



Regione Toscana



Abitare in Toscana - Anno 2012

Primo Rapporto sulla condizione abitativa



Abitare in Toscana

Anno 2012

Primo Rapporto
sulla condizione abitativa



Regione Toscana



Abitare in Toscana - Anno 2012

Primo Rapporto sulla condizione abitativa

Regione Toscana

Direzione Generale Diritti di cittadinanza e coesione sociale

Settore Politiche abitative

Nota sugli autori:

Andrea Francalanci, esperto in politiche pubbliche in campo socio-economico, collabora con il Dipartimento di Ingegneria Gestionale del Politecnico di Milano nell'ambito di progetti di analisi delle modalità di gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Andrea Valzania, sociologo, si occupa di politiche sociali, lavoro e immigrazione e collabora alle attività dell'Osservatorio Sociale della Regione Toscana.

Paolo Sambo, coordinatore Area studi sociali di Asel srl, collabora con l'Osservatorio Sociale e l'Osservatorio Scolastico della Provincia di Prato.

Luca Caterino, ricercatore Asel srl, collabora con l'Osservatorio Sociale della Provincia di Prato.

Marcella Conte, statistica Asel srl.

Pur nell'ambito di un lavoro comune, i capitoli 1 e 5 sono da attribuirsi ad Andrea Valzania, mentre i capitoli 2, 3, 4 ad Andrea Francalanci. Il cruscotto degli indicatori è stato curato da Paolo Sambo. Marcella Conte ha fornito un supporto statistico per i capitoli 1 e 5. Luca Caterino ha realizzato le interviste sul campo per l'approfondimento territoriale su Prato (cap. 5).



Osservatorio Sociale Regionale website:

<http://servizi.regione.toscana.it/osservatoriosociale/>

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

Abitare in Toscana : anno 2012 : primo rapporto sulla condizione abitativa

I. Toscana <Regione>. Direzione generale diritti di cittadinanza e coesione sociale.

Settore politiche abitative

II. Toscana <Regione>. Osservatorio sociale regionale III. Francalanci, Andrea

1. Problemi sociali : Abitazioni – Toscana – 2012 - Rapporti di ricerca

363.509455

Stampa Centro stampa Giunta Regione Toscana

Indice

Presentazione	pag. 5
Premessa	» 6
1. Il quadro demografico e socio-economico	» 8
1.1 <i>La popolazione</i>	
1.2 <i>Il mercato del lavoro</i>	
1.3 <i>La condizione di vita delle famiglie</i>	
1.4 <i>Le condizioni di disagio sociale</i>	
2. Il mercato della casa	» 23
2.1 <i>Lo stock di unità immobiliari</i>	
2.1.1 <i>I fabbricati</i>	
2.1.2 <i>Gli immobili residenziali</i>	
2.1.3 <i>La superficie degli immobili residenziali</i>	
2.1.4 <i>Il valore degli immobili residenziali</i>	
2.1.5 <i>La pressione insediativa</i>	
2.2 <i>La dinamica del mercato immobiliare</i>	
2.2.1 <i>L'andamento delle compravendite</i>	
2.2.2 <i>L'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI)</i>	
2.2.3 <i>Altri dati sulle compravendite</i>	
3. La condizione abitativa	» 67
3.1 <i>Il titolo di godimento dell'abitazione</i>	
3.2 <i>I costi dell'abitazione</i>	
3.3 <i>Le principali problematiche delle strutture abitative</i>	
3.4 <i>Gli sfratti</i>	
4. Le politiche pubbliche	» 87
4.1 <i>L'edilizia residenziale pubblica</i>	
4.1.1 <i>L'edilizia sovvenzionata</i>	
4.1.2 <i>L'edilizia agevolata</i>	
4.2 <i>L'edilizia sociale di mercato</i>	
4.2.1 <i>Il Sistema Integrato dei Fondi Immobiliari (SIFI)</i>	
4.3 <i>Il mercato della locazione privata</i>	
4.3.1 <i>La regolamentazione del mercato della locazione: gli accordi territoriali</i>	
4.3.2 <i>Il Fondo sociale per l'affitto ex legge n. 431/98</i>	
4.3.3 <i>Altri strumenti di sostegno economico alla locazione</i>	
4.3.4 <i>Le Agenzie per la casa</i>	

5. Un approfondimento territoriale: gli sfratti a Prato	» 159
5.1 <i>La situazione economica e sociale</i>	
5.2 <i>La situazione demografica</i>	
5.3 <i>L'offerta abitativa</i>	
5.4 <i>Gli sfratti: il punto di vista degli stakeholder locali</i>	
5.4.1 Alcuni dati quantitativi	
5.4.2 Gli sfratti per morosità	
5.4.3 La crisi del mercato immobiliare e la carenza di alloggi di edilizia residenziale pubblica	
5.4.4 La gestione dell'emergenza alloggi	
5.4.5 Il profilo sociale dello sfrattato	
5.4.6 Cosa succede dopo lo sfratto	
5.4.7 Le iniziative di contrasto	
Conclusioni	» 186
Il cruscotto degli indicatori	» 193
Bibliografia	» 201

Presentazione

I cambiamenti globali che hanno interessato la Toscana negli ultimi anni hanno rimesso drammaticamente al centro delle agende politiche la casa come fondamentale questione sociale.

L'elevato patrimonio immobiliare di proprietà ancora presente sul nostro territorio, che costituisce da anni un "paracadute sociale" intergenerazionale, non deve infatti far dimenticare come, accanto all'allargarsi delle condizioni di marginalità sociale, esistano nuovi ambiti di problematicità legati a fasce di popolazione che, da una condizione di relativo benessere, rischiano di scivolare verso nuove forme di povertà.

Una nuova emergenza determinata non più solamente dalla mancanza di lavoro, ma da lavori sempre più poveri e precari.

Così un numero sempre crescente di persone e famiglie non riescono più a pagare l'affitto o la rata del mutuo, finendo in morosità e andando incontro a provvedimenti di sfratto e, se di origine straniera, non solo rischiano di perdere la casa (solitamente in affitto), ma anche la loro stessa condizione di regolarità.

Per non parlare di tutte le tipologie familiari che costituiscono da alcuni anni – anche in letteratura – la base della componente sociale della domanda abitativa e che potremmo individuare oggi come una vera e propria area del disagio sociale sulla quale concentrare l'attenzione: le famiglie a basso reddito, le famiglie a bassa patrimonializzazione (giovani soli, giovani coppie, ecc.), i *single*, le famiglie di dimensioni estreme, i giovani-adulti.

Per questi motivi la Regione Toscana, all'interno delle attività di ricerca dell'Osservatorio Sociale Regionale, ha voluto realizzare un'indagine sulla condizione abitativa finalizzata a sistematizzare il vasto ma disomogeneo materiale statistico disponibile, fotografare la situazione attuale e rilevare i bisogni nella loro dinamicità.

Il presente lavoro rappresenta un primo importante contributo verso la costruzione di un Osservatorio tematico quale supporto concreto per le politiche regionali, individuando le metodologie e iniziando a selezionare gli indicatori utili a monitorare gli sviluppi futuri.

Senza una reale conoscenza del fenomeno, infatti, non è possibile operare scelte efficaci per contrastare la crisi in atto, né rilanciare le politiche abitative quale viatico per una migliore qualità della vita della popolazione e una più equa condivisione degli spazi urbani.

Salvatore Allocca

Assessore al Welfare e alle Politiche per la Casa della Regione Toscana

Premessa

Il tema dell'abitazione sta tornando a rivestire un ruolo centrale nelle politiche di *welfare*, dopo un periodo in cui la prolungata fase di crescita economica (e dei redditi) e una certa facilità di accesso al credito immobiliare, avevano fatto ritenere che il problema dell'abitazione potesse riguardare solo fasce marginali della popolazione ed essere, pertanto, affrontato con interventi di tipo più "assistenzialistico", che strutturale.

Per impostare correttamente una nuova politica della casa serve però, innanzitutto, disporre di una conoscenza approfondita della condizione abitativa nella regione e nei suoi territori, vista sia dal lato della domanda che da quello dell'offerta di alloggi, e di strumenti metodologici attraverso i quali poter valutare l'efficacia degli interventi pubblici sino a oggi attuati e leggere specifiche problematiche locali o settoriali e le loro dinamiche.

E' alla luce di questa riflessione che nasce il primo "*Rapporto sulla condizione abitativa in Toscana*" con il quale si è cercato di raccogliere e sistematizzare le più rilevanti informazioni disponibili a livello regionale sul tema della casa e dell'abitare e di "testare" metodologie di analisi sia sui dati di carattere generale raccolti (attraverso l'individuazione di un cruscotto di indicatori, utile per letture diacroniche delle dinamiche abitative), sia su uno specifico studio di caso effettuato su di un territorio, quello pratese, oggetto di profondi cambiamenti economici e sociali potenzialmente in grado di influire sulla condizione abitativa dei cittadini che vi risiedono.

Il Rapporto si apre, quindi, con la descrizione dello scenario di contesto regionale, attraverso un'analisi delle più rilevanti dinamiche demografiche e sociali, utili per definire gli aspetti quantitativi e qualitativi della domanda abitativa.

Successivamente si analizzano i principali elementi che caratterizzano l'offerta del bene casa, dalla dimensione e dalle caratteristiche dello stock immobiliare residenziale esistente (con particolare riferimento alla tipologia, alla superficie e al valore delle unità immobiliari), alla dinamica edilizia (sia in termini di nuove costruzioni, che di ampliamenti di fabbricati esistenti), all'andamento delle compravendite di abitazioni.

Nel terzo capitolo vengono invece affrontate, avendo come principale punto di riferimento il titolo di godimento dell'abitazione, alcuni tratti della condizione abitativa toscana, ponendo una particolare attenzione sulle problematiche inerenti sia gli aspetti strutturali dell'immobile, che le caratteristiche dell'inquinato, a partire dalla situazione reddituale familiare e dall'incidenza che hanno su di essa le spese sostenute per la gestione dell'abitazione. Alla luce della particolare situazione di criticità che investe la quota di famiglie che abitano in affitto, un maggiore approfondimento viene poi dedicato alla tematica degli sfratti.

Il quarto capitolo è, invece, dedicato alla descrizione delle più recenti misure attivate in ambito regionale sul tema della casa, distinte per gli ambiti di azione su cui un'amministrazione pubblica può intervenire per fronteggiare le situazioni di disagio abitativo: dalla tradizionale risposta rappresentata dalle case popolari, all'offerta di alloggi a canone sostenibile o, comunque, inferiore ai prezzi di mercato, in quanto

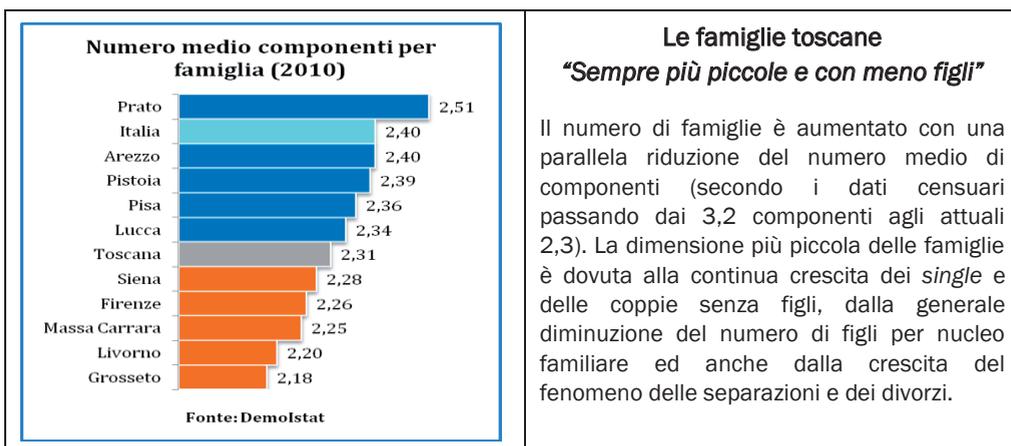
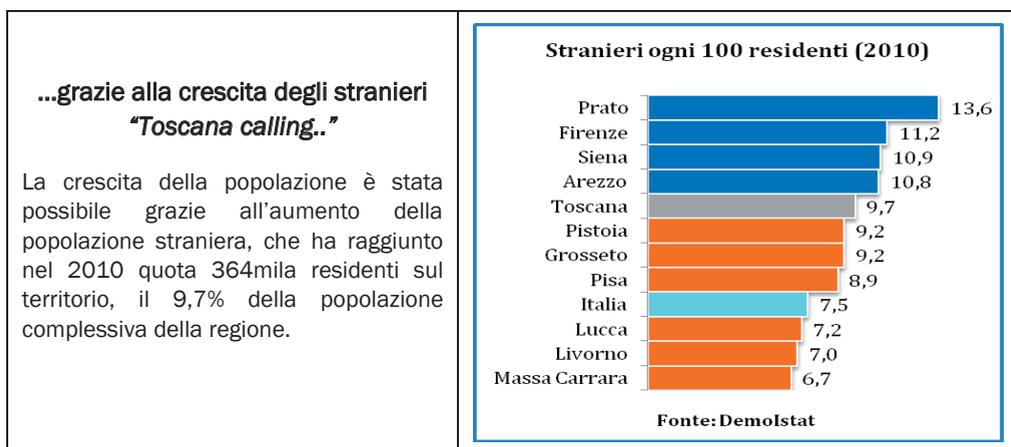
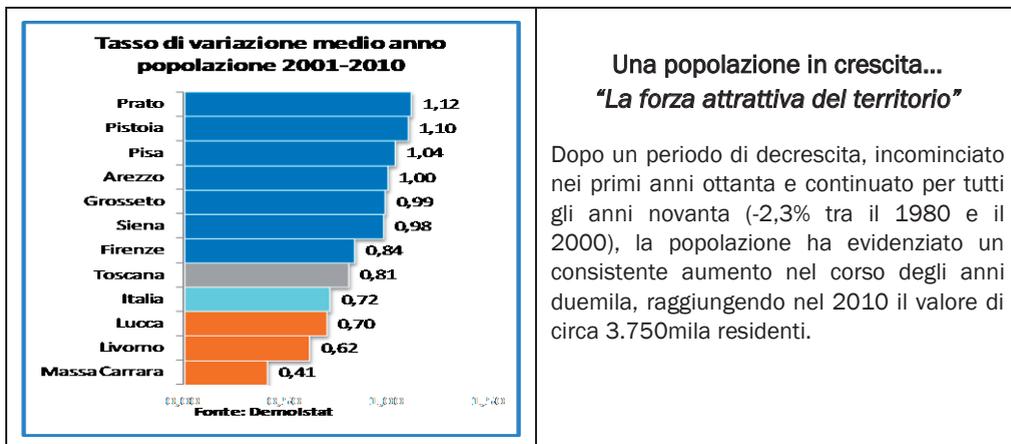
derivanti da progetti di edilizia residenziale agevolata o di *housing* sociale, per chiudere con le forme di sostegno monetario, sia di carattere generale (fondo sociale per l'affitto), che mirate su specifiche situazioni di criticità (ad esempio, gli sfratti) o su determinati target di destinatari (ad esempio, i giovani), e con le recenti iniziative di intermediazione tra domanda e offerta di alloggi intraprese con la nascita delle Agenzie pubbliche per la casa.

Il quinto capitolo è, infine, dedicato a un approfondimento del fenomeno degli sfratti sul territorio pratese, interessato negli ultimi anni da una crisi economica profonda che, insieme ai processi globali, sta ridefinendo la fisionomia dell'area.

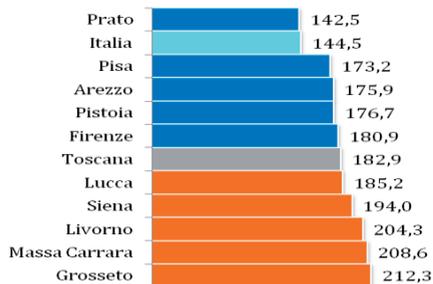
Dopo averne ricostruito le caratteristiche principali di tipo contestuale, l'analisi concentra l'attenzione sulle conseguenze sociali prodotte dall'aumento del numero complessivo degli sfratti e sulle principali risposte attivate nel territorio.

Si tratta di un'analisi di tipo sperimentale che, senza alcuna pretesa di esaustività, vuole cogliere l'occasione per aprire una riflessione su un tema oggi di rilevanza centrale nelle politiche sulla casa, suggerendo per il futuro alcune piste di ricerca estendibili anche ad altri territori.

Capitolo 1 – Il quadro demografico e socio-economico in due pagine



Indice di vecchiaia (2010)



Fonte: Demostat

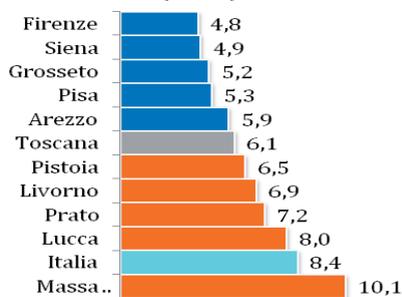
Il senior boom toscano "E' (anche) un paese per vecchi"

I bassi tassi di fecondità e la crescita della speranza di vita hanno contribuito a sbilanciare la struttura demografica regionale sempre più verso le classi di età più anziane, che oramai si attestano intorno al 23% della popolazione complessiva.

La crisi economica e il mercato del lavoro "Se potessi avere mille lire al mese.."

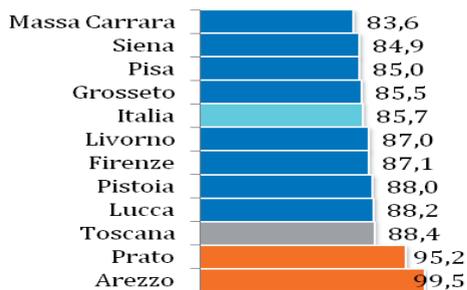
La crisi economica globale ha portato verso una crescente divaricazione tra domanda ed offerta di lavoro, un ridimensionamento quantitativo del numero degli occupati, più elevati tassi di disoccupazione e maggiori difficoltà da parte delle imprese a reperire personale specializzato.

Tasso di disoccupazione (2010)



Fonte: Istat (RCFL media 2010)

Provvedimenti di sfratto emessi per morosità ogni 100 provvedimenti emessi (2010)



Fonte: Elaborazioni su dati Ministero dell'Interno

La crescita dei provvedimenti di sfratto "Home sweet home"

La crisi occupazionale e il processo di impoverimento generale che ne è seguito hanno prodotto un allargamento dell'area del disagio sociale con un incremento di sfratti esecutivi su una più ampia componente della popolazione.

1. Il quadro demografico e socio-economico

Com'è cambiata negli ultimi anni la Toscana? Quali sono oggi i suoi principali tratti distintivi? Che cosa è successo durante e dopo la crisi economica globale che ancora oggi continua ad interessare l'intero paese?

A partire da questi interrogativi, proveremo qui a mostrare, seppur in maniera sintetica e rimandando alla letteratura di riferimento per maggiori approfondimenti, una *fotografia* demografica e sociale della regione quale contesto di fondo necessario per inquadrare la riflessione sulla condizione abitativa. Il tema della casa, infatti, si intreccia in maniera inscindibile all'andamento dei principali processi materiali che interessano la popolazione, dalla possibilità di condurre una vita dignitosa all'interno della comunità locale ai temi del benessere e della qualità della vita.

Volendo riassumere in maniera sintetica i tre principali processi che hanno interessato nel corso degli ultimi anni la Toscana da un punto di vista demografico, sociale ed economico, possiamo evidenziare come:

1. la popolazione residente sia cresciuta costantemente negli anni per l'aumento della componente straniera;
2. la struttura familiare si sia considerevolmente ridotta e la popolazione giovanile sia rimasta in misura maggiore all'interno del nucleo familiare di origine;
3. il mercato del lavoro abbia risentito fortemente della crisi economica globale iniziata nel 2008, registrando anche la diminuzione dei redditi e dei consumi con un notevole impatto sulla condizione di benessere generale delle famiglie.

Queste tre macro-tendenze di fondo costituiscono l'architrave del mutamento profondo che sta interessando la morfologia sociale della regione (con conseguenze dirette e indirette, ovviamente, anche sulla condizione abitativa) e che andremo ad approfondire nelle pagine che seguono.

1.1. La popolazione

Pur essendo una regione meno abitata rispetto alla media italiana, la Toscana è stata interessata da una crescita quantitativa nel corso degli anni della propria popolazione residente, com'è possibile evincere da un confronto sui dati censuari.

Ciò nonostante, questo processo non è avvenuto in maniera progressiva e sempre crescente.

Dopo un periodo di decrescita incominciato nei primi anni ottanta e continuato per tutti gli anni novanta (- 2,3% tra il 1980 e il 2000), infatti, la popolazione ha evidenziato un consistente aumento nel corso degli anni duemila, raggiungendo nel 2010 il valore di circa 3.750mila residenti.

Allo stesso modo, pur mantenendosi sugli stessi livelli per quanto concerne il numero medio di componenti per nucleo familiare, il numero complessivo di famiglie è cresciuto nel corso degli ultimi anni fino a superare 1.600mila unità.

Tabella 1.1 - La popolazione residente in Toscana

Anno	Residenti	Variazione	Famiglie	Componenti per famiglia
2005	3.619.872	0,60%	1.516.359	2,39
2006	3.638.211	0,50%	1.534.643	2,37
2007	3.677.048	1,10%	1.563.779	2,35
2008	3.707.818	0,80%	1.582.908	2,34
2009	3.730.130	0,60%	1.601.393	2,33
2010	3.749.813	0,50%	1.617.973	2,32

Fonte: Elaborazioni su dati Demolstat

La distribuzione provinciale ricalca la tradizionale morfologia urbana della regione, con una concentrazione maggiore nelle aree metropolitane (lungo l'asse Firenze-Prato-Pistoia) e nelle zone centrali (Pisa, Arezzo e Siena), prefigurando scenari urbani a forte pressione abitativa e aree con scarso insediamento, prevalentemente rurali o montane.

Lungo la direttrice metropolitana Firenze-Prato-Pistoia si concentra la metà della popolazione complessiva (il dato pratese, che sfiora quota 250mila abitanti, rappresenta esemplificativamente il processo di spostamento abitativo di molti cittadini fiorentini che hanno scelto di risiedere nel comune limitrofo), generando flussi di pendolarismo lavorativo e di mobilità spaziale molto forti che rendono difficile la tenuta del sistema dei trasporti locali e che tendono ad alzare oltre il valore medio di mercato il prezzo delle abitazioni.

Tabella 1.2 - La popolazione residente in Toscana per provincia. Anno 2010

Provincia	Residenti	Famiglie	Componenti per famiglia
Arezzo	349.651	144.955	2,41
Firenze	998.098	439.204	2,27
Grosseto	228.157	104.255	2,19
Livorno	342.955	154.800	2,22
Lucca	393.795	167.486	2,35
Massa Carrara	203.901	90.481	2,25
Pisa	417.782	176.474	2,37
Pistoia	293.061	122.437	2,39
Prato	249.775	99.009	2,52
Siena	272.638	118.872	2,29
Totale	3.749.813	1.617.973	2,32

Fonte: Elaborazioni su dati Demolstat

Tuttavia, come si evince anche dall'andamento dei saldi demografici, questo aumento quantitativo è stato possibile soprattutto grazie alla crescita della popolazione

straniera, che ha raggiunto nel 2010 quota 364mila residenti sul territorio, il 9,7% della popolazione complessiva regionale.

Tabella 1.3 - I saldi demografici

<i>Anno</i>	<i>Saldo naturale</i>	<i>Saldo migratorio</i>	<i>Totale</i>
2005	-9.309	30.912	21.603
2006	-8.220	26.559	18.339
2007	-8.701	47.538	38.837
2008	-8.612	39.382	30.770
2009	-9.730	32.042	22.312
2010	-8.885	28.568	19.683

Fonte: Elaborazioni su dati Demolstat

La distribuzione della popolazione straniera sul territorio conferma un deciso andamento policentrico rispetto alla storica concentrazione intorno al capoluogo fiorentino che caratterizzava i primi flussi migratori nella regione (nel 1995 risiedeva sul territorio fiorentino il 37,3% degli stranieri presenti, mentre oggi solo il 30,7%). Le province che registrano maggiori incrementi sono infatti quelle di Grosseto, Massa Carrara, Livorno e Lucca, a testimonianza di un progressivo spostamento della presenza straniera verso aree territoriali in passato meno interessate dai fenomeni migratori.

Tabella 1.4 - La popolazione straniera residente. Anno 2010

<i>Provincia</i>	<i>Residenti stranieri</i>	<i>Var.% 2003-2010</i>	<i>Var.% 2008-2010</i>	<i>Incidenza % stranieri sul totale residenti</i>
Arezzo	37.691	177,8	28,7	10,8
Firenze	111.793	158,6	31,9	11,2
Grosseto	20.894	289,8	42,8	9,2
Livorno	24.112	264,4	41,2	7,0
Lucca	28.405	204,4	35,7	7,2
Massa Carrara	13.665	210,3	36,5	6,7
Pisa	36.982	199,3	37,9	8,9
Pistoia	27.088	177,7	25,9	9,2
Prato	33.874	165,7	21,0	13,5
Siena	29.648	198,4	33,9	10,9
Toscana	364.152	186,1	32,3	9,7

Fonte: Elaborazioni su dati Demolstat

La composizione della popolazione straniera per nazionalità di provenienza conferma invece alcune specificità, quali ad esempio una quota piuttosto marcata di persone con cittadinanza cinese rispetto alle altre regioni italiane (per altro concentrata

territorialmente intorno alla zona pratese) e una presenza di circa il 30% di stranieri residenti provenienti dai paesi UE.

Tabella 1.5 - La popolazione straniera residente per nazionalità di provenienza (2010)

Nazionalità	Totale	Incidenza sul totale della popolazione
Romania	77.138	21,2
Albania	68.333	18,8
Cina	31.673	8,7
Marocco	27.773	7,6
Filippine	11.524	3,2
Ucraina	10.622	2,9
Polonia	9.907	2,7
Perù	9.553	2,6
Senegal	8.692	2,4
Macedonia	5.939	1,6
Altre nazionalità	102.998	28,3
Totale	364.152	100,00

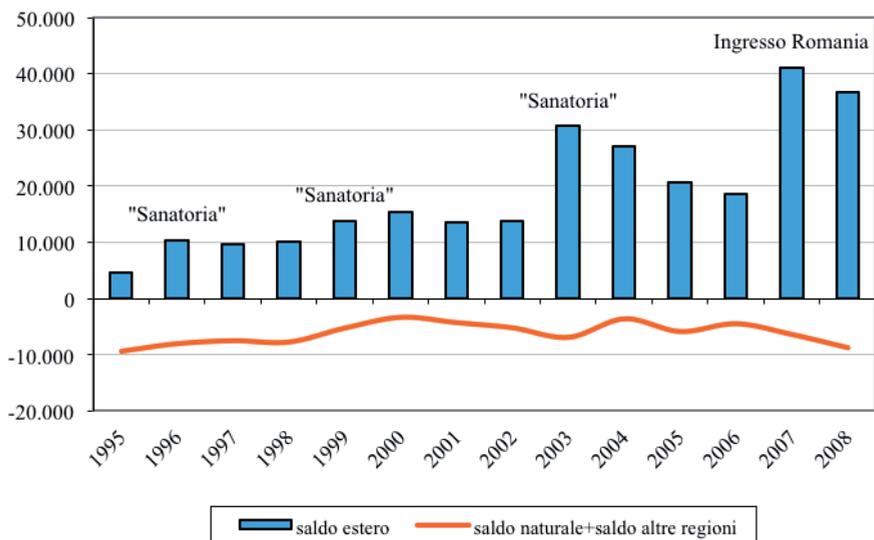
Fonte: Elaborazioni su dati Demolstat

La particolarità propria della popolazione di origine cinese trova conferme anche in altri gruppi di immigrati che si sono stanziati in determinati ambiti territoriali della Toscana in conseguenza dei processi di etnicizzazione di interi segmenti del mercato del lavoro (si pensi ai senegalesi nel pisano, ai pakistani nel pratese, ai bengalesi nell'aretino), finendo per connotare alcune zone mediante processi di stabilizzazione territoriale e ricongiungimento familiare¹.

Negli ultimi anni, anche per effetto delle politiche di *governance* del fenomeno migratorio gestite attraverso una serie di ripetute sanatorie, il saldo migratorio con l'estero della nostra regione è stato in media pari a 29mila ingressi netti l'anno, con un forte sviluppo nelle classi di età più giovani (tra i 25 e i 29 anni l'incidenza è circa il 19% e tra i bambini tra 0 e 4 anni il 14%), rappresentando di fatto un vero e proprio processo di *sostituzione* rispetto all'invecchiamento strutturale della popolazione autoctona.

¹ Come evidenziato dalla letteratura, la Toscana si caratterizza per la presenza di modelli di inserimento lavorativo rispondenti alle specificità dei vari sistemi economici locali che hanno sviluppato processi di etnicizzazione della forza lavoro; si veda: M. Beudò, F. Giovani e T. Savino, (a cura di), *Dal lavoro alla cittadinanza: l'immigrazione in Toscana*, Irpet 2008; F. Berti e A. Valzania, (a cura di), *Le nuove frontiere dell'integrazione. Immigrati stranieri in Toscana*, Franco Angeli, 2010.

Figura 1.1 – Il saldo migratorio della Toscana con l'estero e somma dei saldi naturale e migratorio con le altre regioni (1995-2008)



Fonte: Blangiardo 2010

In linea con quanto avviene a livello nazionale, i bassi tassi di fecondità e la crescita della speranza di vita della popolazione autoctona hanno contribuito a sbilanciare la struttura demografica regionale sempre più verso le classi di età più anziane, che oramai si attestano intorno al 23% della popolazione complessiva; ciò nonostante, negli ultimi anni l'indice di vecchiaia è diminuito e sono aumentate, seppur in maniera assai lieve, le classi della popolazione più giovani.

Tabella 1.6 - La distribuzione della popolazione toscana per classi di età

Anno	0-14	15-64	+65	Indice di vecchiaia	Età media
2007	12,3%	64,4%	23,3%	190,50%	44,8
2008	12,4%	64,4%	23,3%	188,30%	44,9
2009	12,5%	64,2%	23,3%	185,90%	44,9
2010	12,6%	64,1%	23,2%	184,10%	45,0

Fonte: Elaborazioni su dati Demolstat

Tabella 1.7 - Il bilancio demografico in Toscana

Anno	Natalità	Mortalità	Crescita naturale	Migratorio totale	Crescita totale
2005	8,7	11,3	-2,6	8,6	6,0
2006	8,7	11,0	-2,3	7,3	5,1
2007	8,8	11,2	-2,4	13,0	10,6
2008	9,1	11,4	-2,3	10,7	8,3
2009	8,7	11,3	-2,6	8,6	6,0
2010	8,7	11,1	-2,4	7,6	5,3

Fonte: Elaborazioni su dati Demolstat

Com'è noto, la struttura delle famiglie in Italia è stata interessata da alcune trasformazioni dovute ad una serie di processi strutturali quali:

- il raggiungimento dell'età adulta da parte della generazione degli anni sessanta;
- la crescita delle famiglie unipersonali a scapito di quelle più numerose tipiche della società contadina e mezzadrile;
- i processi di ricongiungimento familiare da parte degli stranieri che hanno deciso di rimanere nel paese.

Anche in Toscana, il numero complessivo di famiglie è costantemente aumentato con una parallela riduzione del numero medio di componenti (secondo i dati censuari passando dai 3,2 componenti agli attuali 2,5). La dimensione più piccola delle famiglie è dovuta ad una serie di fattori: una crescita delle famiglie costituite da una sola persona e di coppie senza figli; una generale diminuzione del numero di figli per nucleo familiare; un aumento del fenomeno delle separazioni e dei divorzi.

Tabella 1.8 - Tassi di fecondità delle donne di nazionalità straniera e italiana per provincia (2009)

	Donne straniere		Donne italiane		totale donne residenti	
	tasso di fecondità	Età media al parto	tasso di fecondità	Età media al parto	tasso di fecondità	Età media al parto
Massa-Carrara	1,64	26,1	1,14	31,6	1,19	30,9
Lucca	1,94	27,8	1,17	32,2	1,27	31,4
Pistoia	1,84	27,2	1,18	32,3	1,32	31,1
Firenze	2,02	27,8	1,22	33,3	1,38	31,9
Prato	2,57	27,8	1,16	33,0	1,48	31,2
Livorno	1,77	27,9	1,25	32,2	1,32	31,6
Pisa	2,34	27,6	1,27	32,4	1,44	31,3
Arezzo	1,83	27,6	1,20	32,5	1,33	31,3
Siena	2,09	27,7	1,25	32,3	1,42	31,1
Grosseto	1,87	27,4	1,19	32,1	1,30	31,1
Toscana	2,02	27,7	1,21	32,6	1,35	31,4

Fonte: Elaborazioni su dati Demolstat

In questo quadro, appare importante segnalare anche l'esistenza, in modalità più accentuate rispetto al resto d'Europa, di un processo di sostanziale permanenza dei giovani all'interno delle famiglie di origine per un periodo più lungo rispetto alla media; si tratta spesso, diversamente da quanto riportato nel dibattito pubblico, di una scelta *necessaria*, imposta dalle incerte condizioni economiche e sociali nelle quali le giovani generazioni si trovano a vivere².

Le cause principali di questo fenomeno risentono di una sorta di "circolo vizioso" prodotto dalle trasformazioni che hanno interessato il lavoro con la globalizzazione dell'economia: diventa infatti difficile lasciare la casa dei genitori, intraprendere una vita di coppia e magari fare anche dei figli se il lavoro rimane a tempo determinato e poco remunerativo e se si vive, come nel caso italiano e toscano, una situazione abitativa caratterizzata da un mercato degli affitti bloccato e in ogni caso con prezzi assai elevati.

1.2. Il mercato del lavoro

Invecchiamento della popolazione, aumento dei processi migratori, crescita dei livelli di scolarizzazione, evoluzione del tasso di partecipazione femminile: sono i principali fattori che hanno modificato la composizione dell'offerta di lavoro anche in Toscana.

Negli ultimi anni i processi di cambiamento del sistema economico e produttivo hanno portato verso una crescente divaricazione tra domanda ed offerta di lavoro che si esprime in un ridimensionamento quantitativo del numero degli occupati, in più elevati tassi di disoccupazione (seppur ancora inferiori a quelli nazionali) ed in maggiori difficoltà da parte delle imprese a reperire personale specializzato³.

In particolare, accanto ai segnali preoccupanti registrati dai livelli dei tassi di occupazione e disoccupazione, il mercato del lavoro regionale sembra avere accentuato la sua natura segmentata e "duale" dove, accanto alle tradizionali differenze territoriali, di genere e di età, si sono strutturate nel tempo le differenze legate alla nazionalità di provenienza e al possesso o meno di un capitale sociale efficace per cercare e trovare lavoro. In questo contesto di fondo, la mancanza di lavoro, e spesso anche di garanzie contrattuali, rischia di trasformarsi sempre più in un vero e proprio percorso di esclusione sociale, dato che l'identità lavorativa rimane un'importante premessa per attivare un reale processo di integrazione sociale.

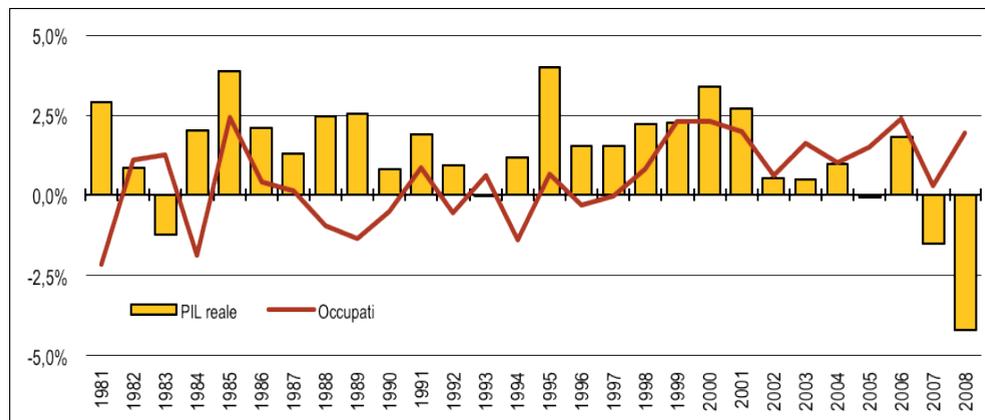
Fino alla crisi economica del 2007-2008, il mercato del lavoro toscano aveva evidenziato una lunga fase di crescita dell'occupazione, segnata da processi di incentivazione fondati, da una parte, da politiche di moderazione salariale e, dall'altra, da una robusta introduzione di strumenti di flessibilità contrattuale.

² Su questi aspetti si veda: G. Fullin, *Vivere l'instabilità del lavoro*, Il Mulino, 2002; L. Salmieri, *Coppie flessibili. Progetti e vita quotidiana dei lavoratori flessibili*, Il Mulino, 2006.

³ Si veda: F. Giovani (a cura di), *Il lavoro flessibile: opportunità o vincolo?*, Franco Angeli, 2005; Regione Toscana, *Il mercato del lavoro*, Firenze, Giunti, 2008; 2010; Irpet, *Rapporto sul mercato del lavoro*, Firenze, 2010.

Ciò nonostante, la crescita occupazionale non aveva conosciuto un processo parallelo alla crescita del prodotto interno lordo, che invece ha conosciuto un drastico ridimensionamento dopo il 2000.

Figura 1.2 - I tassi di variazione percentuale del PIL e degli occupati



Fonte: Elaborazioni su dati Istat Conti nazionali

Differentemente da quanto auspicato, la differenza tra aumento dell'occupazione e diminuzione della produzione ha costituito un elemento di contrazione salariale e dei consumi, ben prima dell'accelerazione successiva all'anno 2009.

Secondo un'indagine effettuata dall'Istat nel 2008⁴ in cui si chiedeva agli intervistati un giudizio sulla condizione economica percepita, infatti, solamente un 5% si collocava nella risposta maggiormente positiva, il 63% si posizionava nel mezzo ("qualche difficoltà") mentre già il 32% forniva una risposta negativa. Eppure il reddito medio delle famiglie era, seppur relativamente, cresciuto, segno che la percezione complessiva della popolazione interessava una serie di variabili ben più complessa rispetto a quella reddituale, come la crescita della disoccupazione e, soprattutto, l'aumento del costo della vita e dei servizi.

Tabella 1.9 - Il reddito delle famiglie

Anno	Dichiaranti	%popolazione	Importo	Media/Dich	Media/Pop
2005	2.074.447	57,30%	41.489.624.509	20.000	11.462
2006	2.130.857	58,60%	44.226.660.260	20.755	12.156
2007	2.133.736	58,00%	47.403.576.204	22.216	12.892
2008	2.155.767	58,10%	48.174.611.988	22.347	12.993
2009	2.150.024	57,60%	48.416.689.588	22.519	12.980

Fonte: Elaborazioni su dati Istat Conti Nazionali

⁴ Istat, *Giudizio sulla condizione economica percepita. Rilevazione 2008* in: www.istat.it/toscana

Un problema aggiuntivo quando parliamo di reddito disponibile è quello legato alla posta dell'affitto imputato alle case di proprietà, essendo l'Italia caratterizzata (e la Toscana non fa eccezione) da una grande diffusione della proprietà immobiliare.

In estrema sintesi, possiamo affermare come la crisi del 2008 abbia comportato sia una crescita delle persone in cerca di occupazione, sia un aumento della disoccupazione (in ogni caso non drammatica, come evidenzia il dato del 2009 che si attesta al 5,8% rispetto al 5% del 2008), caratterizzata per altro da forti disuguaglianze di livello territoriale, dove alla tradizionale differenza tra aree costiere e aree interne (con Massa e Livorno in posizione di maggiore sofferenza) si sono aggiunte le gravi situazioni di alcune importanti aree distrettuali (pratese e aretina) interessate da una crisi profonda dei loro settori trainanti.

Come si può evidenziare anche dai dati del sistema informativo SIL del 2009, accanto ad una generalizzata diminuzione dei flussi di assunzione e cessazione, la crisi sembra avere colpito maggiormente i lavoratori maschi (-15% rispetto al -4% delle femmine), italiani (-11% rispetto al -3% degli stranieri), di giovane (-13% sotto i 29anni di età) e non giovane età (-9% per quanto concerne i lavoratori di età adulta).

Accanto alla perdita di lavoro si sono ridotte anche le prospettive di trovare un lavoro a tempo indeterminato (-35% di contratti) o comunque di intraprendere un percorso di ingresso finalizzato ad un inserimento stabile (-33% di contratti di apprendistato). Contemporaneamente, si registra anche un sensibile calo delle trasformazioni dei contratti a termine in contratti a tempo indeterminato (-14% rispetto all'anno precedente).

I dati amministrativi relativi al 2011 mostrano segnali contrastanti e comunque, laddove con segno positivo, per lo più dovuti a una ripresa dei contratti a termine; nel terzo semestre del 2011 calano gli avviamenti al lavoro, la CIG si mantiene a livelli elevati e sembra esserci un sovra-utilizzo del ricorso della cassa in deroga da parte delle imprese in crisi per governare la fuoriuscita di forza lavoro giovanile⁵.

Ciò nonostante, gli effetti della recessione in corso dovranno essere analizzati nel trend di medio periodo; invecchiamento della popolazione, aumento dei processi migratori e di scolarizzazione, evoluzione del tasso di partecipazione femminile, infatti, sono fattori destinati a modificare la composizione dell'offerta di lavoro.

In parallelo alle principali tendenze del mercato del lavoro, il processo di segmentazione rende necessaria un'analisi dell'offerta e delle nuove caratteristiche che essa assume rispetto agli atteggiamenti e alle aspettative delle persone riguardo al lavoro. Le esigenze di donne, giovani, immigrati, lavoratori atipici, infatti, solo per citare i soggetti sociali protagonisti di queste trasformazioni globali, spesso si scontrano con un sistema economico e produttivo che li pone ai margini dell'impresa, se non addirittura ai margini del mercato, ignorandone pressoché completamente i risvolti motivazionali⁶.

⁵ Ires Toscana, *Focus Economia Toscana*, n.1, 2012.

⁶ A. Accornero, *Era il secolo del lavoro*, Il Mulino, 1997; S. Bologna e A. Fumagalli, (a cura di), *Il lavoro autonomo di seconda generazione*, Feltrinelli, 1997; U. Beck, *Il lavoro nell'epoca della fine del lavoro*, Einaudi, 2000; A. Supiot, *Il futuro del lavoro*, Carocci, 2003.

1.3. La condizione di vita delle famiglie

In seguito ai processi descritti sopra, la condizione di vita delle famiglie italiane è stata interessata da profonde trasformazioni, per altro tutt'ora in corso⁷.

I cambiamenti non sembrano rilevabili dalle sole variabili tradizionali con le quali siamo soliti analizzare il tenore di vita di famiglie e individui ma necessitano di una riflessione più complessa.

Secondo la Commissione d'indagine sull'esclusione sociale, infatti, la crisi globale "ha colpito il nostro Paese in modo particolarmente severo, aggravando ulteriormente una condizione di povertà e di esclusione sociale già pesantemente compromessa negli anni immediatamente precedenti l'inizio della crisi. [...] Gli effetti della recessione, anche se spesso "sotto traccia" e in forma "subdola", hanno aggravato "mali cronici" e insieme creato "nuove, più ampie fasce di disagio attuale e soprattutto potenziale. E ciò in una misura e con una profondità sicuramente superiori a quelle che una frettolosa lettura dei dati aggregati relativi ai principali indicatori di povertà potrebbero suggerire"⁸.

Una traduzione immediata di quanto ipotizzato dalla Commissione si ritrova nei dati prodotti da Eurostat, che evidenziano un quadro preoccupante: nel 2010 il 18,2% delle persone residenti in Italia è a "rischio di povertà", il 6,9% si trova in condizioni di "grave deprivazione materiale" (quattro segnali di deprivazione su un elenco di nove, vedi Glossario) e il 10,2% vive in famiglie caratterizzate da una bassa intensità di lavoro.

L'indicatore sintetico del rischio di povertà e di esclusione sociale, che considera vulnerabile chi si trova in almeno una di queste tre condizioni, è pari al 24,5%, un livello analogo a quello raggiunto nel 2009. Nel biennio 2009-2010 risultano sostanzialmente stabili in Italia sia il "rischio di povertà" (dal 18,4% al 18,2 %), sia quello di "grave deprivazione materiale" (dal 7% al 6,9 %), mentre è aumentata dall'8,8% al 10,2 % la quota di persone che vivono in famiglie a bassa intensità di lavoro, ovvero le persone di 18-59 anni di età che lavorano meno di un quinto del tempo. Tra i paesi europei, Germania e Francia mostrano valori inferiori a quello italiano sia rispetto al "rischio di povertà", sia per quanto riguarda l'indicatore di "grave deprivazione materiale".

In Italia e in Francia è più marcato il rischio di povertà per i giovani fra i 18 e i 24 anni, rispetto alle generazioni più anziane. In Italia, inoltre, è più alto il rischio di povertà per i minori di 18 anni. Nel 2010, il 16% delle famiglie residenti in Italia ha dichiarato di arrivare con molta difficoltà alla fine del mese. L'8,9% si è trovato in arretrato con il pagamento delle bollette; l'11,2% con l'affitto o il mutuo; l'11,5% non ha potuto riscaldare adeguatamente l'abitazione⁹. Nel nuovo scenario, in particolare, sembra

⁷ I dati presi in esame si riferiscono a: Istat, *Reddito e condizioni di vita*, 2010 (indagine condotta su circa 19mila famiglie sulla base di un serie di indicatori socio-economici; per una lettura dei dati a livello individuale (sui circa 47mila individui) si rimanda a: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/eurostat/home/>.

⁸ Commissione d'indagine sull'esclusione sociale, *Rapporto sulle politiche contro la povertà e l'esclusione sociale. Anno 2010: introduzione* (http://www.lavoro.gov.it/NR/rdonlyres/3123E8F9-D842-4E57-AD54-98F88DE33BEA/0/RapportoCIES_2010_def.pdf).

⁹ Istat, *Reddito e condizioni di vita*, dicembre 2011 (<http://www.istat.it/it/archivio/48985>).

entrare in crisi la tradizionale e consolidata visione delle famiglie quali “ammortizzatori sociali” essenziali per le giovani generazioni. Essendo il nostro welfare fondamentalmente basato sul ruolo suppletivo e complementare della famiglia, questa riflessione deve essere aperta già oggi, ovvero nel momento in cui si possono ancora prevedere gli effetti della crisi, che presumibilmente saranno ancora maggiori nei prossimi anni.

Tabella 1.10 - Famiglie in condizioni di deprivazione economica per ripartizione geografica per 100 famiglie residenti. (2009)

	<i>Valori assoluti</i>	<i>Per 100 famiglie residenti</i>
Piemonte	222.341	11,1
Valle d'Aosta
Lombardia	381.505	9,0
Liguria	56.760	7,1
Trentino-Alto Adige	25.723	6,0
<i>Bolzano/Bozen</i>	<i>11.898</i>	<i>5,9</i>
<i>Trento</i>	<i>....</i>	<i>....</i>
Veneto	187.011	9,3
Friuli-Venezia Giulia	63.474	11,4
Emilia-Romagna	185.081	9,5
Toscana	163.535	10,2
Umbria	51.233	13,7
Marche	67.866	10,6
Lazio	383.011	16,6
Abruzzo	80.161	14,9
Molise	21.540	16,7
Campania	526.705	25,0
Puglia	357.514	23,3
Basilicata	51.041	22,2
Calabria	182.330	23,6
Sicilia	660.666	33,1
Sardegna	145.568	21,3
Italia	3.815.595	15,3

Fonte: Istat, Indagine sul reddito e condizioni di vita (Eu-Silc)

Secondo l'indicatore di deprivazione e di difficoltà economica, la Toscana si posiziona in una fascia intermedia a livello regionale, in un quadro nazionale complessivo poco differente rispetto al 2008; le novità principali, tuttavia, sembrano essere correlate all'effetto della crisi economica in corso e quindi “di prospettiva”: “crescono le famiglie che non potrebbero far fronte a spese impreviste di 750 euro (dal 32,0 al 33,3 per cento in media), quelle che sono state in arretrato con debiti diversi dal mutuo (dal

10,5 al 14,0 per cento di quelle che hanno debiti) e quelle che si sono indebitate (dal 14,8 al 16,5 per cento)"¹⁰.

1.4. Le condizioni di disagio sociale

In Toscana poco meno di 90mila famiglie si trovano in condizioni di povertà relativa (circa il 5,5% delle famiglie residenti).

Tabella 1.11. Incidenza della povertà relativa per regione (2009)
(valori assoluti e per 100 famiglie residenti)

	Valori assoluti	Per 100 famiglie residenti
Piemonte	208.735	27,4
Valle d'Aosta	518.171	25,1
Lombardia	56.746	25,1
Liguria	476.386	24,2
Trentino-Alto Adige	143.434	21,4
Bolzano/Bozen	316.730	21,0
Trento	22.599	17,8
Veneto	21.425	9,7
Friuli-Venezia Giulia	35.647	8,5
Emilia-Romagna	42.633	7,8
Toscana	14.222	7,1
Umbria	44.266	7,0
Marche	3.629	6,1
Lazio	136.263	6,0
Abruzzo	117.626	5,9
Molise	87.431	5,5
Campania	19.599	5,3
Puglia	37.159	4,8
Basilicata	184.581	4,4
Calabria	87.292	4,4
Sicilia	78.199	4,1
Sardegna
Italia	342.995	4,9

(a) Per l'Abruzzo il valore non è riportato, in quanto non significativo a causa della scarsa numerosità campionaria

Fonte: Istat, Indagine sui consumi delle famiglie

Una percentuale assolutamente incomparabile con la situazione presente nel meridione del paese ma che costituisce comunque un fenomeno sociale in fase di

¹⁰ <http://www.istat.it/it/archivio/3737>.

crescita continua oramai dall'anno 2007¹¹. Il rapporto di ricerca "Poveri di diritti"¹² ha registrato circa 8,3 milioni di cittadini in stato di povertà nel nostro paese, ovvero il 13,8% della popolazione, con un aumento di circa 400mila persone rispetto all'anno precedente ma, dato ancora più preoccupante, con un aumento di persone giovani con meno di 35 anni non solo di nazionalità straniera.

Tabella 1.12. Fondi statali di carattere sociale 2008-2013 (in milioni di euro)

<i>Fondi di finanziamento</i>	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Fondo per la famiglia	346,5	186,6	185,3	51,5	52,5	31,4
Fondo pari opportunità	64,4	30,0	3,3	17,2	17,2	17,2
Fondo politiche giovanili	137,4	79,8	94,1	12,8	13,4	10,6
Fondo infanzia e adolescenza	43,9	43,9	40,0	39,2	40,0	40,0
Fondo per le politiche sociali (*)	929,3	583,9	435,3	273,9	70,0	44,6
Fondo non autosufficienza	300,0	400,0	400,0	0,0	0,0	0,0
Fondo affitto	205,6	161,8	143,8	32,9	33,9	14,3
Fondo inclusione immigrati	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fondo servizi infanzia	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fondo servizio civile	299,6	171,4	170,3	110,9	113,0	113,0
Totale	2.526,7	1.757,3	1.472,0	538,3	340,0	271,1
Variazione % su anno precedente		-30,4	-16,2	-63,4	-36,8	-20,3

(*) Al netto delle spese obbligatorie per interventi costituenti diritti soggettivi

Fonte: Bilancio di previsione dello Stato.

Anche dai dati rilevati dagli sportelli della Caritas Toscana¹³ possiamo notare come, accanto ad una crescita generale del numero delle persone che si sono rivolte al servizio, vi siano le specificità relative alla crescita degli italiani, dei giovani senza lavoro, delle famiglie che non riescono a trovare un rimedio alla improvvisa perdita del lavoro del capofamiglia. In questo quadro, un aspetto che vogliamo segnalare, anche ai fini della lettura dei dati riguardanti la condizione abitativa, è l'intrecciarsi di questi processi relativi al depauperamento generalizzato delle famiglie dovuti alla crisi in corso con i tagli progressivi e in taluni casi definitivi dei fondi di investimento statale nel settore delle politiche sociali¹⁴.

¹¹ Per un approfondimento in materia si rimanda a: Regione Toscana – Osservatorio Sociale Regionale, (a cura di F. Bracci), *Esclusione sociale e disagio grave in Toscana. Rapporto 2011- Indagine sulle strutture e sui servizi per la povertà*, Firenze.

¹² Caritas – Fondazione Zancan, *Poveri di diritti*, Bologna, Il Mulino, 2010.

¹³ Caritas Toscana, *Dossier 2011 sulle povertà in Toscana*, Firenze.

¹⁴ La tabella riporta le decisioni politiche contenute nella legge n.220 del 2010 ("Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato").

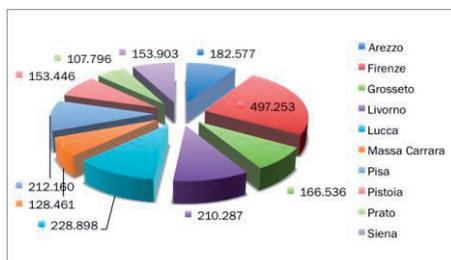
Capitolo 2 – Il mercato della casa in due pagine

Le abitazioni e le famiglie “Ok, il numero è giusto...”

In Toscana ci sono oltre due milioni di abitazioni, pari al 6,2% dello stock abitativo nazionale.

La disponibilità è di 544 abitazioni per 1.000 abitanti e di 1,3 abitazioni per famiglia, perfettamente in linea con i dati nazionali.

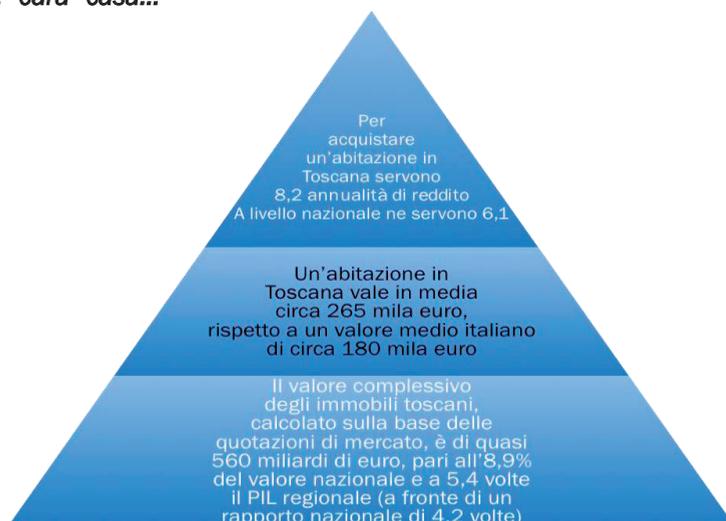
Il patrimonio immobiliare residenziale
in Toscana al 31 dicembre 2010



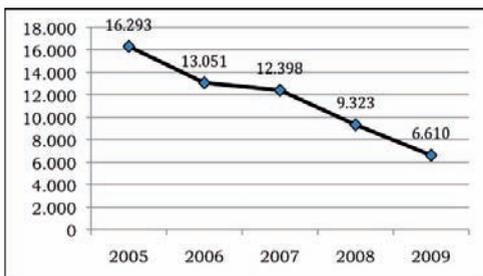
La popolazione e le famiglie residenti
in Toscana al 31 dicembre 2010



Il valore delle abitazioni “Casa, “cara” casa...”



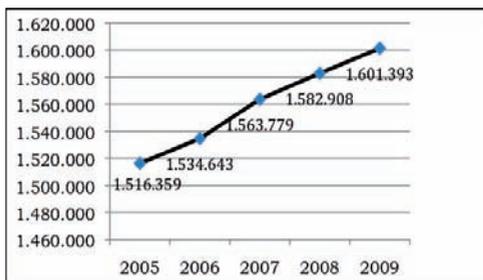
La dinamica delle nuove abitazioni



Le nuove abitazioni e le famiglie "Chi scende e chi sale..."

Tra il 2005 e il 2009 in Toscana il numero di nuove abitazioni è diminuito, mentre quello delle famiglie residenti è aumentato.

La dinamica delle famiglie residenti

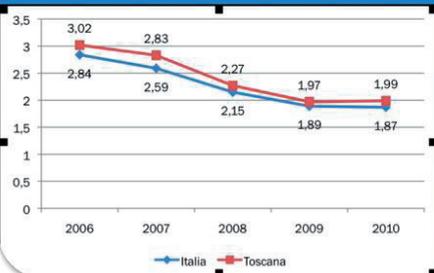
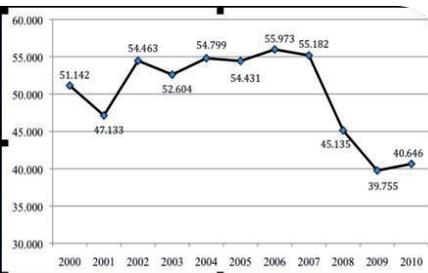


Si è di fatto interrotto il legame che in passato aveva unito il mercato delle nuove costruzioni alla dinamica demografica.

L'andamento delle compravendite "AAA vendesi..."

Dopo il "picco" raggiunto nel 2006, che ha concluso una prolungata fase espansiva del settore immobiliare, il numero delle transazioni ha registrato, sia a livello nazionale, che regionale, una forte contrazione, particolarmente accentuata nel 2008.

Solo nel 2010 si è avuta una nuova "timida" crescita che in Toscana è stata superiore che a livello nazionale



L'intensità del Mercato Immobiliare (IMI) misura la quota percentuale di stock compravenduto e tra il 2006 e il 2010:

- in Italia è continuamente diminuita, mentre a livello regionale nel 2010 si è registrata una crescita, seppur modesta;
- in Toscana è nel complesso diminuita in maniera più consistente che a livello nazionale;
- in Toscana è stata costantemente superiore a quella italiana, con un differenziale positivo che, però, è andato progressivamente riducendosi.

2. Il mercato della casa

2.1 Lo stock di unità immobiliari

2.1.1 I fabbricati¹⁵

Al 31 dicembre 2010 lo stock dei fabbricati¹⁶ in Italia ammonta a 61.678.312 beni immobili (tabella 2.1), di cui 30.260.781 unità (49,1%) al Nord, 11.986.375 (19,4%) al Centro e 19.431.156 (31,5%) al Sud. Il maggior numero di beni immobili appartiene al gruppo di categoria catastale A (32.905.365 unità, pari al 53,3%), seguito dal gruppo C con 24.113.738 unità, pari al 39,1% del totale.

Tabella 2.1 - Lo stock di unità immobiliari in Italia al 31.12.2010
per area geografica e gruppo di categoria catastale (val. ass.)

	A - A10	A10	B	C
Nord	14.984.620	344.122	83.489	13.133.486
Centro	6.337.080	135.787	41.929	4.761.630
Sud	11.583.665	142.653	46.509	6.218.622
Italia	32.905.365	622.562	171.927	24.113.738

	D	E	F	Totale
Nord	666.897	39.435	1.008.732	30.260.781
Centro	210.993	16.761	482.195	11.986.375
Sud	264.337	19.900	1.155.470	19.431.156
Italia	1.142.227	76.096	2.646.397	61.678.312

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2010*.

¹⁵ I dati sono tratti dalla rilevazione "Statistiche catastali", pubblicata annualmente dall'Agenzia del Territorio sulla base delle informazioni provenienti dai catasti edilizi urbani. Trattandosi di banche dati con finalità amministrative, in cui l'unità di analisi minima è costituita dalle Unità Immobiliari Urbane (UIU), cioè da fabbricati o porzioni di essi in grado di produrre un reddito indipendente e di avere autonomia funzionale, il numero di alloggi registrati tende a essere superiore a quello rilevato dal censimento.

¹⁶ Le unità immobiliari si distinguono nei seguenti gruppi:

Gruppo A - Immobili residenziali + A10 uffici.

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

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

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

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

Gruppo F - Immobili non censibili (area urbana, unità in costruzione, lastrico solare).

Vi è poi un ulteriore gruppo, denominato "Altro", che comprende tutte le unità (al 31 dicembre 2010, pari a 5.567.230, di cui 3.026.666 al Nord, 1.170.915 al Centro e 1.369.649 al Sud) che, in quanto non censibili o "in lavorazione", non trovano collocazione nelle altre tipologie catastali. Ai fini della presente analisi si è deciso di non considerare tale gruppo, in quanto i dati a esso riferiti non sono disponibili su base regionale e provinciale e non consentono, pertanto, un'adeguata comparazione tra il dato nazionale e quello toscano e, all'interno di quest'ultimo, il confronto tra le diverse province.

A livello di zona geografica (tabelle 2.2 e 2.3), per gli immobili residenziali (gruppo A) un valore percentuale decisamente superiore al dato nazionale si rileva al Sud (59,6%), mentre per i negozi, le cantine, i box e i posti auto (gruppo C) è al Nord che si registra una quota (43,4%) più elevata della media italiana (39,1%). Il Centro presenta invece una proporzione tra i diversi gruppi di categorie catastali sostanzialmente analoga a quella dell'Italia nel suo complesso.

Sempre a livello di zona geografica, il Nord presenta i valori più elevati (in termini sia assoluti, che percentuali) in tutti i gruppi di categoria catastale, a eccezione degli immobili non censibili (gruppo F), per i quali prevale il Sud (1.155.470 unità, pari al 43,7%).

Tabella 2.2 - Lo stock di unità immobiliari in Italia al 31.12.2010 per area geografica e gruppo di categoria catastale (% di riga)

	A - A10	A10	B	C	D	E	F	Totale
Nord	49,5	1,2	0,3	43,4	2,2	0,1	3,3	100,0
Centro	52,9	1,1	0,4	39,7	1,8	0,1	4,0	100,0
Sud	59,6	0,7	0,2	32,0	1,4	0,1	6,0	100,0
Italia	53,3	1,0	0,3	39,1	1,9	0,1	4,3	100,0

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2010*.

Tabella 2.3 - Lo stock di unità immobiliari in Italia al 31.12.2010 per area geografica e gruppo di categoria catastale (% di colonna)

	A - A10	A10	B	C	D	E	F	Totale
Nord	45,5	55,3	48,6	54,5	58,4	51,8	38,1	49,1
Centro	19,3	21,8	24,4	19,7	18,5	22,0	18,2	19,4
Sud	35,2	22,9	27,0	25,8	23,1	26,2	43,7	31,5
Italia	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2010*.

Rispetto al 31 dicembre 2009 le tabelle 2.4 e 2.5 mostrano come si sia registrato un aumento di 1.214.468 unità immobiliari (+ 2,0%)¹⁷, maggiore, in valori assoluti, al Nord (548.240 unità in più) e per il gruppo di categoria catastale C (613.227 unità in più).

In termini percentuali, l'incremento più consistente si è invece avuto al Sud (+ 2,3%) e per il gruppo D (+ 5,6%), con una crescita che ha in particolare interessato il Sud (+ 8,1%). Il Centro ha registrato variazioni sostanzialmente analoghe a quelle nazionali, a eccezione degli immobili non censibili (gruppo F), per i quali si è avuto un incremento più contenuto rispetto al dato italiano (+ 2,5% rispetto al + 3,7%).

¹⁷ Va precisato che le variazioni dello stock di unità immobiliari possono dipendere da fattori sia economici (nuove costruzioni, frazionamenti di unità immobiliari esistenti), che amministrativo-fiscali (riclassificazione di unità immobiliari, iscrizioni di immobili rilevati dalle attività di foto-identificazione).

Tabella 2.4 – La variazione dello stock di unità immobiliari in Italia tra il 31.12.2009 e il 31.12.2010 per area geografica e gruppo di categoria catastale (val. ass.)

	A - A10	A10	B	C	D	E	F	Totale
Nord	164.499	5.930	1.698	286.975	30.409	1.814	56.915	548.240
Centro	84.946	3.248	781	118.458	10.579	758	11.840	230.610
Sud	171.849	7.067	1.263	207.794	19.919	971	26.755	435.618
Italia	421.294	16.245	3.742	613.227	60.907	3.543	95.510	1.214.468

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2009 e 2010*.

Tabella 2.5 – La variazione dello stock di unità immobiliari in Italia tra il 31.12.2009 e il 31.12.2010 per area geografica e gruppo di categoria catastale (val. perc.)

	A - A10	A10	B	C	D	E	F	Totale
Nord	1,1	1,8	2,1	2,2	4,8	4,8	6,0	1,8
Centro	1,4	2,5	1,9	2,6	5,3	4,7	2,5	2,0
Sud	1,5	5,2	2,8	3,5	8,1	5,1	2,4	2,3
Italia	1,3	2,7	2,2	2,6	5,6	4,9	3,7	2,0

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2009 e 2010*.

I fabbricati presenti in Toscana (tabella 2.6) ammontano a 3.847.024 unità, pari al 6,2% dello stock nazionale e al 32,1% del dato relativo alla macro-area territoriale Centro.

A livello provinciale, il numero più elevato di unità immobiliari lo si rileva nella provincia di Firenze (928.755, pari al 24,1% del totale regionale), seguita da quella di Pisa (414.298, pari al 10,8%), mentre Massa Carrara e Prato sono le province con meno fabbricati (rispettivamente 214.675 e 225.850 unità).

Tabella 2.6 - Lo stock di unità immobiliari in Toscana al 31.12.2010 per provincia e gruppo di categoria catastale (val. ass.) - segue

	A - A10	A10	B	C
Arezzo	182.577	4.291	1.521	157.610
Firenze	497.253	13.354	3.460	370.403
Grosseto	166.536	2.773	1.563	125.009
Livorno	210.287	3.627	1.002	136.315
Lucca	228.898	5.914	1.397	119.640
Massa Carrara	128.461	2.732	693	69.869
Pisa	212.160	4.673	1.759	163.578
Pistoia	153.446	3.720	1.105	112.962
Prato	107.796	4.002	506	101.131
Siena	153.903	3.695	1.873	144.444
Toscana	2.041.317	48.781	14.879	1.500.961

Tabella 2.6 - Lo stock di unità immobiliari in Toscana al 31.12.2010
per provincia e gruppo di categoria catastale (val. ass.)

	D	E	F	Totale
Arezzo	5.627	798	24.227	376.651
Firenze	14.674	1.148	28.463	928.755
Grosseto	10.277	557	12.840	319.555
Livorno	9.145	662	11.573	372.611
Lucca	8.586	425	14.858	379.718
Massa Carrara	3.637	281	9.002	214.675
Pisa	9.576	823	21.729	414.298
Pistoia	5.838	867	13.564	291.502
Prato	5.185	215	7.015	225.850
Siena	9.524	1.272	8.698	323.409
Toscana	82.069	7.048	151.969	3.847.024

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2010*.

Con riferimento ai gruppi di categoria catastale, le tabelle 2.7 e 2.8 evidenziano una proporzione analoga al dato nazionale, con la prevalenza del gruppo A (2.041.317 unità, pari al 53,1%), seguito dal gruppo C (1.500.961 unità, pari al 39,0%) e dal gruppo F (151.969 unità, pari al 3,9%).

A livello provinciale, le stesse tabelle 2.7 e 2.8 mostrano, invece, come valori superiori al dato medio regionale si registrano, per il gruppo A, nelle province di Lucca (60,3%), Massa Carrara (59,8%) e Livorno (56,4%), cioè in territori a forte vocazione turistica, e, per il gruppo C, in quelle di Prato (44,8%) e Siena (44,7%).

Tab. 2.7 - Lo stock di unità immobiliari in Toscana al 31.12.2010
per provincia e gruppo di categoria catastale (% di riga)

	A - A10	A10	B	C	D	E	F	Totale
Arezzo	48,5	1,1	0,4	41,9	1,5	0,2	6,4	100,0
Firenze	53,5	1,4	0,4	39,9	1,6	0,1	3,1	100,0
Grosseto	52,1	0,9	0,5	39,1	3,2	0,2	4,0	100,0
Livorno	56,4	1,0	0,3	36,6	2,4	0,2	3,1	100,0
Lucca	60,3	1,5	0,4	31,5	2,3	0,1	3,9	100,0
Massa Carrara	59,8	1,3	0,3	32,5	1,7	0,1	4,2	100,0
Pisa	51,2	1,1	0,4	39,5	2,3	0,2	5,3	100,0
Pistoia	52,6	1,3	0,4	38,8	2,0	0,3	4,6	100,0
Prato	47,7	1,8	0,2	44,8	2,3	0,1	3,1	100,0
Siena	47,6	1,1	0,6	44,7	2,9	0,4	2,7	100,0
Toscana	53,1	1,3	0,4	39,0	2,1	0,2	3,9	100,0

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2010*.

Tab. 2.8 - Lo stock di unità immobiliari in Toscana al 31.12.2010
per provincia e gruppo di categoria catastale (% di colonna)

	A - A10	A10	B	C	D	E	F	Totale
Arezzo	8,9	8,8	10,2	10,5	6,9	11,3	16,0	9,8
Firenze	24,4	27,4	23,3	24,7	17,9	16,3	18,7	24,1
Grosseto	8,2	5,7	10,5	8,3	12,5	7,9	8,5	8,3
Livorno	10,3	7,4	6,7	9,1	11,1	9,4	7,6	9,7
Lucca	11,2	12,1	9,4	8,0	10,5	6,0	9,8	9,9
Massa Carrara	6,3	5,6	4,7	4,7	4,4	4,0	5,9	5,6
Pisa	10,4	9,6	11,8	10,9	11,7	11,7	14,3	10,7
Pistoia	7,5	7,6	7,4	7,5	7,1	12,3	8,9	7,6
Prato	5,3	8,2	3,4	6,7	6,3	3,1	4,6	5,9
Siena	7,5	7,6	12,6	9,6	11,6	18,0	5,7	8,4
Toscana	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2010*.

Sempre a livello provinciale, dalle tabelle 2.6 e 2.8 risulta come nella provincia di Firenze vi sia il maggior numero di beni immobili oltre che a livello complessivo, anche di singolo gruppo di categoria catastale, a eccezione del gruppo E, per il quale è la provincia di Siena a presentare il dato più consistente (1.272 unità, pari al 18,0%).

In termini di variazione annuale, le tabelle 2.9 e 2.10 mostrano come, tra il 2009 e il 2010, in Toscana la crescita dello stock di unità immobiliari (+ 0,9%) sia stata inferiore rispetto a quella rilevata a livello nazionale (+ 2,0%), un risultato imputabile principalmente alla riduzione registrata per il gruppo di categoria catastale C (- 0,2%) che, invece, nel resto d'Italia ha visto una crescita del 2,6%.

Tabella 2.9 - La variazione dello stock di unità immobiliari in Toscana tra il
31.12.2009 e il 31.12.2010 per provincia e gruppo di categoria catastale (val. ass.)

	A - A10	A10	B	C	D	E	F	Totale
Arezzo	2.455	86	44	4.353	225	23	623	7.809
Firenze	6.340	243	78	8.057	471	10	- 391	14.808
Grosseto	1.655	103	7	2.331	911	- 4	383	5.386
Livorno	1.896	56	320	29.783	5.299	390	5.044	42.788
Lucca	2.714	213	237	- 60.875	1.392	- 77	- 7.096	- 63.492
Massa Carrara	1.592	137	10	2.893	113	8	313	5.066
Pisa	3.135	117	106	3.589	396	99	284	7.726
Pistoia	1.860	65	11	2.406	103	15	381	4.841
Prato	943	23	11	1.308	242	3	- 4	2.526
Siena	2.184	71	29	3.503	308	35	68	6.198
Toscana	24.774	1.114	853	- 2.652	9.460	502	0	34.051

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2009 e 2010*.

Tabella 2.10 – La variazione dello stock di unità immobiliari in Toscana tra il 31.12.2009 e il 31.12.2010 per provincia e gruppo di categoria catastale (val. perc.)

	A - A10	A10	B	C	D	E	F	Totale
Arezzo	1,4	2,0	3,0	2,8	4,2	3,0	2,6	2,1
Firenze	1,3	1,9	2,3	2,2	3,3	0,9	- 1,4	1,6
Grosseto	1,0	3,9	0,4	1,9	9,7	- 0,7	3,1	1,7
Livorno	0,9	1,6	46,9	28,0	137,8	143,4	77,3	13,0
Lucca	1,2	3,7	20,4	- 33,7	19,3	- 15,3	- 32,3	- 14,3
Massa Carrara	1,3	5,3	1,5	4,3	3,2	2,9	3,6	2,4
Pisa	1,5	2,6	6,4	2,2	4,3	13,7	1,3	1,9
Pistoia	1,2	1,8	1,0	2,2	1,8	1,8	2,9	1,7
Prato	0,9	0,6	2,2	1,3	4,9	1,4	- 0,1	1,1
Siena	1,4	2,0	1,6	2,5	3,3	2,8	0,8	2,0
Toscana	1,2	2,3	6,1	- 0,2	13,0	7,7	0,0	0,9

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2009 e 2010*.

Incrementi superiori al dato medio nazionale si sono invece verificati per i gruppi di categoria catastale D (+ 13,0%), E (+ 7,7%) e B (+ 6,1%), mentre, per gli immobili residenziali (gruppo A), l'aumento delle unità in Toscana si è collocato a un livello di poco inferiore a quello nazionale, con un incremento del 2,3% per la categoria catastale A10 e dell'1,2% per le altre categorie del gruppo.

A livello provinciale è Livorno a dimostrarsi il territorio più "dinamico", con una crescita di 42.788 unità (+ 13,0%), che ha pressoché interessato tutti i gruppi di categorie catastali diversi da quello residenziale, per il quale si sono invece registrati incrementi inferiori al dato medio regionale, pari all'1,6% per la categoria catastale A10 e allo 0,9% per le altre categorie del gruppo A. Un trend opposto si è invece avuto nella provincia di Lucca, dove si è riscontrata una consistente contrazione dello stock (63.492 unità immobiliari in meno, corrispondenti a una riduzione percentuale del 14,3%), dovuta principalmente ai gruppi di categoria catastale C (- 33,7%), F (- 32,3%) ed E (- 15,3%).

2.1.2 Gli immobili residenziali

Come detto, gli immobili residenziali appartenenti al gruppo di categoria catastale A (al netto della categoria A10) presenti in Italia sono 32.905.365¹⁸ e rappresentano il

¹⁸ Gli immobili residenziali si distinguono nelle seguenti categorie catastali:

Categoria A1: abitazione signorile.

Categoria A2: abitazioni di tipo civile.

Categoria A3: abitazioni di tipo economico.

Categoria A4: abitazioni di tipo popolare.

Categoria A5: abitazioni di tipo ultrapolare.

53,3% dello stock complessivo dei fabbricati. Le tabelle 2.11, 2.12 e 2.13 mostrano come il maggior numero di essi si trovi al Nord (14.984.620 unità, pari al 45,5%), mentre, all'interno del gruppo, la categoria catastale più rappresentata è la A3 con 11.821.498 unità, pari al 35,9%, seguita a brevissima distanza dalle abitazioni di tipo civile (categoria A2) con 11.330.912 unità, pari al 34,4%.

Tabella 2.11 – Gli immobili residenziali in Italia al 31.12.2010
per area geografica e categoria catastale (val. ass.)

	A1	A2	A3	A4	A5	
Nord	19.547	5.135.620	6.384.201	1.945.940	232.536	
Centro	8.209	2.863.472	1.715.732	1.078.196	172.324	
Sud	8.535	3.331.820	3.721.565	2.641.774	663.397	
Italia	36.291	11.330.912	11.821.498	5.665.910	1.068.257	

	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Nord	102.172	1.133.060	23.019	1.789	6.736	14.984.620
Centro	43.926	445.821	8.202	523	675	6.337.080
Sud	662.428	539.938	3.407	151	10.650	11.583.665
Italia	808.526	2.118.819	34.628	2.463	18.061	32.905.365

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2010*.

Con riferimento alle stesse categorie catastali A2 e A3, la tabella 2.12 mostra come sia il Nord la zona geografica del paese a presentare i valori più elevati, con una quota, rispetto al dato nazionale, del 54,0% per le abitazioni di tipo economico e del 45,3% per le abitazioni di tipo civile. Sempre a livello di macro-area territoriale, il Sud "primeggia" nelle categorie catastali A6 (81,9%), A5 (62,1%), A11 (59,0%) e A4 (46,6%).

Tabella 2.12 – Gli immobili residenziali in Italia al 31.12.2010
per area geografica e categoria catastale (% di colonna)

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Nord	53,9	45,3	54,0	34,4	21,8	12,7	53,5	66,5	72,7	37,3	45,5
Centro	22,6	25,3	14,5	19,0	16,1	5,4	21,0	23,7	21,2	3,7	19,3
Sud	23,5	29,4	31,5	46,6	62,1	81,9	25,5	9,8	6,1	59,0	35,2
Italia	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2010*.

Categoria A6: abitazioni di tipo rurale.

Categoria A7: villini.

Categoria A8: ville.

Categoria A9: castelli e palazzi.

Categoria A11: abitazioni tipiche.

In termini di composizione per categorie catastali all'interno delle diverse macro-aree territoriali del paese, la tabella 2.13 evidenzia le seguenti tipicità: al Centro una netta prevalenza degli immobili di categoria catastale A2 (2.863.472 unità, pari al 45,2%), mentre al Nord e al Sud le unità immobiliari più numerose sono quelle appartenenti alla categoria A3 (rispettivamente 6.348.201 unità, pari al 42,6% al Nord e 3.721.565 unità, pari al 32,1% al Sud).

*Tabella 2.13 – Gli immobili residenziali in Italia al 31.12.2010
per area geografica e categoria catastale (% di riga)*

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Nord	0,1	34,3	42,6	13,0	1,6	0,7	7,6	0,2	0,0	0,0	100,0
Centro	0,1	45,2	27,1	17,0	2,7	0,7	7,0	0,1	0,0	0,0	100,0
Sud	0,1	28,8	32,1	22,8	5,7	5,7	4,7	0,0	0,0	0,1	100,0
Italia	0,1	34,4	35,9	17,2	3,2	2,5	6,4	0,1	0,0	0,1	100,0

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2010*.

Rispetto al 2009 (tabelle 2.14 e 2.15) gli immobili residenziali sono complessivamente cresciuti di 441.180 unità (+ 1,4%), un aumento imputabile principalmente alle categorie catastali A2 (237.895 unità in più, pari a + 2,1%) e A3 (183.953 unità in più, pari a + 1,6%). Hanno invece registrato un decremento gli immobili appartenenti alle categorie A5 (30.186 unità in meno, pari a - 2,7%) e A6 (24.895 unità in meno, pari a - 3,0%). Infine, in termini percentuali sono rimaste sostanzialmente invariate le categorie catastali A1, A4 A8 e A9.

*Tabella 2.14 – La variazione dello stock degli immobili residenziali in Italia tra il
31.12.2009 e il 31.12.2010 per area geografica e categoria catastale (val. ass.)*

	A1	A2	A3	A4	A5
Nord		13	107.369	65.145	- 16.023
Centro		- 14	54.310	24.883	- 529
Sud		- 93	76.216	93.925	- 13.686
Italia		- 94	237.895	183.953	- 6.662

	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Nord	- 5.629	22.782	133	2	694	172.328
Centro	- 1.617	14.347	74	8	- 3	86.139
Sud	- 17.649	23.315	- 6	2	- 65	182.713
Italia	- 24.895	60.444	201	12	626	441.180

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2010*.

Tabella 2.15 – La variazione dello stock degli immobili residenziali in Italia tra il 31.12.2009 e il 31.12.2010 per categoria catastale (val. perc.)

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Nord	0,1	2,1	1,0	-0,8	-4,1	-5,2	2,1	0,6	0,1	11,5	1,2
Centro	-0,2	1,9	1,5	0,0	-3,6	-3,6	3,3	0,9	1,6	-0,4	1,4
Sud	-1,1	2,3	2,6	0,4	-2,0	-2,6	4,5	-0,2	1,3	-0,6	1,6
Italia	-0,3	2,1	1,6	-0,1	-2,7	-3,0	2,9	0,6	0,5	3,6	1,4

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2010*.

In Toscana al 31 dicembre 2010 sono state rilevate 2.041.317 abitazioni (tabella 2.16), pari al 6,2% dello stock abitativo nazionale.

Tabella 2.16 – Gli immobili residenziali in Toscana al 31.12.2010 per provincia e categoria catastale (val. ass.) - segue

	A1	A2	A3	A4	A5
Arezzo	179	33.940	92.634	43.481	5.477
Firenze	3.834	240.981	156.777	61.766	11.410
Grosseto	15	86.847	12.097	56.841	3.892
Livorno	114	149.734	25.933	29.781	2.142
Lucca	75	34.851	112.567	57.595	7.591
Massa Carrara	22	57.948	18.984	37.570	8.032
Pisa	234	144.985	9.550	49.138	3.171
Pistoia	14	13.704	100.819	27.866	3.944
Prato	518	60.371	33.567	7.035	1.567
Siena	148	80.755	25.912	38.222	1.640
Toscana	5.153	904.116	588.840	409.295	48.866

	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Arezzo	2.261	4.100	479	26	0	182.577
Firenze	1.592	18.156	2.675	56	6	497.253
Grosseto	0	6.427	412	5	0	166.536
Livorno	0	2.472	109	2	0	210.287
Lucca	1.652	14.224	330	13	0	228.898
Massa Carrara	628	5.167	96	9	5	128.461
Pisa	194	4.633	251	4	0	212.160
Pistoia	1.418	5.397	273	8	3	153.446
Prato	341	4.140	248	6	3	107.796
Siena	54	6.557	565	50	0	153.903
Toscana	8.140	71.273	5.438	179	17	2.041.317

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2010*.

La categoria catastale più diffusa (tabella 2.17) è quella delle abitazioni di tipo civile (categoria A2) che rappresentano il 44,3% dello stock residenziale regionale (una percentuale ben superiore al 34,4% registrato a livello nazionale), seguita da quella delle abitazioni di tipo economico (categoria A3) con il 28,7%, rispetto al 35,9% che, come evidenziato in precedenza, fa di questa categoria la più diffusa in Italia. Scendendo nel dettaglio, è inoltre evidente come vi sia una sovra-rappresentazione oltre che delle abitazioni di tipo civile (categoria A2) anche di quelle di tipo popolare (categoria A4) e una sotto-rappresentazione oltre che delle abitazioni di tipo economico (categoria A3), anche di quelle di tipo rurale (categoria A6) e dei villini (categoria A7).

Tabella 2.17 – Gli immobili residenziali in Toscana al 31.12.2010 per provincia e categoria catastale (% di riga)

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Arezzo	0,1	18,6	50,7	23,8	3,0	1,2	2,3	0,3	0,0	0,0	100,0
Firenze	0,8	48,5	31,5	12,4	2,3	0,3	3,7	0,5	0,0	0,0	100,0
Grosseto	0,0	52,2	7,3	34,1	2,3	0,0	3,9	0,2	0,0	0,0	100,0
Livorno	0,1	71,2	12,3	14,1	1,0	0,0	1,2	0,1	0,0	0,0	100,0
Lucca	0,1	15,2	49,2	25,2	3,3	0,7	6,2	0,1	0,0	0,0	100,0
Massa Carrara	0,0	45,1	14,8	29,2	6,3	0,5	4,0	0,1	0,0	0,0	100,0
Pisa	0,1	68,3	4,5	23,2	1,5	0,1	2,2	0,1	0,0	0,0	100,0
Pistoia	0,0	8,9	65,7	18,2	2,6	0,9	3,5	0,2	0,0	0,0	100,0
Prato	0,5	56,0	31,1	6,5	1,5	0,3	3,9	0,2	0,0	0,0	100,0
Siena	0,1	52,5	16,8	24,8	1,1	0,0	4,3	0,4	0,0	0,0	100,0
Toscana	0,3	44,3	28,7	20,1	2,4	0,4	3,5	0,3	0,0	0,0	100,0

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2010*.

Tabella 2.18 – Gli immobili residenziali in Toscana al 31.12.2010 per provincia e categoria catastale (% di colonna)

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Arezzo	3,5	3,7	15,8	10,6	11,2	27,8	5,7	8,8	14,5	0,0	8,9
Firenze	74,4	26,7	26,6	15,1	23,3	19,5	25,5	49,2	31,3	35,3	24,4
Grosseto	0,3	9,6	2,1	13,9	8,0	0,0	9,0	7,6	2,8	0,0	8,2
Livorno	2,2	16,6	4,4	7,3	4,4	0,0	3,5	2,0	1,1	0,0	10,3
Lucca	1,5	3,9	19,1	14,1	15,5	20,3	20,0	6,1	7,3	0,0	11,2
Massa Carrara	0,4	6,4	3,2	9,2	16,4	7,7	7,2	1,8	5,0	29,5	6,3
Pisa	4,5	16,0	1,6	12,0	6,5	2,4	6,5	4,6	2,2	0,0	10,4
Pistoia	0,3	1,5	17,1	6,8	8,1	17,4	7,6	5,0	4,5	17,6	7,5
Prato	10,0	6,7	5,7	1,7	3,2	4,2	5,8	4,5	3,4	17,6	5,3
Siena	2,9	8,9	4,4	9,3	3,4	0,7	9,2	10,4	27,9	0,0	7,5
Toscana	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2010*.

A livello provinciale si possono invece evidenziare le seguenti peculiarità: le abitazioni di tipo civile (categoria A2) sono particolarmente diffuse nelle province di Livorno e Pisa, dove rappresentano rispettivamente il 71,2% e il 68,3% del patrimonio immobiliare residenziale provinciale, a fronte di una media regionale che, come evidenziato in precedenza, è pari al 44,3%.

Una sovra-rappresentazione delle abitazioni di tipo economico (categoria A3) rispetto al dato medio della regione (28,8%) è invece rilevabile nella provincia di Pistoia (65,7%) che, invece, presenta la quota percentuale più bassa relativamente alle abitazioni di categoria A2 (8,9%). Una sotto-rappresentazione delle abitazioni di tipo economico si registra nella provincia di Pisa (4,5%) e in quella di Grosseto (7,3%), alla quale spetta invece il “primato” (in termini di quota percentuale sul totale del proprio patrimonio abitativo) per le abitazioni di tipo popolare (categoria A4) con il 34,1%.

Per le abitazioni di tipo ultrapopolare (categoria A5) è la provincia di Massa Carrara a presentare complessivamente il valore percentuale più elevato sul totale provinciale (6,3%). Per i villini (categoria A7) è, infine, da evidenziare il caso di Lucca, dove tale tipologia di abitazione rappresenta il 6,2% del patrimonio immobiliare residenziale della provincia e il 20,0% di quello della regione.

Le tabelle 2.19 e 2.20 mostrano come, rispetto all’anno precedente, nel 2010 si sia registrata in Toscana una crescita di 24.774 immobili residenziali (+1,2%) che, come a livello nazionale, è stata “trainata” dalle categorie catastali A2 (16.676 unità in più, pari a + 1,9%) e A3 (10.610 unità in più, pari a + 1,8%), mentre appaiono in calo le categorie A5 (2.550 unità in meno, pari a - 5,0%) e A6 (374 unità in meno, pari a - 4,4%). Le abitazioni di tipo popolare (categoria A4), nonostante una diminuzione non trascurabile in valori assoluti (1.582 unità in meno rispetto al 2009), appaiono invece sostanzialmente stabili in termini percentuali (- 0,4%).

Tabella 2.19 – La variazione dello stock degli immobili residenziali in Toscana tra il 31.12.2009 e il 31.12.2010 per provincia e categoria catastale (val. ass.)

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Arezzo	0	867	1.651	123	- 250	- 154	203	15	0	0	2.455
Firenze	- 4	4.672	2.836	- 901	- 518	- 49	307	- 3	0	0	6.340
Grosseto	0	1.408	292	326	- 573	0	202	0	0	0	1.655
Livorno	3	1.949	217	- 222	- 148	0	96	1	0	0	1.896
Lucca	- 2	657	2.299	- 257	- 307	- 51	375	0	0	0	2.714
Massa Carrara	1	948	336	416	- 268	- 26	182	3	0	0	1.592
Pisa	- 5	3.422	35	- 267	- 122	- 17	90	0	- 1	0	3.135
Pistoia	0	325	1.835	- 168	- 176	- 64	110	- 2	0	0	1.860
Prato	- 3	819	323	- 202	- 99	- 13	109	9	0	0	943
Siena	4	1.609	786	- 430	- 89	0	280	24	0	0	2.184
Toscana	- 6	16.676	10.610	- 1.582	- 2.550	- 374	1.954	47	- 1	0	24.774

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2009 e 2010*.

A livello di singola provincia, va segnalato come la crescita del numero di immobili residenziali sia stata particolarmente rilevante per la categoria A2 nelle province di Arezzo (+ 2,6%), Pisa e Pistoia (in entrambe + 2,4%) e, per le abitazioni di tipo economico (categoria A3), in quelle di Siena (+ 3,1%) e Grosseto (+ 2,5%). I decrementi più consistenti si sono registrati, invece, nelle province di Grosseto per la categoria A5 (- 12,8%), di Pisa per la categoria A6 (- 8,1%) e di Prato per la categoria A4 (- 2,8%).

Tabella 2.20 – La variazione dello stock degli immobili residenziali in Toscana tra il 31.12.2009 e il 31.12.2010 per categoria catastale (val. perc.)

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Arezzo	0,0	2,6	1,8	0,3	- 4,4	- 6,4	5,2	3,2	0,0	0,0	1,4
Firenze	- 0,1	2,0	1,8	- 1,4	- 4,3	- 3,0	1,7	- 0,1	0,0	0,0	1,3
Grosseto	0,0	1,6	2,5	0,6	- 12,8	0,0	3,2	0,0	0,0	0,0	1,0
Livorno	2,7	1,3	0,8	- 0,7	- 6,5	0,0	4,0	0,9	0,0	0,0	0,9
Lucca	- 2,6	1,9	2,1	- 0,4	- 3,9	- 3,0	2,7	0,0	0,0	0,0	1,2
Massa Carrara	4,8	1,7	1,8	1,1	- 3,2	- 4,0	3,7	3,2	0,0	0,0	1,3
Pisa	- 2,1	2,4	0,4	- 0,5	- 3,7	- 8,1	2,0	0,0	- 20,0	0,0	1,5
Pistoia	0,0	2,4	1,9	- 0,6	- 4,3	- 4,3	2,1	- 0,7	0,0	0,0	1,2
Prato	- 0,6	1,4	1,0	- 2,8	- 5,9	- 3,7	2,7	3,8	0,0	0,0	0,9
Siena	2,8	2,0	3,1	- 1,1	- 5,1	0,0	4,5	4,4	0,0	0,0	1,4
Toscana	- 0,1	1,9	1,8	- 0,4	- 5,0	- 4,4	2,8	0,9	- 0,6	0,0	1,2

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2009 e 2010*.

Un interessante elemento di analisi per gli immobili residenziali è rappresentato dal loro confronto con il numero di nuclei familiari residenti nella regione, finalizzato a evidenziare il livello di “capienza” dello stock abitativo toscano.

Al riguardo, la tabella 2.21 evidenzia come, al 31 dicembre 2010, in tutti i contesti provinciali della Toscana il numero di unità abitative superi quello delle famiglie residenti, con un’eccedenza particolarmente consistente riscontrabile nelle province di Grosseto (+ 59,7%), Massa Carrara (+ 42,0%), Lucca (+ 36,7%) e Livorno (+ 35,8%), cioè in territori dove, in relazione alla vocazione turistica, è più consistente il numero di case per le vacanze.

Le province dove, invece, il rapporto tra il numero delle abitazioni e quello delle famiglie presenta i valori più ridotti sono quelle di Prato (+ 8,9%) e di Firenze (+ 13,2%), ossia i territori dove si registra la maggiore densità demografica.

Tabella 2.21 – Il numero di immobili residenziali e di nuclei familiari in Toscana al 31.12.2010

	Immobili residenziali (A)	Popolazione residente (B)	Rapporto (A/B*1.000)	Nuclei familiari (C)	Differenza (A – C)	Rapporto (A/C*100)
Arezzo	182.577	349.651	522,2	144.955	37.622	126,0
Firenze	497.253	998.098	498,2	439.204	58.049	113,2
Grosseto	166.536	228.157	729,9	104.255	62.281	159,7
Livorno	210.287	342.955	613,2	154.800	55.487	135,8
Lucca	228.898	393.795	581,3	167.486	61.412	136,7
Massa Carrara	128.461	203.901	630,0	90.481	37.980	142,0
Pisa	212.160	417.782	507,8	176.474	35.686	120,2
Pistoia	153.446	293.061	523,6	122.437	31.009	125,3
Prato	107.796	249.775	431,6	99.009	8.787	108,9
Siena	153.903	272.638	564,5	118.872	35.031	129,5
Toscana	2.041.317	3.749.813	544,4	1.617.973	423.344	126,2
Italia	32.905.365	60.614.994	542,9	25.175.793	7.729.572	130,7

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2010*.

Fonte: elaborazioni su dati ISTAT, *Statistiche sulla popolazione residente in Italia 2010*.

2.1.3 La superficie degli immobili residenziali

La tabella 2.23 mostra come, al 31 dicembre 2009, la superficie complessiva degli immobili residenziali toscani (così come risulta dalla rilevazione annuale del Dipartimento delle Finanze e dell'Agenzia del Territorio "*Gli immobili in Italia*") sia di 238,9 milioni di m², pari al 6,3% del totale nazionale (circa 3,8 miliardi di mq, così come rilevabile dalla tabella 2.22), una quota percentuale sostanzialmente identica a quella rilevata per il numero delle unità abitative (6,2%). Un'analoga corrispondenza si riscontra anche con riferimento alla macro-area territoriale del Centro, rispetto alla quale la Toscana "pesa" il 32,9%, in termini di superficie, e il 32,2%, in termini di numero di unità immobiliari residenziali.

Tabella 2.22 - Alcuni dati sulla superficie degli immobili residenziali in Italia per area geografica al 31.12.2009

	Superficie complessiva (milioni m ²)	Superficie media per unità (m ²)	Superficie media per abitante (m ²)	Superficie media per famiglia (m ²)
Nord Ovest	1.002,0	108,9	62,6	141,3
Nord Est	767,6	123,6	66,4	155,7
Centro	726,9	116,3	61,1	147,4
Sud	841,5	112,4	59,4	159,1
Isole	443,8	113,1	66,1	166,7
Italia	3.781,8	114,4	62,7	151,9

Fonte: elaborazioni su dati Dipartimento delle Finanze e Agenzia del Territorio, *Gli immobili in Italia 2011*.

Tabella 2.23 - Alcuni dati sulla superficie degli immobili residenziali in Italia per regione al 31.12.2009

	Superficie complessiva (milioni m ²)	Superficie media per unità (m ²)	Superficie media per abitante (m ²)	Superficie media per famiglia (m ²)
Liguria	107,7	95,1	66,7	137,2
Lombardia	575,7	109,0	58,6	135,5
Piemonte	307,1	115,3	69,1	153,8
Valle d'Aosta	11,4	92,4	88,8	191,3
Emilia Romagna	277,4	115,5	63,4	143,0
Friuli Venezia Giulia	91,0	130,0	73,7	163,8
Trentino Alto Adige	73,0	120,7	71,0	171,5
Veneto	326,2	130,3	66,4	162,5
Lazio	323,2	109,9	56,9	139,4
Marche	103,4	125,2	65,6	162,1
Umbria	61,4	131,8	68,2	164,3
Abruzzo	95,0	117,7	70,9	176,3
Basilicata	34,4	101,5	58,4	150,5
Calabria	133,0	107,3	66,2	171,9
Campania	310,5	116,4	53,3	148,6
Molise	24,8	113,1	77,4	192,7
Puglia	243,9	110,1	59,7	159,4
Sardegna	114,6	123,7	68,6	168,4
Sicilia	329,2	109,8	65,3	166,1
Toscana	238,9	118,5	64,0	149,2
Italia	3.781,8	114,4	62,7	151,9

Fonte: elaborazioni su dati Dipartimento delle Finanze e Agenzia del Territorio, *Gli immobili in Italia 2011*.

Il rapporto tra la superficie complessiva e il numero di unità abitative, dà la misura della superficie media di un'abitazione: in Toscana tale valore è di 118,5 m², superiore al corrispondente dato nazionale (114,4 m²), ma inferiore a quello rilevato in altre sei regioni italiane (Umbria, Veneto, Friuli Venezia Giulia, Marche, Sardegna e Trentino Alto Adige).

Sempre dalla tabella 2.23, rapportando la superficie complessiva al numero di abitanti, si ottiene una misura dello spazio abitativo per singolo residente, che in Toscana è di 64 m², un valore di poco superiore al dato nazionale (62,7 m²)¹⁹, ma inferiore a quello di ben altre tredici regioni (Valle d'Aosta, Molise, Friuli Venezia Giulia, Trentino Alto Adige, Abruzzo, Piemonte, Sardegna, Umbria, Liguria, Veneto, Calabria, Marche e Sicilia). Il valore dell'indicatore dello spazio abitativo per famiglia è, infine, inferiore,

¹⁹ Questo indicatore non rappresenta di per sé la condizione effettiva, in quanto comprende anche le abitazioni date in locazione a fini turistici o di proprietà di non residenti che le utilizzano per la villeggiatura.

seppur di poco, a quello nazionale: 149,2 m² per la Toscana contro 151,2 m² per l'intero paese²⁰.

I dati provinciali (ricavati dalla rilevazione annuale dell'ISTAT "Statistiche catastali" e riferiti al 31 dicembre 2010) evidenziano come ad Arezzo (133,2 m²) e Lucca (129,6 mq) si trovino le abitazioni con la superficie media più ampia (tabella 2.24), mentre a Livorno ci siano quelle di dimensione più piccola (97,3 m²). Livorno è anche la provincia con i vani di superficie media più ridotta (18,8 m²), mentre quelli più ampi si trovano sempre nella provincia di Arezzo (21,4 m²), stavolta seguita da quelli della provincia di Massa Carrara.

Tabella 2.24 - Alcuni dati sulla superficie degli immobili residenziali nelle province toscane al 31.12.2010

	Superficie media per unità (m ²)	Superficie media del vano (m ²)
Arezzo	133,2	21,4
Firenze	117,6	20,2
Grosseto	103,1	20,2
Livorno	97,3	18,8
Lucca	129,6	20,4
Massa Carrara	112,5	20,7
Pisa	121,5	20,5
Pistoia	127,0	19,9
Prato	125,1	20,1
Siena	123,5	20,3

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2010*.

2.1.4 Il valore degli immobili residenziali

La tabella 2.26 mostra come, al 31 dicembre 2009, un immobile residenziale in Toscana abbia registrato un valore medio di circa 265 mila euro²¹, a fronte di un dato nazionale, indicato dalla tabella 2.25, di oltre 180 mila euro e di un valore riferito alla macro-area territoriale del Centro di circa 255 mila euro. Il valore unitario delle abitazioni toscane è di € 2.230 al m², superiore sia al dato nazionale (€ 1.590 al m²), che a quello del Centro (€ 2.185 al m²).

²⁰ Per questo parametro la Toscana si colloca al quindicesimo posto in Italia, dietro Molise, Valle d'Aosta, Trentino Alto Adige, Abruzzo, Calabria, Sardegna, Sicilia, Umbria, Friuli Venezia Giulia, Veneto, Marche, Puglia, Piemonte e Basilicata.

²¹ Tali valori sono calcolati sulla base delle quotazioni di mercato raccolte nell'ambito della rilevazione annuale del Dipartimento delle Finanze e dell'Agenzia del Territorio "Gli immobili in Italia".

Tabella 2.25 - I valori medi e i valori medi unitari
degli immobili residenziali per area geografica al 31.12.2009

	PF Valore medio unitario (€/mq)	PF Valore medio abitazioni (€)	PNF Valore medio unitario (€/mq)	PNF Valore medio abitazioni (€)	PF e PNF Valore medio unitario (€/mq)	PF e PNF Valore medio abitazioni (€)
Nord Ovest	1.625	179.080	1.846	180.527	1.646	179.232
Nord Est	1.587	198.763	1.799	192.656	1.603	198.224
Centro	2.144	251.586	2.594	277.921	2.185	254.212
Sud	1.256	141.795	1.384	148.057	1.265	142.266
Isole	1.073	121.880	1.227	130.421	1.082	122.446
Italia	1.567	180.796	1.853	192.697	1.590	181.861

Fonte: elaborazioni su dati Dipartimento delle Finanze e Agenzia del Territorio, *Gli immobili in Italia 2011*.

Tabella 2.26 - I valori medi e i valori medi unitari
degli immobili residenziali per regione al 31.12.2009 (segue)

	PF - Valore medio unitario (€/mq)	PF - Valore medio abitazioni (€)	PNF - Valore medio unitario (€/mq)	PNF - Valore medio abitazioni (€)
Liguria	2.752	261.944	2.917	276.928
Lombardia	1.535	170.132	1.800	171.852
Piemonte	1.365	158.728	1.618	170.615
Valle d'Aosta	2.264	209.698	1.636	236.757
Emilia Romagna	1.750	204.445	1.877	191.683
Friuli Venezia Giulia	1.148	152.384	1.313	137.846
Trentino Alto Adige	2.292	280.016	2.572	279.096
Veneto	1.417	186.993	1.643	184.392
Lazio	2.524	279.948	3.059	314.253
Marche	1.429	180.036	1.472	165.815
Umbria	1.171	155.243	1.188	143.831
Abruzzo	1.050	124.561	1.112	117.750
Basilicata	865	87.773	956	96.721
Calabria	768	83.331	806	74.800
Campania	1.706	199.328	1.806	202.234
Molise	749	85.146	838	93.836
Puglia	1.148	126.456	1.238	135.848
Sardegna	1.235	154.932	1.535	162.832
Sicilia	1.018	111.992	1.084	115.405
Toscana	2.221	264.569	2.334	261.548

Fonte: elaborazioni su dati Dipartimento delle Finanze e Agenzia del Territorio, *Gli immobili in Italia 2011*.

Tabella 2.26 - I valori medi e i valori medi unitari degli immobili residenziali per regione al 31.12.2009

	PF e PNF - Valore medio unitario (€/mq)	PF e PNF - Valore medio abitazioni (€)	Nr. anni di reddito netto per acquisto abitazione
Liguria	2.764	262.962	9,1
Lombardia	1.563	170.343	5,1
Piemonte	1.386	159.774	5,2
Valle d'Aosta	2.291	211.706	6,3
Emilia Romagna	1.760	203.341	6,0
Friuli Venezia Giulia	1.161	150.979	5,0
Trentino Alto Adige	2.319	279.917	8,0
Veneto	1.433	186.776	5,8
Lazio	2.586	284.213	9,2
Marche	1.431	179.128	5,6
Umbria	1.172	154.407	5,1
Abruzzo	1.054	124.104	4,7
Basilicata	872	88.442	3,8
Calabria	771	82.653	3,5
Campania	1.714	199.580	8,0
Molise	753	85.574	3,4
Puglia	1.154	127.066	4,9
Sardegna	1.258	155.634	5,8
Sicilia	1.021	112.194	5,1
Toscana	2.230	264.313	8,2

Fonte: elaborazioni su dati Dipartimento delle Finanze e Agenzia del Territorio, *Gli immobili in Italia 2011*.

In Toscana i valori medi degli immobili residenziali appartenenti alle persone fisiche (€ 264.569 per unità ed € 2.221 al m²) sostanzialmente equivalgono a quelli appartenenti alle persone non fisiche (€ 261.548 per unità ed € 2.334 al m²), a differenza di quanto avviene a livello nazionale, dove il valore del segmento di patrimonio relativo alle abitazioni di proprietà delle persone non fisiche è decisamente più elevato di quello di proprietà delle persone fisiche, essendo i valori unitari delle prime mediamente superiori di circa il 20%²².

Ponendo in rapporto il valore patrimoniale medio regionale degli immobili residenziali e il reddito netto medio delle famiglie toscane²³, si ottiene la stima del numero di annualità di reddito familiare che sarebbe necessario impegnare per l'acquisto di un'abitazione.

²² In particolare, il valore unitario è di € 180.796 al m² per le abitazione possedute dalle persone fisiche e di € 192.697 al m² per quelle delle persone non fisiche, mentre i valori al m² sono rispettivamente pari a € 1.567 al m² ed € 1.853 al m².

²³ Cfr. ISTAT, *Distribuzione del reddito in Italia e condizioni di vita in Italia. Anni 2008 - 2009*.

Il risultato che si ottiene da questa operazione è che in Toscana servono 8,2 annualità di reddito per acquistare un immobile residenziale, a fronte di un valore nazionale di 6,1 anni. Il valore è inferiore solo a quello del Lazio (9,2 anni) e della Liguria (9,1 anni) e di poco superiore a quello del Trentino Alto Adige e della Campania (8,0 anni).

Dalla tabella 2.27 si rileva, infine, che il valore complessivo degli immobili residenziali toscani (indipendentemente dal soggetto proprietario) è di oltre 532 miliardi di euro e corrisponde all'8,9% del valore patrimoniale abitativo nazionale (pari a oltre sei miliardi di euro), una quota percentuale inferiore solo a quella posseduta dalla Lombardia (15,0%) e dal Lazio (13,9%).

Tabella 2.27 - I valori del patrimonio residenziale (distinto per abitazioni e pertinenze) per regione, quota territoriale e rapporto al PIL al 31.12.2009

	<i>Valore complessivo abitazioni (mld €)</i>	<i>Quota territoriale (%)</i>	<i>Valore complessivo pertinenze (mld €)</i>	<i>Quota territoriale (%)</i>
Liguria	297,7	5,0	14,8	4,6
Lombardia	900,0	15,0	68,1	21,2
Piemonte	425,6	7,1	27,2	8,5
Valle d'Aosta	26,0	0,4	2,1	0,6
Emilia Romagna	488,1	8,1	36,3	11,3
Friuli Venezia Giulia	105,7	1,8	5,9	1,8
Trentino Alto Adige	169,4	2,8	11,0	3,4
Veneto	467,5	7,8	33,1	10,3
Lazio	835,8	13,9	38,4	11,9
Marche	148,0	2,5	8,3	2,6
Umbria	72,0	1,2	4,6	1,4
Abruzzo	100,1	1,7	4,8	1,5
Basilicata	30,0	0,5	1,3	0,4
Calabria	102,5	1,7	2,0	0,6
Campania	532,2	8,8	13,5	4,2
Molise	18,7	0,3	0,9	0,3
Puglia	281,4	4,7	11,1	3,5
Sardegna	144,1	2,4	3,6	1,1
Sicilia	336,3	5,6	9,6	3,0
Toscana	532,7	8,9	24,6	7,7
Italia	6.013,8	100,0	321,1	100,0

Fonte: elaborazioni su dati Dipartimento delle Finanze e Agenzia del Territorio, *Gli immobili in Italia 2011*.

Se aggiungiamo al dato precedente il valore delle pertinenze e rapportiamo il risultato ottenuto (557,3 miliardi di euro, sempre pari all'8,9% del valore patrimoniale nazionale) al PIL regionale del 2009 (tabella 2.28), si ottiene che in Toscana il valore del patrimonio residenziale è pari a circa 5,4 volte il PIL regionale, a fronte di 4,2 volte a livello nazionale. Rapporti patrimonio/PIL più elevati si registrano solo in Liguria (7,2

volte), Valle d'Aosta (6,7 volte) e Campania (5,7 volte), mentre il Trentino Alto Adige ha un rapporto identico a quello toscano.

Tabella 2.28 - I valori del patrimonio residenziale complessivo (abitazioni e pertinenze) per regione, quota territoriale e rapporto al PIL al 31.12.2009

	Valore complessivo residenziale (mld €)	Quota territoriale (%)	PIL (mld €)	Valore res./PIL
Liguria	312,5	4,9	43,4	7,2
Lombardia	968,1	15,3	311,0	3,1
Piemonte	452,7	7,1	121,6	3,7
Valle d'Aosta	28,1	0,4	4,2	6,7
Emilia Romagna	524,5	8,3	133,0	3,9
Friuli Venezia Giulia	111,5	1,8	34,9	3,2
Trentino Alto Adige	180,4	2,8	33,4	5,4
Veneto	500,6	7,9	141,5	3,5
Lazio	874,2	13,8	168,9	5,2
Marche	156,3	2,5	40,4	3,9
Umbria	76,6	1,2	21,1	3,6
Abruzzo	105,0	1,7	27,7	3,8
Basilicata	31,3	0,5	11,0	2,8
Calabria	104,5	1,6	34,0	3,1
Campania	545,7	8,6	95,1	5,7
Molise	19,6	0,3	6,4	3,0
Puglia	292,5	4,6	68,3	4,3
Sardegna	147,7	2,3	33,5	4,4
Sicilia	345,9	5,5	86,0	4,0
Toscana	557,3	8,8	104,0	5,4
Italia	6.335,0	100,0	1.519,4	4,2

Fonte: elaborazioni su dati Dipartimento delle Finanze e Agenzia del Territorio, *Gli immobili in Italia 2011*.

Un'ulteriore indicazione sul valore degli immobili residenziali si ottiene dal calcolo del cosiddetto "Valore dell'Imponibile Potenziale" (VIP) determinato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI). In particolare, per il gruppo di categoria catastale A (esclusa la categoria A10) il VIP è calcolato su tutte le unità immobiliari residenziali (senza distinzione fra abitazione principale e non) mediante il seguente algoritmo, che tiene conto della rivalutazione del 5% da applicare alla rendita catastale ai sensi della legge 23 dicembre 1996, n. 662:

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

Operando questo calcolo (tabelle 2.29 e 2.30), si rileva come il VIP della Toscana si attesti su un valore superiore ai 125 miliardi di euro e rappresenti una quota del 7,6% del VIP nazionale (pari a circa 1.640 miliardi di euro) e del 30,5% del VIP della macro-area territoriale del Centro (pari a oltre 410 miliardi di euro).

Tabella 2.29 - Il Valore Imponibile Potenziale (VIP) per area geografica al 31.12.2009

	Valore Imponibile Potenziale (VIP)		
	Val. ass.	Val. perc.	Val. medio per i.u.i
Nord	793.145.696.827,05	48,5	52.930,65
Centro	410.695.247.475,45	25,1	64.808,28
Sud	436.091.582.621,10	26,4	37.647,12
Italia	1.639.932.526.923,60	100,0	49.837,85

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2010*.

A livello provinciale (tabella 2.30) la quota più rilevante del VIP toscano si riscontra nella provincia di Firenze (oltre 33 miliardi di euro, pari al 26,9% del totale regionale), seguita da quelle di Livorno, Pisa e Lucca con percentuali di poco superiori al 10%. I valori più bassi del VIP si registrano invece nelle province di Massa Carrara e Pistoia con importi inferiori ai 7 miliardi di euro e quote percentuali rispettivamente pari al 5,3% e al 5,4% del totale della regione.

Tabella 2.30 - Il Valore Imponibile Potenziale (VIP) in Toscana per provincia al 31.12.2009

	Valore Imponibile Potenziale (VIP)		
	Val. ass.	Val. perc.	Val. medio per i.u.i
Arezzo	8.236.485.472,95	6,6	45.112,39
Firenze	33.710.904.340,05	26,9	67.794,27
Grosseto	8.843.333.307,90	7,1	53.101,63
Livorno	15.039.595.416,30	12,0	71.519,38
Lucca	13.942.858.865,25	11,1	60.912,98
Massa Carrara	6.665.707.239,45	5,3	51.888,96
Pisa	14.270.397.638,70	11,4	67.262,43
Pistoia	6.730.776.047,10	5,4	43.864,13
Prato	7.391.690.888,40	5,9	68.571,11
Siena	10.288.412.634,15	8,2	66.849,98
Toscana	125.120.161.850,25	100,0	61.293,84

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2010*.

2.1.5 La pressione insediativa

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

La tabella 2.33 mostra come, nel periodo dal 2000 al 2009, i comuni toscani abbiano rilasciato permessi di costruire per complessivi 46.747.042 m³, pari al 4,3% del totale nazionale (pari, come indicato nella tabella 2.31 a 1.085.795.564 m³), di cui il 91,1% per la realizzazione di nuove costruzioni e il rimanente 8,9% per l'ampliamento di fabbricati esistenti (tabella 2.34).

Tabella 2.31 - I permessi di costruire fabbricati residenziali rilasciati dai Comuni italiani dal 2000 al 2009 (val. ass.)

	Fabbricati			Ampliamenti		Totale	
	Numero	Volume	Superficie totale	Volume	Superficie totale	Volume	Superficie totale
2000	44.284	86.762.400	27.410.341	10.293.928	3.259.879	97.056.328	30.670.220
2001	43.624	87.760.732	28.007.438	9.542.093	3.027.951	97.302.825	31.035.389
2002	45.850	94.617.178	29.840.633	10.211.177	3.250.096	104.828.355	33.090.729
2003	48.507	101.932.025	32.306.612	10.629.125	3.406.336	112.561.150	35.712.948
2004	53.489	115.569.928	36.494.146	13.214.163	4.208.371	128.784.091	40.702.517
2005	54.082	118.045.941	37.212.041	12.797.061	4.050.723	130.843.002	41.262.764
2006	52.424	111.423.259	34.863.786	13.583.238	4.304.651	125.006.497	39.168.437
2007	48.740	107.868.002	33.664.574	12.384.696	3.921.095	120.252.698	37.585.669
2008	41.020	84.122.294	26.272.008	11.299.905	3.577.042	95.422.199	29.849.050
2009	31.798	64.165.812	19.864.957	9.572.607	2.986.936	73.738.419	22.851.893
Totale	463.818	972.267.571	305.936.536	113.527.993	35.993.080	1.085.795.564	341.929.616

Fonte: elaborazioni su dati ISTAT, *Statistiche sui permessi a costruire*, 2011.

Tabella 2.32 - I permessi di costruire fabbricati residenziali rilasciati dai Comuni italiani dal 2000 al 2009 (% di riga)

	Fabbricati		Ampliamenti		Totale	
	Volume	Superficie totale	Volume	Superficie totale	Volume	Superficie Totale
2000	89,4	89,4	10,6	10,6	100,0	100,0
2001	90,2	90,2	9,8	9,8	100,0	100,0
2002	90,3	90,2	9,7	9,8	100,0	100,0
2003	90,6	90,5	9,4	9,5	100,0	100,0
2004	89,7	89,7	10,3	10,3	100,0	100,0
2005	90,2	90,2	9,8	9,8	100,0	100,0
2006	89,1	89,0	10,9	11,0	100,0	100,0
2007	89,7	89,6	10,3	10,4	100,0	100,0
2008	88,2	88,0	11,8	12,0	100,0	100,0
2009	87,0	86,9	13,0	13,1	100,0	100,0
Totale	89,5	89,5	10,5	10,5	100,0	100,0

Fonte: ISTAT, *Statistiche sui permessi a costruire*, 2011.

Con riferimento a questi ultimi interventi, va segnalato come nel 2009 vi sia stato un incremento della loro quota che, sempre espressa in termini di volumi, ha raggiunto il 10,4% del totale, una percentuale comunque inferiore a quella registrata a livello nazionale (13,0%).

Tabella 2.33 - I permessi di costruire fabbricati residenziali rilasciati dai Comuni toscani dal 2000 al 2009 (val. ass.)

	Fabbricati			Ampliamenti		Totale	
	Numero	Volume	Superficie totale	Volume	Superficie totale	Volume	Superficie totale
2000	1.785	3.742.070	1.189.359	375.805	117.243	4.117.875	1.306.602
2001	1.780	3.584.553	1.138.832	349.388	107.296	3.933.941	1.246.128
2002	2.126	4.049.748	1.276.615	398.029	124.573	4.447.777	1.401.188
2003	2.351	4.785.326	1.532.947	356.062	114.138	5.141.388	1.647.085
2004	2.453	4.981.195	1.576.531	560.753	176.411	5.541.948	1.752.942
2005	2.756	5.848.358	1.852.765	527.675	166.706	6.376.033	2.019.471
2006	2.328	4.685.507	1.482.981	487.786	155.205	5.173.293	1.638.186
2007	2.224	4.540.584	1.416.757	409.015	131.849	4.949.599	1.548.606
2008	1.788	3.896.837	1.183.412	405.319	127.786	4.302.156	1.311.198
2009	1.395	2.475.012	785.827	288.020	90.258	2.763.032	876.085
Totale	20.986	42.589.190	13.436.026	4.157.852	1.311.465	46.747.042	14.747.491

Fonte: elaborazioni su dati ISTAT, *Statistiche sui permessi a costruire*, 2011.

Tabella 2.34 - I permessi di costruire fabbricati residenziali rilasciati dai Comuni toscani dal 2000 al 2009 (% di riga)

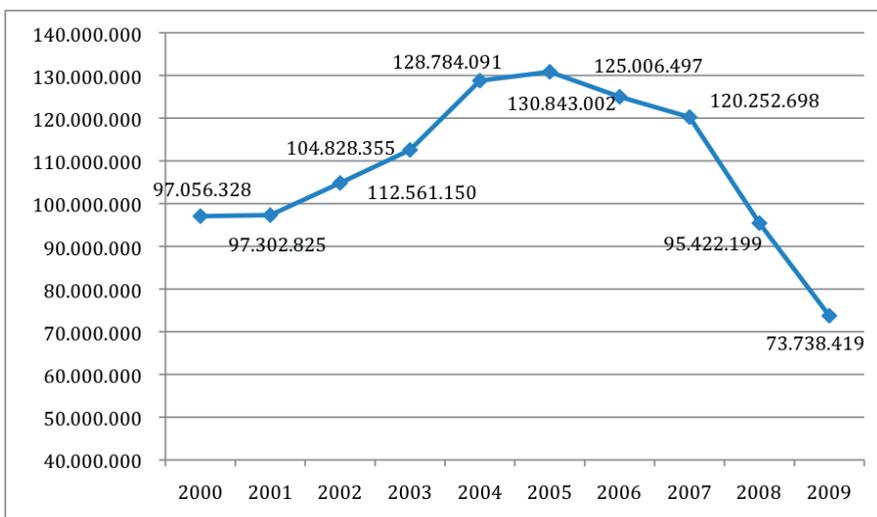
	Fabbricati		Ampliamenti		Totale	
	Volume	Superficie totale	Volume	Superficie totale	Volume	Superficie Totale
2000	90,9	91,0	9,1	9,0	100,0	100,0
2001	91,1	91,4	8,9	8,6	100,0	100,0
2002	91,1	91,1	8,9	8,9	100,0	100,0
2003	93,1	93,1	6,9	6,9	100,0	100,0
2004	89,9	89,9	10,1	10,1	100,0	100,0
2005	91,7	91,7	8,3	8,3	100,0	100,0
2006	90,6	90,5	9,4	9,5	100,0	100,0
2007	91,7	91,5	8,3	8,5	100,0	100,0
2008	90,6	90,3	9,4	9,7	100,0	100,0
2009	89,6	89,7	10,4	10,3	100,0	100,0
Totale	91,1	91,1	8,9	8,9	100,0	100,0

Fonte: elaborazioni su dati ISTAT, *Statistiche sui permessi a costruire*, 2011.

Come evidenziato dalla figura 2.1, a livello nazionale tra il 2000 e il 2009 la domanda complessiva di realizzazione di nuove abitazioni o di ampliamenti ha avuto un andamento che ha visto un'iniziale crescita, protrattasi sino al 2005 (con un volume complessivo di 130.843.002 m³), sulla quale ha influito anche l'effetto del condono edilizio del 2004, previsto con il decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni con la legge 24 novembre 2003, n. 326.

A partire dal 2005 si è invece registrata una costante flessione che è stata particolarmente marcata negli ultimi due anni rilevati, con una riduzione di volumi pari a 24.830.499 m³ (- 20,6%) nel 2008 e a 21.683.780 m³ (- 22,7%) nel 2009.

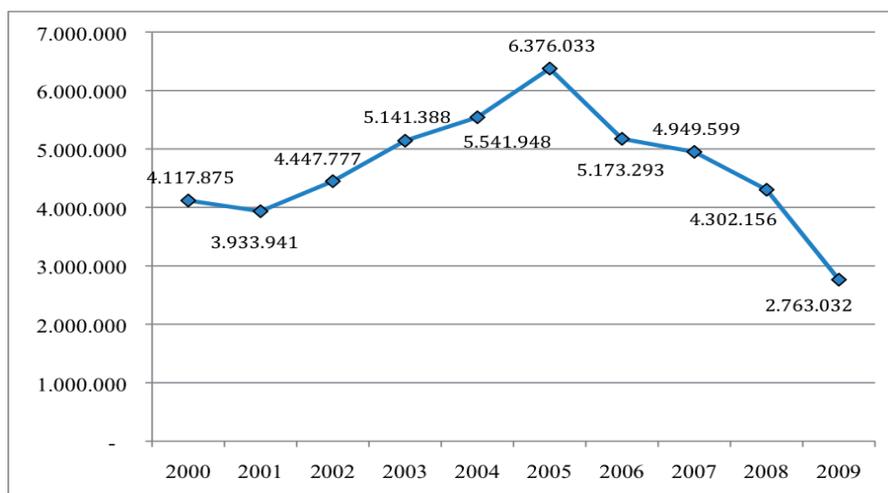
Figura 2.1 – L'andamento del volume dei fabbricati per i quali i Comuni italiani hanno rilasciato permessi a costruire tra il 2000 e il 2009



Fonte: elaborazioni su dati ISTAT, *Statistiche sui permessi a costruire*, 2011.

L'andamento dei permessi a costruire rilasciati dai comuni toscani (figura 2.2) riflette il trend nazionale, con il "picco" di crescita raggiunto nel 2005 (con un volume complessivo di 6.376.033 m³) e la flessione continua degli anni successivi, distinguendosi solo per un calo che nel 2009 (- 35,8%) è stato più accentuato di quello verificatosi l'anno precedente (- 13,1%).

Figura 2.2 – L'andamento del volume dei fabbricati per i quali i Comuni toscani hanno rilasciato permessi a costruire tra il 2000 e il 2009



Fonte: elaborazioni su dati ISTAT, *Statistiche sui permessi a costruire*, 2011.

I dati provinciali relativi all'ultima annualità disponibile (il 2009), mostrano (tabelle 2.35 e 2.36) come sia stata la provincia di Firenze quella in cui è stato rilasciato, sempre in termini di volumi, il maggior numero di permessi a costruire (387.416 m³, pari al 14,0% del totale regionale), seguita da quella di Arezzo (370.669 m³, pari al 13,4% del totale regionale), mentre nella provincia di Pistoia si rileva il volume complessivo più ridotto (123.110 m³, pari al 4,5% del totale regionale).

Tabella 2.35 – I permessi a costruire fabbricati residenziali rilasciati nel 2009 nelle province toscane (val. ass.)

	Fabbricati			Ampliamenti		Totale	
	Numero	Volume	Superficie totale	Volume	Superficie totale	Volume	Superficie totale
Massa Carrara	145	222.840	68.940	26.993	8.135	249.833	77.075
Lucca	243	283.834	89.307	53.691	16.867	337.525	106.174
Pistoia	71	102.587	31.455	20.523	6.081	123.110	37.536
Firenze	168	348.196	117.340	39.220	12.939	387.416	130.279
Prato	58	240.805	74.943	16.511	5.169	257.316	80.112
Livorno	95	229.822	76.344	24.064	7.705	253.886	84.049
Pisa	197	297.391	95.887	23.225	7.117	320.616	103.004
Arezzo	219	341.778	108.611	28.891	8.882	370.669	117.493
Siena	99	234.699	73.379	15.061	4.874	249.760	78.253
Grosseto	100	173.060	49.621	39.841	12.489	212.901	62.110
Toscana	1.395	2.475.012	785.827	288.020	90.258	2.763.032	876.085

Fonte: elaborazioni su dati ISTAT, *Statistiche sui permessi a costruire*, 2011.

Tabella 2.67 – I permessi a costruire fabbricati residenziali rilasciati nel 2009 nelle province toscane (% di colonna)

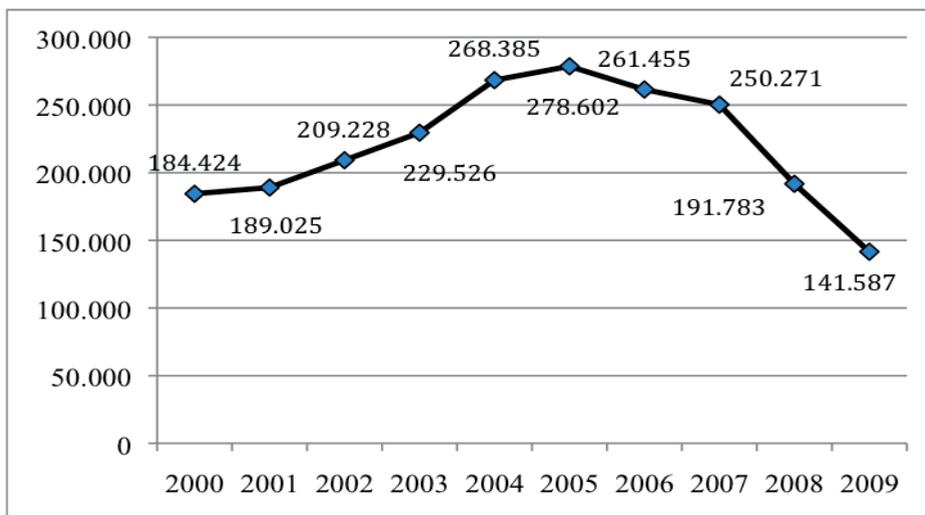
	Fabbricati		Ampliamenti		Totale	
	Volume	Superficie totale	Volume	Superficie totale	Volume	Superficie Totale
Massa Carrara	9,0	8,8	9,4	9,0	9,0	8,8
Lucca	11,5	11,4	18,7	18,7	12,2	12,1
Pistoia	4,1	4,0	7,1	6,8	4,5	4,3
Firenze	14,1	14,9	13,6	14,3	14,0	14,9
Prato	9,7	9,5	5,7	5,7	9,3	9,1
Livorno	9,3	9,7	8,4	8,6	9,2	9,6
Pisa	12,0	12,2	8,1	7,9	11,6	11,8
Arezzo	13,8	13,8	10,0	9,8	13,4	13,4
Siena	9,5	9,4	5,2	5,4	9,1	8,9
Grosseto	7,0	6,3	13,8	13,8	7,7	7,1
Toscana	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazioni su dati ISTAT, *Statistiche sui permessi a costruire*, 2011.

Sempre con riferimento al 2009, la provincia di Firenze è al primo posto anche in termini di volume delle nuove costruzioni per le quali i Comuni hanno rilasciato permessi a costruire (348.196 m³, pari al 14,1%), mentre per gli ampliamenti il valore più elevato lo hanno registrato i Comuni della provincia di Lucca con 53.691 m³, pari al 18,7% del totale della Toscana. La quota più elevata di ampliamenti sul totale del volume progettato a livello di singola provincia lo si registra invece nella provincia di Grosseto (18,7%), mentre per le nuove costruzioni quella di Siena, con il 94,0%, è al primo posto regionale.

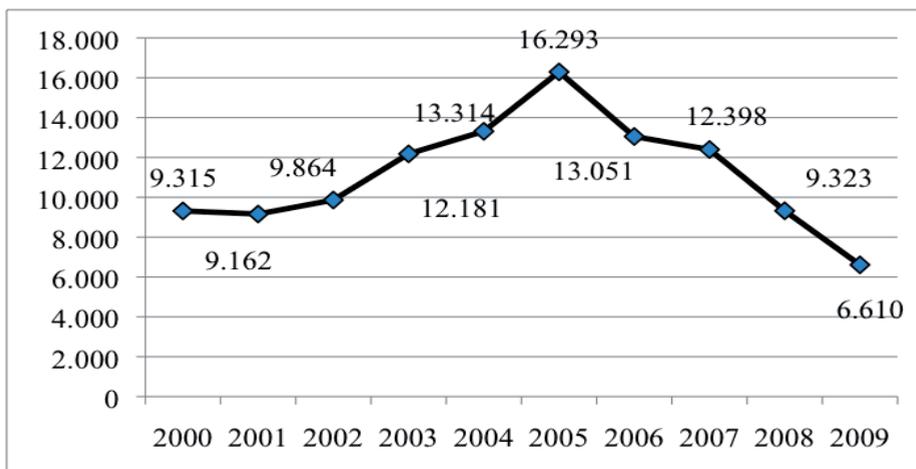
Anche per le abitazioni si registra, a livello sia nazionale (figura 2.3), che regionale (figura 2.4), lo stesso andamento riscontrato per i fabbricati, ossia, fino al 2005, una crescita del numero di unità abitative previste nei fabbricati per i quali i Comuni hanno rilasciato permessi a costruire (278.602 in Italia e 16.293 in Toscana) e, successivamente, una continua flessione, con il valore più basso che viene toccato nell'ultimo anno rilevato (141.587 in Italia e 6.610 in Toscana).

Figura 2.3 - L'andamento del numero delle abitazioni previste nei fabbricati per i quali i Comuni italiani hanno rilasciato permessi a costruire dal 2000 al 2009



Fonte: elaborazioni su dati ISTAT, *Statistiche sui permessi a costruire*, 2011.

Figura 2.4 - L'andamento del numero delle abitazioni previste nei fabbricati per i quali i Comuni toscani hanno rilasciato permessi a costruire dal 2000 al 2009



Fonte: elaborazioni su dati ISTAT, *Statistiche sui permessi a costruire*, 2011.

La tabelle 2.37 e 2.38 mostrano come in provincia di Firenze nel 2009 sia stato progettato il maggior numero di abitazioni (961 unità, pari al 14,5% del totale regionale), ma per un numero di stanze (3.156) inferiore a quello previsto per le abitazioni progettate a Pisa (865 unità abitative per 3.318 stanze). I valori più ridotti si

sono registrati, invece, nella provincia di Pistoia, sia in termini di unità abitative (319, pari al 4,8% del totale toscano), che di stanze (1.116).

Tabella 2.37 – La distribuzione tra le province delle abitazioni previste nei fabbricati residenziali per i quali i Comuni toscani hanno rilasciato permessi a costruire nel 2009 (val. ass.)

	Numero	Superficie	Stanze	Accessori
Massa Carrara	630	44.550	2.016	1.590
Lucca	710	63.005	3.104	2.474
Pistoia	319	21.621	1.116	900
Firenze	961	64.017	3.156	2.675
Prato	604	41.138	1.842	1.736
Livorno	753	44.532	2.252	2.097
Pisa	865	63.325	3.318	2.588
Arezzo	827	58.989	2.896	2.719
Siena	549	42.037	1.965	1.646
Grosseto	392	30.842	1.391	1.184
Toscana	6.610	474.056	23.056	19.609

Fonte: elaborazioni su dati ISTAT, *Statistiche sui permessi a costruire*, 2011.

Tabella 2.38 – La distribuzione tra le province delle abitazioni previste nei fabbricati residenziali per i quali i Comuni toscani hanno rilasciato permessi a costruire nel 2009 (% di colonna)

	Numero	Superficie	Stanze	Accessori
Massa Carrara	9,5	9,4	8,7	8,1
Lucca	10,8	13,3	13,5	12,6
Pistoia	4,8	4,6	4,8	4,6
Firenze	14,5	13,5	13,7	13,6
Prato	9,2	8,7	8,0	8,9
Livorno	11,4	9,4	9,8	10,7
Pisa	13,1	13,3	14,4	13,2
Arezzo	12,5	12,4	12,6	13,9
Siena	8,3	8,9	8,5	8,4
Grosseto	5,9	6,5	6,0	6,0
Toscana	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazioni su dati ISTAT, *Statistiche sui permessi a costruire*, 2011.

Per quanto concerne le caratteristiche delle abitazioni progettate, si procede adesso a un'analisi riferita al numero di stanze previste e alla superficie abitabile. Relativamente al primo aspetto, le tabelle 2.39 e 2.40 evidenziano come, in termini di composizione percentuale, nel periodo oggetto di osservazione si sia registrata una netta contrazione delle abitazioni con un elevato numero di stanze (4 o più), la cui quota complessiva è

passata dal 58,6% del 2000 al 39,9% del 2009, toccando il punto più basso nel 2006 (37,5%).

Tabella 2.39 - La distribuzione per numero di stanze dei fabbricati residenziali per i quali i Comuni toscani hanno rilasciato un permesso a costruire dal 2000 al 2009 (val. ass.)

	Abitazioni per il numero di stanze						Totale		
	1	2	3	4	5	6 e oltre	Abitazioni	Stanze	Accessori
2000	260	1.238	2.357	2.828	1.790	842	9.315	35.652	26.790
2001	263	1.546	2.406	2.542	1.584	821	9.162	34.387	27.431
2002	124	1.407	2.652	2.846	1.781	1.054	9.864	38.563	30.105
2003	259	2.076	4.027	3.174	1.817	828	12.181	43.936	36.462
2004	339	2.366	4.376	3.451	1.941	841	13.314	47.101	36.669
2005	480	3.108	5.846	3.955	1.958	946	16.293	56.270	45.277
2006	408	2.808	4.942	2.754	1.335	804	13.051	44.173	35.802
2007	337	2.332	4.631	2.929	1.387	782	12.398	43.005	34.168
2008	272	1.806	3.304	2.020	1.094	827	9.323	33.159	27.188
2009	165	1.355	2.453	1.396	747	494	6.610	23.056	19.609
Totale	2.908	20.044	36.997	27.899	15.439	8.239	111.511	399.302	319.501

Fonte: elaborazioni su dati ISTAT, *Statistiche sui permessi a costruire*, 2011.

Nello stesso tempo è aumentato il peso delle abitazioni con 2 o 3 stanze, passato dal 38,6% del 2000 al 57,6% del 2009, con un valore massimo raggiunto nel 2006 (59,4%). Sostanzialmente stabile è stata invece la quota dei monolocali (2,8% nel 2000 e 2,5% nel 2010), una tipologia abitativa che nel 2002 aveva registrato il valore percentuale più basso (1,2%) e nel 2006 quello più elevato (3,1%).

Tabella 2.40 - La distribuzione per numero di stanze dei fabbricati residenziali per i quali i Comuni toscani hanno rilasciato un permesso a costruire dal 2000 al 2009 (% di riga)

	Abitazioni per il numero di stanze						Totale
	1	2	3	4	5	6 e oltre	
2000	2,8	13,3	25,3	30,4	19,2	9,0	100,0
2001	2,9	16,9	26,2	27,7	17,3	9,0	100,0
2002	1,2	14,2	26,9	28,9	18,1	10,7	100,0
2003	2,1	17,0	33,1	26,1	14,9	6,8	100,0
2004	2,5	17,8	32,9	25,9	14,6	6,3	100,0
2005	2,9	19,1	35,9	24,3	12,0	5,8	100,0
2006	3,1	21,5	37,9	21,1	10,2	6,2	100,0
2007	2,7	18,8	37,4	23,6	11,2	6,3	100,0
2008	2,9	19,4	35,4	21,7	11,7	8,9	100,0
2009	2,5	20,5	37,1	21,1	11,3	7,5	100,0
Totale	2,6	18,0	33,2	25,0	13,8	7,4	100,0

Fonte: elaborazioni su dati ISTAT, *Statistiche sui permessi a costruire*, 2011.

In termini di superficie abitabile (tabelle 2.41 e 2.42), si possono evidenziare le seguenti peculiarità:

- a) per le abitazioni di ridotta dimensione (con superficie inferiore a 95 m²), una netta flessione del peso di quelle con superficie compresa tra 76 e 95 m² (passate dal 23,9% del 2000 al 15,1% del 2009), una sostanziale stabilità di quelle con superficie compresa tra 46 e 75 m² (51,8% nel 2000 e 54,0% nel 2009) e un andamento delle unità abitative più piccole (inferiori a 45 m²) che ha registrato una forte crescita tra il 2000 e il 2006 (passando dal 7,1% al 17,3%) e una successiva contrazione fino al 2009, anno in cui la loro quota percentuale è tornata ad aumentare, raggiungendo il 15,4% del totale regionale;
- b) per le abitazioni di maggiore dimensione (con superficie superiore a 110 m²), una diminuzione della loro quota percentuale che, per quelle di superficie superiore a 130 m² si è interrotta nel 2008 (+ 3,2% rispetto all'anno precedente) e, per quelle di superficie compresa tra 111 e 130 m², nel 2009 (+ 1,2% rispetto all'anno precedente);
- c) in valori assoluti, confrontando le annualità 2000 e 2009, si registra una riduzione del numero di abitazioni progettate per tutte le tipologie abitative, a eccezione di quelle di superficie inferiore a 45 m², che passano da 666 a 1.020 unità, con un incremento del 53,2%. Contrazioni ancora più consistenti si rilevano se viene preso, come anno di confronto, il 2005, con particolare riferimento alle abitazioni di superficie compresa tra 96 e 110 m² (- 66,1%) e tra 76 e 95 m² (- 61,6%).

Tabella 2.41 - La distribuzione per classe di superficie abitabile dei fabbricati residenziali per i quali i Comuni toscani hanno rilasciato un permesso a costruire dal 2000 al 2009 (val. ass.)

	Abitazioni per classe di superficie utile abitabile (m ²)						Totale
	<=45	46-75	76-95	96-110	111-130	Oltre 130	
2000	666	4.826	2.227	716	480	400	9.315
2001	583	4.927	2.177	642	414	419	9.162
2002	597	5.306	2.005	869	504	583	9.864
2003	831	7.266	2.303	724	564	493	12.181
2004	1.747	7.209	2.403	838	579	538	13.314
2005	2.563	8.905	2.595	1.024	642	564	16.293
2006	2.260	7.031	2.074	775	411	500	13.051
2007	1.702	6.969	2.150	738	440	399	12.398
2008	1.078	5.099	1.589	600	361	596	9.323
2009	1.020	3.570	996	347	340	337	6.610
Totale	4.424	29.534	11.115	3.789	2.541	2.433	53.836

Fonte: elaborazioni su dati ISTAT, *Statistiche sui permessi a costruire*, 2011.

Tabella 2.42 - La distribuzione per classe di superficie abitabile dei fabbricati residenziali per i quali i Comuni toscani hanno rilasciato un permesso a costruire dal 2000 al 2009 (% di riga)

	Abitazioni per classe di superficie utile abitabile (m ²)						Totale
	<=45	46-75	76-95	96-110	111-130	Oltre 130	
2000	7,1	51,8	23,9	7,7	5,2	4,3	100,0
2001	6,3	53,8	23,8	7,0	4,5	4,6	100,0
2002	6,1	53,8	20,3	8,8	5,1	5,9	100,0
2003	6,8	59,7	18,9	5,9	4,6	4,1	100,0
2004	13,1	54,2	18,1	6,3	4,3	4,0	100,0
2005	15,7	54,7	15,9	6,3	3,9	3,5	100,0
2006	17,3	53,9	15,9	5,9	3,2	3,8	100,0
2007	13,7	56,2	17,3	6,0	3,6	3,2	100,0
2008	11,6	54,7	17,0	6,4	3,9	6,4	100,0
2009	15,4	54,0	15,1	5,3	5,1	5,1	100,0
Totale	8,2	54,9	20,7	7,0	4,7	4,5	100,0

Fonte: elaborazioni su dati ISTAT, *Statistiche sui permessi a costruire*, 2011.

Per il 2009, le tabelle 2.43 e 2.44 consentono un'analisi a livello provinciale che evidenzia alcune peculiarità delle province di Lucca, Prato e Firenze. Lucca presenta infatti una quota di abitazioni di grandi dimensioni superiore al valore medio toscano (9,4%, per quelle di superficie compresa tra 111 e 130 m², e 15,8%, per quelle di superficie superiore a 130 m², a fronte di un dato regionale in entrambi i casi del 5,1%) e una sotto-rappresentazione delle abitazioni di superficie inferiore a 45 m² (4,8%, a fronte di un dato regionale del 15,4%).

Tabella 2.43 - La distribuzione per provincia e per classe di superficie dei fabbricati residenziali per i quali nel 2009 i Comuni toscani hanno rilasciato un permesso a costruire (val. ass.)

	Abitazioni per classe di superficie utile abitabile (m ²)						Totale
	<=45	46-75	76-95	96-110	111-130	Oltre 130	
Massa Carrara	59	397	96	24	23	31	630
Lucca	34	336	113	48	67	112	710
Pistoia	32	212	35	22	10	8	319
Firenze	127	591	161	39	28	15	961
Prato	196	225	87	22	66	8	604
Livorno	149	511	66	11	13	3	753
Pisa	122	465	124	65	40	49	865
Arezzo	176	367	135	51	53	45	827
Siena	72	285	102	33	21	36	549
Grosseto	53	181	77	32	19	30	392
Toscana	1.020	3.570	996	347	340	337	6.610

Fonte: elaborazioni su dati ISTAT, *Statistiche sui permessi a costruire*, 2011.

Le unità abitative di più piccola dimensione (di superficie inferiore a 45 m²) caratterizzano invece il contesto territoriale pratese, rappresentando il 32,5% del totale provinciale (il 15,4% è il valore medio della Toscana). Infine, nella provincia di Firenze è estremamente ridotta la quota di abitazioni progettate che appartengono alle classi dimensionali maggiori, con valori del 2,9% per quelle di superficie compresa tra 111 e 130 m² e dell'1,6% per quelle di superficie superiore a 130 m².

Tabella 2.44 - La distribuzione per provincia e per classe di superficie dei fabbricati residenziali per i quali nel 2009 i Comuni toscani hanno rilasciato un permesso a costruire (% di riga)

	Abitazioni per classe di superficie utile abitabile (m ²)						Totale
	<=45	46-75	76-95	96-110	111-130	Oltre 130	
Massa Carrara	9,4	63,0	15,2	3,8	3,7	4,9	100,0
Lucca	4,8	47,3	15,9	6,8	9,4	15,8	100,0
Pistoia	10,0	66,5	11,0	6,9	3,1	2,5	100,0
Firenze	13,2	61,5	16,7	4,1	2,9	1,6	100,0
Prato	32,5	37,3	14,4	3,6	10,9	1,3	100,0
Livorno	19,8	67,9	8,7	1,5	1,7	0,4	100,0
Pisa	14,1	53,8	14,3	7,5	4,6	5,7	100,0
Arezzo	21,3	44,4	16,3	6,2	6,4	5,4	100,0
Siena	13,1	51,9	18,6	6,0	3,8	6,6	100,0
Grosseto	13,5	46,2	19,6	8,2	4,8	7,7	100,0
Toscana	15,4	54,0	15,1	5,3	5,1	5,1	100,0

Fonte: elaborazioni su dati ISTAT, *Statistiche sui permessi a costruire*, 2011.

Se si mette a confronto l'andamento della componente immobiliare residenziale (in termini di nuove abitazioni autorizzate) con quello della popolazione e delle famiglie residenti, si evince che, nel periodo compreso tra il 2005 e il 2009, le nuove abitazioni hanno registrato in Toscana una diminuzione media annua del 15%, con una flessione che nel 2008 e nel 2009 ha raggiunto rispettivamente percentuali attorno al 25% e al 30% (tabella 2.46).

Dal momento che, nello stesso arco temporale, la popolazione regionale ha invece registrato incrementi medi annui dello 0,8% e dello 0,6%, mentre la crescita media annua del numero delle famiglie è stata dell'1,5% e dell'1,1%, si può concludere che negli ultimi anni in Toscana, in misura ancora più accentuata rispetto a quanto avvenuto nel resto del paese (tabella 2.45), si è di fatto interrotto il legame che, in passato, aveva unito il mercato delle nuove costruzioni alla dinamica demografica.

Tabella 2.45 - L'andamento delle nuove abitazioni,
della popolazione e delle famiglie in Italia tra il 2005 e il 2009

	Val. ass.			Var. perc.		
	Abitazioni	Popolazione	Famiglie	Abitazioni	Popolazione	Famiglie
2005	278.602	58.751.711	23.600.370	-	-	-
2006	261.455	59.131.287	23.907.410	-6,2	0,6	1,3
2007	250.271	59.619.290	24.282.485	-4,3	0,8	1,6
2008	191.783	60.045.068	24.641.200	-23,4	0,7	1,5
2009	141.587	60.340.328	24.905.042	-26,2	0,5	1,1

Fonte: elaborazioni su dati ISTAT, *Statistiche sui permessi a costruire*, 2011.

Fonte: elaborazioni su dati ISTAT, *Statistiche sulla popolazione residente in Italia 2010*.

Tabella 2.46 - L'andamento delle nuove abitazioni,
della popolazione e delle famiglie in Toscana tra il 2005 e il 2009

	Val. ass.			Var. perc.		
	Abitazioni	Popolazione	Famiglie	Abitazioni	Popolazione	Famiglie
2005	16.293	3.619.872	1.516.359	-	-	-
2006	13.051	3.638.211	1.534.643	- 19,9	0,5	1,3
2007	12.398	3.677.048	1.563.779	- 5,0	1,1	1,6
2008	9.323	3.707.818	1.582.908	- 24,8	0,8	1,5
2009	6.610	3.730.130	1.601.393	- 29,1	0,6	1,1

Fonte: elaborazioni su dati ISTAT, *Statistiche sui permessi a costruire*, 2011.

Fonte: elaborazioni su dati ISTAT, *Statistiche sulla popolazione residente in Italia 2010*.

2.2 La dinamica del mercato immobiliare

2.2.1 L'andamento delle compravendite

La tabella 2.47 evidenzia come, nel 2010, in Toscana siano state effettuate 40.646 transazioni di unità immobiliari NTN²⁴ (pari al 6,6% dell'intero mercato residenziale nazionale che ha registrato circa 612.000 NTN). Il dato toscano, disaggregato a livello provinciale (tabella 2.48), evidenzia come, sempre nel 2010, il 24,9% delle transazioni sia avvenuto nella provincia di Firenze (10.125 NTN), seguita da quelle di Pisa (4.984 NTN, pari al 12,3%) e di Livorno (4.928 NTN, pari al 12,1%). La provincia dove, invece, il mercato immobiliare appare meno "dinamico" è quella di Pistoia (2.029 NTN, pari al

²⁴ Per NTN s'intende il numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate": le compravendite dei diritti di proprietà sono cioè "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare, tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione. Ciò significa che, se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni.

5,0%) che, rispetto al 2006, vede tra l'altro ridursi la sua quota di oltre due punti percentuali, con una particolare flessione proprio nell'ultimo anno rilevato.

Tabella 2.47 - Le transazioni di unità immobiliari (NTN) in Italia, in Toscana e nelle province toscane tra il 2006 e il 2010 (val. ass.)

	2006	2007	2008	2009	2010
Italia	869.000	809.000	684.000	609.000	612.000
Toscana	55.973	55.182	45.135	39.755	40.646
Arezzo	4.872	5.007	3.815	3.249	3.287
Firenze	13.087	13.204	11.356	10.027	10.125
Grosseto	4.777	4.505	3.664	3.491	3.235
Livorno	6.235	5.819	4.560	4.249	4.928
Lucca	5.589	5.883	4.732	3.917	4.098
Massa Carrara	2.956	2.879	2.436	2.146	2.216
Pisa	6.753	6.902	5.758	4.989	4.984
Pistoia	4.009	3.366	2.984	2.586	2.029
Prato	3.694	3.745	2.479	2.051	2.641
Siena	4.001	3.874	3.351	3.067	3.103

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Rapporto immobiliare 2011*.

Tabella 2.48 - Le transazioni di unità immobiliari (NTN), nelle province toscane tra il 2006 e il 2010 (% di colonna)

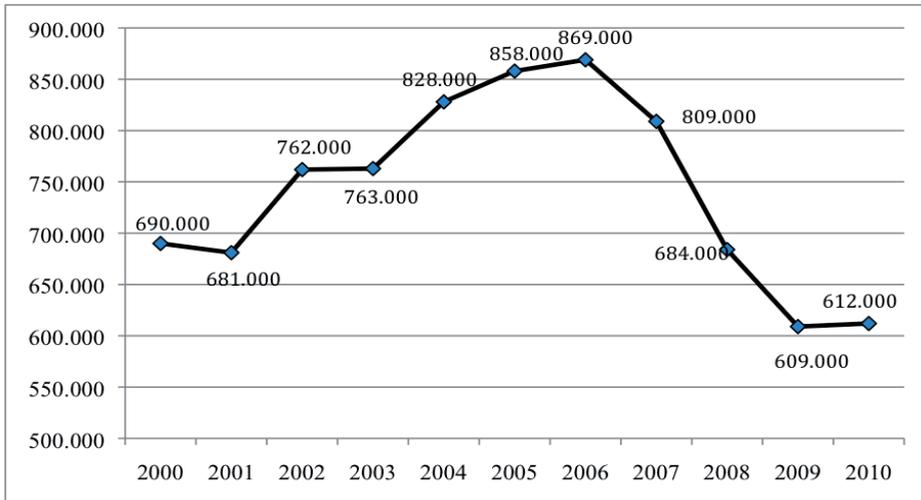
	2006	2007	2008	2009	2010
Arezzo	8,7	9,1	8,4	8,2	8,1
Firenze	23,4	23,9	25,2	25,2	24,9
Grosseto	8,5	8,2	8,1	8,8	8,0
Livorno	11,1	10,5	10,1	10,7	12,1
Lucca	10,0	10,7	10,5	9,8	10,1
Massa Carrara	5,3	5,2	5,4	5,4	5,4
Pisa	12,1	12,5	12,8	12,5	12,3
Pistoia	7,2	6,1	6,6	6,5	5,0
Prato	6,6	6,8	5,5	5,2	6,5
Siena	7,1	7,0	7,4	7,7	7,6
Toscana	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Rapporto immobiliare 2011*.

Dopo il “picco” raggiunto nel 2006, che ha concluso una prolungata fase espansiva del settore immobiliare, le compravendite hanno registrato sia a livello nazionale, che regionale, una forte contrazione (figure 2.5 e 2.6), particolarmente accentuata nel 2008 (- 15,5% in Italia e - 18,2% in Toscana). Solo nel 2010 si è avuta una nuova

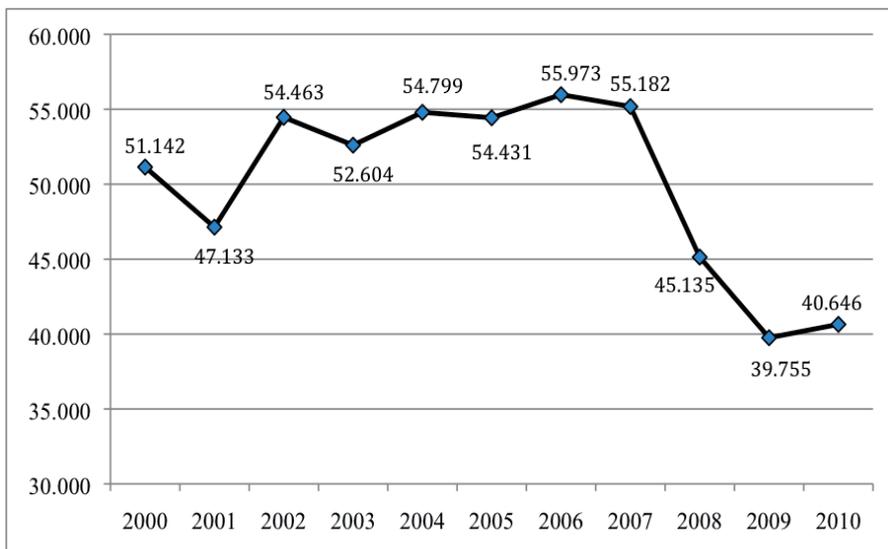
“timida” crescita delle NTN che in Toscana (+ 2,2%) è stata superiore all’incremento verificatosi a livello nazionale (+ 0,5%).

Figura 2.5 - L’andamento delle transazioni di unità immobiliari (NTN) in Italia tra il 2004 e il 2010



Fonte: elaborazioni su dati genzia del Territorio, *Rapporto immobiliare 2011*.

Figura 2.6 - L’andamento delle transazioni di unità immobiliari (NTN) in Toscana tra il 2004 e il 2010



Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Rapporto immobiliare 2011*.

A livello provinciale è possibile evidenziare le seguenti peculiarità (tabella 2.49): nelle province di Grosseto, Prato e, in misura minore, Pisa la caduta delle compravendite, verificatasi a partire dal 2006, è stata particolarmente consistente e, anche nel 2010, non si è assistito a un'inversione di tendenza. Nelle province di Arezzo, Livorno e Pistoia il 2008 ha fatto segnare una riduzione degli scambi superiore al 20%, ma in tutti e tre i casi nel 2010 si è registrato un dato in crescita, particolarmente consistente nel territorio livornese (+ 15,9%).

Tabella 2.49 – L'andamento delle transazioni di unità immobiliari (NTN) nelle province toscane tra il 2006 e il 2010 (var. perc.)

	2006	2007	2008	2009	2010
Arezzo	3,4	2,8	- 23,9	- 14,8	0,9
Firenze	0,7	0,9	- 14,0	- 11,7	0,9
Grosseto	1,6	- 5,7	- 18,7	- 4,7	- 7,3
Livorno	2,5	- 6,7	- 21,6	- 6,8	15,9
Lucca	- 1,7	5,3	- 19,6	- 17,2	4,4
Massa Carrara	2,1	- 2,6	- 15,4	- 11,9	3,3
Pisa	1,1	2,2	- 16,6	- 13,4	- 0,1
Pistoia	1,7	- 6,6	- 20,3	- 13,9	2,8
Prato	15,6	- 8,9	- 26,3	- 17,3	- 1,2
Siena	12,9	- 3,2	- 13,5	- 8,5	1,1

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Rapporto immobiliare 2011*.

Proprio con riferimento all'incremento registrato nel 2010, la tabella 2.51 mostra come esso sia stato particolarmente consistente nei Comuni capoluogo (+ 6,0%), mentre più lieve sia stato nei Comuni del resto delle province (+ 0,1%). In termini di dimensione demografica comunale (tabella 2.51), si è invece registrata una crescita del 5,2% nei Comuni con un numero di abitanti superiore a 25.000 e una diminuzione dello 0,7% nella classe dimensionale intermedia (quella comprendente i Comuni con un numero di abitanti compreso tra 5.000 e 25.000) e del 2,5% nei Comuni più piccoli (quelli con un numero di abitanti inferiore a 5.000).

Tabella 2.50 – Le transazioni di unità immobiliari (NTN) in Toscana nel 2010 e la loro variazione rispetto al 2009, distinte tra comuni capoluogo e resto della provincia

	NTN 2010	Var. % NTN 2009/10	Quota % di NTN
Comuni capoluogo	14.589	6,0	35,9
Resto della provincia	26.056	0,1	64,1
Totale	40.646	2,2	100,0

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Rapporto immobiliare 2011*.

Tabella 2.51 – Le transazioni di unità immobiliari (NTN) in Toscana nel 2010 e la loro variazione rispetto al 2009, distinte per classe demografica dei comuni

	Nr. di comuni	NTN 2010	Var. % NTN 2009/10	Quota % di NTN
< 5.000	135	4.145	- 2,5	10,2
5.000 – 25.000	124	14.622	- 0,7	36,0
> 25.000	28	21.879	5,2	53,8
Totale	287	40.646	2,2	100,0

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Rapporto immobiliare 2011*.

2.2.2 L'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI)

Se si rapporta il numero delle compravendite al patrimonio immobiliare esistente in ciascun livello territoriale indagato, si ottiene il cosiddetto indicatore di Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) che misura la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo, offrendo una valutazione degli scambi effettuati. Dalle tabelle 2.52 e 2.53 si rileva così che, nel periodo compreso tra il 2006 e il 2010:

- l'intensità del mercato in Italia è continuamente diminuita, mentre a livello regionale nell'ultimo anno rilevato si è registrata una crescita, seppur modesta dello 0,02%;
- complessivamente in Toscana l'indicatore è diminuito in maniera più consistente (- 1,03) rispetto a quanto avvenuto a livello nazionale (- 0,97);

Tabella 2.52 – L'andamento dell'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) in Italia, Toscana e nelle province toscane tra il 2006 e il 2010 (val. ass.)

	2006	2007	2008	2009	2010
Italia	2,84	2,59	2,15	1,89	1,87
Toscana	3,02	2,83	2,27	1,97	1,99
Arezzo	2,93	2,90	2,16	1,81	1,80
Firenze	2,84	2,78	2,35	2,04	2,04
Grosseto	3,07	2,82	2,26	2,12	1,94
Livorno	3,16	2,89	2,23	2,04	2,34
Lucca	2,63	2,69	2,13	1,73	1,79
Massa Carrara	2,45	2,32	1,94	1,69	1,73
Pisa	3,48	3,43	2,80	2,39	2,35
Pistoia	2,92	2,56	2,00	1,69	1,72
Prato	3,69	3,26	2,36	1,92	1,88
Siena	2,84	2,66	2,25	2,02	2,02

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Rapporto immobiliare 2011*.

- in Toscana il valore dell'indicatore è stato costantemente superiore a quello italiano, con un differenziale positivo che però è andato progressivamente

riducendosi, a eccezione del 2010, anno in cui il divario tra regione e resto del paese è di nuovo cresciuto, passando da 0,08 a 0,12.

Tabella 2.53 – L'andamento dell'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) in Italia, Toscana e nelle province toscane tra il 2006 e il 2010 (val. perc.)

	2006	2007	2008	2009	2010
Italia	-	-0,25	-0,44	-0,26	-0,02
Toscana	-	-0,19	-0,56	-0,30	0,02
Arezzo	-	-0,03	-0,74	-0,35	-0,01
Firenze	-	-0,06	-0,43	-0,31	0,00
Grosseto	-	-0,25	-0,56	-0,14	-0,18
Livorno	-	-0,27	-0,66	-0,19	0,30
Lucca	-	0,06	-0,56	-0,40	0,06
Massa Carrara	-	-0,13	-0,38	-0,25	0,04
Pisa	-	-0,05	-0,63	-0,41	-0,04
Pistoia	-	-0,36	-0,56	-0,31	0,03
Prato	-	-0,43	-0,90	-0,44	-0,04
Siena	-	-0,18	-0,41	-0,23	0,00

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Rapporto immobiliare 2011*.

Analizzando il dato a livello provinciale, emerge come la provincia di Pisa presenti valori costantemente superiori al dato toscano, mentre quella di Prato, che nel 2006 presentava l'intensità di mercato più elevata (3,69), ha subito la maggiore contrazione (- 1,81), portandosi a un livello inferiore a quello medio regionale. Nel 2010 il valore più basso dell'indicatore è stato registrato nella provincia di Pistoia (1,72), immediatamente seguita da quella di Massa Carrara (1,73), mentre, sempre nel 2010, la provincia di Livorno si è caratterizzata per la crescita più consistente (+ 0,30).

Un interessante spunto di analisi proviene, infine, dalla lettura delle tabelle 2.54 e 2.55, dalle quali si evince come l'intensità del mercato più elevata si riscontri nei Comuni capoluogo di provincia (2,20) e in quelli di dimensione maggiore (2,15), ai quali, tra l'altro, va interamente attribuita la crescita verificatasi nel 2010 (+ 0,11 nei Comuni capoluogo e + 0,09 in quelli con più di 25.00 abitanti).

Tabella 2.54 – L'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) in Toscana nel 2010 e la sua variazione rispetto al 2009, distinta tra Comuni capoluogo e resto della provincia

	IMI 2010	Var. % IMI 2009/10
Comuni capoluogo	2,20	0,11
Resto della provincia	1,89	- 0,02
Totale	1,99	0,02

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Rapporto immobiliare 2011*.

Nei Comuni non capoluogo di provincia e in quelli con un minor numero di abitanti si è, infatti, registrata una variazione negativa: - 0,02% nei primi, - 0,04 nei Comuni con una popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 unità e - 0,07 in quelli con meno di 5.000 abitanti.

Tabella 2.55 – L’Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) in Toscana nel 2010 e la sua variazione rispetto al 2009, distinta per classe demografica dei Comuni

	<i>Nr. di comuni</i>	<i>IMI 2010</i>	<i>Var. % IMI 2009/10</i>
< 5.000	135	1,58	- 0,07
5.000 – 25.000	124	1,92	- 0,04
> 25.000	28	2,15	0,09
Totale	287	1,99	0,02

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Rapporto immobiliare 2011*.

2.2.3 Altri dati sulle compravendite

La superficie totale delle abitazioni compravendute nel 2010 è stata di circa 4,2 milioni di m², pari al 6,5% del totale nazionale (tabella 2.56), registrando rispetto al 2009 una variazione positiva (+ 2,3%), a fronte di un andamento nazionale ancora in diminuzione.

Tabella 2.56 - La superficie complessiva e media (stima) delle abitazioni compravendute in Italia, Toscana e nelle province toscane nel 2010

	<i>Sup. complessiva (m²)</i>	<i>Quota sup. per provincia (%)</i>	<i>Var. sup. 09/10 (%)</i>	<i>Sup. media (m²)</i>	<i>Differenza sup. media 09/10 (m²)</i>
Italia	64.262.353	-	- 2,9	104,1	1,3
Toscana	4.199.129	100,0	2,3	101,3	0,2
Arezzo	379.467	9,0	- 0,8	115,5	- 2,0
Firenze	995.291	23,7	0,5	98,3	- 0,4
Grosseto	297.570	7,1	- 5,1	92,0	2,2
Livorno	436.337	10,4	17,7	88,5	1,3
Lucca	461.659	11,0	5,1	112,6	0,8
Massa Carrara	217.342	5,2	3,9	98,1	0,6
Pisa	512.634	12,2	- 0,6	102,8	- 0,4
Pistoia	217.006	5,2	5,5	107,0	2,8
Prato	294.923	7,0	- 2,2	111,7	- 1,1
Siena	306.901	7,3	1,2	98,9	1,2

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Rapporto immobiliare 2011*.

A livello di provincia, è quella di Firenze a presentare nel 2010 il valore più elevato (995.291 m²), rappresentando una quota pari al 23,7% del totale regionale, mentre

Pistoia, con i suoi 217.006 m², risulta essere la provincia con la minore superficie abitativa compravenduta (5,2%). In termini di variazione rispetto al 2009, è la provincia di Livorno a mostrare la crescita più elevata (+ 17,7%), mentre valori negativi si registrano nelle province di Grosseto (- 5,1%), Prato (- 2,2%), Arezzo (- 0,8%) e Pisa (- 0,6%).

La dimensione media delle abitazioni compravendute in Toscana nel 2010 è stata di 101,3 m², un valore inferiore al dato italiano (104,1 m²). Rispetto al 2009 il valore regionale è aumentato di pochissimo (+ 0,2 m²), a fronte di un incremento più consistente registrato, invece, nel resto del paese (+ 1,3 m²). A livello provinciale, le abitazioni con la dimensione media maggiore sono state compravendute nella provincia di Arezzo (115,5 m²), mentre quelle mediamente più piccole in quella di Livorno (88,5 m²).

Il dato sulla superficie, rilevato con riferimento alla tipologia dei Comuni (capoluogo o meno di provincia), mostra, come era ovvio attendersi, che in quelli capoluogo sono state compravendute abitazioni di superficie media inferiore rispetto al resto della provincia (tabella 2.57) e ciò nonostante che, tra il 2009 e il 2010, nei primi si sia registrata una crescita della superficie media compravenduta di 1,5 m², mentre nei secondi una diminuzione di 0,5 m².

Tabella 2.57 – La superficie complessiva e media delle abitazioni compravendute in Toscana e la sua variazione rispetto al 2009, distinta tra Comuni capoluogo e resto della provincia

	Superficie complessiva (m ²)	Quota superficie per provincia (%)	Var. % 09/10 superficie	Superficie media (m ²)	Differenza sup. media 09/10 (m ²)
Comuni capoluogo	1.440.249	35,0	7,7	98,7	1,5
Resto della provincia	2.678.881	65,0	- 0,4	102,8	- 0,5
Totale	4.199.129	100,0	2,3	101,3	0,2

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Rapporto immobiliare 2011*.

Le tabelle 2.58, 2.59 e 2.60 mostrano come, sempre nel 2010, la maggior parte delle compravendite effettuate in Toscana abbia interessato abitazioni di taglio medio (11.658 transazioni, pari al 28,7% del totale regionale), seguite da quelle di taglio piccolo (9.897 transazioni, pari al 24,4%), medio piccolo (8.187 transazioni, pari al 20,1%), grande (4.412 transazioni, pari al 10,8%) e ai monolocali (2.892 transazioni, pari al 7,1%). Rispetto al dato percentuale nazionale non si rilevano differenze significative, se non una sotto-rappresentazione delle compravendite relative ai monolocali (9,6% in Italia) e alle abitazioni di taglia piccola (26,4% in Italia).

Tabella 2.58 - Le transazioni di unità immobiliari (NTN) in Italia, Toscana e nelle province toscane per classi dimensionali delle abitazioni nel 2010 (val. ass.)

	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	ND	Totale
Italia	58.988	163.566	120.100	179.093	57.828	37.710	617.285
Toscana	2.892	9.897	8.187	11.658	4.412	3.600	40.646
Arezzo	184	641	648	985	469	358	3.285
Firenze	787	2.688	1.914	2.760	927	1.048	10.124
Grosseto	376	1.028	725	735	240	131	3.235
Livorno	432	1.446	1.084	1.483	340	144	4.929
Lucca	181	746	821	1.353	705	293	4.099
Massa Carrara	227	538	486	621	187	158	2.217
Pisa	286	1.224	1.057	1.416	533	469	4.985
Pistoia	90	409	480	728	357	577	2.641
Prato	95	451	373	705	311	94	2.029
Siena	234	726	599	872	343	328	3.102

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Rapporto immobiliare 2011*.

Tabella 2.59 - Le transazioni di unità immobiliari (NTN) in Italia, Toscana e nelle province toscane per classi dimensionali delle abitazioni nel 2010 (% di riga)

	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	ND	Totale
Italia	9,6	26,4	19,5	29,0	9,4	6,1	100,0
Toscana	7,1	24,4	20,1	28,7	10,8	8,9	100,0
Arezzo	5,6	19,5	19,7	30,0	14,3	10,9	100,0
Firenze	7,8	26,5	18,9	27,3	9,2	10,3	100,0
Grosseto	11,6	31,8	22,4	22,7	7,4	4,1	100,0
Livorno	8,8	29,3	22,0	30,1	6,9	2,9	100,0
Lucca	4,4	18,2	20,0	33,0	17,2	7,2	100,0
Massa Carrara	10,3	24,3	21,9	28,0	8,4	7,1	100,0
Pisa	5,7	24,6	21,2	28,4	10,7	9,4	100,0
Pistoia	3,4	15,5	18,2	27,6	13,5	21,8	100,0
Prato	4,7	22,2	18,4	34,8	15,3	4,6	100,0
Siena	7,5	23,4	19,3	28,1	11,1	10,6	100,0

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Rapporto immobiliare 2011*.

Per quanto concerne le province toscane, dalle stesse tabelle si possono evidenziare le seguenti specificità:

- a) le compravendite di abitazioni di taglia grande o media hanno raggiunto percentuali superiori al valore medio regionale nelle province di Arezzo (14,3% per le abitazioni grandi e 30,0% per quelle medie), Lucca (17,2% per le abitazioni

- grandi e 33,0% per quelle medie) e Prato (15,3% per le abitazioni grandi e 34,8% per quelle medie);
- b) le compravendite di monolocali e di abitazioni di taglia piccola sono state percentualmente elevate nella provincia di Grosseto (11,6% per i monolocali e 31,8% per le abitazioni piccole);
- c) la provincia di Pistoia si caratterizza per una percentuale ridotta di compravendite di monolocali (3,4%), di abitazioni piccole (15,5%), ma anche per una quota elevata (21,8%) di abitazioni per le quali non è stato possibile rilevare la tipologia.

Tabella 2.60 - Le transazioni di unità immobiliari (NTN) in Italia, Toscana e nelle province toscane per classi dimensionali delle abitazioni nel 2010 (% di colonna)

	<i>Monolocali</i>	<i>Piccola</i>	<i>Medio piccola</i>	<i>Media</i>	<i>Grande</i>	<i>ND</i>	<i>Totale</i>
Italia	-	-	-	-	-	-	-
Toscana	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Arezzo	6,4	6,5	7,9	8,5	10,6	10,0	8,1
Firenze	27,2	27,2	23,4	23,7	21,0	29,1	24,9
Grosseto	13,0	10,4	8,9	6,3	5,4	3,7	8,0
Livorno	14,9	14,6	13,2	12,7	7,7	4,0	12,1
Lucca	6,3	7,5	10,0	11,6	16,0	8,1	10,1
Massa Carrara	7,8	5,4	5,9	5,3	4,2	4,4	5,4
Pisa	9,9	12,4	12,9	12,1	12,1	13,0	12,3
Pistoia	3,1	4,1	5,9	6,2	8,1	16,0	5,0
Prato	3,3	4,6	4,6	6,1	7,1	2,6	6,5
Siena	8,1	7,3	7,3	7,5	7,8	9,1	7,6

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Rapporto immobiliare 2011*.

La quotazione media delle abitazioni compravendute (tabelle 2.61 e 2.62) è pari a 2.227 €/m² e raggiunge il valore più elevato (2.560 €/m²) nei Comuni capoluogo di provincia e quello più ridotto (1.604 €/m²) nei Comuni con una popolazione inferiore a 5.000 abitanti.

Tabella 2.61 - La quotazione media delle abitazioni compravendute in Toscana e la variazione annua per Comuni capoluogo e non capoluogo dal 2004 al 2010

	<i>Quotazione media (€/m²) 2010</i>	<i>Var. % quotazione 2009/10</i>
Capoluoghi	2.560	0,3
Non capoluoghi	2.067	1,9
Toscana	2.227	1,3

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Rapporto immobiliare 2011*.

Tabella 2.62 - La quotazione media delle abitazioni compravendute in Toscana e la variazione annua per classe demografica dei Comuni dal 2004 al 2010

	Nr. Comuni	Quotazione media (€/m ²) 2010	Var. % quotazione 2009/10
< 5.000	135	1.604	0,3
5.000 - 25.000	124	2.044	1,9
> 25.000	28	2.524	1,3
Toscana	287	2.227	1,3

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Rapporto immobiliare 2011*.

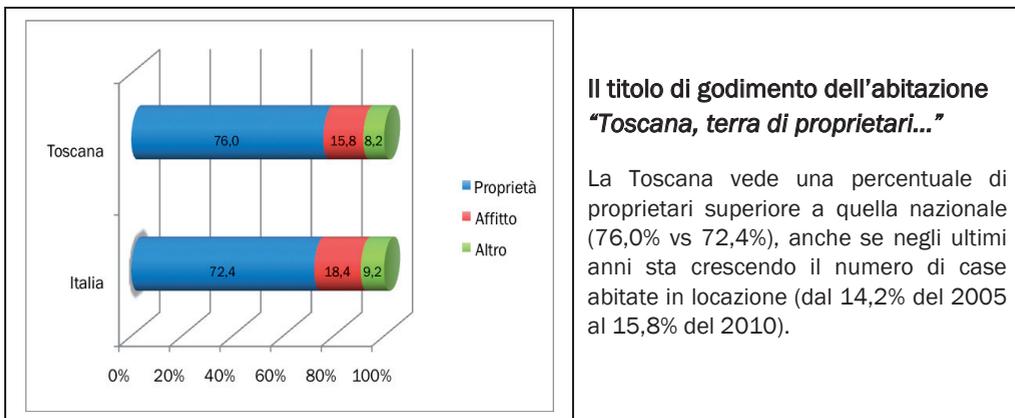
Il fatturato annuo derivante dal volume di compravendite effettuate nel 2010 (tabella 2.64) è stimato in circa 9 miliardi di euro, pari a circa il 9% dell'intero fatturato nazionale (poco meno di 104 miliardi di euro). Rispetto al 2009 si è registrato, su base regionale, un aumento del 4,7%, maggiore nei Comuni capoluogo (+ 8,3%) e inferiore in quelli non capoluogo (+ 2,4%).

Tabella 2.63 - La stima del fatturato totale e medio per unità immobiliare compravenduta in Toscana nel 2010 per provincia

	Stima fatturato (1.000 €)	Stima fatturato medio u.i. (€)	Quota fatturato
Italia	103.868.065	168.266	-
Toscana	9.126.129	224.530	100,0
Arezzo	529.085	160.987	5,8
Firenze	2.753.426	271.943	30,2
Grosseto	548.916	169.703	5,0
Livorno	1.093.645	221.609	12,0
Lucca	1.173.528	286.344	12,9
Massa Carrara	401.428	181.156	4,4
Pisa	932.194	187.026	10,2
Pistoia	461.863	206.443	6,0
Prato	545.170	227.330	6,0
Siena	686.875	221.378	7,5

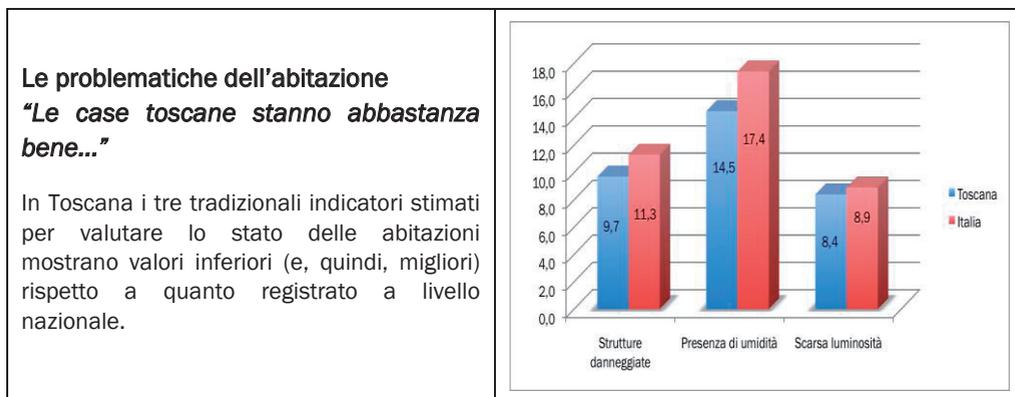
Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Rapporto immobiliare 2011*.

Capitolo 3 – La condizione abitativa in due pagine



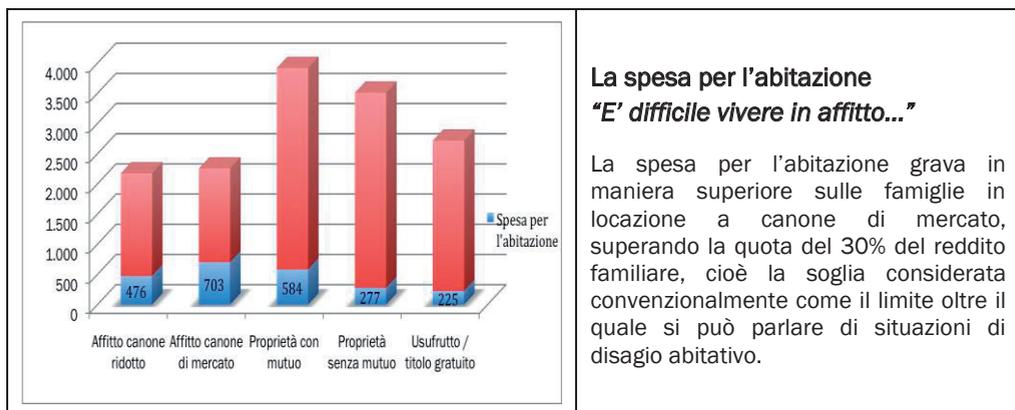
Il titolo di godimento dell'abitazione "Toscana, terra di proprietari..."

La Toscana vede una percentuale di proprietari superiore a quella nazionale (76,0% vs 72,4%), anche se negli ultimi anni sta crescendo il numero di case abitate in locazione (dal 14,2% del 2005 al 15,8% del 2010).



Le problematiche dell'abitazione "Le case toscane stanno abbastanza bene..."

In Toscana i tre tradizionali indicatori stimati per valutare lo stato delle abitazioni mostrano valori inferiori (e, quindi, migliori) rispetto a quanto registrato a livello nazionale.

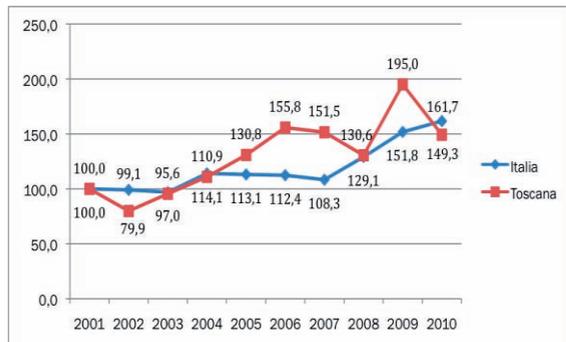


La spesa per l'abitazione "E' difficile vivere in affitto..."

La spesa per l'abitazione grava in maniera superiore sulle famiglie in locazione a canone di mercato, superando la quota del 30% del reddito familiare, cioè la soglia considerata convenzionalmente come il limite oltre il quale si può parlare di situazioni di disagio abitativo.

Gli sfratti

"E' scattato l'allarme..."

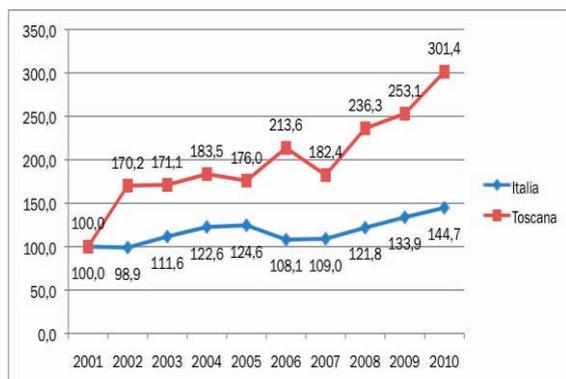
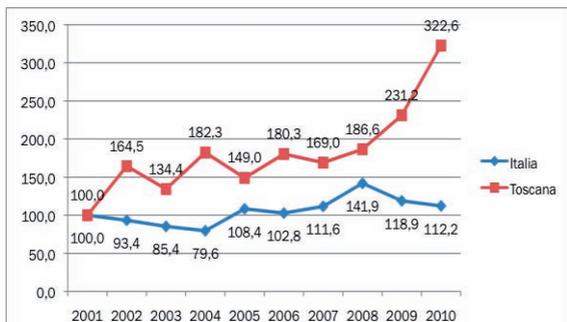


I provvedimenti di sfratto

La loro dinamica in Toscana nel periodo compreso tra il 2001 e il 2010 mostra una crescita continua e valori sempre superiori a quelli nazionali, a eccezione degli anni estremi della serie. Nel 2010 la quota dei provvedimenti emessi per morosità raggiunge l'88,4%.

Le richieste di esecuzione

La loro dinamica in Toscana nel periodo compreso tra il 2001 e il 2010 mostra una crescita quasi esponenziale, a fronte di un incremento più contenuto nel resto d'Italia.



Gli sfratti eseguiti

La loro dinamica in Toscana nel periodo compreso tra il 2001 e il 2010 evidenzia una crescita significativa. Il rapporto tra sfratti eseguiti e famiglie residenti mostra il dato peggiore nel 2010, con un'esecuzione ogni 610 famiglie toscane.

3. La condizione abitativa

3.1 Il titolo di godimento dell'abitazione

Nel 2010 in Toscana l'84,2% delle abitazioni è risultato di proprietà delle persone che vi risiedono (incluso in tale categoria anche le situazioni di usufrutto e di uso gratuito), un valore superiore al dato nazionale (pari all'81,6%), mentre il restante 15,8% è risultato in affitto, a fronte del 18,4% registrato a livello nazionale.

Analizzando la serie storica contenuta nella tabella 3.1 è possibile evidenziare che:

- in Toscana la percentuale di abitazioni di proprietà è risultata sempre superiore al dato italiano;
- a livello nazionale la percentuale di abitazioni di proprietà è risultata sempre in crescita, passando dal 55,8% del 1971 all'81,6% del 2010, mentre in Toscana un incremento continuo della quota di proprietari si è avuto sino al 2005 (passando dal 57,1% all'85,8%), dopodiché si è registrata una, seppur modesta, diminuzione (nel 2010 la percentuale si è infatti attestata all'84,2%). Conseguentemente, nello stesso arco temporale è aumentata la percentuale di abitazioni in affitto (passata dal 14,2% del 2005 al 15,8% del 2010).

Tabella 3.1 - Le abitazioni in Italia e in Toscana
per titolo di godimento dal 1971 al 2010 (val. perc.)

	Proprietà (*)		Affitto (**)	
	Italia	Toscana	Italia	Toscana
1971	55,8	57,1	44,2	42,9
1981	64,5	65,6	35,5	34,4
1991	74,7	77,6	25,3	22,4
2001	80,0	83,0	20,0	17,0
2005	81,2	85,8	18,8	14,2
2010	81,6	84,2	18,4	15,8

(*) Comprende l'usufrutto e l'uso gratuito.

(**) Comprende il sub-affitto.

Fonte: elaborazioni su dati ISTAT, *Censimento generale della popolazione e delle abitazioni*, per gli anni 1971, 1981, 1991 e 2001 e *La vita quotidiana nel 2010*, per gli anni 2005 e 2010.

Se all'interno della categoria delle abitazioni di proprietà si distinguono quelle in cui alloggiano persone a titolo gratuito o in usufrutto, è possibile osservare (tabella 3.2) come in Toscana queste categorie (ricomprese all'interno della voce "Altro") non abbiano registrato alcuna variazione tra il 2005 e il 2010. Ciò significa, quindi, che i cambiamenti riscontrati in questo periodo rispetto al titolo di godimento dell'abitazione sono interamente da imputare alla proprietà vera e propria (in diminuzione) e alla categoria dell'affitto (in aumento).

Tabella 3.2 - Le abitazioni in Toscana per titolo di godimento nel 2005 e nel 2010 (val. perc.)

	Proprietà		Affitto (*)		Altro (**)	
	Italia	Toscana	Italia	Toscana	Italia	Toscana
2005	72,1	77,6	18,8	14,2	9,1	8,2
2010	72,4	76,0	18,4	15,8	9,2	8,2

(*) Comprende il sub-affitto.

(**) Comprende l'usufrutto e l'uso gratuito.

Fonte: elaborazioni su dati ISTAT, *La vita quotidiana nel 2010*.

3.2 I costi dell'abitazione

Nel 2008 in Toscana la spesa media per l'abitazione (comprendente l'affitto, gli interessi passivi sul mutuo, il condominio, il riscaldamento, il gas, l'acqua, l'elettricità, il telefono, altri servizi e la manutenzione ordinaria) è stimata in € 380 mensili, rispetto a un importo medio nazionale di € 347 mensili (tabella 3.3).

Tabella 3.3 - La spesa mensile per la casa, il reddito mensile e il loro rapporto (2005 e 2008)

	Spesa mensile		Reddito mensile		Rapporto spesa/reddito	
	2005	2008	2005	2008	2005	2008
Piemonte	348,00	386,00	2.484,00	2.573,00	14,0	15,0
Valle d'Aosta	323,00	355,00	2.483,00	2.572,00	13,0	13,8
Lombardia	363,00	365,00	2.673,00	2.281,00	13,6	16,0
Liguria	306,00	409,00	2.122,00	2.745,00	14,4	14,9
Provincia di Bolzano	288,00	424,00	2.354,00	2.986,00	12,3	14,2
Provincia di Trento	343,00	372,00	2.430,00	2.715,00	14,1	13,7
Veneto	307,00	384,00	2.396,00	2.612,00	12,8	14,7
Friuli-Venezia Giulia	321,00	332,00	2.496,00	2.496,00	12,9	13,3
Emilia-Romagna	351,00	409,00	2.621,00	2.764,00	13,4	14,8
Toscana	340,00	380,00	2.466,00	2.676,00	13,8	14,2
Umbria	290,00	328,00	2.324,00	2.504,00	12,5	13,1
Marche	304,00	328,00	2.375,00	2.603,00	12,8	12,6
Lazio	327,00	361,00	2.502,00	2.654,00	13,1	13,6
Abruzzo	268,00	281,00	2.233,00	2.342,00	12,0	12,0
Molise	234,00	256,00	1.887,00	2.081,00	12,4	12,3
Campania	274,00	288,00	1.981,00	2.072,00	13,8	13,9
Puglia	251,00	286,00	1.844,00	2.134,00	13,6	13,4
Basilicata	244,00	252,00	1.806,00	2.083,00	13,5	12,1
Calabria	263,00	238,00	1.806,00	1.935,00	14,6	12,3
Sicilia	218,00	237,00	1.730,00	1.896,00	12,6	12,5
Sardegna	267,00	273,00	2.243,00	2.294,00	11,9	11,9
Italia	312,00	347,00	2.318,00	2.461,00	13,5	14,1

Fonte: elaborazioni su dati ISTAT, *Reddito e condizioni di vita*.

L'incidenza sul reddito familiare medio mensile è stata invece del 14,2%, sostanzialmente analoga a quella rilevata a livello italiano (14,1%).

Il confronto con le altre regioni e le province autonome italiane, evidenzia come, in valori assoluti, si spenda per l'abitazione una somma superiore a quella sostenuta in Toscana solo nella provincia autonoma di Bolzano (€ 424 mensili), in Liguria e in Emilia Romagna (entrambe con una spesa di € 409 mensili), in Piemonte (€ 386 mensili) e in Veneto (€ 384 mensili). In termini di incidenza della spesa sul reddito, presentano invece percentuali superiori a quella toscana le famiglie lombarde (16,0%), piemontesi (15,0%), liguri (14,9%), emiliano-romagnole (14,8%) e venete (14,7%).

Dalla serie storica, rappresentata sempre nella tabella 3.3, si ricava come, dal 2005 al 2008, la spesa media mensile sia aumentata in Toscana di € 40 (+ 11,8%), una crescita superiore a quella che, nello stesso arco temporale, è stata rilevata a livello nazionale (€ 35 in più, corrispondenti a un incremento dell'11,2%). Tuttavia, dal momento che, sempre tra il 2005 e il 2008, il reddito medio mensile delle famiglie toscane è aumentato in misura superiore rispetto a quello italiano (€ 210 in più in Toscana, pari a un incremento dell'8,5%, e € 143 in più a livello nazionale, pari a un incremento del 6,2%), l'incidenza della spesa per l'abitazione ha registrato una crescita più contenuta che nel resto del paese (+ 0,4% in Toscana e + 0,6% in Italia). A livello territoriale, solo in altri quattro contesti si è registrato un aumento della spesa superiore a quello toscano: in provincia di Bolzano (+ € 136), in Liguria (+ € 103), in Veneto (+ € 77) e in Emilia Romagna (+ € 58). C'è, invece, una sola regione, la Calabria, in cui nello stesso periodo si è verificata una riduzione della spesa mensile, scesa da € 263 a € 238. In termini di incidenza della spesa per l'abitazione sul reddito familiare è, invece, più elevato il numero di regioni che hanno visto ridursi tale rapporto: si tratta del Piemonte (- 2,3), della Valle d'Aosta (- 1,4), della Lombardia (- 0,4), della Liguria (- 0,3), delle province autonome di Bolzano (- 0,2) e di Trento (- 0,1) e del Veneto (sempre - 0,1).

Con riferimento al 2008, sono disponibili per la Toscana anche i dati sulla spesa per l'abitazione e la sua incidenza sul reddito familiare mensile disaggregati per titolo di godimento dell'immobile (tabella 3.4) che evidenziano, come era lecito attendersi, il maggior onere che grava sulle famiglie che vivono in affitto. Per questa tipologia familiare la spesa media mensile è stimata in € 703, se dispone di un contratto di affitto a canone di mercato, mentre scende a € 476, se beneficia di un canone di locazione ridotto. Tale differenza si riflette ovviamente anche sul "peso" della spesa per l'abitazione sul reddito familiare che, per le famiglie che pagano un canone di mercato, supera la soglia del 30%, considerata convenzionalmente il limite oltre il quale l'onere economico sostenuto pone la famiglia in condizioni di grave disagio. Sempre per la quota di famiglie che abitano in affitto è inoltre interessante evidenziare come il reddito medio mensile non differisca molto tra quelle che pagano un canone di mercato e quelle che, invece, hanno accesso a un canone ridotto (rispettivamente € 2.256 ed € 2.175), condizione che consente a quest'ultime di "abbattere" il peso sul reddito delle spese per l'abitazione al 21,9%.

Tabella 3.4 - La spesa mensile per l'abitazione, il reddito mensile e il loro rapporto per titolo di godimento (2008)

	Spesa mensile	Reddito mensile	Rapporto Spesa/reddito
Affitto canone ridotto	476,00	2.175,00	21,9
Affitto canone di mercato	703,00	2.256,00	31,1
Proprietà con mutuo	584,00	3.920,00	14,9
Proprietà senza mutuo	277,00	3.509,00	7,9
Usufrutto / titolo gratuito	225,00	2.718,00	8,3

Fonte: elaborazioni IRPET su dati ISTAT, *Reddito e condizioni di vita*.

Su livelli di incidenza vicini al 15% si collocano, invece, i nuclei familiari che vivono in un'abitazione di proprietà e che sono gravate di un mutuo. Queste famiglie spendono per la casa più di quanto dichiarato da quelle in locazione a canone ridotto, ma dispongono di un reddito mensile nettamente superiore (€ 3.920).

Infine, i nuclei familiari per i quali il costo dell'abitazione grava in misura inferiore sul proprio reddito (7,9%) sono quelli che dispongono di una casa di proprietà senza l'onere del mutuo. Ciò è dovuto sia a una ridotta spesa mensile (€ 277, superiore solo a quella delle famiglie che vivono in una casa a titolo gratuito o in usufrutto), che per l'elevato livello di reddito (€ 3.509).

3.3 Le principali problematiche delle strutture abitative

Tre le problematiche delle abitazioni toscane rilevate nel 2008 dall'ISTAT nell'ambito della rilevazione su "*Reddito e condizioni di vita*" (tabella 3.5), la più diffusa è quella relativa alla presenza di umidità, segnalata dal 14,0% dalle famiglie inserite nel campione di analisi. Le abitazioni che, più di altre, presentano questo problema sono quelle in affitto, a testimonianza del non sempre buono stato manutentivo che caratterizza il patrimonio residenziale destinato alla locazione.

Tabella 3.5 - Le principali problematiche delle abitazioni toscane nel 2008 (val. perc.)

	Strutture danneggiate	Presenza di umidità	Scarsa luminosità
Affitto a canone ridotto	22,9	24,3	9,3
Affitto a canone di mercato	10,6	22,4	13,1
Proprietà con mutuo	6,1	6,0	5,7
Proprietà senza mutuo	7,2	12,2	7,2
Usufrutto/Titolo gratuito	13,0	19,6	10,5
Totale	9,0	14,0	8,2

Fonte: elaborazioni IRPET su dati ISTAT, *Reddito e condizioni di vita*.

Sempre le abitazioni in locazione mostrano, infatti, i valori percentuali più elevati anche per le altre problematiche rilevate. In particolare, è di particolare rilevanza la quota di abitazioni offerte a canone ridotto che risultano danneggiate (22,9%), pari a oltre il doppio di quelle a canone di mercato che presentano lo stesso problema (10,6%). Un'ultima considerazione può essere fatta sulle strutture di proprietà: come era lecito attendersi, quelle gravate da un mutuo presentano sempre minori problematiche, trattandosi prevalentemente di abitazioni costruite o acquistate più di recente e sulle quali è probabile si siano effettuati interventi di ristrutturazione o manutenzione. Il confronto con il resto del paese (a livello sia aggregato che, di singole regioni e province autonome) è possibile per i dati relativi al periodo compreso tra il 2005 e il 2007 (tabella 3.6) ed evidenzia come la percentuale di abitazioni toscane per le quali è stata dichiarata la presenza di problematiche di carattere strutturale, seppur in costante aumento, sia stata sempre inferiore al dato medio nazionale: l'8,9% a fronte del 10,7% nel 2005 e il 9,7% a fronte dell'11,3% nel 2007.

Tabella 3.6 – Il confronto tra regioni sulle problematiche strutturali delle abitazioni nel 2005 e nel 2007 (val. perc.)

	<i>Strutture danneggiate</i>		<i>Presenza di umidità</i>		<i>Scarsa luminosità</i>	
	2005	2007	2005	2007	2005	2007
Piemonte	8,9	9,0	15,2	15,9	6,4	7,6
Valle d'Aosta	6,6	5,7	9,3	7,3	6,6	6,4
Lombardia	8,4	9,8	13,6	13,3	5,8	6,8
Liguria	11,0	5,5	13,6	9,2	6,5	6,0
Provincia di Bolzano	8,1	11,2	7,7	11,5	5,1	7,0
Provincia di Trento	12,0	16,4	19,7	21,8	6,7	6,4
Veneto	10,2	9,1	19,4	19,3	7,4	7,1
Friuli-Venezia Giulia	6,1	4,0	11,3	8,5	6,9	5,8
Emilia-Romagna	9,8	12,4	20,7	23,0	8,1	8,7
Toscana	8,9	9,7	19,4	14,5	10,6	8,4
Umbria	11,7	9,1	18,7	16,1	6,3	8,0
Marche	11,9	10,3	21,8	19,4	7,9	6,6
Lazio	8,7	10,6	15,8	13,6	10,1	10,6
Abruzzo	14,6	10,1	23,6	15,8	11,5	8,4
Molise	11,8	17,0	21,6	18,5	11,2	12,5
Campania	10,3	11,1	19,6	15,3	14,4	12,1
Puglia	14,0	12,1	23,4	18,4	12,3	11,3
Basilicata	8,9	14,1	20,5	21,8	11,2	13,0
Calabria	17,7	14,1	33,0	25,1	17,4	12,1
Sicilia	14,4	13,7	27,0	24,7	10,9	10,4
Sardegna	16,3	17,1	27,6	24,4	11,2	12,8
Italia	10,7	11,3	19,1	17,4	9,2	8,9

Fonte: elaborazioni su dati ISTAT, *Reddito e condizioni di vita*, 2009.

Nonostante l'aumento delle strutture danneggiate registrato nel periodo oggetto di analisi, la Toscana resta comunque una regione dove tale problematica non appare di particolare criticità. Nel 2007 presentano, infatti, valori più bassi solo la Liguria (4,0%), la provincia autonoma di Bolzano (5,5%), la Valle d'Aosta (5,7%), il Friuli Venezia Giulia e l'Umbria (entrambe con il 9,1% di abitazioni con problemi strutturali). Percentuali particolarmente elevate di abitazioni danneggiate si registrano, invece, in Sardegna (17,1%), in Molise (17,0%) e in Veneto (16,4%).

Per quanto concerne invece il tema dell'umidità, in Toscana la percentuale delle abitazioni che presentano tale problematica è risultata in diminuzione (dal 19,4% del 2005 al 14,5% del 2007), scendendo al di sotto del valore registrato a livello nazionale, che nel 2007 si è attestato al 17,4%.

Analogamente alle problematiche di carattere strutturale, anche per quelle relative all'umidità sono cinque i contesti territoriali con percentuali inferiori a quella della Toscana: la Valle d'Aosta (7,3%), il Friuli Venezia Giulia (8,5%), le province autonome di Bolzano (9,2%) e di Trento (11,5%) e la Lombardia (13,3%). Sono invece la Calabria (25,1%), la Sicilia (24,7%), la Sardegna (24,4%) e l'Emilia Romagna (20,7%) a presentare le percentuali più elevate di abitazioni con problemi di umidità.

Un trend analogo a quello registrato per la questione dell'umidità si rileva anche con riferimento alla problematica della scarsa luminosità delle abitazioni. Tra il 2005 e il 2007 si assiste a una diminuzione della percentuale di quelle che mostrano tale situazione (dal 10,6% all'8,4%), una dinamica che ha fatto scendere il valore medio regionale al di sotto di quello nazionale, che, nello stesso periodo, ha, infatti, registrato una riduzione meno netta, passando dal 9,2% del 2005 all'8,9% del 2007.

Se la scarsa luminosità delle abitazioni è una situazione che interessa una quota inferiore di abitazioni rispetto a quelle con problematiche strutturali o legate all'umidità, la comparazione territoriale evidenzia però la maggiore numerosità dei contesti dove il problema risulta essere meno rilevante. Nel 2007 hanno infatti mostrato valori percentuali inferiori a quello toscano la Liguria e la provincia autonoma di Bolzano (entrambe con il 5,8%), la Valle d'Aosta e il Veneto (entrambe con il 6,4%), le Marche (6,6%), la Lombardia (6,8%), la provincia autonoma di Trento (7,0%), il Friuli Venezia Giulia (7,1%), il Piemonte (7,6%) e l'Umbria (8,0%). La quota più elevata di abitazioni con problemi di luminosità si è registrata, invece, in Basilicata (13,0%) e in Sardegna (12,8%).

Un altro indicatore che in Toscana mostra un valore positivo è quello che misura il numero di persone per ogni 100 m² di abitazione (il cosiddetto "indice di affollamento"). La tabella 3.7 mostra come l'indice toscano (2,6) sia inferiore a quello italiano (2,8) e come esso sia diminuito rispetto al 2005 (2,7), mentre, nello stesso periodo, l'indice nazionale non ha registrato alcuna variazione. Pochi sono i contesti territoriali dove si rilevano valori inferiori: si tratta del Friuli Venezia Giulia (2,4), del Veneto e dell'Emilia Romagna (entrambe con un indice di 2,5), mentre Molise, Piemonte e Valle d'Aosta presentano lo stesso livello toscano. Il valore più elevato dell'indicatore si registra in Campania, dove in 100 m² vivono mediamente ben 3,4 persone.

Tabella 3.7 – L'indice di affollamento delle abitazioni nel 2005 e nel 2007

	2005	2007
Piemonte	2,7	2,6
Valle d'Aosta	2,6	2,6
Lombardia	2,8	2,7
Provincia di Bolzano	3,0	2,9
Provincia di Trento	2,7	2,8
Veneto	2,6	2,5
Friuli-Venezia Giulia	2,5	2,4
Liguria	2,7	2,7
Emilia-Romagna	2,5	2,5
Toscana	2,7	2,6
Umbria	2,7	2,7
Marche	2,7	2,7
Lazio	3,0	3,0
Abruzzo	2,9	2,8
Molise	2,8	2,6
Campania	3,5	3,4
Puglia	3,1	3,0
Basilicata	3,2	3,0
Calabria	2,9	2,8
Sicilia	3,0	2,9
Sardegna	2,7	2,8
Italia	2,8	2,8

Fonte: elaborazioni su dati ISTAT, *Reddito e condizioni di vita*, Roma, 2009.

3.4 Gli sfratti

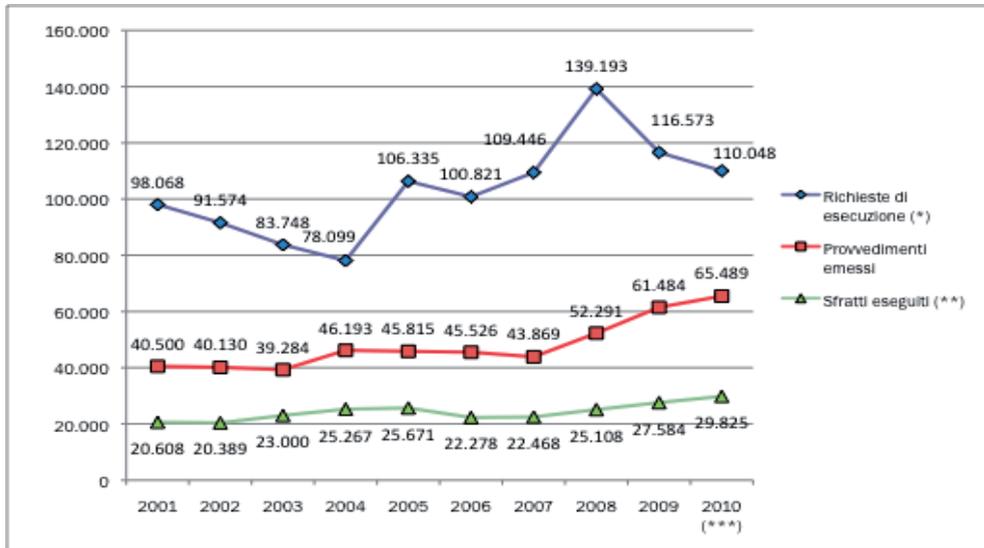
L'analisi delle procedure di sfratto viene effettuata distinguendo tra le tre fasi di cui essa si compone: l'emissione del provvedimento, la richiesta di esecuzione e l'esecuzione. E' bene precisare che si tratta di tre momenti che non risultano necessariamente conseguenti nel tempo, né procedenti con analoghe modalità e velocità²⁵, caratteristiche che suggeriscono una certa cautela nella comparazione delle serie storiche contenute nelle successive tabelle e figure.

Fatta questa premessa metodologica, si procede ad analizzare separatamente le singole fasi del procedimento, a partire da quella dell'emissione del provvedimento di rilascio. Al riguardo, la figura 3.1 mostra come, nell'ultimo decennio, in Italia si sia

²⁵ All'emissione di un provvedimento può, infatti, non seguire una richiesta di rilascio, così come a quest'ultima può anche non succedere un'esecuzione. Dal momento che le esecuzioni vengono poi eseguite in autonomia dall'Ufficiale Giudiziario, può accadere che il loro dato annuo risulti superiore al numero delle richieste dello stesso anno.

avuta una crescita progressiva dei provvedimenti che sono passati dai 40.500 del 2001 ai 65.489 del 2010 (+ 61,7%).

Figura 3.1 – L'andamento dei provvedimenti di sfratto richiesti, emessi ed eseguiti in Italia dal 2001 al 2010 (valori assoluti)



(*) Presentate all'Ufficiale Giudiziario.

(**) Con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario.

(***) Sono incompleti i dati per le province di Bergamo, Lodi, Venezia, Rieti, Roma, Teramo, Napoli, Bari, Brindisi, Foggia, Trapani, Nuoro e Sassari.

Fonte: elaborazioni su dati Ministero dell'Interno, *Gli sfratti in Italia*, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 e 2010.

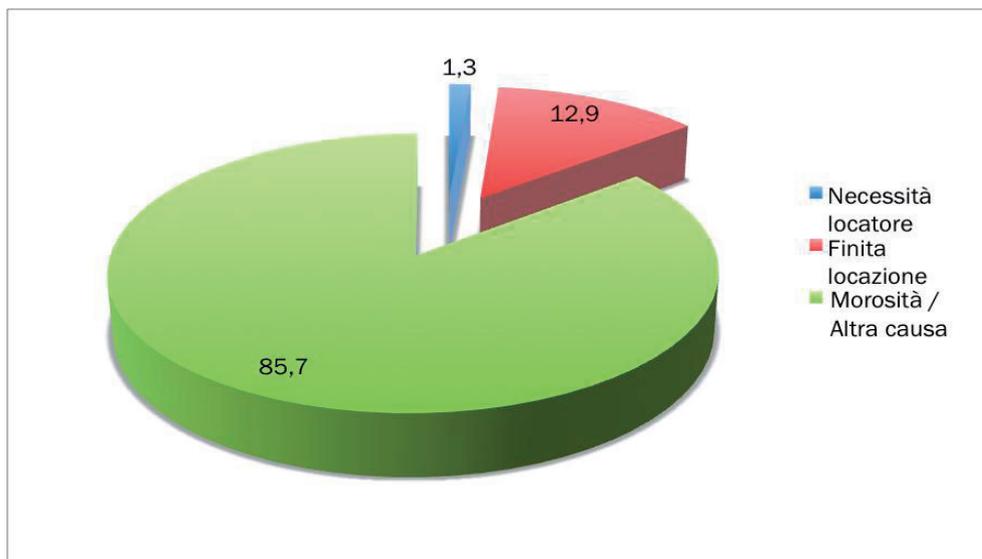
Un andamento crescente, seppur meno accentuato di quello dell'emissione dei provvedimenti di rilascio, lo si può rilevare anche per le esecuzioni degli sfratti effettuate con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario, che passano dalle 20.608 del 2001 alle 29.825 del 2010 (+ 44,7%).

Con riferimento allo stesso arco temporale, le richieste di esecuzione si caratterizzano, rispetto alle altre due fasi del procedimento di sfratto, per una crescita decisamente più contenuta (+ 12,2%) e, soprattutto, per un andamento non lineare che vede:

- un'iniziale diminuzione, che porta nel 2004 al numero più basso di richieste dell'arco temporale esaminato (78.099);
- un forte incremento nel periodo compreso tra il 2005 e il 2008, anno in cui si registra il "picco", con ben 139.193 richieste;
- una nuova flessione nelle annualità successive, che conduce alle 110.048 richieste del 2010.

Tornando ai provvedimenti di sfratto, la figura 3.2 mostra, con riferimento al 2010, la netta prevalenza di quelli emessi per morosità (85,7%), seguiti da quelli per finita locazione (12,9%), mentre i provvedimenti dovuti a necessità del locatore rappresentano una quota del tutto marginale (1,3%).

Figura 3.2 – La distribuzione per tipologia di motivazione dei provvedimenti di sfratto emessi in Italia nel 2010 (val. perc.)



Fonte: Ministero dell'Interno, *Gli sfratti in Italia*, 2010.

Dalla tabella 3.8 appare del tutto evidente come la quota di provvedimenti di sfratto emessi per morosità sia costantemente cresciuta, passando dai 26.397 (66,5%) del 2001 ai 56.147 (85,7%) del 2010, a fronte di una corrispondente riduzione di quelli dovuti a finita a locazione, che sono passati dai 12.755 (31,5%) del 2001 agli 8.464 (12,9%) del 2010. Come detto, i provvedimenti di sfratto emessi per necessità del locatore rappresentano una quota marginale e sono rimasti sostanzialmente invariati sia come numero (808 nel 2001 e 878 nel 2010), che come percentuale sul totale dei provvedimenti (2,0% del 2001 e 1,4% del 2010).

Tabella 3.8 – La distribuzione per tipologia di motivazione dei provvedimenti di sfratto emessi in Italia dal 2001 al 2010

	Necessità locatore		Finita locazione		Morosità / Altra causa		Totale	
	Val. ass.	%	Val. ass.	%	Val. ass.	%	Val. ass.	%
2001	808	2,0	12.755	31,5	26.937	66,5	40.500	100,0
2002	647	1,6	12.329	30,7	27.154	67,7	40.130	100,0
2003	664	1,7	10.839	27,6	27.781	70,7	39.284	100,0
2004	742	1,6	12.873	27,9	32.578	70,5	46.193	100,0
2005	852	1,9	11.195	24,4	33.768	73,7	45.815	100,0
2006	669	1,5	10.548	23,2	34.309	75,3	45.526	100,0
2007	674	1,5	9.236	21,1	33.959	77,4	43.869	100,0
2008	539	1,0	10.549	20,2	41.203	78,8	52.291	100,0
2009	700	1,1	9.208	15,0	51.576	83,9	61.484	100,0
2010 (*)	878	1,4	8.464	12,9	56.147	85,7	65.489	100,0

(*) I dati sono incompleti per le province di Bergamo, Lodi, Venezia, Rieti, Roma, Teramo, Napoli, Bari, Brindisi, Foggia, Trapani, Nuoro e Sassari.

Fonte: elaborazioni su dati Ministero dell'Interno, *Gli sfratti in Italia*, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 e 2010.

Interessanti indicatori per misurare l'impatto delle procedure di rilascio su un determinato territorio sono rappresentati dai rapporti tra le famiglie residenti e il numero dei provvedimenti emessi e delle esecuzioni effettivamente effettuate. A tal fine, dalla tabella 3.9 è possibile osservare come, nell'ultimo quinquennio, il primo indicatore abbia mostrato un significativo peggioramento, passando da un provvedimento di sfratto emesso ogni 525 famiglie nel 2006 a un rapporto di uno a 384 nel 2010.

Tabella 3.9 – Il rapporto tra provvedimenti di sfratto emessi e famiglie residenti in Italia dal 2006 al 2010

	Provvedimenti di sfratto	Famiglie residenti	Provvedimenti/ famiglie	Sfratti eseguiti/famiglie
2006	45.526	23.907.410	525	1.073
2007	43.869	24.282.485	554	1.081
2008	52.291	24.641.200	471	981
2009	61.484	24.905.042	405	903
2010	65.489	25.175.793	384	844

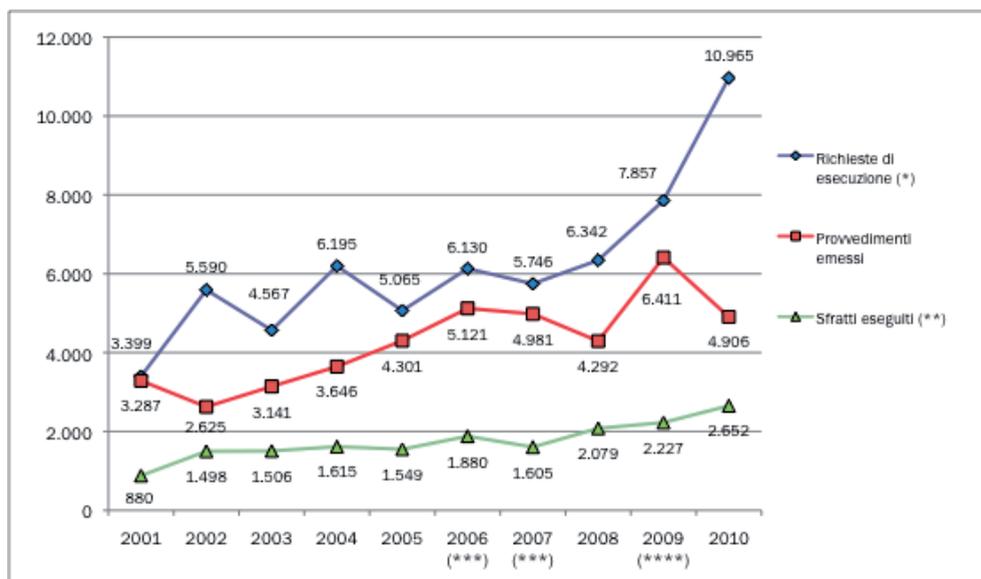
Fonte: elaborazioni su dati Ministero dell'Interno, *Gli sfratti in Italia*, 2006, 2007, 2008, 2009 e 2010.

Un analogo andamento si registra per gli sfratti eseguiti, per i quali il rapporto con il numero di famiglie residenti peggiora, passando dal valore di un'esecuzione ogni 1.073 famiglie nel 2006 a quello di uno a 844 nel 2010, con un miglioramento registrato solo nel 2007, quando si è verificata un'esecuzione ogni 1.081 famiglie.

I dati regionali sugli sfratti (figura 3.3), se messi a confronto con quelli nazionali, mostrano alcune rilevanti peculiarità della situazione toscana nel periodo compreso tra il 2001 e il 2010:

- i provvedimenti emessi sono aumentati del 49,3%, passando dai 3.287 del 2001 ai 4.906 del 2010, ma in misura inferiore rispetto al dato italiano (+ 61,7%) e la loro crescita, avviatasi dal 2003, non appare continua, ma registra due periodi di interruzione (significativa, al riguardo, è la riduzione del 23,5% avvenuta nel 2010);
- le richieste di esecuzione crescono in maniera quasi esponenziale, passando dalle 3.399 del 2001 alle 10.965 del 2010, per un incremento del 222,6% (a fronte di un dato nazionale che invece mostra un aumento molto più contenuto, pari a + 12,2%) e registrando un vero e proprio “balzo” tra il 2008 e il 2010 (4.623 richieste in più, pari a + 72,9%), in un periodo che in Italia vede, invece, una situazione di flessione (29.145 richieste in meno, pari a - 20,9%);
- un incremento altrettanto significativo delle esecuzioni (che passano dalle 880 del 2001 alle 2.652 del 2010, pari a + 201,4%), nettamente superiore a quello registrato a livello nazionale (+ 44,7%) e con una crescita più lineare di quella che ha caratterizzato i provvedimenti di sfratto e le richieste di esecuzione.

Figura 3.3 – L'andamento dei provvedimenti di sfratto richiesti, emessi ed eseguiti in Toscana dal 2001 al 2010 (val. ass.)



(*) Presentate all'Ufficiale Giudiziario.

(**) Con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario.

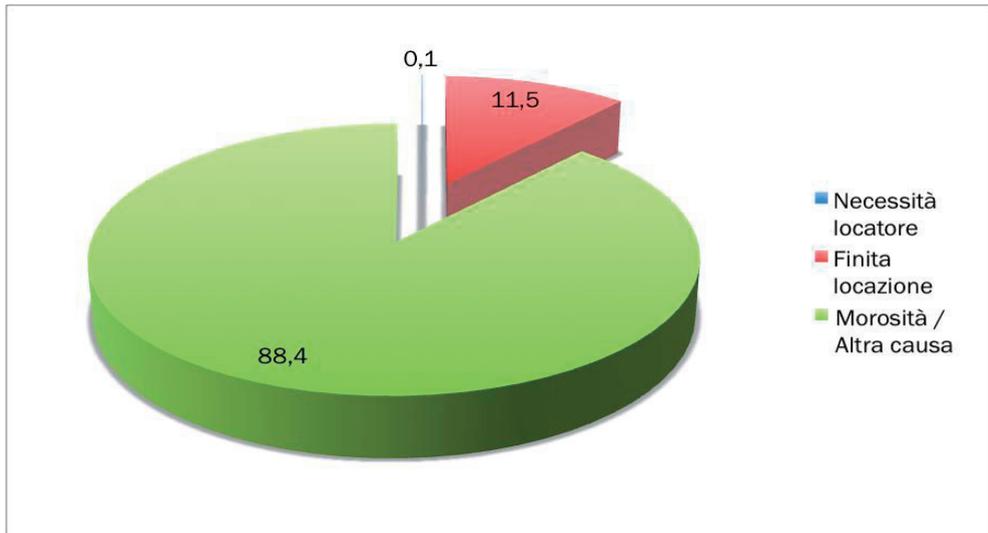
(***) Dati incompleti per le province di Arezzo e Pisa.

(****) Dati incompleti per le province di Livorno e Siena.

Fonte: elaborazioni su dati Ministero dell'Interno, *Gli sfratti in Italia*, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 e 2010.

La composizione dei provvedimenti di sfratto per tipo di motivazione (figura 3.4) è sostanzialmente analoga a quella nazionale, con la netta prevalenza di quelli emessi per morosità (88,4%) e la sostanziale irrilevanza dei provvedimenti dovuti a una necessità del locatore (0,1%).

Figura 3.4 – La distribuzione per tipologia di motivazione dei provvedimenti di sfratto emessi in Toscana nel 2010 (val. perc.)



Fonte: Ministero dell'Interno, *Gli sfratti in Italia*, 2010.

La tabella 3.10 evidenzia come, nell'arco temporale analizzato, la quota di provvedimenti di sfratto emessi per morosità sia partita da una percentuale (60,8%) inferiore a quella italiana (66,5%) per raggiungere nel 2010 un livello superiore (88,4% rispetto all'85,7% registrato a livello nazionale).

Il "punto di partenza" (31,2%) e il "punto di arrivo" (11,5%) della serie storica toscana relativa al peso percentuale dei provvedimenti emessi per finita locazione sono sostanzialmente simili a quelli che si rilevano a livello nazionale (31,5% nel 2001 e 12,9% nel 2010), mentre è da segnalare la netta flessione registrata tra il 2001 e il 2002 nella quota percentuale di quelli emessi per necessità del locatore (dall'8,0% allo 0,3%), anche se, in valori assoluti, la diminuzione è stata di "soli" 253 provvedimenti. Da quel momento il numero di provvedimenti di sfratto emessi per necessità del locatore non ha mai superato le 100 unità, registrando nel 2010 il valore più basso della serie storica con soli 4 provvedimenti.

Tabella 3.10 – La distribuzione per tipologia di motivazione dei provvedimenti di sfratto emessi in Toscana dal 2001 al 2010 (% di riga)

	Necessità locatore		Finita locazione		Morosità / Altra causa		Totale	
	Val. ass.	%	Val. ass.	%	Val. ass.	%	Val. ass.	%
2001	262	8,0	1.026	31,2	1.999	60,8	3.287	100,0
2002	9	0,3	1.003	38,2	1.613	61,5	2.625	100,0
2003	26	0,8	1.013	32,3	2.102	66,9	3.141	100,0
2004	95	2,6	1.160	31,8	2.391	65,6	3.646	100,0
2005	25	0,6	1.381	32,1	2.895	67,3	4.301	100,0
2006 (*)	80	1,6	1.457	28,4	3.584	70,0	5.121	100,0
2007 (*)	80	1,6	1.264	25,4	3.637	73,0	4.981	100,0
2008	43	1,0	819	19,1	3.430	79,9	4.292	100,0
2009 (**)	18	0,3	1.005	15,7	5.388	84,0	6.411	100,0
2010	4	0,1	564	11,5	4.338	88,4	4.906	100,0

(*) Dati incompleti per le province di Arezzo e Pisa.

(**) Dati incompleti per le province di Livorno e Siena.

Fonte: Elaborazioni su dati Ministero dell'Interno, *Gli sfratti in Italia*, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 e 2010.

L'indicatore dato dal rapporto tra il numero di provvedimenti emessi e quello delle famiglie residenti (tabella 3.11) evidenzia come in Toscana vi sia una maggiore tensione abitativa rispetto al resto del paese considerato nel suo complesso, con una situazione che è risultata particolarmente critica nel 2009, quando si è avuto un provvedimento di sfratto ogni 250 famiglie.

Tabella 3.11 – Il rapporto tra provvedimenti di sfratto emessi e famiglie residenti in Toscana dal 2006 al 2010

	Provvedimenti di sfratto	Sfratti eseguiti (*)	Famiglie residenti	Provvedimenti/ Famiglie	Sfratti eseguiti/ famiglie
2006 (*)	5.121	1.880	1.534.643	300	816
2007	4.981	1.605	1.563.779	314	974
2008 (*)	4.292	2.079	1.582.908	369	761
2009 (**)	6.411	2.227	1.601.393	250	719
2010	4.906	2.652	1.617.973	330	610

(*) Dati incompleti per le province di Arezzo e Pisa.

(**) Dati incompleti per le province di Livorno e Siena.

Fonte: elaborazioni su dati Ministero dell'Interno, *Gli sfratti in Italia*, 2006, 2007, 2008, 2009 e 2010.

Il rapporto tra sfratti eseguiti e famiglie residenti mostra, invece, il valore più elevato (un'esecuzione ogni 610 famiglie) proprio nell'ultimo anno della serie storica analizzata e un incremento continuo a partire dal 2007, a testimonianza di un fenomeno che, pur

interessando una percentuale ancora piuttosto ridotta di affittuari, sta determinando la crescita di un fabbisogno abitativo immediato.

La disaggregazione del dato regionale a livello di provincia evidenzia come, nel periodo compreso tra il 2006 e il 2010, quella di Firenze abbia sempre presentato il numero di provvedimenti di sfratto più elevato (tabella 3.12), toccando il valore massimo nel 2009 con ben 2.895 provvedimenti, pari al 45,2% del totale regionale dell'anno.

La provincia di Prato, che nel 2006 e nel 2007 aveva registrato un numero di provvedimenti di sfratto superiore alle 1.000 unità, negli anni successivi vede invece una loro sostanziale riduzione, attestandosi nel 2010 a 372 provvedimenti emessi. Nella provincia di Livorno si assiste, invece, al fenomeno contrario, con una dinamica dei provvedimenti di sfratto che, rimasta contenuta nei primi tre anni della serie storica analizzata, ha registrato un incremento considerevole nel 2009 e nel 2010. Grosseto, Massa Carrara e Siena sono, infine, le province in cui, nell'arco temporale esaminato, si è avuto il minor numero di provvedimenti di sfratto, che non hanno mai superato il "tetto" annuo delle 300 unità.

Tabella 3.12 - I provvedimenti di sfratto emessi nelle province toscane dal 2006 al 2010 (val. ass.)

	2006	2007	2008	2009	2010
Arezzo	333	332	358	489	432
Firenze	1.465	1.630	1.419	2.895	1.227
Grosseto	259	182	82 (*)	206	159
Livorno	271	242	245	457	578
Lucca	447	411	468	495	458
Massa Carrara	157	130	190	198	250
Pisa	503	404	492	563	621
Pistoia	358	375	417	506	584
Prato	1.112	1.073	287	445	372
Siena	216	202	219	157	225
Toscana	5.121	4.981	4.177	6.411	4.906

(*) Il dato è relativo solo al primo semestre dell'anno.

Fonte: Ministero dell'Interno, *Gli sfratti in Italia*, 2006, 2007, 2008, 2009 e 2010.

La tabella 3.13, relativa alle richieste di esecuzione, conferma il "primato" della provincia di Firenze, che nel 2010 arriva a superare la soglia delle 3.000 richieste (pari al 27,4% del totale regionale). Sempre nel 2010, un numero di richieste di esecuzione particolarmente consistente lo si rileva anche nelle province di Pisa (2.037 richieste) e di Prato (1.714 richieste). Quella pratese è poi l'unica provincia che, in tutto il periodo di riferimento, non vede il numero di richieste di esecuzione scendere mai al di sotto delle 1.000 unità. Come per i provvedimenti, anche per le richieste di esecuzione le province di Grosseto e di Massa Carrara si confermano quelle in cui la problematica degli sfratti sembra essere meno critica.

Tabella 3.13 – Le richieste di esecuzione nelle province toscane dal 2006 al 2010 (val. ass.)

	2006	2007	2008	2009	2010
Arezzo	427	390	387	499	587
Firenze	945	858	1.358	1.429	3.004
Grosseto	237	155	125 (*)	196	281
Livorno	177	209	200	657	739
Lucca	687	725	814	813	806
Massa Carrara	265	332	362	407	302
Pisa	955	731	630	882	2.037
Pistoia	836	847	798	849	1.096
Prato	1.112	1.073	1.176	1.810	1.714
Siena	465	426	431	315	399
Toscana	6.106	5.746	6.281	7.857	10.965

(*) Il dato è relativo solo al primo semestre dell'anno.

Fonte: Ministero dell'Interno, *Gli sfratti in Italia*, 2006, 2007, 2008, 2009 e 2010.

Tale considerazione trova ovviamente conferma anche quando si analizza il dato relativo alle esecuzioni (tabella 3.14). Tra il 2006 e il 2010 nelle province di Grosseto e di Massa Carrara il numero di sfratti eseguiti non ha mai superato la soglia delle 100 unità, a eccezione del primo anno rilevato in cui a Grosseto si sono contate 138 esecuzioni.

Tabella 3.14 – Gli sfratti eseguiti nelle province toscane dal 2006 al 2010 (val. ass.)

	2006	2007	2008	2009	2010
Arezzo	114	119	126	146	209
Firenze	528	421	643	583	618
Grosseto	138	58	35 (*)	74	83
Livorno	153	141	206	284	282
Lucca	225	199	218	288	323
Massa Carrara	71	65	74	78	80
Pisa	132	109	92	91	294
Pistoia	216	215	237	219	265
Prato	196	184	277	388	372
Siena	131	94	139	76	126
Toscana	1.904	1.605	2.047	2.227	2.652

(*) Il dato è relativo solo al primo semestre dell'anno.

Fonte: Ministero dell'Interno, *Gli sfratti in Italia*, 2006, 2007, 2008, 2009 e 2010.

La provincia di Firenze resta, invece, quella con il maggior numero di sfratti eseguiti, seguita da quella di Prato, dove il fenomeno delle esecuzioni si è acuito negli ultimi

anni della rilevazione. Anche la provincia di Livorno mostra un'analogia dinamica, anche se meno accentuata rispetto a quanto rilevato per le richieste di esecuzione. Ritornando alla fase dell'emissione del provvedimento di sfratto, appare utile, anche alla luce del trend verificatosi a livello nazionale e regionale, soffermarsi sui provvedimenti dovuti a una condizione di morosità dell'inquilino. Considerando l'intero periodo tra il 2006 e il 2010, la tabella 3.15 evidenzia come sia ancora la provincia di Firenze a registrare, in valori assoluti, il maggior numero di provvedimenti di sfratto emessi per tale ragione (6.646). Se però si mettono in relazione i dati sui provvedimenti di sfratto per morosità con quelli complessivi, si rileva come la loro maggiore incidenza si trovi nella provincia di Arezzo, dove ben il 92,1% dei provvedimenti di sfratto è dovuto a situazioni di morosità. La provincia dove l'incidenza dei provvedimenti di sfratto per morosità risulta minore è, invece, quella di Grosseto, sia in valori assoluti (657 provvedimenti), che in percentuale sul totale (74,0%).

Tabella 3.15 - I provvedimenti di sfratto per morosità emessi nelle province toscane dal 2006 al 2010 (val. ass.)

	2006	2007	2008	2009	2010
Arezzo	282	282	324	472	430
Firenze	1.005	1.146	1.104	2.322	1.069
Grosseto	181	110	61 (*)	169	136
Livorno	186	183	178	385	503
Lucca	339	313	378	426	404
Massa Carrara	105	98	145	154	209
Pisa	353	286	387	474	528
Pistoia	291	323	366	451	514
Prato	693	749	244	405	354
Siena	149	147	151	130	191
Toscana	3.584	3.637	3.338	5.388	4.338

(*) Il dato è relativo solo al primo semestre dell'anno.

Fonte: Ministero dell'Interno, *Gli sfratti in Italia*, 2006, 2007, 2008, 2009 e 2010.

Come fatto in precedenza per l'analisi dei dati nazionali e regionali, al fine di comprendere l'effettiva incidenza su un territorio del fenomeno degli sfratti è utile porlo a confronto con il dato demografico. Il rapporto tra provvedimenti emessi e numero di famiglie residenti nelle diverse province toscane (tabella 3.16) evidenzia così come nel 2010 la situazione di maggiore tensione abitativa si sia registrata a Pistoia (un provvedimento ogni 210 famiglie), una provincia che anche nel 2009 aveva conseguito questo "primato".

Nel 2009 la provincia con il maggior rapporto tra numero di provvedimenti di sfratto e famiglie residenti era stata quella di Firenze che, tuttavia, nel 2010 ha visto migliorare la propria situazione, portandosi, per la prima volta nel corso della serie storica esaminata, al di sopra del dato medio regionale.

Nel 2006 e nel 2007 era stata, invece, la provincia di Prato a presentare valori percentuali particolarmente critici (rispettivamente un provvedimento ogni 86 e 90 famiglie). Sempre Prato è, inoltre, l'unica provincia a mostrare per tutta la serie storica analizzata dati peggiori di quelli medi regionali, a dimostrazione di un contesto territoriale con un'elevata criticità abitativa.

Tabella 3.16 – Il rapporto tra provvedimenti di sfratto emessi e famiglie residenti nelle province toscane dal 2006 al 2010

	2006	2007	2008	2009	2010
Arezzo	408	420	396	293	336
Firenze	284	259	301	150	358
Grosseto	380	553	1.247 (*)	501	656
Livorno	543	620	619	334	268
Lucca	357	395	352	336	366
Massa Carrara	559	687	474	455	362
Pisa	329	421	347	309	284
Pistoia	327	319	291	242	210
Prato	86	90	339	220	266
Siena	516	563	530	750	528
Toscana	300	314	379	250	330

(*) Il dato è relativo solo al primo semestre dell'anno.

Fonte: Ministero dell'Interno, *Gli sfratti in Italia*, 2006, 2007, 2008, 2009 e 2010.

Se, infine, si mette in relazione il numero di esecuzioni di sfratti con quello delle famiglie residenti (tabella 3.17), si ottiene come la provincia in cui la situazione appare critica è nuovamente quella di Prato, dove nel 2010 è stato eseguito uno sfratto ogni 266 famiglie.

Si tratta di una situazione che, in tutto l'arco temporale considerato, non trova riscontro in alcun altro territorio toscano, se si eccettua la situazione della provincia di Pistoia che, nelle annualità 2006 e 2007, registra valori analoghi a quelli pratesi.

Grosseto e Massa e Carrara sono nuovamente le province con le minori problematiche (nel 2010 rispettivamente uno sfratto ogni 1.256 e 1.131 abitanti), mentre la provincia di Pisa che, tra il 2006 e il 2009, aveva sempre registrato un rapporto di gran lunga superiore a uno a mille, nel 2010 vede peggiorare sensibilmente la propria situazione, con uno sfratto ogni 600 famiglie.

Tabella 3.17 - Il rapporto tra sfratti eseguiti e famiglie residenti nelle province toscane dal 2006 al 2010

	2006	2007	2008	2009	2010
Arezzo	1.192	1.171	1.126	982	694
Firenze	788	1.003	664	744	711
Grosseto	714	1.735	2.922 (*)	1.395	1.256
Livorno	963	1.064	737	538	549
Lucca	708	816	755	578	519
Massa Carrara	1.237	1.373	1.217	1.156	1.131
Pisa	1.253	1.559	1.857	1.909	600
Pistoia	542	556	511	558	462
Prato	489	526	351	253	266
Siena	851	1.211	835	1.549	943
Toscana	806	974	773	719	610

(*) Il dato è relativo solo al primo semestre dell'anno.

Fonte: Ministero dell'Interno, *Gli sfratti in Italia*, 2006, 2007, 2008, 2009 e 2010.

Capitolo 4 – Le politiche pubbliche in sei pagine

Quali sono gli ambiti di intervento delle politiche pubbliche nell'edilizia residenziale? Come sono stati declinati in Toscana? Quali sono le azioni intraprese dalla Regione per far fronte alle problematiche abitative?



L'edilizia sovvenzionata

Il lato della domanda: i requisiti per l'assegnazione

Essere cittadino italiano, europeo o titolare di carta di soggiorno

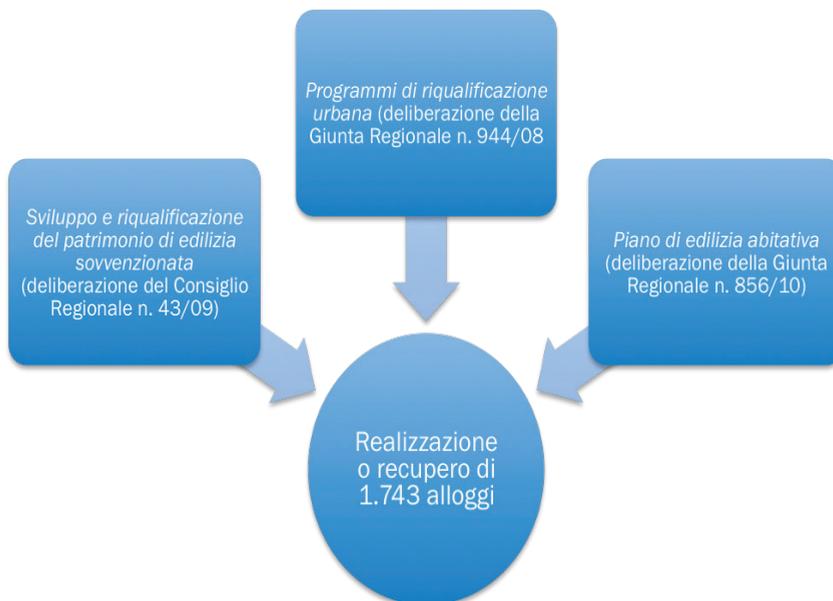
Risiedere in un Comune della Toscana o lavorare in un nuovo insediamento produttivo

Non disporre di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare

Disporre di un reddito familiare non superiore a € 15.320

Non aver ceduto o occupato, senza autorizzazione, un alloggio ERP

Il lato dell'offerta: gli ultimi interventi della Regione



L'edilizia agevolata

Il lato della domanda: I requisiti di accesso

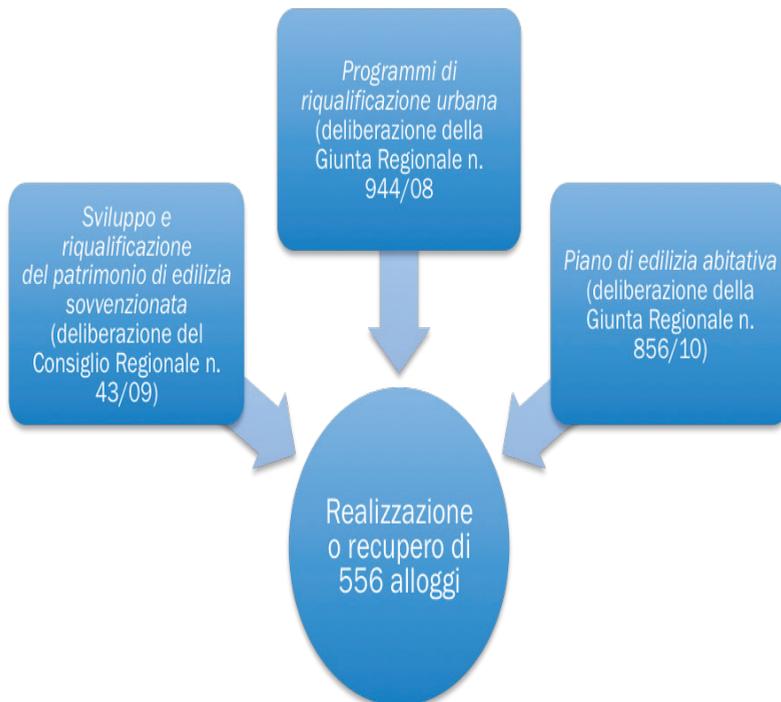
- Il requisito di accesso

Disporre di un ISEE non superiore a € 35.000

- Il "canone sostenibile"

Non superiore al "canone concordato" previsto dagli Accordi territoriali ex lege n. 431/98

Il lato dell'offerta: l'intervento della Regione



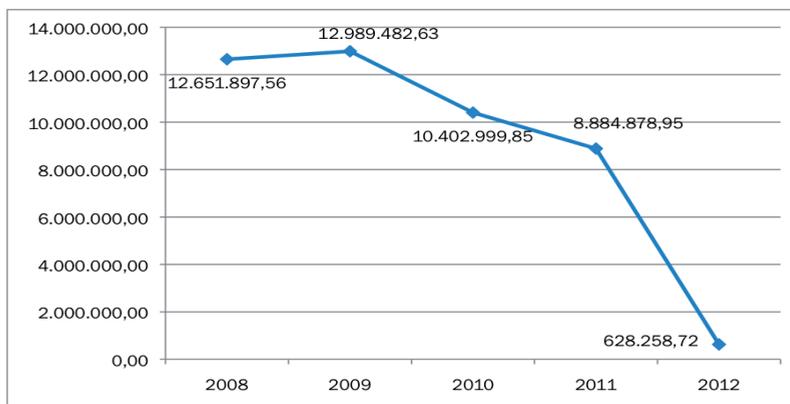


Il Piano nazionale di edilizia abitativa definito dal Dpcm 16 luglio 2009 attribuisce un ruolo importante, sussidiario all'intervento pubblico, agli operatori privati attraverso i fondi immobiliari in cui investe il Fondo Investimenti per l'Abitare (FAI), gestito dalla Cassa Depositi e Prestiti, ma comprendente il 60% di fondi privati.

In Toscana il Fondo *"Housing Toscano"* realizzerà gli alloggi principalmente nei comuni della cintura fiorentina e nella città di Prato.

Il mercato della locazione privata (Il contributo affitto ex lege n. 431/98)

Le risorse trasferite dallo Stato alla Toscana



Il lato della domanda

I requisiti di accesso

Fascia A)

- ISE uguale o inferiore all'importo corrispondente a due pensioni minime INPS
- Incidenza del canone sul valore ISE non inferiore al 14%

Fascia B)

- ISE compreso tra l'importo corrispondente a due pensioni minime INPS ed € 26.390
- Incidenza del canone sul valore ISE non inferiore al 24%

Le richieste di contributo

Anno	Nr.	Importo
2008	24.590	64.041.931,25
2009	23.998	62.704.971,77
2010	25.339	66.902.753,38

Il lato dell'offerta

Le risorse stanziate

Anno	Risorse Statali	Risorse Regionali	Risorse comunali	Risorse totali
2008	12.651.897	4.500.000	8.283.197	25.435.094
2009	12.989.482	4.500.000	8.453.016	25.942.498
2010	10.402.999	6.500.000	9.004.682	25.907.681

I contributi erogati

Anno	Nr.	Importo
2008	20.766	25.433.196,90
2009	20.439	25.853.015,89
2010	21.799	25.907.681,83

Altri strumenti di sostegno alla locazione

Il progetto "Giovani si"	
<p>Si tratta di contributi economici finalizzati al pagamento, per un periodo massimo di tre anni, del canone di locazione ai giovani che fuoriescono dal nucleo familiare dei genitori</p>	
<p style="text-align: center;"><i>I requisiti di accesso</i></p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-bottom: 5px; background-color: #e0f0ff;">Essere cittadino italiano, europeo o titolare di carta di soggiorno</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-bottom: 5px; background-color: #e0f0ff;">Risiedere in Toscana presso la famiglia di origine da almeno cinque anni</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-bottom: 5px; background-color: #e0f0ff;">Disporre di un reddito non superiore a € 35.000 (se solo), a € 45.000 (se coppia o coabitazione a due) e a € 55.000 (se coabitazione a tre)</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-bottom: 5px; background-color: #e0f0ff;">Appartenere a una famiglia di origine con un ISEE non superiore a € 40.000</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; background-color: #e0f0ff;">Non disporre di un alloggio (o di una sua quota superiore al 30%)</div>	<p style="text-align: center;"><i>Le risorse stanziare</i></p> <p>45 milioni di euro per il triennio 2011 - 2013</p> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid #ccc; margin: 5px 0;"/> <p style="text-align: center;"><i>I contributi erogabili</i></p> <p>Da 1.200 a 4.000 euro annui, in relazione alla situazione economica del giovane, della coppia o delle persone coabitanti e del numero di figli presenti nel nucleo familiare</p>

Il "Fondo sfratti"	
<p>Si tratta di contributi economici finalizzati al pagamento del canone di locazione ai nuclei familiari che, a causa di una temporanea perdita o riduzione della loro capacità reddituale, sono a rischio di esecuzione di sfratto per morosità.</p>	
<p style="text-align: center;"><i>I requisiti di accesso</i></p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; background-color: #0070c0; color: white; margin-bottom: 5px;"> <p>Riduzione della capacità reddituale per:</p> <ul style="list-style-type: none"> licenziamento riduzione dell'orario di lavoro cassa integrazione mobilità mancato rinnovo del contratto a termine o atipico cessazione di attività libero professionale o di impresa </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; background-color: #0070c0; color: white; margin-bottom: 5px;"> <p>Malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare portatore di reddito</p> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; background-color: #0070c0; color: white; margin-bottom: 5px;"> <p>Valore ISE non superiore a € 35.000 e valore ISEE non superiore a € 20.000</p> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; background-color: #0070c0; color: white;"> <p>Non disporre di un alloggio (o di una sua quota superiore al 30%)</p> </div>	<p style="text-align: center;"><i>Le risorse stanziare</i></p> <p>4 milioni di euro.</p> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid #ccc; margin: 5px 0;"/> <p style="text-align: center;"><i>I contributi erogabili</i></p> <p>L'importo massimo è determinato dai Comuni, in ambito LODE, sulla base di criteri che tengono conto delle prospettive di recupero da parte del nucleo familiare della propria capacità reddituale.</p>

4. Le politiche pubbliche

Utilizzando la tassonomia recentemente adottata dall'Agenzia del Demanio in un'attività di supporto svolta per la Cassa Depositi e Prestiti ai fini della realizzazione di un *data-base* sulle normative regionali e comunali in materia di edilizia abitativa sociale²⁶, gli ambiti di intervento delle politiche pubbliche nel campo dell'edilizia residenziale possono distinguersi tra:

- a) l'*edilizia residenziale pubblica*, declinata nei suoi tre principali canali, costituiti da:
 - l'*edilizia sovvenzionata*, ossia promossa in via diretta dallo Stato e dalle Regioni attraverso i Comuni o le Aziende pubbliche per la casa (ex IACP) con mezzi finanziari esclusivamente pubblici e finalizzata essenzialmente alla locazione a canone contenuto per i ceti più poveri;
 - l'*edilizia agevolata*, ossia promossa da privati o da cooperative edilizie (ma anche dalle Aziende pubbliche per la casa) con il concorso di finanziamenti pubblici (consistenti in crediti agevolati, contributi in conto capitale ed esenzioni fiscali) e finalizzata a fornire a categorie sociali a reddito medio/basso alloggi, in locazione o in proprietà, a prezzi inferiori a quelli di mercato;
 - l'*edilizia convenzionata*, ossia promossa direttamente dai privati con copertura dei costi a loro carico, ma con accordi convenzionali con le amministrazioni locali finalizzati, da un lato alla concessione di aree a costo contenuto e di agevolazioni sugli oneri di concessione, dall'altro alla definizione delle caratteristiche degli alloggi e alla fissazione del prezzo di cessione degli immobili o del canone di locazione applicato;
- b) l'*edilizia sociale di mercato (housing sociale)*, promossa da privati con contributi pubblici parziali e/o in natura (premierità urbanistiche e/o aree gratuite) e finalizzata alla realizzazione di interventi integrati, sia sul piano dei destinatari (il cosiddetto *mix sociale*), che su quello delle destinazioni d'uso²⁷;
- c) il *mercato della locazione privata ex lege n. 431/98*, con riferimento ai cosiddetti contratti "concordati" che, in alternativa a quelli di libero mercato, devono rispettare criteri definiti dal legislatore nazionale e recepiti a livello locale in Accordi territoriali, differenziati nelle grandi aree urbane in base alle varie zone della città, con l'obiettivo di rendere sostenibile il canone di locazione agli inquilini, anche attraverso il riconoscimento di agevolazioni fiscali ai proprietari.

Di seguito, si procederà a un'analisi della situazione toscana in tema di edilizia sovvenzionata, sia in termini quantitativi (con riferimento cioè al patrimonio abitativo

²⁶ Agenzia del Demanio, *Edilizia residenziale pubblica e sociale – temi a confronto. Dossier monografico*, Roma, settembre 2011.

²⁷ L'edilizia sociale di mercato, assieme all'edilizia convenzionata e a quella agevolata, costituiscono un nuovo ambito di intervento delle politiche abitative che può essere definito di *edilizia residenziale sociale*, caratterizzato, rispetto all'edilizia sovvenzionata, dall'esistenza di forme di partenariato pubblico/privato e dalla realizzazione di alloggi in affitto a tipologie di canone articolate, diverse da quello sociale.

esistente e alle azioni regionali finalizzate al suo sviluppo e alla sua riqualificazione), che normativi (ponendo una particolare attenzione alle caratteristiche dei bandi di assegnazione degli alloggi emanati più di recente dai Comuni capoluogo di provincia) e a un'analisi delle iniziative di edilizia agevolata che, negli ultimi anni, sono state promosse dalla Regione.

Per l'edilizia sociale di mercato l'attenzione sarà invece posta sull'avvio del sistema dei fondi immobiliari e sulle iniziative da essi intraprese, mentre l'intervento pubblico nel mercato della locazione privata sarà visto sia in termini di regolamentazione (con un'analisi specifica sulle caratteristiche degli Accordi territoriali attualmente vigenti, ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nei Comuni capoluogo di provincia), che di misure di sostegno economico agli affittuari (con un'evidenziazione delle risorse stanziare, a partire dai trasferimenti del Fondo per l'integrazione ai canoni di locazione *ex lege* n. 431/98, e un'analisi delle caratteristiche degli ultimi bandi di assegnazione dei contributi emanati dai Comuni capoluogo di provincia). Sempre nell'ambito del mercato della locazione privata ci si soffermerà, infine, sull'iniziativa promossa dalla Regione a sostegno dell'autonomia dei giovani (progetto "Giovani sì"), sulla misura regionale, recentemente attivata, a sostegno delle famiglie oggetto di procedura esecutiva di sfratto per morosità "involontaria" (il cosiddetto "Fondo sfratti") e sulla sperimentazione, avviata in alcune realtà territoriali, di agenzie pubbliche di intermediazione tra la domanda e l'offerta di locazione.

4.1 L'edilizia residenziale pubblica

4.1.1 L'edilizia sovvenzionata

4.1.1.1 Il patrimonio abitativo

La tabella 4.1 offre una panoramica sull'entità del patrimonio di edilizia residenziale sovvenzionata (riferito al 2011) gestito in Toscana dalle Aziende pubbliche per la casa, confrontabile con le dimensioni dello stock di alloggi ERP (riferito al 2006) presenti in Italia (tabella 4.2). In particolare, gli oltre 50.000 alloggi gestiti dalle Aziende pubbliche per la casa della Toscana rappresentano il 5,4% del patrimonio italiano di edilizia residenziale sovvenzionata e risultano localizzati in prevalenza nel LODE²⁸ fiorentino (12.383 unità, pari al 24,5% del totale toscano), in quello livornese (8.599 unità, pari al 17,0%) e in quello pisano (6.140 unità, pari al 12,2%). Il LODE con il minor numero di alloggi è invece quello empolesse (1.425 unità, pari al 2,8%).

²⁸ Ai sensi della legge regionale 3 novembre 1998, n. 77, il LODE (Livello ottimale di esercizio) è l'ambito territoriale definito per lo svolgimento delle funzioni attinenti al recupero, alla manutenzione e alla gestione amministrativa del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, ai fini della garanzia dei principi di economicità, efficienza ed efficacia. Cfr. paragrafo 4.1.1.2.

Tabella 4.1 - Gli alloggi gestiti in Toscana dalle Aziende pubbliche per la casa (2011)

	Alloggi gestiti	%
Arezzo	3.596	7,1
Empoli	1.425	2,8
Firenze	12.383	24,5
Grosseto	3.233	6,4
Livorno	8.599	17,0
Lucca	3.840	7,6
Massa Carrara	3.868	7,7
Pisa	6.140	12,2
Prato	2.440	4,9
Pistoia	1.700	3,4
Siena	3.228	6,4
Totale	50.452	100,0

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

Tabella 4.2 – Gli alloggi gestiti in Italia dalle Aziende pubbliche per la casa (2006)

	Numero di alloggi	%	Alloggi in locazione
Nord	426.902	45,5	340.515
Centro	185.211	19,7	152.922
Sud	326.708	34,8	280.499
Totale	938.821	100,0	773.836

Fonte: Censis - Dexia Crediop, *Social Housing e agenzie pubbliche per la casa*, 2010.

Ai fini dello sviluppo e della riqualificazione di tale patrimonio, la Regione, con la deliberazione del Consiglio Regionale 29 luglio 2009, n. 43, ha promosso l'attivazione di due misure straordinarie (A e B), nell'ambito di un intervento più ampio destinato all'incremento dell'offerta di edilizia residenziale pubblica²⁹.

²⁹ Tale iniziativa, attivata a integrazione delle risorse stanziare con il "Programma di edilizia residenziale pubblica 2003 - 2005", di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale 26 maggio 2004, n. 51, prevede, infatti, anche il finanziamento di altre tre misure finalizzate alla realizzazione di alloggi per la locazione a canone sostenibile per almeno 15 anni (misura C), all'acquisto e al recupero di unità immobiliari da destinare alla prima casa per favorire l'insediamento e il mantenimento della residenza nei comuni toscani in situazione di maggiore disagio (misura D) e alla progettazione e attuazione di interventi pilota nel campo della bio-architettura e della bio-edilizia e di strutture alloggiative plurifamiliari di natura temporanea (misura E). Tali misure sono descritte nel paragrafo 4.1.2.

In particolare, sono stati stanziati € 75.000.000 per la realizzazione di:

Misura A): azioni di ripristino funzionale e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (€ 25.000.000), comprendenti le seguenti tipologie di intervento:

- recupero, adeguamento funzionale e messa a norma di impianti, frazionamento/accorpamento di alloggi non assegnati e non assegnabili per grave degrado o inadeguatezza funzionale;
- trasformazione a uso residenziale di immobili o loro parti non utilizzabili e non funzionali allo svolgimento di attività e servizi collettivi di fabbricati residenziali ERP.

Misura B): azioni di sviluppo e qualificazione dell'edilizia residenziale pubblica in locazione a canone sociale (€ 50.000.000), comprendenti tipologie di intervento ordinate secondo le seguenti priorità:

- recupero di fabbricati dismessi, già di proprietà pubblica;
- acquisto e recupero, anche tramite interventi di demolizione e ricostruzione, di fabbricati residenziali esistenti;
- nuova costruzione su aree edificabili, già di proprietà pubblica;
- acquisto di alloggi esistenti³⁰.

Nell'avviso pubblico per la presentazione delle proposte di intervento, emanato con il decreto dirigenziale 15 ottobre 2009, n. 5110, si è stabilito che i nuovi alloggi, recuperati, costruiti o acquistati, devono essere destinati ai soggetti presenti nelle graduatorie comunali. In presenza di certificate situazioni eccezionali e urgenti, una quota massima del 30% degli alloggi può comunque essere assegnata anche a soggetti non collocati nelle graduatorie, a condizione che il loro ISEE non sia superiore a € 35.000. In quest'ultimo caso il contratto di locazione non può avere una durata superiore a due anni ed è rinnovabile una sola volta, mentre il canone di riferimento è quello "concertato" sulla base degli Accordi territoriali.

Relativamente alla misura A), tutte le proposte di intervento presentate sono state approvate con la deliberazione della Giunta Regionale 16 novembre 2009, n. 1011, per una spesa complessiva di € 23.416.657,18, a fronte del recupero e del ripristino funzionale di 693 alloggi (tabella 4.3).

³⁰ L'acquisto è ammesso a condizione che gli alloggi siano ricompresi in fabbricati a esclusiva o prevalente destinazione residenziale e che, al momento della presentazione della proposta: a) siano immediatamente disponibili e in uno stato di efficienza tale da essere subito assegnabili senza ulteriori oneri a carico del servizio abitativo pubblico; b) costituiscano, per numero e per millesimi di proprietà, la maggioranza dell'intero condominio e siano dotati di autonomia funzionale e gestionale.

Tabella 4.3 - Gli interventi di ripristino funzionale e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di cui alla misura A) della deliberazione del Consiglio Regionale 29 luglio 2009, n. 43

	<i>Alloggi</i>	<i>Costo di realizzazione</i>
Arezzo	52	1.792.681,46
Empoli	28	1.809.389,92
Firenze	267	9.953.000,00
Grosseto	28	1.400.000,00
Livorno	35	1.631.140,60
Lucca	55	2.097.915,00
Pisa	138	1.755.261,20
Pistoia	46	1.140.000,00
Prato	11	368.000,00
Siena	33	1.469.269,00
Totale	693	23.416.657,18

Fonte: deliberazione della Giunta Regionale 16 novembre 2009, n. 1011.

Per la misura B), con i decreti dirigenziali 6 luglio 2010, n. 3406, e 23 agosto 2010, n. 4364, è stata approvata la graduatoria delle proposte di intervento ritenute ammissibili³¹ ed è stato determinato il contributo massimo riconoscibile a ciascuna di esse. La tabella 4.4 mostra come sia stata finanziata la realizzazione di 544 alloggi (per complessivi € 71.157.491,92³²), di cui 241 ottenuti con interventi di recupero di fabbricati dismessi e 207 disponibili attraverso la realizzazione di nuove costruzioni su aree edificabili. Gli alloggi realizzati attraverso l'acquisto o il recupero di fabbricati esistenti sono stati invece 83, mentre quelli immediatamente assegnabili, in quanto derivanti dall'acquisto di unità immobiliari subito disponibili, sono stati 13, tutti concentrati nel LODE aretino³³.

³¹ La sussistenza dei requisiti di ammissibilità delle proposte presentate era stata effettuata con la deliberazione della Giunta Regionale 15 marzo 2010, n. 323.

³² Ai 50 milioni di euro stanziati con la deliberazione del Consiglio Regionale 29 luglio 2009, n. 43, si sono aggiunte le risorse non utilizzate nell'ambito delle misure A) e C) e quelle derivanti da rimodulazioni dei contributi da erogare nell'ambito della stessa misura B).

³³ Si tratta di un unico intervento promosso dai Comuni di Bucine e di Monteverdici, che è risultato il solo finanziabile a fronte di 22 proposte presentate, di cui 19 escluse in fase di valutazione di ammissibilità e 2 che, seppure ritenute ammissibili, sono state ritirate dagli stessi soggetti proponenti.

Tabella 4.4 – Gli interventi di sviluppo e qualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di cui alla misura B) della deliberazione del Consiglio Regionale 29 luglio 2009, n. 43

	Acquisto alloggi disponibili		Recupero fabbricati dismessi		Acquisto e recupero fabbricati esistenti	
	Alloggi	Finanziamento	Alloggi	Finanziamento	Alloggi	Finanziamento
Arezzo	13	1.415.880,00	-	-	47	7.514.378,50
Empoli	-	-	11	1.821.338,40	12	1.136.235,00
Firenze	-	-	75	8.328.421,00	-	-
Livorno	-	-	39	4.605.500,37	-	-
Lucca	-	-	11	1.266.623,05	-	-
Massa	-	-	34	4.818.523,45	-	-
Pisa	-	-	42	5.767.815,00	-	-
Pistoia	-	-	26	2.592.691,75	4	582.513,40
Prato	-	-	-	-	20	3.916.690,00
Siena	-	-	3	255.968,35	-	-
Totale	13	1.415.880,00	241	29.456.881,37	83	13.149.816,90

	Nuove costruzioni		Totale	
	Alloggi	Finanziamento	Alloggi	Finanziamento
Arezzo	6	1.169.730,00	66	10.099.988,50
Empoli	-	-	23	2.957.573,40
Firenze	45	6.724.743,00	120	15.053.164,00
Livorno	50	5.701.498,60	89	10.306.998,97
Lucca	61	6.586.212,75	72	7.852.835,80
Massa	-	-	34	4.818.523,45
Pisa	-	-	42	5.767.815,00
Pistoia	-	-	30	3.175.205,15
Prato	-	-	20	3.916.690,00
Siena	45	6.952.729,30	48	7.208.697,65
Totale	207	27.134.913,65	544	71.157.491,92

Fonte: decreti dirigenziali 6 luglio 2010, n. 3406, e 23 agosto 2010, n. 4364.

A livello territoriale, si rileva come il maggior numero di nuovi alloggi si concentri nel LODE fiorentino (120 unità immobiliari, di cui 56 nel capoluogo), seguito dal LODE livornese (89 alloggi, di cui 32 nel capoluogo), mentre nessun nuovo alloggio è stato previsto nell'ambito del LODE grossetano.

Precedentemente alla linea di intervento promossa con la deliberazione del Consiglio Regionale 29 luglio 2009, n. 43, una possibilità di finanziare la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata da parte delle Aziende pubbliche per la casa operanti nei LODE toscani era stata prevista anche nell'ambito degli interventi presentati dai Comuni in attuazione del "Programma di riqualificazione urbana per

alloggi a canone sostenibile” definito dal Ministero delle Infrastrutture con il decreto 26 marzo 2008³⁴.

Con tale atto sono stati assegnati alla Toscana € 16.194.741,21, a cui si sono sommati € 4.858.422,36 (il 30% del trasferimento statale), sotto forma di cofinanziamento regionale, approvato con la deliberazione della Giunta Regionale 9 giugno 2008, n. 944³⁵.

Il programma, così come definito dal decreto ministeriale, ha fissato come sua finalità, *“il recupero o la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale mediante iniziative realizzate sia da operatori pubblici (comuni ed ex lacp comunque denominati) che da operatori privati (imprese, cooperative, fondazioni, ecc.) da destinare sia alle fasce sociali in possesso dei requisiti per l’accesso al sistema dell’edilizia residenziale pubblica che a categorie di cittadini che superano i limiti di accesso all’edilizia residenziale pubblica ma che si trovano comunque in condizioni di disagio abitativo”*³⁶. Con la deliberazione della Giunta Regionale 20 settembre 2010, n. 831, sono stati finanziati cinque programmi di riqualificazione (tabella 4.5), a fronte delle dodici proposte presentate, per un contributo complessivo erogato di € 20.793.681³⁷.

Tabella 4.5 - La graduatoria dei programmi di riqualificazione urbana finanziati e il contributo erogato

	LODE	Contributo statale	Contributo regionale	Contributo complessivo
Massa	MS	3.515.573,08	1.054.671,92	4.570.245,00
Seravezza	LU	2.114.253,85	634.276,15	2.748.530,00
Pisa	PI	3.846.153,85	1.153.846,15	5.000.000,00
Livorno	LI	3.047.017,69	914.105,31	3.961.123,00
Monsummano Terme	PT	3.472.140,77	1.041.642,23	4.513.783,00
Totale	-	15.995.139,23	4.798.541,77	20.793.681,00

Fonte deliberazione della Giunta Regionale 20 settembre 2010, n. 831.

I progetti ammessi al finanziamento prevedono la realizzazione o il recupero di 143 nuovi alloggi da destinare all’edilizia sovvenzionata (tabella 4.6), di cui oltre il 45% nell’ambito dell’intervento programmato dal Comune di Pisa³⁸. Per tutti i programmi finanziati l’avvio dei lavori è fissato in un periodo compreso tra marzo e giugno 2012.

³⁴ Tale linea di finanziamento viene descritta in dettaglio nel paragrafo 4.1.2.

³⁵ A tali risorse va poi aggiunta la quota di compartecipazione comunale che, con riferimento alle singole proposte di intervento, deve essere in una misura almeno pari al 14% del finanziamento Stato-Regione complessivamente attribuito.

³⁶ Decreto ministeriale 26 marzo 2008, articolo 6, comma 2.

³⁷ Non sono stati ritenuti ammissibili i programmi presentati dai Comuni di Arezzo, Vaiano, Empoli, Siena, Santa Croce sull’Arno, Viareggio e Prato.

³⁸ Per la realizzazione di tale programma il Comune di Pisa ha integrato le risorse assegnategli con la deliberazione della Giunta Regionale 20 settembre 2010, n. 831 con ulteriori finanziamenti.

Tabella 4.6 – Gli alloggi di edilizia sovvenzionata previsti dai programmi di riqualificazione urbana

	Alloggi		Avvio dei lavori
	Val. ass.	%	
Massa	25	17,5	giugno 2012
Seravezza	12	8,4	aprile 2012
Pisa	66	46,1	marzo 2012
Livorno	18	12,6	giugno 2012
Monsummano Terme	22	15,4	maggio 2012
Totale	143	100,0	-

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

Un'ulteriore opportunità di finanziamento di interventi destinati a incrementare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica è stata poi offerta dalle risorse stanziare con il Piano nazionale di edilizia abitativa, finalizzato a garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo e approvato con il Dpcm 16 luglio 2009.

Per l'edilizia sovvenzionata il decreto ha innanzitutto previsto una linea di intervento specifica dotata di 200 milioni di euro e destinata al finanziamento di *“interventi di competenza degli ex IACP comunque denominati o dei comuni, già ricompresi nel Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica, approvato con decreto ministeriale del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, caratterizzati da immediata fattibilità, ubicati nei comuni ove la domanda di alloggi sociali risultante dalle graduatorie è più alta”*³⁹.

Con il decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 19 novembre 2009, n. 4011 si è provveduto ad assegnare alla Toscana € 10.344.075,17 per la realizzazione di interventi di acquisto, recupero e nuova costruzione o locazione per complessivi 199 alloggi (tabella 4.7).

Sempre nel Piano nazionale di edilizia abitativa, è stato poi previsto un finanziamento di interventi di edilizia sovvenzionata all'interno di uno stanziamento complessivo destinato all'ambito più ampio dell'edilizia residenziale sociale. Con il decreto ministeriale 8 marzo 2010 sono stati infatti ripartiti tra le regioni e le province autonome oltre 377 milioni di euro ai fini della realizzazione delle linee di intervento indicate alle lettere b), c), d) ed e) del Dpcm 16 luglio 2009, ovvero:

- incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
- promozione finanziaria, anche a iniziativa di privati, di interventi ai sensi della parte II, titolo III, capo III, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
- agevolazioni a cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi;
- programmi integrati di promozione di edilizia residenziale, anche sociale.

³⁹ Dpcm 16 luglio 2009, articolo 1, comma 1, lettera f).

Tabella 4.7 – Gli interventi di edilizia sovvenzionata finanziati con la linea di intervento f) del Piano nazionale di edilizia abitativa

	Soggetto attuatore	Tipo di intervento	Nr. alloggi	Finanziamento
Arezzo	Comune di Arezzo	Locazione	7	120.000,00
Civitella Val di Chiana	Comune di Civitella Val di Chiana	Acquisto	4	396.976,00
Pisa	Comune di Pisa	Acquisto	8	1.100.830,00
Cascina	APES Scpa	Ristrutturazione	1	18.000,00
Pisa	APES Scpa	Ristrutturazione	50	1.320.650,00
Pontedera	APES Scpa	Ristrutturazione	11	630.904,00
Firenze	Casa Spa	Ristrutturazione	87	3.980.121,00
Camaiore	ERP Lucca	Ristrutturazione	3	350.000,00
Lucca	ERP Lucca	Ristrutturazione	10	1.150.000,00
Massarosa	ERP Lucca	Nuova costruzione	2	220.000,00
Viareggio	ERP Lucca	Nuova costruzione	16	1.056.594,17
Totale	-	-	199	10.344.075,17

Fonte: decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 19 novembre 2009, n. 4011.

Alla Regione Toscana sono stati assegnati € 21.832.132,53, il cui trasferimento è stato subordinato alla presentazione al Ministero di un piano coordinato volto a incrementare, in risposta alle diverse tipologie di fabbisogno abitativo, il patrimonio di edilizia residenziale sociale e composto da proposte di intervento urbanistico-edilizio e di misure provenienti da soggetti pubblici e privati interessati, da acquisire mediante procedura a evidenza pubblica.

Alla luce di tali indirizzi, con la deliberazione della Giunta Regionale 4 ottobre 2010, n. 856 la Regione ha definito le procedure e i criteri per la redazione del piano coordinato da presentare al Ministero, prevedendo due distinte linee di intervento: quella specificatamente destinata all'incremento del patrimonio di edilizia residenziale sovvenzionata (da realizzarsi nei comuni con popolazione inferiore a 30.000 abitanti da parte delle stesse amministrazioni comunali o delle Aziende pubbliche per la casa⁴⁰) e quella finalizzata alla realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale sociale (da attuarsi nei comuni con popolazione superiore a 30.000 abitanti da parte delle stesse amministrazioni comunali, delle Aziende pubbliche per la casa, di imprese o di cooperative) al cui interno sono comunque ricompresi anche interventi di edilizia sovvenzionata⁴¹.

Alle risorse assegnate dal Ministero si è aggiunto un cofinanziamento regionale di pari importo che ha portato lo stanziamento complessivo disponibile a € 43.664.265, di cui € 10.000.000 destinati all'incremento del patrimonio di edilizia sovvenzionata ed €

⁴⁰ Si è stabilito il finanziamento di un pari numero di proposte per ogni LODE e un contributo massimo per intervento di 1,5 milioni di euro che può coprire il 100% del costo di costruzione degli alloggi.

⁴¹ Le altre azioni incluse nei programmi riguardano la realizzazione di alloggi a canone sostenibile, di servizi e attrezzature pubbliche di prima necessità sociale e di interventi di edilizia libera (cfr. paragrafo 4.1.2).

33.664.265 da utilizzare per il finanziamento dei piani integrati di edilizia residenziale sociale.

Con la deliberazione della Giunta Regionale 7 febbraio 2011 sono state approvate le proposte selezionate⁴² e le finalità dell'Accordo di programma da sottoscrivere con il Ministero, ai sensi dell'articolo 4 del Dpcm 16 luglio 2009, per la realizzazione degli interventi. Complessivamente è stata finanziata la realizzazione di 164 alloggi di edilizia sovvenzionata, di cui 73 in Comuni con popolazione inferiore a 30.000 abitanti e 91 nell'ambito dei programmi integrati di edilizia residenziale sociale (tabella 4.8).

Tabella 4.8 – Gli interventi di edilizia sovvenzionata finanziati con le linee di intervento b) ed e) del Piano nazionale di edilizia abitativa

	Alloggi	
	Interventi ERP	Programmi integrati
Arezzo		15
Montevarchi	8	
Castelfiorentino	6	
Firenze		5
Grosseto		12
Orbetello	8	
Cecina	8	
Camaione		12
Coreglia Antelminelli	7	
Massa		14
Licciana Nardi/Villafranca	8	
Pisa		8
Calci	8	
Sambuca Pistoiese	4	
Prato		15
Montemurlo	8	
Siena		10
Colle Val D'elsa	8	
Totale	73	91

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

In termini temporali, l'ultima misura regionale di finanziamento di alloggi di edilizia sovvenzionata è rappresentata dall'intervento speciale di recupero e incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in aree ad alta criticità abitativa stabilito con l'articolo 22 della legge 29 giugno 2011, n. 25 di modifica della legge finanziaria regionale per il 2011 (legge 29 dicembre 2010, n. 65), con la quale sono stati stanziati 90 milioni di euro per:

⁴² Il bando per la presentazione delle proposte di intervento era stato pubblicato con il decreto dirigenziale 13 ottobre 2010, n. 5020.

- a) la realizzazione di nuove abitazioni e il recupero del patrimonio abitativo da destinare all'edilizia sociale;
- b) la sperimentazione di modalità innovative di messa a disposizione di alloggi e servizi in favore di persone che non sono in grado di accedere all'offerta abitativa di libero mercato e favoriscano le relazioni umane e sociali, migliorando la qualità della vita e dell'abitare;
- c) la riqualificazione e la valorizzazione di insediamenti di edilizia residenziale pubblica degradati che prevedano la loro demolizione e ricostruzione con un incremento delle unità abitative.

Con la deliberazione della Giunta Regionale 29 agosto 2011, n. 747, sono state indicate le modalità di elaborazione e di presentazione delle proposte di intervento da parte degli enti locali. In particolare, è stata richiesta la sottoscrizione di specifici Protocolli di intesa che prevedano la costituzione di appositi gruppi tecnici che realizzino studi di fattibilità diretti a valutare e precisare operativamente le proposte, la cui approvazione è demandata alla Giunta Regionale che provvede all'assegnazione delle relative risorse finanziarie.

E' stato poi definito che gli interventi contenuti nelle proposte di intervento possano essere attuati dalle Aziende pubbliche per la casa o da imprese e cooperative edilizie e che, per le azioni di nuova costruzione o di recupero di alloggi di edilizia sovvenzionata, il contributo regionale possa coprire il 100% del costo di costruzione.

Allo stato attuale sono stati stipulati quattro Protocolli di intesa, tra cui, per la previsione di interventi di edilizia sovvenzionata, appaiono particolarmente significativi quelli di Firenze e di Prato ⁴³: il primo Protocollo, approvato con la deliberazione della Giunta Regionale 4 aprile 2001, n. 206, e sottoscritto dal Comune e dalla locale Azienda pubblica per la casa (Casa Spa), prevede la realizzazione di un intervento di riqualificazione urbanistica di un complesso ERP fiorentino attraverso la sua demolizione e ricostruzione (con un incremento da 64 a 90 unità abitative), previa individuazione di alloggi-volano. Il Protocollo di Prato approvato con la deliberazione della Giunta Regionale 7 novembre 2011, n. 936, e sottoscritto dal Comune e dalla locale Azienda pubblica per la casa (Edilizia pubblica pratese Spa), è, invece, finalizzato a incrementare il patrimonio di ERP attraverso interventi che interessano alcune aree comunali e un edificio di proprietà dell'Azienda.

⁴³ Per una descrizione degli altri due Protocolli, stipulati a Lucca e a Pisa, cfr. paragrafo 4.1.2.

4.1.1.2 Il quadro normativo

Il sistema toscano di edilizia residenziale sovvenzionata rappresenta una singolarità nel panorama nazionale. La legge regionale 2 novembre 1998, n. 77, che ha disciplinato le modalità d'intervento e la ripartizione delle competenze nel settore, individua, infatti, *“nei comuni i principali attori per la messa in opera delle politiche della casa, al fine di favorire la gestione unitaria ed efficiente e la riqualificazione del patrimonio.”*

In altri termini, ai Comuni sono conferiti il patrimonio e le risorse per il suo mantenimento e spetta l'esercizio delle funzioni amministrative con attività, quali la pubblicazione del bando, la definizione della graduatoria e l'assegnazione degli alloggi. Le Aziende territoriali per l'edilizia residenziale (ATER), istituite con la legge regionale 3 novembre 1986, n. 49, in sostituzione degli Istituti autonomi case popolari (IACP), sono state soppresse e ai Comuni è stata data la possibilità di gestire in forma associativa il patrimonio, attraverso la costituzione di nuovi soggetti, quali società di capitali a partecipazione pubblica.

È inoltre individuato il Livello ottimale di esercizio (LODE) che definisce l'ambito territoriale di competenza dei nuovi soggetti gestori (tabella 4.9).

Tabella 4.9 - Le Aziende pubbliche per la casa operative in Toscana

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

(*) Azienda Provinciale Edilizia Sociale.

(**) Società Pistoiese Edilizia Sociale.

Fonte: Federcasa, *Le riforme degli enti di edilizia residenziale pubblica*, 2010.

Alla Regione competono, invece, le funzioni di programmazione, indirizzo, verifica e controllo del settore.

Il quadro normativo si è completato con la legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96, con la quale sono stati disciplinati gli aspetti relativi all'assegnazione, alla gestione e alla determinazione del canone di locazione degli alloggi.

4.1.1.3 L'assegnazione degli alloggi

In base all'articolo 3 della legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96, l'assegnazione degli alloggi avviene tramite bando pubblico. I bandi, emanati dai Comuni, sono quadriennali, tuttavia, in tale intervallo temporale, è possibile pubblicare bandi integrativi per l'aggiornamento delle graduatorie di assegnazione.

Per partecipare al bando ed essere ammessi in graduatoria, sono richiesti i seguenti requisiti:

- cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'unione europea⁴⁴;
- residenza anagrafica o attività lavorativa nel comune o nei comuni a cui si riferisce il bando di concorso, salvo che si tratti di lavoratori destinati a prestare servizio in nuovi insediamenti produttivi, compresi in tale ambito, o di lavoratori emigrati all'estero, per i quali è ammessa la partecipazione per un solo ambito territoriale;
- non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nell'ambito territoriale a cui si riferisce il bando di concorso o nei comuni limitrofi in caso di bando comunale;
- non titolarità di diritti di proprietà su uno o più alloggi o locali a uso abitativo, sfitti o concessi a terzi, ubicati in qualsiasi località, il cui valore catastale complessivo sia uguale o superiore a quello di un alloggio adeguato al nucleo familiare;
- assenza di precedenti assegnazioni in proprietà o con patto di futura vendita di alloggio realizzato con contributi pubblici, in qualunque forma concessi, dallo Stato o da enti pubblici, con esclusione dei casi in cui l'alloggio sia stato espropriato, sia inutilizzabile o perito senza dar luogo a risarcimento del danno;
- reddito annuo complessivo familiare⁴⁵ non superiore per il 2011 a € 15.320, come da deliberazione della Giunta Regionale 1° agosto 2011, n. 669;

⁴⁴ Gli stranieri titolari di carta di soggiorno e quelli regolarmente soggiornanti iscritti nelle liste di collocamento o che esercitano una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo hanno diritto di accedere in condizioni di parità con i cittadini italiani.

⁴⁵ Per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi imponibili di tutti i componenti del nucleo stesso, quali risultano dalle ultime dichiarazioni dei redditi presentate o, in mancanza di obbligo di presentazione di dichiarazioni, dagli ultimi certificati sostitutivi rilasciati dai datori di lavoro o da enti previdenziali. Al reddito complessivo devono essere aggiunti i redditi da lavoro dipendente e assimilati, di lavoro autonomo e di impresa, i redditi diversi di cui all'articolo 67, comma 1, lettere i) e l), del Testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, assoggettati a imposta sostitutiva o definitiva. Al fine di tener conto dei carichi familiari, sono infine concesse le seguenti detrazioni:

- € 1.549,37 per ogni figlio a carico;
- € 3.098,74 per ogni figlio a carico con disabilità;
- € 3.098,74 per ogni figlio a carico di un solo adulto;
- € 1.549,37 per ogni componente oltre i due (esclusi i figli a carico).

Sono calcolati nella misura del 50% i redditi fiscalmente imponibili percepiti da soggetti affetti da menomazione, dovuta a invalidità, sordomutismo e cecità, che comporti una diminuzione permanente della capacità lavorativa in misura non inferiore ai due terzi, mentre per i nuclei familiari, in cui sono presenti solo lavoratori dipendenti o pensionati, è prevista, ai sensi dell'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, così come sostituito dall'articolo 2, comma 14, del decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, un'agevolazione, consistente nella valutazione dei loro redditi nella misura del 60%. Nel caso di nuclei familiari non ancora formati alla data di pubblicazione del bando di concorso, il reddito annuo complessivo è costituito dalla somma dei redditi imponibili dei soggetti che andranno a comporre il nucleo stesso.

- non aver ceduto in tutto o in parte, al di fuori dei casi previsti dalla legge, l'alloggio eventualmente assegnato in precedenza in locazione semplice, cessione accertata mediante la conclusione del procedimento di revoca;
- non occupare un alloggio ERP senza le autorizzazioni previste dalle disposizioni vigenti.

La graduatoria degli idonei è stilata sulla base di un punteggio assegnato a ogni nucleo familiare richiedente che tiene conto:

- a) delle condizioni soggettive relative al reddito pro-capite, all'età del richiedente e dei componenti del nucleo familiare, con particolare attenzione agli anziani ultrasessantacinquenni e ai minorenni, alla presenza di invalidi, alla numerosità della famiglia e alla presenza di genitori soli con minori a carico;
- b) delle condizioni oggettive relative a situazioni di grave disagio abitativo (necessità di rilasciare l'alloggio a seguito di provvedimento di sfratto, stati di sovraffollamento, alloggio antigienico, presenza di barriere architettoniche per nuclei familiari con componente con handicap grave non deambulante, ecc.), accertate dall'autorità competente ed esistenti da almeno un anno dalla data di pubblicazione del bando.

Nell'ambito della graduatoria generale, sono previste due graduatorie "speciali", per anziani ultrasessantacinquenni e per giovani coppie⁴⁶, a cui deve essere riservato l'80% degli alloggi di superficie inferiore a 45 m²⁴⁷.

In deroga alla graduatoria, la legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96, stabilisce poi all'articolo 17 che i Comuni possono riservare, previa informazione alla Giunta Regionale, una quota non superiore al 40% degli alloggi da assegnare nel proprio ambito territoriale per far fronte a specifiche e documentate situazioni di emergenza abitativa, quali:

- sfratto esecutivo non prorogabile;
- sgombero di unità abitative di proprietà pubblica o per pubbliche finalità;
- pubblica calamità;
- trasferimento, per motivi di servizio, di persone appartenenti alle forze dell'ordine o alle forze armate;
- status di profugo;
- richiesta di alloggio adeguato per il ricongiungimento familiare da parte di cittadini di Stati non aderenti all'Unione Europea.

⁴⁶ Per famiglie giovani si intendono quelle che, alla data di pubblicazione del bando, hanno un'anzianità di formazione non superiore a due anni e quelle la cui costituzione è prevista entro il termine massimo di un anno dalla stessa data.

⁴⁷ Alle persone anziane deve essere garantito almeno il 70% di tale quota di riserva.

4.1.1.4 La determinazione del canone di locazione

Ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96, il canone di locazione viene calcolato prendendo in considerazione la situazione reddituale del nucleo familiare, così come determinato ai fini dell'assegnazione, nei limiti di importi definiti con riferimento alle caratteristiche dell'alloggio. In particolare, le famiglie assegnatarie vengono collocate in tre distinte aree (in relazione alla loro situazione reddituale e, per la prima area, anche alla fonte del reddito) a cui corrispondono specifiche modalità di determinazione del canone.

Appartengono all'area del cosiddetto "canone sociale":

- a) le famiglie con reddito derivante esclusivamente da pensione sociale o da pensione minima o che non percepiscono redditi;
- b) le famiglie con reddito derivante esclusivamente da lavoro dipendente o da pensione di importo non superiore al valore di due pensioni minime, cioè, per il 2011, a € 11.914.

Alla prima tipologia di famiglia viene richiesto il pagamento di un canone di locazione mensile forfettario di € 12,91, mentre per la seconda l'importo del canone è fissato nella misura pari al 7% del reddito convenzionale, calcolato applicando le sole riduzioni previste per i "carichi familiari". Il canone di locazione, così determinato, non può comunque essere superiore a un valore oggettivo rappresentato dal prodotto tra il costo convenzionale a m² dell'alloggio⁴⁸ e la sua superficie.

Appartengono, invece, all'area del cosiddetto "canone protetto" i nuclei familiari con un reddito non superiore al limite di assegnazione (€ 15.320) e quelli con un reddito non superiore allo stesso limite aumentato del 75% (€ 26.810). Per la prima tipologia familiare il canone è fissato nella misura pari al 12% del reddito convenzionale, mentre per la seconda tale incidenza è fissata al 14%. Come per il "canone sociale", è previsto un massimale di affitto calcolato moltiplicando il costo convenzionale a m² dell'alloggio con la sua superficie, mentre è contemplato anche un livello locatizio minimo, fissato in € 72,86.⁴⁹

Appartengono, infine, all'area del cosiddetto "canone massimo" le famiglie con reddito superiore al limite di assegnazione aumentato del 75% (€ 26.810). Per tale tipologia familiare il canone di locazione è pari al 16% del reddito convenzionale, ma non può essere inferiore al canone "oggettivo" dato dal prodotto tra il costo convenzionale a m² dell'alloggio e la sua superficie e superiore al doppio dello stesso.

⁴⁸ Il costo convenzionale è calcolato moltiplicando l'importo di € 3,24 per i coefficienti di cui agli articoli 17, 18, 19 e 21 della legge 27 luglio 1978, n. 392, riferiti alla classe demografica e all'ubicazione del comune e al livello di piano, alla vetustà e allo stato di conservazione e di manutenzione dell'alloggio.

⁴⁹ Tale limite minimo viene derogato se il valore risultante dal prodotto tra il costo convenzionale a m² dell'alloggio e la sua superficie è inferiore al suo importo.

4.1.1.5 I bandi di assegnazione

Alla luce delle disposizioni fornite con la legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96, è di particolare interesse procedere all'analisi degli ultimi bandi di assegnazione degli alloggi emanati dai Comuni toscani capoluogo di provincia, ponendo una specifica attenzione alla data di pubblicazione, all'introduzione di criteri di determinazione della graduatoria generale di assegnazione ulteriori rispetto a quelli definiti all'articolo 9 della legge, all'eventuale definizione di graduatorie speciali (oltre quelle previste sempre all'articolo 9 della legge) e alle modalità di presentazione delle domande da parte dei cittadini.

In primo luogo, la tabella 4.10 mostra come Pisa sia il Comune capoluogo di provincia a presentare la maggiore "anzianità" nella pubblicazione del bando di assegnazione degli alloggi (12 novembre 2008), dal momento che a Livorno, Firenze e Siena, dove l'ultimo bando generale era stato pubblicato nel 2008, si è provveduto a emanare bandi integrativi rispettivamente il 15 aprile 2010, il 14 ottobre 2010 e il 12 ottobre 2011. Risalgono invece alla seconda metà del 2009 i bandi pubblicati dai Comuni di Arezzo (19 ottobre), Carrara (25 novembre) e Lucca (30 dicembre)⁵⁰.

Con riferimento alle caratteristiche dei bandi (tabella 4.11), l'analisi evidenzia come solo il Comune di Pisa abbia "personalizzato" le modalità di determinazione della graduatoria degli idonei all'assegnazione, a partire ovviamente dai criteri e dai requisiti fissati dall'articolo 9 della legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96, prevedendo, a parità di punteggio, alcune priorità legate alle condizioni delle abitazioni in cui risiedono i nuclei familiari che hanno fatto richiesta di alloggio.

Sempre Pisa è poi l'unico Comune ad avere introdotto, a partire dal 2001, delle graduatorie speciali, oltre a quella stabilita dalla legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96 per gli anziani e le giovani coppie." con "Sempre Pisa è poi l'unico Comune ad avere introdotto, a partire dal 2001, delle graduatorie speciali per gli anziani e le giovani coppie, oltre a quella stabilita dalla legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96.

Il Comune di Siena, avendo emanato il suo ultimo bando integrativo il 12 ottobre 2011, è il solo ad aver potuto inserire il criterio di anzianità di graduatoria introdotto con la deliberazione del Consiglio regionale 29 marzo 2011, n. 22⁵¹, rafforzandolo attraverso la previsione, a parità di punteggio, del collocamento dei nuovi nuclei familiari idonei in una posizione immediatamente successiva a quella delle famiglie, sempre idonee, che avevano presentato la propria domanda a valere sul precedente bando generale.

⁵⁰ A Lucca il 2 dicembre 2011 è stato emanato un bando riservato alle giovani coppie per l'assegnazione di trentatré alloggi.

⁵¹ Si è in particolare stabilito che, ai richiedenti, non già assegnatari, che sono presenti continuativamente nelle vigenti graduatorie da almeno quattro anni viene attribuito un punteggio di 0,25 per ogni anno di presenza in graduatoria.

Tabella 4.10 - Le date di pubblicazione dei bandi per l'assegnazione di alloggi ERP nei Comuni toscani capoluogo di provincia

Comune	2008						2009						2010						2011							
	V	VI	I	II	III	IV	V	VI	I	II	III	IV	V	VI	I	II	III	IV	V	VI	I	II	III	IV	V	VI
Arezzo							19 ott																			
Carrara													25 nov													
Firenze (*)																		14 ott						20 ott		
Grosseto																										
Livorno (*)													15 apr													
Lucca (**)													30 dic													
Massa (***)																										
Pisa							12 nov																			
Pistoia																		19 gen								
Prato																								20 set		
Siena(*)																										
																								12 ott		

(*) Si tratta di un bando integrativo di quello generale del 2008.

(**) Il 2 dicembre 2011 è stato emanato un bando riservato alle giovani coppie.

(***) Dato non disponibile.

Fonte: elaborazioni su materiale reperito sulle reti civiche comunali.

Tabella 4.11 - Le caratteristiche dei bandi di assegnazione degli alloggi ERP emanati nei Comuni capoluogo di provincia

Comune	Introduzione di criteri integrativi per la graduatoria generale	Previsione di Graduatorie speciali	Soggetti coinvolti nella distribuzione della modulistica	Soggetti coinvolti nella raccolta delle domande
Arezzo	No	No	Servizio casa	Sportello unico
Carrara	No	No	Servizio casa	Protocollo generale
Firenze	No	No	Servizio casa Ufficio relazioni con il pubblico	Archivio generale
Grosseto	No	No	Servizio casa Ufficio relazioni con il pubblico	Servizio casa
Livorno	No	No	Servizio casa Ufficio informazioni	Servizio casa
Lucca	No	No	Servizio casa Ufficio relazioni con il pubblico Circoscrizioni	Protocollo generale
Massa	Non disponibile	Non disponibile	Non disponibile	Non disponibile
Pisa	Si, viene data priorità alle famiglie che vivono in abitazioni non idonee	Si, sono previste due graduatorie speciali: a) per i portatori di grave handicap motorio; b) per le famiglie con sfratto esecutivo non prorogabile.	Servizio casa Ufficio relazioni con il pubblico Circoscrizioni APES Scpa Sindacati	Servizio casa Protocollo generale
Pistoia	No	No	Servizio casa Circoscrizioni	Protocollo generale
Prato	No	No	Servizi sociali	Protocollo generale
Siena	Si, viene data priorità alle domande presentate sul bando generale, rispetto a quello integrativo	No	Ufficio relazioni con il pubblico	Ufficio relazioni con il pubblico

Fonte: elaborazioni su materiale reperito sulle reti civiche comunali.

Un'ultima considerazione può essere fatta sulle modalità di presentazione delle richieste di assegnazione degli alloggi: la maggior parte dei Comuni analizzati (Arezzo, Carrara, Firenze, Grosseto, Livorno, Lucca e Pisa) ha affidato la gestione della procedura di raccolta delle domande ai propri "Uffici casa", mentre Prato è l'unica amministrazione a fare ricorso ai "Servizi sociali". Il Comune di Pisa si caratterizza, invece, per l'aver coinvolto nella distribuzione della modulistica la locale Azienda pubblica per la casa (APES Scpa) e i sindacati degli inquilini, ai quali, a Firenze, è stato attribuito un ruolo anche nella fase di raccolta delle richieste di alloggio.

4.1.2 L'edilizia agevolata

In questo paragrafo vengono illustrati i due più recenti interventi effettuati dalla Regione Toscana in materia di edilizia agevolata, entrambi promossi nell'ambito di più ampi programmi di edilizia residenziale pubblica.

In primo luogo, come anticipato nel paragrafo 4.1.1, nel 2008 è stata data attuazione al "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile", previsto dal Ministero delle Infrastrutture con il decreto 26 marzo 2008.

Tra le azioni finanziabili con le risorse messe a disposizione dal Ministero delle Infrastrutture e dalla Regione (complessivamente pari a circa 21 milioni di euro) sono incluse anche quelle finalizzate alla realizzazione, da parte di soggetti privati (imprese di costruzione e loro consorzi e cooperative di abitazione), di alloggi da destinare alla locazione, per una durata non inferiore a 25 anni e a un "canone sostenibile", cioè non superiore al 70% di quello "concordato" sulla base dei vigenti Accordi territoriali *ex lege* n. 431/98, a cittadini le cui condizioni reddituali, seppure superiori a quelle previste per l'assegnazione di un alloggio ERP, non sono tali da consentire l'accesso al libero mercato delle locazioni.

La tabella 4.12 mostra come tre dei cinque programmi di riqualificazione urbana ammessi a finanziamento hanno previsto la realizzazione (a partire dai mesi di maggio e giugno 2012) di 52 alloggi di edilizia agevolata, di cui oltre il 45% nell'ambito dell'intervento promosso dal Comune di Livorno.

Tabella 4.12 - Gli alloggi di edilizia agevolata che saranno realizzati nell'ambito dei programmi di riqualificazione urbana

	<i>Alloggi</i>		<i>Avvio dei lavori</i>
	<i>Val. ass.</i>	<i>%</i>	
Pisa	-	-	-
Massa	10	19,2	giugno 2012
Livorno	24	46,2	giugno 2012
Monsummano Terme	18	34,6	maggio 2012
Seravezza	-	-	-
Totale	52	100,0	

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

Sempre nel paragrafo 4.1.1 è stato poi evidenziato come, nell'ambito delle misure integrative del *"Programma di edilizia residenziale pubblica 2003 - 2005"* definite con la deliberazione del Consiglio Regionale 29 luglio 2009, n. 43, sono state previste anche tre linee di intervento destinate al finanziamento di azioni di edilizia agevolata: le misure C), D) ed E).

La misura C) è finalizzata alla realizzazione di alloggi destinati alla locazione a canone sostenibile, a fronte di un contributo pubblico in conto capitale. Le proposte di intervento, presentabili ai Comuni da cooperative edilizie di abitazione, imprese di costruzione, cooperative di produzione e lavoro, da soggetti privati dotati di personalità giuridica senza scopi di lucro proprietari degli immobili oggetto dell'intervento e dalle Aziende pubbliche per la casa, possono riguardare:

- il recupero o la demolizione/ricostruzione di fabbricati dismessi;
- nuove costruzioni su aree edificabili a destinazione residenziale;
- l'utilizzazione di fabbricati residenziali, già di proprietà dei soggetti attuatori, a condizione che gli alloggi possano essere immediatamente locati.

Con la stessa deliberazione, il Consiglio Regionale ha fissato nella durata minima di 15 anni il vincolo alla locazione degli alloggi, realizzati o utilizzati, e nella misura massima del 3,2% del costo riconoscibile dell'intervento o del prezzo massimo riconoscibile (in caso di utilizzazione di fabbricati già di proprietà) l'ammontare massimo dei canoni di locazione spettanti al soggetto attuatore.

Le risorse stanziare dalla Regione sono ammontate a 50 milioni di euro ed è stato inoltre stabilito che l'importo dei contributi, calcolato in misura percentuale rispetto al costo o al prezzo massimo riconoscibile, sia variabile in relazione alla durata del vincolo di locazione "offerta" dallo stesso soggetto attuatore⁵².

Gli alloggi sono destinati a nuclei familiari con un ISEE inferiore a € 35.000 e, per contenere i rischi di morosità incolpevole, è stato costituito un fondo di garanzia (della dotazione iniziale di € 500.000) a favore di coloro che, per gravi e documentati motivi, non siano in grado di sostenere il pagamento del canone di locazione.

E' stato inoltre prevista la selezione da parte dei Comuni delle proposte di intervento presentate, tramite procedura di evidenza pubblica basata sui seguenti criteri di priorità:

- durata del vincolo di locazione;
- eventuale cessione gratuita al Comune di porzioni di aree o di immobili ricadenti nell'intervento, da destinare all'edilizia residenziale pubblica;
- grado di compresenza, nell'ambito urbano di riferimento dell'intervento, di offerte abitative in locazione a canone convenzionato con il Comune competente;
- quota percentuale di riduzione del canone di locazione applicabile.

⁵² La percentuale di contribuzione è infatti del 28% in caso di vincolo di locazione di almeno 15 anni, del 38% in caso di vincolo di locazione di almeno 20 anni e del 48% in caso di vincolo di locazione di almeno 25 anni.

A seguito dell'istruttoria delle 42 proposte pervenute (a cui è corrisposto un numero di alloggi pari a 593 unità e una spesa di oltre 44 milioni di euro), la Regione, con la deliberazione della Giunta 15 marzo 2010, n. 320, e il successivo decreto dirigenziale 6 luglio 2010, n. 3407, ha definito un elenco di 26 interventi (per complessivi 355 alloggi) a cui sono stati riconosciuti contributi per € 22.463.870,10⁵³ (tabella 4.13), di cui € 4.111.353,17 per 10 interventi di recupero o demolizione e ricostruzione di fabbricati dismessi (per complessivi 65 alloggi)⁵⁴, € 16.494.518,72 per 13 interventi di nuova costruzione (per complessivi 251 alloggi)⁵⁵ ed € 1.857.998,21 per 3 interventi di utilizzazione di fabbricati esistenti (per complessivi 39 alloggi, immediatamente locabili)⁵⁶.

Tabella 4.13 - Le proposte di intervento finanziate per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale destinati alla locazione a canone sostenibile per almeno 15 anni (misura C)

	<i>Interventi</i>	<i>Alloggi</i>	<i>Contributi</i>
Recupero o demolizione/ricostruzione	10	65	4.111.353,17
Nuova costruzione	13	251	16.494.518,72
Fabbricati esistenti	3	39	1.857.998,21
Totale	26	355	22.463.870,10

Fonte: decreto dirigenziale 6 luglio 2010, n. 3407.

La misura D) è consistita, invece, nella concessione di contributi in conto capitale (per complessivi 5 milioni di euro) a favore di persone o famiglie per l'acquisto o il recupero di unità abitative, da destinare alla prima casa, ubicate nei Comuni che si trovano nelle situazioni di maggiore disagio.

L'importo del contributo erogabile è stato fissato nella misura del 25% del costo dell'intervento (nel limite massimo di € 40.000) e l'accesso è stato riservato ai soggetti di età inferiore a 40 anni con un ISEE non superiore a € 35.000.

Con la misura E), di carattere sperimentale, si è, infine, inteso incentivare (stanziando 13 milioni di euro) la progettazione e l'attuazione di interventi di bioarchitettura e bioedilizia e di strutture alloggiative plurifamiliari di natura temporanea.

⁵³ Le risorse non assegnate sono state ridestinate al finanziamento della misura B) finalizzata allo sviluppo e alla qualificazione dell'edilizia residenziale pubblica (cfr. paragrafo 4.1.1.1).

⁵⁴ Tre interventi sono stati finanziati nell'ambito territoriale del LODE di Arezzo (4 alloggi), due interventi nell'ambito territoriale del LODE di Empoli (18 alloggi), tre interventi nell'ambito territoriale del LODE di Livorno (42 alloggi) e due interventi nell'ambito territoriale del LODE di Lucca (11 alloggi).

⁵⁵ Un intervento è stato finanziato nell'ambito territoriale del LODE di Arezzo (9 alloggi), un altro nell'ambito territoriale del LODE di Empoli (10 alloggi), tre interventi nell'ambito territoriale del LODE di Grosseto (50 alloggi), un intervento nell'ambito territoriale del LODE di Livorno (40 alloggi), due interventi nell'ambito territoriale del LODE di Pisa (59 alloggi), un intervento nell'ambito territoriale del LODE di Pistoia (8 alloggi) e tre interventi nell'ambito territoriale del LODE di Siena (63 alloggi).

⁵⁶ I tre interventi sono stati finanziati nell'ambito territoriale dei LODE di Empoli (24 alloggi), Grosseto (8 alloggi) e Pisa (7 alloggi).

La deliberazione della Giunta Regionale 11 luglio 2011, n. 566, ha precisato gli elementi significativi della linea di intervento, prevedendo la destinazione delle risorse stanziare:

- per una quota del 50%, alla realizzazione, da parte dei Comuni, delle Aziende pubbliche per la casa, delle cooperative edilizie di abitazione, delle imprese di costruzione e delle cooperative di lavoro, di interventi pilota nel campo della bioarchitettura e della bioedilizia per la costruzione o il recupero di alloggi per l'affitto a canone inferiore a quello di mercato che prevedano l'organizzazione di spazi e servizi comuni per favorire le relazioni umane e sociali⁵⁷;
- per una quota del 25%, alla realizzazione, da parte dei Comuni e delle Aziende pubbliche per la casa, di strutture alloggiative di natura temporanea per persone o famiglie in condizione di grave disagio o di esclusione abitativa⁵⁸;
- per una quota del 25%, alla realizzazione, da parte dei Comuni, delle Aziende pubbliche per la casa, delle cooperative edilizie di abitazione, delle imprese di costruzione e delle cooperative di lavoro, di interventi sperimentali rivolti anche ad altri titoli di godimento (proprietà, proprietà indivisa, proprietà differita), purché realizzati attraverso l'autocostruzione e/o l'autorecupero⁵⁹.

Vanno poi ricordati gli interventi di edilizia agevolata finanziati nell'ambito dei programmi integrati previsti nell'ambito del Piano nazionale di edilizia abitativa di cui al Dpcm 16 luglio 2009 e, come anticipato al paragrafo 4.1.1, disciplinati con la deliberazione della Giunta Regionale 4 ottobre 2010, n. 856, in termini di definizione delle tipologie di intervento realizzabili, dei soggetti attuatori, degli ambiti territoriali di riferimento e dei requisiti di accesso per i beneficiari degli alloggi.

In particolare, si è stabilito che:

- c) i programmi possono comprendere interventi finalizzati alla realizzazione di alloggi a canone sostenibile⁶⁰, di servizi e attrezzature pubbliche di prima necessità sociale e di edilizia libera⁶¹;
- d) il contributo erogabile per programma può variare da un minimo di 2 milioni di euro a un massimo di 4 milioni di euro;
- e) gli interventi possono essere attuati nei comuni con popolazione superiore a 30.000 abitanti da parte delle stesse amministrazioni comunali, delle

⁵⁷ Il contributo può arrivare alla copertura del 100% dei costi dell'intervento, se realizzato dai Comuni e dalle Aziende pubbliche per la casa, e del 40%, se realizzato da cooperative edilizie di abitazione, imprese di costruzione e cooperative di lavoro.

⁵⁸ Il contributo può coprire il 100% dei costi dell'intervento, nei limiti di un massimale di € 1.000.000.

⁵⁹ Il contributo, oltre a prevedere un importo forfettario di € 25.000 ad alloggio, può coprire i costi di promozione, coordinamento e formazione (fino a un massimale di € 5.000) e i costi delle spese tecniche del progetto (fino a un massimale di € 10.000).

⁶⁰ Si intendono gli alloggi con un canone annuo massimo pari al 3,2% del costo di costruzione e, comunque, non superiore a quello "concordato" previsto dagli Accordi territoriali di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, e un vincolo di locazione di almeno 15 anni.

⁶¹ Tale tipologia non può superare il 30% dell'edilizia abitativa realizzata, in termini di superficie utile.

Aziende pubbliche per la casa, di imprese o di cooperative, anche su mandato di soggetti giuridici proprietari di aree o immobili;

- f) il contributo per gli alloggi a canone sostenibile è pari al 30% del loro costo di costruzione;
- g) possono accedere agli alloggi a canone sostenibile i nuclei familiari con un ISEE non superiore a € 35.000.

I programmi integrati approvati con la deliberazione della Giunta Regionale 7 febbraio 2011, n. 58, sono stati otto, a fronte degli undici presentati⁶², e hanno previsto la realizzazione di 149 alloggi a canone sostenibile, di cui ben 42 (pari al 28,2%) nel Comune di Siena (tabella 4.14).

Tabella 4.14 - Gli interventi di edilizia agevolata finanziati nell'ambito dei programmi integrati finanziati con le risorse del Piano nazionale di edilizia abitativa

	Alloggi	
	Nr.	%
Arezzo	11	7,4
Firenze	11	7,4
Grosseto	21	14,1
Camaiore	20	13,4
Massa	13	8,7
Pisa	10	6,7
Prato	21	14,1
Siena	42	28,2
Totale	149	100

Fonte: Regione Toscana, Settore politiche abitative.

Infine, interventi di edilizia agevolata sono ricompresi anche nelle proposte di intervento presentate nell'ambito dell'intervento speciale di recupero e incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in aree ad alta criticità abitativa che, come descritto al paragrafo 4.1.1.1, è stato finanziato con la legge regionale 29 giugno 2011, n. 25, e disciplinato con la deliberazione della Giunta Regionale 29 agosto 2011, n. 747. Oltre agli interventi di edilizia sovvenzionata, la misura ha, infatti, previsto la realizzazione di alloggi a canone sostenibile, anche attraverso la sperimentazione di modalità innovative di *housing* sociale e l'attivazione di *partnership* con il privato sociale.

Per tali alloggi, realizzabili dalle Aziende pubbliche per la casa o da imprese e cooperative edilizie, il contributo regionale erogabile è stato diversificato in relazione

⁶² Non sono stati infatti ammessi a finanziamento i programmi presentati dai Comuni di Capannori, Viareggio e Pistoia.

alla durata del vincolo di locazione (15, 20 o 25 anni), variando dal 28% al 48% del costo di costruzione⁶³.

Allo stato attuale sono stati sottoscritti due Protocolli di intesa relativi a proposte contenenti interventi di edilizia agevolata: quelli di Lucca e di Pisa.

Il primo Protocollo, approvato dalla Giunta Regionale con la deliberazione 6 dicembre 2010, n. 1046, e sottoscritto dal Comune e dalla Provincia di Lucca, dalla Fondazione Casa Lucca⁶⁴ e dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca, prevede l'individuazione di immobili da acquistare o da sottoporre a un intervento di recupero edilizio, urbanistico e ambientale⁶⁵ ai fini della realizzazione di abitazioni in affitto a canone concordato o di natura transitoria.

Il Protocollo di Pisa, approvato con la deliberazione della Giunta Regionale 24 gennaio 2011, n. 24, e sottoscritto dal Comune e da Apes Scpa, è, invece, finalizzato al completamento del Programma di riqualificazione urbana attivato in un quartiere ERP della città grazie alle risorse trasferite alla Regione con il decreto ministeriale 26 marzo 2008, attraverso un incremento del numero di alloggi da destinare all'affitto a canone sostenibile.

4.2 L'edilizia sociale di mercato

4.2.1 Il Sistema Integrato dei Fondi Immobiliari (SIFI)

Il principale strumento finanziario attualmente utilizzato per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale è rappresentato, oltre che dal normale accesso al credito, dai fondi immobiliari.

Il "*Piano nazionale di edilizia abitativa*", introdotto dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, di conversione del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, e attuato con il DPCM 16 luglio 2009, ha infatti promosso la costituzione di un Sistema Integrato dei Fondi Immobiliari (SIFI) "*dedicato allo sviluppo di una rete di fondi o di altri strumenti finanziari che contribuiscano a incrementare la dotazione di alloggi sociali*", così come definiti dal decreto ministeriale 22 aprile 2008⁶⁶, prevedendo una dotazione finanziaria di 140 milioni di euro, a fronte di una dimensione obiettivo pari a 3 miliardi di euro e di un ammontare minimo di un miliardo.

⁶³ Possono invece accedere agli alloggi le famiglie con un ISEE inferiore a € 35.000.

⁶⁴ Si tratta di una fondazione di partecipazione che è stata istituita dalla Provincia di Lucca e alla quale hanno aderito alcuni Comuni del territorio, soggetti privati e del terzo settore. Il suo scopo istituzionale è quello di realizzare iniziative destinate a far fronte alle situazioni di disagio che hanno origine nella mancanza di un alloggio.

⁶⁵ Alla base della scelta di non procedere alla costruzione di nuovi alloggi vi sono i seguenti obiettivi: a) evitare di concorrere ulteriormente al consumo del suolo; b) favorire la dislocazione a "macchia di leopardo" degli alloggi sul territorio, facilitando l'integrazione degli utenti; c) valorizzare gli immobili esistenti, garantendo la tempestività degli interventi.

⁶⁶ A sensi dell'articolo 1, comma 2 del decreto, è definito "alloggio sociale" "*l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.*"

Il SIFI è attualmente costituito da un fondo nazionale, il “Fondo Investimenti per l’Abitare” (FIA), gestito da CDP Investimenti Sgr, che investe in fondi immobiliari locali gestiti da altre società di gestione del risparmio in grado di attivare interventi di edilizia residenziale sociale con elevata fattibilità e convenienza economica⁶⁷. La partecipazione ai fondi locali avviene nel limite massimo del 40%, allo scopo di sollecitare sul territorio l’investimento di risorse da parte di soggetti terzi, permettendo al Fondo di mantenere, al contempo, una presenza rilevante nelle singole iniziative. A oggi, per conto del FIA, CDP Investimenti Sgr ha assunto delibere di investimento preliminari non vincolanti per 463,5 milioni di euro in tredici fondi locali gestiti da sette Società di gestione del risparmio immobiliare⁶⁸.

4.2.1.1 I fondi immobiliari in Toscana

In Toscana, l’investimento della CDP Investimenti Sgr (per 24 milioni di euro, a fronte di una dimensione obiettivo di 110 milioni di euro) ha interessato il Fondo “*Housing Toscano*”, specializzato nella realizzazione e promozione di iniziative di edilizia privata sociale localizzate principalmente nei Comuni della cintura fiorentina e nella città di Prato. Il Fondo “*Housing Toscano*” è stato promosso da cooperative locali, appartenenti a Legacoop Abitanti e a Federabitazione Confcooperative, e da imprese di costruzione e ha un programma di realizzazione di circa 500 alloggi sociali e di servizi.

Un avviso per la costituzione di un Fondo immobiliare finalizzato alla realizzazione di interventi di *housing* sociale è stato pubblicato anche dal Comune di Firenze il 28 gennaio 2010. In pratica, è stata chiesta alle imprese di costruzione, alle cooperative edilizie, alle fondazioni, alle associazioni imprenditoriali, agli enti pubblici proprietari a Firenze di aree e/o di immobili e a tutti i soggetti attivi nel settore dell’edilizia residenziale sociale la presentazione di proposte progettuali di interesse per la predisposizione di uno studio di fattibilità finalizzato alla costituzione di uno o più fondi da inserire nell’ambito del SIFI.

4.2.1.2 Gli altri fondi del Sistema Integrato

Nella tabella 4.15 si descrivono gli elementi più rilevanti dei fondi immobiliari italiani, diversi dal Fondo “*Housing Toscano*”, per i quali CDP Investimenti Sgr, per conto del FIA, ha assunto delibere di investimento, evidenziando, in particolare, quale è la società di gestione selezionata, a quanto ammonta la dimensione obiettivo del Fondo e l’investimento deliberato dal FIA e quali sono le principali attività che si intendono realizzare.

⁶⁷ Un intervento è considerato significativo (e pertanto ammissibile all’istruttoria del Fondo) se consente la realizzazione di un numero di alloggi sociali superiore a quello che un investimento pubblico di pari valore sarebbe in grado di generare, qualora effettuato direttamente mediante l’erogazione di un contributo pari al 30% del costo di realizzazione o di recupero.

⁶⁸ Per tre di questi fondi, CDP Investimenti Sgr ha già assunto delibere definitive di sottoscrizione per 91,5 milioni di euro, per la realizzazione di diciassette progetti immobiliari.

Tabella 4.15 – I fondi immobiliari per i quali CDP Investimenti Sgr ha assunto delibere di investimento - segue

Denominazione	Società di gestione	Ammontare obiettivo	Investimento FIA	Attività
Fondo "Federale Immobiliare Lombardia" (già Fondo "Abitare Sociale 1")	Polaris Investment Sgr	220 milioni	68 milioni (delibera di investimento) e 20 milioni (delibera preliminare non vincolante)	Il Fondo "Federale Immobiliare Lombardia" è un'estensione del Fondo "Abitare Sociale 1", operante dal 2006. Il Fondo ha interventi a Crema (90 alloggi e una scuola materna), a Brescia (36 alloggi), a Milano nelle aree di Figino (325 alloggi), Via Cenni (1,24 alloggi), Via Ferrari (residenze temporanee per 200 posti letto), Via Padova (49 alloggi), Viale dell'Innovazione (308 posti letto per studenti), Cremona (102 alloggi e servizi di vicinato), Lecco (centro integrato di 15 alloggi e 10 posti letto per anziani)
Fondo "Lombardia Casa"	Ream Sgr	50 milioni	12 milioni (delibera preliminare non vincolante)	Il Fondo è specializzato nella realizzazione e nella promozione di iniziative di edilizia privata sociale localizzate in Lombardia. Il Fondo è promosso da Compagnia dell'Abitare e ha un primo programma di realizzazione di interventi per circa 270 alloggi sociali, incentrati soprattutto nella locazione temporanea, servizi e funzioni compatibili, ubicati a Milano
Fondo "Piemonte Case" (ex Fondo "Marte")	Ream Sgr	100 milioni	40 milioni (delibera preliminare non vincolante)	Il Fondo, specializzato nell'edilizia privata sociale, è in fase di promozione. Ream Sgr ha individuato, quali possibili progetti di investimento da sottoporre all'approvazione di CDP Investimenti Sgr, per l'effettiva sottoscrizione delle quote, iniziative ubicate nell'area torinese
Fondo "Abitare Sostenibile Piemonte"	Polaris Investment Sgr	100 milioni	40 milioni (delibera preliminare non vincolante)	Il Fondo è riservato a investitori qualificati ed è promosso dall'Associazione delle Fondazioni delle Casse di Risparmio Piemontesi (Cassa di Risparmio di Torino, Cassa di Risparmio di Alessandria, Cassa di Risparmio di Asti, Cassa di Risparmio di Biella, Cassa di Risparmio di Cuneo, Cassa di Risparmio di Fossano, Cassa di Risparmio di Saluzzo, Cassa di Risparmio di Vercelli), dalla Compagnia San Paolo e dalla Regione Piemonte. Il Fondo è specializzato nella realizzazione e promozione di iniziative etiche e di edilizia sociale localizzate nel territorio piemontese

Fonte: www.cdpsigr.it/investimenti.

Tabella 4.15 – I fondi immobiliari per i quali CDP Investimenti Sgr ha assunto delibere di investimento - segue

Denominazione	Società di gestione	Ammontare obiettivo	Investimento FIA	Attività
Fondo "Parma Social House"	Polaris Investment Sgr	137 milioni	20,5 milioni (delibera di investimento)	Operazione di sviluppo immobiliare per realizzare 850 alloggi sociali, in locazione e vendita, su sette aree nel Comune di Parma
Fondo "Veneto Casa"	Beni Stabili Gestioni Sgr	75 milioni	3 milioni (delibera di investimento) e 27 milioni (delibera preliminare non vincolante)	Il Fondo, specializzato nell'edilizia privata sociale, è in fase di promozione. La delibera definitiva riguarda un intervento a Marcon (VE) di 42 alloggi sociali. Beni Stabili Gestioni Sgr ha individuato, quali possibili progetti di investimento da sottoporre all'approvazione di CDP Investimenti Sgr, per l'effettiva sottoscrizione delle quote, iniziative ubicate a Verona, Venezia, Padova e in altri comuni del Veneto che comprendono sia alloggi sociali, che residenze temporanee
Fondo "Emilia Romagna Social Housing"	Beni Stabili Gestioni Sgr	100 milioni	20,5 milioni (delibera preliminare non vincolante)	Il Fondo è specializzato nella realizzazione e nella promozione di iniziative di edilizia privata sociale localizzate in Emilia Romagna. Il Fondo è promosso dalle Fondazioni bancarie del Monte di Bologna e Ravenna, della Cassa di Risparmio di Modena, della Cassa di Risparmio di Bologna, della Cassa di Risparmio di Forlì, di Piacenza e Vigevano, della Cassa di Risparmio di Rimini e della Cassa di Risparmio di Carpi. Il Fondo ha un programma di realizzazione di circa 950 alloggi sociali, funzioni compatibili e servizi
Fondo "HS Italia Centrale"	Investire Immobiliare Sgr	100 milioni	40 milioni (delibera preliminare non vincolante)	Il Fondo è riservato a investitori qualificati ed è specializzato nell'edilizia privata sociale. Sono promotori dell'iniziativa la Fondazione Carisap, la Fondazione Pescarabruzzo, la Fondazione Tercas, la Fondazione Varrone. Il Fondo opera nell'Italia centrale

Fonte: www.cdpsigr.it/investimenti.

Tabella 4.15 – I fondi immobiliari per i quali CDP Investimenti Sgr ha assunto delibere di investimento

Denominazione	Società di gestione	Ammontare obiettivo	Investimento FIA	Attività
Fondo "Abitare Sostenibile Marche e Umbria"	Focus Gestioni Sgr	122 milioni	24 milioni (delibera preliminare non vincolante)	Il Fondo è specializzato nella realizzazione e nella promozione di iniziative di edilizia privata sociale localizzate nelle Marche e in Umbria. Il Fondo è promosso da cooperative locali, appartenenti a Legacoop Abitanti e a Federazione Confcooperative, e da imprese di costruzione. Il Fondo ha un primo programma di realizzazione di interventi per circa 400 alloggi sociali, servizi sanitari e funzioni compatibili, ubicati in cinque province e in tredici comuni delle Marche
Fondo "Housing Cooperativo Roma"	Investire Immobiliare Sgr	150 milioni	30 milioni (delibera preliminare non vincolante)	Il Fondo è specializzato nella realizzazione e nella promozione di iniziative etiche e di edilizia sociale localizzate nelle regioni dell'Italia centrale e, in particolare, della provincia di Roma. Il Fondo è promosso da cooperative locali appartenenti a Legacoop Abitanti e ha un programma di realizzazione di circa 1.000 alloggi sociali
Fondo "Real Quercia Housing Sociale"	Est Capital Sgr	75 milioni	30 milioni (delibera preliminare non vincolante)	Il Fondo, specializzato nell'edilizia privata sociale, è in fase di promozione. Est Capital Sgr ha individuato, quali possibili progetti di investimento da sottoporre all'approvazione di CDP Investimenti Sgr, per l'effettiva sottoscrizione delle quote, iniziative ubicate a Roma, Milano e nel Veneto che comprendono sia alloggi sociali, che residenze temporanee
Fondo "Erasmus"	Fabrica Immobiliare Sgr	150 milioni	60 milioni (delibera preliminare non vincolante)	Il Fondo è specializzato nella promozione, realizzazione e gestione di residenze universitarie, localizzate nel territorio nazionale

Fonte: www.cdpsgr.it/investimenti.

4.3 Il mercato della locazione privata

4.3.1 La regolamentazione del mercato della locazione: gli accordi territoriali

Come noto, con la legge 9 dicembre 1998, n. 431, si è operata una sostanziale liberalizzazione dei canoni di locazione, affiancando a essa una “regolamentazione soft”⁶⁹ dei contratti che sono stati ricondotti a cinque specifiche tipologie:

- a) i *contratti di locazione a canone libero*, con una durata di quattro anni e la possibilità di rinnovo automatico per altri quattro, a meno che il proprietario non dia disdetta motivata;
- b) i *contratti di locazione a canone concordato*, con una durata minima inferiore di cinque anni (tre più due con rinnovo automatico);
- c) i *contratti di locazione transitoria*, con una durata non superiore ai diciotto mesi e applicabili per esigenze molto limitate nel tempo;
- d) i *contratti di locazione per studenti universitari*, con una durata inferiore a tre anni e stipulabili solo nelle città sedi di università;
- e) i *contratti di locazione completamente libera*, senza alcun vincolo particolare di durata e applicabili alle case per le vacanze o di lusso.

Per tre di queste tipologie contrattuali (quelle a canone concordato, per la locazione transitoria e per la locazione universitaria) la legge 9 dicembre 1998, n. 431, ha previsto la possibilità di fissare corrispettivi locatizi “contenuti”, a fronte di agevolazioni fiscali a favore dei proprietari, sulla base di specifici Accordi territoriali tra le associazioni rappresentative della proprietà immobiliare e i sindacati degli inquilini.

Alla luce di tale previsione normativa, si è quindi ritenuto significativo procedere alla rilevazione delle caratteristiche degli Accordi territoriali attualmente vigenti nei Comuni toscani capoluogo di provincia, ponendo una particolare attenzione alla data in cui sono stati stipulati, alla loro durata, ai valori minimi e massimi stabiliti per il canone di locazione concordato (con l’evidenziazione di eventuali maggiorazioni o riduzioni), alla disciplina dei contratti di locazione temporanea e per studenti universitari (con particolare attenzione ai valori del canone di locazione e all’eventuale definizione di standard abitativi) e alla previsione di strumenti tecnici a supporto della contrattazione e di misure di sostegno al mercato della locazione.

Dalla tabella 4.16 si può osservare come gli Accordi territoriali più “datati” siano quelli stipulati a Pistoia e a Lucca che, risalendo rispettivamente al 1999 e al 2000, presentano gli importi minimi e massimi dei canoni di locazione concordati addirittura espressi in lire. Le città, in cui, più di recente, è stato rinnovato l’Accordo territoriale, sono invece Pisa (27 aprile 2011), Siena (21 maggio 2009) e Firenze (18 maggio 2009).

⁶⁹ Cfr. Baldini M., *La casa degli italiani*, Il Mulino, Bologna, 2010.

Tabella 4.16 - Le date di stipula degli accordi territoriali previsti dalla legge n. 431/98 e la loro durata nei Comuni toscani capoluogo di provincia

Comune	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Arezzo						05 ott	Durata non indicata						
Carrara										26 set	Durata non indicata		
Firenze											18 mag	Durata di tre anni	
Grosseto					5 giu	Durata non indicata							
Livorno									14 mar	Durata di due anni			VALIDITA' SCADUTA
Lucca		30 ago	Durata non indicata										
Massa										26 set	Durata non indicata		
Pisa (*)													27 apr
Pistoia	09 set	Durata di tre anni					VALIDITA' SCADUTA						
Prato					31 lug	Durata di tre anni					VALIDITA' SCADUTA		
Siena											21 mag	Durata di tre anni	

(*) L'accordo ha una durata di tre anni.

Fonte: elaborazioni su materiale reperito web.

Con riferimento alle caratteristiche degli Accordi, la tabella 4.17 mostra come gli importi minimi mensili a m² previsti per i canoni concordati varino tra € 1,13 di Grosseto ed € 4,53 di Siena, mentre quelli massimi si collochino in un intervallo di valori compreso tra € 6,20 di Lucca e Pistoia⁷⁰ ed € 12,50 di Pisa.

Rispetto agli importi di base indicati nell'Accordo, sono poi previste maggiorazioni o riduzioni legate alle caratteristiche dell'alloggio (quali la sua dimensione e la presenza e le condizioni dell'arredamento) o alla durata del contratto di locazione. Nel caso degli alloggi arredati, le maggiorazioni presentano percentuali che, in relazione alla quantità e alla qualità della mobilia messa a disposizione degli affittuari, raggiungono il 10% ad Arezzo, il 15% a Firenze, Livorno e Siena e il 20% a Carrara, Grosseto, Massa e Pisa. Lucca è l'unico capoluogo di provincia toscano in cui non sono concesse maggiorazioni connesse agli arredi, mentre negli Accordi di Pistoia e Prato tale possibilità è prevista, ma non è definita la percentuale di incremento rispetto al canone di base.

Per le maggiorazioni connesse alla durata del contratto di locazione, si possono individuare due distinte modalità applicative. Nella maggior parte delle città oggetto di indagine, gli incrementi variano in relazione al numero degli anni di contratto superiori alla durata minima prevista dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431: a Carrara, Firenze, Lucca e Massa la percentuale di maggiorazione cresce progressivamente all'aumentare della durata del contratto (sino a raggiungere il livello del 10% per i contratti di durata superiore a sei anni a Carrara, Lucca e Massa), mentre a Pisa e Prato l'aliquota di incremento del canone è unica (rispettivamente del 5% e del 3%) e viene sommata al canone di base per ogni anno di durata del contratto superiore a quella minima. Ad Arezzo e Grosseto non è invece previsto alcun incremento del canone in relazione alla durata del contratto.

L'ultima categoria di maggiorazione/riduzione rispetto al canone di base è quella legata alla dimensione dell'alloggio locato ed è la meno diffusa negli Accordi territoriali stipulati nei Comuni toscani capoluogo di provincia. Sono infatti solo tre gli Accordi che la contemplano: quello di Siena prevede solo incrementi del canone per gli alloggi di dimensione ridotta (una maggiorazione del 15% per quelli di superficie compresa tra 40 e 60 m² e del 25% per quelli di superficie inferiore a 40 m²), mentre l'accordo di Livorno introduce solo riduzioni (del 30% per gli alloggi di superficie compresa tra 100 e 140 m², sulla parte eccedente 100 mq, e del 15% per quelli di superficie superiore a 140 m², sulla parte eccedente tale metratura). L'Accordo di Firenze si caratterizza invece per la concessione sia di una maggiorazione per gli alloggi piccoli (+ 15% per quelli di superficie inferiore a 55 m²), sia di una riduzione per gli alloggi grandi (- 10% per quelli di superficie superiore a 120 m²).

Per quanto riguarda le altre due tipologie contrattuali previste dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431 (i contratti di natura transitoria e quelli rivolti agli studenti universitari), l'analisi si è concentrata sugli importi dei canoni e, solo per la locazione universitaria, sull'eventuale definizione di specifici standard per le abitazioni locate.

⁷⁰ E' il valore in euro corrispondente a £ 12.000.

Per i contratti ordinari di locazione temporanea, nella maggior parte delle città oggetto di indagine viene applicata una maggiorazione rispetto al canone stabilito per i contratti concordati: a Firenze, Grosseto e Pisa è previsto l'incremento più consistente (+ 15%), mentre a Prato quello più ridotto (+ 5%).

Sono invece solo due (Firenze e Grosseto) le città che hanno introdotto nei propri Accordi territoriali un'analoga maggiorazione per i contratti rivolti agli studenti universitari, in entrambi i casi con un'aliquota del 10%. Tra le città che, invece, lasciano il canone applicato alla locazione universitaria allo stesso livello stabilito per i contratti concordati, vanno segnalate Carrara e Massa, che non prevedono l'indicizzazione, e Pisa e Siena, che invece concedono una maggiorazione in presenza di arredo⁷¹. Riduzioni sono invece applicate a Siena in caso di vetustà delle dotazioni dell'alloggio (caldaia, scaldabagno, forno, frigorifero, ecc.)⁷² e a Pisa per i contratti di durata inferiore a un anno (- 10%). Infine, Siena è l'unica città a introdurre nel proprio Accordo territoriale uno standard abitativo per gli alloggi locati agli studenti, facendo riferimento a quello regionale rappresentato dalla "superficie convenzionale complessiva", ossia dalla superficie utile aumentata del 20% degli spazi accessori e di servizi e a una superficie utile della camera comunque non inferiore a 10 m² per una persona⁷³.

Le ultime considerazioni sugli accordi territoriali riguardano la previsione di strumenti tecnici a supporto della contrattazione e di misure di sostegno al mercato delle locazioni. Lo strumento più diffuso negli Accordi stipulati nei Comuni oggetto di analisi è sicuramente l'*Osservatorio territoriale*⁷⁴, con funzioni di studio e di monitoraggio delle problematiche abitative cittadine, con riferimento sia al mercato delle locazioni⁷⁵, che a quello delle costruzioni e una particolare attenzione alle tematiche sociali (quali quelle legate alla condizione abitativa dei giovani, degli immigrati, delle coppie di nuova costituzione e degli anziani e ai provvedimenti esecutivi di rilascio degli immobili).

Gli accordi di Firenze, Livorno e Pisa si caratterizzano poi per la previsione di altri due strumenti a supporto della contrattazione:

- la *Commissione per la formazione*, composta dai sindacati di proprietari e inquilini e da funzionari comunali, con compiti di studio, proposta e aggiornamento professionale degli operatori del settore, limitatamente alla gestione dei contratti di locazione;

⁷¹ A Pisa la maggiorazione è del 10%, elevabile al 15% se l'alloggio è dotato di divano e/o poltrone e di un apparecchio televisivo. A Siena, invece, la maggiorazione è del 25% per gli alloggi completamente ammobiliati, mentre si riduce al 15%, in caso di arredo parziale e/o di mobilia scadente.

⁷² La percentuale di riduzione del canone varia tra il 5% e il 10%, qualora la vetustà delle dotazioni sia compresa tra 8 e 15 anni, e diminuisce di un ulteriore 1% per ogni anno di vetustà degli elementi superiore al quindicesimo.

⁷³ Ai sensi del Testo unico delle leggi sanitarie (legge 27 luglio 1939, n. 1265) e del decreto ministeriale 5 luglio 1975 e successive modificazioni.

⁷⁴ E' infatti contemplato dagli Accordi di Carrara, Firenze, Livorno, Lucca, Massa, Pisa, Prato e Siena.

⁷⁵ Negli Accordi di Carrara e di Massa è prevista la costituzione di una vera e propria "*Borsa delle locazioni*".

Tabella 4.17 - Le caratteristiche degli accordi territoriali ex lege n. 431/98 vigenti nei comuni capoluogo di provincia - segue

Comune	Canone di locazione "concordato"			Durata del contratto
	Importi mensili a mq. Minimo	Presenza di arredo	Maggiorazioni o riduzioni Dimensione dell'alloggio	
Arezzo	€ 1.55	Maggiorazione del 10%	Nessuna	Nessuna
Carrara	€ 1.80	Maggiorazione fino al 20%	Nessuna	Maggiorazioni comprese tra il 2,5% (contratti di quattro anni) e il 10% (contratti superiori a sei anni)
Firenze	€ 2.00	Maggiorazione fino al 15%	Maggiorazione del 15% per alloggi inferiori a 55 mq e riduzione del 10% per alloggi superiori a 120 mq	Maggiorazione del 4% per un incremento di un anno e del 5% per gli anni successivi
Grosseto	€ 1.13	Maggiorazione del 15% (del 20% se l'arredo è completo e nuovo)	Nessuna	Nessuna
Livorno	€ 2,30 (*)	Maggiorazione fino al 15%	Riduzione del 15% per la parte eccedente i 140 mq e del 30% per quella compresa tra 101 e 140 mq	Maggiorazione del 3% per i contratti di durata superiore a quella minima
Lucca	£ 4.000	Nessuna	Nessuna	Maggiorazioni comprese tra il 2,5% (contratti di quattro anni) e il 10% (contratti superiori a sei anni)
Massa	€ 1.90	Maggiorazione fino al 20%	Nessuna	Maggiorazioni comprese tra il 2,5% (contratti di quattro anni) e il 10% (contratti superiori a sei anni)
Pisa	€ 3.00	Maggiorazione fino al 20%	Nessuna	Maggiorazione del 5% per ogni anno di durata del contratto superiore a quella minima
Pistoia	£ 4.000	Percentuale non indicata	Nessuna	Maggiorazione del 2% per i contratti di durata superiore a quella minima
Siena	€ 4,53	Maggiorazione del 10% (del 15% se l'arredo è completo e nuovo)	Maggiorazione del 25% per alloggi inferiori a 40 mq e del 15% per alloggi tra 40 e 60 mq	Maggiorazione del 4% per i contratti di durata superiore a quella minima

(*) € 1,73 per l'isola di Gorgona.

Fonte: elaborazioni su materiale reperito web.

Tabella 4.17 - Le caratteristiche degli accordi territoriali ex lege n. 431/98 vigenti nei comuni capoluogo di provincia - segue

Comune	Locazione universitaria		Strumenti tecnici a supporto della contrattazione		Misure di sostegno al mercato della locazione
	Locazione temporanea	Locazione di locazione	Standard abitativi		
Arezzo	Canone concordato maggiorato del 10%	Canone concordato	Non previsti	Non previsti	Non previste
Carrara	Canone concordato (senza indicizzazione)	Canone concordato (senza indicizzazione)	Non previsti	Osservatorio territoriale Commissione di conciliazione	Non previste
Firenze	Canone concordato (maggiorato del 15%)	Canone concordato maggiorato del 10%	Non previsti	Osservatorio territoriale Commissione per la formazione Agenzia per la locazione Commissione di conciliazione	Fondo di garanzia per il sostegno alla locazione Accordi con le grandi proprietà
Grosseto	Canone concordato (maggiorato del 15%)	Canone concordato maggiorato del 10%	Non previsti	Non previsti	Non previste
Livorno	Canone concordato	Canone concordato	Non previsti	Osservatorio territoriale Commissione per la classificazione degli immobili Commissione per la formazione Agenzia per la locazione Commissione di conciliazione	Non previste
Lucca	Canone concordato	Non previsti	Non previsti	Non previsti	Non previste
Massa	Canone concordato (senza indicizzazione)	Canone concordato (senza indicizzazione)	Non previsti	Osservatorio territoriale Commissione di conciliazione	Non previste
Pisa	Canone concordato (maggiorato del 15%)	Canone concordato (maggiorato fino al 15% in presenza di arredo e ridotto del 10% se il contratto ha una durata inferiore a 12 mesi)	Non previsti	Osservatorio territoriale Commissione per la formazione Agenzia per la locazione Commissione di conciliazione	Non previste
Pistoia	Non rilevabile	Non rilevabile	Non rilevabile	Commissione di conciliazione	Non previste
Prato	Canone concordato (maggiorato del 5%)	Canone concordato	Non previsti	Osservatorio territoriale Commissione di conciliazione	Non previste
Siena	Canone concordato	Canone concordato (maggiorato fino al 25% in presenza di arredo)	Sì	Osservatorio territoriale Commissione per il fondo di sostegno alla locazione Commissione di conciliazione	Riduzioni dell'aliquota ICI per gli alloggi a canone concordato

Fonte: elaborazioni su materiale reperito web.

- *l'Agenzia per la locazione*, composta dai rappresentanti delle parti firmatarie dell'Accordo con lo scopo di favorire lo sviluppo del mercato delle locazioni e l'accesso al mercato locativo privato, in particolare da parte di gruppi socialmente deboli, agevolando l'incontro tra domanda e offerta.

Quello di Livorno è poi l'unico Accordo territoriale che prevede l'istituzione di uno strumento di "gestione" dell'accordo stesso. Si tratta delle *Commissione per la classificazione degli immobili e l'individuazione delle zone omogenee ai sensi della l. 431/98* che, composta da un rappresentante di ciascuna delle organizzazioni firmatarie e del Comune, si pone l'obiettivo di verificare la congruità della classificazione degli immobili e del relativo valore locativo e di valutare il conseguimento degli obiettivi prefissati.

Ovviamente tutti gli Accordi contemplano la *Commissione di conciliazione stragiudiziale* prevista dal decreto ministeriale 5 marzo 1999, attuativo della legge 9 dicembre 1998, n. 431. Si tratta di un organismo che è chiamato a esprimersi sulle eventuali controversie sorte in merito all'interpretazione e all'esecuzione dei contratti di locazione e all'esatta applicazione dell'Accordo e che, nelle città oggetto di analisi, si differenzia solo relativamente alla sua composizione.

Non è infine molto diffusa la presenza, all'interno degli Accordi, di misure di sostegno al mercato delle locazioni. In pratica, solo quello di Firenze le contempla, prevedendo:

- la costituzione di un *Fondo di garanzia per il sostegno alla locazione*, finalizzato a evitare e/o ridurre le azioni giudiziarie nei casi di morosità determinata da ragioni sociali (quali motivi di salute, riduzione dell'orario di lavoro, licenziamento, messa in mobilità, cassa integrazione e disagio economico derivato da rapporti di lavoro precario) e alimentato dal finanziamento di enti pubblici e privati e, se necessario, da una quota dei canoni di locazione e/o dai depositi cauzionali ⁷⁶;
- la realizzazione di *accordi integrativi con le grandi proprietà*, con particolare riferimento agli enti previdenziali pubblici, agli istituti bancari, alle compagnie assicurative, agli enti locali, agli enti privatizzati, alle cooperative e ai soggetti giuridici e fisici detentori di più di 30 unità immobiliari.

Siena punta invece a garantire un sostegno al mercato della locazione regolamentata con la legge 9 dicembre 1998, n. 431, agendo sulla leva fiscale. Nell'Accordo territoriale cittadino si legge, infatti, che il Comune ha la facoltà di applicare riduzioni dell'aliquota ICI per le unità immobiliari locare con contratto a canone concordato.

⁷⁶ Per la gestione del Fondo è ipotizzata la costituzione di un apposito organismo composto dai rappresentanti dei sindacati di proprietari e inquilini, del Comune e di istituti di credito.

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

Alla liberalizzazione operata sul mercato degli affitti, la legge 9 dicembre 1998, n. 431, ha affiancato, allo scopo di compensarne almeno in parte l'effetto, una misura di sostegno monetario alle famiglie in locazione (il cosiddetto "Fondo sociale per l'affitto") alimentato da risorse nazionali, integrate con contributi regionali e comunali e gestito a livello locale.

A poco più di dieci anni dalla sua introduzione, la fine di questa importante misura di sostegno alle famiglie in locazione appare ormai "segnata". La tabella 4.18 evidenzia, infatti, la drastica riduzione dello stanziamento da parte del Ministero delle Infrastrutture avvenuto tra il 2008 e il 2011 (da oltre 210 milioni di euro a poco più di 140 milioni di euro) e il suo sostanziale azzeramento nel 2012 (è, infatti, meno di 10 milioni di euro).

Alla riduzione dello stanziamento ministeriale è ovviamente corrisposta la contrazione delle risorse trasferite alle regioni che, per la Toscana, sono passate dagli oltre 12 milioni di euro del 2008 ai "soli" 630 mila euro del 2012 (con una diminuzione complessiva del 95,0%).

Tabella 4.18 - Le risorse del "Fondo sociale affitto" tra il 2007 e il 2011

	Stanziamento ministeriale	Var. %	Trasferimento alla Toscana	Var. %
2008	210.990.000,00	-	12.651.897,56	-
2009	205.568.967,29	- 2,6	12.989.482,63	2,7
2010	181.101.060,00	- 11,9	10.402.999,85	- 19,9
2011	141.268.540,94	- 22,0	8.884.878,95	- 14,6
2012	9.896.732,00	- 93,0	628.258,72	- 92,9

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

In Toscana, il Fondo viene ripartito proporzionalmente tra i Comuni sulla base del fabbisogno dagli stessi dichiarato, con priorità per quello relativo ai nuclei familiari collocati nella fascia A), cioè a quelli che, così come stabilito dal decreto ministeriale 7 giugno 1999, hanno un reddito annuo imponibile complessivo non superiore a due pensioni minime INPS, rispetto al quale l'incidenza del canone di locazione risulta non inferiore al 14 %⁷⁷. Sono poi previste una riserva, pari al 10% delle risorse assegnate, ai Comuni capoluogo di provincia o con una popolazione superiore a 30.000 abitanti e una premialità a favore dei Comuni che concorrono con fondi propri alla copertura del fabbisogno derivante dalla graduatoria definitiva⁷⁸.

⁷⁷ E' prevista anche una fascia B) all'interno della quale sono collocati i nuclei familiari con un reddito annuo imponibile complessivo non superiore a quello determinato dalle Regioni e dalle Province autonome di Trento e Bolzano per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, rispetto al quale l'incidenza del canone di locazione risulta non inferiore al 24%.

⁷⁸ Il "premio" consiste in un incremento della quota del fondo spettante per la copertura del fabbisogno relativo alla fascia A) in una misura percentuale pari all'incidenza su di esso della compartecipazione comunale, nel limite massimo del 25%.

Con riferimento alle annualità 2008, 2009 e 2010, la tabella 4.19 mostra come in Toscana la riduzione dei trasferimenti statali sia stata sostanzialmente “compensata” da una crescita della quota di cofinanziamento regionale, passata da 4,5 a 6,5 milioni di euro, e da un incremento delle risorse messe a disposizione dai Comuni (aumentate dai poco più di 8 milioni di euro del 2008 ai 9 milioni di euro del 2010).

Tabella 4.19 - Le risorse complessive per il contributo affitto (ex lege n. 431/98) stanziare in Toscana tra il 2008 e il 2010.

	<i>Risorse statali</i>	<i>Risorse regionali</i>	<i>Risorse comunali</i>	<i>Risorse totali</i>
2008	12.651.897,56	4.500.000,00	8.283.196,90	25.435.094,46
2009	12.989.482,63	4.500.000,00	8.453.015,89	25.942.498,52
2010	10.402.999,85	6.500.000,00	9.004.681,83	25.907.681,68

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

Relativamente alle modalità di erogazione dei contributi, con la deliberazione della Giunta Regionale 6 aprile 2009, n. 265, sono state impartite alcune disposizioni da prevedere nei bandi comunali.

Di seguito se ne descrivono gli elementi più rilevanti ai fini della presente analisi, con riferimento al requisito economico da soddisfare per accedere alla prestazione, alle modalità di calcolo del contributo erogabile e di definizione della graduatoria dei beneficiari e al trattamento di particolari categorie di richiedenti, quali gli studenti universitari e i soggetti che dichiarano un ISE pari a zero o incongruo rispetto all'importo del canone di locazione indicato nella domanda.

Il requisito economico di accesso

<i>Fascia A</i>	Valore ISE uguale o inferiore all'importo corrispondente a due pensioni minime INPS. Incidenza del canone sul valore ISE non inferiore al 14%.
<i>Fascia B</i>	Valore ISE compreso tra l'importo corrispondente a due pensioni minime INPS ed € 26.390. Incidenza del canone sul valore ISE non inferiore al 24%. Valore ISEE non superiore al limite per l'accesso all'ERP.

Il calcolo del contributo

<i>Fascia A</i>	Deve essere di importo tale da ridurre l'incidenza del canone sul valore ISE al 14%, nei limiti di un massimale annuo di € 3.100.
<i>Fascia B</i>	Deve essere di importo tale da ridurre l'incidenza del canone sul valore ISE al 24%, nei limiti di un massimale annuo di € 2.325.
Ai Comuni è data la facoltà di stabilire limiti massimi di canone di locazione come base di calcolo del contributo erogabile.	

La graduatoria

Deve essere definita, per ciascuna fascia economica, sulla base della percentuale di incidenza del canone sul valore ISEE.

Ai Comuni è data la facoltà di introdurre ulteriori criteri di priorità.

I soggetti con "ISE zero o incongruo"⁷⁹

Sono ammessi solo in presenza di una certificazione che attesta che il soggetto richiedente usufruisce di assistenza da parte dei servizi sociali o di un'autocertificazione circa la loro fonte di sostentamento.

Gli studenti universitari

Si fa riferimento all'ISE/ISEE del soggetto di cui sono fiscalmente a carico.

Il divieto di cumulo

Il contributo non può essere cumulato con altri benefici pubblici erogati a titolo di sostegno alloggiativo.

Le tabelle da 4.20 a 4.28 mostrano la dinamica riscontrata in Toscana nelle domande di contributo affitto tra il 2008 e il 2010 e la capacità di soddisfazione della stessa attraverso le risorse pubbliche stanziare. In particolare, i principali aspetti rilevabili sono:

- a) un andamento del numero delle domande presentate che vede una riduzione tra il 2008 e il 2009 (da 24.590 a 23.398 richieste) e un successivo incremento nel 2010 (25.339 richieste), che più che compensa l'iniziale diminuzione;
- b) tale dinamica è interamente imputabile alla variazione avvenuta nelle richieste provenienti dalle famiglie collocate nella fascia A), a fronte della sostanziale stabilità di quelle presentate dai nuclei familiari appartenenti alla fascia B);
- c) una più elevata capacità di soddisfare le domande presentate (il numero di richieste non finanziate scende infatti dalle 3.824 del 2008, alle 3.559 del 2009 e alle 3.540 del 2010) a fronte, tuttavia, della necessità di una maggiore copertura finanziaria (il fabbisogno passa infatti da € 38.605.995,99 del 2008 a € 40.995.071,55 del 2010), dovuta o a una riduzione del contributo medio erogato o a un incremento degli importi unitari di contribuzione richiesta;
- d) la diminuzione del numero di domande insoddisfatte riguarda esclusivamente le famiglie presenti nella fascia A), in quanto le richieste provenienti dai nuclei familiari collocati nella fascia B) alle quali non è stata data risposta, sono passate da 2.277 del 2008 a 2.319 del 2010.

⁷⁹ L'ISE è considerato "incongruo" nei casi in cui il suo valore è inferiore a quello del canone di locazione per il quale si richiede il contributo.

Tabella 4.20 - Le richieste e le erogazioni del contributo affitto relative ai nuclei familiari collocati nella fascia A) - Anno 2008

	Richieste		Erogazioni		Differenza richieste	Differenza importo
	Nr.	Importo	Nr.	Importo		
Arezzo	1.385	3.910.136,63	1.314	1.383.922,21	-71	-2.526.214,42
Empoli	3.266	9.663.703,56	3.076	4.161.647,30	-190	-5.502.056,26
Firenze	1.019	2.989.999,40	990	1.221.016,38	-29	-1.768.983,02
Grosseto	1.291	3.623.707,48	1.257	1.777.879,81	-34	-1.845.827,67
Livorno	2.104	6.002.042,15	1.628	2.486.051,96	-476	-3.515.990,19
Lucca	1.613	4.679.824,94	1.486	2.547.457,96	-127	-2.132.366,98
Massa	927	2.503.850,21	911	987.058,56	-16	-1.516.791,65
Pisa	2.399	6.832.937,39	2.364	3.136.265,11	-35	-3.696.672,28
Pistoia	1.703	4.923.672,03	1.453	2.128.745,73	-250	-2.794.926,30
Prato	1.109	3.315.950,32	1.032	1.077.981,73	-77	-2.237.968,59
Siena	1.399	3.951.590,21	1.352	2.070.019,16	-47	-1.881.571,05
Totale	18.215	52.397.414,32	16.863	22.978.045,91	-1.352	-29.419.368,41

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

Tabella 4.21 - Le richieste e le erogazioni del contributo affitto relative ai nuclei familiari collocati nella fascia B) - Anno 2008

	Richieste		Erogazioni		Differenza richieste	Differenza importo
	Nr.	Importo	Nr.	Importo		
Arezzo	386	593.579,35	191	82.665,77	-195	-510.913,58
Empoli	1.304	2.721.698,60	506	426.912,49	-798	-2.294.786,11
Firenze	510	936.486,78	439	207.468,60	-71	-729.018,18
Grosseto	365	620.209,46	77	44.221,58	-288	-575.987,88
Livorno	668	1.107.273,02	296	198.418,95	-372	-908.854,07
Lucca	397	660.272,59	194	166.411,13	-203	-493.861,46
Massa	214	322.983,12	189	89.174,01	-25	-233.809,11
Pisa	945	1.711.854,09	845	488.670,31	-100	-1.223.183,78
Pistoia	425	782.190,13	121	57.085,74	-304	-725.104,39
Prato	483	994.291,69	430	127.881,74	-53	-866.409,95
Siena	678	1.193.678,10	615	568.979,03	-63	-624.699,07
Totale	6.375	11.644.516,93	3.903	2.457.889,35	-2.277	-8.675.714,00

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

Tabella 4.22 - Le richieste e le erogazioni complessive del contributo affitto – Anno 2008

	Richieste		Erogazioni		Differenza richieste	Differenza importo
	Nr.	Importo	Nr.	Importo		
Arezzo	1.771	4.503.715,98	1.505	1.466.587,98	-266	-3.037.128,00
Empoli	4.570	12.385.402,16	3.582	4.588.559,79	-988	-7.796.842,37
Firenze	1.529	3.926.486,18	1.429	1.428.484,98	-100	-2.498.001,20
Grosseto	1.656	4.243.916,94	1.334	1.819.363,03	-322	-2.421.815,55
Livorno	2.772	7.109.315,17	1.924	2.684.470,91	-848	-4.424.844,26
Lucca	2.010	5.340.097,53	1.680	2.713.869,09	-330	-2.626.228,44
Massa	1.141	2.826.833,33	1.100	1.076.232,57	-41	-1.750.600,76
Pisa	3.344	8.544.791,48	3.209	3.624.935,42	-135	-4.919.856,06
Pistoia	2.128	5.705.862,16	1.574	2.185.831,47	-554	-3.520.030,69
Prato	1.592	4.310.242,01	1.462	1.205.863,47	-130	-3.104.378,54
Siena	2.077	5.145.268,31	1.967	2.638.998,19	-110	-2.506.270,12
Totale	24.590	64.041.931,25	20.766	25.433.196,90	-3.824	-38.605.995,99

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

Tabella 4.23 - Le richieste e le erogazioni del contributo affitto relative ai nuclei familiari collocati nella fascia A) – Anno 2009

	Richieste		Erogazioni		Differenza richieste	Differenza importo
	Nr.	Importo	Nr.	Importo		
Arezzo	1.465	4.177.429,39	1.414	1.551.056,67	-51	-2.626.372,72
Empoli	3.156	9.314.324,23	2.974	4.198.384,00	-182	-5.115.940,23
Firenze	936	2.750.926,24	908	1.115.268,11	-28	-1.635.658,13
Grosseto	1.232	3.478.174,30	1.200	1.800.744,91	-32	-1.677.429,39
Livorno	1.998	5.654.447,99	1.737	2.730.316,15	-261	-2.924.131,84
Lucca	1.559	4.515.545,85	1.379	2.159.093,49	-180	-2.356.452,36
Massa	888	2.411.188,64	897	978.904,53	9	-1.432.284,11
Pisa	2.436	7.020.958,42	2.417	3.345.742,09	-19	-3.675.216,33
Pistoia	1.809	5.281.832,71	1.520	2.095.883,65	-289	-3.185.949,06
Prato	929	2.781.847,18	720	791.213,02	-209	-1.990.634,16
Siena	1.353	3.842.901,63	1.311	2.346.857,25	-42	-1.496.044,38
Totale	17.761	51.229.576,58	16.477	23.113.463,87	-1.284	-28.116.112,71

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

Tabella 4.24 - Le richieste e le erogazioni del contributo affitto relative ai nuclei familiari collocati nella fascia B) - Anno 2009

	Richieste		Erogazioni		Differenza richieste	Differenza importo
	Nr.	Importo	Nr.	Importo		
Arezzo	385	565.328,64	201	77.753,66	-184	-487.574,98
Empoli	1.260	2.625.566,65	541	383.988,68	-719	-2.241.577,97
Firenze	507	912.274,75	438	216.576,66	-69	-695.698,09
Grosseto	318	525.598,17	81	54.553,27	-237	-471.044,90
Livorno	581	1.008.839,50	342	253.863,80	-239	-754.975,70
Lucca	453	814.618,11	244	174.248,74	-209	-640.369,37
Massa	209	332.693,70	188	104.668,36	-21	-228.025,34
Pisa	907	1.689.274,63	793	476.717,13	-114	-1.212.557,50
Pistoia	462	861.731,59	175	67.906,22	-287	-793.825,37
Prato	425	870.096,52	293	135.301,51	-132	-734.795,01
Siena	730	1.269.372,93	666	793.973,99	-64	-475.398,94
Totale	6.237	11.475.395	3.962	2.739.552,02	-2.275	-8.735.843,17

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

Tabella 4.25 - Le richieste e le erogazioni complessive del contributo affitto - Anno 2009

	Richieste		Erogazioni		Differenza richieste	Differenza importo
	Nr.	Importo	Nr.	Importo		
Arezzo	1.850	4.742.758,03	1.615	1.628.810,33	-235	-3.113.947,70
Empoli	4.416	11.939.890,88	3.515	4.582.372,68	-901	-7.357.518,20
Firenze	1.443	3.663.200,99	1.346	1.331.844,77	-97	-2.331.356,22
Grosseto	1.550	4.003.772,47	1.281	1.855.298,18	-269	-2.148.474,29
Livorno	2.579	6.663.287,49	2.079	2.984.179,95	-500	-3.679.107,54
Lucca	2.012	5.330.163,96	1.623	2.333.342,23	-389	-2.996.821,73
Massa	1.097	2.743.882,34	1.085	1.083.572,89	-12	-1.660.309,45
Pisa	3.343	8.710.233,05	3.210	3.822.459,22	-133	-4.887.773,83
Pistoia	2.271	6.143.564,30	1.695	2.163.789,87	-576	-3.979.774,43
Prato	1.354	3.651.943,70	1.013	926.514,53	-341	-2.725.429,17
Siena	2.083	5.112.274,56	1.977	3.140.831,24	-106	-1.971.443,32
Totale	23.998	62.704.971,77	20.439	25.853.015,89	-3.559	-36.851.955,88

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

Tabella 4.26 - Le richieste e le erogazioni del contributo affitto relative ai nuclei familiari collocati nella fascia A) – Anno 2010

	Richieste		Erogazioni		Differenza richieste	Differenza importo
	Nr.	Importo	Nr.	Importo		
Arezzo	1.522	4.336.775,80	1.430	1.508.530,30	-92	-2.828.245,50
Empoli	3.231	9.634.484,46	3.076	3.823.994,14	-155	-5.810.490,32
Firenze	1.031	3.046.856,44	993	1.130.685,04	-38	-1.916.171,40
Grosseto	1.360	3.888.984,11	1.273	1.772.266,10	-87	-2.116.718,01
Livorno	2.023	5.918.096,58	1.711	2.479.909,37	-312	-3.438.187,21
Lucca	1.646	4.798.717,72	1.542	2.465.900,79	-104	-2.332.816,93
Massa	907	2.515.201,00	905	1.052.817,69	-2	-1.462.383,31
Pisa	2.565	7.435.596,64	2.542	3.198.681,19	-23	-4.236.915,45
Pistoia	1.804	5.334.337,61	1.622	2.110.777,05	-182	-3.223.560,56
Prato	1.075	3.240.581,93	910	841.737,60	-165	-2.398.844,33
Siena	1.518	4.350.822,68	1.457	2.665.307,32	-61	-1.685.515,36
Totale	18.682	54.500.454,97	17.461	23.050.606,59	-1.221	-31.449.848,38

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

Tabella 4.27 - Le richieste e le erogazioni del contributo affitto relative ai nuclei familiari collocati nella fascia B) – Anno 2010

	Richieste		Erogazioni		Differenza richieste	Differenza importo
	Nr.	Importo	Nr.	Importo		
Arezzo	430	667.419,21	209	81.996,87	-221	-585.422,34
Empoli	1.264	2.634.324,25	585	366.884,18	-679	-2.267.440,07
Firenze	512	932.920,69	435	180.332,14	-77	-752.588,55
Grosseto	330	563.541,73	89	60.095,83	-241	-503.445,90
Livorno	673	1.231.666,86	348	253.253,83	-325	-978.413,03
Lucca	464	858.225,40	265	185.328,44	-199	-672.896,96
Massa	208	345.790,23	193	112.558,85	-15	-233.231,38
Pisa	956	1.773.460,36	868	463.960,47	-88	-1.309.499,89
Pistoia	440	850.878,87	165	45.440,44	-275	-805.438,43
Prato	504	1.028.298,76	405	143.259,16	-99	-885.039,60
Siena	876	1.515.772,05	776	963.965,03	-100	-551.807,02
Totale	6.657	12.402.298	4.338	2.857.075,24	-2.319	-9.545.223,17

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

Tabella 4.28 - Le richieste e le erogazioni complessive del contributo affitto – Anno 2010

	Richieste		Erogazioni		Differenza richieste	Differenza importo
	Nr.	Importo	Nr.	Importo		
Arezzo	1.952	5.004.195,01	1639	1.590.527,17	-313	-3.413.667,84
Empoli	4.495	12.268.808,71	3661	4.190.878,32	-834	-8.077.930,39
Firenze	1.543	3.979.777,13	1428	1.311.017,18	-115	-2.668.759,95
Grosseto	1.690	4.452.525,84	1362	1.832.361,93	-328	-2.620.163,91
Livorno	2.696	7.149.763,44	2059	2.733.163,20	-637	-4.416.600,24
Lucca	2.110	5.656.943,12	1807	2.651.229,23	-303	-3.005.713,89
Massa	1.115	2.860.991,23	1098	1.165.376,54	-17	-1.695.614,69
Pisa	3.521	9.209.057,00	3410	3.662.641,66	-111	-5.546.415,34
Pistoia	2.244	6.185.216,48	1787	2.156.217,49	-457	-4.028.998,99
Prato	1.579	4.268.880,69	1315	984.996,76	-264	-3.283.883,93
Siena	2.394	5.866.594,73	2233	3.629.272,35	-161	-2.237.322,38
Totale	25.339	66.902.753,38	21.799	25.907.681,83	-3.540	-40.995.071,55

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

Di seguito (tabella 4.30), per i Comuni toscani capoluogo di provincia si descrivono le caratteristiche più rilevanti risultanti dall'analisi degli ultimi bandi di erogazione del contributo affitto (quelli relativi all'annualità 2011) che, come evidenziato dalla tabella 4.29, sono stati tutti emanati tra la fine di marzo e l'inizio di giugno⁸⁰:

- il limite territoriale per la titolarità di altri alloggi adeguati al nucleo familiare*: è in genere determinato con riferimento a quanto previsto dalla legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96, per le assegnazioni degli alloggi ERP (il territorio comunale e quello dei comuni limitrofi), a eccezione dei bandi di Grosseto e Prato, che lo fanno coincidere con il solo territorio comunale, e di quello di Firenze che, invece, fa riferimento a un ambito territoriale misurato in termini di tempo di percorrenza con i mezzi pubblici di trasporto;
- il contributo erogabile*: Carrara, Firenze e Massa provvedono alla fissazione di un importo minimo del contributo, mentre Grosseto, Livorno e Prato stabiliscono un massimale, nei primi due casi riferito all'importo dei canoni concordati previsti dai relativi Accordi territoriali, nel terzo a una percentuale dell'importo del canone effettivamente pagato, così come dichiarato dal nucleo familiare richiedente.
- il trattamento dei soggetti che dichiarano un "ISE zero" o incongruo*: come detto in precedenza, la Regione ha chiesto ai Comuni di porre una particolare attenzione a questa specifica categoria di richiedenti, limitando l'erogazione del contributo a quelli in carico ai servizi sociali o che certificano la propria fonte di sostentamento. A questi ultimi, il Comune di Arezzo richiede la presentazione di una certificazione anche dopo l'erogazione del contributo, mentre Firenze, Livorno

⁸⁰ Il primo bando è stato, infatti, pubblicato a Grosseto il 21 marzo e l'ultimo a Pistoia il 1° giugno 2011.

- e Pisa impongono la presentazione di copia della documentazione reddituale del soggetto che rappresenta la fonte di sostentamento della famiglie richiedente;
- d) *il divieto di cumulo con altri contributi erogati con finalità di sostegno al pagamento del canone di locazione*: è totale in tutti i Comuni analizzati, a eccezione di Pisa che applica un meccanismo di scorporo delle provvidenze economiche concesse per il pagamento dell'affitto, eventualmente già riscosse prima dell'assegnazione del contributo;
- e) *la definizione della graduatoria*: il principale elemento di determinazione della posizione in graduatoria delle famiglie che richiedono il contributo è rappresentato dalla percentuale di incidenza sull'ISE del canone di locazione dichiarato. Alla valutazione di questo indicatore si fermano i Comuni di Carrara, Lucca, Massa e Pisa, mentre nei bandi di Arezzo, Firenze, Grosseto, Livorno, Pistoia e Prato sono attribuiti punteggi aggiuntivi legati a specifiche caratteristiche del nucleo familiare⁸¹;
- f) *la riserva di risorse*: in relazione alla suddivisione degli idonei alla contribuzione in due graduatorie - quella per le famiglie nella fascia A) e quella per la famiglie nella fascia B) - alcuni Comuni hanno predeterminato le quote minime e massime da assegnare a ciascuna di esse: a Firenze e Massa alla fascia A) deve essere destinata una quota del fondo non inferiore al 75% del totale, mentre a Pisa tale livello è fissato al 60%. A Livorno viene, invece, stabilito in misura univoca che alla fascia B) deve essere riservata un ammontare di risorse pari al 10%;
- g) *le modalità di presentazione della domanda*: riflettono quelle adottate per i bandi di assegnazione degli alloggi ERP, con la prevalenza dei Comuni (Arezzo, Carrara, Firenze, Livorno, Lucca e Massa) che affidano la gestione della procedura ai propri "Uffici casa". Solo Grosseto attiva invece i "Servizi sociali", mentre Pisa conferma il coinvolgimento della locale Azienda pubblica per la casa (APES Scpa), già previsto per i bandi di assegnazione degli alloggi ERP. A differenza della procedura prevista da tali bandi, in nessun caso è prevista la collaborazione dei sindacati degli inquilini.

⁸¹ Punteggi aggiuntivi vengono assegnati: a) a Firenze, alle famiglie di uno o due componenti nelle quali il conduttore dell'alloggio è anziano, a quelle monoparentali con minori a carico e a quelle in cui è presente una persona con disabilità; b) a Grosseto, alle famiglie di soli anziani e a quelle in cui sono presenti minori e/o persone con disabilità; c) a Livorno e a Pistoia, alle famiglie di uno o due componenti nelle quali il conduttore dell'alloggio è anziano, a quelle monoparentali con minori a carico, a quelle numerose (con almeno cinque componenti), a quelle in cui sono presenti persone con invalidità superiore al 66% e a quelle in cui vi sono persone verso le quali è stata avviata una procedura di cassa integrazione (CIG) o di licenziamento nei sei mesi precedenti alla data di pubblicazione del bando; d) ad Arezzo e a Prato, alle famiglie con persone anziane e/o con disabilità e a quelle monoparentali con minori a carico.

Tabella 4.29 - Le date di pubblicazione dei bandi 2011 per l'assegnazione dei contributi integrativi per il pagamento del canone di locazione previsti dalla legge n. 431/98 nei Comuni toscani capoluogo di provincia

Comune	Gen.	Feb.	Mar.	Apr.	Mag.	Giu.	Lug.	Ago.	Set.	Ott.	Nov.	Dic.
Arezzo			28 mar									
Carrara				26 Apr								
Firenze				20 Apr								
Grosseto			21 mar									
Livorno			28 mar									
Lucca					02 mag							
Massa					30 mag							
Pisa					02 mag							
Pistoia						01 giu						
Prato				26 Apr								
Siena (*)												

(*) Dato non disponibile.

Tabella 4.30 - Le caratteristiche dei bandi per l'assegnazione dei contributi per il sostegno alla locazione ex lege n. 431/98 emanati nei Comuni capoluogo di provincia - segue

Comune	Limite territoriale per titolarità di altri alloggi	Limiti (minimo o massimo) al contributo erogabile	Trattamento delle famiglie con "ISEE zero"	Divieto di cumulo con altri contributi per l'affitto
Arezzo	Territorio comunale e comuni limitrofi	Nessuno	Richiesta di presentazione di una certificazione anche dopo l'assegnazione del contributo (*)	Totale
Carrara	Territorio comunale e comuni limitrofi	Contributo minimo di € 50	Come da disposizione regionale	Totale
Firenze	Distanza massima di un'ora di percorrenza con i mezzi pubblici di trasporto	Contributo minimo di € 25	Richiesta di presentazione di copia della documentazione reddituale (*)	Totale
Grosseto	Territorio comunale	Contributo massimo pari al valore riferito alla tipologia superiore di alloggio prevista dall'accordo territoriale	Come da disposizione regionale	Totale
Livorno	Territorio comunale e comuni limitrofi	Contributo massimo pari al valore riferito alla tipologia superiore di alloggio prevista dall'accordo territoriale	Richiesta di presentazione di copia della documentazione reddituale (*)	Non indicato
Lucca	Territorio comunale e comuni limitrofi	Nessuno	Come da disposizione regionale	Totale
Massa	Territorio comunale e comuni limitrofi	Contributo minimo di € 50	Come da disposizione regionale	Totale
Pisa	Territorio comunale e comuni limitrofi	Nessuno	Richiesta di presentazione di copia della documentazione reddituale (*)	Scorporo delle provvidenze già riscosse
Pistoia	Territorio comunale e comuni limitrofi	Nessuno	Come da disposizione regionale	Totale
Prato	Territorio comunale	Contributo massimo pari al 70% del canone dichiarato	Come da disposizione regionale	Totale
Siena	Non disponibile	Non disponibile	Non disponibile	Non disponibile

(*) A integrazione di quanto richiesto dalla Regione con la deliberazione della Giunta Regionale 6 aprile 2009, n. 265.

Fonte: elaborazioni su materiale reperito sulle reti civiche comunali.

Tabella 4.30 - Le caratteristiche dei bandi per l'assegnazione dei contributi per il sostegno alla locazione ex lege n. 431/98 emanati nei Comuni capoluogo di provincia - segue

Comune	Introduzione di criteri integrativi per la definizione della graduatoria	Previsione di una riserva di risorse per particolari categorie di richiedenti	Soggetti coinvolti nella distribuzione della modulistica	Soggetti coinvolti nella raccolta delle domande
Arezzo	E' prevista una priorità per: - anziani ultrasessantacinquenni - persone con disabilità grave - famiglie monogenitoriali	No	Servizio Casa Sportello unico	Sportello unico
Carrara	No	No	Servizio Casa Ufficio relazioni con il pubblico	Protocollo generale
Firenze	Sono previsti punteggi con riferimento a: - valore ISE - incidenza del canone sul valore ISE - conduttore ultrasessantacinquenne - famiglia monogenitoriale - persone invalide o con disabilità grave	Almeno il 75% delle risorse deve essere destinata alla fascia A	Servizio Casa Ufficio relazioni con il pubblico Sindacati inquilini	Servizio Casa
Grosseto	Sono previsti punteggi con riferimento a: - persone con disabilità - famiglia monogenitoriale - persone in età minore - anziani ultrasessantacinquenni	No	Servizi sociali Ufficio relazioni con il pubblico	Servizi sociali
Livorno	Sono previsti punteggi con riferimento a: - incidenza del canone sul valore ISE - anziani ultrasessantacinquenni - famiglia monogenitoriale - famiglie numerose - persone invalide - persone in CIG o licenziate	Il 10% delle risorse deve essere destinata alla fascia B	Servizio Casa Ufficio relazioni con il pubblico Sportello "Emergenza abitativa" Circostrizioni Sindacati inquilini	Servizio Casa

Fonte: elaborazioni su materiale reperito sulle reti civiche comunali.

Tabella 4.30 - Le caratteristiche dei bandi per l'assegnazione dei contributi per il sostegno alla locazione ex lege n. 431/98 emanati nei Comuni capoluogo di provincia

<i>Comune</i>	<i>Introduzione di criteri integrativi per la definizione della graduatoria</i>	<i>Previsione di una riserva di risorse per particolari categorie di richiedenti</i>	<i>Soggetti coinvolti nella distribuzione della modulistica</i>	<i>Soggetti coinvolti nella raccolta delle domande</i>
Lucca	No	No	Servizio Casa Ufficio relazioni con il pubblico Circoscrizioni	Protocollo generale
Massa	No	Almeno il 75% delle risorse deve essere destinata alla fascia A	Ufficio relazioni con il pubblico	Servizio Casa
Pisa	No	Almeno il 60% delle risorse deve essere destinata alla fascia A	Ufficio relazioni con il pubblico Consigli territoriali di partecipazione APES Scpa	APES Scpa
Pistoia	<p>Sono previsti punteggi con riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - incidenza del canone sul valore ISE - anziani ultrasessantacinquenni - famiglia monogenitoriale - famiglie numerose - persone invalide - persone in CIG o licenziate 	No	Ufficio relazioni con il pubblico Circoscrizioni Centro interculturale	Protocollo generale
Prato	<p>E' prevista una priorità per:</p> <ul style="list-style-type: none"> - anziani ultrasessantacinquenni - persone con disabilità o invalidità - famiglie monogenitoriali 	No	Ufficio relazioni con il pubblico	Protocollo generale
Sienna	Non disponibile	Non disponibile	Non disponibile	Non disponibile

Fonte: elaborazioni su materiale reperito sulle reti civiche comunali.

4.3.3 Altri strumenti di sostegno economico alla locazione

4.3.3.1 Il contributo per l'autonomia abitativa dei giovani (progetto "Giovani sì")

Una misura di sostegno volta a favorire l'emancipazione dei giovani di età compresa tra 25 e 34 anni dal nucleo familiare di origine è stata introdotta in Toscana con la legge regionale 29 giugno 2011, n. 25, con cui è stata modificata la legge regionale 29 dicembre 2010, n. 65 (legge finanziaria per l'anno 2011), nella parte (il capo V) inerente le disposizioni in materia di misure a sostegno dell'autonomia abitativa dei giovani.

Si tratta di un contributo economico finalizzato al pagamento, per un periodo massimo di tre anni⁸², del canone di locazione ai giovani che fuoriescono dal nucleo familiare dei genitori. I criteri di erogazione sono stati definiti con la deliberazione della Giunta Regionale 10 ottobre 2011, n. 861, con la quale si è stabilito che:

- a) si è in presenza di emancipazione dalla famiglia di origine e di autonomia abitativa quando si ha la costituzione di un nucleo familiare così composto:
 - famiglia monoparentale con figli;
 - coppia coniugata o convivente *more uxorio*;
 - coppia costituita da giovani provenienti da due distinti nuclei familiari di origine;
 - persone singole;
 - due o più giovani, non legati da rapporti di parentela, che intendono costituire una solidale coabitazione, condividendo oneri e responsabilità della conduzione dell'alloggio;
- b) l'accesso alla misura di sostegno è subordinato al rispetto dei seguenti requisiti:
 - cittadinanza italiana o di altro stato appartenente all'Unione europea oppure, se straniera, possesso dei requisiti previsti dall'articolo 40, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286;
 - residenza in Toscana da almeno cinque anni, presso il nucleo familiare di origine;
 - titolarità di un reddito complessivo ai fini IRPEF non superiore, a livello individuale, a € 35.000 e, a livello familiare, a € 45.000 per le coppie (coniugate e non) e le coabitazioni tra due giovani, e a € 55.000 per le coabitazioni tra tre o più giovani;
 - valore ISEE della famiglia di origine non superiore a € 40.000⁸³;
 - intenzione di sottoscrivere un regolare contratto di locazione a carattere non transitorio;
 - non titolarità di altri contributi o benefici pubblici erogati per la medesima finalità;
 - non titolarità, per una quota superiore al 30%, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su immobili a destinazione abitativa;

⁸² Complessivamente le risorse stanziare per il triennio 2011 – 2013 ammontano a 45 milioni di euro.

⁸³ Per le coppie si considera il più elevato tra i valori ISEE delle due famiglie di origine.

- c) ai fini della formazione della graduatoria, è data, nell'ordine, priorità ai nuclei familiari:
- in cui almeno uno dei giovani presenti ha un'età compresa tra 30 e 34 anni;
 - in cui vi è un solo genitore;
 - che hanno più figli;
 - che hanno redditi bassi.
- d) l'importo annuo del contributo economico, variabile tra € 1.800 ed € 4.200, è determinato sulla base del reddito del nuovo nucleo familiare (secondo le fasce di cui tabella 4.31) e della presenza di figli (tabella 4.32).⁸⁴

Tabella 4.31 - Le fasce reddituali per la determinazione del contributo

	Tipologia familiare					
	Famiglia monoparentale o persona singola		Coppia o coabitazione tra due giovani		Coabitazione di tre o più giovani	
	da	a	da	a	da	a
Fascia minima	0	12.000	0	22.000	0	32.000
Fascia intermedia	12.001	24.000	22.001	34.000	32.001	44.000
Fascia massima	24.001	35.000	34.001	45.000	44.001	55.000

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

Tabella 4.32 - L'importo annuo del contributo erogabile

	Numero di figli		
	Nessuno	Uno	Due o più
Fascia minima	3.000	3.900	4.200
Fascia intermedia	2.300	3.200	3.500
Fascia massima	1.800	2.700	3.000

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

4.3.3.2 Il contributo per la prevenzione dell'esecutività degli sfratti per morosità ("Fondo sfratti")

La misura più recente attivata dalla Regione a sostegno del pagamento dei canoni di locazione è del dicembre del 2011 ed è finalizzata a evitare l'esecuzione di sfratti per morosità di famiglie in situazione di temporanea difficoltà, determinata dalla perdita o dalla riduzione della loro capacità reddituale, in conseguenza della crisi economica.

Con la deliberazione della Giunta Regionale 5 dicembre 2011, n. 1088, si è operata la ripartizione tra i LODE toscani dei 4 milioni di euro stanziati (tabella 4.33) e sono stati definiti i criteri per la loro erogazione.

⁸⁴ Le domande di contributo presentate a valere sul primo bando, approvato con il decreto dirigenziale 3 novembre 2011, n. 4798, e scaduto il 31 gennaio 2012, sono state circa 1.350.

Tabella 4.33 - La ripartizione tra i LODE toscani delle risorse del "Fondo sfratti"

	Ripartizione al Comune capoluogo		Ripartizione ai restanti Comuni		Ripartizione a livello di LODE	
	%	Importo	%	Importo	%	Importo
Arezzo	5,16	206.456,80	4,75	189.949,29	9,91	396.496,08
Empoli	1,89	75.610,88	3,34	133.702,17	5,23	209.313,05
Firenze	10,24	409.405,25	9,17	366.989,40	19,41	776.394,65
Grosseto	2,47	98.662,98	0,67	26.740,43	3,14	125.403,41
Livorno	6,94	277.547,26	4,66	186.260,95	11,60	463.808,21
Lucca	2,24	89.442,14	7,08	283.079,76	9,31	372.521,90
Massa	1,96	78.377,13	2,86	114.338,40	4,82	192.715,54
Pisa	4,26	170.585,52	7,91	316.274,78	12,17	486.860,30
Pistoia	2,86	114.338,40	8,99	359.612,72	11,85	473.951,13
Prato	4,20	167.819,27	3,96	158.598,43	8,16	326.417,70
Siena	0,67	26.740,43	3,73	149.377,59	4,40	176.118,03
Totale	42,88	1.715.076,07	57,12	2.284.923,93	100,00	4.000.000,00

Fonte: deliberazione della Giunta Regionale 5 dicembre 2011, n. 1088.

Innanzitutto, ai fini dell'accesso ai contributi, si è stabilito che i nuclei familiari richiedenti devono trovarsi nelle seguenti condizioni soggettive⁸⁵:

- a) almeno uno dei componenti del nucleo familiare residente nell'alloggio deve essere un lavoratore dipendente, autonomo o precario colpito dagli effetti della crisi economica, con conseguente riduzione della capacità reddituale, per un evento quale:
 - licenziamento, escluso quello per giusta causa, giustificato motivo soggettivo e per dimissioni volontarie;
 - accordi aziendali o sindacali con riduzione dell'orario di lavoro;
 - cassa integrazione ordinaria o straordinaria;
 - collocazione in stato di mobilità;
 - mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipico;
 - cessazione di attività libero-professionali o di imprese registrate alla C.C.I.A.A., aperte da almeno 12 mesi;
- b) malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato la riduzione del reddito o la necessità di far fronte a spese mediche e assistenziali di particolare rilevanza;
- c) valore ISE non superiore a € 35.000 e ISEE non superiore a € 20.000;
- d) non titolarità, per una quota superiore al 30%, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su immobili a destinazione abitativa siti sul territorio nazionale.

⁸⁵ I Comuni, in ambito LODE, hanno la possibilità di stabilire limiti più restrittivi di quelli definiti a livello regionale, di introdurre ulteriori requisiti in relazione alle condizioni sociali ed economiche del territorio e di promuovere altre iniziative di sostegno ai nuclei familiari destinatari del contributo.

Ai Comuni spetta poi il compito di determinare, in ambito LODE, l'importo massimo del contributo erogabile ai nuclei familiari richiedenti sulla base di criteri che tengano conto delle prospettive di recupero della loro capacità reddituale.

Infine, relativamente alla procedura di erogazione, la deliberazione della Giunta Regionale 5 dicembre 2011, n. 1088, stabilisce l'assegnazione delle risorse alle Aziende pubbliche per la casa operanti in ciascun LODE, le quali, dopo che i Comuni hanno verificato il possesso dei requisiti di accesso da parte dei nuclei familiari richiedenti, provvedono al pagamento del contributo.

4.3.4 Le Agenzie per la casa

In un contesto caratterizzato da un irrigidimento del mercato della locazione privata, assumono grande importanza le iniziative volte a facilitare l'intermediazione tra la domanda e l'offerta, fornendo in taluni casi strumenti di garanzia a tutela del pagamento del canone di locazione ai proprietari e il rispetto degli accordi contrattuali. In questo paragrafo saranno descritte le iniziative promosse in tal senso in Toscana, distinguendo, al solo fine di semplificarne l'esposizione, tra quelle aventi carattere "istituzionale", in quanto direttamente promosse dagli enti locali per svolgere funzioni di vera e propria intermediazione di mercato a fronte di un impegno contenuto negli Accordi territoriali di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, e quelle di carattere "sociale" che, sempre in rete con gli enti pubblici territoriali, offrono soluzioni alloggiative, intermedie o definitive, a figure deboli o escluse dal mercato dell'abitazione, utilizzando in maniera trasversale gli strumenti delle leggi sull'immigrazione, le risorse delle politiche sociali e quelle messe a disposizione dalla società civile e dal mondo associativo.

4.3.4.1 Le Agenzie "istituzionali" per la casa (Firenze, Livorno e Pisa)

L'Agenzia per la Casa di Firenze è un ufficio, costituito nel 2009 in collaborazione tra la Direzione Patrimonio del Comune e Casa Spa, che ha il compito di affiancare, alle prestazioni tipiche dei servizi di edilizia residenziale pubblica, la raccolta di segnalazioni, di esigenze e bisogni, nonché di informare i cittadini su opportunità, incentivi o strumenti che possano facilitare la locazione di immobili a uso abitativo a canone sostenibile.

Il Comune, nell'individuare strategie alternative all'intervento pubblico diretto per attivare risorse sul mercato privato della locazione, ha inoltre previsto la costituzione di un Fondo di garanzia a copertura di eventuali morosità (per un massimo di dodici mensilità) in favore di proprietari che affittino alloggi a un canone inferiore a quelli stabiliti dall'Accordo territoriale vigente al momento della stipula del contratto di locazione.

L'Agenzia per l'affitto di Livorno è un servizio promosso dal Comune e dalla Fondazione Cassa di Risparmi di Livorno finalizzato a favorire l'accesso al mercato della locazione ai cittadini che hanno redditi troppo alti per rivolgersi all'edilizia residenziale pubblica, ma troppo bassi per sostenere i canoni attualmente presenti sul mercato immobiliare,

operando, tra l'altro, per diffondere e facilitare l'uso del contratto a canone concordato previsto dall'Accordo territoriale cittadino. Il servizio è gestito dall'Azienda pubblica per la casa (Casa Livorno e Provincia Spa) che lo svolge presso la propria sede. Per poter fruire dei servizi dell'Agenzia coloro che sono alla ricerca di un alloggio in locazione devono:

- essere cittadini italiani o cittadini stranieri regolarmente residenti, da almeno cinque anni, nel territorio della provincia di Livorno ed esercitanti una regolare attività lavorativa;
- avere un reddito annuo complessivo convenzionale, ai sensi dell'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, compreso tra € 14.715,00 (previsto per l'assegnazione degli alloggi di ERP) ed € 38.734,27⁸⁶;
- non essere titolari, nell'ambito provinciale, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione (in forma totalitaria) o disponibilità su un alloggio adeguato alle necessità del nucleo familiare⁸⁷;
- non risultare con sfratto in corso per morosità ad esclusione di quei casi in cui l'alloggio a canone concordato consenta all'aspirante inquilino di rientrare nei parametri di sostenibilità del canone e sempre che lo sfratto sia avvenuto per morosità incolpevole⁸⁸;
- non intercorra parentela, fino al terzo grado, diretta o affine con il proprietario.

Coloro che risultano in possesso dei suddetti requisiti e per i quali è stata accertata la solvibilità sono segnalati ai locatori secondo un ordine di priorità basato sui seguenti criteri:

- 1) nuclei familiari con sfratto esecutivo in corso, purché sussista la condizione di sostenibilità del canone;
- 2) nuclei familiari con presenza di portatori di handicap;
- 3) nuclei familiari con presenza di minori di 14 anni;
- 4) nuclei familiari al cui interno figurino anziani ultrasessantacinquenni;
- 5) giovani coppie, ossia, così come definito al punto a3, tabella B della legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96, con anzianità di formazione non superiore a due anni dalla data di pubblicazione del bando e in cui nessuno dei due componenti della coppia abbia superato il 35° anno di età.

Nel caso in cui non ricorra alcuna delle suddette condizioni, l'Agenzia provvede a esaminare le richieste di intermediazione pervenute secondo l'ordine di presentazione. Al fine di tutelare i proprietari dai rischi di morosità del canone e degli oneri condominiali accessori e dell'eventuale danneggiamento degli alloggi, è stato istituito,

⁸⁶ Il reddito può essere anche minore di € 14.715,00, purché l'incidenza del canone concordato, relativo all'alloggio proposto, non superi un quinto del reddito netto percepito dal nucleo familiare.

⁸⁷ L'adeguatezza dell'alloggio è determinata in applicazione dei parametri previsti dalla legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96.

⁸⁸ Per morosità incolpevole si intende quella che si può verificare qualora il canone di locazione sia superiore a un terzo del reddito convenzionale (deliberazione del Consiglio Regionale 10 dicembre 2010, n. 30).

con conferimenti da parte de Comune e della Fondazione Cassa di Risparmi di Livorno, un Fondo di garanzia di importo pari a € 100.000. In particolare, con le risorse del Fondo si provvede:

- alla copertura dell'eventuale morosità da parte del conduttore, fino a un importo massimo di sei mensilità del canone⁸⁹;
- alla copertura per danni all'immobile, fino all'importo massimo di € 2.500.

L'Agenzia Casa di Pisa è un servizio istituito dal Comune sin dal 1998, ma le cui finalità e la relativa disciplina sono state recentemente ridefinite con la deliberazione del Consiglio Comunale 27 maggio 2010, n. 60. In particolare, si è stabilito che lo scopo principale dell'Agenzia è quello di acquisire unità immobiliari in comodato o in locazione, da proprietari privati o pubblici disponibili a stipulare contratti abitativi a canone agevolato⁹⁰, al fine di procedere alla loro sub-locazione a cittadini che, pur disponendo di un certo reddito, si trovano in situazioni di reale difficoltà nel reperire alloggi in affitto⁹¹.

Con la deliberazione del Consiglio Comunale 2 dicembre 2010, n. 60, la gestione dell'Agenzia è stata affidata ad APES Scpa, che provvede ad assegnare gli alloggi mediante bando pubblico⁹², a cui possono partecipare i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- a) cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione europea, oppure di altro Stato, purché siano nelle condizioni stabilite dall'articolo 40, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286;
- b) la residenza o l'esercizio dell'attività lavorativa, esclusiva o prevalente, nel comune di Pisa;
- c) non titolarità, nel territorio nazionale, di diritti di proprietà o usufrutto, di uso o abitazione su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare⁹³;
- d) valore ISE uguale o superiore al limite di accesso all'ERP (€ 14.715,00) e inferiore all'importo corrispondente al limite per l'accesso ai contributi integrativi per il pagamento del canone di locazione previsti dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431 (€ 26.588,00).

⁸⁹ Condizione necessaria per accedere alle risorse del Fondo, è l'attivazione da parte del proprietario dei provvedimenti amministrativi volti al recupero del credito, quali la messa in mora e la contestuale intimazione di pagamento e, in caso di persistente inadempienza, degli atti legali tesi alla risoluzione del contratto e al rilascio dell'alloggio.

⁹⁰ Il canone di locazione applicato è, infatti, quello previsto dall'Accordo territoriale vigente al momento della stipula del contratto di locazione.

⁹¹ Gli alloggi possono essere assegnati a nuclei familiari e, con vincolo di solidarietà, anche a gruppi di studenti e/o di anziani ultrasessantacinquenni residenti, non legati da vincoli di parentela.

⁹² Il primo bando di assegnazione è stato pubblicato il 16 giugno 2011.

⁹³ L'adeguatezza dell'alloggio è determinata applicando i parametri di cui alla lettera c) della Tabella A, allegata alla legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96.

Tra i partecipanti al bando viene stilata una graduatoria, basata sui punteggi indicati nella tabella 4.34⁹⁴.

Tabella 4.34 - I punteggi per la definizione della graduatoria di assegnazione degli alloggi da parte dell'Agenzia Casa di Pisa

<i>Condizioni</i>	<i>Punti</i>
1. nuclei con sfratto con significazione od ordinanza di sgombero	5
2. nuclei già presenti in Agenzia casa	4
3. nuclei costituiti da un genitore con figlio/i a carico	3
4. nuclei familiari con figli minori	2
5. per ogni altro figlio a carico oltre il primo	1
6. nuclei familiari composti esclusivamente da uno o più anziani di età superiore a 65 anni	2
7. nuclei familiari in cui siano presenti portatori di handicap permanente o soggetti con invalidità superiore al 66%	2
8. nuclei familiari in cui siano presenti soggetti con invalidità al 100%	3
9. nuclei residenti, da oltre un anno, in alloggi certificati come impropri	4
10. nuclei di giovani e coppie conviventi da almeno due anni (tutti di età inferiore a 35 anni)	3
11. nuclei composti da anziani e studenti	3
12. nuclei residenti in alloggi dichiarati antigienici dall'USL (antigienicità relativa)	1
13. nuclei residenti in alloggi dichiarati antigienici dall'USL (antigienicità assoluta)	2
14. nuclei con ISE uguale o superiore al limite di reddito per l'accesso all'ERP (€ 14.715,00) e inferiore alla metà della somma tra il limite di reddito per l'accesso all'ERP e il limite per beneficiare dei contributi integrativi per il pagamento del canone di locazione previsti dalla legge n. 431/98 (€ 20.651,50)	2
15. nuclei con ISE uguale o superiore alla metà della somma tra il limite di reddito per l'accesso all'ERP e il limite per beneficiare dei contributi al canone integrativi per il pagamento del canone di locazione previsti dalla legge n. 431/98 e inferiore al limite massimo per beneficiare dei contributi al canone integrativi per il pagamento del canone di locazione previsti dalla legge n. 431/98 (€ 26.588,00)	1
16. nuclei residenti nel comune di Pisa	1

Fonte: deliberazione del Consiglio Comunale 2 dicembre 2010, n. 60.

⁹⁴ A parità di punteggio, è riconosciuta priorità ai nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio dell'alloggio, secondo il seguente ordine:

- sfratti per morosità incolpevole, intesa, ai sensi della legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96, quale quella che può verificarsi "in presenza di un canone di locazione superiore ad un terzo del reddito convenzionale disciplinato dalla stessa legge";
- sfratti per finita locazione con significazione e ordinanze di sgombero;
- maggiore incidenza percentuale del canone sul reddito familiare;
- nuclei familiari con il reddito più basso.

Il canone di sub-locazione viene determinato secondo le seguenti modalità:

- è pari al 50% del canone agevolato, per i nuclei familiari con un reddito uguale o superiore all'importo annuo di una pensione minima INPS e inferiore al limite di reddito per l'accesso all'ERP (€ 14.715,00);
- è pari al 100% del canone agevolato, per i nuclei familiari con un reddito uguale o superiore al limite di reddito per l'accesso all'ERP (€ 14.715,00) e inferiore al limite massimo per beneficiare dei contributi integrativi per il pagamento del canone di locazione previsti dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431, (€ 26.588,00). La stipula del contratto è comunque subordinata alla presentazione, da parte degli assegnatari degli alloggi, di idonea documentazione che, a garanzia della solvibilità degli stessi, dimostri il possesso di un reddito familiare "adeguato" a sostenere il canone⁹⁵.

Ai proprietari che "affidano" i propri alloggi all'Agenzia vengono assicurati:

- il puntuale pagamento del canone di locazione;
- il rilascio dell'immobile, in caso di necessità del locatore, alla prima scadenza contrattuale (tre anni);
- la riconsegna dell'alloggio in normali condizioni di conservazione entro sessanta giorni dalla scadenza contrattuale.

Allo scopo di far fronte all'eventuale inadempimento da parte del sub-conduttore degli obblighi di conservazione e manutenzione dell'immobile locato, APES Scpa costituisce un fondo alimentato da risorse comunali, a garanzia dei proprietari degli immobili locati all'Agenzia Casa. Nel caso di morosità del sub-conduttore superiore a due mesi, APES Scpa deve intimare proposta di esecuzione dello sfratto e provvedere all'azione di recupero. I proprietari possono infine beneficiare delle agevolazioni fiscali sull'IRPEF o sull'IRES⁹⁶ e sull'imposta di registro⁹⁷ previste dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431, per i contratti a canone agevolato e della riduzione dell'ICI nella misura stabilita dall'Amministrazione comunale.

4.3.4.2 Le Agenzie "sociali" per la casa

Queste agenzie nascono quale strumento suppletivo che le pubbliche amministrazioni possono attivare sul territorio, in stretta collaborazione con gli organismi del terzo settore, per aumentare l'offerta di abitazioni rivolta alle fasce deboli della popolazione. Le Agenzie si collocano infatti a pieno titolo nel sistema di accoglienza regionale, costituendo una soluzione spesso necessaria per le amministrazioni locali nei confronti delle situazioni di disagio, anche estremo, che importanti segmenti della popolazione (sia italiana che straniera) manifestano sul piano allogggiativo.

⁹⁵ Viene considerato "adeguato" un reddito familiare sul quale il canone di locazione incide in una misura non superiore al 30%.

⁹⁶ Si tratta della riduzione del 30% del reddito imponibile derivante dalla locazione.

⁹⁷ L'imposta viene, infatti, calcolata nella misura del 70% del canone di locazione.

Come è stato sottolineato⁹⁸, oltre a confermare l'importanza dell'azione finora svolta per il contrasto delle situazioni di disagio abitativo, il loro sviluppo prefigura uno scenario futuro nel quale il cosiddetto "terzo settore abitativo" potrà rappresentare un valido supporto alle politiche in materia.

Tuttavia, nate e cresciute in modalità spesso emergenziale e sperimentale sul territorio accanto a quelle di natura "istituzionale", queste strutture sono oggi al centro di una proposta che la Regione Toscana sta ultimando per garantire un passaggio a un sistema regionale delle Agenzie per la casa.

I requisiti essenziali sono reperibili nel documento che la Regione ha predisposto per uniformare il sistema delle Agenzie già attive, sia "sociali" che "istituzionali", e per dare delle linee guida omogenee alle possibili Agenzie future⁹⁹:

1) *requisiti primari (fondamentali)*:

- a) devono essere organismi senza finalità di lucro e che, quindi, non possono in alcun modo distribuire utili ai loro soci o partecipanti;
- b) devono svolgere la loro attività in stretta sinergia e raccordo con gli uffici comunali del "sociale" e della "casa", (uno dei quali deve essere eletto a ufficio responsabile di riferimento dell'attività, quando non unificati);
- c) devono svolgere la loro attività in maniera indistinta sia per la popolazione italiana, che per quella straniera;
- d) devono essere dotate di un Regolamento di accesso ai servizi che dovrà essere inoltrato alla Regione fra i documenti per l'accreditamento;
- e) devono svolgere in maniera metodica e regolare (tramite appositi sportelli) una attività di informazione e orientamento a cui sia possibile accedere direttamente e anche per via telefonica o per e-mail (a tal fine è obbligatorio garantire un orario minimo di apertura al pubblico, almeno un numero di telefono ed una mail di riferimento accessibili al pubblico);
- f) devono svolgere attività di intermediazione verso il mercato privato dell'affitto, di informazione, di superamento del rifiuto da parte del mercato verso fasce deboli o stigmatizzate della popolazione, nonché di ricerca attiva degli alloggi (tale azione dovrà essere rivolta in particolare alla sensibilizzazione dei proprietari e all'abbassamento del costo degli affitti)
- g) devono esercitare azione di mediazione linguistico-culturale, mediazione territoriale, sostegno legale (tale azione dovrà essere esercitata anche nel primo periodo di accompagnamento all'alloggio a favore di persone/famiglie straniere e/o uscenti da illegalità/emarginazione);
- h) devono esercitare la gestione delle garanzie attivate a favore dei proprietari privati aderenti all'iniziativa, con particolare riguardo alle garanzie:
 - per stati di insolvenza;
 - danni ai fabbricati;

⁹⁸ Fondazione Michelucci, *Le strutture di accoglienza in Toscana*, Firenze, 2011.

⁹⁹ Regione Toscana, *Agenzie sociali per la casa. Proposte per la regionalizzazione del sistema e per l'accreditamento*, consultabile sul sito della Regione Toscana.

- i) devono esercitare la gestione dei “Fondi di Garanzia” attivati a copertura/sostegno dell’accesso all’alloggio da parte di persone/famiglie con limitate possibilità economiche e, in particolare, di microprestito di accesso alla casa (copertura primo periodo di affitto), cauzioni e caparre, microprestito di sostegno (perdite temporanee di capacità di copertura delle spese abitative);
 - j) devono essere disponibili ad una successiva fase di effettiva messa in rete delle risorse (economiche e alloggiative) sulla base di appositi accordi/protocolli regionali, anche al fine di favorire un più razionale e pieno utilizzo delle stesse;
 - k) devono collaborare nella gestione del sistema di monitoraggio e di misura, fornendo il numero di richiedenti e beneficiari dei servizi, delle somme prestate e/o erogate, dei tempi di risposta all’utenza e di eventuali altri dati che permettano di conoscere l’andamento delle necessità e delle risposte date sul territorio regionale.
- 2) *Requisiti secondari (facoltativi o di seconda attivazione):*
- a) possono promuovere e diffondere forme innovative e sperimentali nella strumentazione negoziale e contrattualistica;
 - b) possono svolgere la loro attività su ambiti territoriali dove insistono più Comuni (gestione unificata dell’attività);
 - c) possono esercitare la gestione di eventuali forme di contributo volte a:
 - favorire il primo accesso all’alloggio da parte di persone/famiglie svantaggiate;
 - garantire il temporaneo mantenimento dell’alloggio in caso di perdita della capacità economica da parte di persone/famiglie svantaggiate;
 - favorire da parte dei proprietari l’abbassamento dei canoni alloggiativi;
 - d) possono esercitare la gestione di patrimonio abitativo proprio (e di terzi) per l’affitto temporaneo o permanente, ed in particolare di:
 - appartamenti per affitti brevi, di tipo “volano” e/o emergenziali;
 - strutture alloggiative comunitarie;
 - appartamenti facenti capo al proprio patrimonio abitativo da utilizzarsi per affitti a “canone calmierato”;
 - e) possono svolgere attività di gestione o realizzazione di programmi e interventi mirati per particolari situazioni di marginalità sociale e abitativa a loro affidati dai Comuni di riferimento.

Gli Enti aderenti al sistema delle Agenzie sociali per la casa proprietari di alloggi non afferenti al patrimonio ERP, nonché le agenzie stesse, se proprietarie di alloggi, devono prevedere una percentuale minima (da stabilire) di alloggi destinati a forme di accoglienza emergenziali.

Tabella 4.35 - Le attività delle agenzie sociali per la casa nel 2011

Denominazione	Territorio di competenza	Inizio attività	Attività 2011						Accessi allo sportello
			Intermediazione contratti	Gestione alloggi	Micro credito	Fondi di garanzia	Morosità	Contributo sfratti	
Il Casolare	Provincia di Prato	1996	11	36					300
Associazione La Casa	Provincia di Arezzo	1996	44				47		300
Agenzia Casa Lucca e Capannori	Provincia di Lucca	1998	56	2	30	12	10		80
Associazione "Assieme"	Calenzano	2000	Ha cessato la propria attività nel 2008						
Progetto Accoglienza	Società della Salute del Mugello	2002	11	1	2	2			15
Domus Srl	Comuni del Valdarno Inferiore	2004	50	80		2			400
Cooperativa "La Rondine"	Siena e Montepulciano	2006	4			4			110
Casa Valdera	Unione dei Comuni della Valdera	2007	64		26	3			731
Agenzia Casa Camaiole	Versilia	2007	10	11	16	4	10	6	70
Associazione "Il ponte"	Provincia di Pistoia	2008	30		55			30	1.500
Associazione "Casa&Diritti"	Provincia di Firenze	2011							

Fonte: elaborazioni Fondazione Michelucci su dati Regione Toscana.

In questo quadro di sperimentazione, un interessante esempio virtuoso del ruolo delle Agenzie sociali per la casa si è avuto all'interno del progetto *"Abitare il mondo"*, iniziato nel 2008 e terminato nel settembre del 2011, nell'ambito di un bando del Ministero del Lavoro, della Salute e delle Politiche sociali, che ha previsto azioni finalizzate a favorire l'inclusione abitativa degli immigrati extracomunitari per una cifra complessiva di tre milioni e mezzo di euro, così ripartiti: un milione e mezzo dal Ministero, un milione e 830 mila dagli enti locali e 170 mila euro dalla Regione.

Attraverso il ruolo centrale di alcune Agenzie sociali per la casa¹⁰⁰, sono state attivate le tre azioni previste dal progetto:

1. intermediazione, accompagnamento e supporto alle famiglie immigrate nell'accesso all'abitazione;
2. acquisizione, recupero e riuso di strutture e appartamenti per l'accoglienza e l'alloggio temporaneo;
3. accompagnamento per aiutare le persone a uscire da gravi situazioni di alloggio precario e irregolare.

Un'ulteriore azione è stata quella di informazione, con la stampa e la distribuzione di 30 mila opuscoli redatti in sette lingue con gli indirizzi, i numeri e le informazioni sugli sportelli dove rivolgersi.

Tra i principali risultati conseguiti, si evidenziano innanzitutto alcune specifiche azioni di intervento strutturale sugli immobili: sono state infatti realizzate 18 unità abitative (12 nuove costruzioni e 6 ristrutturazioni) con 68 posti letto complessivi, recuperati 15 alloggi e acquistati ulteriori 2, per un totale di circa 1.500 m² da gestire come alloggi per i cosiddetti "affitti volano", cioè per periodi brevi e temporanei per famiglie o gruppi sotto sfratto o uscite da situazioni precarie, come fase di passaggio in attesa di sistemazioni più stabili o definitive. In questo ambito, è stata inserita anche un'altra azione, non prevista inizialmente dal progetto, che ha visto l'attivazione di un partenariato pubblico-privato finalizzato al reperimento di ulteriori 86 alloggi. Da un punto di vista dell'accompagnamento sono stati aiutati all'inserimento abitativo circa 100 nuclei familiari; oltre 1.000 percorsi sono stati attivati per aiutare soggetti in difficoltà ad avvicinarsi al mercato immobiliare, stipulando circa 300 contratti.

Infine, riguardo all'assistenza di tipo economico, sono stati impiegati 220 mila euro di sussidi (in favore di circa 90 famiglie) per consentire alloggi in affitto a prezzi di mercato, e oltre 270 mila euro sono stati messi a disposizione di circa 160 famiglie a titolo di fondo di garanzia (microcredito per le famiglie con problemi temporanei legati al costo degli alloggi o come garanzia per le caparre di ingresso o per i proprietari locatori).

¹⁰⁰ Si tratta delle Agenzie gestite dall'"Associazione Assieme" di Calenzano (passata oggi al Comune), dalla Cooperativa "La Rondine" a Montepulciano e a Siena, dall'Associazione "Il Casolare" a Prato, dalla Domus Sociale Srl per i Comuni del Valdarno inferiore (Santa Croce sull'Arno, San Miniato, Montopoli Valdarno, Castelfranco di Sotto, Santa Maria a Monte), dal Sunia a Pistoia, dall'Associazione "La Casa" ad Arezzo (passata oggi al Comune), da Casa Valdera per l'Unione dei Comuni della Valdera, dall'Agenzia Casa per i Comuni di Lucca e Capannori e dal Progetto Accoglienza per i Comuni del Mugello.

Appendice - Il database MonErs, primo strumento di osservazione dell'edilizia residenziale sociale:

Il database regionale MonErs costituisce un primo importante strumento operativo di osservazione del fenomeno abitativo in merito alla specifica realtà dell'edilizia residenziale sociale.

Questo progetto è finalizzato, da un lato, a fornire le informazioni essenziali per la conoscenza, il monitoraggio e la programmazione, costruendo un vero e proprio inventario del patrimonio ERP georeferenziato, dall'altro a mettere successivamente queste informazioni *on line*, permettendo la consultazione degli archivi agli addetti ai lavori.

L'attività di ricognizione e monitoraggio degli interventi costituisce un passaggio informativo necessario al processo di programmazione, gestione e valutazione delle politiche abitative. Tale attività ha visto, nel tempo, un'evoluzione coerente con l'ampliamento delle competenze delle Regioni che attualmente verificano e controllano, anche in forma sostitutiva (nei casi previsti dai programmi), l'attuazione dei programmi stessi, la congruità dei costi e l'utilizzazione delle risorse finanziarie.

Ciò ha contribuito a garantire un'archiviazione organizzata di dati e informazioni derivanti da attività amministrativo-autorizzative-contabili quale base di riferimento necessaria per l'esercizio degli ordinari compiti di controllo e verifica (della Regione e dei Comuni) e a mettere a disposizione una prima banca dati di livello regionale.

Un monitoraggio più organico e strutturato dei programmi è stato introdotto con il Programma regionale di edilizia residenziale 2003-2005, che ha imposto uno stretto e continuo confronto tra quanto previsto in fase di programmazione e pianificazione e quanto realizzato attraverso valutazione *ex ante*, monitoraggio in itinere e finale.

Il database si compone di più sezioni distinte a seconda della tipologia di intervento:

a) l'Archivio "*Interventi di edilizia agevolata*": essendo organizzato secondo le principali fasi di trattamento/gestione delle singole pratiche di contributo, l'archivio permette un più efficace ed efficiente raccordo degli uffici. Esso contiene, fra gli altri, i seguenti dati e agevola lo svolgimento delle attività che sinteticamente si elencano:

- elementi identificativi degli interventi ammessi a contributo, articolati per territorio, dimensionamento, tipologia di finanziamento, requisiti degli operatori;
- gestione del procedimento inerente gli aspetti tecnici fra cui, ad esempio, i provvedimenti autorizzatori, data inizio e fine lavori, verifica dei costi, superfici degli alloggi, Q.T.E.;
- nominativi degli aspiranti al contributo pubblico, anagrafe dei nuclei familiari beneficiari del contributo stesso e dati concernenti i loro requisiti soggettivi;
- indicazione dei dati finanziari relativi alla concessione in acconto e a saldo del contributo pubblico, con la specificazione dell'ammontare delle somme concesse a ciascun nucleo familiare;

- gestione dei procedimenti successivi al contratto come, ad esempio, le istanze di autorizzazione alla vendita anticipata e l'eventuale passaggio del contributo pubblico al nuovo acquirente;
 - predisposizione, tramite interrogazioni mirate, di *report* e tabelle informative a varie scale di aggregazione.
- b) l'Archivio "*Programmi di edilizia sovvenzionata*": la Regione si è dotata di un programma informatico utilizzato per la gestione dei procedimenti attinenti alla verifica e al controllo degli interventi ERP attuati dai soggetti gestori. Esso è predisposto per contenere, fra gli altri, i seguenti dati:
- informazioni riguardanti gli interventi ammessi a finanziamento, articolati per territorio, dimensionamento, tipologia di finanziamento e soggetti attuatori;
 - gestione pratiche;
 - verifica ri-localizzazione e decadenza;
 - stampa automatica visti conformità;
 - predisposizione, tramite interrogazioni mirate, di *report* e tabelle informative a varie scale di aggregazione.
- c) l'Archivio "*Patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica*": il Programma regionale 2003-2005 ha previsto espressamente la costruzione di un "Inventario del patrimonio ERP" finalizzato a definire una infrastruttura informativa unitaria in base alla quale identificare le priorità, distribuire le risorse e supportare le attività affidate ai Comuni/Soggetti gestori:
- l'identificazione delle priorità secondo cui orientare e ottimizzare gli utilizzi delle risorse destinate alla manutenzione e alla riqualificazione degli immobili;
 - la condivisione di informazioni riguardanti il profilo sociale ed economico degli assegnatari degli alloggi ERP (effettivi e in lista di attesa) e dei beneficiari finali delle agevolazioni regionali, per una più mirata valutazione qualitativa dei fabbisogni abitativi;
 - il valore informativo alle attività tecnico-amministrative (di Regione, Comuni e Soggetti gestori) connesse con la programmazione e l'attuazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica e, nello stesso tempo, supportare i Comuni/Soggetti gestori negli ordinari procedimenti istruttori connessi con l'accertamento e il controllo dei requisiti;
 - la comparabilità dei livelli di uniformità, efficienza ed economicità gestionale del patrimonio;
 - una infrastruttura informativa unitaria, all'interno della quale i diversi soggetti attori del sistema possano operare con compiti specifici e differenti livelli di abilitazione nella produzione, nell'aggiornamento e nell'utilizzo dei dati del sistema stesso;
 - nuove modalità di visualizzazione delle informazioni attraverso la realizzazione di una base dati geografica, in cui ai dati alfanumerici siano associate le rispettive coordinate cartografiche;

- il collegamento di fenomeni diversi (fisici, socio-economici, ambientali, demografici, statistici, amministrativi, ecc.) al fine di fornire letture articolate della realtà del territorio e di contribuire in tal modo a sviluppare nuovi modelli interpretativi e conoscitivi.

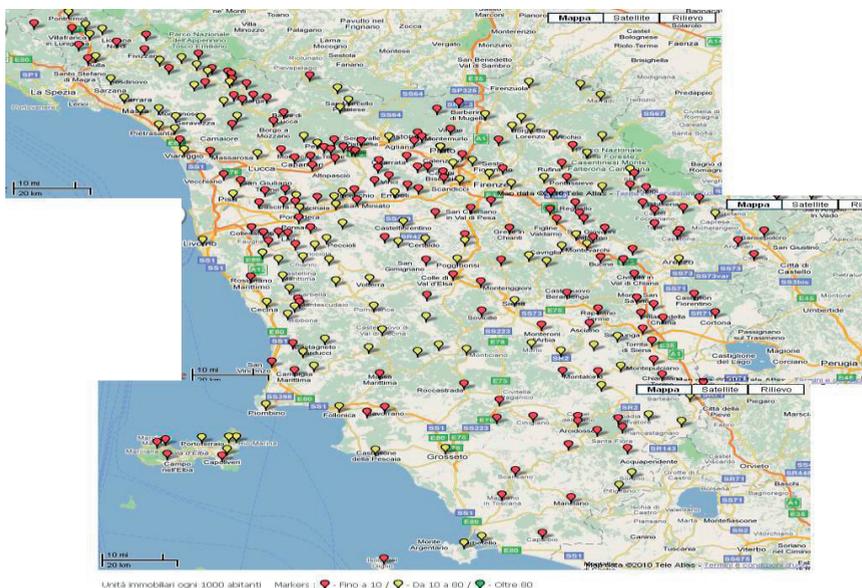
La costituzione di un sistema informativo dell'ERS (edilizia residenziale sociale), in collegamento con l'osservatorio nazionale della condizione abitativa istituito dall'articolo 59 del decreto legislativo 31 marzo 1998, 112, garantisce le basi conoscitive per la definizione degli obiettivi e delle scelte di programmazione regionale, nonché la valutazione di efficacia ed efficienza dei relativi esiti, oltre che dei risultati gestionali dell'ERS (consistenza dei fabbisogni abitativi, anagrafe dei beneficiari delle politiche regionali, stato manutentivo e utilizzo del patrimonio di ERS, pubblico e realizzato con il contributo pubblico). Il progetto prevede la realizzazione di una banca dati regionale dell'Edilizia Residenziale Pubblica che a regime dovrà essere alimentata a partire dai basamenti informativi in parte già presenti a livello territoriale e gestiti dai Soggetti Gestori sul territorio (SG - ex ATER).

La struttura del portale sarà articolata in cinque sezioni: patrimonio, utilizzo, utenza, manutenzione, fabbisogno.

Esempi di estrazione dati

Patrimonio di edilizia residenziale sociale

La mappa indica la densità della presenza di unità immobiliari sul territorio (unità presenti ogni 1.000 abitanti) Il colore dei *marker* visualizza tre livelli progressivi di densità. La mappa è zoomabile fino al livello di singolo comune.



Esempio di ricerca fabbricato: dati caratteristici dell'immobile cercato

Cerca fabbricato

Map data ©2010 Tele Atlas - [termini e condizioni d'uso](#)

Analisi: Unità immobiliari ogni 1000 abitanti Markers: ● - Fino a 10 / ● - Da 10 a 80 / ● - Oltre 80



Comune : Sesto Fiorentino - Ubicazione : Centro edificato - Fabbricato : 00430101 - 50019 SESTO FIORENTINO - VIA DEL MANDORLO

>> [Regione Toscana](#) / [Area vasta centrale](#) / [LODE Firenze](#) / [Sesto Fiorentino](#) / [Centro edificato](#) / 00430101 - 50019 SESTO FIORENTINO - VIA DEL MANDORLO

Dettaglio

Vani scala	Nr. Fabb.	Nr. UI
01 - 50019 SESTO FIORENTINO / VIA DEL MANDORLO 19	1	6
02 - 50019 SESTO FIORENTINO / VIA DEL MANDORLO 17	1	6

Record 1 / 2 di 2 ◀ ▶

Fabbricati Unità immobiliari

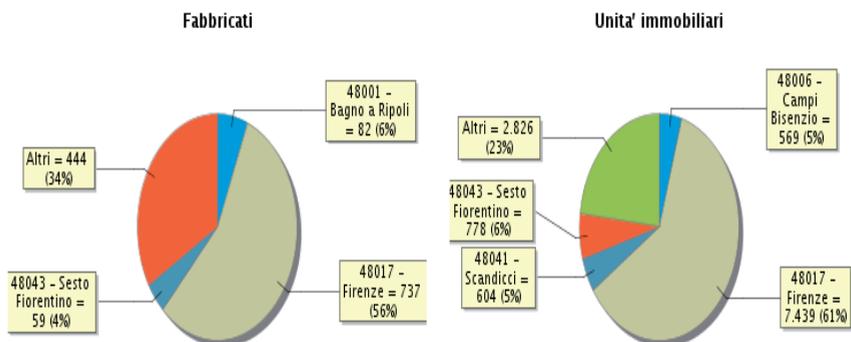
Piani e ascensore	Sistema costruttivo	Anno costruzione	Numero unità immobiliari
Piano	Non presente	Presente	
0 - Non rilevato	0	0	
1 - Primo piano	1	0	
2 - Secondo piano	1	0	
3 - Terzo piano	1	0	
4 - Quarto piano	0	0	
5 - Quinto piano	0	0	
6 - Sesto piano	0	0	
7 - Settimo piano	0	0	
8 - Ottavo piano	0	0	
9 - Nono piano	0	0	

Record 1 / 10 di 19 ◀ ▶

Interrogazione a livello di LODE (esempio Lode di Firenze)

Ente : LODE Firenze

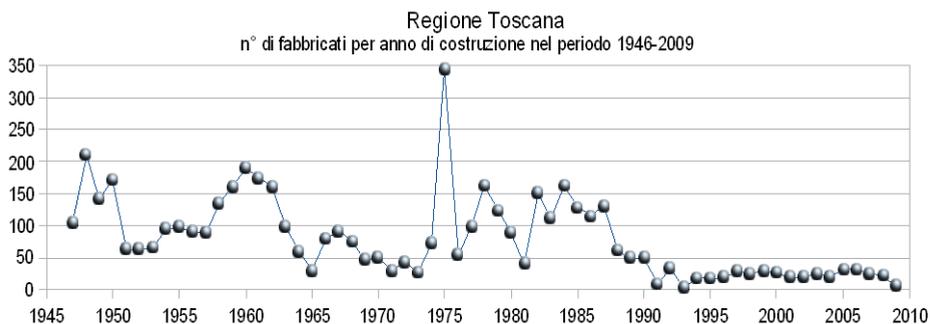
>> [Regione Toscana](#) / [Area vasta centrale](#) / LODE Firenze



Nr. Alloggi	Nr. fabbricati
Fino a 5	525
Da 6 a 10	296
Da 11 a 15	176
Da 16 a 20	125
Da 21 a 25	71
Piu di 25	129

Fabbricati aggregati per anno di costruzione

Il grafico offre una rappresentazione visuale della quantità di edifici costruiti nei vari periodi storici.



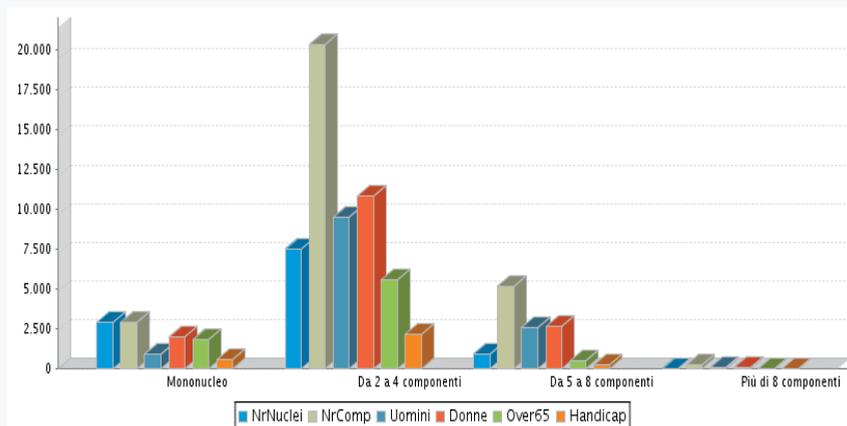
Utenza

Interrogazione a livello di LODE

Nell'esempio il LODE Fiorentino che risulta uno dei data base locali più completi

Composizione

Tipo nucleo	Nuclei	Componenti	Uomini	Donne	Over 65	Port. handicap
Mononucleo	2.970	2.970	905	2.065	1.921	582
Da 2 a 4 componenti	7.767	20.994	9.820	11.172	5.736	2.220
Da 5 a 8 componenti	978	5.363	2.652	2.711	479	246
Più di 8 componenti	22	213	99	114	7	10



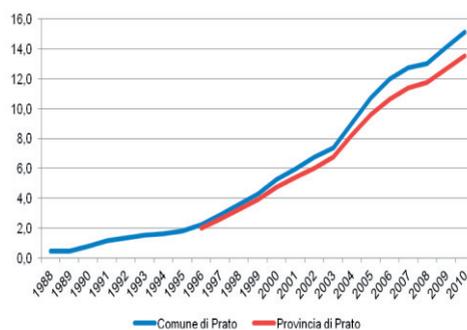
Capitolo 5 – Gli sfratti a Prato in due pagine

Una popolazione in costante crescita “Nonostante la crisi del distretto..”

La popolazione aumenta arrivando alle 188mila unità e Prato diventa la terza città dell'Italia centrale per numero di abitanti dopo Roma e Firenze. A livello provinciale la popolazione si attesta invece vicino alle 250mila unità residenti.

Comuni	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Cantagallo	2.868	2.930	2.941	2.990	3.073	3.095
Carmignano	13.010	13.238	13.530	13.814	13.984	14.187
Montemurlo	17.970	18.050	18.332	18.416	18.467	18.438
Poggio a Caiano	9.247	9.385	9.482	9.659	9.796	9.959
Prato	183.823	185.660	185.603	185.091	186.798	188.011
Vaiano	9.681	9.831	9.838	9.950	9.945	9.990
Vernio	5.898	5.939	6.016	6.114	6.111	6.095
Totale	242.497	245.033	245.742	246.034	248.174	249.775

Il ritmo di crescita (tasso di variazione medio annuo) è il più elevato della Toscana



Un territorio sempre più multietnico “La forza delle catene migratorie...”

La popolazione straniera è cresciuta negli ultimi cinque anni di oltre 7mila unità e ha registrato nel 2010 una presenza di 33.874 persone nel territorio provinciale di cui 28mila nella città di Prato.

L'incidenza della popolazione straniera sul totale dei residenti si attesta intorno al 14% (la seconda provincia italiana per incidenza della popolazione straniera residente).

Una popolazione sempre giovane “Forever young...”

Il territorio rimane caratterizzato da una popolazione con una età media di 42 anni ed un tasso di natalità al 9,8 (contro il 9,7 di mortalità).

	Prato			Toscana		
	Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale
Indice di vecchiaia	180,5	7,1	145,5	209,6	14,9	185,9
Indice di dipendenza	54,5	34,3	51,8	59,1	26,4	55,7
Indice di dipendenza	19,4	32,0	21,1	19,1	23,0	19,5
Indice di dipendenza	35,1	2,3	30,7	40,0	3,4	36,2
Indice di ricambio	161,5	19,6	139,6	173,7	35,4	159,3
Indice di struttura	128,3	47,8	112,9	132,9	56,2	121,7

Sono le fasce della popolazione di origine straniera ad abbassare la media, con indici ben al di sotto della media della popolazione di origine italiana.

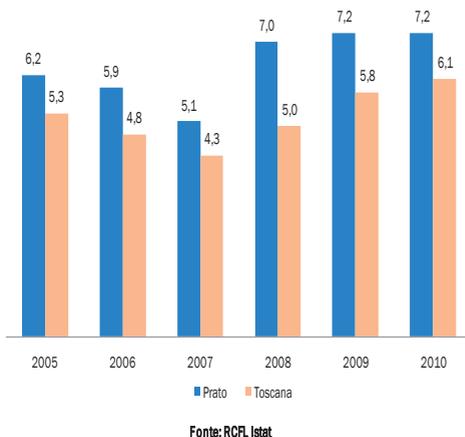
Un andamento confermato anche dalle stime demografiche future.

Cresce la disoccupazione e aumentano gli sfratti esecutivi per morosità
“Due fenomeni in passato pressoché sconosciuti, oggi agli onori delle cronache...”

La crisi economica globale ha interessato profondamente la struttura produttiva distrettuale con un elevato incremento della disoccupazione e un parallelo aumento degli sfratti esecutivi per morosità.

Nel 2010 ci sono state 1.714 richieste di sfratto (372 esecuzioni).

Prato è la provincia con il maggior numero di sfratti per morosità in proporzione al numero di abitazioni in affitto.



	Provvedimenti di sfratto emessi				Richieste di esecuzione	Sfratti eseguiti
	Necessità locatore	Finita locazione	Morosità	Totale		
Arezzo	0	2	430	432	587	209
Firenze	0	158	1.069	1.227	3.004	618
Grosseto	0	23	136	159	281	83
Livorno	0	75	503	578	739	282
Lucca	0	54	404	458	806	323
Massa Carrara	0	41	209	250	302	80
Pisa	0	93	528	621	2.037	294
Pistoia	4	66	514	584	1.096	265
Prato	0	18	354	372	1.714	372
Siena	0	34	191	225	399	126
Toscana	4	564	4.338	4.906	10.965	2.652

5. Un approfondimento territoriale: gli sfratti a Prato

L'obiettivo principale di questa sezione del lavoro è stato quello di approfondire, attraverso uno specifico *focus* sul territorio pratese, il tema degli sfratti, che gli ultimi rapporti del Ministero dell'Interno segnalano come una delle problematiche sociali più gravi ed urgenti da affrontare (si veda par.3.4).

L'approfondimento si compone di due parti tra loro strettamente intrecciate. Accanto alla ricostruzione delle principali caratteristiche del fenomeno oggetto di studio, effettuata all'interno di una riflessione sulle trasformazioni avvenute nel territorio, sono state analizzate le principali ricadute sociali sulla popolazione arrivando ad ipotizzare una sorta di *primo profilo sociale dello sfrattato*. A tal fine, sono state realizzate alcune interviste strutturate agli *stakeholders* locali per riuscire a evidenziare meglio le criticità principali.

La scelta di svolgere questa riflessione sul territorio pratese è stata determinata da una serie di motivi che, a partire dai suoi dati di fondo (il particolare impatto della crisi economica sul tessuto produttivo e i dati incrementali sui provvedimenti di sfratto per morosità), ne fanno in questa fase un caso di particolare interesse, al punto che la Regione Toscana ha attivato un "Progetto integrato di sviluppo dell'area pratese"¹⁰¹.

Com'è noto, negli ultimi anni il territorio è stato interessato da profondi cambiamenti esemplificabili nella crisi dell'attività produttiva tessile, nella trasformazione del territorio in senso metropolitano e nella maggiore centralità ricoperta da soggetti sociali differenti rispetto a quelli conosciuti nel corso del passato¹⁰².

Il distretto industriale¹⁰³ ha iniziato a cambiare sotto vari punti di vista: innanzitutto, sono mutati i connotati del mercato, con processi di diversificazione della struttura produttiva di tipo terziario (nuove tecnologie, servizi alla persona, ecc.); sono mutati poi i soggetti sociali protagonisti del distretto, con una crescita di figure *estranee* al modello tradizionale, quali immigrati stranieri, donne lavoratrici attive in ambiti differenti del mercato del lavoro, disoccupati (prima pressoché frizionali), giovani con contratti di lavoro atipici; è cambiata la cultura del territorio, soprattutto nelle giovani generazioni (i valori di riferimento, gli stili di vita, le scelte professionali, ecc), nei quali la centralità del lavoro ha perduto l'importanza ricoperta in passato; è cambiata infine l'immagine stessa della "città-fabbrica", dove parallelamente al decentramento delle imprese nelle aree apposite dei macrolotti ha trovato sempre più spazio il mercato

¹⁰¹ Per una visione delle sue linee guida si rimanda al Piano Regionale di Sviluppo 2011-2015.

¹⁰² Per un approfondimento di questi aspetti si rimanda a: L. Leonardi (a cura di), *Il distretto delle donne*, Firenze, University Press, 2007 ; IRIS (a cura di A. Dei), *Picture. Promoting Innovative Clusters Through Urban Regeneration*, Interreg III C, Unione Europea, 2008; F.I.L. Prato, *Progetto For Leader. Riflessioni sul distretto pratese: idee a confronto*, Unione Europea, Prato, 2009 ; G. Dei Ottati, "An industrial district facing the challenges of globalisation: Prato today", in *European Planning Studies*, vol.17, n.12, 2009; E. Rullani, I. Tinagli, C. Trigilia, L. Paolazzi, *Prato in progress. Alla ricerca di alternative strategiche condivise per l'economia post-crisi*, Camera di Commercio Prato, 2010.

¹⁰³ Per una sua definizione e una ricostruzione storica del caso pratese, si rimanda a: G. Becattini, *Il bruco e la farfalla. Prato: una storia esemplare nell'Italia dei distretti*, Le Monnier, 2000.

immobiliare residenziale, riguardando molti cittadini fiorentini e pistoiesi in una prospettiva di area metropolitana diffusa.

Questi cambiamenti non sono un effetto diretto della globalizzazione¹⁰⁴ ma con essa assumono una velocità prima sconosciuta, accelerandone alcuni esiti sul territorio.

La crisi internazionale, infatti, ha contribuito non poco ad acuire un processo di ridimensionamento quantitativo del settore tessile già iniziato con la fine degli anni novanta; come esemplificato dalla tabella sottostante, il comparto registra la perdita - nell'arco temporale 2002-2008 - del 21% di addetti e del 10% di imprese.

Tabella 5.1 - I distretti industriali a confronto (2010)

Distretti	Addetti		Imprese		Valore aggiunto
	Numero	Var %	Numero	Var %	Var %
	2008	2008/02	2008	2008/02	1995-2007
VALDINIEVOLE: calzature	2.323	-31.4	352	-28	-28.2
CASTELFIORENTINO: calzature	1.269	-40.2	169	-25.6	-27.5
EMPOLI: abbigliamento	3.903	-12.6	834	-1.4	-31.5
PRATO: tessile	36.647	-21.4	7.184	-10.9	-27.7
SANTA CROCE SULL'ARNO: concia	13.535	-15.1	1.543	-8.7	-25.4
POGGIBONSI: legno e mobile	1.872	-13.2	275	-15.6	-0.2
SINALUNGA: legno e mobile	923	8.1	138	-21.6	26.4
AREZZO: oreficeria	8.630	-21	1.268	-18.1	-4.5
CAPANNORI: carta	6.177	10.1	170	-13.7	16.5
CARRARA: lapideo	5.206	-14	779	-12.7	-11.7
VALDARNO SUPERIORE: pelletteria	5.727	18.5	275	-18.9	-17.4
CASENTINO VALTIBERINA: abbigliamento	1.545	-38.9	143	-40.9	-27.2
Totale distretti	87.757	-16.8	13.130	-12.7	
TOTALE TOSCANA	1.200.211		9.343.594	4.9	-20.2

Fonte: Elaborazioni Irpet

A titolo esemplificativo, si possono individuare negli ultimi anni alcune macro-tendenze prodotte dal consolidarsi della crisi a livello globale: una riduzione dell'incidenza del sistema manifatturiero e la persistenza della sua scarsa differenziazione; una crescita delle imprese del settore confezioni e abbigliamento caratterizzate dalla proprietà su base etnica (cinese); la presenza di un terziario sottodimensionato e non composto da servizi avanzati; una maggiore presenza di precariato per la crescita dell'incidenza dei lavoratori a tempo determinato e per le ore complessive di CIG.

Dati camerali recenti evidenziano come, alla fine del 2011 (III trimestre), il distretto industriale sia caratterizzato da 3.061 industrie tessili (-4,1% rispetto allo stesso periodo del 2010) e 4.494 imprese della maglieria e dell'abbigliamento (+1,4%

¹⁰⁴ Come si può facilmente rintracciare in: P. Giovannini e R. Innocenti, (a cura di), Prato. Metamorfosi di una città tessile, Franco Angeli, 1996.

rispetto allo stesso periodo del 2010) per un totale di 8.016 imprese del cosiddetto sistema moda. In questo quadro, sono state soprattutto le imprese artigiane, a segnare nel corso degli ultimi anni un ridimensionamento vistoso, attestandosi su numeri assai bassi rispetto alle medie registrate nei decenni precedenti e mostrando una maggiore esposizione agli effetti della crisi economica.

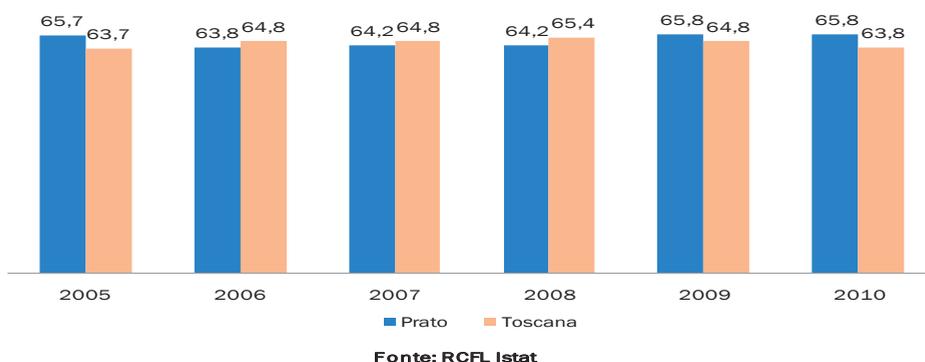
Nonostante alcuni segnali di ridimensionamento generale e di interruzione del trend di crescita elevato degli ultimi anni, resta assai importante il dinamismo dell'imprenditoria straniera, soprattutto di origine cinese: sul territorio pratese vi sono infatti ben 3.791 imprese a titolarità cinese attive nel manifatturiero (al 31.12.2010), pressoché interamente concentrate nel settore delle confezioni (3.364 imprese, il 70% del totale)¹⁰⁵. Assai elevato risulta essere il tasso di turn-over di queste imprese che, presumibilmente, potrebbe anche superare la soglia del 50% alla fine del 2010 (attestandosi alla fine del primo semestre già sul 27%).

Nel primo semestre 2010, infatti, alle 722 nuove registrazioni di nuove imprese a conduzione cinese si sono contrapposte oltre 530 cessazioni.

Il mercato del lavoro riflette bene il quadro di crisi rappresentato dalla situazione delle imprese sul territorio. Come si evince dai dati di trend riportati nella Relazione socio-sanitaria della Provincia di Prato, dal 2001 al 2009 il numero di occupati nel manifatturiero nella provincia di Prato è diminuito del 28,3% (in Toscana -8,1%), con una contrazione da 46mila a 33mila unità di lavoro, solo in parte compensata dalla crescita di occupati nel terziario; un dato che si è poi aggravato fino a tutto il 2010.

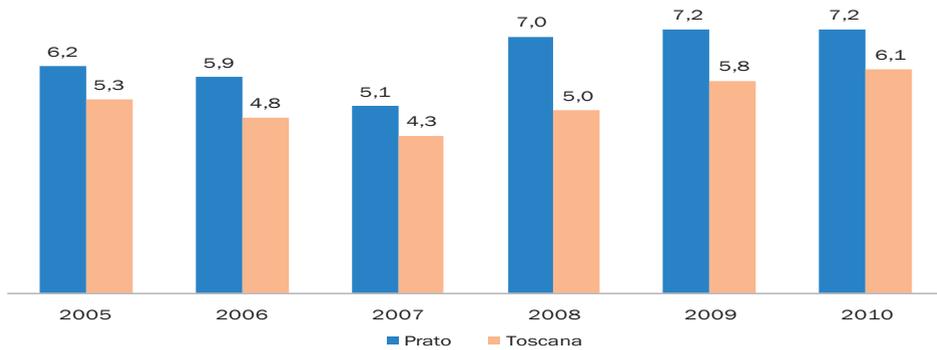
Il risultato di questa crisi appare evidente nei tassi di occupazione e disoccupazione riportati nei grafici qui sotto:

Figura 5.1. Tasso di occupazione in Toscana e nella provincia di Prato – Anni 2005-2010



¹⁰⁵ Camera di Commercio, *L'imprenditoria straniera in provincia di Prato*, (a cura di D. Caserta e A. Marsden), gennaio 2012.

Figura 5.2. Tasso di disoccupazione in Toscana e nella provincia di Prato – Anni 2001-2010



Fonte: RCFL Istat

I dati dell'Osservatorio provinciale registrano per il 2011 un saldo negativo tra i movimenti di cessazione rispetto a quelli di assunzione dalle aziende pratesi (-1.529), aumentando i contratti a tempo determinato ed incidendo in maniera particolarmente negativa su giovani e stranieri.

Asel ci fornisce a tal proposito un ulteriore elemento di misurazione del fenomeno della disoccupazione, ovvero un tasso *grezzo* calcolato attraverso il rapporto tra popolazione in età attiva e le persone immediatamente disponibili al lavoro secondo il D.Lgs. 181/2000 iscritte ai Centri per l'Impiego¹⁰⁶; la percentuale registrata da questo tasso ci segnala, insieme agli altri indicatori sul lavoro, una diffusione della disoccupazione anche a fasce della popolazione meno esposte alla crisi del mercato e di entità piuttosto preoccupante per un territorio da sempre caratterizzato dalla forte capacità di produrre posti di lavoro e poco attrezzato a far fronte ad una estensione di questa portata della crisi lavorativa.

¹⁰⁶ Rispetto a questo indicatore (che fa parte del set minimo di indicatori per la costruzione dei Profili di Salute nell'ambito del Piano Integrato di Salute) occorrono almeno due precisazioni: si tratta di un tasso grezzo in quanto si utilizza l'intera popolazione in età attiva, mentre, a rigore, al denominatore dovrebbero essere inserite le forze di lavoro; allo stesso tempo l'indicatore coglie soltanto una parte delle persone in cerca di occupazione. I disoccupati iscritti presso i Servizi per l'Impiego rappresentano l'insieme della "disoccupazione amministrativa"; sebbene le definizioni di disoccupato e di stato di disoccupazione, a seguito del D.Lgs. 181/2000, si siano notevolmente avvicinate a quelle dell'Istat, i disoccupati amministrativi comprendono anche persone che lavorano a tempo determinato, le quali possono mantenere lo stato di disoccupazione (con occupazione a termine inferiore agli otto mesi per chi ha più di 25 anni o di quattro mesi per i giovani fino a 25 anni e 29 anni se laureati), se percepiscono un reddito annuale non superiore al reddito minimo escluso da imposizione (7.500 euro). Per altri versi, l'aggregato dei disoccupati amministrativi comprende anche persone la cui attività di ricerca del lavoro è meno intensa di quanto richiesto nelle indagini Istat, per essere incluse tra le persone in cerca di occupazione. In sintesi, possiamo affermare che la disoccupazione rilevata tramite i flussi del sistema informativo regionale del lavoro IDOL è un dato che si riferisce ad uno specifico universo di individui (chi cerca lavoro come dipendente e si rivolge al collocamento pubblico) e non ad una stima campionaria dei disoccupati residenti come quella Istat, ma comprende una area di disoccupazione e difficoltà occupazionale più generale e variegata, che si estende oltre i termini "stringenti" della disoccupazione rilevata dall'Istat.

Tabella 5.2 I disoccupati iscritti presso i servizi per l'impiego della Provincia di Prato e il tasso grezzo di disoccupazione al 31.12.2010

	Maschi	Femmine	Totale
Persone immediatamente disponibili al lavoro ai sensi del D.Lgs. 181/2000	11.115	16.907	28.022
Popolazione in età attiva (15-64 anni) al 1° gennaio 2010	81.657	81.806	163.463
Tasso grezzo di disoccupazione	13,6%	20,7%	17,1%

Fonte: Elaborazioni Asel su dati IDOL/Provincia di Prato e Demolstat

Un ruolo di assoluta centralità nel mercato del lavoro continua ad essere svolto dalla popolazione di origine straniera, che sostituisce manodopera autoctona in alcuni segmenti lavorativi e risulta oramai complementare in altri¹⁰⁷.

Anche il rapporto tra immigrazione e lavoro è tuttavia destinato a cambiare profondamente nei prossimi anni. La crisi generale che ha coinvolto il territorio, infatti, non può non interessare anche gli immigrati stranieri che presentano, per la loro debole condizione sul mercato del lavoro, già alcuni svantaggi di partenza, quali un maggiore rischio di perdere il lavoro e una più alta possibilità di rimanere a lungo disoccupato rispetto agli italiani. Per adesso è presumibile che nel generale “candidarsi a tutto”, gli stranieri abbiano attivato un livello di “adattabilità” maggiore rispetto agli italiani, non fosse altro che per mantenere il legame con la regolarità della presenza previsto dalla L.189/01. Ma non sappiamo dire per quanto tempo ancora questo tipo di processo possa durare. Inoltre vi sono alle porte, anche per quanto concerne i processi migratori, cambiamenti importanti nella loro natura di fondo: innanzitutto, mostrando dinamiche sempre più strutturali e meno dipendenti dalle volontà delle economie ricche; in secondo luogo, trovando nelle migrazioni transnazionali un maggiore spazio di protagonismo dei migranti (dove le reti diventano anche fonte di *agency*); in terzo luogo, per l'affacciarsi sul mercato del lavoro delle seconde generazioni, che presumibilmente diventeranno protagoniste di inserimenti lavorativi qualificati e meno disponibili alla subalternità.

5.2. La situazione demografica

In attesa del nuovo censimento, che potrà fornirci un importante spaccato conoscitivo sull'evoluzione della struttura della popolazione, i dati statistici confermano un andamento crescente nel tempo del numero complessivo delle persone che hanno preso la loro residenza sul territorio pratese.

¹⁰⁷ Su questi aspetti si rimanda ai rapporti sull'immigrazione promossi dall'Osservatorio provinciale di Prato.

Nell'arco temporale 1976-2010, la popolazione aumenta di circa trentamila unità, arrivando a registrare nel perimetro comunale circa 188mila unità; Prato diventa così la terza città dell'Italia centrale per numero di abitanti dopo Roma e Firenze.

A livello provinciale (Prato insieme ai comuni di Cantagallo, Carmignano, Montemurlo, Poggio a Caiano, Vernio, Vaiano), invece, la popolazione si attesta vicino alle 250mila unità.

Tabella 5.3 – La popolazione residente nei comuni della provincia di Prato - Anni 2005 - 2010 (dati al 31 dicembre)

Comuni	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Cantagallo	2.868	2.930	2.941	2.990	3.073	3.095
Carmignano	13.010	13.238	13.530	13.814	13.984	14.187
Montemurlo	17.970	18.050	18.332	18.416	18.467	18.438
Poggio a Caiano	9.247	9.385	9.482	9.659	9.796	9.959
Prato	183.823	185.660	185.603	185.091	186.798	188.011
Vaiano	9.681	9.831	9.838	9.950	9.945	9.990
Vernio	5.898	5.939	6.016	6.114	6.111	6.095
Totale	242.497	245.033	245.742	246.034	248.174	249.775

Fonte: Anagrafi comunali

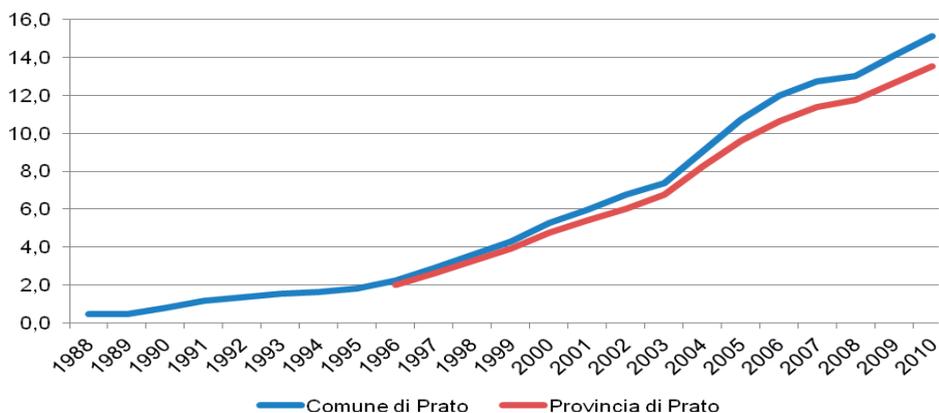
Questa crescita è prevalentemente caratterizzata dall'incremento della popolazione straniera, cresciuta negli ultimi cinque anni di oltre 7mila unità.

La quota della popolazione di origine straniera ha registrato nel 2010 una presenza di 33.874 persone nel territorio provinciale di cui 28mila nella città di Prato, con un'incidenza sul totale dei residenti intorno al 15% (la seconda provincia italiana per incidenza della popolazione straniera residente).

Tra gli stranieri, un ruolo centrale è giocato dalla componente della popolazione di origine cinese: sui 31.450 stranieri residenti, infatti, 12.015 sono di origine cinese, di cui circa 11mila residenti nella città di Prato e spazialmente concentrati in un'area urbana limitrofa al perimetro delle mura storiche del centro¹⁰⁸.

¹⁰⁸ Osservatorio Provinciale di Prato (a cura di F. Bracci), *Distretto parallelo o chiusura della fillera? Migranti e mercato del lavoro nell'area pratese*, Provincia di Prato, 2007; A. Ceccagno e R. Rastrelli, (a cura di), *Ombre cinesi? Dinamiche migratorie della diaspora cinese in Italia*, Carocci, 2008; F. Bracci, *Migranti cinesi e contesto locale: il distretto pratese e la transizione fredda*, in "Sviluppo locale", n.31, 2009; G. Johanson, R. Smith e R. French (a cura di), *Oltre ogni muro. I cinesi di Prato*, Provincia di Prato, 2010 ; M. Bressan, S. Tosi Cambini (a cura di), "Eterogeneità e spazi pubblici in un distretto industriale: il Macrolotto zero di Prato come zona di transizione", in: Id., (a cura di), *Zone di transizione*, Bologna, Il Mulino, 2011.

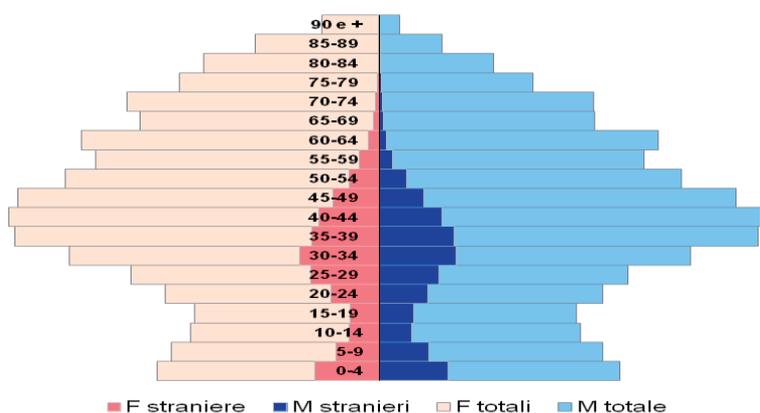
Figura 5.3 - La percentuale degli stranieri sul totale dei residenti
Anni 1988-2010 (dati al 31.12) Provincia di Prato e Comune di Prato



Elaborazioni Asel su dati delle Anagrafi Comunali

Il territorio pratese rimane, come da tradizione, caratterizzato da una popolazione prevalentemente giovane, con un'età media di 42 anni ed un tasso di natalità al 9,8 (contro il 9,7 di mortalità); tuttavia, se confrontiamo tra loro le classi per età della popolazione italiana e della popolazione straniera residente nella provincia di Prato notiamo infatti come vi sia una concentrazione della maggioranza degli stranieri tra i più giovani, mentre per quanto riguarda gli italiani siano molto più rappresentate le classi di età al di sopra dei 50 anni. Un segnale inequivocabile, secondo i demografi, anche dell'andamento futuro.

Figura 5.4 - La popolazione totale e straniera al 1° gennaio 2011



Fonte: Elaborazioni Asel su dati Demolstat

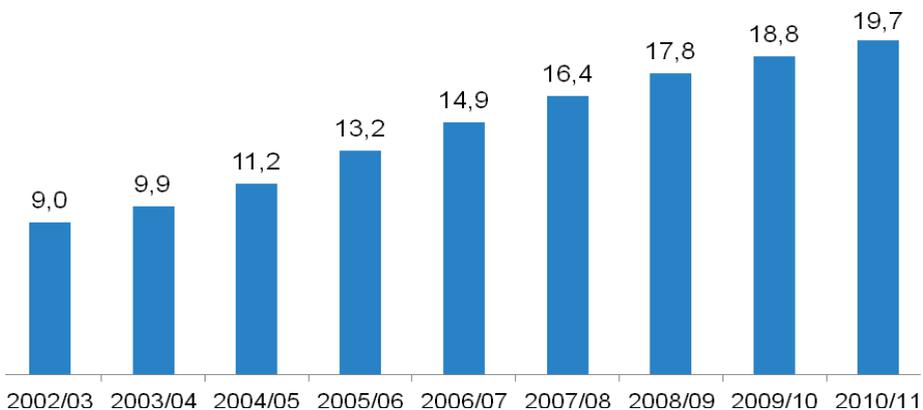
Tabella 5.4 - Gli indici di struttura della popolazione residente nella provincia di Prato e in Toscana

	Prato			Toscana		
	Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale
Indice di vecchiaia	180,5	7,1	145,5	209,6	14,9	185,9
Indice di dipendenza	54,5	34,3	51,8	59,1	26,4	55,7
Indice di dipendenza giovanile	19,4	32,0	21,1	19,1	23,0	19,5
Indice di dipendenza senile	35,1	2,3	30,7	40,0	3,4	36,2
Indice di ricambio	161,5	19,6	139,6	173,7	35,4	159,3
Indice di struttura	128,3	47,8	112,9	132,9	56,2	121,7

Fonte: Elaborazioni Asel su dati Demostat (2009)

Da un punto di vista sociale, la forte presenza della popolazione straniera sul territorio, per lo più in età giovane, evidenzia innanzitutto il tema delle seconde generazioni. L'Osservatorio scolastico provinciale ha registrato nell'anno scolastico 2010/11 una presenza di circa 7mila alunni di cittadinanza straniera nelle scuole del territorio, pari al 19,7% della popolazione scolastica complessiva, collocando Prato al secondo posto dopo Mantova tra le province italiane come proporzione di studenti stranieri sul totale della popolazione scolastica.

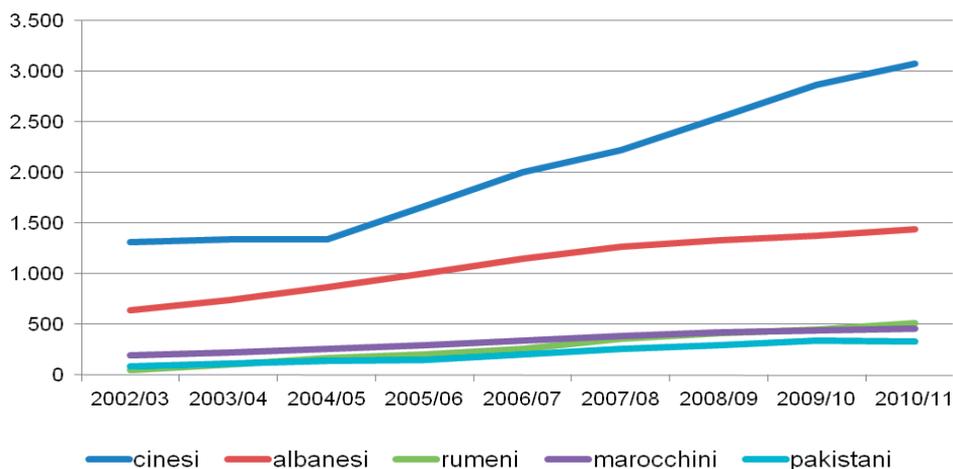
Figura 5.5 - La percentuale di stranieri sul totale degli alunni nelle scuole della provincia di Prato - Serie storica a.s. 2001/02 - a.s. 2010/11 -



Fonte: Elaborazioni Asel/Osservatorio Scolastico Provinciale

Ad una simile situazione, va aggiunta la peculiarità dettata dal fatto che gli alunni di origine cinese hanno superato le tremila unità (si veda il grafico 5.6) e che i tassi di abbandono scolastico sono superiori a quelli medi in Toscana e in Italia. Una recente indagine¹⁰⁹ ha infatti mostrato bene questo problema, evidenziando come soltanto il 26% degli studenti iscritti al primo anno della scuola secondaria di secondo grado nell'anno scolastico 2002/03 è riuscito a conseguire un diploma contro il 74,5% degli studenti di nazionalità italiana.

Figura 5.6 – Gli stranieri nelle scuole della provincia di Prato e le principali cittadinanze - Serie storica a.s. 2001/02 - a.s. 2010/11



Fonte: Elaborazioni Asel/Osservatorio Scolastico Provinciale

5.3. L'offerta abitativa

Come sappiamo, nel secondo dopoguerra il territorio pratese è stato attraversato da un particolare processo di sviluppo industriale che ha caratterizzato anche la forma della città; questo particolare sviluppo è stato descritto dagli studiosi utilizzando la metafora della "città-fabbrica" o *mixité*¹¹⁰.

Le sue caratteristiche principali possono essere sintetizzate in tre elementi: una forte commistione di funzioni negli spazi urbani, in particolar modo tra residenza e attività produttive; un'elevata densità delle attività economiche e commerciali; un intenso utilizzo dell'infrastruttura idraulica e viabilistica.

Lo sviluppo urbano di Prato manifesta un'intensa fase di crescita nel periodo che va dalla fine del secondo conflitto mondiale ai primi anni '70.

¹⁰⁹ Osservatorio Scolastico Provinciale (a cura di P. Sambo e M. Conte), *La performance di Prato in rapporto a Lisbona 2010*.

¹¹⁰ A. Breschi, T. Caparrotti, P. Falaschi, F.M. Lorusso, *La città abbandonata*, Comune di Prato, 1984; B. Secchi, *Prato*, in "Casabella", n.612, 1994; G. Becattini (a cura di), *Prato. Storia di una città*, Le Monnier, vol.IV, 1995; B. Secchi (a cura di), *Laboratorio Prato PRG*, Alinea, 1996.

In questo periodo la città incrementa infatti sia il proprio patrimonio di edilizia residenziale che quello di edilizia produttiva, sviluppando una forte crescita intorno al centro urbano, producendo un particolare modello di “città fabbrica”¹¹¹.

Negli ultimi anni il processo di trasformazione si è notevolmente accelerato a seguito del cambiamento della struttura della popolazione dovuto alle migrazioni globali.

Le previsioni demografiche che nel Piano regolatore di Secchi (a metà degli anni novanta) ipotizzavano al 2011 una popolazione residente intorno ai 176mila abitanti sono state superate dai dati reali, che registrano oggi oltre 200mila residenti, ed è facile ipotizzare che la popolazione arrivi nei prossimi anni a quote anche maggiori, nonostante la crisi economica abbia ridotto negli ultimi anni la forza *attrattiva* del territorio. Il territorio pratese resta infatti uno snodo strategico dell’area metropolitana e rappresenta ancora una valida alternativa rispetto alla crescita indiscriminata dei prezzi delle abitazioni nella vicina Firenze.

In questo quadro generale, le principali problematiche abitative sembrano essere legate alla tenuta quantitativa del sistema edilizio del territorio e alla difficoltà di fornire risposte rispetto ad una domanda sempre più differenziata e composta anche da numerose famiglie in difficoltà.

E’ questo un problema nuovo, contrassegnato negli ultimi anni da un forte aumento degli sfratti e dei pignoramenti in seguito a fallimenti o chiusure di imprese e dalla crescita di fenomeni sociali *grigi*, quali un maggiore indebitamento delle famiglie e la loro difficoltà a sopperire all’aumento delle spese in caso di perdita del lavoro di uno dei membri del nucleo familiare, che spesso esulano dai dati statistici tradizionali e possono essere colti solamente attraverso dati e informazioni di altra natura¹¹².

Rispetto alla dimensione del territorio e ai problemi sociali sopra citati, il numero complessivo di alloggi appare assai basso, ponendo non poche problematiche in termini di risposte al fabbisogno generale dei cittadini.

Il patrimonio di edilizia pubblica del Comune di Prato è infatti costituito da 1.413 alloggi, cui se ne aggiungono 247 ubicati negli altri Comuni del L.O.D.E pratese. I dati del bando provinciale 2007 con validità biennale, ad esempio, la cui graduatoria è stata pubblicata nel luglio 2008, ci segnalano la partecipazione di 1.322 richiedenti con un totale di 1.073 domande accolte.

Il dato presenta al suo interno una significativa presenza dei soggetti più deboli e più a rischio di scivolare nella fascia della marginalità sociale; tra i soggetti maggiormente rappresentati vi sono gli anziani ultrasessantacinquenni (216) e i nuclei familiari monogenitoriali con figli a carico (214); in costante crescita (probabilmente anche futura, dopo la crisi che ha colpito il distretto tessile) i casi di persone sottoposte a procedura esecutiva di sfratto per finita locazione.

A fronte di 1.073 domande accolte nel 2007, al 18 ottobre 2010 si contano 92 assegnazioni definitive da graduatoria (nuovi alloggi o alloggi di “risulta”, abitazioni

¹¹¹ B. Secchi, *Progetto preliminare del nuovo piano regolatore*, Prato, Comune di Prato, 1994.

¹¹² Ad esempio, attraverso i dati prodotti dai Centri di ascolto della Caritas Diocesana, fondamentali per capire questi fenomeni sociali: Caritas Diocesana – Asel Prato, *Prato prima e durante la crisi. Un’analisi dei dati dei Centri di ascolto Caritas dal 2006 al 2010*, Prato, 2010.

resesi disponibili in seguito al rilascio volontario da parte dei precedenti assegnatari, per sfratto o per decadenza), di cui 61 ad italiani e 31 a stranieri.

Tabella 5.5 – Gli alloggi assegnati sul bando provinciale ERP del 2007

Anno	Assegnazioni definitive a graduatoria			Assegnazioni con riserva per sfratti per finita locazione		
	Totale	Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri
2008	35	27	8	2	1	1
2009	19	10	9	3	3	0
2010 ^(a)	38	24	14	2	2	0
Totale	92	61	31	7	6	1

Fonte: Comune di Prato

Nell'ultimo bando provinciale del 2010, invece, hanno partecipato 1.614 persone di cui 1.321 residenti nel comune di Prato.

Tabella 5.6 – I contributi economici a integrazione del canone di locazione (L. 431/98) nel Comune di Prato (2006 - 2010)

	2006	2007	2008	2009	2010
Domande di contributo ricevute	991	1.249	1.432	1.331	1.508
- di cui stranieri	327	441	477	481	540
- di cui ultrasessantacinquenni	293	335	402	355	382
Domande di contributo soddisfatte	907	1.107	1.172	747	1.032
- di cui fascia A	666	779	834	538	713
- di cui fascia B	241	328	338	209	319

Fonte: Comune di Prato

Tabella 5.7 - I bandi provinciali di assegnazione degli alloggi ERP (2000, 2003, 2007 e 2010)

	2000	2003	2007	2010
Domande accolte	1.001	1.063	1.073	1.240 ^(a)
- di cui stranieri ^(b)	237	253	347	515 ^(a)

(a) Graduatoria provvisoria

(b) Nati all'estero

Fonte: Comune di Prato - Ufficio Casa

5.4. Gli sfratti: il punto di vista degli stakeholder locali¹¹³

La crisi economica che ha interessato il territorio pratese ha prodotto negli ultimi anni un nuovo fenomeno sociale in passato pressoché sconosciuto o comunque marginale: lo sfratto e il pignoramento dell'immobile di proprietà.

Sia chiaro, non che gli sfratti non ci siano mai stati in passato; tutt'altro. Parliamo di *novità* per il territorio perché, diversamente al passato, nel quale gli episodi di sfratto esecutivo erano solitamente ristretti a precisi "casi sociali" oppure alla "classica" (per il territorio) casistica dei fallimenti imprenditoriali, questo fenomeno riguarda oggi una fascia assai più ampia della popolazione, comprendendo anche interi nuclei familiari che, una volta perso il lavoro uno dei propri componenti, non riescono più a reggere l'aumento del costo della vita.

La vera novità (e importanza) del fenomeno risiede pertanto nel passaggio da un livello di sostanziale *invisibilità* del suo impatto sociale ad un livello di preoccupante criticità.

5.4.1. Alcuni dati quantitativi

In base ai dati forniti dall'Ufficio esecuzioni del Tribunale di Prato, nel 2009 sono state registrate 1.831 richieste di sfratto (con circa 600 esecuzioni con l'intervento dell'Ufficiale giudiziari), mentre nel 2010 le richieste di esecuzione sono state 1714 (con 372 esecuzioni).

Per quanto riguarda gli sfratti per finita locazione, l'emergenza è stata tamponata dalla legge 25 febbraio 2010 n.25, che ha stabilito la proroga della sospensione degli sfratti sino al 31/12/2010 per le categorie socialmente più deboli (anziani, invalidi civili, famiglie con figli minori, malati terminali).

Il numero degli sfratti per morosità, invece, a causa della gravissima crisi che ha colpito il distretto tessile pratese, è aumentato in modo esponenziale negli ultimi anni.

Prato è la provincia con il maggior numero di sfratti per morosità in proporzione al numero di abitazioni in affitto e in relazione al numero delle famiglie residenti, dove nel 2010 si è registrato uno sfratto ogni 266 famiglie.

Il vero cambiamento in corso riguarda tuttavia la tipologia della popolazione oggetto degli sfratti: se fino a pochi anni fa era in prevalenza caratterizzata da famiglie di stranieri, adesso i casi di famiglie di cittadini italiani (nuclei monoreddito con minori a carico, famiglie con lavori a tempo determinato, anziani) sono sempre più frequenti.

Questo dato può essere letto anche all'interno di un aumento complessivo della povertà relativa (soprattutto, in maniera preoccupante, delle famiglie italiane), come evidenziato dai dati recenti dei Centri di Ascolto della Caritas e dall'analisi (nazionale ed europea) fornita dalla ricerca del Cies¹¹⁴.

¹¹³ Questo capitolo è il frutto di un'analisi effettuata sulla base di una serie di interviste strutturate con alcuni *stakeholders* locali, che ringraziamo per la preziosa collaborazione: l'Assessorato alla Salute e Politiche sociali del Comune di Prato; l'Ufficio Casa del Comune; il Tribunale di Prato; l'Area tecnica dell'edilizia pubblica comunale; l'Edilcoop; il Sunia; l'Associazione "Il Casolare"; l'Agenzia immobiliare Habitat.

¹¹⁴ Cies, *Rapporto sulle politiche contro la povertà e l'esclusione sociale*, anno 2010.

Tabella 5.8 – I provvedimenti esecutivi di sfratto,
le richieste di esecuzione e gli sfratti eseguiti (2010)

Province	Provvedimenti di sfratto emessi				Richieste di esecuzione	Sfratti eseguiti
	Necessità locatore	Finita locazione	Morosità/ altra causa	Totale		
Arezzo	0	2	430	432	587	209
Firenze	0	158	1.069	1.227	3.004	618
Grosseto	0	23	136	159	281	83
Livorno	0	75	503	578	739	282
Lucca	0	54	404	458	806	323
Massa Carrara	0	41	209	250	302	80
Pisa	0	93	528	621	2.037	294
Pistoia	4	66	514	584	1.096	265
Prato	0	18	354	372	1.714	372
Siena	0	34	191	225	399	126
Toscana	4	564	4.338	4.906	10.965	2.652

Fonte: Ministero dell'Interno

Segnali contrastanti, che sembrano mettere in discussione il collante sociale costruito sul lavoro anche per quanto concerne l'integrazione dei nuovi arrivati, mettendo sotto pressione il sistema pubblico di assistenza alloggiativa gestito anche con il supporto del privato sociale (dove molto importante è il ruolo svolto dall'associazione "Il Casolare" della Caritas Diocesana).

Tabella 5.9 - Gli interventi di assistenza alloggiativa comunale effettuati dal 2006 al 2009

	2006	2007	2008	2009
Famiglie assistite	95	93	101	99
- di cui stranieri	35	37	35	37

Fonte: Comune di Prato

Tabella 5.10 – I contratti di locazione stipulati dall'Associazione "Il Casolare" dal 2006 al 2009

	2006	2007	2008	2009
Contratti stipulati	16	22	20	16
Contratti in essere al 31/12	63	74	84	88

Fonte: Associazione Il Casolare.

5.4.2. Gli sfratti per morosità

Il primo aspetto da evidenziare è quindi il problema reale, ovvero la nuova centralità assunta oggi dagli sfratti per morosità: "nel 95% dei casi si tratta di sfratti per morosità, nel restante 5% per fine locazione anche perché sulla fine della locazione le controparti si mettono d'accordo" (Ufficiale Giudiziario Dirigente del Tribunale).

Questo fenomeno origina da almeno due cause concentriche, una di natura congiunturale e una storica.

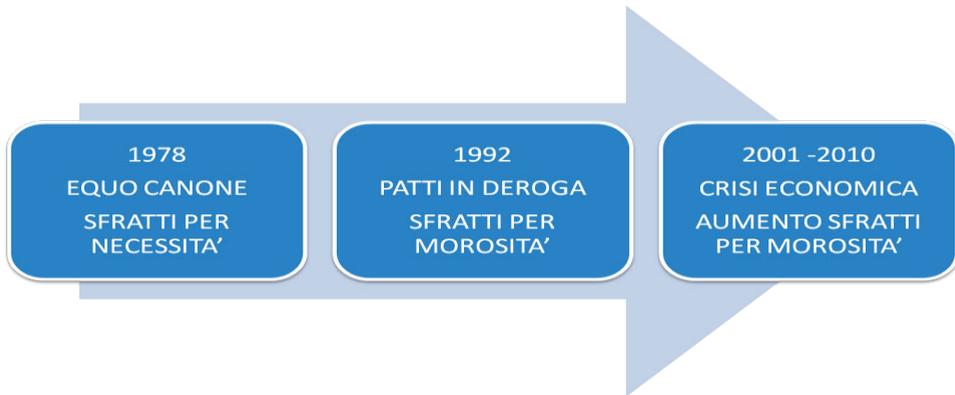
La prima è ovviamente la crisi globale che sta interessando il territorio aumentando il livello di disoccupazione e le situazioni di difficoltà economica.

Come abbiamo visto, i dati più recenti confermano un andamento crescente del numero dei provvedimenti di sfratto esecutivo con una decisa ascesa dopo il 2006/2007 (anche se le richieste poi restano un numero maggiore rispetto al numero complessivo degli sfratti eseguiti), la cui causa principale è quasi esclusivamente la morosità, dovuta spesso alla impossibilità di pagare l'affitto o la rata del mutuo dell'immobile nel quale si risiede per la perdita del lavoro.

La seconda risiede invece nel passaggio normativo dal sistema ad equo-canone (introdotto nel lontano 1978, nel quale prevalevano gli sfratti *per necessità*) a quello dei "patti in deroga" (introdotto nel 1992):

"(...) Da allora, si può dire che gli sfratti per morosità hanno preso il sopravvento anche perché la risoluzione per necessità o per scadenza è stata notevolmente ridotta dal momento che i prezzi erano quelli di mercato e quindi uno poteva passare da un'abitazione all'altra e nessuno aveva reale necessità di mandare via le persone... anche perché prendeva il massimo canone possibile. La gente a quel punto non ha più retto l'aumento dei canoni che erano arrivati ad interessare il 30% di un reddito medio; da allora, con la crisi che aumentava, gli sfratti per morosità hanno preso il sopravvento.." (Sunia).

Figura 5.7 - Dagli sfratti per necessità agli sfratti per morosità



Ciò nonostante, l'incremento quantitativo degli sfratti ha visto comunque una crescita, spesso silenziosa, di situazioni di disagio sociale nel territorio, senza che si siano verificati ancora episodi di manifesta conflittualità.

Uno degli elementi che ha probabilmente contribuito a stemperare il clima generale sembra essere stata la scelta da parte del Tribunale di gestire la procedura seguendo percorsi concertati, per quanto possibile, insieme allo sfrattato.

La tempistica relativa allo sfratto è infatti piuttosto breve (circa 6 mesi¹¹⁵) ma quasi mai avviene attraverso l'intervento diretto delle forze dell'ordine, come invece in altre esperienze locali, proprio per una scelta degli Uffici competenti del Tribunale (di concerto con le forze di polizia¹¹⁶) di accompagnare e governare il processo in maniera più *morbida*, differenziando le soluzioni da caso a caso dopo avere compreso la situazione esistente e coinvolgendo, laddove necessario, i servizi sociali:

"(...) La procedura comincia con l'avviso dello sfratto, dopodiché entro breve termine facciamo il primo accesso e solitamente lo rinviamo il primo accesso.. perché non c'è mai la forza pubblica e si cerca di dare la possibilità di concludere pacificamente la procedura, è più proficuo rinviare una volta in più rispetto al previsto per ottenere un rilascio alla fine senza trauma, soprattutto se ci sono bambini. Lo sfrattato non è un delinquente, è spesso una persona che non ce la fa a pagare l'affitto...(...) Noi dobbiamo

¹¹⁵ "(...) i tempi nostri sono 1/2 mesi: tutta la procedura 6 mesi, con la citazione in cui ci sono 20 giorni da lasciare come tempi di citazione, poi ci sono i tempi del giudice, delle cancellerie, 6 mesi ci vogliono" (Ufficiale del Tribunale).

¹¹⁶ "(...) la polizia da noi non viene perché non la cerchiamo, non che non ci vuol venire, cerca di far svolgere il lavoro a noi, allora cerchiamo di velocizzare però chiaramente tutto in relazione a quelle che sono le esigenze degli esecutati. Si cerca di far risolvere la situazione nel modo più pacifico" (Ufficiale del Tribunale).

avere il contatto con l'esecutato, capire che situazione c'è, muovere i servizi sociali che spesso ci danno un grande aiuto. I servizi sociali attivano anche delle procedure internazionali... ad esempio nel caso dei rifugiati politici, per i quali ci sono delle procedure per cui riusciamo comunque a fornire una soluzione alloggiativa in Italia se la persona è disponibile a spostarsi. Noi facciamo il primo accesso dopo un mese, un mese e mezzo, dopodiché vediamo la situazione e cerchiamo di capire come poter procedere..." (Ufficio Tribunale)

La procedura di sfratto, pertanto, si attiene ad una sorta di *prassi informale* degli organi preposti. Nei casi più problematici, quali ad esempio la presenza di minori o di persone disabili, il processo prevede un allungamento temporale per riuscire a trovare una possibile soluzione di presa in carico, senza tuttavia interrompere l'iter:

"(...) la presenza di minori porta ad un allungamento dei tempi ma non comporta l'impossibilità di procedere. I minori sono assistiti dai servizi sociali; è chiaro che preferiamo dare qualche giorno in più piuttosto che creare delle difficoltà anche perché i servizi sociali non possono intervenire all'infinito, hanno dei budget limitati..." (Ufficio Tribunale).

Il proprietario dell'immobile può anche agire subito dopo il mancato pagamento di una rata, a meno che il contratto non preveda diversamente, rivolgendosi ad un avvocato, il quale notifica lo sfratto per morosità davanti al tribunale competente, ovvero dov'è ubicato l'immobile.

In seguito alla denuncia, l'iter classico per lo sfratto di morosità è solitamente questo:

"(...) i tempi per la comparizione sono abbastanza brevi - 20 giorni - inferiori comunque ai 90 giorni di comparizione per un normale processo civile; in quella sede l'inquilino ha la possibilità di sanare la morosità offrendo di pagare il canone, gli interessi e le spese giudiziarie ed estinguere la morosità. Poi se l'inquilino dimostra di avere delle difficoltà economiche, in linea di massima basta che lo affermi, il magistrato concede del tempo fino a 3/4 mesi; in questo tempo l'inquilino deve pagare le spese, gli interessi ed il capitale per cui è moroso; se l'inquilino non paga in questo tempo, all'udienza successiva fissata dal magistrato, anche se l'inquilino avesse pagato il 99,9% nei termini, il magistrato è costretto a convalidare lo sfratto e lo è anche se l'inquilino avesse pagato il 100% ma con un giorno di ritardo. Una volta che c'è la convalida dello sfratto, che è un titolo esecutivo, il proprietario lo mette in esecuzione secondo le forme di legge: per prassi, il primo accesso

è un accesso di monito, viene fatto un rinvio; in quella sede se l'inquilino non libera l'immobile il proprietario può far intervenire la forza pubblica ed il fabbro per aprire l'immobile" (Sunia).

5.4.3. La crisi del mercato immobiliare e la carenza di alloggi di edilizia residenziale sociale

La crisi economica ha generato importanti ricadute sul sistema produttivo generale distrettuale che, com'è noto, ha fatto del credito e della sua facilità di rilascio da sempre un suo punto di forza e di sviluppo, e sul sistema immobiliare, tradizionalmente a *traino* di quello produttivo.

Dopo anni di crescita continua, infatti, che aveva visto anche il proliferare di agenzie di intermediazione sul territorio, il settore immobiliare è entrato in crisi sia per la bolla dei prezzi che lo ha riguardato, sia, soprattutto, per una generalizzata mancanza di liquidità dovuta ad una maggiore difficoltà da parte delle famiglie ad ottenere finanziamenti da parte degli istituti bancari:

"(...) noi abbiamo vissuto di rendita - chi lavorava nel nostro settore - per tutti i primi anni 2000.. perché era facile prendere un mutuo... venivano erogati sull'80% del costo... negli anni 2004/2005 anche il 100%.. poi dal 2008 c'è stata la stretta creditizia e quindi la gente ha cominciato di nuovo a far fatica ad avere un mutuo; da tempo però i valori del mercato immobiliare erano diventati troppo elevati ...il mercato si è quindi trovato ad avere un'offerta di beni che improvvisamente non era più adeguata. In questo quadro c'è stata anche molta improvvisazione negli operatori immobiliari... Se si aggiunge a questo una generalizzata incertezza sul lavoro, sul futuro, sulla possibilità di fare una scelta importante come quella della casa, nel giro di pochi anni ci siamo trovati in una situazione di stallo. Nella nostra esperienza la gente non ha smesso di venire, di telefonare, ma non è stata più in grado di rispondere alle esigenze che avevamo, vuoi perché non gli davano il mutuo, vuoi perché avevano dubbi sul lavoro, vuoi perché gli immobili avevano un valore di mercato che non erano più compatibili con le tasche delle persone.. tutta questa serie di fattori insieme ha generato la situazione di oggi" (Edilcoop).

Questa situazione di *mismatch* tra domanda e offerta che ne è seguita ha portato molti proprietari - ovviamente nella condizione di non avere un'immediata necessità di liquidità - a ritirare il proprio immobile dal mercato in attesa di tempi migliori, congelando i prezzi su una fascia inaccessibile per molti:

“A Prato ci sono 100.000 m² di residenziale approvati come piani di recupero che non cominciano i lavori perché l'operatore proprietario del capannone industriale se l'è fatto trasformare, ha pagato solo gli oneri della progettazione, ha visto che il mercato non tira e si è fermato... loro erano abituati a fare un certo tipo di guadagno e quindi si sono fermati tutti. Hanno paura di metterlo sul mercato perché un operatore che oggi compra un bene con un piano di recupero approvato e lo paga non di più della metà di quanto lo pagava nel 2008. A Prato un bene in una zona pregiata costava 400€ al m³ ...oggi non arriva ai 200€ al m³... il grande dimezzamento dei valori non è sulle abitazioni ma sui beni da trasformare in abitazioni” (Edilcoop).

Come affermato dal titolare di un'importante agenzia immobiliare, infatti, le compravendite avvengono solo per “cause di forza maggiore”, mutando la stessa composizione anagrafica dei compratori: “(...) oggi sono persone dai 40 ai 50anni...oppure persone di 60anni che da un immobile grande riducono le spese e passano ad un immobile più piccolo..” (Agenzia immobiliare Habitat).

Secondo gli operatori intervistati, alcune fasce della popolazione hanno risentito più di altre le dinamiche della crisi (su tutti: i giovani, le giovani coppie, gli immigrati), sparendo dalla clientela in cerca di un'abitazione, di pari passo alla crisi pressoché totale del segmento di mercato relativo alle abitazioni piccole, mono e bilocali sui 50 mt, che negli anni precedenti alla crisi avevano visto una forte ascesa delle vendite.

Questa situazione generale del mercato immobiliare si accompagna sul territorio ad una parallela carenza di edilizia residenziale pubblica, almeno se confrontata con quella delle altre principali città toscane:

“(...) noi abbiamo un gap importante rispetto ad altre città della Toscana, nel senso che il numero di alloggi gestito a Prato è di gran lunga inferiore alle esigenze che la città esprime... Prato è la seconda città toscana come numero di abitanti, e abbiamo soltanto 1.433 appartamenti di Erp, a fronte di una graduatoria di 1.300 nuclei familiari che sono in attesa di un alloggio (...) voglio aggiungere una cosa: per poter accedere alla casa popolare il minimo dei punti richiesto è 8; le prime 100 persone in graduatoria hanno da 13 a 8 punti, quindi situazioni veramente pesanti dal punto di vista reddituale..” (Area Tecnica Edilizia Pubblica Pratese).

Anche in questo caso si registrano due aspetti importanti da evidenziare rispetto al dato quantitativo: la prima è che il problema dell'edilizia pubblica è stato scoperto solamente con l'acuirsi della crisi economica e con l'aumento delle situazioni in carico ai servizi sociali ed al privato sociale, dal momento che nel passato, trattandosi comunque di un territorio ricco di imprese e sostanzialmente agiato, il patrimonio esistente era sempre risultato più che sufficiente; la seconda, è che non sarà facile

rimediare a questa situazione in un periodo nel quale anche lo Stato soffre di forti ristrettezze finanziarie e i tagli alla spesa sociale, come abbiamo visto, sono stati assai pesanti.

5.4.4. La gestione dell'emergenza alloggi

In questo quadro generale, l'amministrazione comunale ha attivato una serie di risposte per quanto concerne l'emergenza alloggiativa coordinate dall'Ufficio preposto. Accanto alle competenze specifiche in materia di ERP (pubblicare i bandi in base alla legge regionale 96/96, procedere all'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, predisporre le graduatorie definitive, curarne la pubblicazione e assegnare infine gli alloggi previo controllo dei requisiti di accesso), l'Ufficio si occupa infatti anche della progettazione in materia di edilizia sociale e della specifica partita relativa alla emergenza abitativa.

In questo senso, gestisce direttamente 37 alloggi di patrimonio pubblico che vengono assegnati in modalità temporanee a persone in carico ai servizi sociali e in situazioni di emergenza alloggiativa compartecipandone le spese sulla base del reddito. Inoltre, utilizza il canale attivato dall'Associazione "Il Casolare", con la quale ha aperto una stretta collaborazione da alcuni anni, trovando soluzioni abitative sul mercato compartecipandone l'affitto¹¹⁷ e avendo l'associazione stessa come garanzia rispetto ai proprietari degli immobili:

“(...) questi 37 alloggi che abbiamo, che sono di proprietà del Comune e quindi non c'entra l'ERP, sono stati destinati all'emergenza; poi ci sono gli alloggi reperiti dall'Agenzia casa “il Casolare” che sono 28; poi ci sono anche 2 alloggi messi a disposizione della psichiatria per progetti fatti da 3-4 persone. Inoltre abbiamo le sistemazioni alloggiative per donne e bambini, gestite dalla Caritas e dalla Cooperativa Alice e abbiamo 28 stanze in cui poter sistemare una mamma con il bambino; poi abbiamo una convenzione con 2 affittacamere, di cui 1 ha 4 sedi, 2 a Prato e 2 a Montemurlo: Abbiamo infine pensato di acquisire una nuova struttura con 41 posti letto che attualmente ha una funzione commerciale di affittacamere....” (Ufficio Casa Comune).

L'Associazione “Il Casolare” collabora con il Comune destinando una quota delle abitazioni in gestione alle richieste che provengono dai servizi sociali; un'altra quota dei 67 appartamenti in gestione viene invece destinata ad utenti provenienti direttamente dai Centri di ascolto della Caritas Diocesana o dalle parrocchie.

¹¹⁷ “(...) Nel caso dell'emergenza abitativa il Comune contribuisce con una parte alla quota dell'affitto, rimettendoci una lettera dove ci dice qual è la compartecipazione che deve pagare l'intestatario del contratto di subaffitto.. a seconda delle comunicazioni che pervengono dagli assistenti sociali sul fabbisogno familiare, del reddito che ha e così via..” (Associazione “Il Casolare”).

Il metodo di intervento è il seguente: l'Associazione prende in affitto da privati le abitazioni, diventando garante nei loro confronti rispetto a coloro che inserisce nella casa¹¹⁸, e le subaffitta alle medesime condizioni alle persone inserite nei percorsi sopra citati. La *carta vincente* dell'operazione è proprio questa: "(...) da sole di fronte al proprietario queste persone non avrebbero avuto la casa... se il proprietario non vede il nostro intervento a garanzia, la casa direttamente a loro non gliela dà..." (Associazione "Il Casolare").

5.4.5. Il profilo sociale dello sfrattato

Dopo avere visto come si manifesta nel territorio il problema dell'emergenza alloggiativa, vediamo adesso di tracciare una sorta di *profilo sociale* dello sfrattato, evidenziando le principali caratteristiche che riguardano la fascia di popolazione interessata.

Mettendo in fila le risposte che ci sono state fornite dagli operatori intervistati possiamo dire che lo sfrattato "tipo", figlio di questa crisi, è solitamente un padre o una madre di famiglia (nel secondo caso spesso con figli a carico), che ha perso il lavoro e che si ritrova nella impossibilità di sopperire ai costi della famiglia stessa, scivolando pericolosamente nella marginalità.

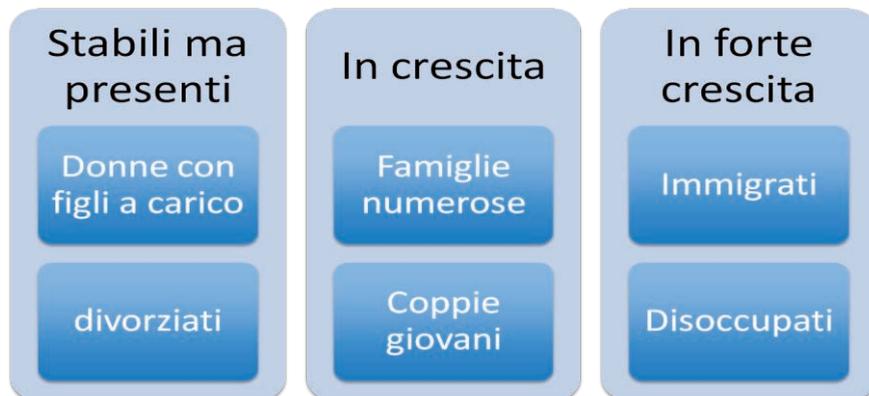
Un aggravante di questa condizione può essere quella di non essere cittadino italiano, con famiglie a carico numerose, reti sociali più deboli, problemi sulla regolarità del soggiorno: "(...)...Famiglie, la maggior parte extracomunitarie, donne sole con figli a carico, nuclei familiari misti dove il marito è extracomunitario e la moglie italiana o con diversi divorzi alle spalle, per cui un figlio è il figlio di un compagno, un altro è figlio di un altro compagno.. situazioni un po' complicate, sono persone che provengono da nuclei familiari già problematici.. perché anche lì ...è molto difficile che un pratese venga a chiedere.." (Ufficio Comunale).

Molto preoccupante, inoltre, la forte e crescente presenza di giovani coppie che non riescono più a sostenere il mutuo e che oltre a perdere la casa finiscono per ritrovarsi nella difficile condizione di *ritornare* nella famiglia di origine mettendo a rischio la vita stessa della coppia:

"(...) per quanto riguarda le categorie più deboli si parla dei giovani, dei pensionati e delle coppie. Le coppie perché da quando c'è stata la bolla economica non hanno più il mutuo...prima c'erano difficoltà ma riuscivi ad avere il mutuo, riuscivi ad avere il 100% del finanziamento. Oggi le banche non danno più i soldi a nessuno, li danno a chi li ha..." (Sunia).

¹¹⁸ "il contratto principale è a nome nostro, il contratto di subaffitto è a nome dell'inquilino.. se ci sono problemi ce li carichiamo noi, il proprietario riscuote regolarmente il 5 di ogni mese con bonifico bancario" (Associazione "Il Casolare").

Figura 5.8 - Il profilo sociale dello sfrattato



Lo schema riportato sopra è ovviamente una rappresentazione statica e *forzata* della situazione finalizzata a mostrare le principali tendenze in atto; in realtà, le categorie individuate hanno tra loro momenti di forte sovrapposizione, acuendone i risvolti problematici in un quadro di maggiore complessità generale. Ad esempio, basta pensare al fatto che un immigrato possa anche essere parte attiva di una famiglia numerosa e avere perso il lavoro che garantiva alla stessa una sopravvivenza sul territorio, oltre ad avere il problema aggiuntivo del rinnovo del permesso di soggiorno conseguente allo stato di disoccupazione. Allo stesso modo potremmo facilmente trovare ulteriori incroci tra gli altri profili individuati.

Difficilmente, invece, troveremo tra gli sfrattati i pensionati, una categoria non certo economicamente forte ma con un'entrata sicura, che permette spesso di sopperire alla crisi meglio di coloro che lavorano e che improvvisamente si ritrovano senza:

“(…) una volta si faceva alla svelta a stabilire quali erano le caratteristiche, ora con questa crisi è un po' più difficile. Le dico prima chi non viene sfrattato. Un pensionato difficilmente viene sfrattato, questo è emblematico, se prima gli sfratti per finita locazione o gli sfratti per necessità riguardavano spesso i pensionati, ora gli sfratti per morosità non riguardano più i pensionati. Riguardano spesso giovani e gente che ha perso lavoro, gente che magari ha molte spese, famiglia, figli a carico. I pensionati riescono a reggere il rapporto locativo probabilmente perché hanno un reddito fisso, sicuro, anche i pensionati monoreddito. È nel ceto medio, chiamiamolo così, che trovo più gente che subisce uno sfratto. Gente che aveva un lavoro ed ora non ce l'ha più, giovani che prendono la casa e dopo per qualche

motivo non riescono a mantenerla. Possiamo parlare di ceto medio-basso, ma non bisogna escludere le persone che hanno un buon reddito e che poi perdono il lavoro” (Sunia).

5.4.6. Cosa succede dopo lo sfratto

Un aspetto assai importante da inquadrare è anche ciò che succede una volta che la persona ha perduto la propria abitazione; in altre parole, capire quali percorsi si attivano – tendenzialmente – per coloro che si ritrovano nella condizione di sfrattato.

Ne abbiamo individuati tre, che potremmo indicare come i più probabili.

Il primo, relativo per lo più alle situazioni di disagio familiare o di donne sole con figli a carico, vede la presa in carico dei servizi sociali, soprattutto laddove vi sono minori o quelle situazioni previste dalla legge nella quali si deve ricorrere a dolorose separazioni tra i membri:

“(…)È un momento di grossa difficoltà per la famiglia perché la divisione del nucleo familiare porta a degli scompensi notevoli; però la legge consente questo, i servizi sociali devono necessariamente occuparsi dei minori e della madre.. mentre il padre deve arrangiarsi: è una grossa difficoltà che spesso non riusciamo a superare...” (Agenzia “Il Casolare”).

“(…) spesso sono nuclei già divisi, donne sole con figli a carico che avendo un solo reddito o nemmeno quello, non ce l’hanno fatta a pagare l’affitto; altre volte proviamo a proporre noi alcune soluzioni: cerchiamo sempre di vedere se la persona effettivamente non ha risorse di tipo parentale, amicale, persone che possono ospitarla prima di proporre le soluzioni che sono onerose per noi e scomode per loro...” (Ufficio Tribunale di Prato).

Il secondo, che riguarda soprattutto cittadini italiani e giovani coppie (ma che ha visto anche un incremento dei casi di ritorno in patria per quanto riguarda immigrati soli o donne con figli a carico), vede il ritorno di queste persone nella famiglia di provenienza, che ancora rappresenta, al di là dei suoi costi umani, una *estrema ratio* contro la marginalità:

“(…) Si vede anche il rientro in famiglia, gente che ora ha 50 anni torna a vivere con la famiglia perché non ha la casa o addirittura genitori di 50 anni che vanno a vivere con i figli di 30 perché non hanno possibilità” (Ufficio Tribunale di Prato).

“(…) nel caso degli immigrati in molti cambiano città oppure rimandano la famiglia nel paese d’origine, rimane solo il

capofamiglia spesso in condizioni di disagio... molti italiani invece tornano in famiglia. ..conosco situazioni in cui giovani coppie con un mutuo si sono separate e hanno dovuto vendere in fretta...le banche sono piene di case a causa dell'insolvenza" (Sunia).

Il terzo, che interessa per lo più stranieri e italiani con scarso capitale sociale e pochi strumenti alternativi per gestire la situazione di crisi, apre scenari di marginalità sociale gravi, con un incremento dei casi di coloro che finiscono nello stato di marginalità per comportamenti sociali sbagliati:

"(...) tantissimi italiani.. gente che si trova in forte difficoltà... che non riesce nemmeno a pagare 100/150€ delle case popolari ..ma gli assistenti sociali e gli avvocati delle case popolari mi riferiscono che ci sono delle situazioni in cui la gente preferisce, questa non sarà certo la maggioranza ma purtroppo esiste..., spendere soldi per tutto tanto che alla fine non ci ha soldi per pagare il canone di locazione... ci sono morosità di 20.000€ nelle case popolari" (Ufficio Tribunale Prato).

Figura 5.9 - i principali esiti dopo lo sfratto



5.4.7. Le iniziative di contrasto

Un ulteriore aspetto da evidenziare è quello relativo agli interventi promossi dalle istituzioni per rafforzare le azioni di contrasto nei prossimi anni.

Come abbiamo visto, gli *stakeholders* locali evidenziano segnali di cambiamento nella natura e nella composizione dell'area del disagio sociale rispetto alle tipologie rilevate nel recente passato e consolidate anche per quanto concerne la nostra regione¹¹⁹.

Senza dubbio, il tema del disagio abitativo ha interessato negli ultimi anni soprattutto le famiglie maggiormente vulnerabili di fronte alla crisi e soggette a scivolare velocemente verso uno stato di povertà (giovani coppie, single, famiglie con bambini con basso reddito, persone che hanno perso il lavoro o che sono in condizioni lavorative precarie). In questo senso, una delle componenti della popolazione maggiormente penalizzata è stata sicuramente quella giovanile, che continua a sfruttare più o meno direttamente il "paracadute sociale" ereditato dai padri (ad esempio, il caso specifico dei cosiddetti "giovani-adulti") e che sembra essere una delle controprove più visibili dell'eccessiva onerosità delle spese per l'abitazione.

Un particolare ambito di disagio è senza dubbio quello legato al fenomeno migratorio che, come abbiamo visto anche nel capitolo sul quadro demografico, rappresenta una quota sempre crescente della popolazione introducendo istanze specifiche all'interno della problematica abitativa.

Un ulteriore ambito di analisi specifico rimane infine quello relativo alle persone temporaneamente presenti i (studenti fuori sede, lavoratori, ricoverati in strutture ospedaliere..etc). Nelle città toscane sedi di università (Firenze, Pisa e Siena) la popolazione studentesca rappresenta una componente importante della domanda alloggiativa, potenzialmente in grado di alterare le condizioni del mercato locale delle locazioni. Allo stesso modo, lo sono sempre più le persone che si spostano per lavoro e hanno necessità di abitare un luogo "a tempo" o, per altri versi, la casistica particolare dei familiari di ricoverati presso strutture ospedaliere e/o carcerarie. Questi soggetti, tra loro eterogenei e portatori di domande assai differenziate, compongono insieme un'area più ampia di disagio rispetto a quella rappresentata dalla sola dimensione della vulnerabilità familiare, andandosi semmai a sommare ad essa.

Da questo punto di vista, pertanto, le progettualità territoriali hanno dovuto confrontarsi con le novità espresse dalla crisi economica, cercando di essere meno generaliste e rispondendo a precisi target di riferimento.

Un filone importante di interventi mirati è stato dedicato alle coppie giovani e vedrà la realizzazione di circa 50 alloggi nella frazione di Tavola e la realizzazione di un bando di assegnazione al quale potranno partecipare soltanto coppie con meno di 35 anni (sposati da non più di 2 anni o che hanno intenzione di sposarsi entro l'anno). Essendo alloggi di Edilizia residenziale pubblica, il canone sarà valutato in base al reddito: si tratta comunque di cifre molto basse affrontabili da un giovane che non si può sposare perché magari ha un lavoro precario o una situazione familiare difficile.

¹¹⁹ Irpet, *La questione abitativa e le politiche per la casa in Toscana*, Firenze, 2010.

Per la fascia di popolazione più anziana è stato previsto invece un intervento di co-housing attraverso la realizzazione di un condominio solidale dove ogni persona avrà il suo appartamento ma anche spazi comuni da condividere, con la presenza costante di alcuni specifici servizi quali un medico, la lavanderia, etc..:

“(...) sono stati fatti esperimenti anche in altre città: non ha funzionato molto bene la commistione tra giovani e anziani.. invece quella tra anziani soli o coppie di anziani sembra funzionare... hanno la loro privacy ma con spazi comuni e servizi che li aiutano a vivere autonomamente; c'è chi ha problemi a camminare, chi ha problemi di memoria, dovrebbe essere un generatore di solidarietà...” (Ufficio Comune).

Per quanto concerne la progettazione di azioni di co-housing, infatti, gli operatori sembrano convergere sul fatto che, accanto alla casa, sia necessario fornire alle persone coinvolte una serie di servizi essenziali per la loro condizione specifica:

“(...) Ci stiamo accorgendo che non basta dare il prodotto casa, devi dare anche un servizio. Mi riferisco ai servizi che deve avere una persona, ad esempio l'asilo, la lavanderia, perché oggi la gente ha meno tempo per stare a casa ed ha bisogno di immaginare un progetto che all'interno abbia anche queste cose.” (Edilcoop).

“European” è inoltre un progetto europeo che prevede la costruzione di 32 alloggi per tutta una serie di persone considerate particolarmente deboli dal punto di vista sociale ed economico, quali le donne sole con figli a carico, i nuclei familiari monogenitoriali, anziani soli, disabili e mira a rafforzare le azioni che già sono attive a livello istituzionale per aiutare queste fasce svantaggiate della popolazione.

Esiste poi un versante di azioni di natura inter-istituzionale. Proprio al fine di potenziare gli interventi di contrasto contro l'aumento degli sfratti per morosità e i pignoramenti dovuti all'insolvenza dei pagamenti, infatti, l'amministrazione comunale ha siglato insieme con la Regione Toscana e l'Edilizia Pubblica Pratese un Protocollo d'Intesa (D.R. 936 del 7.11.11) che consenta un maggiore coordinamento delle azioni e dell'impiego delle risorse sul territorio. In parallelo a questa intesa, come a rimarcare una collaborazione attiva su questo tema, la Regione aveva sostenuto la progettualità attivata dall'amministrazione comunale sul tema del contrasto alla esecuzione di sfratti per morosità nei confronti di nuclei familiari in condizioni di temporanea difficoltà economica.

Conclusioni

Con il primo “Rapporto sulla condizione abitativa in Toscana” si è cercato di mettere a sistema le più rilevanti informazioni disponibili a livello regionale sul tema della casa e dell’abitare, intrecciandole da un lato con gli elementi che caratterizzano il contesto socio-demografico regionale, dall’altro con un approfondimento specifico su di un territorio, quello pratese, interessato da importanti fenomeni di cambiamento economico e sociale.

L’obiettivo del lavoro è stato quello di porre le basi, in termini di definizione di un set minimo di dati e di una metodologia replicabile a nuovi approfondimenti sia tematici, che territoriali, per la realizzazione di un punto di osservazione regionale sul tema dell’abitare in grado di supportare le decisioni di *policy* che si vorranno assumere in materia, a partire dalla costruzione di un indicatore sintetico attraverso il quale sia possibile, anche sulla base di alcuni degli elementi rilevati nell’ambito del presente Rapporto, individuare le situazioni e i territori in condizioni di maggior disagio abitativo e monitorarli nel corso del tempo.

Alla luce di questa finalità è quindi utile sintetizzare i principali risultati scaturiti dall’analisi dei dati raccolti. Innanzitutto è emerso come, allo stato attuale, il patrimonio abitativo toscano appaia quantitativamente adeguato rispetto alla popolazione residente nella regione. In Toscana si contano, infatti, oltre due milioni di abitazioni, pari al 6,2% dello stock abitativo italiano. La disponibilità è pertanto di 544 abitazioni per 1.000 abitanti e di 1,3 abitazioni per famiglia, dati perfettamente in linea con quelli nazionali.

I tradizionali parametri stimati dall’ISTAT per valutare lo stato delle abitazioni (quali l’esistenza di problematiche strutturali, di umidità o di scarsa luminosità) mostrano poi livelli migliori di quelli rilevati sul piano nazionale, a dimostrazione di un patrimonio immobiliare in buone condizioni. Anche l’indicatore di disagio abitativo rappresentato dal tasso di sovraffollamento è migliore rispetto a quanto registrato sull’intero territorio italiano.

E’ del tutto evidente come un patrimonio di abitazioni con queste caratteristiche abbia un valore elevato e presenti costi di acquisto e di mantenimento particolarmente onerosi. Riguardo al primo aspetto, l’analisi ha evidenziato come il valore complessivo degli immobili toscani, calcolato sulla base delle quotazioni di mercato, sia di quasi 560 miliardi di euro, pari all’8,9% del valore nazionale e a 5,4 volte il PIL regionale (a fronte di un rapporto nazionale di 4,2 volte). Un’abitazione in Toscana vale in media circa 265 mila euro, rispetto a un valore medio italiano di circa 180 mila euro. Il Valore Imponibile Potenziale (VIP), determinato ai fini dell’ICI, è di oltre 125 miliardi di euro, pari al 7,4% del totale nazionale.

Relativamente ai costi di acquisto e di mantenimento si è, invece, rilevato come per acquistare una casa servano 8,2 annualità di reddito (a livello nazionale ne servono 6,1), mentre la spesa media mensile sostenuta in Toscana per l’abitazione è stimata in € 362 (14,7% del reddito medio), rispetto a € 329 a livello nazionale (13,7% del reddito medio), con un onere che risulta particolarmente gravoso per le famiglie che abitano in locazione, per le quali la quota di reddito destinato a coprire le spese per la

casa finisce per superare la soglia del 30%, convenzionalmente considerata un segnale di una condizione di particolare disagio.

Un aspetto importante indagato nel Rapporto è quello relativo alla dinamica costruttiva che, negli ultimi anni, ha visto invertire la tendenza all'aumento che aveva caratterizzato la fase precedente. Tra il 2005 e il 2009 la costruzione di nuove abitazioni ha, infatti, registrato una diminuzione media annua del 15%, con una flessione che nel 2008 e nel 2009 ha raggiunto una percentuale attorno al 25%.

Questo andamento negativo sta avvenendo a fronte di una popolazione che, al contrario, continua il suo trend positivo, imputabile prevalentemente all'aumento della componente straniera che in Toscana ha raggiunto le 338.000 presenze, rappresentando il 9,1% della popolazione complessiva. In aumento è inoltre il numero dei nuclei familiari residenti nella regione, conseguenza non solo dell'incremento demografico, ma anche di una struttura familiare che si sta considerevolmente riducendo e frantumando rispetto al modello tradizionale, con la crescita delle famiglie mononucleari, la diminuzione del numero di figli e l'aumento delle separazioni e dei divorzi.

Il risultato di queste due dinamiche tra loro contrapposte (quella della popolazione e quella delle costruzioni) è la sostanziale interruzione del legame che, in passato, aveva invece unito il mercato delle nuove abitazioni all'andamento demografico.

Si è registrata poi l'apertura di una fase di crisi del mercato immobiliare, in termini di numero di compravendite. Dopo il "picco" raggiunto nel 2006, giunto al termine di un prolungato periodo di espansione del settore immobiliare, l'andamento delle compravendite in Toscana (così come nel resto d'Italia) ha subito una forte contrazione, particolarmente accentuata nel 2008 e imputabile principalmente alla riduzione del potere di acquisto delle famiglie e alle crescenti difficoltà delle stesse nell'accesso al credito.

E' del tutto evidente che il contemporaneo affermarsi di questi fenomeni può determinare un progressivo deterioramento della condizione abitativa delle famiglie toscane, a partire da quelle che non sono proprietarie dell'alloggio e che le analisi più recenti collocano prevalentemente nella fascia più bassa della scala reddituale.

Da questo punto di vista, per la Toscana un elemento di forza può essere rappresentato dall'elevata percentuale di nuclei familiari proprietari dell'alloggio. Nel 2010 l'84,2% delle abitazioni toscane è risultato di proprietà, anche se dal 2005 a livello nazionale la percentuale di famiglie proprietarie è risultata sempre in crescita (passando dal 55,8% del 1971 all'81,6% del 2010), mentre in Toscana un analogo andamento crescente si è verificato sino al 2005 (con un incremento dal 57,1% all'85,8%), dopodiché si è registrata una, seppur modesta, diminuzione.

Tuttavia, anche se ridotta, la restante quota di famiglie in affitto sta già sperimentando una fase di difficoltà, come testimoniato dalla dinamica degli sfratti e dallo studio di caso su Prato.

Nell'ultimo decennio il fenomeno degli sfratti in Toscana ha assunto una dinamica preoccupante, così sintetizzabile:

- i provvedimenti emessi sono aumentati del 49,3%;
- la quota di quelli emessi per morosità, partita da una percentuale (60,8%) inferiore a quella italiana (66,5%), ha raggiunto nel 2010 un livello superiore (88,4%, a fronte dell'85,7% a livello nazionale);
- le richieste di esecuzione sono cresciute in maniera quasi esponenziale (+ 228,4%);
- le esecuzioni sono aumentate in misura altrettanto significativa (+ 201,4%);
- il rapporto tra provvedimenti emessi e famiglie residenti evidenzia come, negli ultimi cinque anni, ci sia stata in Toscana una maggiore tensione abitativa rispetto all'Italia nel suo complesso, con una situazione che è risultata particolarmente critica nel 2009;
- il rapporto tra sfratti eseguiti e famiglie residenti mostra, invece, il valore più elevato proprio nell'ultimo anno della serie storica analizzata (con un incremento continuo a partire dal 2007), a testimonianza di un fenomeno che, pur interessando una percentuale di affittuari che in Toscana è inferiore rispetto al dato nazionale, sta determinando la crescita di un fabbisogno abitativo immediato.

Il caso di approfondimento sulla realtà territoriale pratese ha mostrato bene come, rispetto al recente passato, l'area del disagio abitativo si sia ampliata rispetto a una sua esclusiva identificazione con le persone in situazione di marginalità estrema, differenziandosi al proprio interno e facendosi sempre più complessa.

La crisi economica che ha interessato il territorio, infatti, sta facendo emergere un'ampia area grigia della popolazione che dispone di un reddito, ma che non riesce, comunque, a sostenere le spese per il mantenimento dell'abitazione. Si va ampliando, pertanto, la componente sociale della domanda abitativa, interessando soprattutto le famiglie a bassa patrimonializzazione (giovani soli, giovani coppie, immigrati, ecc.), le famiglie di dimensioni estreme, le famiglie in affitto e i giovani-adulti.

E, soprattutto, c'è una nuova figura centrale per il contesto pratese: il disoccupato.

In questo senso, la forte componente straniera presente sul territorio rappresenta, per i tratti caratteristici di debolezza che contraddistinguono qualsiasi popolazione immigrata rispetto a quella autoctona, un elemento di ulteriore criticità.

I dati relativi agli ultimi bandi di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica emessi a Prato rappresentano una spia di questa nuova situazione, con una richiesta di accesso sempre crescente e una disponibilità complessiva del patrimonio insufficiente a soddisfarla.

Da un punto di vista quantitativo, tuttavia, il dato che, in maniera più evidente, segnala le difficoltà del territorio pratese è quello sugli sfratti, cresciuti negli ultimi anni in maniera preoccupante: nel 2010 si registrano ben 1.714 richieste di esecuzione e 372 sfratti eseguiti.

La crescita del numero degli sfratti è stata tuttavia gestita dagli organi preposti sul territorio in maniera non traumatica, cercando, per quanto possibile, di non arrivare all'utilizzo delle forze dell'ordine e servendosi dell'intervento dei servizi sociali.

A tal proposito, è possibile individuare tre percorsi successivi allo sfratto:

- il primo, relativo per lo più alle situazioni di disagio familiare o di donne sole con figli a carico, vede la presa in carico individuale dello sfrattato da parte dei servizi sociali;
- il secondo, riguardante soprattutto cittadini italiani e giovani coppie (ma che ha visto anche un incremento dei casi di rientro in patria per quanto riguarda immigrati soli o donne con figli a carico), vede il ritorno di queste persone nella famiglia di provenienza;
- il terzo, che interessa per lo più stranieri e italiani con scarso capitale sociale e pochi strumenti alternativi per gestire la situazione di crisi, apre invece scenari di disagio grave, con un incremento dei casi di coloro che finiscono nello stato di marginalità per comportamenti sociali sbagliati.

A fronte di questo quadro quali sono le scelte di *policy* disponibili per il decisore pubblico? Di seguito si elencano sinteticamente i potenziali ambiti di azione per una nuova politica pubblica sulla casa, evidenziando sinteticamente, per ciascuno di essi, i possibili punti di forza e di debolezza:

a) *l'edilizia residenziale pubblica (ERP):*

punto di forza: risposta strutturale al problema abitativo con possibili margini di miglioramento degli aspetti di efficienza gestionale e di equità dell'intervento (ad esempio, attraverso la ridefinizione delle regole di accesso/permanenza degli inquilini e di determinazione del livello del canone);

punto di debolezza: difficoltà di accrescere lo stock di alloggi sociali a causa della limitatezza delle risorse finanziarie pubbliche disponibili per il settore e tempi lunghi di realizzazione degli interventi;

b) *la regolamentazione del mercato della locazione:*

punto di forza: possibilità di intervenire su un libero mercato in difficoltà, anche attraverso un'azione di facilitazione dell'incontro tra la domanda e l'offerta che, con la previsione di specifiche garanzie ai proprietari, possa garantire un calmieramento dei prezzi;

punto di debolezza: difficoltà di intervenire al livello locale, in assenza di una nuova normativa quadro nazionale;

c) *l'edilizia residenziale sociale:*

punto di forza: opportunità di coinvolgere risorse private per finalità di tipo sociale e di offrire risposte articolate alle diverse esigenze alloggiative (permanenti o temporanee) di coloro che, pur non trovandosi nelle condizioni per accedere a un alloggio sociale, hanno difficoltà nel rivolgersi al mercato;

punto di debolezza: rischio di diffusione a "macchia di leopardo" delle iniziative (anche in ragione della limitata redditività assicurabile ai capitali investiti) e

difficoltà nella selezione delle proposte di intervento e nella verifica degli esiti delle stesse;

d) *il sostegno monetario:*

punto di forza: maggiore garanzia di efficacia dell'intervento, una volta definiti corretti sistemi di individuazione degli aventi titolo;

punto di debolezza: inadeguatezza delle risorse finanziarie disponibili (testimoniata dal sostanziale azzeramento del Fondo nazionale per l'integrazione ai canoni di locazione) e rischio di distorsione del mercato dell'affitto in assenza di un intervento regolatorio.

Come detto, uno strumento importante per orientare le possibili scelte di *policy* e valutare gli effetti derivanti dalla loro implementazione dovrebbe essere rappresentato da un sistema integrato, allo stesso tempo informativo e di elaborazione delle informazioni. In altre parole, dalla presenza, da una parte, di un sistema informativo in grado di monitorare costantemente lo stato della condizione abitativa raccogliendo e sistematizzando i dati disponibili, dall'altro, di un Osservatorio in grado di "leggere" queste informazioni analizzando i fenomeni sociali e le loro dinamiche complesse¹²⁰.

A tal fine, può essere utile indicare le azioni che potrebbero essere intraprese per svolgere con efficacia la sua funzione di supporto al *policy maker*:

- a) integrare la base dati sinora raccolta attraverso la ricerca di fonti informative ulteriori rispetto a quelle a cui si è fatto ricorso per la stesura del presente Rapporto e creare, se necessario, specifici debiti informativi nei confronti dei diversi soggetti pubblici interessati al tema dell'abitare (Comuni, Aziende pubbliche per la casa, Agenzie per la locazione, ecc.);
- b) provvedere alla costruzione di un indice sintetico in grado di rilevare il livello di disagio abitativo esistente nei diversi territori toscani, di cui, sin da subito, possono essere elencate le principali variabili da prendere in considerazione:
 - la popolazione residente;
 - il numero di famiglie residenti;
 - la popolazione straniera residente;
 - gli studenti universitari per sede di corso di laurea;
 - il numero di richieste di assegnazione del contributo affitto;
 - il numero di provvedimenti di sfratto emessi e di sfratti eseguiti;
 - i valori medi dei canoni di locazione;
 - l'entità del patrimonio immobiliare residenziale.
- c) effettuare nuovi e mirati approfondimenti tematici finalizzati a indagare specifici aspetti della condizione abitativa o determinati territori. Al riguardo, alcuni temi interessanti potrebbero essere:

¹²⁰ Tali attività dovrebbero integrarsi con quelle dell'"Osservatorio sull'abitare precario" e dell'"Osservatorio sui Rom e Sinti" sulle quali lavora da anni la Fondazione Michelucci, monitorandone il fenomeno per conto della Regione Toscana. Cfr. Fondazione Michelucci - ARCI Toscana, *Atlante dell'alloggio sociale e dell'accoglienza in Toscana*, 2003 e Fondazione Michelucci, *Abitare precario in Toscana*, 2011.

- *la vulnerabilità familiare*: attraverso specifici studi di caso potrebbero essere approfondite le questioni inerenti il rapporto di queste fasce della popolazione con l'affitto, il mercato immobiliare e la crescita dei prezzi, l'accesso ai mutui, le differenze di impatto delle problematiche in termini territoriali (aree urbane, aree turistiche);
- *i giovani*: attraverso un'analisi specifica potrebbero essere approfondite le questioni legate alla transizione dalla famiglia di origine all'autonomia individuale, indagando le principali criticità aperte da affrontare in termini di politiche regionali di supporto. All'interno di questo approfondimento generale potrebbe essere effettuata anche una riflessione specifica sulle coppie giovani;
- *l'immigrazione*: attraverso analisi mirate potrebbero essere approfondite le principali problematiche legate all'impatto abitativo del fenomeno migratorio, cercando di comprenderne le differenze territoriali e, laddove presenti, di adattamento etnico/territoriale alla situazione esistente;
- *gli studenti universitari fuori sede*: attraverso specifici studi di caso potrebbero essere approfonditi gli effetti sulle "città universitarie" della richiesta abitativa proveniente dagli studenti fuori sede e valutate le iniziative poste in essere dai soggetti istituzionali interessati (azienda per il diritto allo studio, atenei e comuni) sia in termini di messa a disposizione diretta di posti letto, che sotto forma di servizi di sostegno agli studenti nella ricerca di alloggi sul libero mercato;
- *altre necessità abitative temporanee*: oltre al settore universitario, la domanda di sistemazioni abitative temporanee può essere associata anche alle richieste di ospitalità provenienti da persone con impieghi temporanei di lavoro in città diverse da quella di residenza e da persone ricoverate in strutture ospedaliere ubicate in comuni diversi da quello di residenza e, soprattutto, dai loro familiari impegnati nell'azione di accompagnamento e assistenza. Attraverso specifici studi di caso potrebbe essere approfondita l'effettiva rilevanza di tali componenti della domanda abitativa temporanea e l'efficacia delle iniziative poste in essere per dare a essa un'adequata risposta.

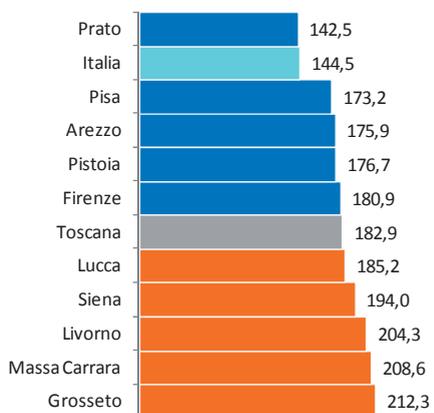
Il cruscotto degli indicatori

Tasso di variazione medio anno popolazione 2001-2010



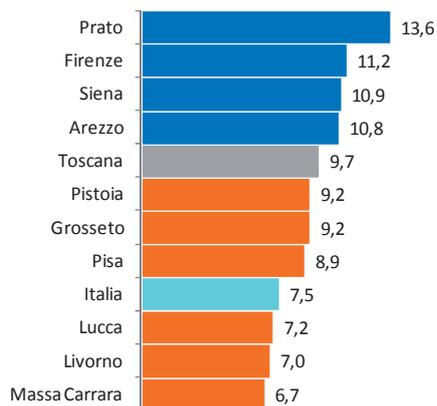
Fonte: Demolstat

Indice di vecchiaia (2010)



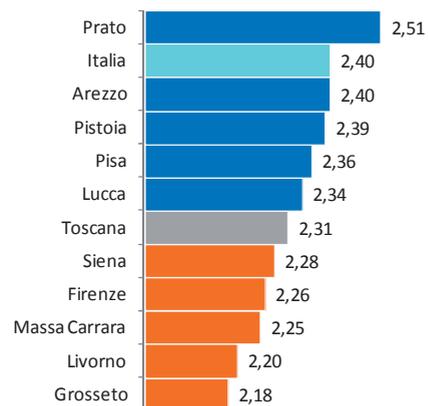
Fonte: Demolstat

Stranieri ogni 100 residenti (2010)



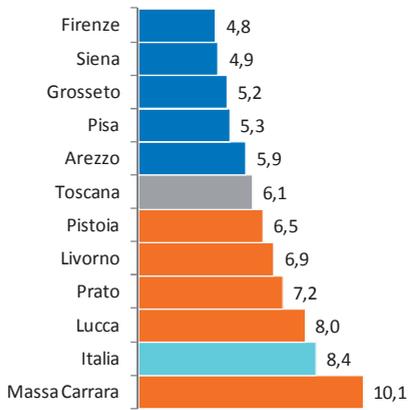
Fonte: Demolstat

Numero medio componenti per famiglia (2010)



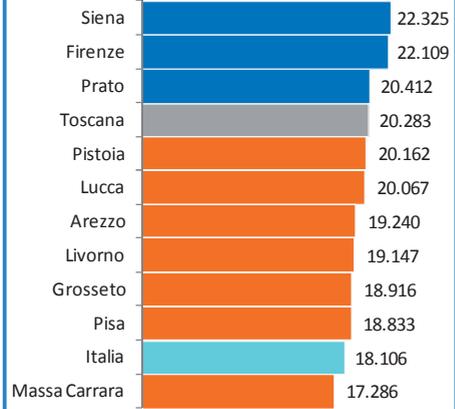
Fonte: Demolstat

Tasso di disoccupazione (2010)



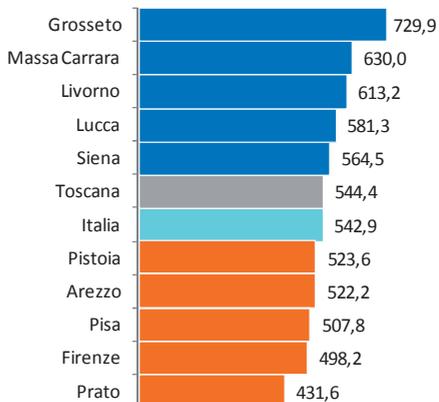
Fonte: Istat (RCFL media 2010)

Reddito lordo disponibile delle famiglie procapite (2009)



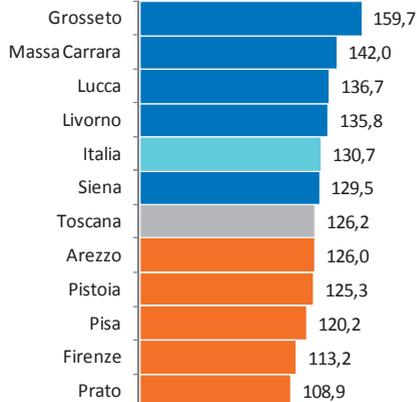
Fonte: Istituto Tagliacarne

Numero di immobili residenziali ogni 1.000 abitanti (2010)



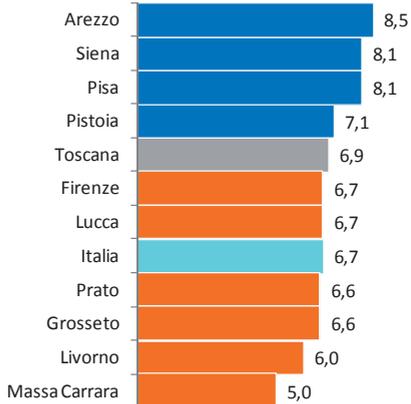
Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio - Statistiche catastali e Demostat

Numero di immobili residenziali ogni 100 famiglie (2010)



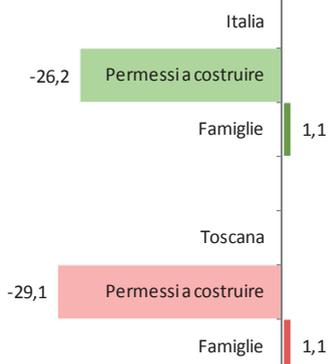
Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio - Statistiche catastali e Demostat

Variaz. % stock unità immobiliari residenziali 2006-2010



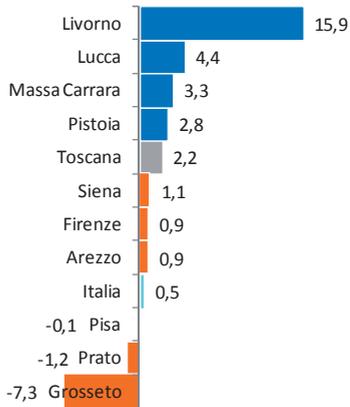
Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio - Statistiche catastali

Variaz. % permessi a costruire e numero famiglie 2009-2010



Fonte: Elaborazioni su dati Istat (Statistiche sui permessi a costruire e Demostat)

Andamento delle transazioni di unità immobiliari 2009-2010



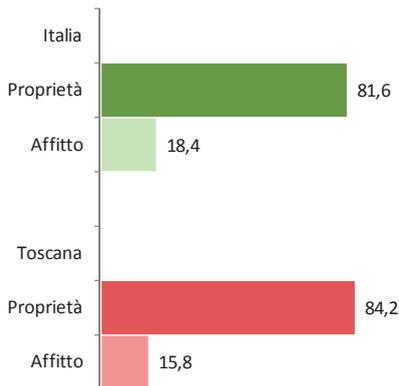
Fonte: Agenzia del Territorio - Rapporto Immobiliare 2011

Intensità del Mercato Immobiliare (quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita nel 2010)



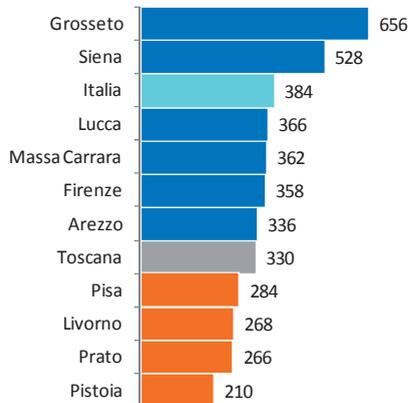
Fonte: Agenzia del Territorio - Rapporto Immobiliare 2011

Abitazioni per titolo di godimento (2010)



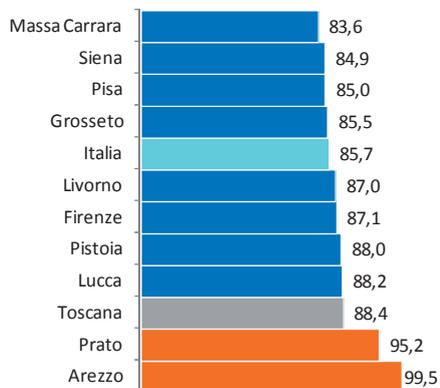
Fonte: Elaborazioni su dati Istat (indagine sulla vita quotidiana)

Rapporto un provvedimento di sfratto ogni n. famiglie (2010)



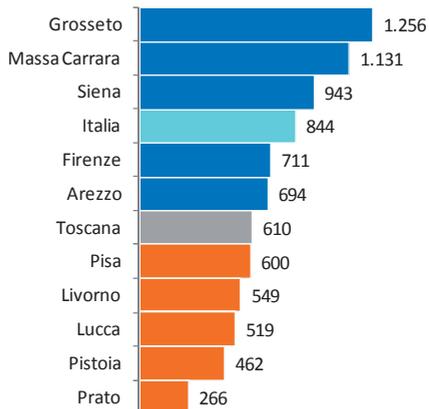
Fonte: Elaborazioni su dati Ministero dell'Interno

Provvedimenti di sfratto emessi per morosità ogni 100 provvedimenti emessi (2010)



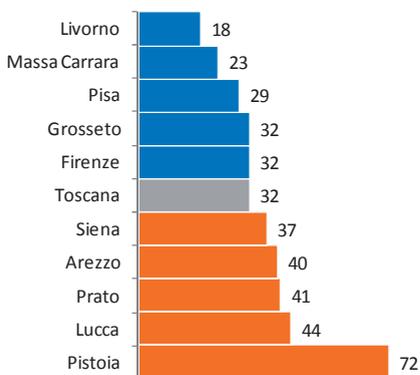
Fonte: Elaborazioni su dati Ministero dell'Interno

Rapporto uno sfratto eseguito ogni n. famiglie (2010)



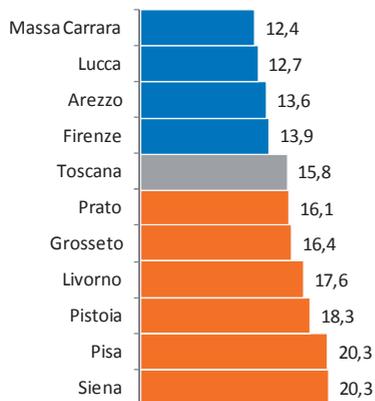
Fonte: Elaborazioni su dati Ministero dell'Interno

Rapporto un alloggio gestito da Agenzie pubbliche per la casa ogni n. famiglie (2011)



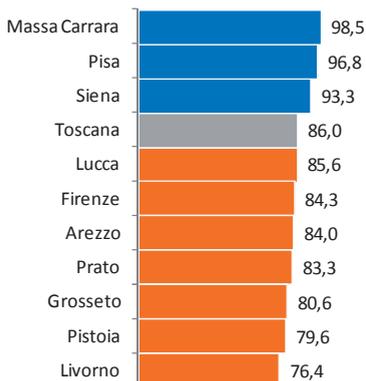
Fonte: Elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative e Demostat

N. richieste contributo affitto ogni 1.000 famiglie residenti (2010)



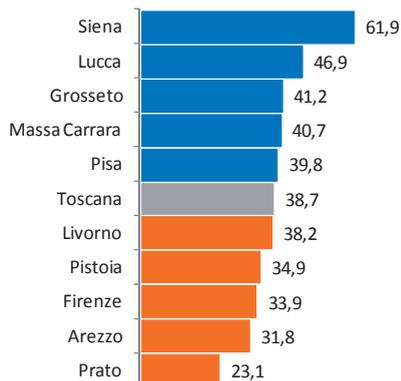
Fonte: Elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative e Demostat

N. domande di contributo affitto soddisfatte ogni 100 domande presentate (2010)



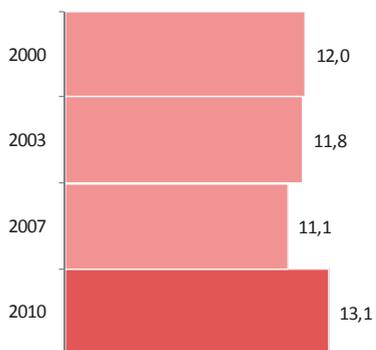
Fonte: Elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative

Importi erogati per contributo affitto in proporzione agli importi richiesti (valori %) (2010)



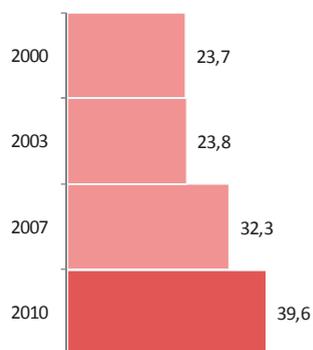
Fonte: Elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative

**Prato: numero domande accolte
in graduatoria ERP ogni 1.000
famiglie residenti**



Fonte: Elaborazioni Asel su dati Ufficio casa
del Comune di Prato e Demolstat

**Prato: n. domande di stranieri
accolte ogni 100 domande in
graduatoria ERP**



Fonte: Elaborazioni Asel su dati Ufficio casa
del Comune di Prato e Demolstat

Bibliografia

A. Accornero, *Era il secolo del lavoro*, Il Mulino, Bologna, 1997.

Agenzia del Demanio, *Edilizia residenziale e pubblica e sociale – temi a confronto. Dossier monografico*, Roma, settembre 2011.

Agenzia del Territorio, *Gli immobili in Italia. Distribuzione del patrimonio e dei redditi dei proprietari*, Roma, 2011.

Agenzia del Territorio, *Rapporto immobiliare 2011*, Roma, maggio 2011.

Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2010*, Roma, ottobre 2011.

Baldini M., *La casa degli italiani*, Il Mulino, Bologna, 2010.

Becattini G., *Il bruco e la farfalla. Prato: una storia esemplare nell'Italia dei distretti*, Le Monnier, Firenze, 2000.

Beudò M., Giovani F. e T. Savino, (a cura di), *Dal lavoro alla cittadinanza: l'immigrazione in Toscana*, Irpet 2008.

Berti F., Valzania A., (a cura di), *Le nuove frontiere dell'integrazione. Immigrati stranieri in Toscana*, Franco Angeli, Milano, 2010.

Bologna S., Fumagalli A., (a cura di), *Il lavoro autonomo di seconda generazione*, Feltrinelli, Milano, 1997.

Beck U., *Il lavoro nell'epoca della fine del lavoro*, Einaudi, Torino, 2000.

Blangiardo G.C., *Una nuova fotografia dell'immigrazione straniera in Italia*, in Ismu, *Sedicesimo Rapporto sulle migrazioni*, Franco Angeli, Milano, 2010.

Bracci F., *Migranti cinesi e contesto locale: il distretto pratese e la transizione fredda*, in "Sviluppo locale", n.31, 2009.

Breschi A., Caparrotti T., Falaschi P. e F.M. Lorusso, *La città abbandonata*, Comune di Prato, 1984.

Bressan M., Tosi Cambini S. (a cura di), "Eterogeneità e spazi pubblici in un distretto industriale: il *Macrolotto zero* di Prato come zona di transizione", in: Id., (a cura di), *Zone di transizione*, Il Mulino, Bologna, 2011.

Camera di Commercio, *L'imprenditoria straniera in provincia di Prato*, (a cura di D. Caserta e A. Marsden), gennaio 2012.

Caritas Toscana, *Dossier 2011 sulle povertà in Toscana*, Firenze, Regione Toscana.

Caritas – Fondazione Zancan, *Poveri di diritti*, Il Mulino, Bologna, 2010.

Caritas Diocesana – Asel Prato, *Prato prima e durante la crisi. Un'analisi dei dati dei Centri di ascolto Caritas dal 2006 al 2010*, Prato, 2010.

Cdp Investimenti Sgr, *Data base delle normative regionale sulla casa*, Roma, settembre 2011.

Ceccagno A., Rastrelli R., (a cura di), *Ombre cinesi? Dinamiche migratorie della diaspora cinese in Italia*, Carocci, Roma, 2008.

Censis - Dexia Crediop, *Social Housing e agenzie pubbliche per la casa*, 2010.

CISPTEL Confeservizi Toscana, *Il settore ERP in Toscana dopo la riforma del '98*, febbraio 2008.

Cittalia, Fondazione Anci ricerche, *I Comuni e la questione abitativa. Le nuove domande sociali, gli attori e gli strumenti operativi*, Roma, febbraio 2010.

Cittalia, Fondazione Anci ricerche, *L'abitare sociale. Strategie locali di lotta alla povertà: città a confronto*, Rapporto di ricerca, 2010.

Consiglio Nazionale dell'Economia e del Lavoro, *Vogliamo dare casa ai giovani? Inchiesta sulla condizione abitativa degli under 35 in Italia*, 21 luglio, 2010.

Corte dei Conti, Sezione delle Autonomie, *Relazione sulla gestione dell'edilizia residenziale pubblica*, Roma, luglio 2007.

Dei Ottati G., *An industrial district facing the challenges of globalisation: Prato today*, in "European Planning Studies", vol.17, n.12, 2009.

FederCasa, *Le riforme degli enti di edilizia residenziale pubblica*, Roma, dicembre 2010.

FederCasa, *Che cosa è l'alloggio sociale*, paper presentato al convegno "Una casa per tutti. Abitazione sociale motore di sviluppo", Roma, 30 novembre 2011.

F.I.L. Prato, *Progetto For Leader. Riflessioni sul distretto pratese : idee a confronto*, Unione Europea, Prato, 2009.

Fondazione Michelucci – Arci Toscana, *Atlante dell'alloggio sociale e dell'accoglienza in Toscana*, Firenze, 2003.

Fondazione Michelucci, *Abitare precario in Toscana*, Rapporto di ricerca, 2011.

Fondazione Michelucci, *Le strutture di accoglienza in Toscana*, Firenze, 2011.

Fullin G., *Vivere l'instabilità del lavoro*, Il Mulino, Bologna, 2002.

Giovani F. (a cura di), *Il lavoro flessibile: opportunità o vincolo?*, Franco Angeli, Milano, 2005.

Giovannini P., Innocenti R., (a cura di), *Prato. Metamorfosi di una città tessile*, Franco Angeli, Milano, 1996.

Iris (a cura di A. Dei), *Picture. Promoting Innovative Clusters Through Urban Regeneration*, Interreg IIC, Unione Europea, 2008.

Ires Toscana, *Focus Economia Toscana*, n.1, 2012.

Irpet, *Rapporto sul mercato del lavoro*, Firenze, 2010.

Irpet, *La questione abitativa e le politiche per la casa in Toscana*, Firenze, 2010.

Johanson G., Smith R. e R. French (a cura di), *Oltre ogni muro. I cinesi di Prato*, Provincia di Prato, 2010.

Leonardi L., (a cura di), *Il distretto delle donne*, Florence University Press, Firenze, 2007.

Nomisma, *La condizione abitativa in Italia. Dalle esperienze di housing sociale alla risposta del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa e del Piano Casa*, Agra Srl., 2010.

Osservatorio sull'Abitare Sociale in Italia, *Rapporto sull'abitare sociale in Italia*, novembre 2011.

Osservatorio Provinciale di Prato (a cura di F. Bracci), *Distretto parallelo o chiusura della filiera? Migranti e mercato del lavoro nell'area pratese*, Provincia di Prato, 2007.

Osservatorio Scolastico Provinciale (a cura di P. Sambo e M. Conte), *La performance di Prato in rapporto a Lisbona* 2010.

Paba G., *Movimenti urbani. Pratiche di costruzione sociale della città*, Franco Angeli, Milano, 2003.

Regione Toscana, *Il mercato del lavoro*, Giunti, Firenze, 2008; 2010.

Regione Toscana – Osservatorio Sociale Regionale, (a cura di F. Bracci), *Esclusione sociale e disagio grave in Toscana. Rapporto 2011- Indagine sulle strutture e sui servizi per la povertà*, Firenze.

Regione Toscana, *Agenzie sociali per la casa. Proposte per la regionalizzazione del sistema e per l'accREDITAMENTO*, consultabile sul sito della Regione Toscana.

Regione Emilia-Romagna, *Osservatorio regionale del sistema abitativo*, Rapporto di ricerca, 2009.

Rullani E., Tinagli I., Trigilia C., Paolazzi L., *Prato in progress. Alla ricerca di alternative strategiche condivise per l'economia post-crisi*, Camera di Commercio Prato, 2010.

Salmieri L., *Coppie flessibili. Progetti e vita quotidiana dei lavoratori flessibili*, Il Mulino, Bologna, 2006.

Scuola Superiore dell'Amministrazione dell'Interno – Ufficio centrale di statistica, *Gli sfratti in Italia. Andamento delle procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo*, Rapporto di ricerca, 2011.

Secchi B., *Prato*, in "Casabella", n.612, 1994.

Secchi B., *Progetto preliminare del nuovo piano regolatore*, Comune di Prato, 1994.

Secchi B., (a cura di), *Laboratorio Prato PRG*, Alinea, Firenze, 1996.

Supiot A., *Il futuro del lavoro*, Carocci, Roma, 2003.

Tosi A., *Abitanti. Le nuove strategie dell'azione abitativa*, Il Mulino, Bologna, 1994.