento sociale frequentemente realizzate in sinergia con enti di Terzo settore.

In sintesi, attraverso l'Edilizia residenziale sociale si crea una sorta di ibridazione tra interventi *cd. in kind* - come ad esempio gli alloggi Erp - e interventi *in cash* - quali i contributi a sostegno dell'affitto - nell'obiettivo comune di andare ad abbattere la quota destinata al pagamento dell'affitto e, soprattutto, la sua incidenza rispetto al reddito disponibile della famiglia, in un quadro complessivo di minore pressione “unitaria” sulle casse pubbliche, grazie ad un livello di contribuzione più elevato in capo all'utenza. Questi interventi si stanno inoltre accompagnando sempre più a forme di creazione di comunità di condominio o di vicinato, per rendere tali esperienze tanto più solide anche dal punto di vista del capitale sociale locale.

L'indagine ai Comuni toscani rileva la presenza di 1.491 alloggi di Edilizia residenziale sociale, con maggiori evidenze presenti per il Comune di Firenze (368), le aree Pratese (259) e dell'Empolese Valdarno Valdelsa (150). In rapporto al patrimonio abitativo Erp, gli alloggi di edilizia residenziale vedono evidenze inferiori, con un rapporto di 3 alloggi Ers ogni 100 alloggi Erp.



TABELLA 5.7 ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E RAPPORTO SU ALLOGGI ERP PER AREA VASTA E AMBITO TERRITORIALE SOCIALE

Area/ATS	Alloggi ERS	N. alloggi ERS ogni 100 alloggi ERP
NORD-OVEST	328	1,5
Alta Val di Cecina-Val d'Era	20	1,1
Apuane	0	0,0
Bassa Val di Cecina-Val di Cornia	131	6,9
Elba	7	1,3
Livornese	56	0,9
Lunigiana	1	0,1
Piana di Lucca	5	0,3
Pisana	66	1,8
Valle del Serchio	26	5,5
Versilia	16	0,8
CENTRO	935	4,8
Empolese-Valdarno-Valdelsa	150	6,2
Fiorentina Nord-Ovest	93	3,6
Fiorentina Sud-Est	20	1,1
Firenze	368	4,8
Mugello	15	1,9
Pistoiese	30	2,1
Pratese	259	13,9
Val di Nievole	0	0,0
SUD-EST	228	2,6
Alta Val d'Elsa	65	13,2
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	32	1,4
Amiata Senese e Val D'Orcia-Valdichiana Senese	22	3,8
Aretina	1	0,1
Casentino	0	0,0
Colline dell'Albegna	0	0,0
Senese	68	4,5
Val di Chiana Aretina	29	11,4
Val Tiberina	0	0,0
Valdarno	11	1,3
Totale complessivo	1.491	3,0





5.3 Interventi per persone senza dimora

Come detto in apertura del presente capitolo, l'area degli interventi rivolti alle persone senza dimora rappresenta quella in cui è maggiormente sviluppata l'organizzazione degli interventi a livello sovracomunale e/o di ambito territoriale. Tale processo è stato verosimilmente guidato dalle caratteristiche dell'utenza, estremamente mobile sul territorio anche se concentrata prevalentemente all'interno delle aree urbane e in prossimità delle grandi stazioni ferroviarie, e da fondi e progetti che insistono a livello degli ambiti territoriali sociali: si pensi agli investimenti del Pnrr per l'housing temporaneo e le Stazioni di Posta dedicati, rispettivamente, all'accoglienza temporanea per piccoli gruppi o famiglie e alla costruzione di servizi integrati volti a promuovere l'autonomia e l'inclusione sociale.

fio.PSD (Federazione Italiana Organismi per le Persone Senza Dimora) definisce la persona senza dimora come un soggetto in stato di povertà materiale e immateriale, portatore di un disagio complesso, dinamico e multiforme, che non si esaurisce alla sola sfera dei bisogni primari ma che investe l'intera sfera delle necessità e delle aspettative della persona, specie sotto il profilo relazionale, emotivo ed affettivo; bisogni che non vanno riferiti solo alla mancanza di un'abitazione o all'assenza della realtà fisica e tangibile della "casa come tetto" ma alla più profonda e più complessa mancanza di un ambiente di vita, di un luogo privilegiato di sviluppo delle relazioni affettive, di progetti, di interessi e di un luogo dove prendersi cura di sé²⁷.

In Europa la Fondazione Abbè Pierre (Housing Exclusion in Europe) stima circa 700.000 persone senza dimora nell'Unione Europea con un aumento del 70% negli ultimi dieci anni; in Italia, secondo i dati 2021 di Istat provenienti dall'ultimo Censimento permanente della Popolazione e delle abitazioni, le persone iscritte in anagrafe come senza tetto e senza dimora sono 96.197.

La legge di bilancio 2022 (L. 234/2021) ha definito alcuni Livelli essenziali delle prestazioni sociali (LEPS) prioritari, e tra questi rientrano i "Servizi per la residenza fittizia" per i senza dimora.

"Questo significa che questa prestazione/diritto diventa obbligatoria per tutti i Comuni dato che i Livelli essenziali delle prestazioni sociali (LEPS) garantiscono l'eguaglianza di accesso alle prestazioni sociali da parte di tutti i cittadini. Si tratta di interventi e servizi sociali che nel momento in cui vengono individuati in LEPS (con legge) devono essere garantiti in modo adeguato in tutti i Comuni, anche in forma associata.

Una persona senza dimora può eleggere a suo domicilio non necessariamente un luogo fisico, l'importante è che scelga il Comune presso cui stabilisce i suoi interessi. In questo caso, la persona viene iscritta in una via fittizia, territorialmente non esistente ma equivalente in valore giuridico; una via dove non vive nessuno e che in realtà non esiste, ma che viene istituita per dare la possibilità anche alle persone senza dimora di ottenere la residenza e i diritti ad essa connessi.

²⁷ <https://www.fiopsd.org/>





L'istituzione di una via fittizia può essere un primo strumento con il quale riconoscere le persone e dare il diritto di ricevere la posta o gli atti ufficiali, agevolare l'identificazione della persona e della sua storia sociale.

Deliberare una via fittizia è importante perché consente alla persona senza dimora di fare richiesta dei seguenti documenti:

- carta di identità;
- tessera sanitaria;
- permesso di soggiorno;
- fine pena;
- rinnovo permesso di soggiorno”.²⁸

La progressiva conoscenza e lo sviluppo dei diritti legati a questo LEPS probabilmente aiuteranno una più esatta quantificazione del fenomeno e, conseguentemente, servizi più adeguati a favorire l'inclusione sociale dell'utenza. L'indagine condotta ai Comuni toscani rileva la presenza di 3.874 beneficiari di interventi rivolti alla platea delle persone senza dimora, un dato sicuramente sottostimato che nasconde un sommerso ancora piuttosto ampio, e che manca dell'informazione del Comune di Firenze, che per caratteristiche territoriali rappresenta il principale polo attrattore di tale utenza.

²⁸ Pesaresi F. (2024), *LEPS: servizi per la residenza fittizia per i senza dimora*, <https://www.welforum.it/leps-servizi-per-la-residenza-fittizia-per-i-senza-dimora/>



MULTIDIMENSIONALITÀ DELLE RISPOSTE AL DISAGIO ABITATIVO: L'INDAGINE AI COMUNI

TABELLA 5.8 NUMERO DI BENEFICIARI DI INTERVENTI RIVOLTI ALLE PERSONE SENZA DIMORA PER AREA VASTA E AMBITO TERRITORIALE SOCIALE

Area/ATS	Beneficiari
NORD-OVEST	2.563
Alta Val di Cecina-Val d'Era	21
Apuane	32
Bassa Val di Cecina-Val di Cornia	13
Elba	=3
Livornese	1.083
Lunigiana	0
Piana di Lucca	171
Pisana	1.211
Valle del Serchio	0
Versilia	31
CENTRO	1.157
Empolese-Valdarno-Valdelsa	406
Fiorentina Nord-Ovest	81
Fiorentina Sud-Est	22
Firenze	n.d.
Mugello	0
Pistoiese	94
Pratese	507
Val di Nievole	47
SUD-EST	154
Alta Val d'Elsa	7
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	80
Amiata Senese e Val D'Orcia-Valdichiana Senese	=3
Aretina	58
Casentino	0
Colline dell'Albegna	=3
Senese	=3
Val di Chiana Aretina	=3
Val Tiberina	0
Valdarno	=3
Totale	3.874





5.4 Per concludere

La prima indagine svolta nei confronti dei Comuni e condotta dall'OSR e dall'Ufficio Politiche abitative di Regione Toscana per indagare modelli organizzativi, interventi ed evidenze nell'ambito casa ha restituito un quadro estremamente ricco, non sempre di agevole lettura, ma fortemente integrato con l'intero monitoraggio condotto annualmente all'interno del presente Rapporto.

Un mosaico di interventi che reifica la complessità e varietà della domanda sociale, mostrandone però anche la debolezza quanto a squilibrio tra diverse modalità di risposte. Pur nella richiamata cautela con cui questi dati vanno interpretati, in assenza di altre annualità o dati di benchmark, emerge con immediatezza il diverso (e maggiore) dimensionamento del patrimonio Erp rispetto a quello, ad esempio, di Edilizia residenziale sociale: circa 3 appartamenti ogni 100 alloggi di Edilizia residenziale pubblica. Numeri che sbilanciano quindi le risposte verso l'emergenza e i nuclei in condizione di maggiore fragilità economica, con minori possibilità di agire invece sul fronte della prevenzione attraverso quelle politiche che, soprattutto, tendono a ridurre l'impatto dei canoni di libero mercato sui redditi delle famiglie, rendendo la casa un bene accessibile. L'azzeramento del Fondo nazionale per l'affitto, oltre che quello per la morosità incolpevole, non ha fatto altro che esacerbare e ampliare il novero delle situazioni emergenziali, contribuendo a spingere verso condizioni di fragilità economica e abitativa quei nuclei familiari che, fino a qualche anno fa, proprio grazie a tali strumenti riuscivano ad assicurarsi uno status economico e abitativo adeguato alle proprie esigenze. Il grande sforzo profuso dai Comuni per finanziare con risorse proprie e regionali bandi comunali per il sostegno agli affitti – con scelte di bilancio che necessariamente sono dovute andare a detrimento di altri settori e servizi – non hanno potuto bilanciare, se non in piccolissima parte, il drastico calo di risorse disponibili per il sostegno alla locazione, determinato dall'azzeramento del Fondo nazionale.

Nel frattempo le scelte di investimento in alloggi di edilizia sociale, nelle sue diverse possibili forme, rappresentano un rafforzamento delle infrastrutture sociali in grado di consentire maggiore flessibilità nella risposta pubblica a fronte di una domanda abitativa sempre più complessa e multiforme.

STRATEGIE E INTERVENTI DI REGIONE TOSCANA A SOSTEGNO DELL'ABITARE

Gli ultimi anni sono stati caratterizzati da crescenti difficoltà per quanto riguarda il diritto alla casa e l'accesso all'abitazione, in particolare per le fasce sociali più deboli.

Le cause sono molteplici:

- progressivo impoverimento di parti consistenti di popolazione, come testimoniano i dati sia nazionali che regionali in materia (cfr. Osservatorio sociale – Rapporti annuali sulla povertà). La determinazione dei canoni di locazione negli alloggi ERP, calcolata in base al reddito dei nuclei assegnatari, dà conto di questo trend: nel 2024 il canone minimo e sociale (cioè le fasce di massima protezione per i redditi più bassi, con i livelli più bassi dei canoni) riguardava il 30,8% degli assegnatari, nel 2023 il 38,4%;
- incremento della pressione speculativa in ambito immobiliare in particolare per quanto riguarda le aree più fortemente urbanizzate, che sono anche quelle in cui più consistente è la domanda di alloggi sociali, anche con riferimento a fenomeni quali presenza turistica e popolazione universitaria fuori sede, in una assenza pressoché totale di regolamentazione del mercato privato delle locazioni;
- sostanziale disimpegno delle azioni di governo a livello nazionale in materia di edilizia sociale e sostegno all'abitare: non c'è stata alcuna risposta alla domanda avanzata dalla quasi totalità dei soggetti che agiscono sul campo, come anche da parte delle Regioni, in merito ad un canale di finanziamento strutturale, stabile e costante, che permetta una seria programmazione degli interventi necessari. L'unica misura di rilievo (93 milioni di euro) messa in campo è un finanziamento legato al PNRR – Fondo Complementare fi-



nalizzato esclusivamente a interventi di riqualificazione energetica e statica del patrimonio esistente (in Toscana permette di intervenire su meno di 3.000 alloggi su 50.000), Parallelamente è stato completamente azzerato il Fondo nazionale per il sostegno al pagamento del canone di locazione (L. 431/98), con conseguenze pesanti sul territorio, che gravano in particolare sulle spalle dei Comuni;

- drastica riduzione delle risorse a disposizione, per l'esaurirsi dei residui dei fondi ex Gescal a suo tempo trasferiti alle Regioni con l'attribuzione in via definitiva della competenza in materia, utilizzati per lo sviluppo di tutti i programmi di intervento delle ultime due decadi. Le risorse prodotte dal sistema, nonostante una morosità relativamente contenuta (10,2% su base annua al 2022), non possono certo garantire risorse sufficienti neanche per una efficace manutenzione, considerato che il canone medio si attesta intorno ai 115 €/mese ad alloggio;
- Emergenza Covid: la fase pandemica ha inciso ancora una volta in particolare sulle fasce vulnerabili della popolazione, sia in termini di riduzione del reddito, sia in termini di qualità della vita in relazione agli spazi abitativi disponibili.

A fronte di questo quadro, la Regione Toscana ha costantemente ribadito l'importanza del massimo sforzo pubblico in un campo che, da una parte è fondamentale per determinare condizioni minime di vita per molti nuclei familiari – 300.000 nuclei familiari in regione hanno un livello ISEE inferiore a 16.550 €, e 92.000 si trovano in condizione di povertà assoluta –, dall'altra è condizionato dalle dinamiche del mercato privato, che, come ampiamente dimostrato (e previsto) non fanno altro che accentuare il divario socio economico andando a penalizzare i soggetti più deboli.

Le azioni regionali messe in campo riguardano interventi diretti in particolare in ambito ERP, ricerca di nuovi scenari per incidere su una situazione complessa, strumenti per una maggiore efficacia ed efficienza dei processi nel settore.

Interventi diretti

Nell'ambito dell'Edilizia Residenziale Pubblica ci sono due esigenze fondamentali: la manutenzione del patrimonio, e il suo incremento.

Se si tiene conto che oltre il 50% degli alloggi ERP (circa 50.000 in totale) sono stati costruiti antecedentemente il 1970, e il livello dei canoni di locazione già ricordato, appare subito evidente la necessità di intervenire per interventi di manutenzione che spesso sono indispensabili per la agibilità stessa del patrimonio. La Regione ha investito, nel quinquennio 2019-2024, 41 milioni di euro che hanno consentito interventi di manutenzione straordinaria su circa 2.000 alloggi.

Il Piano per gli investimenti complementari al PNRR (PNC) ha destinato alla Regione Toscana 93 milioni di euro per interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico del patrimonio ERP, attualmente in fase di realizzazione con circa il 40% di avanzamento e oltre 40 milioni erogati ai soggetti attuatori.





È stato chiesto ai Soggetti Gestori ERP uno sforzo straordinario nella gestione e utilizzo delle risorse prodotte dal sistema, e nel periodo 2020-2024 sono stati approvati dalla Giunta regionale 16 Piani Operativi di Reinvestimento che hanno localizzato interventi per 55,4 milioni di Euro.

Particolare attenzione è stata posta al ripristino di alloggi sfitti, fenomeno in crescita per il concomitante effetto dell'aumento dei prezzi delle lavorazioni e dell'aumento degli alloggi rilasciati, a causa anche dell'invecchiamento della popolazione assegnataria. L'ultima quota dei finanziamenti per la manutenzione, 10 milioni di euro, è stata destinata in particolare ad affrontare questa esigenza, così come i POR degli stessi Soggetti gestori sono stati improntati in tal senso. Allo scopo di monitorare il fenomeno la Regione ha predisposto un applicativo specifico sugli alloggi sfitti, che permette di verificare il percorso degli stessi, dal rilascio alla riassegnazione. In ogni caso il punto nodale resta la disponibilità di risorse, stante una media di fabbisogno di circa 20-25.000 €/alloggio per il suo ripristino e rimessa nel circuito delle nuove assegnazioni da graduatoria.

Per quanto riguarda l'incremento di alloggi sono stati predisposti e gestiti due bandi per l'acquisizione sul mercato da parte dei Comuni di alloggi pronti, con caratteristiche tecniche ed economiche idonee, che hanno mobilitato 16 milioni di euro, portando all'acquisizione al patrimonio ERP di circa 150 alloggi.

Un ulteriore passo è costituito dall'inclusione, nell'ambito delle risorse del Fondo Sviluppo e Coesione di cui all'Accordo Governo/Regione siglato nello scorso mese di marzo, di una specifica linea di finanziamento che, congiuntamente all'utilizzo di risorse del bilancio regionale, ha permesso l'avvio di un bando per i Comuni per la realizzazione di nuovi alloggi ERP con una copertura di 29,5 milioni di euro, con un risultato atteso nei prossimi anni di circa 200 alloggi.

Nuovi scenari

In parallelo a linee di intervento in ambito di edilizia residenziale pubblica sono in essere attività che aprono prospettive diverse sempre nel campo della ricerca di risposte al bisogno abitativo.

È attivo dal 2014 un partenariato con il Fondo Housing Toscano, strumento di intervento dedicato all'abitare sociale all'interno del sistema nazionale di Fondi immobiliari chiusi partecipati da CDP e di cui la Regione Toscana ha sottoscritto quote di partecipazione per complessivi 8 milioni di euro.

Il Fondo si è rivelato uno strumento efficace nel promuovere e gestire alloggi in locazione a canone calmierato, attualmente oltre 1.000, con l'intervento di un gestore sociale (Abitare Toscana) che attiva relazioni sul territorio sia con i soggetti istituzionali che con i residenti e il tessuto sociale.

La Regione Toscana ha inoltre sottoscritto due Protocolli di Intesa con il Fondo Housing Toscana, che hanno attivato sperimentazioni applicative nell'ambito di modelli innovativi dell'abitare (promosso in periodo Covid) e successivamente nella gestione diretta di spazi





sociali nei complessi abitativi, allargando quindi lo sguardo dall'abitazione all'ambiente di vita. Attualmente è in preparazione a livello nazionale una seconda generazione di Fondi dedicati all'abitare sociale, e la Regione sta partecipando alle attività preparatorie per formare uno strumento di intervento altrettanto efficace.

Il tema dell'abitare sociale è stato inserito a pieno titolo in tutte le iniziative regionali nel campo della rigenerazione urbana, con una organica sinergia all'interno della Direzione Urbanistica e Sostenibilità.

Un altro ambito in cui la Regione si è attivata in questi ultimi anni è quello delle Agenzie Sociali per la Casa, soggetti legati da una parte al Terzo settore e dall'altra agli Enti locali, che si pongono l'obiettivo di fare incontrare domanda e offerta di alloggi nel mercato privato della locazione, a favore di soggetti vulnerabili che molto spesso sono marginalizzati da dinamiche di diffidenza o aperta discriminazione. Le Agenzie accreditate presso la Regione sono attualmente 6, e sta per essere avviata una sperimentazione che da una parte consenta il rafforzamento dei soggetti esistenti, dall'altra ne favorisca la formazione di nuovi in territori attualmente non coperti da questo tipo di attività.

Strumenti normativi e gestionali

Nel 2019 è stata approvata la legge regionale 2/2019 di gestione dell'ERP che ha aggiornato e modificato la L.R. 96/96. Dopo 4 anni di vigenza la Regione ha promosso un processo di ascolto dei soggetti interessati (Comuni, Soggetti Gestori e rappresentanze degli inquilini) per verificare la presenza di criticità e difficoltà negli aspetti applicativi. Dopo un periodo di confronto e analisi è in fase di approntamento un insieme organico di correttivi e modifiche che, nel confermare l'impianto generale della legge, ne corregga alcuni dispositivi per facilitarne la gestione.

È stata anche avviata una fase di confronto e approfondimento dell'assetto istituzionale e gestionale dell'ERP con i soggetti coinvolti, Comuni e Soggetti Gestori, per verificare possibili correttivi e/o fattori innovativi per dotare il sistema di strumenti il più efficaci possibili per fronteggiare una fase molto difficoltosa caratterizzata, da una parte, dall'aumento della domanda legata alle dinamiche già ricordate, dall'altra ad una carenza di risorse che sta oggettivamente mettendo in pericolo la tenuta del sistema.

A fronte del quadro sintetico delineato, si può affermare che Regione Toscana, nell'ultimo quinquennio, ha moltiplicato gli sforzi per avere la massima incidenza possibile in un ambito, l'accesso all'abitazione per le fasce più deboli della popolazione, che sta presentando difficoltà crescenti. C'è la consapevolezza di non riuscire, con le sole forze regionali, a fronteggiare per intero il complesso di problemi che la situazione presenta. Esiste la diffusa consapevolezza fra gli operatori del settore che se non ci sarà una decisa presa in carico da parte del governo nazionale delle problematiche dell'abitare sociale non ci potrà essere una risposta che segni un cambio di passo che si rivela sempre più necessario. Non si vedono segnali in questa direzione, occorre al più presto che la questione abitativa venga assunta come urgente nelle agende di tutti i soggetti politici e che vengano individuati i possibili strumenti di intervento. Prima che sia troppo tardi.





SINTESI DEL TREDICESIMO RAPPORTO SULLA CONDIZIONE ABITATIVA

La collaborazione tra Osservatorio Sociale Regionale e Settore Politiche abitative Piano nazionale di ripresa e resilienza/piano nazionale complementare della Direzione Urbanistica e sostenibilità di Regione Toscana, e IRPET, ha portato alla pubblicazione del Tredicesimo Rapporto sulla condizione abitativa. All'interno del volume sono raccolti e analizzati i dati di alcuni dei principali fenomeni che intervengono maggiormente nel definire la qualità abitativa. Nel dettaglio il Rapporto offre una lettura multidimensionale del tema dell'abitare, assumendo punti di vista plurimi che spaziano da dinamiche di carattere sociodemografico, a quelle di carattere economico, fino a declinare gli equilibri che sorreggono il mercato immobiliare e quello dell'edilizia residenziale pubblica. Il lavoro tenta di offrire una restituzione completa dell'insieme di politiche di supporto alla dimensione abitativa dando evidenza del ruolo svolto dal Fondo per l'affitto ex L.431/98, dal Fondo morosità incolpevole, e dalle attività portate avanti dalle Agenzie sociali per la casa.

In questa edizione il lavoro si arricchisce di una indagine rivolta a tutti i Comuni toscani il cui obiettivo è quello di dar conto dei modelli gestionali e d'intervento negli ambiti dell'edilizia residenziale pubblica, dell'emergenza abitativa, dell'edilizia residenziale sociale e degli interventi in favore di persone senza dimora.

Di seguito si riporta la sintesi delle principali evidenze, suddivise per ambito tematico.



TREND DEMOGRAFICI

In Toscana, così come in Italia, l'inverno demografico è ormai alle porte. Si attesta a 48 anni l'età media registrata al 1° gennaio 2024 con una crescita di +0,7 rispetto al 2020. L'indice di vecchiaia per l'anno corrente è pari a 233,7 con un aumento rispetto al 2020 di +22,3%. Tradotto in altri termini, significa che la popolazione toscana con un'età di 65 anni o più eccede del 233,7% quella con età compresa tra gli 0 e i 14 anni.

A livello previsionale, la fascia d'età compresa tra i 65 e gli 85 anni passa dal 21,7% del 2024 al 27,3% del 2080; invece per i medesimi anni di riferimento, la popolazione con più di 85 anni aumenta dal 4,69% al 7,79%. Di contro per la fascia di popolazione con età compresa tra 15 e 64 anni, si prevede una diminuzione del -8,24% nel raffronto tra il periodo attuale e il 2080.

In Toscana si stima che il numero medio di componenti per nucleo possa passare dai 2,19 del 2023 ai 2,07 del 2043. Per il medesimo lasso temporale, le previsioni tracciate da Istat suggeriscono un aumento dei nuclei unipersonali pari al +9,8%. Cresceranno inoltre le coppie senza figli (+9,3%) e i nuclei monogenitoriali (+13%). Diametralmente all'opposto le coppie con figli subiranno una drastica riduzione, decrescendo del 28%. Tali tendenze suggeriscono una maggior difficoltà a demandare importanti compiti di cura al supporto familistico, oltreché una consistente ridefinizione degli spazi abitativi.

ACCESSO ALL'ABITAZIONE

Le forme di disagio abitativo, parallelamente alle evoluzioni demografiche ed economiche che hanno interessato il nostro Paese, si sono nel tempo moltiplicate rendendo, specie per alcuni segmenti di popolazione, sempre più complesso l'accesso all'abitazione.

L'*affordability index* offre una misura di restituzione della possibilità di accesso all'abitazione da parte delle famiglie. L'indice è costruito mettendo in relazione il valore di acquisto di un'abitazione al mq e i redditi medi di lavoro. Odiernamente, nell'ipotesi (teorica) di destinare l'intera quota del proprio reddito all'acquisto della casa, risultano in media pari a 7 le annualità necessarie ad acquistare un'abitazione in Toscana. Tali annualità diventano 23 se invece si considera di destinare a tale scopo il 30% del reddito, ovvero la quota che viene ritenuta economicamente sostenibile anche per la concessione di mutui. Tale forbice a livello nazionale si è molto ampliata, passando dalle 18 annualità del 1986 alle 27 odierne. Anche per quanto riguarda gli affitti si riscontra un incremento della quota di reddito da destinare al pagamento delle locazioni, arrivata al 20% in Italia e al 22% in Toscana.

IL MERCATO IMMOBILIARE

Dopo due anni di crescita del mercato della compravendita, sia a livello nazionale che regionale, il 2023 marca una diminuzione del volume delle transazioni che si riducono del 13,9%. Per quanto riguarda le locazioni, la situazione è sostanzialmente analoga a quella dell'anno passato, con un incremento pari a 0,3% dei contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate. Diminuiscono però – relativamente al 2022 – le locazioni riguardanti immobili destinati a uso abitativo, mentre crescono quelle commerciali.





I dati raccolti nell'ambito della “*EU statistics on income and living conditions*” mostrano come il 4,1% delle famiglie toscane si trovi in una situazione in cui le spese abitative complessive superano il 40% del reddito netto disponibile, al netto di eventuali sussidi abitativi. Il dato risulta in diminuzione rispetto al 2021, quando la quota era pari al 7,7% delle famiglie.

MISURE DI SOSTEGNO ALL'AFFITTO

Il Fondo sociale per l'affitto (legge 431/98 “Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo”) è stato finanziato in maniera disomogenea negli ultimi anni e per il 2023 non sono state allocate risorse ministeriali a valere sul fondo. In assenza del contributo nazionale, le risorse del Fondo sociale per l'affitto per il 2023 provengono principalmente dai Comuni e dalla Regione, la quale ha aumentato lo stanziamento complessivo rispetto agli altri anni. La dotazione effettiva per il 2022 è stata pari a 27.888.447,16 euro, quella per il 2023 si attesta sui 12.124.371,38 euro. Le domande complessivamente pervenute ai Comuni toscani nel 2023 sono 17.699, di cui 13.529 di fascia A (ossia con condizioni socioeconomiche svantaggiate) e 4.170 di fascia B (ovvero nuclei con redditi tali da non poter far totalmente fronte alle spese abitative, definita come “fascia grigia”).

Un ulteriore supporto per il sostegno degli affitti, e più in generale per l'accesso alla casa, è prodotto dalle Agenzie sociali per la casa accreditate ai sensi della L.R. 13/2015. Per il 2023 gli alloggi complessivamente messi a disposizione sono stati 293, e hanno accolto nel corso dell'anno 545 nuclei familiari.

GLI SFRATTI

Come noto, durante il periodo pandemico del 2020-2021, i procedimenti di sfratto sono stati bloccati su tutto il territorio nazionale. In linea generale nel periodo pre-crisi sanitaria il trend delle richieste di sfratto era in costante decrescita, tornato invece ad aumentare, con ben 8.604 richieste d'esecuzione, a partire dal decadimento del blocco avvenuto nel 2022. Per lo stesso anno gli sfratti effettivamente emessi sono stati circa 2.500 su tutto il territorio regionale, con un incremento rispetto all'anno precedente del 163%.

Al pari del Fondo sociale per l'affitto, anche il Fondo nazionale di sostegno alla morosità incolpevole, che va a supportare cittadini che possono comprovare una riduzione del proprio reddito dettata da cause di forza maggiore, quale la perdita del lavoro, la cassa integrazione, ecc, non è stato rifinanziato a livello ministeriale per gli anni 2022 e 2023. Durante l'anno sono pervenute 102 richieste di contributo, per un'allocazione di risorse – residue dagli anni precedenti – pari a 535.295 euro (circa la metà dell'anno precedente). In media i beneficiari della misura hanno ricevuto poco più di 6.200 euro a nucleo.

La D.G.R. 1088/2011 introduce anche un Fondo regionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli. Le risorse erogate per il 2023 sono complessivamente pari a 120.123 euro. Le domande totali pervenute sono state 28 di cui 24 sono già state validate ed erogate. I canoni dei beneficiari della misura sono ricompresi tra un minimo 4.200 euro e un massimo di 7.800 euro annui.



L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Gli alloggi ERP presenti in Toscana al 31 gennaio 2024 sono 50mila. L'89% degli alloggi ERP (circa 44.600) è occupato con regolare contratto di locazione, il 9,4% risulta sfitto. Nel 2023 risultavano in costruzione 493 alloggi, di cui 84 con prevista disponibilità nel corso del 2024.

La dotazione media del patrimonio ERP è di 3 alloggi ogni 100 famiglie residenti. La copertura del bisogno potenziale, invece, evidenzia che attualmente gli alloggi ERP potrebbero rispondere a circa 41 famiglie su 100 tra quelle elegibili.

I nuclei che vivono negli alloggi ERP della Toscana sono 45.158 e rappresentano 106.306 componenti, per una media di 2,35 componenti per nucleo. Circa il 30% dei nuclei in alloggi ERP ha una composizione unipersonale, di cui il 15,6% (corrispondente al 4,7% del totale) con assegnatario ultra ottantacinquenne. I nuclei con all'interno soggetti invalidi sono il 22,3%, mentre si attestano al 3% le famiglie con figli con disabilità. Il 57% dei nuclei residenti in alloggi ERP (circa 25.700) ha un canone di locazione protetto, il 23% (circa 10.500) ha un canone sociale e circa il 16% (circa 7.000) un canone minimo. Nell'ambito delle graduatorie ERP ordinarie comunali, nel 2023 sono state presentate in Toscana 23.711 domande e di queste 19.181 sono state accolte (81% del totale), con un +9% rispetto al 2022 e un +24% sul 2020.

Nel 2023 le nuove assegnazioni di alloggi ERP sono state 1.306, cresciute del 27% rispetto al 2022 e del 63% rispetto al 2020. Il 75% delle assegnazioni è avvenuto tramite le graduatorie ordinarie ed il restante 25% quasi esclusivamente attraverso le graduatorie per l'emergenza abitativa. Questo ha permesso di soddisfare il 5,1% delle domande presenti nelle graduatorie ordinarie ERP (19.181) - migliorando sia il 3,6 del 2020 che il 4,2 del 2022 - e il 6,3% del totale delle domande presenti nelle graduatorie (20.740).

Per il 2023, il numero di nuclei familiari morosi (da almeno sei mesi) era pari a 10.363, ovvero il 23% di quelli assegnatari di un alloggio ERP. Numeri in leggero calo rispetto al 2022 (-4%). Molte di queste situazioni sono già monitorate e trattate attraverso piani concordati di rientro (40% del totale) e/o in collaborazione con i Servizi sociali territoriali (14%).

MULTIDIMENSIONALITÀ DISAGIO ABITATIVO: INDAGINE AI COMUNI

Il Rapporto sulla condizione abitativa in Toscana si arricchisce, a partire da quest'anno, di ulteriori dati e informazioni raccolti mediante una indagine rivolta ai Comuni su aspetti multidimensionali che impattano riguardo alla condizione abitativa.

Con particolare riferimento all'emergenza abitativa, ambito principale nel quale vengono a condensarsi svantaggi di natura multidimensionale, la quota primaria di alloggi messi a disposizione (73,7%) proviene dal patrimonio Erp che in totale si attesta a 2.152. Sono invece 243 (pari all'8,3% del totale) gli alloggi che provengono da collaborazioni con Terzo settore, del non-profit e delle realtà ecclesiali. Sono invece 3.874 i beneficiari di interventi rivolti a persone senza dimora.





APPROFONDIMENTO: STRATEGIE E INTERVENTI DI REGIONE TOSCANA A SOSTEGNO DELL'ABITARE

Gli ultimi anni sono stati caratterizzati da crescenti difficoltà per quanto riguarda il diritto alla casa e l'accesso all'abitazione. Le azioni regionali messe in campo riguardano interventi diretti in particolare in ambito ERP, ricerca di nuovi scenari per incidere su una situazione complessa, strumenti per una maggiore efficacia ed efficienza dei processi nel settore. Nell'ambito dell'Edilizia Residenziale pubblica Regione ha investito, nel quinquennio 2019-2024, 41 milioni di euro che hanno consentito interventi di manutenzione straordinaria su circa 2.000 alloggi in una logica di manutenzione-incremento. Il Piano per gli investimenti complementari al PNRR (PNC) ha destinato alla Regione Toscana 93 milioni di euro per interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico del patrimonio ERP, attualmente in fase di realizzazione con circa il 40% di avanzamento e oltre 40 milioni erogati ai soggetti attuatori.

Per quanto riguarda l'incremento di alloggi sono stati predisposti e gestiti due bandi per l'acquisizione sul mercato da parte dei Comuni di alloggi pronti, con caratteristiche tecniche ed economiche idonee, che hanno mobilitato 16 milioni di euro, portando all'acquisizione al patrimonio ERP di circa 150 alloggi.

Un ulteriore passo è costituito dall'inclusione, nell'ambito delle risorse del Fondo Sviluppo e Coesione di cui all'Accordo Governo/Regione siglato nello scorso mese di marzo, di una specifica linea di finanziamento che, congiuntamente all'utilizzo di risorse del bilancio regionale, ha permesso l'avvio di un bando per i Comuni per la realizzazione di nuovi alloggi ERP con una copertura di 29,5 milioni di euro, con un risultato atteso nei prossimi anni di circa 200 alloggi.

Per quanto riguarda l'abitare sociale, è attivo dal 2014 un partenariato con il Fondo Housing Toscano di cui Regione Toscana ha sottoscritto quote di partecipazione per complessivi 8 milioni di euro. Il Fondo si è rivelato uno strumento efficace nel promuovere e gestire alloggi in locazione a canone calmierato che attualmente sono oltre 1.000.

Un altro ambito in cui la Regione si è attivata in questi ultimi anni è quello delle Agenzie Sociali per la Casa, soggetti legati da una parte al Terzo settore e dall'altra agli Enti locali, che si pongono l'obiettivo di fare incontrare domanda e offerta di alloggi nel mercato privato della locazione, a favore di soggetti vulnerabili che molto spesso sono marginalizzati da dinamiche di diffidenza o aperta discriminazione. Le Agenzie accreditate presso la Regione sono attualmente 6, e sta per essere avviata una sperimentazione che da una parte consenta il rafforzamento dei soggetti esistenti, dall'altra ne favorisca la formazione di nuovi in territori attualmente non coperti da questo tipo di attività.

Nel 2019 è stata approvata la legge regionale 2/2019 di gestione dell'ERP che ha aggiornato e modificato la L.R. 96/96. Dopo 4 anni di vigenza la Regione ha promosso un processo di ascolto dei soggetti interessati (Comuni, Soggetti Gestori e rappresentanze degli inquilini) per verificare la presenza di criticità e difficoltà negli aspetti applicativi. Dopo un periodo di confronto e analisi è in fase di approntamento un insieme organico di correttivi e modifiche che, nel confermare l'impianto generale della legge, ne corregga alcuni dispositivi per facilitarne la gestione.

È stata anche avviata una fase di confronto e approfondimento dell'assetto istituzionale e gestionale dell'ERP con i soggetti coinvolti, Comuni e Soggetti Gestori, per verificare possibili correttivi e/o fattori innovativi per dotare il sistema di strumenti il più efficaci possibili per fronteggiare una fase molto difficoltosa.

A decorative graphic consisting of a large, light orange trapezoidal shape with a white house icon inside its top-right corner. The house icon is a simple outline of a house with a gabled roof.

BIBLIOGRAFIA

Esposito, A. (2024). Evictions in Italy: Recognising the housing problem dispelling myths. *Cities*, 151, 105139.

Failli, A. (2024). Social Housing, due parole “mille” interpretazioni, <https://le-paroledellasalute.federsanitatoscana.it/social-housing-due-parole-mille-interpretazioni/>

Filandri, M., & Olagnero, M. (2014). Housing inequality and social class in Europe. *Housing Studies*, 29(7), 977-993.

OMI 2024, Rapporto Immobiliare residenziale 2024, <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/rapporti-immobiliari-residenziali>

OMI, 2024b, Statistiche regionali Toscana 2024, <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/statistiche-regionali>

Palvarini, P. (2010). Cara dolce casa. Come cambia la povertà in Italia dopo le spese abitative. In Terza conferenza annuale ESPAnet Italia, paper.

Pesaresi, F. (2024). LEPS: servizi per la residenza fittizia per i senza dimora. <https://www.welforum.it/leps-servizi-per-la-residenza-fittizia-per-i-senza-dimora/>

ATTRIBUZIONI

Il Rapporto è il risultato comune del lavoro degli autori e delle autrici, tuttavia, in termini formali, si segnalano le seguenti attribuzioni:

A Silvia Brunori e Luca Caterino, l'Introduzione

Ad Andrea Failli, i paragrafi 1.1 e 1.1.1

A Chiara Agnoletti e Maria Luisa Maitino, i paragrafi 1.2, 2.2.2 e 4.3.3

A Tommaso Frangioni, i capitoli 2 (escl. il paragrafo 2.2.2) e 3

A Massimiliano Faraoni, il capitolo 4 (escl. il paragrafo 4.3.3)

A Luca Caterino, il capitolo 5

A Maurizio De Zordo, il capitolo 6



Regione Toscana



Osservatorio
sociale regionale



anci
toscana

Osservatorio Sociale Regionale

Data monitor
I dati di Comuni, Zone distretto, province e Aree vaste della Toscana organizzati in tabelle, grafici e mappe.

Approfondimenti
Articoli, approfondimenti e buone pratiche sui temi sociali e socio-sanitari.

Indicatori e metadati
Gli indicatori e i metadati organizzati per aree tematiche.

Pubblicazioni
I Rapporti e i paper di ricerca dell'Osservatorio Sociale Regionale.

IL NUOVO PORTALE DELL'OSSERVATORIO SOCIALE REGIONALE

Il Portale dell'OSR è uno strumento di conoscenza sui fenomeni sociali e socio-sanitari che riguardano la popolazione residente nei 273 Comuni della Toscana e si pone come supporto per Amministratori, Uffici di Piano, tecnici, operatori dei Servizi, Terzo settore per la lettura dei bisogni sociali e socio-sanitari all'interno delle comunità toscane, oltre che per la programmazione di policy e interventi riferiti a tali ambiti. È anche uno strumento a disposizione di studiosi, esperti, cittadini, che intende favorire la più ampia conoscenza relativa alle complesse dimensioni che riguardano i determinanti di salute, anche per alimentare un dibattito informato su un ambito fondamentale che riguarda la vita di famiglie e individui toscani. Il Portale offre la possibilità di interrogare le banche dati e scaricare le stesse nei formati che consentono ulteriori possibilità di elaborazioni. Attraverso lo strumento di georeferenziazione dati, inoltre, è possibile visualizzare su mappa le informazioni al livello di dettaglio territoriale fornito.

I dati e i temi presenti fanno riferimento alle seguenti aree tematiche:

- Condizione abitativa
- Condizioni economiche delle famiglie
- Disabilità
- Famiglie e minori
- Istruzione
- Lavoro
- Povertà
- Stili di vita
- Stranieri
- Terzo settore
- Violenza di genere

Il Portale è raggiungibile al seguente link:
<https://www.osservatoriosocialeregionale.it/>



OSSERVATORIO SOCIALE REGIONALE

Regione Toscana | Direzione Sanità, welfare e coesione sociale - Settore Welfare e Innovazione Sociale

“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).

