

Abitare in Toscana

Anno 2013

Secondo Rapporto
sulla condizione abitativa



Regione Toscana



Abitare in Toscana - Anno 2013

Secondo 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, è dirigente dei servizi sociali presso il Comune di Firenze. Ha collaborato con il Politecnico di Milano in 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.

Enrico Brandi, ricercatore Asel srl e titolare di borsa di studio di ricerca presso l'Osservatorio Sociale della Provincia di Prato.

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

Marcella Conte, statistica Asel srl.

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

Pur nell'ambito di un lavoro comune, il capitolo 1 è da attribuire ad Andrea Valzania; i capitoli 2 e 3 ad Andrea Francalanci; il capitolo 4 ad Andrea Francalanci, Enrico Brandi e Paolo Sambo; il capitolo 5 ad Enrico Brandi e Andrea Valzania. Il cruscotto degli indicatori è stato curato da Paolo Sambo. Marcella Conte ha fornito un supporto statistico. Luca Caterino ha realizzato le interviste sul campo per l'approfondimento territoriale su Lucca (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 2013 : secondo 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 – 2013 - Rapporti di ricerca

363.509455

Copertina realizzata dal Centro stampa Giunta Regione Toscana

Indice

Presentazione, di Salvatore Allocca	pag. 5
Introduzione, di Gianluca Giovannoni	» 6
Premessa	» 7
1. Il quadro demografico e socio-economico	» 9
1.1 <i>Le caratteristiche demografiche</i>	
1.2 <i>Il mercato del lavoro</i>	
2. Il mercato della casa	» 16
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>Il valore degli immobili residenziali</i>	
2.1.4 <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>I prezzi del mercato immobiliare</i>	
2.2.4 <i>Gli acquisti con mutuo ipotecario</i>	
2.2.5 <i>Le abitazioni invendute</i>	
3. La condizione abitativa	» 44
3.1 <i>Il titolo di godimento delle abitazioni</i>	
3.2 <i>I costi e le problematiche delle abitazioni</i>	
3.3 <i>I canoni di locazione</i>	
3.4 <i>Gli sfratti</i>	
4. Le politiche pubbliche	» 56
4.1 <i>L'edilizia residenziale pubblica</i>	
4.1.1 <i>L'edilizia sovvenzionata</i>	
4.1.1.1 <i>Il patrimonio abitativo</i>	
4.1.1.2 <i>Gli alloggi per stato di occupazione</i>	
4.1.1.3 <i>Le nuove costruzioni</i>	
4.1.1.4 <i>I nuclei familiari</i>	
4.1.1.5 <i>I canoni di locazione</i>	
4.1.1.6 <i>La domanda di alloggi: i bandi e le assegnazioni</i>	
4.1.2 <i>L'edilizia agevolata</i>	
4.1.2.1 <i>Un aggiornamento normativo</i>	

4.1.2.2	Alcuni dati quantitativi	
4.2	<i>L'edilizia sociale di mercato</i>	
4.2.1	Il Sistema integrato dei fondi immobiliari (Sifi)	
4.2.2	I fondi immobiliari in Toscana	
4.3	<i>Il mercato della locazione privata</i>	
4.3.1	Il Fondo sociale per l'affitto ex lege n. 431/98	
4.3.2	Altri strumenti di sostegno economico alla locazione	
4.3.3.1	Il contributo per l'autonomia abitativa dei giovani (progetto "Giovanisì")	
4.3.3.2	Il contributo per la prevenzione dell'esecutività degli sfratti per morosità ("Fondo sfratti")	
4.3.4	Le Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo	
4.4	<i>Il fisco e l'abitazione</i>	
4.4.1	L'Imposta municipale unica (Imu)	
4.4.2	La cedolare secca sugli affitti	
5.	Un approfondimento territoriale: aspetti dell'abitare in alloggi di edilizia residenziale pubblica a Lucca	» 94
5.1	<i>Il contesto territoriale</i>	
5.1.1	Alcuni dati su popolazione, lavoro e condizione abitativa	
5.1.2	Vecchie e nuove vulnerabilità sociali: il punto di vista dei testimoni privilegiati	
5.2	<i>Aspetti dell'abitare negli alloggi Erp a Lucca</i>	
5.2.1	L'utenza Erp a Lucca: alcuni dati quantitativi	
5.2.2	La graduatoria Erp 2009 del Comune di Lucca: le caratteristiche degli ammessi	
5.2.3	Interventi e politiche di contrasto all'emergenza abitativa: alcune questioni aperte	
	Conclusioni	» 131
	Quadro di sintesi e cruscotto degli indicatori	» 135

Presentazione, di Salvatore Allocca (*)

Negli ultimi anni la crisi globale ha interessato il tema dell'abitare così profondamente da modificarne, anche in Italia, la sua natura, da sempre un punto di forza della coesione sociale e della sicurezza delle famiglie nei confronti del futuro.

Alcuni esempi concreti, assai più gravi del nostro, arrivano da paesi vicini, come Spagna e Grecia, che mostrano visibilmente i segni di un impoverimento trasversale dei ceti sociali, tanto da sembrarci irriconoscibili rispetto al recente passato. In Italia si è a lungo sostenuto nel dibattito pubblico che non abbiamo la stessa condizione macroeconomica e produttiva, che i nostri fondamentali economici sono diversi e che abbiamo un ruolo all'interno dell'Europa che, probabilmente, ci consente una maggiore sicurezza. Ma al di là di questo, se ci riflettiamo meglio, i segnali della nostra crisi sono simili, a partire da quelli che ci provengono proprio dall'analisi della condizione abitativa, che evidenzia bene le caratteristiche principali dell'impoverimento generale della popolazione e dello sgretolamento del suo capitale sociale.

Nuove povertà, famiglie e persone che non riescono più a sostenere le spese per un mutuo o per un affitto, aumento degli sfratti esecutivi, emergenza casa, scarse risorse per adeguati interventi pubblici: sono solo alcuni dei temi oggi più frequenti nell'agenda politica ai quali dobbiamo dare risposte mirate e veloci.

A tal fine, come indicato anche nella recente legge regionale n. 75/12, sono necessarie anche dati sistematiche e analisi puntuali in grado di individuare e supportare efficaci misure di contrasto a processi che diventano sempre più gravi ed emergenziali.

Il lavoro dell'Osservatorio sociale, in stretta sinergia con gli Uffici del competente settore regionale, ha posto le basi, fin dallo scorso anno, per un proficuo percorso in tal senso, sviluppando una prima raccolta e sistematizzazione delle principali fonti utilizzabili e affrontando un approfondimento mirato sul tema degli sfratti.

La seconda edizione del *"Rapporto sulla condizione abitativa"* rappresenta un passo in avanti importante in questo percorso, consegnandoci, accanto all'implementazione e all'analisi delle banche dati di riferimento, un originale approfondimento sul patrimonio regionale Erp e delle persone che vi sono ospitate.

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

Introduzione, di Gianluca Giovannoni (*)

Per molti anni, nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica il metodo e le procedure della programmazione hanno costituito un esercizio consolidato: l'individuazione degli obiettivi, la ripartizione delle risorse, la definizione delle tipologie abitative, la selezione degli operatori e la localizzazione degli interventi sono stati fattori che hanno costituito riferimenti certi e imprescindibili. Ma in periodi in cui le disponibilità finanziarie sono ridotte, il rigore della programmazione diventa non solo rispetto di procedure, bensì necessità vitale, in quanto mancano le condizioni per correggere, in tempi successivi, valutazioni approssimative non realmente conseguenti a una selezione delle priorità.

Nella fase attuale la scarsità di risorse, la composizione del disagio abitativo assai più articolata e differenziata sul territorio e nuovi segmenti sociali impongono una ripresa della programmazione in termini più rigorosi e ragionati. Appare quindi evidente la necessità di sviluppare un idoneo strumento per la gestione delle informazioni, in modo da supportare le decisioni all'interno di un sistema integrato delle conoscenze.

Rispetto alla gestione delle conoscenze, l'Osservatorio regionale sulla condizione abitativa non ha solo una funzione di monitoraggio e analisi del fenomeno, ma assume la veste di facilitatore del confronto sulle politiche riguardanti l'edilizia sociale, cui partecipano tutti i soggetti sociali interessati. Il decreto legislativo n. 112/98 ha istituito l'Osservatorio nazionale, con la funzione di acquisizione, raccolta, elaborazione, diffusione e valutazione dei dati sulla condizione abitativa e che la legge n. 431/98 ne ha definito i compiti inerenti la raccolta dei dati, nonché il monitoraggio permanente, prevedendone la costituzione presso l'allora Ministero dei lavori pubblici. Dopo un periodo di relativo abbandono da parte dello Stato, recentemente la Direzione delle politiche abitative del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti ha rilanciato questo strumento con l'insediamento di un apposito tavolo a cui partecipano anche le Regioni. L'Osservatorio nazionale riconosce il ruolo fondamentale delle Regioni e delle Autonomie locali nell'alimentazione del sistema informativo nazionale e prevede, quindi, che il sistema informativo dell'Osservatorio debba articolarsi almeno su tre livelli: nazionale, regionale e sub-regionale.

Recentemente la Regione Toscana si è dotata di uno strumento legislativo, la legge n. 75/12, con il quale, nell'istituire le Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo, ha individuato i flussi informativi che faranno parte di una relazione annuale che la Giunta Regionale trasmetterà al Consiglio ai fini dell'acquisizione del relativo parere, prevedendo, inoltre, un'apposita conferenza annuale, nonché la trasmissione alla Commissione consiliare competente di una relazione che contenga, tra l'altro, dati e informazioni inerenti anche le procedure di sfratto e gli esiti delle azioni di graduazione. Viene quindi normata, nell'ambito del sistema informativo regionale e in raccordo con l'Osservatorio nazionale, la costituzione del basamento informativo sulla condizione abitativa, volto a effettuare il monitoraggio dell'evolversi dei principali caratteri riferiti alla domanda e all'offerta di abitazioni.

Con tale implementazione l'Osservatorio regionale costituirà, quindi, lo strumento utile per informare la programmazione delle politiche abitative alle effettive connotazioni sociali ed economiche dei diversi territori, assicurando a tutti i soggetti pubblici e privati interessati un metodo e una base informativa comuni per il riscontro delle reciproche azioni e della coerenza tra risultati attesi e conseguiti.

(*) Dirigente responsabile del Settore Politiche Abitative della Regione Toscana

Premessa

Con la legge 12 dicembre 2012, n. 75, la Regione Toscana ha individuato nella raccolta puntuale e sistematica di dati e informazioni sulla condizione abitativa uno strumento fondamentale per l'individuazione di misure dirette a favorire azioni di contrasto a quella che ormai può essere definita anche in Toscana una vera e propria "emergenza casa".

In particolare, nell'ottica di fornire un supporto conoscitivo al ciclo di programmazione, monitoraggio e controllo delle politiche abitative, il legislatore regionale ha previsto annualmente la redazione di una relazione sul disagio abitativo da presentare e discutere nell'ambito di una conferenza pubblica cui far partecipare gli organismi a livello regionale dei Comuni, i soggetti gestori del patrimonio Erp e i rappresentanti delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

In un tale contesto, il secondo "*Rapporto sulla condizione abitativa*" si pone l'obiettivo di affinare ulteriormente il set di dati disponibili a livello regionale sul tema della casa, per farne il basamento di informazioni (di tipo sia quantitativo, che qualitativo) da cui l'Osservatorio sociale regionale potrà trovare elementi e spunti utili per la predisposizione della relazione annuale sul disagio abitativo.

La struttura del Rapporto conferma quella della prima edizione, con un capitolo iniziale in cui si offre una descrizione sintetica dello scenario di contesto regionale, attraverso un'analisi delle più rilevanti dinamiche demografiche, sociali ed economiche, e un secondo capitolo in cui viene rappresentato il mercato della casa, in termini sia "statici" di caratteristiche dello stock immobiliare residenziale esistente, che "dinamici" di evoluzione dell'attività edilizia (nuove costruzioni o ampliamenti di fabbricati esistenti) e di andamento delle compravendite. Rispetto alla precedente edizione, il secondo capitolo contiene poi nuove informazioni, quali quelle relative ai prezzi di vendita delle abitazioni e allo stato dell'offerta di mutui ipotecari, che danno l'opportunità di comprendere al meglio le dinamiche che stanno attualmente caratterizzando il mercato immobiliare.

Come nel primo Rapporto, il terzo capitolo si pone l'obiettivo di fornire alcune chiavi di lettura sullo stato dell'abitare in Toscana, a partire dal titolo di godimento dell'alloggio. In particolare, l'analisi si concentra sulla condizione delle famiglie che vivono in affitto, arricchendosi dei dati relativi all'andamento dei canoni di locazione praticati sul libero mercato nei Comuni capoluogo di provincia e dedicando nuovamente uno specifico approfondimento alla delicata problematica degli sfratti.

Nel quarto capitolo si procede, invece, a un aggiornamento delle politiche pubbliche attivate in ambito regionale sul tema della casa, offrendo, in particolare, elementi utili per una valutazione dell'efficacia delle misure intraprese nell'annualità precedente (nello specifico, i contributi per l'autonomia abitativa erogati nell'ambito del progetto "*Giovani sì*" e quelli finalizzati alla prevenzione dell'esecutività degli sfratti per morosità) e, soprattutto, "scattando" una fotografia del sistema toscano di edilizia residenziale pubblica, con dati sulla consistenza e sulla qualità del patrimonio abitativo, sulle caratteristiche dell'inquinato e sulla domanda di alloggi espressa, ma

non ancora soddisfatta. Si tratta di informazioni che sono state raccolte all'inizio del 2013 attraverso una specifica scheda di rilevazione compilata dai referenti delle Aziende pubbliche per la casa operative in Toscana e che, attraverso un loro costante aggiornamento, potranno diventare la base per la realizzazione di una vera e propria anagrafe regionale del patrimonio abitativo Erp e delle persone che vi sono ospitate. Infine, seguendo l'impostazione utilizzata nel primo Rapporto, l'ultimo capitolo propone un approfondimento territoriale (relativo alla città di Lucca) e tematico (relativo all'abitare negli immobili Erp) che rappresenta un aspetto particolarmente rilevante, anche in relazione a una possibile rivisitazione della legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96. Il capitolo si struttura in due parti: la prima è dedicata alla ricostruzione del contesto territoriale, demografico e sociale attraverso una presentazione dei principali indicatori quantitativi e un'analisi qualitativa delle vulnerabilità sociali, cercando di individuare, mediante il contributo diretto dei testimoni qualificati coinvolti nell'indagine, le principali criticità aperte. La seconda parte presenta, invece, un profilo sociale dell'abitante degli alloggi Erp attraverso l'analisi dei dati delle graduatorie e delle caratteristiche dei cittadini ammessi, evidenziando, in una sorta di sintesi finale delle riflessioni svolte, le politiche attivate nel corso degli ultimi anni al fine di contrastare l'emergenza abitativa e i principali nodi critici aperti per il prossimo futuro.

1. Il quadro demografico e socio-economico

Come per il primo Rapporto, anche per questa edizione si è ritenuto opportuno dedicare una parte iniziale del lavoro ad una sintetica ricostruzione del contesto demografico e socioeconomico al fine di fornire una cornice più generale all'interno della quale leggere i dati sulla condizione abitativa.

La crisi economica e finanziaria globale costituisce il contesto di fondo nel quale, come noto, anche la Toscana è oggi pesantemente coinvolta. Basti pensare, a tal proposito, alla forte caduta del Prodotto interno lordo (un punto di media ogni anno) e alla crescita parallela nel corso degli ultimi anni della disoccupazione e del ricorso agli ammortizzatori sociali. Gli esiti legati alla tenuta complessiva di un sistema economico così pesantemente coinvolto da processi recessivi e di stagnazione da non trovare vie di uscita, non possono non interessare anche l'ambito sociale. A tal proposito, Irpet evidenzia segnali di erosione della sua capacità di tenuta rappresentabili nella partita incerta tra resilienza e ripiegamento del mercato del lavoro¹.

Le conseguenze sociali della crisi, tuttavia, già adesso rilevabili² e forse non ancora del tutto immaginabili per il prossimo futuro, sono legate non soltanto a questo interrogativo relativo al mercato del lavoro ma anche alla crisi di risorse che dal livello nazionale si riflette sui livelli intermedi e locali in termini di sostegno al *welfare* e al progressivo sgretolamento del capitale sociale, che, di solito, supporta le persone nei momenti di crisi economica.

In questo quadro di fondo, i recenti dati censuari introducono ulteriori elementi di approfondimento da cui partire.

Il capitolo è pertanto strutturato in due parti tra loro intrecciate che riguardano una lettura degli andamenti demografici attraverso i dati censuari 2011 e una breve analisi di ciò che sta succedendo all'interno del mercato del lavoro regionale.

1.1 Le caratteristiche demografiche

La fotografia scattata dal "15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni" registra una frenata rispetto alla crescita della popolazione che era stata costante lungo tutti gli anni Duemila, fino a toccare nel corso del 2010 quota 3.750.000 residenti.

La popolazione toscana cresce, infatti, rispetto al passato Censimento di cinque punti percentuali, ma diminuisce significativamente rispetto al dato del 2010 in maniera trasversale in tutti i territori provinciali.

¹ Irpet, *Rapporto sul mercato del lavoro. Anno 2012*.

² Per un'analisi regionale con uno specifico taglio sulla povertà alimentare, si veda: Osservatorio Sociale Regione Toscana, *Secondo Rapporto su Esclusione sociale e disagio grave in Toscana*, 2013. Per una mappatura dei servizi e delle strutture operanti in Toscana si veda: Osservatorio Sociale Regione Toscana, *Primo Rapporto su esclusione sociale e disagio grave in Toscana*, 2012. Per un'analisi dei dati delle strutture di accoglienza della Caritas si veda: *Dossier Caritas 2012 sulle povertà in Toscana*.

Tabella 1.1 - La popolazione residente in Toscana nei Censimenti 2001 e 2011 (val. ass. e var. perc.)

	2001	2011	Var. %
Arezzo	323.288	343.676	6,3%
Firenze	933.860	973.145	4,2%
Grosseto	211.086	220.564	4,5%
Livorno	326.444	335.247	2,7%
Lucca	372.244	388.327	4,3%
Massa Carrara	197.652	199.650	1,0%
Pisa	384.555	411.190	6,9%
Pistoia	268.503	287.866	7,2%
Prato	227.866	245.916	7,9%
Siena	252.288	266.621	6,3%
Totale	3.497.806	3.672.202	5,0%

Fonte: Istat, *Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2011*.

Questo dato demografico deve essere interpretato sia alla luce dei cambiamenti legati alle conseguenze della crisi economica e finanziaria globale, tuttora in corso, che stanno interessando anche quei processi sociali di lungo periodo che ne connotano la natura, come ad esempio il ruolo dei processi migratori nel saldo totale della popolazione e l'andamento del tasso di natalità, sia alla luce dei meccanismi di riaggiustamento statistico che ogni Censimento tende a effettuare rispetto ai dati anagrafici annuali.

Tabella 1.2 - I bilanci demografici della Toscana tra il 2008 e il 2011 (per 1.000 residenti)

	Crescita naturale	Saldo migratorio	Crescita totale
2008	-2,3	10,7	8,3
2009	-2,6	8,6	6,0
2010	-2,4	7,6	5,2
2011 (*)	-2,5	6,8	4,3

(*) Dato stimato.

Fonte: Demolstat, *Indicatori demografici*.

Era già stato evidenziato nel precedente Rapporto come, oramai da alcuni decenni, la struttura delle famiglie in Italia fosse stata interessata dalla crescita della tipologia unipersonale e delle persone anziane sole o, comunque, con un supporto a domicilio, in seguito a processi sociali quali la diminuzione delle nascite, l'aumento dei divorzi e di percorsi di ingresso nella società ritardati nel tempo.

L'incremento della popolazione rispetto a dieci anni fa (2001) è da attribuire esclusivamente alla componente straniera, che ha raggiunto quota 321.847 unità (mentre la popolazione italiana ha subito una diminuzione di circa 39 mila individui, pari a - 1,1%, l'incidenza degli stranieri sul totale della popolazione è passata dal 3,1%

all'8,8%), con una distribuzione territoriale caratterizzata da un elevato policentrismo. Nonostante il capoluogo rimanga in assoluto l'area di maggiore attrazione per gli stranieri, nel periodo intercensuario le province che hanno fatto registrare i più elevati incrementi rispetto alla presenza straniera sono state Prato (+7,9%), Pistoia (+7,2%), Pisa (+6,9%), Arezzo (+6,3%).

Tabella 1.3 – Il numero delle famiglie e quello medio dei loro componenti in Toscana e in Italia nel 2011

	<i>Toscana</i>	<i>Italia</i>
Numero di famiglie residenti	1.568.676	24.618.071
Numero medio componenti per famiglia	2,3	2,4

Fonte: Istat, *Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2011*.

Ciononostante, la popolazione ha continuato decisamente a invecchiare (la Toscana è la terza regione in Italia per indice di anzianità dopo la Liguria e il Friuli Venezia Giulia) e la presenza straniera esercita, di fatto, una sorta di bilanciamento nella sua composizione anagrafica. Nel decennio dal 2001 al 2011, la percentuale di popolazione anziana (65 anni e oltre) è aumentata di altri due punti, rappresentando il 24% della popolazione complessiva (879.980 persone), con una concentrazione maggiore proprio in quelle aree territoriali dove minore è la presenza “compensativa” straniera, ovvero Grosseto (25%) e Livorno (25,5%).

Tabella 1.4 – Gli indicatori sulla popolazione residente in Toscana nel 2001 e nel 2011

	<i>2001</i>		<i>2011</i>	
	<i>Stranieri</i>	<i>Italiani</i>	<i>Stranieri</i>	<i>Italiani</i>
Rapporto di mascolinità	98,0	93,7	87,6	94,1
Indice di vecchiaia	18,9	134,9	11,6	163,6
Indice di dipendenza	28,4	45,3	32,2	51,1
Indice di ricambio	36,8	118,7	35,5	137,9
Età media femmine	31,4	43,1	32,3	45,7
Età media maschi	30,4	40,1	29,7	42,6
Età media totale	30,9	41,6	31,1	44,2
% popolazione 0-4anni	8,0	4,5	8,4	4,3
% popolazione 0-14anni	18,6	14,1	20,2	13,6
% popolazione +75anni	1,4	8,5	0,7	11,6

Fonte: Istat, *Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2011*

Rispetto ai dati censuari, pertanto, alcuni elementi utili all'analisi della condizione abitativa sembrano essere:

1. un tendenziale rallentamento della pressione demografica;
2. una popolazione italiana sempre più anziana e con persone che abitano da sole, soprattutto nel sud della regione, ma anche, per le problematiche implicite legate alla crisi economica e al mercato immobiliare, nelle aree metropolitane;

3. una popolazione straniera che differenzia la propria presenza sulla base di diverse risposte alla crisi economica (emigrando di nuovo verso altri paesi, rimanendo irregolari sul territorio o radicandosi con le proprie famiglie).

1.2 Il mercato del lavoro

I processi demografici sopra descritti non sono ovviamente scindibili dal rapporto con ciò che sta succedendo all'ambito lavorativo, essendo questo necessario per mantenere standard di vita accettabili e, addirittura, indispensabile per gli stranieri, pena la regolarità della loro presenza.

Riassumendo in poche parole l'andamento del mercato del lavoro regionale nel corso del 2012, si può dire che, mentre sono cresciute le forze di lavoro, sono aumentate la disoccupazione e la precarietà lavorativa, con una significativa crescita della quota di lavoro a tempo determinato e atipico. Senza dimenticare, ovviamente, lo sviluppo di modalità sommerse di lavoro, tipico per altro di tutte le fasi di crisi, anche quelle di minore impatto rispetto all'attuale.

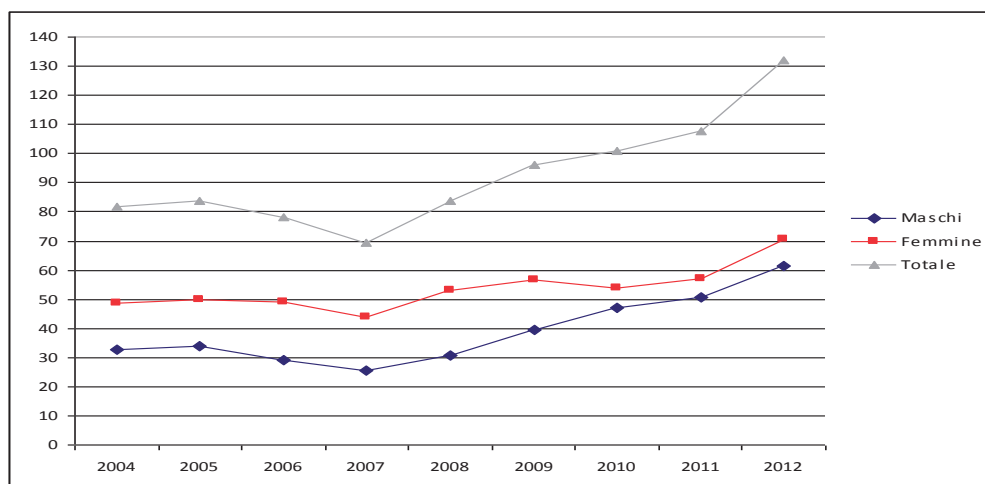
Tabella 1.5 – Le forze di lavoro, gli occupati e i disoccupati (15 anni e oltre) in Toscana dal 2004 al 2012 (val. ass.)

	<i>Forze di lavoro</i>	<i>Occupati</i>	<i>Disoccupati</i>
2004	1.569.257	1.487.673	81.583
2005	1.593.606	1.509.874	83.732
2006	1.623.732	1.545.462	78.271
2007	1.619.223	1.549.631	69.592
2008	1.661.018	1.577.419	83.599
2009	1.666.014	1.569.947	96.066
2010	1.654.730	1.553.852	100.878
2011	1.662.438	1.554.926	107.512
2012	1.691.486	1.559.659	131.828

Fonte: Istat, *Rilevazione sulle forze di lavoro*

L'aumento della disoccupazione, in particolare, raggiunge nel 2012 il valore più elevato dal 2004 (circa 132.000 unità) e subisce un incremento così consistente (+ 22,6%) da risultare persino superiore a quello registrato nel 2008, anno di inizio della crisi internazionale (+ 20,1%). Questo andamento è accompagnato dalla crescita delle ore di cassa integrazione autorizzate dall'Inps, che tornano nel 2012 sui livelli elevati del 2010 (54 milioni di ore).

Figura 1.1 – La dinamica dei disoccupati per sesso in Toscana tra il 2004 e il 2012 (val. ass.)



Fonte: Istat, Rilevazione sulle forze di lavoro

Tra i soggetti più interessati da questi processi vi sono le donne e i giovani diplomati e laureati, anche se molto forte appare l'aumento di coloro in possesso di bassi titoli di studio, che risulta oggi la fascia più a rischio di riposizionamento sul mercato del lavoro, soprattutto se di età avanzata.

Tabella 1.6 –La distribuzione dei disoccupati in Toscana per sesso e classe di età nel 2011 e nel 2012 (val. in migliaia)

	2011			2012			2012/2011 (*)		
	Mas.	Fem.	Tot.	Mas.	Fem.	Tot.	Mas.	Fem.	Tot.
15-24 anni	11	12	23	13	14	28	17,8	24,4	21,2
25-34 anni	13	17	30	16	20	36	21,2	18,3	19,5
35-44 anni	10	18	29	14	19	33	39,5	2,8	16,0
45-54 anni	13	8	21	12	14	26	-6,0	71,0	24,4
55-64 anni	3	2	5	5	3	9	69,0	67,5	68,4
65 e più	0	0	0	1	0	1			
15 anni e più	51	57	108	61	71	132	21,3	23,8	22,6

(*) Per una maggiore precisione, i tassi di variazione sono stati calcolati sui valori assoluti non arrotondati alle migliaia.

Fonte: Istat, Rilevazione sulle forze di lavoro

La Toscana continua a segnare *performance* migliori rispetto al dato nazionale e a quello delle altre regioni centrali per quanto riguarda il tasso di occupazione, come possiamo notare dalla Tabella 1.7.

Tabella 1.7 – Il tasso di occupazione (15-64 anni) per classe di età in Toscana e in Italia nel 2012 (val. perc.)

	15 – 24	25 – 34	35 – 44	45 – 54	55 – 64	15-64	15 anni oltre
Toscana	21,4	71,3	82,3	79,3	44,8	63,3	47,8
Italia	18,6	63,8	73,7	72,1	40,4	56,8	44,0
Nord Italia	23,9	76,4	82,8	80,3	41,7	65,0	49,8
Centro Italia	18,6	68,5	78,4	76,6	44,0	61,0	46,6

Fonte: Istat, Rilevazione sulle forze di lavoro

Un'analisi più approfondita evidenzia, tuttavia, una tenuta occupazionale di tipo “difensivo” (contratti a tempo determinato) e non una ripresa della domanda³.

Nel 2012, le zone che presentano i tassi di occupazione (15-64 anni) più elevati sono le province di Firenze (67,2%), Prato (64,3%), Pisa (63,8%), Siena (63,7%), Lucca (63,5%) e Arezzo (63,1%).

Tabella 1.8 – Il tasso di occupazione (15 - 64 anni) in Toscana per sesso e provincia nel 2011 e nel 2012 (val. perc.)

	2011			2012		
	Mas.	Fem.	Tot.	Mas.	Fem.	Tot.
Firenze	74,4	58,9	66,6	74,4	60,3	67,2
Prato	72,7	59,1	65,9	73,3	55,4	64,3
Pisa	71,9	53,0	62,4	72,3	55,3	63,8
Siena	71,7	57,2	64,3	72,4	55,3	63,7
Lucca	75,5	47,1	61,2	75,8	51,5	63,5
Arezzo	73,9	54,8	64,3	72,3	53,9	63,1
Grosseto	71,7	50,0	60,7	69,8	54,1	61,9
Pistoia	75,5	52,1	63,7	70,7	52,8	61,7
Livorno	70,1	52,5	61,2	70,0	53,4	61,6
Massa-Carrara	65,9	50,1	58,0	68,4	49,4	58,9
Toscana	72,9	54,4	63,6	72,6	55,4	63,9

Fonte: Istat, Rilevazione sulle forze di lavoro

Esiste, quindi, una sorta di *mismatch* di fondo tra la domanda di lavoro e i processi demografici e sociali che, al contrario, ne caratterizzano l'offerta. Al netto delle ripercussioni che la crisi economica e finanziaria avrà sul sistema produttivo nel corso dei prossimi anni, le stime segnalano una tendenziale crescita del tasso di partecipazione femminile e, più in generale, della popolazione in età superiore ai 55 anni, mentre l'ingresso nel mercato del lavoro dei più giovani sembra destinato a una costante posticipazione.

La mancanza di lavoro e, spesso, anche di garanzie contrattuali, rischia di trasformarsi per una consistente fascia della popolazione in un vero e proprio circolo vizioso

³ Irpet, Rapporto sul mercato del lavoro, Anno 2012.

produttore di esclusione sociale.

Rispetto a questi dati sul mercato del lavoro, un'analisi della condizione abitativa non può prescindere quindi dal tenere presenti alcuni processi di fondo:

1. l'aumento delle forze di lavoro in Toscana e il parallelo incremento della disoccupazione, che ha raggiunto percentuali assai elevate;
2. una tenuta occupazionale di tipo "difensivo", attraverso contratti a tempo determinato o di natura atipica e una progressiva chiusura del mercato del lavoro rispetto a chi sta fuori e vorrebbe entrarvi (soprattutto giovani scolarizzati e donne);
3. il forte ricorso alla cassa integrazione e lo sviluppo di lavoro sommerso.

2. Il mercato della casa

2.1 Lo stock di unità immobiliari

2.1.1 I fabbricati⁴

Al 31 dicembre 2011 in Toscana lo stock dei fabbricati⁵ ammonta a 3.932.539 unità, pari al 6,2% dello stock nazionale e al 32% del dato relativo alla macro-area territoriale Centro. Il numero più elevato di unità immobiliari lo si rileva nella provincia di Firenze (943.229, pari al 24% del totale regionale), seguita da quella di Pisa (425.431, pari al 10,8%), mentre Massa Carrara e Prato sono le province con meno fabbricati (rispettivamente 221.206 e 228.476 unità).

Tabella 2.1 - Lo stock di unità immobiliari in Toscana al 31.12.2011
per provincia e gruppo di categoria catastale (val. ass.) - segue

	A - A10	A10	B	C
Arezzo	184.892	4.402	1.595	163.869
Firenze	502.404	13.500	3.574	377.783
Grosseto	168.280	2.836	1.586	129.269
Livorno	212.258	3.824	1.028	140.033
Lucca	231.938	6.059	1.487	125.839
Massa Carrara	130.289	2.748	720	73.833
Pisa	215.201	4.756	1.830	169.352
Pistoia	154.863	3.774	1.118	116.710
Prato	108.657	3.987	522	102.557
Siena	155.666	3.780	1.924	149.330
Toscana	2.064.448	49.666	15.384	1.548.575

⁴ 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.

⁵ 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 che, in quanto non censibili o "in lavorazione", non trovano collocazione nelle altre tipologie catastali. I dati a esso riferiti non sono però disponibili su base regionale e provinciale.

*Tabella 2.1 - Lo stock di unità immobiliari in Toscana al 31.12.2011
per provincia e gruppo di categoria catastale (val. ass.)*

	D	E	F	Totale
Arezzo	6.289	868	25.003	386.918
Firenze	15.366	1.277	29.325	943.229
Grosseto	11.764	594	13.413	327.742
Livorno	9.753	710	11.904	379.510
Lucca	9.266	485	16.033	391.107
Massa Carrara	3.804	324	9.488	221.206
Pisa	10.439	872	22.981	425.431
Pistoia	6.019	903	14.031	297.418
Prato	5.353	234	7.166	228.476
Siena	10.502	1.367	8.933	331.502
Toscana	88.555	7.634	158.277	3.932.539

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2011*.

Con riferimento ai gruppi di categoria catastale, si rileva la prevalenza del gruppo A (2.064.448 unità, pari al 52,5%), seguito dal gruppo C (1.548.575 unità, pari al 39,4%) e dal gruppo F (158.277 unità, pari al 4,0%).

A livello provinciale, valori superiori al dato medio regionale si registrano, per il gruppo A nelle province di Lucca (59,3%), Massa Carrara (58,9%) e Livorno (55,9%), cioè in territori a forte vocazione turistica, e, per il gruppo C in quelle di Siena (45%) e Prato (44,9%). La provincia di Firenze registra il maggior numero di beni immobili non solo a livello complessivo, ma anche di ogni singolo gruppo di categoria catastale, a eccezione del gruppo E, per il quale è la provincia di Siena a presentare il dato più consistente (1.367 unità, pari al 17,9%).

*Tab. 2.2 - Lo stock di unità immobiliari in Toscana al 31.12.2011
per provincia e gruppo di categoria catastale (perc. di riga)*

	A - A10	A10	B	C	D	E	F	Totale
Arezzo	47,8	1,1	0,4	42,4	1,6	0,2	6,5	100,0
Firenze	53,3	1,4	0,4	40,1	1,6	0,1	3,1	100,0
Grosseto	51,3	0,9	0,5	39,4	3,6	0,2	4,1	100,0
Livorno	55,9	1,0	0,3	36,9	2,6	0,2	3,1	100,0
Lucca	59,3	1,5	0,4	32,2	2,4	0,1	4,1	100,0
Massa Carrara	58,9	1,2	0,3	33,4	1,7	0,1	4,3	100,0
Pisa	50,6	1,1	0,4	39,8	2,5	0,2	5,4	100,0
Pistoia	52,1	1,3	0,4	39,2	2,0	0,3	4,7	100,0
Prato	47,6	1,8	0,2	44,9	2,3	0,1	3,1	100,0
Siena	47,0	1,1	0,6	45,0	3,2	0,4	2,7	100,0
Toscana	52,5	1,3	0,4	39,4	2,2	0,2	4,0	100,0

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2011*.

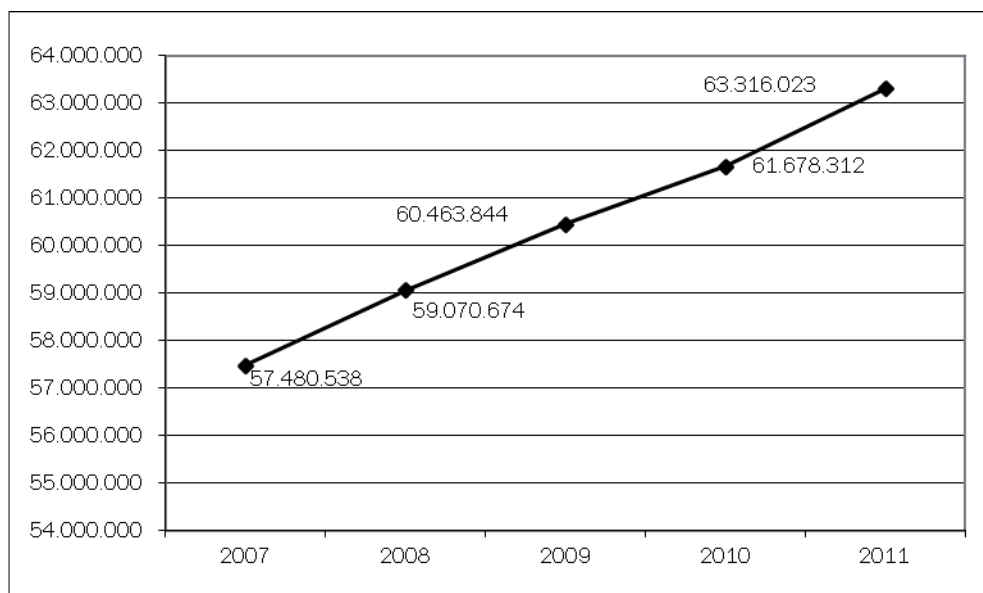
Tab. 2.3 - Lo stock di unità immobiliari in Toscana al 31.12.2011 per provincia e gruppo di categoria catastale (perc. di colonna)

	A - A10	A10	B	C	D	E	F	Totale
Arezzo	9,0	8,9	10,3	10,6	7,1	11,4	15,8	9,8
Firenze	24,3	27,2	23,2	24,4	17,3	16,7	18,5	24,0
Grosseto	8,2	5,7	10,3	8,4	13,3	7,8	8,5	8,3
Livorno	10,3	7,7	6,7	9,1	11,0	9,3	7,5	9,7
Lucca	11,2	12,2	9,7	8,1	10,5	6,4	10,1	10,0
Massa Carrara	6,3	5,5	4,7	4,8	4,3	4,2	6,0	5,6
Pisa	10,4	9,6	11,9	10,9	11,8	11,4	14,5	10,8
Pistoia	7,5	7,6	7,3	7,5	6,8	11,8	8,9	7,6
Prato	5,3	8,0	3,4	6,6	6,0	3,1	4,5	5,8
Siena	7,5	7,6	12,5	9,6	11,9	17,9	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 2011*.

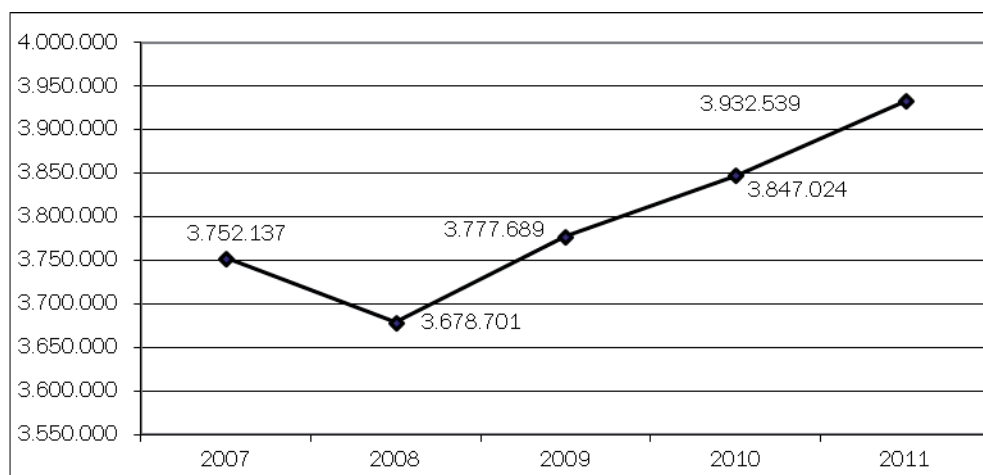
Le figure 2.1 e 2.2 mostrano la dinamica dello stock di unità immobiliari in Italia e in Toscana, evidenziando come il tasso di crescita registrato a livello regionale sia inferiore a quello nazionale per tutti gli anni della serie storica e nel 2008 presenta addirittura un valore negativo (- 2%).

Figura 2.1 - Lo stock di unità immobiliari in Italia dal 2007 al 2011 (val. ass.)



Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2010 e 2011*.

Figura 2.2 - Lo stock di unità immobiliari in Toscana dal 2007 al 2011 (val. ass.)



Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2011*.

2.1.2 Gli immobili residenziali

Come detto, gli immobili residenziali presenti in Toscana (al netto della categoria A10) sono 2.064.448⁶, pari al 6,2% dello stock abitativo nazionale (tabelle 2.4, 2.5 e 2.6). La categoria catastale più diffusa è quella delle abitazioni di tipo civile che rappresentano il 44,5% dello stock residenziale regionale (una percentuale ben superiore al 34,6% registrato a livello nazionale), seguita da quella delle abitazioni di tipo economico con il 29%, rispetto al 36,1% che fa di questa categoria la più diffusa in Italia. Si rileva poi una sovra-rappresentazione delle abitazioni di tipo popolare (19,8% rispetto al 17% nazionale) e una sotto-rappresentazione di quelle di tipo rurale e dei villini (3,4% rispetto al 6,6% nazionale).

A livello provinciale si possono invece evidenziare le seguenti peculiarità: le abitazioni di tipo civile sono particolarmente diffuse nelle province di Livorno e Pisa, dove rappresentano rispettivamente il 71,6% e il 68,8% del patrimonio immobiliare residenziale provinciale, a fronte di una media regionale che, come evidenziato in precedenza, è pari al 44,5%.

⁶ 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 ultrapopolare.
- Categoria A6: abitazioni di tipo rurale.
- Categoria A7: villini.
- Categoria A8: ville.
- Categoria A9: castelli e palazzi.
- Categoria A11: abitazioni tipiche.

Una sovra-rappresentazione delle abitazioni di tipo economico rispetto al dato medio della regione (29%) è invece rilevabile nella provincia di Pistoia (66%) che, invece, presenta la quota percentuale più bassa relativamente alle abitazioni di categoria A2 (9,1%).

Tabella 2.4 – Gli immobili residenziali in Toscana al 31.12.2011 per provincia e categoria catastale (val. ass.)

	A1	A2	A3	A4	A5	
Arezzo	175	34.624	94.213	43.621	5.261	
Firenze	3.852	245.014	158.854	60.985	10.917	
Grosseto	15	88.198	12.229	57.239	3.508	
Livorno	114	151.990	26.036	29.459	2.037	
Lucca	78	35.573	115.191	57.176	7.342	
Massa Carrara	22	59.007	19.443	37.981	7.726	
Pisa	229	148.081	9.542	49.124	3.045	
Pistoia	12	14.036	102.161	27.665	3.784	
Prato	520	61.047	33.859	6.888	1.513	
Siena	152	82.204	26.416	37.827	1.542	
Toscana	5.169	919.774	597.944	407.965	46.675	

	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Arezzo	2.179	4.310	483	26	0	184.892
Firenze	1.582	18.436	2.698	59	7	502.404
Grosseto	0	6.676	410	5	0	168.280
Livorno	0	2.512	108	2	0	212.258
Lucca	1.494	14.737	334	13	0	231.938
Massa Carrara	611	5.385	98	11	5	130.289
Pisa	197	4.724	255	4	0	215.201
Pistoia	1.367	5.535	292	8	3	154.863
Prato	328	4.243	250	6	3	108.657
Siena	55	6.824	596	50	0	155.666
Toscana	7.813	73.382	5.524	184	18	2.064.448

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2011*.

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 con il 34%. Per le abitazioni di tipo ultrapopolare è Massa Carrara a presentare complessivamente il valore percentuale più elevato sul totale provinciale (5,9%). Per i villini è, infine, da evidenziare il caso di Lucca, dove tale tipologia di abitazione rappresenta il 6,4% del patrimonio immobiliare residenziale della provincia e il 20,1% di tale categoria catastale a livello regionale.

Tabella 2.5 – Gli immobili residenziali in Toscana al
31.12.2011 per provincia e categoria catastale (perc. di riga)

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Arezzo	0,1	18,7	51,0	23,6	2,8	1,2	2,3	0,3	0,0	0,0	100,0
Firenze	0,8	48,8	31,6	12,1	2,2	0,3	3,7	0,5	0,0	0,0	100,0
Grosseto	0,0	52,4	7,3	34,0	2,1	0,0	4,0	0,2	0,0	0,0	100,0
Livorno	0,1	71,6	12,2	13,9	0,9	0,0	1,2	0,1	0,0	0,0	100,0
Lucca	0,0	15,3	49,7	24,7	3,2	0,6	6,4	0,1	0,0	0,0	100,0
Massa Carrara	0,0	45,3	14,9	29,2	5,9	0,5	4,1	0,1	0,0	0,0	100,0
Pisa	0,1	68,8	4,5	22,8	1,4	0,1	2,2	0,1	0,0	0,0	100,0
Pistoia	0,0	9,1	66,0	17,8	2,4	0,9	3,6	0,2	0,0	0,0	100,0
Prato	0,5	56,2	31,2	6,3	1,4	0,3	3,9	0,2	0,0	0,0	100,0
Siena	0,1	52,8	17,0	24,3	1,0	0,0	4,4	0,4	0,0	0,0	100,0
Toscana	0,2	44,5	29,0	19,8	2,3	0,4	3,4	0,3	0,0	0,0	100,0

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2011*

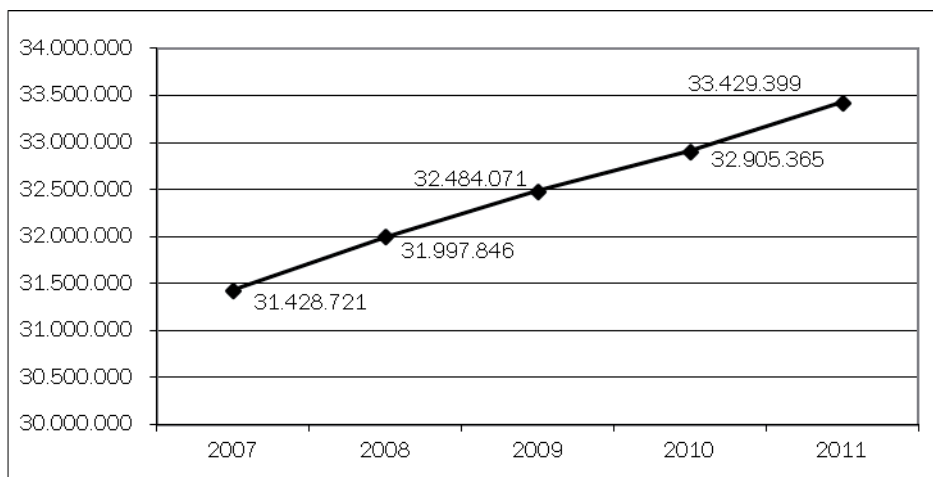
Tabella 2.6 – Gli immobili residenziali in Toscana al
31.12.2011 per provincia e categoria catastale (perc. di colonna)

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Arezzo	3,4	3,8	15,8	10,7	11,3	27,9	5,9	8,7	14,1	0,0	9,0
Firenze	74,5	26,6	26,6	15,0	23,4	20,2	25,1	48,8	32,1	38,9	24,3
Grosseto	0,3	9,6	2,0	14,0	7,5	0,0	9,1	7,4	2,7	0,0	8,2
Livorno	2,2	16,5	4,3	7,2	4,4	0,0	3,4	2,0	1,1	0,0	10,3
Lucca	1,5	3,9	19,3	14,0	15,7	19,1	20,1	6,1	7,1	0,0	11,2
Massa Carrara	0,4	6,4	3,2	9,3	16,6	7,8	7,4	1,8	6,0	27,8	6,3
Pisa	4,4	16,1	1,6	12,0	6,5	2,5	6,4	4,6	2,2	0,0	10,4
Pistoia	0,2	1,5	17,1	6,8	8,1	17,5	7,5	5,3	4,3	16,7	7,5
Prato	10,1	6,7	5,7	1,7	3,2	4,2	5,8	4,5	3,2	16,7	5,3
Siena	3,0	8,9	4,4	9,3	3,3	0,7	9,3	10,8	27,2	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 2011*.

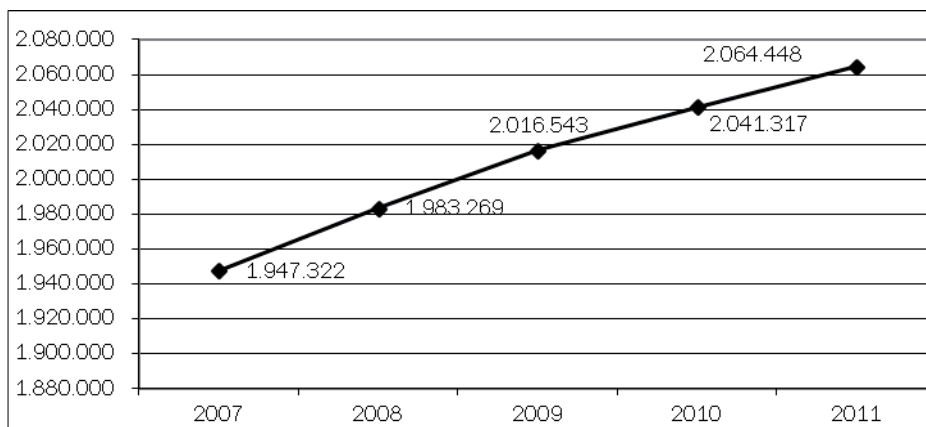
In termini di variazione temporale (dal 2007 al 2011), le figura 2.3 e 2.4 mostrano come in Toscana il rallentamento del tasso di crescita dello stock di immobili residenziali non si interrompe nel 2011, come avvenuto a livello nazionale, ma prosegue il suo trend negativo, toccando proprio quell'anno il livello più basso della serie storica analizzata (+ 1,1%).

Figura 2.3 - Lo stock degli immobili residenziali in Italia dal 2007 al 2011 (val. ass.)



Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2011*.

Figura 2.4 - Lo stock degli immobili residenziali in Toscana dal 2007 al 2011 (val. ass.)



Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2011*.

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, dalla tabella 2.7 si rileva come, al 31 dicembre 2011, in tutti i contesti provinciali il numero di unità abitative superi quello delle famiglie residenti, con un’eccedenza particolarmente consistente nelle province di Grosseto (+ 67,6%), Massa Carrara (+ 49,3%), Lucca (+ 41,6%) e Livorno (+ 41,1%), cioè in territori dove, in relazione alla vocazione turistica, è più consistente il numero di case per le vacanze.

Tabella 2.7 – Il numero di immobili residenziali e di nuclei familiari in Toscana al 31.12.2011

	Immobili residenziali (A)	Popolazione residente (B)	Rapporto (A/B*1.000)	Nuclei familiari (C)	Differenza (A - C)	Rapporto (A/C*100)
Arezzo	184.892	344.453	536,8	141.919	42.973	130,3
Firenze	502.404	971.437	517,2	420.054	82.350	119,6
Grosseto	168.280	221.442	759,9	100.417	67.863	167,6
Livorno	212.258	336.412	630,9	150.400	61.858	141,1
Lucca	231.938	388.922	596,4	163.758	68.180	141,6
Massa Carrara	130.289	200.387	650,2	87.257	43.032	149,3
Pisa	215.201	412.729	521,4	173.525	41.676	124,0
Pistoia	154.863	288.415	536,9	119.568	35.295	129,5
Prato	108.657	246.219	441,3	95.958	12.699	113,2
Siena	155.666	267.194	582,6	115.820	39.846	134,4
Toscana	2.064.448	3.677.610	561,4	1.568.676	495.772	131,6
Italia	33.429.399	59.570.581	561,2	24.618.701	8.810.698	135,8

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2011*, e Istat, *Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2011*.

Le province dove, invece, il rapporto tra il numero delle abitazioni e quello delle famiglie presenta i valori più ridotti sono quelle di Prato (+ 13,2%) e Firenze (+ 19,6%), ossia i territori dove si registra la maggiore densità demografica.

2.1.3 Il valore degli immobili residenziali

La tabella 2.8 mostra come, al 31 dicembre 2010, un immobile residenziale in Toscana abbia registrato un valore medio di oltre 268 mila euro⁷, a fronte di un dato nazionale di circa 183 mila euro e un valore unitario delle abitazioni toscane di € 2.266 al m² (€ 1.595 al m² in Italia).

Tabella 2.8 - I valori medi e i valori medi unitari degli immobili residenziali in Italia e in Toscana al 31.12.2010

	Italia	Toscana
Pf - Valore medio unitario (€/mq)	1.572	2.258
Pf - Valore medio abitazioni (€)	181.900	269.078
Pnf - Valore medio unitario (€/mq)	1.862	2.361
Pnf - Valore medio abitazioni (€)	193.476	264.167
Pf e Pnf - Valore medio unitario (€/mq)	1.595	2.266
Pf e Pnf - Valore medio abitazioni (€)	182.910	268.677
Nr. anni di reddito netto per acquisto abitazione	6,1	8,3

Pf = Persone fisiche.

Pnf = Persone non fisiche.

Fonte: elaborazioni su dati Dipartimento delle Finanze e Agenzia del Territorio, *Gli immobili in Italia 2012*.

⁷ 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".

In Toscana i valori medi degli immobili residenziali appartenenti alle persone fisiche (€ 269.078 per unità ed € 2.258 al m²) sostanzialmente equivalgono quelli appartenenti alle persone non fisiche (€ 264.167 per unità ed € 2.361 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%.

Ponendo in rapporto il valore patrimoniale medio regionale degli immobili residenziali e il reddito netto medio delle famiglie toscane⁸, si può stimare che il numero di annualità di reddito familiare necessario per l'acquisto di un'abitazione è pari a 8,3, a fronte di un valore nazionale di 6,1.

Dalla tabella 2.9 si rileva, infine, che il valore complessivo degli immobili residenziali toscani (indipendentemente dal soggetto proprietario) è di 548 miliardi di euro, corrispondente all'8,9% del valore patrimoniale abitativo nazionale (pari a oltre 6,1 miliardi di euro).

*Tabella 2.9 - Il patrimonio residenziale in Italia e in Toscana
in valore assoluti, quota territoriale e rapporto al Pil al 31.12.2010*

	<i>Italia</i>	<i>Toscana</i>
Valore complessivo abitazioni (mld €)	6.124,5	548,0
Quota territoriale (%)	100,0	8,9
Valore complessivo pertinenze (mld €)	337,1	25,7
Quota territoriale (%)	100,0	7,6
Valore complessivo residenziale (mld €)	6.461,6	573,7
Quota territoriale (%)	100	8,9
Pil 2009 (mld €)	1.519,4	104,0
Valore res./Pil	4,3	5,5

Fonte: elaborazioni su dati Dipartimento delle Finanze e Agenzia del Territorio, *Gli immobili in Italia 2012*.

Se aggiungiamo al dato precedente il valore delle pertinenze e rapportiamo il risultato ottenuto (573,7 miliardi di euro, sempre pari all'8,9% del valore patrimoniale nazionale) al Pil regionale del 2009, si ottiene che in Toscana il patrimonio residenziale è pari a circa 5,5 volte il Pil regionale, a fronte del valore di 4,3 volte il Pil registrato a livello nazionale.

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

⁸ Cfr. Istat, *Distribuzione del reddito e condizioni di vita in Italia. Anni 2008 - 2009*.

Vip = totale rendita catastale * 1,05 * 100

Operando questo calcolo (tabella 2.10), si rileva come il Vip della Toscana si attesti su un valore di poco inferiore a 126 miliardi di euro e rappresenti una quota del 4,7% del Vip nazionale (pari a circa 2.670 miliardi di euro) A livello provinciale la quota più rilevante del Vip toscano si riscontra nella provincia di Firenze (oltre 34 miliardi di euro, pari al 27,2% 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 in entrambi i casi pari al 5,3% del totale della regione.

Tabella 2.10 - Il Valore imponibile potenziale (Vip) in Toscana per provincia al 31.12.2010

	Val. ass.	Val. perc.	Val. medio
Arezzo	8.260.932.614	6,6	45.247,29
Firenze	34.239.507.896	27,2	68.854,83
Grosseto	8.845.191.158	7,0	53.112,79
Livorno	15.058.819.942	12,0	71.610,80
Lucca	13.956.688.558	11,1	60.972,60
Massa Carrara	6.669.805.182	5,3	51.920,86
Pisa	14.309.987.167	11,4	67.450,62
Pistoia	6.732.584.848	5,3	43.876,49
Prato	7.451.750.762	5,9	69.126,99
Siena	10.329.748.344	8,2	67.116,82
Toscana	125.855.016.471	100,0	61.653,35
Italia	2.669.785.184.680	-	79.863,39

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Statistiche catastali 2011*.

2.1.4 La pressione insediativa

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

La tabella 2.11 mostra come, nel 2010, i Comuni toscani abbiano rilasciato permessi di costruire per complessivi 2.292.934 m³, pari al 3,2% del totale nazionale (pari a 71.737.442 m³), di cui il 90,3% per la realizzazione di nuove costruzioni e il rimanente 9,7% per l'ampliamento di fabbricati esistenti.

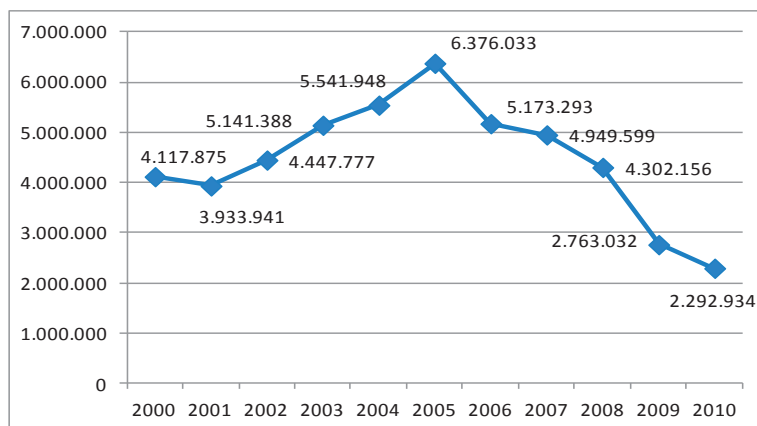
Tabella 2.11 - I permessi di costruire fabbricati rilasciati in Italia e in Toscana nel 2010 (val. ass. e quota perc.)

		Italia	Toscana	Quota %
Nuove costruzioni	Numero	31.153	1.402	4,5
	Volume	52.928.881	2.069.714	3,9
	Superficie totale	17.009.157	668.759	3,9
Ampliamenti	Volume	18.808.561	223.220	1,2
	Superficie totale	2.987.773	70.992	2,4
Totale	Volume	71.737.442	2.292.934	3,2
	Superficie totale	19.996.930	739.751	3,7

Fonte: elaborazioni su dati Istat, *Statistiche sui permessi di costruire*, 2012.

A livello regionale tra il 2000 e il 2010 la domanda complessiva di realizzazione di nuove abitazioni o di ampliamenti di abitazioni esistenti (figura 2.5) ha riflettuto il trend nazionale, con il “picco” di crescita raggiunto nel 2005 (con un volume complessivo di 6.376.033 m³)⁹ e la flessione continua degli anni successivi, distinguendosi solo per un calo che nel 2010 (- 17%) è stato ben più accentuato di quello che si è verificato a livello nazionale.

Figura 2.5 - L'andamento del volume dei fabbricati per i quali i Comuni toscani hanno rilasciato permessi di costruire tra il 2000 e il 2010 (val. ass.)



Fonte: elaborazioni su dati Istat, *Statistiche sui permessi di costruire*, 2012.

I dati provinciali mostrano (tabella 2.12) come nel 2010 sia stata la provincia di Pisa a rilasciare, sempre in termini di volumi, il maggior numero di permessi di costruire (432.122 m³, pari al 18,8% del totale regionale), seguita da quella di Lucca (345.589

⁹ Su di esso ha influito anche l'effetto del condono del 2004, previsto con il decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni con la legge 24 novembre 2003, n. 326

m³, pari al 15,1%), mentre Firenze, che nel 2009 aveva registrato il più elevato numero di permessi di costruire, si colloca adesso al terzo posto (315.725 m³, pari al 13,8%).

E' invece nella provincia di Massa Carrara che si rileva il volume complessivo più ridotto (108.785 m³, pari al 4,7% del totale regionale). Sempre con riferimento al 2010, la provincia di Pisa è al primo posto anche in termini di volume delle nuove costruzioni per le quali i Comuni hanno rilasciato permessi di costruire (408.717 m³, pari al 19,7%), mentre per gli ampliamenti il valore più elevato lo hanno registrato i Comuni della provincia di Lucca con 38.427 m³, pari al 17,2%.

La quota più elevata di ampliamenti sul totale del volume progettato a livello di singola provincia lo si registra invece nella provincia di Massa Carrara (17,3%), mentre per le nuove costruzioni quella di Pisa, con il 94,6%.

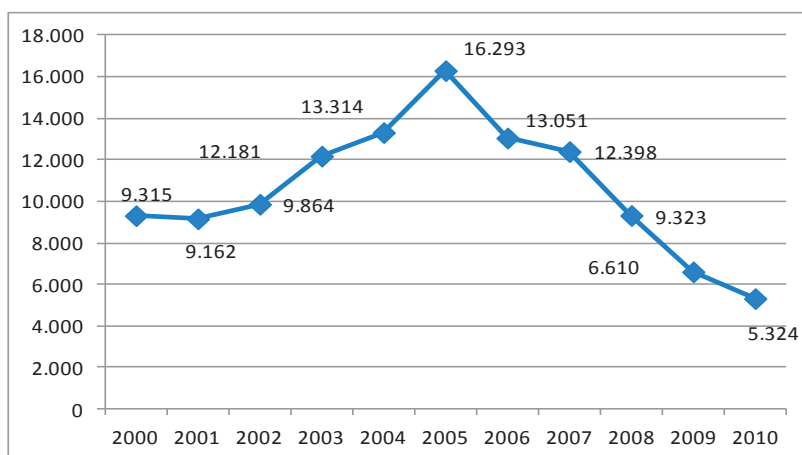
Tabella 2.12 – I permessi di costruire fabbricati rilasciati nel 2010 nelle province toscane (val. ass.)

	Nuove costruzioni			Ampliamenti		Totale	
	Numero	Volume	Superficie totale	Volume	Superficie totale	Volume	Superficie totale
Arezzo	206	256.968	83.175	19.766	5.982	276.734	89.157
Firenze	159	280.266	90.364	35.459	11.426	315.725	101.790
Grosseto	95	164.156	55.552	16.558	5.313	180.714	60.865
Livorno	91	144.258	49.803	19.573	6.796	163.831	56.599
Lucca	275	307.162	99.002	38.427	11.544	345.589	110.546
Massa Carrara	79	89.915	29.675	18.870	6.131	108.785	35.806
Pisa	250	408.717	119.433	23.405	7.553	432.122	126.986
Pistoia	119	146.499	47.710	23.588	7.738	170.087	55.448
Prato	64	138.649	50.564	9.727	3.170	148.376	53.734
Siena	64	133.124	43.481	17.847	5.339	150.971	48.820
Toscana	1.402	2.069.714	668.759	223.220	70.992	2.292.934	739.751

Fonte: elaborazioni su dati Istat, *Statistiche sui permessi di costruire*, 2012.

Per le abitazioni si registra (figura 2.6) 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 toscani hanno rilasciato permessi di costruire (16.293) e, successivamente, una continua flessione, con il valore più basso che viene toccato nell'ultimo anno rilevato (5.324).

Figura 2.6 - L'andamento del numero delle abitazioni previste nei nuovi fabbricati per i quali i Comuni toscani hanno rilasciato permessi di costruire dal 2000 al 2010 (val. ass.)



Fonte: elaborazioni su dati Istat, *Statistiche sui permessi di costruire*, 2012.

La tabella 2.13 mostra come in provincia di Pisa nel 2010 sia stato progettato il maggior numero di abitazioni (1.016 unità, pari al 19,1% del totale regionale), seguita da quella di Lucca (798 unità, pari al 15% del totale regionale). Anche in quanto a stanze presenti all'interno delle abitazioni progettate è la provincia di Pisa a primeggiare (3.620), seguita sempre da quella di Lucca (3.610), ma con un distacco minore di quello registrato relativamente alle abitazioni. I valori più ridotti si sono registrati, invece, nella provincia di Massa Carrara, sia in termini di unità abitative (184, pari al 3,5% del totale toscano), che di stanze (696).

Tabella 2.13 - La distribuzione tra le province delle abitazioni previste nei nuovi fabbricati per i quali i Comuni toscani hanno rilasciato permessi di costruire nel 2010 (val. ass.)

	Numero	Superficie	Stanze	Accessori
Arezzo	552	46.208	2.101	2.055
Firenze	755	53.803	2.550	2.504
Grosseto	446	33.652	1.678	1.547
Livorno	372	29.316	1.256	1.319
Lucca	798	72.024	3.610	2.985
Massa Carrara	184	17.529	696	650
Pisa	1.016	78.567	3.620	3.544
Pistoia	448	32.127	1.604	1.598
Prato	422	27.450	1.429	1.554
Siena	331	25.574	1.268	1.277
Toscana	5.324	416.250	19.812	19.033

Fonte: elaborazioni su dati Istat, *Statistiche sui permessi di costruire*, 2012.

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 (tabelle 2.14 e 2.15), si evince che, nel periodo compreso tra il 2005 e il 2009, le nuove abitazioni hanno registrato in Toscana una diminuzione media annua del 14,8%, con una flessione che ha toccato i valori massimi nel 2008 e nel 2009 (rispettivamente - 24,8% e - 29,1%) e si è attenuata nel 2010 (- 19,5%).

Dal momento che, nello stesso arco temporale, la popolazione regionale ha invece registrato un incremento medio annuo dello 0,8%, mentre la crescita media annua del numero delle famiglie è stata dell'1,4%, si può concludere che negli ultimi anni in Toscana, in misura ancora più accentuata rispetto a quanto avvenuto nel resto del paese, si è di fatto interrotto il legame che, in passato, aveva unito il mercato delle nuove costruzioni alla dinamica demografica.

Tabella 2.14 - L'andamento delle nuove abitazioni, della popolazione e delle famiglie in Italia tra il 2006 e il 2010

	Val. ass.			Var. % rispetto anno precedente		
	Abitazioni	Popolazione	Famiglie	Abitazioni	Popolazione	Famiglie
2006	261.455	59.131.287	23.907.410	-	-	-
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
2010	119.409	60.626.442	25.175.793	- 15,7	0,5	1,1

Fonte: elaborazioni su dati Istat, *Statistiche sui permessi di costruire*, 2012, e Istat, *Statistiche sulla popolazione residente in Italia 2011*.

Tabella 2.15 - L'andamento delle nuove abitazioni, della popolazione e delle famiglie in Toscana tra il 2006 e il 2010

	Val. ass.			Var. % rispetto anno precedente		
	Abitazioni	Popolazione	Famiglie	Abitazioni	Popolazione	Famiglie
2006	13.051	3.638.211	1.534.643	-	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
2010	5.324	3.749.813	1.617.973	-19,5	0,5	1,0

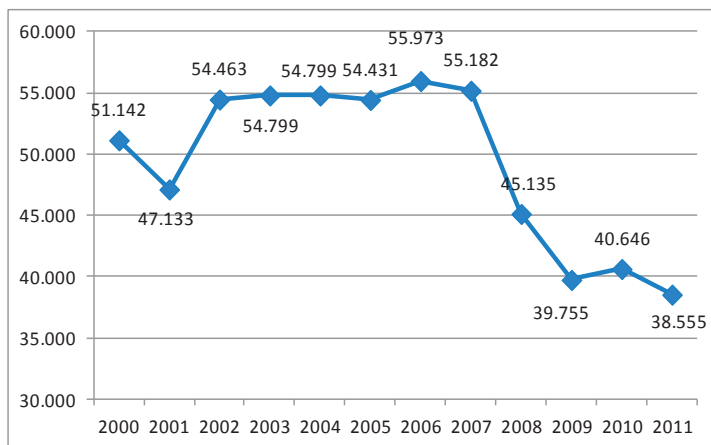
Fonte: elaborazioni su dati Istat, *Statistiche sui permessi di costruire*, 2012, e Istat, *Statistiche sulla popolazione residente in Italia 2011*.

2.2 La dinamica del mercato immobiliare

2.2.1 L'andamento delle compravendite

La figura 2.7 evidenzia come, nel 2011, in Toscana siano state effettuate 38.555 transazioni di unità immobiliari NTN¹⁰ (pari al 6,4% dell'intero mercato residenziale nazionale).

Figura 2.7 - L'andamento delle transazioni di unità immobiliari (NTN) in Toscana tra il 2000 e il 2011 (val. ass.)



Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Rapporto immobiliare 2012*.

Dopo il “picco” raggiunto nel 2006, che ha concluso una prolungata fase espansiva del settore immobiliare, le compravendite hanno registrato una forte contrazione, particolarmente accentuata nel 2008 (- 18,2%). Solo nel 2010 si è avuta una nuova “timida” crescita del 2,2% che, tuttavia non ha trovato conferma nel 2011, anno in cui si rileva una riduzione del 5,1%.

Il dato toscano, disaggregato a livello provinciale (tabella 2.16), evidenzia come, sempre nel 2011, il 26,3% del totale delle transazioni sia avvenuto nella provincia di Firenze (10.137 NTN), seguita da quelle di Pisa (4.936 NTN, pari al 12,8%) e di Livorno (4.318 NTN, pari al 12,8%). La provincia dove, invece, il mercato immobiliare appare meno “dinamico” è quella di Prato (1.986 NTN, pari al 5,2%).

¹⁰ 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.

Tabella 2.16 – Le transazioni di unità immobiliari (NTN) in Italia, in Toscana e nelle province toscane tra il 2007 e il 2011 (val. ass.)

	2007	2008	2009	2010	2011
Arezzo	5.007	3.815	3.249	3.287	2.982
Firenze	13.204	11.356	10.027	10.125	10.137
Grosseto	4.505	3.664	3.491	3.235	3.065
Livorno	5.819	4.560	4.249	4.928	4.318
Lucca	5.883	4.732	3.917	4.098	3.752
Massa Carrara	2.879	2.436	2.146	2.216	2.466
Pisa	6.902	5.758	4.989	4.984	4.936
Pistoia	3.745	2.984	2.568	2.641	2.406
Prato	3.366	2.479	2.051	2.029	1.986
Siena	3.874	3.351	3.067	3.103	2.506
Toscana	55.182	45.135	39.755	40.646	38.555
Italia	806.225	686.587	614.498	617.286	603.176

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Rapporto immobiliare 2012*.

Con riferimento alla nuova riduzione delle compravendite registrata nel 2011, la tabella 2.17 mostra come essa sia stata più lieve nei Comuni capoluogo (- 4,1%), mentre sia stata particolarmente consistente negli altri Comuni del territorio provinciale (- 5,7%).

Tabella 2.17 – Le transazioni di unità immobiliari (NTN) in Toscana nel 2011, distinte tra Comuni capoluogo e resto della provincia e la loro variazione rispetto al 2010

	NTN	Quota %	Var. % 2010/11
Comuni capoluogo	13.984	36,3	-4,1
Resto della provincia	24.570	63,7	-5,7
Totale	38.555	100,0	-5,1

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Rapporto immobiliare 2012*.

In termini di dimensione demografica comunale la tabella 2.18 mostra come nel 2011 in Toscana vi sia stata una riduzione delle compravendite (- 5,1%), verificatasi in tutte le tre classi dimensionali, con valori particolarmente consistenti nei Comuni con una popolazione inferiore a 5.000 (- 8,1%) e in quelli con un numero di abitanti compreso tra 5.000 e 25.000 (- 7,2%). Più ridotto è stato invece il decremento avvenuto nella classe dimensionale più grande (- 3,2%), alla quale l'anno precedente era imputabile l'incremento (+ 5,2%) che aveva determinato il segno positivo complessivamente registrato a livello regionale (+ 2,2%).

Tabella 2.18 – Le transazioni di unità immobiliari (NTN) in Toscana nel 2011, distinte per classe demografica dei Comuni, e la loro variazione rispetto al 2010

	Nr. di Comuni	NTN	Quota %	Var. % 2010/11
< 5.000	134	3.808	9,9	-8,1
5.000 - 25.000	125	13.562	35,2	-7,2
> 25.000	28	21.185	54,9	-3,2
Totale	287	38.555	100,0	-5,1

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Rapporto immobiliare 2012*.

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. Dalla tabella 2.19 si rileva così che, nel periodo compreso tra il 2006 e il 2011:

- l'intensità del mercato in Italia è continuamente diminuita, mentre a livello regionale nel 2010 si è registrata una crescita, seppur modesta dello 0,02 cui però è seguita una nuova riduzione (- 0,12);
- complessivamente in Toscana l'indicatore è diminuito in maniera più consistente (- 0,96) rispetto a quanto avvenuto a livello nazionale (- 0,79);
- 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 2.19 – L'andamento dell'Intensità del mercato immobiliare (Imi) in Italia, in Toscana e nelle province toscane tra il 2007 e il 2011 (val. ass.)

	2007	2008	2009	2010	2011
Arezzo	2,90	2,16	1,81	1,80	1,61
Firenze	2,78	2,35	2,04	2,04	2,02
Grosseto	2,82	2,26	2,12	1,94	1,82
Livorno	2,89	2,23	2,04	2,34	2,03
Lucca	2,69	2,13	1,73	1,79	1,62
Massa Carrara	2,32	1,94	1,69	1,73	1,89
Pisa	3,43	2,80	2,39	2,35	2,29
Pistoia	2,56	2,00	1,69	1,72	1,55
Prato	3,26	2,36	1,92	1,88	1,83
Siena	2,66	2,25	2,02	2,02	1,61
Toscana	2,83	2,27	1,97	1,99	1,87
Italia	2,59	2,15	1,89	1,87	1,80

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Rapporto immobiliare 2012*.

Analizzando il dato a livello provinciale, emerge come la provincia di Pisa presenti valori costantemente superiori al dato toscano, mentre quella di Prato ha subito la maggiore contrazione (- 1,43), portandosi a un livello inferiore a quello medio regionale. Nel 2011 il valore più basso dell'indicatore è stato registrato nella provincia di Pistoia (1,55), immediatamente seguita da quella di Siena e Arezzo (1,61), mentre le province di Firenze e di Siena si caratterizzano rispettivamente per la diminuzione meno consistente (- 0,02) e per quella più elevata (- 0,41).

Un interessante spunto di analisi proviene, infine, dalla lettura delle tabelle 2.20 e 2.21, dalle quali si evince come nel 2011, analogamente a quanto rilevato l'anno precedente, l'intensità del mercato più elevata si riscontri nei Comuni capoluogo di provincia (2,09) e in quelli di dimensione maggiore (2,06), che registrano anche la riduzione meno rilevante (- 0,11 nei Comuni capoluogo e - 0,09 in quelli con più di 25.000 abitanti).

Tabella 2.20 – L'Intensità del mercato immobiliare (Imi) in Toscana nel 2011, distinta tra Comuni capoluogo e resto della provincia, e la sua variazione rispetto al 2010

	<i>Imi 2011</i>	<i>Var. % Imi 2010/11</i>
Comuni capoluogo	2,09	-0,11
Resto della provincia	1,76	- 0,13
Totale	1,87	-0,12

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Rapporto immobiliare 2012*.

Tabella 2.21 – L'Intensità del mercato immobiliare (Imi) in Toscana nel 2011, distinta per classe demografica dei Comuni, e la sua variazione rispetto al 2010

	<i>Nr. di Comuni</i>	<i>Imi 2011</i>	<i>Var. % Imi 2010/11</i>
< 5.000	134	1,45	-0,13
5.000 – 25.000	125	1,75	-0,17
> 25.000	28	2,06	-0,09
Totale	287	1,87	-0,12

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Rapporto immobiliare 2012*.

2.2.3 I prezzi del mercato immobiliare

La quotazione media delle abitazioni compravendute, desunta dalla banca dati OMI dell'Agenzia del Territorio¹¹, è pari a 2.241 €/m² e raggiunge il valore più elevato (2.564 €/m²) nei Comuni capoluogo di provincia (tabella 2.22) e quello più ridotto (1.629 €/m²) nei Comuni con una popolazione inferiore a 5.000 abitanti (tabella 2.23). Rispetto al 2010 si registra però una lieve riduzione della quotazione nei Comuni capoluogo (- 0,2) e in quelli con più di 25.000 abitanti (- 0,1), mentre in tutte le altre categorie contemplate si è avuto un incremento che ha raggiunto i valori più elevati nei Comuni con un numero di abitanti compreso tra i 5.000 e i 25.000 (+ 0,7).

Tabella 2.22 - La quotazione media delle abitazioni compravendute in Toscana nel 2011, distinta tra Comuni capoluogo e non capoluogo, e la sua variazione annua rispetto al 2010

	Quotazione media (€/m ²) 2011	Var. % quotazione 2010/11
Capoluoghi	2.564	- 0,2
Non capoluoghi	2.086	0,6
Toscana	2.241	0,3

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

Tabella 2.23 - La quotazione media delle abitazioni compravendute in Toscana nel 2011, distinta per classe demografica dei Comuni, e la sua variazione annua rispetto al 2010

	Nr. Comuni	Quotazione media (€/m ²) 2011	Var. % quotazione 2010/11
< 5.000	134	1.629	1,4
5.000 - 25.000	125	2.064	0,7
> 25.000	28	2.530	- 0,1
Toscana	287	2.241	0,3

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio, *Rapporto immobiliare 2012*.

Per disporre di informazioni di dettaglio comunale si è fatto riferimento alle quotazioni pubblicate per i Comuni capoluogo di provincia dalla rivista *Il Consulente Immobiliare* de "Il Sole 24 Ore", calcolate come medie dei prezzi rilevati semestralmente per alloggi liberi in case nuove o di recente costruzione (realizzate, cioè, al massimo nei 35 anni precedenti la rilevazione).

¹¹ La banca dati delle quotazioni fornisce per tutti i Comuni italiani (a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee) un intervallo di valori di mercato che viene aggiornato con cadenza semestrale. La quotazione di riferimento comunale in €/m² è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al Comune. Il dato rappresentato nelle tabelle 2.22 e 2.23 è poi calcolato come media aritmetica delle quotazioni del primo e del secondo semestre dell'anno.

Al riguardo la tabella 2.24 mostra come per le abitazioni di nuova costruzione si sia registrata una riduzione media del loro prezzo, espresso in termini reali¹², in tutte le zone in cui sono state suddivise le città.

Tabella 2.24 - I prezzi delle abitazioni nuove (in €/m²) nei Comuni toscani capoluogo di provincia e la loro variazione in termini reali tra il 2009 e il 2012

	Centro			Semicentro			Periferia		
	2009	2012	Var. %	2009	2012	Var. %	2009	2012	Var. %
Arezzo	3.350,00	3.237,50	-3,4	2.600,00	2.405,00	-7,5	2.050,00	1.896,25	-7,5
Firenze	6.700,00	6.012,50	-10,3	4.400,00	3.977,50	-9,6	3.500,00	3.237,50	-7,5
Grosseto	3.600,00	3.237,50	-10,1	2.900,00	2.636,25	-9,1	2.350,00	2.173,75	-7,5
Livorno	4.600,00	4.162,50	-9,5	3.400,00	3.052,50	-10,2	2.800,00	2.590,00	-7,5
Lucca	4.200,00	4.255,00	1,3	2.900,00	2.775,00	-4,3	2.500,00	2.312,50	-7,5
Massa Carrara	2.900,00	2.960,00	2,1	2.100,00	1.942,50	-7,5	1.850,00	1.757,50	-5,0
Pisa	4.300,00	4.162,50	-3,2	3.400,00	3.145,00	-7,5	2.600,00	2.682,50	3,2
Pistoia	3.200,00	3.145,00	-1,7	2.500,00	2.405,00	-3,8	2.100,00	2.405,00	14,5
Prato	3.600,00	3.237,50	-10,1	2.800,00	2.682,50	-4,2	2.300,00	2.312,50	0,5
Siena	6.000,00	5.642,50	-6,0	4.300,00	3.977,50	-7,5	3.600,00	3.283,75	-8,8
Media	4.245,00	4.005,25	-5,6	3.130,00	2.899,88	-7,4	2.565,00	2.465,13	-3,9

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

Le zone semi-centrali si caratterizzano sia per la contrazione media di prezzo più consistente (-7,4%), sia perché il segno negativo è presente in tutti i Comuni analizzati, raggiungendo una dimensione particolarmente rilevante a Livorno (- 10,2%), a Firenze (- 9,6%) e a Grosseto (- 9,1%)¹³.

La periferia è la zona in cui il calo medio dei prezzi delle nuove abitazioni è stato invece più contenuto (- 3,9%), anche perché in tre Comuni (Pisa, Pistoia e Prato) si è registrato addirittura un loro incremento¹⁴. In particolare è da segnalare la situazione di Pistoia dove i prezzi delle abitazioni nelle zone periferiche sono aumentati in maniera considerevole (+ 14,5%).

A livello di zone centrali sono infine da evidenziare i casi di Firenze, Grosseto e Prato, dove la riduzione dei prezzi ha superato il 10%¹⁵. Al contrario a Lucca e Massa Carrara i prezzi sono aumentati, rispettivamente dell'1,3% e del 2,1%.

Relativamente alle abitazioni di recente costruzione (tabella 2.25) Firenze si conferma il Comune dove si è registrato il calo più forte per quelle ubicate in centro (- 10,9%), seguita a breve distanza da Livorno (- 10%)¹⁶. Complessivamente è questa la zona

¹² Tra il 2009 e il 2012 l'indice Istat dei prezzi al consumo ha registrato un aumento del 7,5%.

¹³ Per queste città la diminuzione è avvenuta anche in termini nominali (- 2,3% a Firenze, - 1,7% a Grosseto e - 2,9% a Livorno).

¹⁴ In termini nominali in tutti i Comuni capoluogo si rileva un aumento del prezzo delle abitazioni ubicate in periferia, a eccezione di Siena che registra una diminuzione dell'1,4%.

¹⁵ Anche Livorno presenta un valore negativo consistente (- 9,5%).

¹⁶ In entrambe queste città la riduzione dei prezzi è avvenuta anche in termini nominali.

dove si è avuta, in media, la maggiore riduzione del prezzo delle abitazioni (- 6,3%), anche in relazione al fatto che tutte le città capoluogo mostrano valori negativi¹⁷.

Si avvicinano a questa “performance” di prezzo le abitazioni poste nelle zone semicentrali: la contrazione media è infatti del 6,1% e solo in un Comune (Prato) si rileva un aumento dei prezzi, seppure molto contenuto (+ 0,5%). Grosseto e Livorno sperimentano invece la variazione di prezzo negativa più consistente (rispettivamente - 9,3% e - 9,1%), cui fa riscontro anche una riduzione in termini nominali.

Tabella 2.25 - I prezzi delle abitazioni recenti (in €/m²) nei Comuni toscani capoluogo di provincia e la loro variazione in termini reali tra il 2009 e il 2012

	Centro			Semicentro			Periferia		
	2009	2012	Var. %	2009	2012	Var. %	2009	2012	Var. %
Arezzo	2.700,00	2.636,25	-2,4	2.200,00	2.035,00	-7,5	1.600,00	1.480,00	-7,5
Firenze	5.400,00	4.810,00	-10,9	3.700,00	3.422,50	-7,5	3.000,00	2.960,00	-1,3
Grosseto	3.000,00	2.775,00	-7,5	2.500,00	2.266,25	-9,3	2.000,00	1.850,00	-7,5
Livorno	3.700,00	3.330,00	-10,0	2.900,00	2.636,25	-9,1	2.400,00	2.220,00	-7,5
Lucca	3.500,00	3.330,00	-4,9	2.400,00	2.312,50	-3,6	1.800,00	1.665,00	-7,5
Massa Carrara	2.500,00	2.405,00	-3,8	2.000,00	1.850,00	-7,5	1.650,00	1.572,50	-4,7
Pisa	3.600,00	3.330,00	-7,5	2.900,00	2.775,00	-4,3	2.300,00	2.312,50	0,5
Pistoia	2.600,00	2.590,00	-0,4	2.300,00	2.220,00	-3,5	1.700,00	1.665,00	-2,1
Prato	2.800,00	2.682,50	-4,2	2.300,00	2.312,50	0,5	1.900,00	1.942,50	2,2
Siena	5.000,00	4.717,50	-5,7	3.600,00	3.330,00	-7,5	2.900,00	2.682,50	-7,5
Media	3.480,00	3.260,63	-6,3	2.680,00	2.516,00	-6,1	2.125,00	2.035,00	-4,2

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

Anche in questo caso la periferia si conferma infine la zona dove più contenuto è stato il calo medio dei prezzi (- 4,2%) e quella in cui maggiore è il numero delle città dove si è registrato addirittura un incremento: Pisa e Prato confermano infatti il segno positivo in termini reali già rilevato per le nuove abitazioni (rispettivamente + 0,5% e + 2,2%), a differenza di Pistoia che passa invece dal + 14,5% per le nuove abitazioni al - 2,1% per quelle di recente costruzione.

2.2.4 Gli acquisti con mutuo ipotecario

Tra il 2006 e il 2011 il numero di abitazioni acquistate in Toscana da persone fisiche attraverso il ricorso a un mutuo ipotecario¹⁸ (tabella 2.26) si è ridotto del 34,6% (da 25.371 a 16.816 unità), a fronte di un calo nazionale del 38% (da 408.969 a 235.405 unità). Dopo la buona ripresa avvenuta nel 2010 (+ 9,4% a livello nazionale e + 12,1% a livello regionale) si è verificata una nuova contrazione di tale tipologia di acquisto

¹⁷ Solo a Pistoia si registra una situazione di sostanziale invarianza di prezzo (- 0,4%).

¹⁸ Non rientrano nell'analisi gli acquisti finanziati da mutui, ma con ipoteca iscritta su un immobile diverso da quello acquistato o fornendo altra garanzia reale.

immobiliare, che in Toscana (- 10,8%) ha, di fatto, “annullato” la crescita dell’anno precedente, riportando la quota regionale sul totale italiano al livello del 2008 (6,6%). Segni negativi si registrano in tutti i territori provinciali, con riduzioni particolarmente consistenti che hanno interessato Arezzo (- 51%), Prato (- 48,2%), Siena (- 45,6%), Pistoia (- 42,8%) e Lucca (- 40,6%).

Tabella 2.26 - Gli acquisti di immobili con accensione di un mutuo ipotecario tra il 2006 e il 2011 (val. ass. e var. perc.)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Var. % 2006/2011	Var. % 2009/2011
Arezzo	2.281	2.062	1.344	1.308	1.383	1.118	-51,0	-14,5
Firenze	5.856	6.391	4.752	4.584	5.029	4.988	-14,8	8,8
Grosseto	1.343	1.626	1.082	1.100	1.194	1.030	-23,3	-6,4
Livorno	3.073	2.707	1.897	1.889	2.351	1.935	-37,0	2,4
Lucca	2.392	2.263	1.554	1.428	1.695	1.420	-40,6	-0,6
Massa Carrara	1.150	1.095	852	791	836	758	-34,1	-4,2
Pisa	3.501	3.330	2.349	2.191	2.420	2.227	-36,4	1,6
Pistoia	2.046	1.830	1.318	1.174	1.345	1.171	-42,8	-0,3
Prato	2.155	2.138	1.338	1.095	1.162	1.116	-48,2	1,9
Siena	1.934	1.760	1.322	1.250	1.437	1.053	-45,6	-15,8
Toscana	25.731	25.202	17.808	16.810	18.852	16.816	-34,6	0,0
Italia	408.969	370.141	271.775	242.544	265.439	253.405	-38,0	4,5

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del territorio, *Rapporto immobiliare 2012*.

Se si limita l’analisi agli ultimi tre anni rilevati è invece Siena a detenere il primato negativo, con una perdita del 15,8% (- 384 unità), frutto soprattutto di una pesante caduta tra il 2010 e il 2011 (384 unità in meno, pari a - 26,7%). La provincia che, tra il 2009 e il 2011, presenta invece il miglior saldo è quella di Firenze (+ 8,8%, corrispondente a 404 unità in più, frutto di una diminuzione nell’ultimo anno solo dello 0,8%, a fronte di un incremento del 9,7% registrato nel 2010), seguita da quella di Livorno (+ 2,4%, derivante dalla fortissima crescita verificatasi tra il 2009 e il 2010).

Gli acquisti di abitazioni con accensione di un mutuo ipotecario non diminuiscono solo in valore assoluto, ma anche in rapporto al numero di compravendite immobiliari effettuate. La tabella 2.27 mostra, infatti, come tra il 2006 e il 2011 in Toscana tale quota sia passata dal 46% al 43,6%, toccando il valore più basso nel 2008 (39,5%). In Italia la diminuzione è stata ancora più consistente (dal 48,4% del 2006 al 42% del 2011), mentre identico a quello toscano è il valore più basso toccato nella serie storica analizzata (39,5%, registrato però nel 2009 e non nel 2008). Nel 2011 la provincia dove minore è stata l’incidenza delle compravendite assistite da un mutuo ipotecario è quella di Massa Carrara (30,7%), seguita da Grosseto (33,6%), mentre i valori più elevati si sono registrati a Pistoia (59%) e a Firenze (49,2%). Grosseto e Pistoia sono state poi le province che, nel periodo oggetto di analisi, hanno toccato il valore minimo (28,1% a Grosseto nel 2006) e massimo (66,3% a Pistoia nel 2010).

Tabella 2.27 - L'incidenza degli acquisti di immobili con accensione di un mutuo ipotecario sul totale degli acquisti tra il 2006 e il 2011 (val. perc.)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Arezzo	46,8	41,2	35,2	40,3	42,1	37,5
Firenze	44,7	48,4	41,8	45,7	49,7	49,2
Grosseto	28,1	36,1	29,5	31,5	36,9	33,6
Livorno	49,3	46,5	41,6	44,5	47,7	44,8
Lucca	42,8	38,5	32,8	36,5	41,4	37,8
Massa Carrara	38,9	38,0	35,0	36,9	37,7	30,7
Pisa	51,8	48,2	40,8	43,9	48,6	45,1
Pistoia	55,4	54,4	53,2	57,2	66,3	59,0
Prato	53,8	57,1	44,8	42,6	44,0	46,4
Siena	48,3	45,4	39,5	40,8	46,3	42,0
Toscana	46,0	45,7	39,5	42,3	46,4	43,6
Italia	48,4	45,9	39,6	39,5	43,0	42,0

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del territorio, *Rapporto immobiliare 2012*.

Nel periodo compreso tra il 2008 e il 2011 il valore complessivo del capitale “preso in prestito” per l'acquisto di un'abitazione (tabella 2.28) ha avuto un analogo trend in Italia e in Toscana, con una rilevante contrazione nel 2009 (- 9,1% a livello nazionale e - 6,1% a livello regionale), una ripresa nell'anno successivo (+ 15,1% a livello nazionale e + 16,1% a livello regionale) e una nuova diminuzione nel 2011 (- 4,9% a livello nazionale e - 11,5% a livello regionale).

Tabella 2.28 - Il valore complessivo del capitale dei mutui ipotecari accesi per l'acquisto di un'abitazione tra il 2008 e il 2011 (val. ass. e var. perc.)

	2008	2009	2010	2011	Var. % 2008/2011
Arezzo	160.791	163.737	176.941	140.643	-12,5
Firenze	723.403	687.902	787.220	767.075	6,0
Grosseto	147.149	147.824	175.202	148.499	0,9
Livorno	265.819	250.337	334.028	272.735	2,6
Lucca	260.217	248.063	283.416	237.619	-8,7
Massa Carrara	112.567	103.544	113.470	108.543	-3,6
Pisa	297.633	288.815	333.956	306.025	2,8
Pistoia	170.625	152.117	176.216	156.180	-8,5
Prato	204.232	156.612	169.111	157.890	-22,7
Siena	190.157	179.852	212.585	150.481	-20,9
Toscana	2.532.593	2.378.803	2.762.146	2.445.689	-3,4
Italia	34.526.515	31.373.957	36.121.836	34.338.979	-0,5

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del territorio, *Rapporto immobiliare 2012*.

L'effetto netto di questo andamento altalenante è per la Toscana una riduzione complessiva del 3,4% e una sostanziale invarianza per il dato italiano (- 0,5%) e comporta che la quota di capitale prestato nella regione sul totale nazionale scenda dal 7,3% al 7,1%.

A registrare la diminuzione più consistente è la provincia di Prato, in cui il capitale complessivamente prestato con mutui ipotecari passa da € 204.232 del 2008 a € 157.890 del 2011 (- 22,7%), mentre sono quattro le province dove si rileva un aumento: Firenze (+ 6%), Pisa (+ 2,8%), Livorno (+ 2,6%) e Grosseto (+ 0,9%).

In termini di valore unitario (tabella 2.29) si riscontra, invece, un incremento degli importi in tutte le province toscane, a eccezione di Prato (- 7,4%) e Siena (- 0,7%), che, come osservato in precedenza, si sono "distinte" per una forte contrazione del valore complessivo del capitale.

Tabella 2.29 - Il valore del capitale unitario dei mutui ipotecari accesi in Toscana e in Italia per l'acquisto di un'abitazione tra il 2008 e il 2011 (val. ass.)

	2008	2009	2010	2011	Var. % 2008/2011
Arezzo	119.676	125.202	127.905	125.802	5,1
Firenze	152.226	150.065	156.542	153.775	1,0
Grosseto	136.036	134.353	146.729	144.191	6,0
Livorno	140.152	132.499	142.065	140.936	0,6
Lucca	167.416	173.772	167.247	167.345	0,0
Massa Carrara	132.147	130.893	135.742	143.117	8,3
Pisa	126.732	131.830	138.014	137.411	8,4
Pistoia	129.481	129.612	131.023	133.404	3,0
Prato	152.653	143.014	145.563	141.422	-7,4
Siena	143.827	143.874	147.910	142.852	-0,7
Toscana	142.229	141.515	146.520	145.427	2,2
Italia	127.041	129.354	136.083	135.510	6,7

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del territorio, *Rapporto immobiliare 2012*.

In un tale contesto è ovvio che anche il dato della Toscana mostri un segno positivo, inferiore però a quello nazionale (+ 2,2 rispetto a + 6,7%). In valori assoluti, nonostante questo "recupero"¹⁹, il valore capitale unitario dei mutui ipotecari toscani (€ 145.527) resta di gran lunga superiore al dato italiano (€ 135.510). A livello provinciale nel 2011 i mutui più consistenti sono quelli accesi nelle province di Lucca (€ 167.345) e di Firenze (€ 153.775), mentre i valori più bassi si registrano ad Arezzo (€ 125.802), Pistoia (€ 133.404) e Pisa (€ 137.411).

¹⁹ Il differenziale fra Toscana e Italia si è infatti ridotto da € 15.188 del 2008 a € 9.917 del 2011.

Per quanto concerne il tasso di interesse²⁰, la tabella 2.30 mostra, innanzitutto, come nel 2011 quello medio applicato in Toscana (3,50%) sia superiore a quello nazionale (3,37%), una condizione già verificatasi nel 2008.

Tabella 2.30 - I tassi di interesse applicati ai mutui ipotecari accesi per l'acquisto di abitazioni tra il 2008 e il 2011

	2008	2009	2010	2011
Arezzo	5,66%	3,44%	2,75%	3,51%
Firenze	5,63%	3,64%	2,74%	3,42%
Grosseto	5,47%	3,45%	2,67%	3,49%
Livorno	5,74%	3,43%	2,73%	3,60%
Lucca	5,72%	3,54%	2,71%	3,50%
Massa Carrara	5,60%	3,52%	2,72%	3,51%
Pisa	5,62%	3,56%	2,71%	3,53%
Pistoia	5,67%	3,56%	2,74%	3,46%
Prato	5,90%	3,83%	2,82%	3,67%
Siena	5,44%	3,53%	2,77%	3,43%
Toscana	5,65%	3,56%	2,73%	3,50%
Italia	5,55%	3,68%	2,73%	3,37%

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del territorio, *Rapporto immobiliare 2012*.

A livello di provincia un valore particolarmente elevato si rileva a Prato (3,67%), seguita da Livorno (3,60%), mentre un tasso di interesse ben inferiore a quello medio regionale si ha nelle province di Firenze (3,42%) e Siena (3,43%) che, tuttavia, restano al di sopra del valore medio italiano.

Anche l'importo medio delle rate medie mensili da versare²¹ (tabella 2.31) presenta in Toscana un livello superiore a quello italiano (rispettivamente € 748 ed € 698), con un differenziale che, rispetto a quanto successo per il valore capitale unitario, si amplia tra il 2010 e il 2011 (da € 37 a € 50).

L'aumento dell'importo medio della rata registrato in Toscana (€ 51) è infatti superiore a quello nazionale (€ 38) e frutto di una crescita che ha interessato tutte le province della regione, risultando particolarmente consistente a Massa Carrara (+ € 80) e a Lucca (+ € 67). Quest'ultima provincia anche nel 2011 si conferma quella in cui si è mediamente versata la rata più consistente (ben € 860).

²⁰ Si tratta del tasso sul capitale erogato stabilito alla data della sottoscrizione dell'atto di finanziamento (tasso iniziale).

²¹ E' calcolato considerando un tasso costante pari a quello iniziale medio applicato al capitale medio per unità (capitale finanziato) e per una durata pari a quella media.

Tabella 2.31 - La rata media mensile (in €) versata in Toscana e in Italia per i mutui accesi per l'acquisto di abitazioni nel 2010 e 2011

	2010	2011
Arezzo	614,00	653,00
Firenze	747,00	784,00
Grosseto	691,00	749,00
Livorno	666,00	724,00
Lucca	793,00	860,00
Massa Carrara	656,00	736,00
Pisa	656,00	711,00
Pistoia	635,00	685,00
Prato	705,00	745,00
Siena	693,00	725,00
Toscana	697,00	748,00
Italia	660,00	698,00

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del territorio, *Rapporto immobiliare 2012*.

La tabella 2.32 mostra come la durata media dei mutui toscani (24 anni) ²² sia superiore a quella italiana (23,4 anni) e come questa condizione si sia accentuata negli anni oggetto della rilevazione.

Tabella 2.32 - La durata dei mutui ipotecari accesi in Toscana e in Italia per l'acquisto di un'abitazione tra il 2008 e il 2011 (val. in anni)

	2008	2009	2010	2011
Arezzo	23,3	23,4	23,6	23,6
Firenze	23,1	23,2	23,8	24,0
Grosseto	23,4	23,2	24,0	23,5
Livorno	24,1	24,0	24,3	24,4
Lucca	23,3	23,2	23,9	24,0
Massa Carrara	22,7	23,4	23,3	24,0
Pisa	23,4	23,1	23,8	23,8
Pistoia	22,9	23,0	23,3	23,9
Prato	23,4	22,8	23,6	23,7
Siena	23,9	24,3	24,5	24,2
Toscana	23,4	23,3	23,9	24,0
Italia	23,3	22,9	23,2	23,4

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del territorio, *Rapporto immobiliare 2012*.

²² Si tratta del tempo pattuito alla data di sottoscrizione del contratto di mutuo per la restituzione del capitale erogato.

Rispetto al 2008 si è infatti assistito a un allungamento della durata dei nuovi mutui di ben sei mesi (+ 2,6%), mentre a livello nazionale si è verificata una sostanziale stazionarietà (+ 0,6%). Con riferimento al 2011, a livello provinciale il *range* varia dai 23,5 anni di Grosseto ai 24,4 anni di Livorno, mentre presentano valori identici a quello medio regionale le province di Firenze, Lucca e Massa Carrara.

2.2.5 Le abitazioni invendute

In un momento di particolare difficoltà del mercato immobiliare, quale quello attuale, è interessante analizzare la quota di abitazioni costruite che non è riuscita a trovare collocazione, anche in relazione alla stretta creditizia evidenziata nel paragrafo precedente.

Al riguardo, non esistono dati ufficiali circa lo stock di alloggi invenduti, per cui è necessario ricorrere a stime sulla base di una metodologia che trova la sua fonte originaria nelle informazioni relative ai permessi di costruire analizzate nel paragrafo 2.1.4²³. In particolare (tabella 2.33), si può ipotizzare che:

- a) siano destinati al mercato solo gli alloggi costruiti da imprese e cooperative edilizie;
- b) il numero delle abitazioni costruite costituisca una percentuale di quelle per le quali si è ottenuto il permesso a costruire oscillante tra il 100% del 2003 e il 65% del 2010, con un fattore di riduzione del 5% all'anno;
- c) gli alloggi siano offerti in vendita a partire dal terzo anno successivo a quello della concessione;
- d) per vendere l'intero stock di nuove abitazioni offerte ogni anno occorranza otto anni, con una vendita annua pari quindi a un ottavo.

Applicando tale metodologia si può ipotizzare in oltre 7.300 unità lo stock delle abitazioni invendute nel 2013 in Toscana, pari a una quota del 4,9% del numero totale stimato a livello nazionale, pari a 149.135 unità²⁴, e al 14,4% degli alloggi che si stima siano stati messi in vendita nella regione tra il 2003 e il 2010²⁵.

²³ Cfr. Lungarella R., *La casa, un mercato in cerca di credito*, in www.lavoce.info, 26 marzo 2013.

²⁴ Nell'ambito del monitoraggio effettuato nel maggio del 2012 dall'istituto di studi e ricerche "Scenari immobiliari" per il settimanale *Edilizia e Territorio* de "Il Sole 24 Ore" si era pervenuti a risultati analoghi a quelli indicati nella tabella 2.33, con una stima di circa 7.000 abitazioni invendute per la Toscana, a fronte di un totale nazionale di 130.000 unità. Sempre a livello nazionale viene poi stimato come il tasso di assorbimento (cioè la percentuale di alloggi nuovi acquistati rispetto a quelli complessivamente offerti sul mercato) segni negli ultimi anni un forte peggioramento, passando dall'80% del 2007 al 50% del periodo compreso tra il 2008 e il 2012 e al 35% del 2013.

²⁵ A livello nazionale tale quota è pari al 15%.

Tabella 2.33 – La stima delle abitazioni invendute in Toscana e in Italia

	Permessi di costruire rilasciati		Stima delle abitazioni in vendita		Stima delle abitazioni vendute		Stima delle abitazioni invendute	
	Toscana	Italia	Toscana	Italia	Toscana	Italia	Toscana	Italia
2003	8.063	152.403	8.063	152.403	8.063	152.403	-	-
2004	8.983	183.267	8.534	174.104	8.534	174.104	-	-
2005	10.915	189.384	9.824	170.446	9.824	170.446	-	-
2006	8.806	177.691	7.485	151.037	6.549	132.158	936	18.880
2007	8.791	174.067	7.033	139.254	5.275	104.440	1.758	34.813
2008	6.564	129.468	4.923	97.101	3.077	60.688	1.846	36.413
2009	4.404	90.326	3.083	63.228	1.541	31.614	1.541	31.614
2010	3.062	67.482	1.990	43.863	746	16.449	1.244	27.415
2011	ND	ND	-	-	-	-	-	-
2012	ND	ND	-	-	-	-	-	-
2013	ND	ND	-	-	-	-	-	-
Totale			50.934	991.436	43.609	842.301	7.325	149.135

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

3. La condizione abitativa

3.1 Il titolo di godimento delle abitazioni

Nel 2011 in Toscana l'82,7% delle abitazioni è risultato di proprietà delle persone che vi risiedono²⁶, un valore superiore al dato nazionale (pari all'81%), mentre il restante 17,3% è risultato in affitto, a fronte del 19% 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 solo nell'ultimo anno rilevato si è interrotta la crescita continua della percentuale di abitazioni di proprietà (si è infatti ridotta dall'81,6% del 2010 all'81 del 2011), mentre in Toscana l'incremento si è verificato sino al 2005 (dal 57,1% all'85,8%), dopodiché si è registrata una diminuzione che ha portato nel 2011 la quota delle abitazioni di proprietà all'82,7%). Conseguentemente, nello stesso arco temporale è aumentata la percentuale di abitazioni in affitto (passata dal 14,2% del 2005 al 17,3% del 2011).

Tabella 3.1 - Le abitazioni in Italia e in Toscana
per titolo di godimento dal 1971 al 2011 (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
2011	81,0	82,7	19,0	17,3

(*) 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 2011*, per gli anni 2005 e 2011.

Se all'interno delle abitazioni di proprietà vengono scorporate quelle in cui alloggiano persone a titolo gratuito o in usufrutto, è possibile osservare (tabella 3.2) come in Toscana tra il 2005 e il 2011 la quota riconducibile a queste categorie (ricomprese all'interno della voce "Altro") sia aumentata dello 0,5%, evidenziando come la diminuzione delle abitazioni di proprietà "vera e propria" sia stata più consistente di quella rilevabile dalla tabella 3.1.

²⁶ In tale categoria sono incluse anche le situazioni di usufrutto e di uso gratuito.

Tabella 3.2 - Le abitazioni in Toscana per titolo di godimento nel 2005, nel 2010 e nel 2011 (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
2011	72,1	74,0	19,0	17,3	8,9	8,7

(*) Comprende il sub-affitto.

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

Fonte: elaborazioni su dati Istat, *La vita quotidiana nel 2011*.

3.2 I costi e le problematiche delle abitazioni

Le informazioni elaborate per il 2010 dall'Istat ai fini del calcolo della spesa media mensile sostenuta in Toscana 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) confermano quanto già evidenziato nel primo Rapporto e cioè la sua forte incidenza sul reddito per i nuclei familiari che abitano in locazione, pagando un canone di mercato (tabella 3.3). Per tale tipologia abitativa la spesa supera i € 1.000 mensili per un'incidenza sul reddito pari al 40,9%, ben superiore alla soglia del 30%, considerata convenzionalmente il limite oltre il quale l'onere economico sostenuto pone la famiglia in condizioni di grave disagio²⁷.

Tabella 3.3 - La spesa mensile per l'abitazione in Toscana, il reddito mensile (in €) e il loro rapporto per titolo di godimento nel 2010

	Spesa mensile	Reddito mensile	Rapporto spesa/reddito	% famiglie con rapporto spesa/reddito >40%
Proprietà con mutuo	1.057,15	3.790,91	27,9	32,1
Proprietà senza mutuo	240,95	2.919,38	8,3	1,2
Affitto canone di mercato	1.168,32	2.857,23	40,9	60,5
Affitto canone ridotto	599,96	1.934,49	31,0	32,7
Usufrutto/ titolo gratuito	199,77	2.598,01	7,7	1,8

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

Al di sopra di tale soglia si trovano anche le famiglie che pagano un canone ridotto: se, infatti, per tali nuclei la spesa sostenuta si riduce fortemente rispetto a coloro che hanno reperito il proprio alloggio sul libero mercato (poco meno di € 600 mensili), nettamente inferiore è però il loro reddito familiare (€ 1.934,49). Anche per le famiglie che dispongono della proprietà dell'alloggio, gravata però da un mutuo, l'incidenza

²⁷ Per oltre il 60% di queste famiglie la spesa per l'abitazione incide sul reddito in misura superiore al 40%.

della spesa per l'abitazione si avvicina alla soglia del 30%, nonostante un reddito mensile medio decisamente elevato (circa € 3.800) ²⁸.

In sostanza tali dati evidenziano come si stia sempre di più allargando la platea di coloro che rischiano di incontrare pesanti difficoltà nel sostenere la spesa per l'alloggio, con la novità che questa problematica finisce per interessare per la prima volta anche i nuclei familiari proprietari dell'abitazione presso cui risiedono. Solo coloro che non devono sostenere il pagamento delle rate del mutuo o che dispongono dell'alloggio a titolo gratuito restano infatti "immuni" da tale condizione (l'incidenza della spesa mensile sul reddito è infatti rispettivamente pari all'8,3% e al 7,7%).

Un ulteriore elemento di valutazione della condizione abitativa è rappresentato dalle problematiche che presentano gli alloggi, da un punto di vista sia "assoluto", da intendersi come adeguatezza sotto il profilo tecnico/strutturale, che "relativo", da intendersi come adeguatezza rispetto al numero delle persone che lo abitano.

Relativamente al primo aspetto, la tabella 3.4 evidenzia come, qualunque sia il titolo di godimento delle abitazioni toscane, la principale problematica strutturale che le caratterizza è rappresentata dalla presenza di umidità, con percentuali sempre superiori al 10%. I valori più elevati si riscontrano comunque per gli alloggi goduti a titolo di locazione, una condizione che si ripete anche per le altre due problematiche tecniche (il danneggiamento della struttura e la scarsa luminosità), a dimostrazione della ridotta attenzione prestata dai proprietari dal punto di vista manutentivo. Tra le abitazioni di proprietà degli inquilini che vi risiedono, quelle gravate da un mutuo presentano sempre minori problematiche, trattandosi prevalentemente di immobili costruiti o acquistati più di recente e sui quali è probabile si siano effettuati interventi di ristrutturazione o di manutenzione.

Tabella 3.4 - Le principali problematiche delle abitazioni toscane nel 2010 (val. perc.)

	<i>Strutture danneggiate</i>	<i>Presenza di umidità</i>	<i>Scarsa luminosità</i>	<i>Spazio insufficiente</i>
Affitto canone di mercato	15,4	24,3	10,3	14,7
Affitto canone ridotto	17,5	31,7	7,9	14,3
Proprietà con mutuo	7,5	10,8	2,7	5,9
Proprietà senza mutuo	7,8	16,5	5,8	5,1
Usufrutto/ titolo gratuito	8,0	12,4	3,5	5,3

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

Un'ultima considerazione riguarda la problematica connessa alla disponibilità di uno spazio abitativo sufficiente rispetto al numero degli inquilini. Anche in questo caso le criticità maggiori si riscontrano per le abitazioni in locazione, una situazione che potrebbe trovare una spiegazione nelle caratteristiche sociali dei nuclei familiari che optano per tale situazione alloggiativa.

²⁸ Anche per queste ultime due tipologie familiari la quota di quelle per le quali l'incidenza della spesa per l'abitazione sul reddito è superiore al 40% assume un valore critico, superando il 30%.

3.3 I canoni di locazione

Di seguito viene descritta la dinamica dei canoni di locazione nei Comuni toscani capoluogo di provincia, espressi in €/m² per anno (escludendo le spese condominiali)²⁹, distinguendo tra i nuovi contratti e le proroghe di quelli già in essere.

Relativamente alla prima tipologia contrattuale è possibile evidenziare un generale calo dei canoni in termini reali (tabella 3.5), indipendentemente dalla zona in cui è ubicata l'abitazione locata. Solo in tre città si registrano infatti degli aumenti: a Grosseto in periferia (+ 1,8%), a Massa Carrara in centro (+ 1,8%) e a Prato nella zona periferica e in quella semiperiferica (rispettivamente + 5,7% e + 4,7%)³⁰.

La riduzione più consistente dei canoni si rileva a Firenze (- 11,4% in centro, - 9,7% in semicentro e - 12,6% in periferia), unica città dove il calo si manifesta anche in termini nominali.

Tabella 3.5 - I canoni annui di locazione (in €/m²) delle abitazioni libere nei Comuni toscani capoluogo di provincia e la loro variazione in termini reali tra il 2009 e il 2012

	Centro			Semicentro			Periferia		
	2009	2012	Var.	2009	2012	Var.	2009	2012	Var.
Arezzo	130,00	120,25	-7,5	90,00	83,25	-7,5	70,00	64,75	-7,5
Firenze	240,00	212,75	-11,4	170,00	153,55	-9,7	144,00	125,80	-12,6
Grosseto	106,00	101,75	-4,0	86,00	79,55	-7,5	60,00	61,05	1,8
Livorno	146,00	144,30	-1,2	106,00	103,60	-2,3	100,00	92,50	-7,5
Lucca	130,00	129,50	-0,4	108,00	99,90	-7,5	92,00	85,10	-7,5
Massa Carrara	100,00	101,75	1,8	88,00	81,40	-7,5	84,00	77,70	-7,5
Pisa	158,00	148,00	-6,3	130,00	120,25	-7,5	100,00	92,50	-7,5
Pistoia	120,00	111,00	-7,5	92,00	88,80	-3,5	82,00	75,85	-7,5
Prato	130,00	129,50	-0,4	106,00	111,00	4,7	84,00	88,80	5,7
Siena	190,00	179,45	-5,6	130,00	120,25	-7,5	108,00	99,90	-7,5
Media	145,00	137,83	-4,9	110,60	104,16	-5,8	92,40	86,40	-6,5

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

Anche per le proroghe (tabella 3.6) si registra una dinamica analoga a quella rilevata per le abitazioni libere con Firenze che si conferma il Comune che presenta il calo più consistente e Prato che presenta, invece, canoni in aumento anche nella zona centrale.

²⁹ Si tratta delle quotazioni fornite dalla rivista *Il Consulente Immobiliare* de "Il Sole 24 Ore" e riferite ad alloggi compresi tra 60 e 120 m², non nuovi, ma moderni, in buone condizioni e, comunque, dotati di tutti i servizi localmente in uso.

³⁰ Nella zona centrale si riscontra invece una riduzione molto contenuta (- 0,4%).

Tabella 3.6 - I canoni annui delle proroghe delle locazioni (in €/m²) nei Comuni toscani capoluogo di provincia e la loro variazione in termini reali tra il 2009 e il 2012

	Centro			Semicentro			Periferia		
	2009	2012	Var.	2009	2012	Var.	2009	2012	Var.
Arezzo	110,00	101,75	-7,5	82,00	75,85	-7,5	60,00	55,50	-7,5
Firenze	210,00	185,00	-11,9	144,00	129,50	-10,1	130,00	111,00	-14,6
Grosseto	96,00	92,50	-3,6	78,00	74,00	-5,1	52,00	55,50	6,7
Livorno	132,00	129,50	-1,9	96,00	98,05	2,1	92,00	86,95	-5,5
Lucca	120,00	118,40	-1,3	102,00	92,50	-9,3	82,00	75,85	-7,5
Massa Carrara	90,00	88,80	-1,3	78,00	72,15	-7,5	74,00	68,45	-7,5
Pisa	136,00	129,50	-4,8	110,00	111,00	0,9	92,00	86,95	-5,5
Pistoia	108,00	101,75	-5,8	84,00	79,55	-5,3	72,00	66,60	-7,5
Prato	120,00	120,25	0,2	96,00	98,05	2,1	78,00	83,25	6,7
Siena	150,00	138,75	-7,5	122,00	112,85	-7,5	98,00	90,65	-7,5
Media	127,20	120,62	-5,2	99,20	94,35	-4,9	83,00	78,07	-5,9

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

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)³¹ e concentrandosi principalmente sulle variazioni intercorse tra il 2010 e il 2011, ossia gli ultimi due anni per i quali sono disponibili i dati.

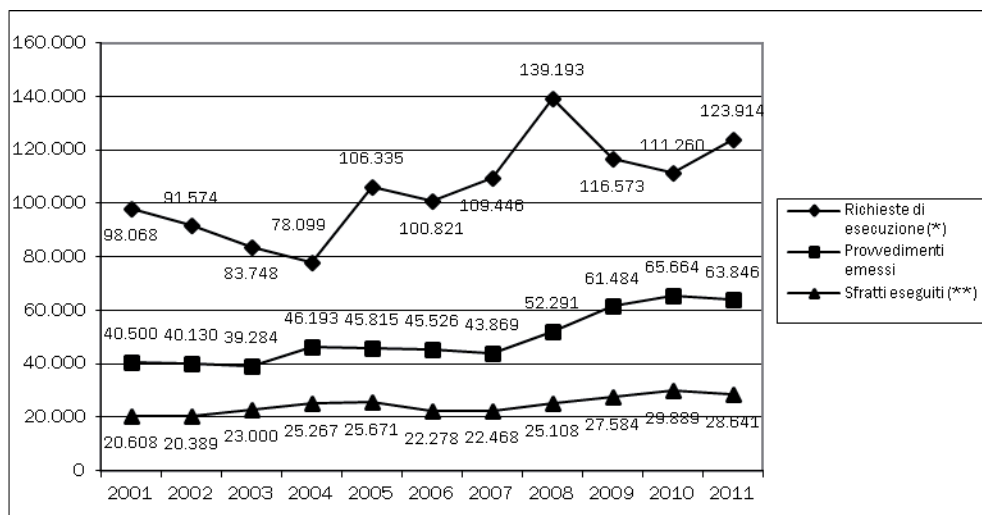
A livello nazionale la figura 3.1 mostra come nel 2011 si sia assistito a una diminuzione, seppur ridotta, dell'emissione di provvedimenti di rilascio (63.846 provvedimenti, corrispondenti a - 2,8% rispetto all'annualità precedente), a fronte della crescita progressiva che aveva caratterizzato l'intero decennio.

Come per i provvedimenti di rilascio, tra il 2010 e il 2011 si è verificata una riduzione anche delle esecuzioni effettuate con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario (28.889, corrispondenti a - 4,2% rispetto all'annualità precedente), rispetto ai dieci anni precedenti caratterizzati da un andamento crescente, anche se meno accentuato di quello registrato per i provvedimenti di rilascio.

Le richieste di esecuzione si caratterizzano, rispetto alle altre due fasi del procedimento, per l'aumento verificatosi nel 2011 (123.914 richieste, corrispondenti a + 11,4% rispetto all'annualità precedente) e, più in generale, per un andamento non lineare per tutto il decennio analizzato.

³¹ E' bene ricordare che si tratta di tre momenti che non risultano necessariamente conseguenti nel tempo, né procedenti con analoghe modalità e velocità: all'emissione di un provvedimento può infatti anche non seguire una richiesta di rilascio, così come a quest'ultima può anche non succedere un'esecuzione. Dal momento che le esecuzioni vengono poi eseguite in autonomia dall'Ufficiale Giudiziario, può accadere che il loro dato annuo superi il numero delle richieste dello stesso anno.

Figura 3.1 – I provvedimenti di sfratto richiesti, emessi ed eseguiti in Italia dal 2001 al 2011 (val.ass.)



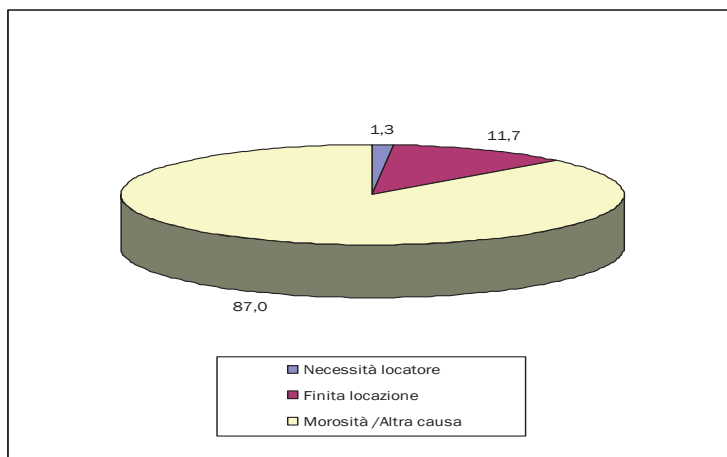
(*) Presentate all'Ufficiale Giudiziario.

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

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

Tornando ai provvedimenti di sfratto, la figura 3.2 mostra come nel 2011, più ancora che nel 2010, vi sia a livello nazionale la netta prevalenza di quelli emessi per morosità (87%), seguiti da quelli per finita locazione (11,7%), mentre i provvedimenti dovuti a necessità del locatore rappresentano una quota del tutto marginale (1,3%).

Figura 3.2 – La distribuzione per la tipologia di motivazione dei provvedimenti di sfratto emessi in Italia nel 2011 (val. perc.)



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

Interessanti indicatori per misurare l'impatto delle procedure di rilascio su un determinato territorio sono rappresentati dai rapporti tra le famiglie residenti, il numero dei provvedimenti emessi e quello delle esecuzioni effettivamente effettuate.

A tal fine, dalla tabella 3.7 è possibile osservare come, nell'ultimo quinquennio, il primo indicatore abbia mostrato in Italia un significativo peggioramento, passando da un provvedimento di sfratto emesso ogni 554 famiglie nel 2007 a un rapporto di uno a 386 nuclei familiari nel 2011 (sostanzialmente identico al dato del 2010).

Tabella 3.7 – Il rapporto tra le famiglie residenti, i provvedimenti emessi e gli sfratti eseguiti in Italia dal 2007 al 2011

	<i>Famiglie residenti</i>	<i>Provvedimenti di sfratto</i>	<i>Sfratti eseguiti</i>	<i>Famiglie/ provvedimenti</i>	<i>Famiglie/ sfratti eseguiti</i>
2007	24.282.485	43.869	22.468	554	1.081
2008	24.641.200	52.291	25.108	471	981
2009	24.905.042	61.484	27.584	405	903
2010	25.175.793	65.489	29.825	384	844
2011	24.618.701	63.846	28.641	386	860

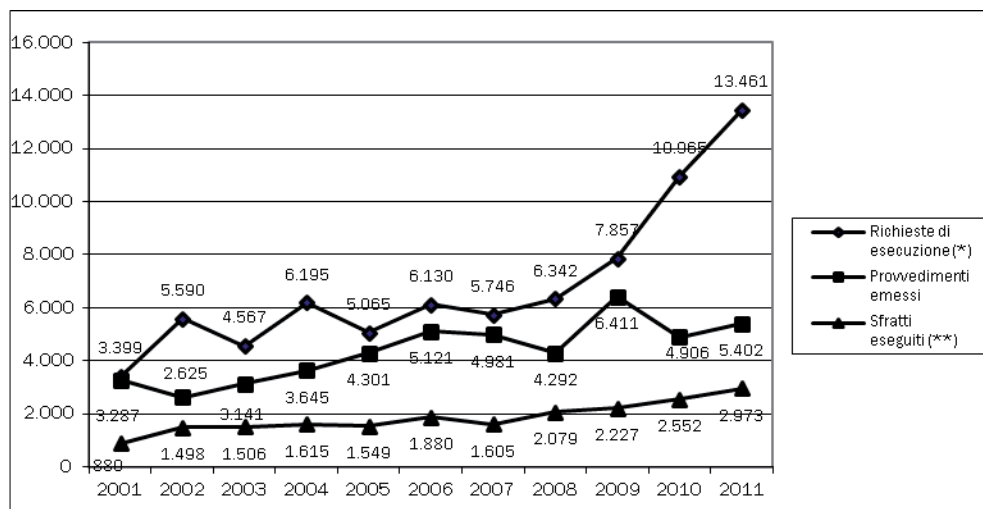
Fonte: elaborazioni su dati Ministero degli interni, *Gli sfratti in Italia*.

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 uno a 1.081 del 2007 a quello di uno a 844 del 2010, con un leggero miglioramento registrato nuovamente nell'ultimo anno (un'esecuzione ogni 860 famiglie).

I dati regionali (figura 3.3) mostrano come tra il 2010 e il 2011 si sia registrata una crescita in tutte le fasi del procedimento di sfratto: aumentano, infatti, le richieste (+ 22,8%), i provvedimenti emessi (+ 10,1%) e le esecuzioni (+ 12,1%). Con riferimento al decennio, il confronto con i dati nazionali evidenzia alcune rilevanti peculiarità della situazione toscana:

- i provvedimenti emessi sono aumentati del 64,3%, in misura superiore rispetto al dato italiano (+ 57,6%), una "performance" negativa imputabile prevalentemente proprio alla rilevante crescita registrata nell'ultimo anno;
- le richieste di esecuzione sono cresciute in maniera quasi esponenziale, passando dalle 3.399 del 2001 alle 13.461 del 2011, per un incremento del 296% (a fronte di un dato nazionale che, invece, mostra un aumento molto più contenuto, pari a + 26,4%), e registrando un vero e proprio "balzo" tra il 2008 e il 2011 (7.199 richieste in più), cioè in un periodo che in Italia vede una situazione caratterizzata da una flessione (15.279 richieste in meno), seppure contenuta dall'incremento registrato tra il 2010 e il 2011;
- un incremento altrettanto significativo delle esecuzioni (che passano dalle 880 del 2001 alle 2.973 del 2011, pari a + 237,8%), nettamente superiore a quello registrato a livello nazionale (+ 39%) e con una crescita più lineare di quella che ha caratterizzato i provvedimenti di sfratto e le richieste di esecuzione.

Figura 3.3 – I provvedimenti di sfratto richiesti, emessi ed eseguiti in Toscana dal 2001 al 2011 (val.ass.)



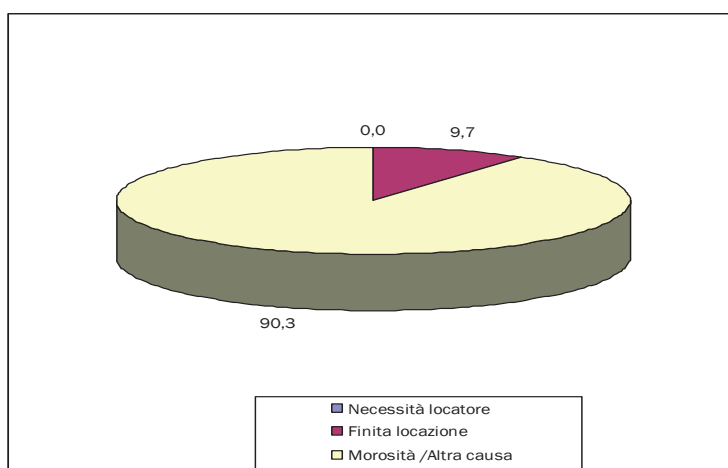
(*) Presentate all'Ufficiale Giudiziario.

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

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

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 (90,3%) e la completa “scomparsa” dei provvedimenti dovuti a una necessità del locatore.

Figura 3.4 – La distribuzione per la tipologia di motivazione dei provvedimenti di sfratto emessi in Toscana nel 2011 (val. perc.)



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

L'indicatore dato dal rapporto tra il numero di provvedimenti emessi e quello delle famiglie residenti (tabella 3.8) evidenzia come nel 2011 si rilevi in Toscana una maggiore tensione abitativa rispetto al resto del paese (un provvedimento di sfratto ogni 300 famiglie) e un evidente peggioramento rispetto al 2010.

Ancora maggiore è il peggioramento del rapporto tra sfratti eseguiti e famiglie residenti (nel 2011 un'esecuzione ogni 544 famiglie), con una riduzione continua dell'indicatore per tutta la serie storica analizzata, a dimostrazione di un fenomeno che, pur interessando una percentuale ancora piuttosto ridotta di affittuari, sta determinando una crescita di un fabbisogno abitativo immediato.

Tabella 3.8 – Il rapporto tra le famiglie residenti, i provvedimenti emessi e gli sfratti eseguiti in Toscana dal 2007 al 2011

	<i>Famiglie residenti</i>	<i>Provvedimenti di sfratto</i>	<i>Sfratti eseguiti</i>	<i>Famiglie/Provvedimenti</i>	<i>Famiglie/Sfratti eseguiti</i>
2007	1.563.779	4.981	1.605	314	974
2008	1.582.908	4.292	2.079	369	761
2009	1.601.393	6.411	2.227	250	719
2010	1.617.973	4.906	2.652	330	610
2011	1.617.973(*)	5.402	2.973	300	544

(*) Popolazione presa a riferimento dal Ministero in *Gli sfratti in Italia 2011*

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

La disaggregazione del dato a livello provinciale (tabella 3.9) evidenzia come nel 2011 Firenze presenti sempre il numero di provvedimenti di sfratto più elevato (1.393 provvedimenti, pari al 25,8% del totale regionale dell'anno).

Tabella 3.9 - I provvedimenti di sfratto, le richieste di esecuzione e gli sfratti eseguiti nelle province toscane nel 2010 e nel 2011 (val. ass. e var. perc.)

	<i>Provvedimenti di sfratto</i>			<i>Richieste di esecuzione</i>			<i>Sfratti eseguiti</i>		
	2010	2011	Var. %	2010	2011	Var. %	2010	2011	Var. %
Arezzo	432	487	12,7	587	761	29,6	209	211	1,0
Firenze	1.227	1.393	13,5	3.004	4.330	44,1	618	706	14,2
Grosseto	159	259	62,9	281	339	20,6	83	81	-2,4
Livorno	578	909	57,3	739	766	3,7	282	369	30,9
Lucca	458	470	2,6	806	1.068	32,5	323	358	10,8
Massa Carrara	250	234	-6,4	302	324	7,3	80	82	2,5
Pisa	621	526	-15,3	2.037	2.133	4,7	294	253	-13,9
Pistoia	584	523	-10,4	1.096	1.100	0,4	265	330	24,5
Prato	372	369	-0,8	1.714	2.157	25,8	372	427	14,8
Siena	225	232	3,1	399	483	21,1	126	156	23,8
Toscana	4.906	5.402	10,1	10.965	13.461	22,8	2.652	2.973	12,1

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

Le province che tra il 2010 e il 2011 vedono crescere maggiormente il numero dei provvedimenti di sfratto sono quelle di Grosseto (+ 62,9%) e Livorno (+ 57,3%), ma mentre la prima resta sempre su valori molto bassi in termini assoluti (259 provvedimenti), a Livorno la situazione raggiunge un livello di estrema criticità (909 provvedimenti). In calo è invece il numero dei provvedimenti nelle province di Pisa (- 15,3%) e Pistoia (- 10,4%).

La provincia di Firenze conferma nel 2011 il proprio “primato” anche per le richieste di esecuzione, che arrivano a superare la soglia delle 4.300 unità (32,2% del totale regionale). Sempre nel 2011, un numero di richieste di esecuzione particolarmente consistente lo si rileva anche nelle province di Prato (2.157 richieste) e Pisa (2.133 richieste). Come per i provvedimenti, anche per le richieste di esecuzione le province di Grosseto, Massa Carrara e Siena sono quelle in cui la problematica degli sfratti sembra essere meno critica.

Tale considerazione trova ovviamente conferma anche quando si analizza il dato relativo agli sfratti eseguiti. Nel 2011 nelle province di Grosseto, Massa Carrara e Siena il numero di sfratti eseguiti non supera, infatti, la soglia delle 200 unità. La provincia di Firenze resta quella dove si registra il maggior numero di esecuzioni (706), seguita da quella di Prato (427), mentre, come per i provvedimenti di sfratto, è la provincia di Livorno a registrare rispetto al 2010 la crescita più consistente (+ 30,9%). Ritornando alla fase dell'emissione del provvedimento di sfratto, appare utile soffermarsi su quelli dovuti alla morosità dell'inquilino. Se consideriamo l'intero periodo dal 2006 al 2011, la tabella 3.10 mostra come sia ancora la provincia di Firenze a registrare, in valori assoluti, il maggior numero di provvedimenti di sfratto emessi per tale motivazione (6.872).

Tabella 3.10 - I provvedimenti di sfratto per morosità emessi nelle province toscane dal 2007 al 2011 (val. ass.)

	2007	2008	2009	2010	2011
Arezzo	282	324	472	430	482
Firenze	1.146	1.104	2.322	1.069	1.231
Grosseto	110	61 (*)	169	136	227
Livorno	183	178	385	503	809
Lucca	313	378	426	404	409
Massa Carrara	98	145	154	209	200
Pisa	286	387	474	528	466
Pistoia	323	366	451	514	503
Prato	749	244	405	354	348
Siena	147	151	130	191	204
Toscana	3.637	3.338	5.388	4.338	4.879

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

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

Se vengono messi 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 94,9% dei provvedimenti è dovuto a morosità. La provincia dove l'incidenza è minore è, invece, quella di Grosseto sia in valori assoluti (703 provvedimenti di sfratto con tale motivazione), che in percentuale sul totale dei provvedimenti (79,2%)³². Come fatto in precedenza per l'analisi dei dati nazionali e regionali, per comprendere l'effettiva incidenza su un territorio del fenomeno degli sfratti è utile porlo a confronto con il dato demografico. Il rapporto tra provvedimenti di sfratto emessi e numero di famiglie residenti nelle diverse province toscane (tabella 3.11) evidenzia così come nel 2011 la situazione di maggiore tensione abitativa si sia registrata a Livorno (un provvedimento ogni 170 famiglie), una provincia che già nel 2010 aveva mostrato un valore peggiore di quello medio regionale.

Tabella 3.11 – Il rapporto tra le famiglie residenti e i provvedimenti di sfratto emessi nelle province toscane dal 2007 al 2011

	2007	2008	2009	2010	2011
Arezzo	420	396	293	336	298
Firenze	259	301	150	358	315
Grosseto	553	1.247 (*)	501	656	403
Livorno	620	619	334	268	170
Lucca	395	352	336	366	356
Massa Carrara	687	474	455	362	387
Pisa	421	347	309	284	336
Pistoia	319	291	242	210	234
Prato	90	339	220	266	268
Siena	563	530	750	528	512
Toscana	314	369	250	330	300

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

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

Nel 2010 la provincia con il peggior rapporto tra il numero di provvedimenti di sfratto e le famiglie residenti era stata invece quella di Pistoia, mentre l'anno precedente questo "primato" negativo era appartenuto a 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 e confermando tale situazione anche nel 2011.

Nel 2007 era stata invece la provincia di Prato a presentare un valore percentuale particolarmente critico (un provvedimento ogni 90 famiglie). Sempre Prato è inoltre l'unica provincia a mostrare per tutta la serie storica dati peggiori di quelli medi regionali, a dimostrazione di un contesto territoriale con un'elevata tensione abitativa.

³² Va però evidenziato come per tale provincia i dati relativi al 2008 si riferiscano solo al primo semestre dell'anno.

Il calcolo del rapporto tra il numero di esecuzioni di sfratti e quello delle famiglie residenti (tabella 3.12) conferma la criticità della provincia di Prato, dove nel 2011 è stato eseguito uno sfratto ogni 232 famiglie. Si tratta di una situazione che in tutto l'arco temporale considerato non trova riscontro in alcun altro territorio, se si eccettua la provincia di Pistoia che, nel 2007, ha registrato un valore sostanzialmente analogo a quello pratese.

Tabella 3.12 - Il rapporto tra le famiglie residenti e gli sfratti eseguiti nelle province toscane dal 2007 al 2011

	2007	2008	2009	2010	2011
Arezzo	1.171	1.126	982	694	687
Firenze	1.003	664	744	711	622
Grosseto	1.735	2.922 (*)	1.395	1.256	1.287
Livorno	1.064	737	538	549	420
Lucca	816	755	578	519	468
Massa Carrara	1.373	1.217	1.156	1.131	1.103
Pisa	1.559	1.857	1.909	600	698
Pistoia	556	511	558	462	371
Prato	526	351	253	266	232
Siena	1.211	835	1.549	943	762
Toscana	974	761	719	610	544

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

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

Grosseto e Massa Carrara sono nuovamente le province con le minori problematiche (nel 2011 rispettivamente uno sfratto ogni 1.287 e 1.103 abitanti), mentre Pisa, che tra il 2007 e il 2009 aveva sempre registrato un rapporto di gran lunga superiore a uno a mille, vede peggiorare sensibilmente la propria situazione, con uno sfratto ogni 600 famiglie nel 2010 e uno sfratto ogni 698 famiglie nel 2011.

4. Le politiche pubbliche

Come per il primo Rapporto, la descrizione delle politiche pubbliche in campo abitativo avrà come riferimento la tassonomia adottata dall'Agenzia del Demanio in un'attività di supporto svolta per la Cassa Depositi e Prestiti ai fini della realizzazione di un *database* sulle normative regionali e comunali in materia di edilizia abitativa sociale³³, distinguendo pertanto gli ambiti di intervento 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'uso;
- c) il *mercato della locazione privata ex lege n. 431/98*, con riferimento sia ai cosiddetti contratti "concordati" che devono rispettare criteri definiti dal legislatore nazionale per rendere sostenibile il canone di locazione agli inquilini, anche attraverso il riconoscimento di agevolazioni fiscali ai proprietari, sia alle varie forme di sostegno economico al pagamento dei canoni³⁴.

Rispetto al primo Rapporto, in tema di edilizia sovvenzionata si procederà a un approfondimento sul patrimonio abitativo presente in ciascun LODE con riferimento sia alle caratteristiche delle unità immobiliari (anno di costruzione, categoria catastale, dimensione), che al loro stato di occupazione e sarà effettuata un'analisi su alcuni

³³ Agenzia del Demanio, *Edilizia residenziale e pubblica e sociale – temi a confronto. Dossier monografico*, Roma, settembre 2011.

³⁴ Tali criteri sono recepiti a livello locale in Accordi territoriali, differenziati nelle grandi aree urbane in base alle varie zone della città.

aspetti relativi ai nuclei familiari titolari degli alloggi e a quelli che hanno presentato domanda sui bandi più recenti emanati nei capoluoghi di provincia³⁵.

In tema di edilizia agevolata l'attenzione sarà principalmente rivolta ai dati relativi agli interventi posti in essere in Toscana a partire dagli anni '90, con particolare riferimento alla distribuzione territoriale degli alloggi realizzati, al tipo di destinazione (proprietà o locazione) e alle caratteristiche dei soggetti attuatori e dei nuclei familiari beneficiari.

Per l'edilizia sociale di mercato sarà invece fornito un aggiornamento sullo stato di attuazione del sistema dei fondi immobiliari, relativamente alle recenti innovazioni normative e allo sviluppo delle iniziative intraprese a livello locale.

Riguardo all'intervento pubblico nel mercato della locazione privata saranno, infine, analizzati i risultati ottenuti, in un contesto di drastica riduzione delle risorse trasferite dallo Stato, con i bandi per l'assegnazione delle risorse del Fondo per l'integrazione ai canoni di locazione *ex lege* n. 431/98. Analogamente saranno descritti gli esiti di due specifiche iniziative regionali di sostegno ai nuclei familiari in affitto avviate nel biennio 2011/2012 (il progetto "Giovani sì" e il cosiddetto "Fondo sfratti") e le scelte effettuate dalla Regione in merito alla loro prosecuzione nel 2013.

4.1 L'edilizia residenziale pubblica

4.1.1 L'edilizia sovvenzionata

Di seguito sono analizzati i dati relativi al patrimonio gestito dalle Aziende pubbliche per la casa operative in Toscana³⁶ e alle famiglie che vi sono ospitate. Le informazioni sono state raccolte attraverso l'invio nel gennaio 2013 di un'apposita scheda di rilevazione a tutti i soggetti gestori, chiedendo loro di procedere alla sua compilazione assumendo come riferimento la data del 31 dicembre 2012.

³⁵ Per il LODE empolesse si farà riferimento al bando pubblicato dal Comune di Empoli.

³⁶ Si tratta di società di capitali a partecipazione pubblica costituite dai Comuni, a seguito della soppressione delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale (Ater) prevista con la legge regionale 2 novembre 1998, n. 77, per la gestione associativa del patrimonio di edilizia residenziale pubblica ubicato in un territorio individuato come Livello ottimale di esercizio (LODE).

Tabella 4.1 - 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.

4.1.1.1 Il patrimonio abitativo

Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica consta di 5.924 fabbricati (tabella 4.2), oltre un quinto dei quali (il 21,8%, corrispondente a 1.290 fabbricati) ubicato nel LODE fiorentino. Seguono, quanto a numero di fabbricati gestiti, i LODE di Pisa con 864 fabbricati (14,6%), Livorno con 732 (12,4%), Lucca con 638 (10,8%) e Massa Carrara con 604 (10,2%).

Tabella 4.2 – La distribuzione dei fabbricati Erp per LODE (val. ass. e val. perc.)

	Nr.	%
Arezzo	386	6,5
Empoli	165	2,8
Firenze	1.290	21,8
Grosseto	455	7,7
Livorno	732	12,4
Lucca	638	10,8
Massa Carrara	604	10,2
Pisa	864	14,6
Pistoia	269	4,5
Prato	151	2,5
Siena	370	6,2
Totale	5.924	100,0

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

La distribuzione del patrimonio Erp per anno di costruzione (tabelle 4.3 e 4.4) evidenzia come siano stati gli anni Novanta a segnare un'interruzione nella dinamica costruttiva che aveva caratterizzato il periodo precedente.

Da una media di circa 1.000 costruzioni al decennio si passa, infatti, ai 234 fabbricati edificati tra il 1990 e il 1999 e ai 339 realizzati nel periodo successivo. Ne risulta che oltre la metà del patrimonio Erp toscano (50,5%) sia da considerare "datato", risalendo a un periodo antecedente gli anni Settanta.

L'incidenza dei fabbricati la cui costruzione è avvenuta prima del 1970 è particolarmente significativa nei LODE di Massa Carrara, Pisa e Livorno, dove ciò riguarda circa sette fabbricati su dieci e in quello lucchese, dove tale proporzione scende di poco (sei su dieci). A Pisa oltre la metà del patrimonio di edilizia sovvenzionata risale ad anni precedenti il 1959 (con un 25,3% del totale edificato prima del 1950), mentre a Lucca, così come a Livorno e Massa Carrara, circa un edificio su due risulta realizzato fra il 1950 e il 1969.

Tabella 4.3 – La distribuzione dei fabbricati Erp per anno di costruzione (val. ass.)

	Prima del 1950	1950 1959	1960 1969	1970 1979	1980 1989	1990 1999	Dopo il 2000	ND	Totale
Arezzo	62	58	51	74	94	18	28	1	386
Empoli	24	30	18	34	28	9	15	7	165
Firenze	137	108	96	425	301	62	79	82	1.290
Grosseto	72	63	61	73	68	7	23	88	455
Livorno	147	184	177	59	96	33	34	2	732
Lucca	70	139	180	61	83	25	46	34	638
Massa Carrara	125	156	145	53	56	22	18	29	604
Pisa	219	219	158	94	112	20	42	0	864
Pistoia	23	30	43	54	44	12	4	59	269
Prato	18	19	19	15	45	14	21	0	151
Siena	38	36	64	48	70	12	29	73	370
Totale	935	1.042	1.012	990	997	234	339	375	5.924

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

Tabella 4.4 – La distribuzione dei fabbricati Erp per anno di costruzione (perc. di riga)

	Prima del 1950	1950 1959	1960 1969	1970 1979	1980 1989	1990 1999	Dopo il 2000	ND	Totale
Arezzo	16,1	15,0	13,2	19,2	24,3	4,7	7,2	0,3	100,0
Empoli	14,5	18,2	10,9	20,6	17,0	5,5	9,1	4,2	100,0
Firenze	10,6	8,4	7,4	33,0	23,3	4,8	6,1	6,4	100,0
Grosseto	15,8	13,9	13,4	16,0	15,0	1,5	5,1	19,3	100,0
Livorno	20,1	25,1	24,2	8,1	13,1	4,5	4,6	0,3	100,0
Lucca	11,0	21,8	28,2	9,6	13,0	3,9	7,2	5,3	100,0
Massa Carrara	20,7	25,8	24,0	8,8	9,3	3,6	3,0	4,8	100,0
Pisa	25,3	25,3	18,3	10,9	13,0	2,3	4,9	0,0	100,0
Pistoia	8,6	11,2	16,0	20,1	16,4	4,5	1,5	21,9	100,0
Prato	11,9	12,6	12,6	9,9	29,8	9,3	13,9	0,0	100,0
Siena	10,3	9,7	17,3	13,0	18,9	3,2	7,9	19,7	100,0
Totale	15,8	17,6	17,1	16,7	16,8	4,0	5,7	6,3	100,0

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

L'incidenza di costruzioni realizzate fra gli anni Settanta e gli anni Ottanta appare sensibilmente maggiore, rispetto ai valori calcolati a livello regionale, nei LODE di Empoli (37,6%), Arezzo (43,5%) e, soprattutto, Firenze (56,3%, corrispondente a 726 fabbricati). Il capoluogo regionale si caratterizza, altresì, per la più bassa quota di patrimonio edificato prima degli anni Settanta: se, come detto, in Toscana risale a questo periodo oltre la metà degli edifici considerati, a Firenze il dato aggregato si attesta al 26,4%.

Osservando, infine, in quali territori incidono maggiormente i fabbricati di costruzione relativamente recente, si può evidenziare la relativa minore “anzianità” di realizzazione del patrimonio afferente ai LODE di Empoli (14,6% dei fabbricati costruiti dopo il 1990), Arezzo (11,9%), Lucca (11,1%) e Firenze (10,9%)³⁷. Un discorso a parte merita il LODE pratese, nel quale 80 dei complessivi 151 fabbricati risultano costruiti dopo il 1980, per un “peso” percentuale (53%) doppio rispetto a quello rilevato a livello regionale (26,5%).

Ai 5.924 fabbricati che compongono il patrimonio Erp della Toscana corrispondono 49.264 unità immobiliari (tabella 4.5). Di queste, 12.593 (25,6%) risultano localizzate nel LODE di Firenze, 8.442 (17,1%) in quello di Livorno e 6.177 (12,5%) in quello pisano, per una concentrazione in tali aggregati territoriali (55,2%) superiore a quella registrata per i fabbricati (48,7%). A essi seguono i LODE di Massa Carrara con 4.069 unità e Lucca con 3.960. Sopra le 3.000 unità immobiliari gestite si collocano anche Grosseto (3.227) e Arezzo (3.029), mentre al di sotto di tale soglia si trovano i restanti quattro LODE: Siena (2.489 unità), Pistoia (2.099), Prato (1.706) ed Empoli (1.473).

Tabella 4.5 – La distribuzione delle unità immobiliari Erp per LODE (val. ass. e val. perc.)

	Nr.	%
Arezzo	3.029	6,1
Empoli	1.473	3,0
Firenze	12.593	25,6
Grosseto	3.227	6,6
Livorno	8.442	17,1
Lucca	3.960	8,0
Massa Carrara	4.069	8,3
Pisa	6.177	12,5
Pistoia	2.099	4,3
Prato	1.706	3,5
Siena	2.489	5,1
Totale	49.264	100,0

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

Una “misura” più precisa della consistenza del patrimonio Erp in Toscana e nei vari LODE può essere ricavata rapportando tale patrimonio al numero di famiglie residenti in ciascun ambito territoriale (tabella 4.6).

Tale indicatore consente una misurazione della capacità di un territorio di rispondere alla domanda abitativa potenzialmente rivolta al sistema di edilizia residenziale pubblica.

³⁷ Il LODE di Siena presenta anch’esso un’incidenza dei fabbricati costruiti dopo il 1990 superiore al 10% mentre quello di Pistoia si caratterizza per un’elevata concentrazione di costruzioni realizzate negli anni settanta e ottanta (36,5%). Tali dati, così come quelli relativi al LODE di Grosseto, scontano però un minor livello di significatività a causa del rilevante numero di fabbricati per i quali non è disponibile l’informazione relativa all’anno di costruzione.

A livello regionale il rapporto è pari a un alloggio Erp ogni 31,8 famiglie. Valori più bassi rispetto al dato toscano si riscontrano nei LODE di Pisa (1 ogni 28,1), Firenze (1 ogni 28) e, soprattutto, in quelli di Massa Carrara (1 ogni 21,4) e Livorno (1 ogni 17,8). Il rapporto risulta, invece, particolarmente elevato nei LODE di Prato e Pistoia dove si registra rispettivamente un alloggio Erp ogni 56,2 e 57 famiglie.

Tabella 4.6- Il rapporto tra le famiglie toscane e le unità immobiliari Erp

	<i>Famiglie</i>	<i>Unità immobiliari</i>	<i>Famiglie/Unità immobiliari</i>
Arezzo	141.919	3.029	46,9
Empoli	67.950	1.473	46,1
Firenze	352.104	12.593	28,0
Grosseto	100.417	3.227	31,1
Livorno	150.400	8.442	17,8
Lucca	163.758	3.960	41,4
Massa Carrara	87.257	4.069	21,4
Pisa	173.525	6.177	28,1
Pistoia	119.568	2.099	57,0
Prato	95.958	1.706	56,2
Siena	115.820	2.489	46,5
Totale	1.568.676	49.264	31,8

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, *Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica*, e Istat, *Censimento generale della popolazione delle abitazioni 2011*.

Nella tabella 4.7 il patrimonio di unità immobiliari gestito dalle Aziende pubbliche per la casa è, invece, messo in relazione con il complesso delle abitazioni rilevate in occasione del Censimento del 2011.

Al riguardo si rileva la presenza di un alloggio Erp ogni 36,7 abitazioni, per un'incidenza pari al 2,7%. L'analisi per LODE non è molto dissimile da quella scaturita dal rapporto con il numero di famiglie residenti. Si nota, infatti, come l'incidenza più elevata sullo stock abitativo si riscontri a Livorno dove 4,6 alloggi ogni 100 afferiscono al patrimonio Erp. Valori superiori al 3% si registrano a Massa Carrara (3,6%), Firenze (3,4%) e Pisa (3,2%). Le percentuali più basse si rilevano, come prevedibile, a Prato (1,6%) e a Pistoia (1,5%).

Tabella 4.7- Il rapporto tra le unità immobiliari Erp e le abitazioni rilevate nel Censimento 2011

	Unità immobiliari Erp (A)	Abitazioni (Censimento) (B)	B/A	% A su B
Arezzo	3.029	163.968	54,1	1,8
Empoli	1.473	74.107	50,3	2,0
Firenze	12.593	365.684	29,0	3,4
Grosseto	3.227	139.740	43,3	2,3
Livorno	8.442	183.500	21,7	4,6
Lucca	3.960	200.916	50,7	2,0
Massa Carrara	4.069	111.769	27,5	3,6
Pisa	6.177	191.002	30,9	3,2
Pistoia	2.099	136.699	65,1	1,5
Prato	1.706	106.104	62,2	1,6
Siena	2.489	136.263	54,7	1,8
Totale	49.264	1.809.752	36,7	2,7

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica, e Istat, Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2011.

Una descrizione di maggior dettaglio del patrimonio Erp può essere ricavata dalla sua scomposizione e classificazione in base alle dimensioni degli alloggi che lo compongono (tabella 4.8).

Tabella 4.8 - La distribuzione delle unità immobiliari Erp per superficie (perc. di riga) (*)

	< 45 m ²	Da 45 a 70 m ²	Da 70 a 85 m ²	Da 85 a 95 m ²	> 95 m ²	Totale
Arezzo	14,8	43,9	24,1	10,4	6,8	100,0
Empoli	11,3	51,6	26,7	8,3	2,1	100,0
Firenze	14,7	43,4	22,5	12,5	6,9	100,0
Grosseto	15,8	51,9	32,2 (**)	0,0	0,0	100,0
Livorno	17,8	51,8	22,0	5,9	2,4	100,0
Lucca	10,5	47,2	23,3	13,0	5,9	100,0
Massa Carrara	15,2	50,6	22,1	8,4	3,8	100,0
Pisa	13,4	49,1	24,9	6,5	6,1	100,0
Pistoia	14,0	38,8	47,2	0,0	0,0	100,0
Prato	10,8	46,8	24,2	14,4	3,8	100,0
Siena	7,2	50,5	26,9	6,7	8,6	100,0
Totale	14,2	47,5	24,7	8,7	4,9	100,0

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

(**) Il dato comprende anche le unità immobiliari di superficie superiore.

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

In Toscana, il 47,5% delle unità immobiliari (per le quali il dato informativo è risultato disponibile) ha una superficie compresa fra i 45 e i 70 m². Nella fascia

immediatamente superiore (fra i 70 e gli 85 m²) si colloca il 24,7% degli alloggi considerati mentre il 14,2% di essi ha una superficie inferiore ai 45 m². Per l'8,7% delle unità immobiliari si registrano dimensioni comprese fra gli 85 e i 95 m² mentre superfici ancora più ampie caratterizzano il 4,9% degli alloggi. Complessivamente queste ultime due fasce presentano un'incidenza percentuale molto simile a quella degli alloggi di superficie più ridotta (inferiore ai 45 m²).

A livello di singoli LODE possiamo rilevare quanto segue. A Empoli la concentrazione nelle due fasce (quelle da 45 a 70 m² e da 70 a 85 m²) dove si colloca la maggior parte degli alloggi Erp risulta ancor più accentuata (78,3%) che non a livello toscano (72,2%). Il LODE di Livorno è quello in cui è più alta l'incidenza percentuale delle due fasce inferiori: il 17,8% delle unità immobiliari ha una superficie inferiore ai 45 m² e il 51,8% ha dimensioni comprese fra i 45 e i 70 m². Il LODE di Siena è invece quello in cui la quota di alloggi con superficie al di sotto di 45 m² è più bassa, attestandosi al 7,2% del totale territoriale. Le unità immobiliari di dimensioni maggiori (oltre 85 m²) sono relativamente più "frequenti" nei LODE di Prato, Lucca e Firenze, dove le ultime due classi incidono rispettivamente per il 18,2%, il 18,9% e il 19,4%. Peculiare è, infine, il caso del LODE pistoiese, dove ben il 47,2% del totale del patrimonio alloggiativo ha una superficie compresa fra i 70 e gli 85 m².

4.1.1.2 Gli alloggi per stato di occupazione

Al 31 dicembre 2012 il 95,3% degli alloggi Erp (46.932 unità) risulta occupato da inquilini con regolare contratto di locazione (tabelle 4.9 e 4.10).

Tabella 4.9 - La distribuzione delle unità immobiliari Erp per stato di occupazione (val. ass.)

	<i>Locazione regolare</i>	<i>Occupazione senza titolo o abusiva</i>	<i>Sfitti</i>	<i>Altro (*)</i>	<i>Totale</i>
Arezzo	2.890	8	131	0	3.029
Empoli	1.392	1	80	0	1.473
Firenze	12.098	154	341	0	12.593
Grosseto	3.130	27	70	0	3.227
Livorno	8.108	183	151	0	8.442
Lucca	3.732	62	140	26	3.960
Massa Carrara	3.623	110	274	62	4.069
Pisa	5.947	57	173	0	6.177
Pistoia	2.031	5	63	0	2.099
Prato	1.678	8	20	0	1.706
Siena	2.303	6	82	98	2.489
Totale	46.932	621	1.525	186	49.264

(*) Si tratta di unità immobiliari in attesa di assegnazione, non più in locazione o in attesa della stipula dell'atto di vendita.

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

Tabella 4.10 – La distribuzione delle unità immobiliari Erp per stato di occupazione (perc. di riga)

	Locazione regolare	Occupazione senza titolo o abusiva	Sfitti	Altro (*)	Totale
Arezzo	95,4	0,3	4,3	0,0	100,0
Empoli	94,5	0,1	5,4	0,0	100,0
Firenze	96,1	1,2	2,7	0,0	100,0
Grosseto	97,0	0,8	2,2	0,0	100,0
Livorno	96,0	2,2	1,8	0,0	100,0
Lucca	94,2	1,6	3,5	0,7	100,0
Massa Carrara	89,0	2,7	6,7	1,5	100,0
Pisa	96,3	0,9	2,8	0,0	100,0
Pistoia	96,8	0,2	3,0	0,0	100,0
Prato	98,4	0,5	1,2	0,0	100,0
Siena	92,5	0,2	3,3	3,9	100,0
Totale	95,3	1,3	3,1	0,4	100,0

(*) Si tratta di unità immobiliari in attesa di assegnazione, non più in locazione o in attesa della stipula dell'atto di vendita.

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

Nell'1,3% dei casi (621 unità) si segnala invece un'occupazione senza titolo, come conseguenza di vicende intervenute nel corso di un rapporto locativo (quali, ad esempio, la decadenza per morosità o per il superamento del limite reddituale, l'irregolare utilizzo dell'alloggio, l'inesistenza dei presupposti per un subentro nella titolarità di una locazione) o a causa della mancanza del titolo (a seguito, ad esempio, della sua illecita trasmissione) ovvero di un'occupazione abusiva³⁸. A livello di LODE, il maggior numero di occupazioni senza titolo si conta a Livorno (183, pari al 2,2% degli alloggi), Firenze (154, pari all'1,2%) e Massa Carrara (110, pari al 2,7%).

Gli alloggi sfitti ammontano invece a 1.525 unità, pari al 3,1% del totale, di cui 341 a Firenze, 274 a Massa Carrara e 173 a Pisa. Quanto alle motivazioni, la tabella 4.11 mostra come il 36,3% degli alloggi sia sfitto per lavori di manutenzione (553 unità, di cui 201 a Firenze), mentre il 29,6% lo sia per disdetta del contratto di locazione (452 unità, di cui 140 a Lucca e 123 a Livorno). Gli alloggi in demolizione sono 78 (5,1%), mentre in 293 casi (19,2%) sono segnalati altri motivi di sfitanza (alloggi in assegnazione, sgomberati o nella disponibilità dei Comuni per emergenza abitativa)³⁹. Per i restanti 186 alloggi riportati nella tabella 4.9 sotto la voce "Altro" (di cui 98 a Siena, 62 a Massa Carrara e 26 a Lucca) i soggetti gestori hanno indicato come stato di occupazione altre situazioni particolari, quali, ad esempio, il fatto di non essere più in locazione o in attesa di stipula di atto di vendita.

³⁸ In Italia, secondo i dati diffusi nel 2012 nel corso di un convegno organizzato dal Comune di Livorno e Casalp, è occupato abusivamente il 9% del patrimonio abitativo pubblico.

³⁹ Per 149 unità immobiliari non è invece indicata alcuna motivazione.

Tabella 4.11 - La distribuzione delle unità immobiliari Erp per motivo della sfittanza (val. ass.)

	Disdetta	Lavori di manutenzione	Da demolire	Altro (*)	Non rilevato	Totale
Arezzo	0	131	0	0	0	131
Empoli	0	80	0	0	0	80
Firenze	7	201	11	122	0	341
Grosseto	0	0	0	70	0	70
Livorno	123	0	28	0	0	151
Lucca	140	0	0	0	0	140
Massa Carrara	34	0	39	52	149	274
Pisa	101	33	0	39	0	173
Pistoia	45	18	0	0	0	63
Prato	2	8	0	10	0	20
Siena	0	82	0	0	0	82
Totale	452	553	78	293	149	1.525

(*) Si tratta di unità immobiliari in assegnazione, sgomberate o nella disponibilità dei Comuni per emergenza abitativa.

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

4.1.1.3 Le nuove costruzioni

Negli ultimi anni soggetti gestori ed enti locali hanno intrapreso un programma di recupero di strutture esistenti e di costruzione di nuovi alloggi. Attualmente in Toscana risultano in costruzione 1.736 nuove unità alloggiative (circa un terzo nel LODE di Firenze), di cui 708 dovrebbero essere consegnate, secondo quanto indicato dai soggetti gestori, nel corso del 2013 (tabella 4.12).

Tabella 4.12 - La distribuzione delle unità immobiliari Erp in costruzione per LODE (val. ass.)

	Totale	Consegna prevista per il 2013
Arezzo	51	10
Empoli	70	70
Firenze	613	115
Grosseto	76	56
Livorno	165	110
Lucca	179	94
Massa Carrara	81	15
Pisa	133	88
Pistoia	92	60
Prato	104	64
Siena	172	26
Totale	1.736	708

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

4.1.1.4 I nuclei familiari

In Toscana tre famiglie su 100 abitano in alloggi Erp. Sono infatti 47.553 i nuclei familiari residenti in tali alloggi⁴⁰ (tabella 4.13), con la percentuale più elevata nel LODE di Livorno (5,5%).

Tabella 4.13 – I nuclei familiari (e i loro componenti) residenti negli alloggi Erp (val. ass.)

	<i>Nuclei familiari</i>	<i>Componenti</i>	<i>Numero medio di componenti</i>
Arezzo	2.898	8.694	3,0
Empoli	1.393	3.780	2,7
Firenze	12.252	29.578	2,4
Grosseto	3.157	7.265 (*)	2,3
Livorno	8.291	19.510	2,4
Lucca	3.794	10.242	2,7
Massa Carrara	3.733	8.984	2,4
Pisa	6.004	18.372	3,1
Pistoia	2.036	4.975	2,4
Prato	1.686	4.576	2,7
Siena	2.309	5.667	2,5
Totale	47.553	121.643	2,6

(*) Dato stimato.

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

Complessivamente sono invece 121.643 le persone che vivono in alloggi Erp (pari al 3,6% della popolazione residente in Toscana)⁴¹, di cui quasi 30.000 nel LODE di Firenze. Se si rapporta tale numero alla distribuzione delle unità immobiliari per superficie di cui alla tabella 4.8 e si considerano i parametri previsti dalla tabella A della legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96, sembra emergere un generale sottoutilizzo degli alloggi.

4.1.1.5 I canoni 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 determinata ai fini dell'assegnazione dell'alloggio, nei limiti di importi definiti con riferimento alle caratteristiche dell'alloggio. In particolare, le famiglie assegnatarie vengono collocate in tre distinte aree (in relazione alla loro situazione reddituale e, per la prima area, anche alla fonte del reddito) a cui

⁴⁰ Il numero delle famiglie è pari al totale delle unità immobiliari in locazione regolare o occupate senza titolo.

⁴¹ Il numero medio di componenti per nucleo familiare è pari a 2,6, a fronte di un valore di 2,2 a livello regionale.

corrispondono specifiche modalità di determinazione del canone: l'area del "canone sociale"⁴², l'area del "canone protetto"⁴³ e l'area del "canone massimo"⁴⁴.

Relativamente al canone di locazione versato, le tabelle 4.14 e 4.15 mostrano come il 62,2% delle famiglie che abitano negli alloggi Erp (29.562 nuclei) rientri nell'area del cosiddetto canone protetto, mentre per il 30,8% (14.637 nuclei) in quella del canone sociale.

Tabella 4.14- La distribuzione dei nuclei familiari residenti negli alloggi Erp per tipologia di canone di locazione (val. ass.)

	Canone sociale	Canone protetto	Canone massimo	Altro (*)	Totale
Arezzo	972	1.797	52	77	2.898
Empoli	327	786	202	78	1.393
Firenze	3.247	8.103	613	289	12.252
Grosseto	1.087	1.883	187	0	3.157
Livorno	2.789	5.013	173	316	8.291
Lucca	1.611	2.036	147	0	3.794
Massa Carrara	698	2.483	103	449	3.733
Pisa	1.981	3.703	124	196	6.004
Pistoia	676	1.269	71	20	2.036
Prato	732	902	52	0	1.686
Siena	517	1.587	37	168	2.309
Totale	14.637	29.562	1.761	1.593	47.553

(*) Si tratta di nuclei familiari soggetti a canone oggettivo o sanzionatorio, presenti abusivamente, in attesa di definire il canone di locazione e di situazioni di applicazioni delle quote dovute dai Comuni per le mancate assegnazioni alloggi.

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

⁴² Appartengono all'area del "canone sociale" le famiglie con reddito derivante esclusivamente da pensione sociale o da pensione minima o che non percepiscono redditi e quelle 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 mq dell'alloggio e la sua superficie.

⁴³ Appartengono all'area del "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 mq. dell'alloggio con la sua superficie, mentre è contemplato anche un livello locatizio minimo, fissato in € 72,86.

⁴⁴ 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 mq dell'alloggio e la sua superficie e superiore al doppio dello stesso.

Tabella 4.15 – La distribuzione dei nuclei familiari residenti negli alloggi Erp per tipologia di canone di locazione (perc. di riga)

	Canone sociale	Canone protetto	Canone massimo	Altro (*)	Totale
Arezzo	33,5	62,0	1,8	2,7	100,0
Empoli	23,5	56,4	14,5	5,6	100,0
Firenze	26,5	66,1	5,0	2,4	100,0
Grosseto	34,4	59,6	5,9	0,0	100,0
Livorno	33,6	60,5	2,1	3,8	100,0
Lucca	42,5	53,7	3,9	0,0	100,0
Massa Carrara	18,7	66,5	2,8	12,0	100,0
Pisa	33,0	61,7	2,1	3,3	100,0
Pistoia	33,2	62,3	3,5	1,0	100,0
Prato	43,4	53,5	3,1	0,0	100,0
Siena	22,4	68,7	1,6	7,3	100,0
Toscana	30,8	62,2	3,7	3,3	100,0

(*) Si tratta di nuclei familiari soggetti a canone oggettivo o sanzionatorio, presenti abusivamente, in attesa di definire il canone di locazione e di situazioni di applicazioni delle quote dovute dai Comuni per le mancate assegnazioni degli alloggi.

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

4.1.1.6 La domanda di alloggi: i bandi e le assegnazioni

Nella tabella 4.16 per i Comuni capoluogo di provincia e per il Comune di Empoli riportiamo la data di pubblicazione e il periodo di validità delle graduatorie riferite al più recente bando generale di assegnazione degli alloggi Erp, il numero delle domande presentate e di quelle ammesse.

Nel corso del 2012 sono state pubblicate le graduatorie definitive per l'assegnazione degli alloggi nei Comuni di Arezzo, Grosseto, Massa Carrara, Pisa e Siena, mentre le nuove graduatorie nei Comuni di Firenze⁴⁵ e Livorno⁴⁶ saranno disponibili nel corso del 2013. Negli altri Comuni sono ancora vigenti le graduatorie pubblicate nel 2011 (Lucca, Pistoia e Prato, quest'ultimo con un bando a valenza provinciale) e nel 2010 (Empoli e Livorno). Da segnalare come sempre nel 2012 i Comuni di Pisa e di Prato abbiano pubblicato nuovi bandi rivolti specificatamente alle giovani coppie e, per quanto riguarda Pisa, anche agli anziani.

La tabella 4.17 mostra come, considerando gli ultimi bandi generali per l'assegnazione degli alloggi Erp pubblicati dai Comuni capoluogo di provincia, si ottenga un numero di 10.951 domande, di cui 9.245 ammesse (l'84,4%).

⁴⁵ Il bando è stato pubblicato il 24 settembre 2012 e il 3 aprile 2013 è stata pubblicata la graduatoria provvisoria.

⁴⁶ Il bando è stato pubblicato il 31 dicembre 2012.

Tabella 4.16 – Il numero delle domande presentate e ammesse, la data di pubblicazione della graduatoria definitiva e il periodo di validità dei più recenti bandi per l'assegnazione degli alloggi pubblicati nei Comuni capoluogo di provincia

	Data pubblicazione graduatoria	Numero domande presentate	Numero domande ammesse	Periodo di validità		Altro bandi rivolti a specifiche categorie	Anno
				Dal	Al		
Arezzo	14/12/2012	811	720	2013	2014	-	-
Empoli (*)	22/03/2010	310	259	2010	Metà 2013	-	-
Firenze	03/10/2011	2.230	1.793	2011	Fino a nuovo bando	Giovani coppie Riserva anziani	2008-2010 2008-2010
Grosseto	30/03/2012	750	690	2012	Fino a nuovo bando	-	-
Livorno	23/12/2010	1.942	1.609	2010	2013	-	-
Lucca	01/06/2011	478	440	2011	Fino a nuovo bando	Giovani coppie	2011
Massa Carrara	02/02/2012	551	500	2012	2014	-	-
Pisa	24/12/2012	1.106	973	2013	2016	Giovani coppie Anziani	2012 2012
Pistoia	27/06/2011	455	410	2011	2013	-	-
Prato (**)	28/11/2011	1.524	1.299	2012	2013	Giovani coppie	2012
Siena	15/10/2012	794	562	2013	2014	-	-
Totale		10.951	9.245				

(*) Per il LODE empolese si fa riferimento al Comune di Empoli.

(**) si tratta di un bando a carattere provinciale.

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

E' possibile utilizzare questo valore per stimare il numero dei nuclei familiari complessivamente presenti nelle graduatorie pubblicate in Toscana. Infatti, se si rapporta il numero di nuclei familiari residenti nella regione (circa 1.568.000) a quello dei nuclei familiari residenti nei Comuni capoluogo di provincia (poco più di 600.000)⁴⁷, si ottiene un valore pari a 2,61, che, moltiplicato per le 9.245 domande ammesse nei Comuni capoluogo, consente di stimare in quasi 25.000 unità le famiglie toscane presenti in una graduatoria (1,6% del totale regionale).

Tabella 4.17 – Il numero delle domande nelle graduatorie dei Comuni capoluogo di provincia e la stima del numero di famiglie presenti nelle graduatorie della Toscana

	<i>Domande ammesse nei Comuni capoluogo (*) (A)</i>	<i>Famiglie residenti nei Comuni capoluogo (B)</i>	<i>Famiglie residenti in Toscana (C)</i>	<i>Rapporto C/B (D)</i>	<i>Stima delle famiglie presenti nelle graduatorie (A*D)</i>
Toscana	9.245	601.434	1.568.676	2,61	24.129

(*) Per il LODE empolesse il riferimento è al Comune di Empoli, mentre per quello pratese è all'intera provincia.

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

Le tabelle 4.18 e 4.19 mostrano invece il numero di alloggi destinati in Toscana per tipo di assegnazione e per origine.

Tabella 4.18– La distribuzione degli alloggi Erp per tipo di assegnazione (val. ass.)

	<i>Da graduatoria ordinaria</i>	<i>Da riserva per emergenza alloggiativa</i>	<i>Altro*</i>	<i>Totale</i>
Arezzo	108	8	16	132
Empoli	56	4	0	60
Firenze	442	12	0	454
Grosseto	ND	ND	ND	122
Livorno	173	49	0	222
Lucca	110	30	0	140
Massa Carrara	45	26	42	113
Pisa	113	25	37	175
Pistoia	123	27	2	152
Prato	16	3	50	69
Siena	ND	ND.	ND	159
Totale	1.186(**)	184(**)	147(**)	1.798

(*) Si fa riferimento alle assegnazioni di alloggi di edilizia agevolata a canone calmierato, alle mobilità e ai bandi per le giovani coppie.

(**) Il dato si riferisce a nove LODE.

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

⁴⁷ A questi vanno aggiunti Empoli e altri sei Comuni della provincia di Prato, poiché in tale territorio il bando per l'assegnazione degli alloggi è provinciale.

Complessivamente nel 2012 sono stati assegnati 1.798 alloggi, di cui il 78,2% da graduatoria ordinaria⁴⁸, il 12,1% da riserva per emergenza alloggiativa e il restante 9,7% per altri motivi (mobilità, edilizia agevolata a canone calmierato, bando giovani coppie, ecc.). Le percentuali più elevate di assegnazioni da riserva per emergenza abitativa si sono avute nelle province di Massa Carrara, Livorno e Lucca (oltre un'assegnazione ogni 5).

Relativamente invece all'origine degli alloggi, il 68,5% delle assegnazioni ha riguardato alloggi di risulta, il 30,6% alloggi di nuova realizzazione e il restante 0,9% altre situazioni (recuperi edilizi di edifici già esistenti, nuovi presidi di accoglienza conferiti nel patrimonio).

Tabella 4.19 – La distribuzione degli alloggi Erp assegnati per origine (val. ass.)

	<i>Di risulta (*)</i>	<i>Di nuova realizzazione</i>	<i>Altro (**)</i>	<i>Totale</i>
Arezzo	82	50	0	132
Empoli	45	13	2	60
Firenze	302	148	4	454
Grosseto	104	18	0	122
Livorno	137	85	0	222
Lucca	84	56	0	140
Massa Carrara	71	42	0	113
Pisa	154	11	10	175
Pistoia	128	24	0	152
Prato	19	50	0	69
Siena	105	54	0	159
Totale	1.231	551	16	1.798

(*) Alloggi riconsegnati o recuperati

(**) Si tratta di recuperi edilizi di edifici già esistenti e di nuovi presidi di accoglienza conferiti nel patrimonio.

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

In conclusione, mettendo in relazione gli alloggi assegnati nel 2012 da graduatoria ordinaria alle circa 25.000 famiglie presenti nelle graduatorie, si può calcolare un tasso annuo di soddisfazione della domanda pari al 5,7%. Se poi si considera che le graduatorie hanno un periodo medio di validità di oltre due anni, non è azzardato sostenere che in Toscana viene soddisfatto circa il 12-13% del totale delle domande ammesse.

⁴⁸ La percentuale è calcolata sui dati di nove LODE, in quanto per Grosseto e Siena non è stato possibile distinguere la tipologia di assegnazione.

4.1.2 L'edilizia agevolata

4.1.2.1 Un aggiornamento normativo

In tema di edilizia agevolata il principale provvedimento assunto dalla Regione nel 2012 è stato l'avviso pubblico per la presentazione di proposte di intervento relative alla misura E) prevista dal "Programma di edilizia residenziale pubblica 2003 - 2005", di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale 29 luglio 2009, n. 43⁴⁹.

Come evidenziato nel primo Rapporto, a tale misura sono stati riservati 13 milioni di euro per il finanziamento delle seguenti linee di azione⁵⁰:

- 1.A - realizzazione da parte di Comuni, Aziende pubbliche per la casa, cooperative edilizie di abitazione, imprese di costruzione e cooperative di produzione e lavoro di edifici plurifamiliari destinati alla locazione, a basso impatto ambientale e con elevata efficienza energetica e con un'organizzazione degli spazi e dei servizi in grado di favorire le relazioni umane e sociali, secondo i principi del *cohousing* (50% delle risorse disponibili⁵¹);
- 1.B - realizzazione da parte di Comuni e Aziende pubbliche per la casa di strutture alloggiative temporanee destinate ad affrontare situazioni di grave emergenza abitativa⁵² (25% delle risorse disponibili⁵³);
- 1.C - realizzazione da parte di cooperative o di altri soggetti associativi senza scopo di lucro di interventi di autocostruzione e autorecupero di strutture abitative plurifamiliari che presentino spazi di aggregazione, servizi comuni e che siano destinate alla locazione o ad altro titolo di godimento (25% delle risorse disponibili⁵⁴).

Relativamente ai beneficiari degli alloggi, l'avviso stabilisce che, per quelli realizzati nell'ambito delle misure 1.A e 1.C, la loro situazione economica non dovrà essere superiore a un valore Isee di € 35.000, mentre per quelli rientranti nella misura 1.B saranno applicati i requisiti economici previsti dalla legge regionale n. 96/96 per l'assegnazione degli alloggi.

Diverse sono poi sia le modalità di determinazione del canone da applicare agli inquilini, sia la durata del vincolo alla locazione. Se per gli interventi di cui alle misure 1.A e 1.C il canone viene definito in termini di ammontare complessivo, che non potrà essere superiore al 3,2% del costo riconoscibile dell'intervento, per quelli di cui alla misura 1.B il canone verrà calcolato sulla base dei criteri fissati dalla legge regionale n.

⁴⁹ L'avviso è stato approvato con il decreto dirigenziale 26 aprile 2012, n. 1945.

⁵⁰ Deliberazione della Giunta Regionale 11 luglio 2011, n. 566.

⁵¹ Il contributo regionale copre il 100% della spesa sostenuta (al netto del costo di acquisizione dell'area o dell'immobile) se l'intervento è promosso dai Comuni o dalle Aziende pubbliche per la casa, mentre è pari al 40% nei casi degli altri soggetti attuatori.

⁵² Si tratta di situazioni quali quelle che interessano profughi o stranieri extracomunitari che richiedono il ricongiungimento familiare o che derivano da sfratti esecutivi non prorogabili, sgomberi di unità abitative di proprietà pubblica o per pubbliche finalità e pubbliche calamità.

⁵³ Il contributo regionale copre il 100% della spesa sostenuta (al netto del costo di acquisizione dell'area o dell'immobile).

⁵⁴ Il contributo è fissato forfettariamente in € 35.000 ad alloggio a copertura delle spese di intervento, cui si aggiungono € 5.000 per le attività di coordinamento e formazione.

96/96. Infine, il vincolo alla locazione è di 20 anni per gli alloggi costruiti nell'ambito della misura 1.A, di 15 anni per quelli rientranti nella misura 1.C, mentre è permanente per gli alloggi di cui alla misura 1.B.

4.1.2.2 Alcuni dati quantitativi

Di seguito sono analizzati i dati relativi alle iniziative di edilizia agevolata che, a partire dagli anni Novanta, sono state avviate in Toscana grazie all'intervento regionale⁵⁵. La tabella 4.20 mostra così come in Toscana siano stati complessivamente realizzati 8.154 alloggi, la maggior parte dei quali nel territorio del LODE di Firenze (2.740 alloggi, pari al 33,6%), con una percentuale che è andata crescendo tra i primi due periodi. Seguono, come numero di alloggi realizzati, i LODE di Pisa (936 alloggi) e di Livorno (832 alloggi), mentre quello di Empoli è il LODE dove minore è stata l'incidenza dell'intervento regionale (208 alloggi, di cui 24 realizzati tra il 2006 e il 2012).

Tabella 4.20 - La distribuzione per LODE degli alloggi di edilizia agevolata costruiti dal 1990 al 2013 (val. ass.)

	1990 - 1999	2000 - 2005	2006 - 2012	Totale
Arezzo	432	127	11	570
Empoli	100	84	24	208
Firenze	1.849	891	0	2.740
Grosseto	390	74	0	464
Livorno	626	206	0	832
Lucca	449	167	0	616
Massa Carrara	253	25	0	278
Pisa	708	221	7	936
Pistoia	383	30	0	413
Prato	335	245	0	580
Siena	382	135	0	517
Totale	5.907	2.205	42	8.154

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

Il dato relativo ai soggetti attuatori (tabella 4.21) evidenzia la netta prevalenza degli alloggi realizzati dalle cooperative di costruzione (4.555, pari al 55,9%), seguite dalle imprese private (3.212, pari al 39,4%). E' interessante evidenziare come a questi due soggetti siano da attribuire tutti gli alloggi edificati negli anni Novanta, mentre tra il 2000 e il 2005 assumono il ruolo di attuatore i Comuni (102 alloggi, pari al 4,6% del periodo) e, seppur in misura più ridotta, le Aziende pubbliche per la casa (24 alloggi, pari all'1,1% del periodo).

⁵⁵ L'ampiezza dell'arco temporale preso in considerazione ha suggerito la sua suddivisione in tre sotto-periodi: l'ultimo decennio del 1900 e la prima e la seconda metà del primo decennio del 2000.

Tabella 4.21 - La distribuzione per soggetto attuatore degli alloggi di edilizia agevolata costruiti dal 1990 al 2013 (val. ass.)

	1990 - 1999	2000 - 2005	2006 - 2012	Totale
Cooperativa	3.487	1.037	31	4.555
Impresa privata	2.420	792	0	3.212
Comune	0	102	0	102
Gestore-ERP	0	24	0	24
Altro	0	250	11	261
Totale	5.907	2.205	42	8.154

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

L'aspetto più interessante ricavabile dalla lettura della tabella 4.22, relativa al tipo di finalità cui sono stati destinati gli alloggi realizzati, è il cambio di "politica abitativa" che sembra avvenire tra i primi due periodi in cui è stato scomposto l'arco temporale dell'analisi: se negli anni Novanta quanto costruito è stato interamente dedicato alla vendita, tra il 2000 e il 2005 oltre la metà degli alloggi è destinata alla locazione, con una netta prevalenza per quella permanente (1.080 unità), rispetto a quella temporanea (56 unità), cui invece è riservato l'intero stock degli alloggi costruiti a partire dal 2006.

Tabella 4.22 - La distribuzione per tipo di destinazione degli alloggi di edilizia agevolata costruiti dal 1990 al 2013 (val. ass.)

	1990 - 1999	2000 - 2005	2006 - 2012	Totale
Acquisto prima casa	5.907	1.069	0	6.976
Affitto calmierato permanente	0	1.080	0	1.080
Affitto calmierato temporaneo	0	56	42	98
Totale	5.907	2.205	42	8.154

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

Le ultime analisi riguardano i beneficiari degli alloggi realizzati: relativamente alla loro nazionalità (tabella 4.23) si può osservare, a differenza di quanto sta accadendo tra i richiedenti di alloggi Erp, la netta prevalenza dei nuclei familiari italiani, una situazione che può trovare una spiegazione nella maggior numero di alloggi destinati alla vendita.

Tabella 4.23 - La distribuzione per nazionalità degli intestatari degli alloggi di edilizia agevolata costruiti dal 1990 al 2013 (val. ass.)

	1990 - 1999	2000 - 2005	2006 - 2012	Totale
Italiana	5.779	1.977	25	7.781
Straniera	128	228	17	373
Totale	5.907	2.205	42	8.154

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

Riguardo invece alla numerosità familiare, la tabella 4.24 mostra una situazione sostanzialmente omogenea nei primi due periodi presi in considerazione, con la prevalenza delle famiglie di due componenti, seguite da quelle costituite da una sola persona. Tra il 2006 e il 2012 sembra esserci una crescita del peso delle famiglie più numerose, ma il numero di alloggi realizzato è ancora troppo piccolo per esprimere una valutazione compiuta.

Tabella 4.24 - La distribuzione per numerosità dei nuclei familiari beneficiari degli alloggi di edilizia agevolata costruiti dal 1990 al 2013 (val. ass.)

	1990 - 1999	2000 - 2005	2006 - 2012	Totale
1 componente	1.443	528	6	1.977
2 componenti	2.309	1.007	13	3.329
3 componenti	1.310	368	9	1.687
4 componenti	746	220	8	974
5 componenti	89	58	3	150
6 componenti	7	13	3	23
7 componenti o più	3	11	0	14
Totale	5.907	2.205	42	8.154

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

4.2 L'edilizia sociale di mercato

4.2.1 Il Sistema integrato dei fondi immobiliari (Sifi)

La principale novità intervenuta nell'ambito del Sistema integrato dei fondi immobiliari (Sifi) promosso con il "Piano nazionale di edilizia abitativa", di cui all'articolo 11 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, è rappresentata dalla possibilità offerta al "Fondo Investimenti per l'Abitare" (FIA), gestito da CDP Investimenti Sgr, di superare il limite del 40% originariamente fissato quale quota massima di partecipazione ai fondi immobiliari locali, ferma restando la necessità di salvaguardare il coinvolgimento dei capitali privati. Tale decisione, assunta con il d.p.c.m. 10 luglio 2012 (pubblicato però sulla Gazzetta Ufficiale solo il 19 febbraio 2013), si è resa necessaria a seguito delle difficoltà incontrate dalle iniziative locali nel raggiungere le quote necessarie per attivare il restante 60% dell'investimento, rendendo di fatto impossibile il reperimento della liquidità necessaria per sviluppare i progetti.

A oggi, per conto del FIA, CDP Investimenti Sgr ha assunto delibere di investimento preliminari non vincolanti per 562 milioni di euro in diciassette fondi locali gestiti da dieci Società di gestione del risparmio immobiliare⁵⁶.

⁵⁶ Per quattordici di questi fondi, CDP Investimenti Sgr ha assunto delibere definitive di sottoscrizione per 362,5 milioni di euro, per la realizzazione di novanta progetti immobiliari, per complessivi 6.850 alloggi sociali, oltre a 3.230 posti letto in residenze temporanee.

4.2.2 I fondi immobiliari in Toscana

In Toscana, l'investimento di CDP Investimenti Sgr (pari a 24 milioni di euro, a fronte di una dimensione obiettivo di 110 milioni di euro) ha interessato il Fondo immobiliare "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 è promosso da cooperative locali, appartenenti a Legacoop Abitanti e a Federabitazione Confcooperative, e da imprese di costruzione ed è gestito da Polaris Italia Sgr. La sua operatività ha avuto avvio il 14 dicembre 2012 tramite l'apporto, da parte di operatori immobiliari toscani, quali Affitto Firenze, Abitcoop e Cooperativa Amicizia, di un patrimonio costituito da 330 appartamenti (di cui 180 a Firenze e 150 a Prato⁵⁷) per complessivi 39.000 m² e da due terreni destinati all'edificazione di circa 150 unità residenziali⁵⁸ per complessivi 16.000 m², per un valore di mercato di circa 35 milioni di euro.

4.3 Il mercato della locazione privata

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

Come evidenziato nel primo Rapporto, nel 2012 le risorse statali destinate al Fondo sociale per l'affitto si sono drasticamente ridotte (da oltre 141 milioni di euro a meno di 10 milioni di euro) con conseguente contrazione del trasferimento alle Regioni che, per la Toscana, è passato dagli oltre 12 milioni di euro del 2008 ai soli 630 mila euro del 2012 (con una diminuzione complessiva del 95%). Con la legge di stabilità per il 2013 si è poi giunti al totale azzeramento del Fondo.

Tabella 4.25 - Le risorse (in €) del "Fondo sociale affitto" tra il 2011 e il 2013

	Stanziamiento ministeriale	Trasferimento alla Toscana
2010	181.101.060,00	10.402.999,85
2011	141.268.540,94	8.884.878,95
2012	9.896.732,00	628.258,72
2013	0,00	0,00

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

Con riferimento alle annualità comprese tra il 2010 e il 2013, la tabella 4.26 mostra come in Toscana la riduzione dei trasferimenti statali sia stata sostanzialmente "compensata" da una crescita della quota di cofinanziamento regionale, passata dai 6,5 milioni di euro del 2010 ai 14 milioni di euro del 2012 e ai 13 milioni di euro nel 2013, cui è corrisposta una sostanziale invarianza delle risorse messe a disposizione dai Comuni (sempre attestata sugli 8 milioni di euro).

⁵⁷ I complessi già edificati si trovano a Firenze in via Don Milani, via Tiziano, via Canova, via Empoli e via De Pinedo e a Prato in via Brasimone (due complessi), via De Curtis e via Burattin.

⁵⁸ I terreni si trovano a Prato in via Zanibelli e in via Di Gello.

Tabella 4.26 - Le risorse complessive (in €) per il contributo affitto
(ex lege n. 431/98) stanziati in Toscana tra il 2010 e il 2012

	Risorse statali	Risorse regionali	Risorse comunali	Risorse totali
2010	10.402.999,85	6.500.000,00	8.282.257,42	25.185.257,27
2011	8.884.878,95	8.000.000,00	8.874.673,40	25.759.552,35
2012	628.258,72	14.000.000,00	7.942.110,49	22.570.369,21
2013	0,00	13.000.000,00	8.690.178,30 (*)	21.690.178,30

(*) Non si tratta del dato effettivamente rendicontato, ma di quello dichiarato dai Comuni prima dell'apertura dei bandi.

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

Le tabelle da 4.27 a 4.28 mostrano la dinamica riscontrata in Toscana nelle domande di contributo affitto tra il 2009 e il 2012 e la capacità di soddisfazione della stessa attraverso le risorse pubbliche stanziatesi⁵⁹. In particolare, i principali aspetti rilevabili sono:

- una crescita del numero delle domande presentate tra il 2009 e il 2011 (da 23.398 a 25.451), con un'inversione di tendenza nel 2012, anno in cui le richieste scendono nuovamente sotto la quota di 25.000;
- 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);
- una continua riduzione della capacità di copertura della domanda che assume un tratto particolarmente consistente nel 2011, quando l'ammontare complessivo dei contributi erogati finisce per rappresentare una quota del 24,9% dell'importo complessivamente richiesto, a fronte del 38,7% dell'anno precedente.

⁵⁹ Relativamente alle modalità di erogazione dei contributi, con la deliberazione della Giunta Regionale 6 aprile 2009, n. 265, sono state impartite alcune disposizioni da prevedere nei bandi comunali. Di seguito se ne descrivono gli elementi più rilevanti:

- il requisito economico di accesso: è prevista la suddivisione dei richiedenti in due fasce: la fascia A (comprendente i nuclei familiari con un valore ISE uguale o inferiore all'importo corrispondente a due pensioni minime INPS e un'incidenza del canone su tale valore non inferiore al 14%) e la fascia B (comprendente i nuclei familiari con un valore ISE compreso tra l'importo corrispondente a due pensioni minime INPS ed € 26.390, un'incidenza del canone su tale valore non inferiore al 24% e un valore ISEE non superiore al limite per l'accesso all'Erp);
- l'importo del contributo: per la fascia A deve essere tale da ridurre l'incidenza del canone sul valore ISE al 14%, nei limiti di un massimale annuo di € 3.100, mentre per la fascia B deve essere tale da ridurre l'incidenza del canone sul valore ISE al 24%, nei limiti di un massimale annuo di € 2.325;
- la graduatoria: deve essere definita, per ciascuna fascia, sulla base della percentuale di incidenza del canone sul valore ISEE;
- i soggetti con "ISE zero o incongruo": sono ammessi solo in presenza di una certificazione che 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.

Tabella 4.27 - Le richieste e le erogazioni complessive del contributo affitto nel 2009

2009	Richieste				Erogazioni				Differenza	
	Fascia A		Fascia B		Totale		Totale		Differenza	
	Nr.	Importo (in €)	Nr.	Importo (in €)	Nr.	Importo (in €)	Nr.	Importo (in €)	Importo (in €)	%
Arezzo	1.465	4.177.429,39	385	565.328,64	1.850	4.742.758,03	1.628.810,33	1.628.810,33	3.113.947,70	34,3
Firenze	4.092	12.065.250,47	1.767	3.537.841,40	5.859	15.603.091,87	5.914.217,45	5.914.217,45	9.688.874,42	37,9
Grosseto	1.232	3.478.174,30	318	525.598,17	1.550	4.003.772,47	1.855.298,18	1.855.298,18	2.148.474,29	46,3
Livorno	1.998	5.654.447,99	581	1.008.839,50	2.579	6.663.287,49	2.984.179,95	2.984.179,95	3.679.107,54	44,8
Lucca	1.559	4.515.545,85	453	814.618,11	2.012	5.330.163,96	2.333.342,23	2.333.342,23	2.996.821,73	43,8
Massa	888	2.411.188,64	209	332.693,70	1.097	2.743.882,34	1.083.572,89	1.083.572,89	1.660.309,45	39,5
Pisa	2.436	7.020.958,42	907	1.689.274,63	3.343	8.710.233,05	3.822.459,22	3.822.459,22	4.887.773,83	43,9
Pistoia	1.809	5.281.832,71	462	861.731,59	2.271	6.143.564,30	2.163.789,87	2.163.789,87	3.979.774,43	35,2
Prato	929	2.781.847,18	425	870.096,52	1.354	3.651.943,70	926.514,53	926.514,53	2.725.429,17	25,4
Siena	1.353	3.842.901,63	730	1.269.372,93	2.083	5.112.274,56	3.140.831,24	3.140.831,24	1.971.443,32	61,4
Totale	17.761	51.229.576,58	6.237	11.475.395,19	23.998	62.704.971,77	25.853.015,89	25.853.015,89	36.851.955,88	41,2

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

Tabella 4.28 - Le richieste e le erogazioni complessive del contributo affitto nel 2010

2010	Richieste				Erogazioni				Differenza	
	Fascia A		Fascia B		Totale		Totale		Differenza	
	Nr.	Importo (in €)	Nr.	Importo (in €)	Nr.	Importo (in €)	Nr.	Importo (in €)	Importo (in €)	%
Arezzo	1.522	4.336.775,80	430	667.419,21	1.952	5.004.195,01	1.590.527,17	1.590.527,17	3.413.667,84	31,8
Firenze	4.262	12.681.340,90	1.776	3.567.244,94	6.038	16.248.585,84	5.501.895,50	5.501.895,50	10.746.690,34	33,9
Grosseto	1.360	3.888.984,11	330	563.541,73	1.690	4.452.525,84	1.832.361,93	1.832.361,93	2.620.163,91	41,2
Livorno	2.023	5.918.096,58	673	1.231.666,86	2.696	7.149.763,44	2.733.163,20	2.733.163,20	4.416.600,24	38,2
Lucca	1.646	4.798.717,72	464	858.225,40	2.110	5.656.943,12	2.651.229,23	2.651.229,23	3.005.713,89	46,9
Massa	907	2.515.201,00	208	345.790,23	1.115	2.860.991,23	1.165.376,54	1.165.376,54	1.695.614,69	40,7
Pisa	2.565	7.435.596,64	956	1.773.460,36	3.521	9.209.057,00	3.662.641,66	3.662.641,66	5.546.415,34	39,8
Pistoia	1.804	5.334.337,61	440	850.878,87	2.244	6.185.216,48	2.156.217,49	2.156.217,49	4.028.998,99	34,9
Prato	1.075	3.240.581,93	504	1.028.298,76	1.579	4.268.880,69	984.996,76	984.996,76	3.283.883,93	23,1
Siena	1.518	4.350.822,68	876	1.515.772,05	2.394	5.866.594,73	3.629.272,35	3.629.272,35	2.237.322,38	61,9
Totale	18.682	54.500.454,97	6.657	12.402.298,41	25.339	66.902.753,38	25.907.681,83	25.907.681,83	40.995.071,55	38,7

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

Tabella 4.29 - Le richieste e le erogazioni complessive del contributo affitto nel 2011

2011	Richieste				Erogazioni				Differenza	
	Fascia A		Fascia B		Totale		Totale			
	Nr.	Importo (in €)	Nr.	Importo (in €)	Nr.	Importo (in €)	Nr.	Importo (in €)	Importo (in €)	%
Arezzo	1.596	4.597.471,44	469	704.178,23	2.065	5.301.649,67	1.274.523,61	4.027.126,06	24,0	
Firenze	4.068	12.127.894,79	1.561	3.126.682,67	5.629	15.254.577,46	3.638.835,99	11.615.741,47	23,9	
Grosseto	1.399	4.042.653,82	307	517.994,27	1.706	4.560.648,09	1.291.911,79	3.268.736,30	28,3	
Livorno	2.291	6.748.085,63	744	1.392.224,30	3.035	8.140.309,93	2.051.015,71	6.089.294,22	25,2	
Lucca	1.613	4.777.425,78	485	874.805,13	2.098	5.652.230,91	1.523.692,06	4.128.538,85	27,0	
Massa	938	2.642.802,78	248	448.762,60	1.186	3.091.565,38	837.163,04	2.254.402,34	27,1	
Pisa	2.587	7.586.567,05	928	1.772.899,24	3.515	9.359.466,29	2.435.848,65	6.923.617,64	26,0	
Pistoia	1.819	5.416.957,93	391	748.708,68	2.210	6.165.666,61	1.537.384,35	4.628.282,26	24,9	
Prato	1.050	3.192.081,05	420	864.465,35	1.470	4.056.546,40	895.196,21	3.161.350,19	22,1	
Siena	1.614	4.657.502,51	923	1.617.431,01	2.537	6.274.933,52	1.394.021,02	4.880.912,50	22,2	
Totale	18.975	55.789.442,78	6.476	12.068.151,48	25.451	67.857.594,26	16.879.592,43	50.978.001,83	24,9	

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

Tabella 4.30 - Le richieste e le erogazioni complessive del contributo affitto - Anno 2012

2012	Richieste				Erogazioni				Differenza	
	Fascia A		Fascia B		Totale		Totale			
	Nr.	Importo (in €)	Nr.	Importo (in €)	Nr.	Importo (in €)	Nr.	Importo (in €)	Importo (in €)	%
Arezzo	1.571	4.520.349,99	482	662.504,19	2.053	5.182.854,18	1.122.063,69	4.060.790,49	21,6	
Firenze	3.874	11.590.688,29	1.567	3.115.115,20	5.441	14.705.803,49	3.102.895,36	11.602.908,13	21,1	
Grosseto	1.484	4.301.248,54	369	581.536,44	1.853	4.882.784,98	1.227.796,23	3.654.988,75	25,1	
Livorno	2.142	6.367.617,01	633	1.138.902,32	2.775	7.506.519,33	1.800.382,99	5.706.136,34	24,0	
Lucca	1.633	4.815.108,15	492	889.080,27	2.125	5.704.188,42	1.370.042,22	4.334.146,20	24,0	
Massa	938	2.657.561,11	281	456.835,82	1.219	3.114.396,93	725.661,99	2.388.734,94	23,3	
Pisa	2.521	7.382.788,67	948	1.755.118,30	3.469	9.137.906,97	2.099.716,04	7.038.190,93	23,0	
Pistoia	1.692	5.031.298,97	371	707.634,35	2.063	5.738.933,32	1.346.284,06	4.392.649,26	23,5	
Prato	854	2.587.366,54	410	850.394,14	1.264	3.437.760,68	629.235,64	2.808.525,04	18,3	
Siena	1.606	4.647.001,16	945	1.586.453,87	2.551	6.233.455,03	1.260.407,77	4.973.047,26	20,2	
Totale	18.315	53.901.028,43	6.498	11.743.574,90	24.813	65.644.603,33	14.684.485,99	50.960.117,34	22,4	

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

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")

Nel 2012 sono stati erogati i primi contributi economici finalizzati al pagamento del canone di locazione ai giovani che fuoriescono dal nucleo familiare dei genitori⁶⁰, previsti, quali misura di sostegno volta a favorire l'emancipazione dei giovani, con la legge regionale 29 dicembre 2010, n. 65 (legge finanziaria per l'anno 2011)⁶¹.

Con il decreto dirigenziale 27 marzo 2012, n. 1212, è stata infatti approvata la graduatoria dei beneficiari⁶², successivamente integrata con il decreto dirigenziale 16

⁶⁰ I criteri di accesso alla prestazione sono stati definiti con la deliberazione della Giunta Regionale 10 ottobre 2011, n. 861, e prevedono:

- cittadinanza italiana o di altro stato appartenente all'Unione europea oppure, se straniera, possesso dei requisiti previsti dall'articolo 40, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286;
- residenza in Toscana da almeno 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 € 40.000;
- intenzione di sottoscrivere un regolare contratto di locazione a carattere non transitorio;
- non titolarità di altri contributi o benefici pubblici erogati per la medesima finalità;
- non titolarità, per una quota superiore al 30%, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su immobili a destinazione abitativa.

L'ottenimento del contributo è poi subordinato ad alcune caratteristiche dell'abitazione in affitto, quale il non appartenere alle categorie catastali A1, A8 e A9, il non essere stata realizzata o recuperata in attuazione di programmi di edilizia residenziale pubblica o di edilizia residenziale agevolata, il possedere i requisiti di abitabilità e di destinazione d'uso conforme agli strumenti urbanistici e l'essere locata a titolo oneroso. Non devono poi trattarsi di locazioni a carattere transitorio, di porzioni di immobile o di alloggi o di singoli vani e non vi deve essere incompatibilità tra locatore e locatario in relazione al loro grado di parentela.

⁶¹ L'importo del contributo (erogabile per un periodo massimo di tre anni) varia tra € 1.800 ed € 4.200, sulla base del reddito del nuovo nucleo familiare (secondo le fasce di cui tabella 4.34) e della presenza di figli (tabella 4.35).

Tabella 4.31 - Le fasce reddituali (in €) per la determinazione del contributo per 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 (in €) del contributo erogabile per 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

⁶² 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;

maggio 2012, n. 2382, con la quale sono state ammesse al contributo (e tutte finanziate) 1.014 domande, mentre ne sono state escluse 275⁶³.

A seguito dell'esperienza maturata con il primo bando, la Regione, con la legge 14 luglio 2012, n. 35, ha ritenuto opportuno ridefinire i criteri fissati per l'annualità 2012, riducendo da cinque a due gli anni di residenza in Toscana presso il nucleo familiare di origine e introducendo un titolo di priorità per i giovani con disabilità⁶⁴.

Il nuovo bando è stato quindi approvato con il decreto dirigenziale 24 settembre 2012, n. 4399, ed è rimasto aperto dal 15 ottobre al 21 dicembre 2012, registrando la presentazione di 1.243 domande, di cui 1.092 ammesse a contributo (e tutte finanziate), 148 escluse e 3 ritirate dagli stessi richiedenti⁶⁵.

Di seguito sono indicate le caratteristiche dei nuclei familiari che hanno ottenuto il contributo nell'unico bando della prima annualità e nel primo bando della seconda. Innanzitutto la tabella 4.33 mostra la prevalenza dei contributi erogati nella provincia di Firenze (555, pari al 26,3%). Siena è invece la provincia dove è stato concesso il minor numero di contributi (solo 90), registrando addirittura una riduzione tra il primo e il secondo bando, mentre Arezzo registra la crescita più consistente di erogazioni, passate da 77 (7,6%) a 109 (10%).

Tabella 4.33 - La distribuzione per provincia di residenza dei nuclei familiari beneficiari del contributo per il bando 2012 e il primo bando 2013 (val. ass. e perc.)

Provincia	Unico bando 2012		Primo bando 2013		Totale	
	Nr.	%	Nr.	%	Nr.	%
Arezzo	77	7,6	109	10,0	186	8,8
Firenze	288	28,4	267	24,5	555	26,3
Grosseto	44	4,3	67	6,1	111	5,3
Livorno	93	9,2	117	10,7	210	10,0
Lucca	88	8,7	112	10,3	200	9,5
Massa	58	5,7	58	5,3	116	5,5
Pisa	157	15,5	138	12,6	295	14,0
Pistoia	72	7,1	84	7,7	156	7,4
Prato	90	8,9	97	8,9	187	8,9
Siena	47	4,6	43	3,9	90	4,3
Totale	1.014	100,0	1.092	100,0	2.106	100,0

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

- che hanno redditi bassi.

⁶³ Cinque domande sono state invece direttamente ritirate dai richiedenti.

⁶⁴ Altre modifiche erano state già introdotte con la decisione della Giunta Regionale 19 marzo 2012, n. 4, con l'estensione dell'accesso alla misura anche alle coppie in cui solo un componente ha meno di 35 anni e la previsione di un'apertura plurima del bando nel corso dell'anno.

⁶⁵ Tali decisioni sono state assunte con il decreto dirigenziale 14 marzo 2013, n. 792, di approvazione della graduatoria. Una seconda finestra di apertura del bando è stata stabilita con il decreto dirigenziale 15 aprile 2013, n. 1403, prevedendo un periodo di presentazione delle domande compreso tra il 2 maggio e il 10 giugno 2013.

Il dato forse più interessante da analizzare è quello relativo alla tipologia dei nuclei familiari che hanno ottenuto il contributo (tabella 4.34). Le persone singole prevalgono nettamente (rispettivamente il 73,4% nel bando 2012 e il 68,4% nel bando 2013), ma tra i due bandi si assiste alla crescita del numero delle nuove coppie che passano da 164 (16,2%) a 224 (20,5%). Rappresentano una quota attorno al 5% sia le coppie coniugate, che le famiglie monoparentali, mentre sono pressoché nulli i contributi erogati a nuclei familiari composti da due o più giovani che intendono costituire una solidale coabitazione.

Tabella 4.34 - La distribuzione per categoria di appartenenza dei nuclei familiari beneficiari del contributo per il bando 2012 e il primo bando 2013 (val. ass. e perc.)

Categoria	Unico bando 2012		Primo bando 2013		Totale	
	Nr.	%	Nr.	%	Nr.	%
Nucleo monoparentale	49	4,8	46	4,2	95	4,5
Coppia coniugata	51	5,0	67	6,2	118	5,6
Nuova coppia	164	16,2	224	20,5	388	18,4
Persone singole	744	73,4	747	68,4	1.491	70,8
Due o più giovani	6	0,6	8	0,7	14	0,7
Totale	1.014	100,0	1.092	100,0	2.106	100,0

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

Considerata la prevalenza delle persone singole, è ovvio che sia nettamente maggioritaria (tabella 4.35) anche la situazione di coloro che non hanno figli (1.873, pari all'88,9%) che infatti superano nettamente quelli con un figlio (195, pari al 9,3%).

Tabella 4.35 - La distribuzione per numero di figli dei nuclei familiari beneficiari del contributo per il bando 2012 e il primo bando 2013 (val. ass. e perc.)

Figli	Unico bando 2012		Primo bando 2013		Totale	
	Nr.	%	Nr.	%	Nr.	%
0	902	88,9	971	88,9	1.873	88,9
1	94	9,3	101	9,2	195	9,3
2	17	1,7	16	1,5	33	1,6
3	1	0,1	4	0,4	5	0,2
Totale	1.014	100,0	1.092	100,0	2.106	100,0

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

Infine, come lecito attendersi per una prestazione destinata alle persone giovani, il dato sulla situazione reddituale (tabella 4.36) si caratterizza per livelli non elevati: ben il 66,3% dei nuclei familiari beneficiari del contributo dichiara infatti un reddito inferiore a € 12.000, mentre sono solo il 3,4% quelli che presentano un reddito superiore a € 24.000.

Tabella 4.36 - La distribuzione per situazione reddituale dei nuclei familiari beneficiari del contributo per il bando 2012 e il primo bando 2013 (val. ass. e perc.)

Reddito	Unico bando 2012		Primo bando 2013		Totale	
	Nr.	%	Nr.	%	Nr.	%
< € 12.000	675	66,6	721	66,0	1.396	66,3
da € 12.001 a € 24.000	308	30,4	331	30,3	639	30,3
> € 24.000	31	3,0	40	3,7	71	3,4
Totale	1.014	100,0	1.092	100,0	2.106	100,0

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

4.3.3.2 Il contributo per la prevenzione dell'esecutività degli sfratti per morosità ("Fondo sfratti")

Come indicato nel primo Rapporto, con la deliberazione della Giunta Regionale 5 dicembre 2011, n. 1088 è stata attivata una nuova misura a sostegno del pagamento dei canoni di locazione, 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 stessa deliberazione si è poi operata la ripartizione tra i LODE toscani dei 4 milioni di euro stanziati e sono stati definiti i criteri per la loro erogazione⁶⁶.

La tabella 4.37 sintetizza, in termini puramente finanziari, l'impiego che è stato fatto delle risorse regionali. In particolare, appare evidente come in alcuni territori (quelli relativi ai LODE di Grosseto, Firenze ed Empoli) vi sia stata un'estrema difficoltà nell'utilizzazione di tale linea di finanziamento, al punto che i residui hanno superato la

⁶⁶ In particolare sono stati definiti i seguenti requisiti di accesso alla prestazione:

- 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.

Ai Comuni è stato attribuito 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, ed è stata anche data 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.

quota del 50% dello stanziamento. Solo il LODE di Pisa è stato in grado di utilizzare nella loro quasi totalità i fondi assegnati, mentre una buona capacità di impiego è stata dimostrata anche dai LODE di Lucca e Pistoia, per i quali si sono registrati residui rispettivamente pari all'8,7% e all'8,8%.

Tabella 4.37 – Il “Fondo sfratti”: le risorse (in €) assegnate ai LODE e quelle erogate nel 2012

	Importo lordo assegnato	Spese di gestione (*)	Importo netto assegnato	Importo erogato	Residuo	
					Importo	%
Arezzo	396.496,08	7.918,20	388.577,88	316.728,10	71.849,78	18,5
Empoli	209.313,05	1.704,58	207.608,47	68.183,11	139.425,36	67,2
Firenze	776.394,65	4.069,42	772.325,23	162.776,86	609.548,37	78,9
Grosseto	125.403,41	554,05	124.849,36	22.162,00	102.687,36	82,2
Livorno	463.808,21	7.186,08	456.622,13	287.443,29	169.178,84	37,1
Lucca	372.521,90	8.315,80	364.206,10	332.632,13	31.573,97	8,7
Massa	192.715,54	2.209,59	190.505,95	88.383,65	102.122,30	53,6
Pisa	486.860,30	11.823,28	475.037,02	472.931,39	2.105,63	0,4
Pistoia	473.951,13	10.567,07	463.384,06	422.682,74	40.701,32	8,8
Prato	326.417,70	4.122,97	322.294,73	164.918,68	157.376,05	48,8
Siena	176.118,03	2.873,84	173.244,19	114.953,58	58.290,61	33,6
Totale	4.000.000,00	61.344,89	3.938.655,11	2.453.795,53	1.484.859,58	37,7

(*) Si tratta delle risorse assegnate ai LODE a copertura delle spese sostenute per la gestione dei pagamenti dei contributi

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

I dati relativi alle persone che hanno richiesto i contributi previsti dal “Fondo sfratti” e a quelle che lo hanno effettivamente ottenuto (tabella 4.38) offrono alcune chiavi di lettura a quanto sopra evidenziato in merito alla capacità dei territori di utilizzare le risorse regionali. Il LODE di Pisa, ad esempio, ha avuto un numero particolarmente elevato di richieste (208) cui ha potuto dare una risposta molto parziale (35,1%), riuscendo però, come visto in precedenza, a “consumare” tutte le risorse a sua disposizione.

Nel LODE di Grosseto, invece, si è riusciti a soddisfare tutte le domande, che però sono pervenute in numero estremamente ridotto (solo 6). Il LODE di Firenze, oltre che per un basso livello di soddisfazione delle richieste (28,4%), si caratterizza anche per l'importo medio del contributo erogato più basso (€ 2.199,46), cui fanno invece fronte i € 9.575,11 versati mediamente ai richiedenti residenti nei Comuni appartenenti al LODE di Empoli. A Lucca, come a Grosseto, si è riusciti a erogare il contributo al 100% delle persone che ne hanno fatto richiesta, mentre a Pistoia si registra il numero più elevato di domande soddisfatte (ben 103, a fronte delle 132 richieste pervenute).

Tabella 4.38 - I soggetti che hanno richiesto e quelli che hanno beneficiato del "Fondo sfratti" e il livello della loro morosità (in €) nel 2012

	Soggetti richiedenti	Soggetti beneficiari	Contributo medio erogato	Morosità dei richiedenti	Morosità dei beneficiari
Arezzo	102	71	4.460,96	434.579,53	386.004,76
Empoli	29	17	9.575,11	543.386,74	214.998,67
Firenze	109	31	2.199,46	134.823,85	85.808,62
Grosseto	6	6	3.693,67	30.853,00	30.853,00
Livorno	63	43	6.684,73	348.297,86	255.152,86
Lucca	56	56	5.939,86	283.110,30	283.110,30
Massa	78	13	6.798,74	260.669,02	79.283,94
Pisa	208	73	6.478,51	964.827,78	512.934,35
Pistoia	132	103	4.103,72	434.174,82	419.125,36
Prato	30	22	7.496,30	245.164,51	200.884,53
Siena	37	27	4.257,54	159.308,03	122.548,64
Totale	850	462	5.311,25	3.839.195,44	2.590.705,03

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

Interessante è, infine il dato relativo alle cause di morosità incolpevole dichiarate dalle persone che hanno fatto richiesta di contributo (tabelle 4.39 e 4.40). Nel maggior numero di casi si è trattato di difficoltà nel pagamento del canone di locazione dovute alla perdita del posto di lavoro, derivante sia da licenziamento (224 casi, pari al 26,4%), sia al mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipico (146 casi, pari al 17,2%), sia per la cessazione di un'attività libero professionale (8 casi, pari al 9,2%). Superano il 10% anche quelle situazioni in cui la morosità è dipesa da malattia grave, infortunio o morte di un componente il nucleo familiare, condizioni che possono determinare una perdita di reddito o un aumento delle spese sostenute dalla famiglia. A livello territoriale si possono evidenziare le seguenti peculiarità: nei LODE di Lucca e di Siena particolarmente elevata è stata la quota di richieste imputabili a una morosità derivante da licenziamento (rispettivamente il 41% e il 40%), mentre in quelli di Grosseto e di Arezzo prevale, come causa di morosità, la perdita del lavoro a termine (rispettivamente il 50% e il 43,8%). Sempre Grosseto presenta la più elevata percentuale di casi imputabili alla cessazione di un'attività libero professionale (33,3%), mentre nel LODE di Pistoia numerose (soprattutto se comparate con gli altri territori) sono state le richieste presentate da persone in cassa integrazione (15 casi, pari al 12,5%).

Tabella 4.39 - Le cause della morosità incolpevole dei soggetti che hanno richiesto il "Fondo sfratti" nel 2012 (val. ass.)

Licenziamento	Riduzione orario di lavoro	Cassa integrazione	Stato di mobilità	Mancato rinnovo contratti a termine o di lavoro atipico	Cessazione di attività libero professionale	Malattia grave, infortunio o decesso di un familiare	Altri motivi	Totale
Arezzo	14	1	3	42	5	14	10	96
Empoli	11	3	0	1	5	6	1	29
Firenze	31	10	5	11	9	10	28	111
Grosseto	1	0	0	3	2	0	0	6
Livorno	18	4	3	19	6	9	4	66
Lucca	25	4	0	6	6	4	13	61
Massa	13	1	2	6	7	9	39	79
Pisa	52	12	2	26	10	17	85	208
Pistoia	32	8	8	24	14	15	4	120
Prato	11	1	3	2	7	6	0	32
Siena	16	1	2	6	7	3	3	40
Totale	224	45	27	146	78	93	187	848

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

Tabella 4.40 - Le cause della morosità incolpevole dei soggetti che hanno richiesto il "Fondo sfratti" nel 2012 (perc. di riga)

Licenziamento	Riduzione orario di lavoro	Cassa integrazione	Stato di mobilità	Mancato rinnovo contratti a termine o di lavoro atipico	Cessazione di attività libero professionale	Malattia grave, infortunio o decesso di un familiare	Altri motivi	Totale
Arezzo	14,6	1,0	3,1	43,8	5,2	14,6	10,4	100,0
Empoli	37,9	10,3	0,0	3,5	17,2	20,7	3,5	100,0
Firenze	27,9	9,0	4,5	9,9	8,1	9,0	25,3	100,0
Grosseto	16,7	0,0	0,0	50,0	33,3	0,0	0,0	100,0
Livorno	27,3	6,1	4,5	28,8	9,1	13,6	6,1	100,0
Lucca	41,0	6,6	0,0	9,8	9,8	6,6	21,3	100,0
Massa	16,5	1,3	2,5	7,6	8,8	11,4	49,4	100,0
Pisa	25,0	5,8	0,9	12,5	4,8	8,2	40,9	100,0
Pistoia	26,7	6,7	6,7	20,0	11,6	12,5	3,3	100,0
Prato	34,4	3,1	6,2	6,2	21,9	18,8	0,0	100,0
Siena	40,0	2,5	5,0	15,0	17,5	7,5	7,5	100,0
Totale	26,4	5,3	3,2	17,2	9,2	11,0	22,0	100,0

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

4.3.4 Le Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo

Per contrastare il crescente disagio abitativo dei nuclei familiari soggetti a procedure esecutive di sfratto, la Regione è intervenuta non solo con misure di carattere finanziario, ma anche con interventi di tipo istituzionale.

Con la legge 12 dicembre 2012, n. 75, si è così prevista la costituzione, nell'ambito di ciascun LODE, di commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo attraverso la promozione di azioni coordinate finalizzate a *“garantire la sostenibilità sociale dello sfratto e favorire il percorso di passaggio da casa a casa dei soggetti che non sono in possesso di altra abitazione adeguata al proprio nucleo familiare”*⁶⁷.

Le commissioni possono essere composte, oltre che dai Comuni del LODE⁶⁸, da rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli inquilini e delle associazioni di proprietà edilizia maggiormente rappresentative, nonché da un rappresentante del soggetto gestore del patrimonio Erp operante sul territorio ed essere integrate da rappresentanti delle prefetture e delle questure.

L'importanza attribuita dalla Regione alle commissioni territoriali è data dal fatto che la loro costituzione è riconosciuta quale criterio di priorità nella ripartizione tra i LODE dei finanziamenti finalizzati al sostegno a programmi di costruzione, acquisizione e recupero di alloggi di edilizia sovvenzionata o destinati alla locazione per le famiglie in condizione di disagio abitativo.

4.4 Il fisco e l'abitazione

Per completare il panorama dell'intervento pubblico in materia di abitazione è interessante analizzare anche l'aspetto legato alle forme di tassazione che, direttamente o indirettamente, finiscono per gravare sugli immobili (le cosiddette “tasse sul mattone”). Al riguardo si possono distinguere quattro tipologie di imposte sulla casa:

a) le imposte sui trasferimenti, quali:

- l'imposta di registro, pari al 4% del valore catastale per l'abitazione principale e al 7% per le altre abitazioni;
- l'imposta ipotecaria e l'imposta catastale, ciascuna pari a € 168 per l'abitazione principale e, rispettivamente, al 2% e all'1% del valore catastale per le altre abitazioni;
- l'Iva al 21% versata sull'onorario del notaio;
- l'Iva al 21% versata sul compenso all'agenzia immobiliare, mediamente pari al 3% del valore di mercato dell'immobile;

b) le imposte sui redditi da locazione;

- l'Irpef, con una deduzione che nel 2013 è stata fissata nella misura del 5%;

⁶⁷ Le modalità attuative e le indicazioni operative per la costituzione e il funzionamento delle Commissioni sono state fornite con la deliberazione della Giunta Regionale 11 marzo 2013, n. 155.

⁶⁸ La normativa regionale offre la possibilità di istituire più commissioni per LODE, qualora al suo interno siano presenti Comuni con più di 50.000 abitanti, a condizione che, come specificato con la deliberazione della Giunta Regionale 11 marzo 2013, n. 155, ciascuna di esse ricomprenda territori omogenei per caratteristiche delle politiche di edilizia pubblica, fenomeni migratori, di fragilità sociale e precarietà abitativa e criticità dei sistemi economici locali.

- la cedolare secca
 - l'imposta di registro del 2% per ogni annualità d'affitto (con un minimo di € 67 per il primo anno);
- c) le imposte sulla gestione, quali:
- la Tares⁶⁹, in sostituzione della Tarsu e della Tia;
 - l'Iva al 21% versata sulle spese di manutenzione dell'immobile;
 - l'Iva versata sui consumi di acqua, riscaldamento ed energia;
- d) le imposte sul possesso, quali:
- l'Ici, fino al 2011 e l'Imu dal 2012;

Stime recenti⁷⁰ evidenziano come negli ultimi quattro anni vi sia stata in Italia una consistente crescita del “prelievo immobiliare”, che è passato dai 42,60 miliardi di euro del 2010 ai 56,88 miliardi di euro del 2013. Tale incremento è imputabile quasi esclusivamente alle imposte sul possesso (passate dai 9,47 miliardi di euro del 2010 ai 23,70 miliardi di euro del 2013). In diminuzione risulta, infatti, il gettito proveniente dalle imposte sui trasferimenti, mentre sostanzialmente stabili sono state le entrate derivanti dalle imposte sulla gestione e da quelle prelevate sui redditi di locazione.

Di seguito vengono analizzate le due imposte dalle quali ci si attendeva il maggior impatto sul mercato delle abitazioni, con particolare riferimento a quello delle locazioni: l'Imposta municipale unica (Imu) e la cedolare secca.

4.4.1 L'Imposta municipale unica (Imu)

Con il decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201⁷¹, è stata decisa, a partire dal 1° gennaio 2012, l'applicazione dell'Imu, con un anticipo di due anni rispetto a quanto previsto dal decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, che l'aveva istituita nell'ambito dei provvedimenti tesi a dare attuazione al federalismo fiscale di cui alla legge 5 maggio 2009, n. 42⁷².

Il presupposto dell'Imu è il possesso di qualsiasi bene immobile, comprese l'abitazione principale e le relative pertinenze, escluse invece nel disegno originario dell'imposta⁷³. I soggetti passivi dell'Imu sono le persone fisiche, le società, le associazioni, gli enti e gli altri soggetti titolari del diritto di proprietà sui beni immobili o di altro diritto reale di

⁶⁹ Si tratta del tributo comunale introdotto a partire dal 2013 a copertura dei costi relativi al servizio di gestione dei rifiuti e dei costi relativi ai servizi indivisibili dei Comuni (illuminazione pubblica, semafori, polizia e sicurezza, ecc.) e basato sulla superficie dell'immobile di riferimento.

⁷⁰ Si tratta di un calcolo effettuato nel marzo 2013 da “Il Sole 24 Ore” su dati del Dipartimento delle Finanze, dell'Osservatorio sul mercato immobiliare, dell'Agenzia delle entrate e delle relazioni tecniche ai provvedimenti di finanza pubblica.

⁷¹ Si tratta del cosiddetto decreto “*Salva Italia*”, convertito con modificazioni con la legge 22 dicembre 2011, n. 214.

⁷² L'Imu avrebbe sostituito, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche, le addizionali dovute sui redditi fondiari riferiti ai beni non locati e l'Ici.

⁷³ Nelle more di una riforma complessiva dell'imposizione fiscale sul patrimonio immobiliare, con il decreto legge 21 maggio 2013, n. 54, si è decisa la sospensione del versamento della prima rata dell'imposta per il 2013 per le abitazioni principali (escluse quelle appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9) e le relative pertinenze.

godimento sugli stessi (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie). Nessun obbligo scatta pertanto in capo al nudo proprietario, al locatario, all'affittuario o al comodatario, essendo questi soggetti considerati semplici detentori dell'immobile. Tra i soggetti passivi rientrano, invece, anche i gestori di beni facenti parte del patrimonio immobiliare pubblico.

La base imponibile dell'Imu è rappresentata dal prodotto tra la rendita catastale, rivalutata del 5%, e un moltiplicatore che per i fabbricati e le pertinenze è pari a 160. Al risultato va applicata l'aliquota, fissata allo 0,4% per l'abitazione principale e allo 0,76% per le seconde case. I Comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, queste aliquote nella misura dello 0,2 per l'abitazione principale e dello 0,3 per le seconde case. Per l'imposta riferita alla casa di abitazione, dall'importo ottenuto si applica una detrazione fissa di € 200, maggiorata, solo per il 2012 e il 2013, di € 50 per ciascun figlio in essa residente di età non superiore a ventisei anni, fino a un massimo di otto figli. Ulteriori agevolazioni possono essere autonomamente previste dai Comuni.

Per il pagamento dell'imposta sono state definite le seguenti regole:

- a) per l'abitazione principale e le pertinenze è stato previsto il versamento in due o tre rate⁷⁴;
- b) per le abitazioni secondarie, i terreni agricoli e le aree fabbricabili è stato previsto solo il versamento in due rate.

Nella tabella 4.41 sono indicate le aliquote stabilite per il 2012 nei Comuni toscani capoluogo di provincia. Tra di essi "spiccano", in quanto a livello di tassazione imposto, Livorno e Siena: il primo applica, infatti, l'aliquota più elevata (0,56%) sulla prima casa⁷⁵ e l'aliquota di base massima (1,06%) sulle seconde case, a eccezione di quelle locate a canone concordato, per le quali è prevista un'aliquota agevolata dello 0,50%. Siena, invece, impone sulla prima casa un'aliquota (0,55%) leggermente inferiore a quella livornese, mentre per le seconde case l'applicazione dell'aliquota di base massima (1,06%) è totale, non essendo prevista alcuna agevolazione per le famiglie a canone concordato.

⁷⁴ In caso di versamento in tre rate, le scadenze fissate per il 2012 sono due, in acconto (pari a un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota dello 0,4% e la detrazione ordinaria e maggiorata), entro il 18 giugno e il 17 settembre e l'ultima, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta con conguaglio sulle rate di acconto, entro il 17 dicembre. In caso di versamento in due rate le scadenze sono state quelle del 18 giugno (in acconto pari al 50% dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base) e del 17 dicembre (a saldo dell'imposta complessivamente dovuta con conguaglio sulla rata di acconto).

⁷⁵ In realtà l'aliquota più elevata sulla prima casa è quella applicata a Pistoia (0,60), ma solo sulle abitazioni appartenenti alle categorie catastali A1, A7, A8 e A9. Per le altre l'aliquota è pari allo 0,40.

Tabella 4.41 - Le aliquote dell'Imu applicate nei Comuni toscani capoluogo di provincia

	Aliquota di base	Prima casa			Seconda casa		
		0,40, elevata a 0,50 se di categoria catastale A1, A8 o A9	Affittata		0,99, elevata a 1,06 se di categoria catastale A1, A8 o A9	0,89	Vuota
			Canone libero	Canone concordato			
Arezzo	0,99	0,40, elevata a 0,50 se di categoria catastale A1, A8 o A9	0,99, elevata a 1,06 se di categoria catastale A1, A8 o A9	0,89	0,99, elevata a 1,06 se di categoria catastale A1, A8 o A9		
Carrara	0,96	0,40	0,96	0,76	0,76	1,06	
Firenze	1,06	0,40	1,06, ridotta a 0,99 se sussiste un provvedimento di sfratto per morosità	0,76	0,76	1,06	
Grosseto	0,86	0,44	0,76	0,76	0,76	1,06	
Livorno	0,96	0,56	1,06	0,50	0,50	1,06	
Lucca	1,06	0,40	0,96	0,76	0,76	1,06	
Massa	0,9	0,40	0,90	0,90	0,90	1,06	
Pisa	1,06	0,40	0,82	0,58	0,58	1,06	
Pistoia	0,96	0,40, elevata a 0,60 se di categoria catastale A1, A7, A8 o A9	0,96	0,86	0,86	1,06	
Prato	0,76	0,40	0,76	0,76	0,76	0,76	
Siena	1,06	0,55	1,06	1,06	1,06	1,06	

Fonte: elaborazioni su dati Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Da segnalare, inoltre, il trattamento di sostanziale favore che il Comune di Prato riserva ai proprietari di seconde case, attraverso la previsione di un'aliquota unica dello 0,76, indipendentemente dallo stato locativo in cui esse si trovano, e l'attenzione prestata dal Comune di Firenze a quelle situazioni in cui sussiste un provvedimento di sfratto per morosità, con la riduzione dell'aliquota applicata da 1,06% a 0,99%.

La tabella 4.42 mostra invece alcuni dati quantitativi inerenti il prelievo operato con l'Imu nei Comuni capoluogo di provincia. In valori assoluti è ovviamente Firenze a registrare il maggior gettito sia per l'abitazione principale (€ 41.382.553), che per gli altri immobili (€ 198.419.128)⁷⁶. In termini di gettito medio è invece Siena a presentare il valore più elevato sia sulle abitazioni principali (€ 567,04)⁷⁷, che sugli altri immobili (€ 990,49). Un livello elevato di gettito medio si registra anche a Livorno per le prime case (€ 410,33) e a Firenze per gli altri immobili (€ 966,63). I valori più bassi si riscontrano invece ad Arezzo per le abitazioni principali (€ 158,07) e a Grosseto e Carrara per gli altri immobili (rispettivamente € 392,20 ed € 392,65).

Tabella 4.42 - La distribuzione dei versamenti e del gettito Imu tra i Comuni toscani capoluogo di provincia

	<i>Abitazione principale</i>			<i>Altri immobili</i>		
	<i>Nr. versamenti</i>	<i>Gettito complessivo</i>	<i>Gettito medio</i>	<i>Nr. versamenti</i>	<i>Gettito complessivo</i>	<i>Gettito medio</i>
Arezzo	32.925	5.204.490	158,07	59.829	31.314.797	523,40
Carrara	18.801	4.017.394	213,68	46.880	18.407.318	392,65
Firenze	140.189	41.382.553	295,19	205.269	198.419.128	966,63
Grosseto	30.000	6.391.989	213,07	66.118	25.931.668	392,20
Livorno	63.662	26.122.164	410,33	69.638	46.495.761	667,68
Lucca	27.096	5.451.488	201,19	80.186	33.127.470	413,13
Massa	21.020	5.041.887	239,86	66.299	27.116.843	409,01
Pisa	32.818	9.685.157	295,12	64.447	43.861.203	680,58
Pistoia	25.592	4.606.911	180,01	68.903	28.318.998	411,00
Prato	69.897	16.422.845	234,96	88.196	49.047.357	556,12
Siena	22.313	12.652.384	567,04	35.338	35.001.783	990,49

Fonte: elaborazioni su dati Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

4.4.2 La cedolare secca sugli affitti

La cedolare secca sugli affitti è stata introdotta dall'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, che ha istituito anche l'Imu, prevedendone la decorrenza già a partire dal 2011, anche per i contratti già in essere. L'obiettivo dell'imposta è di

⁷⁶ Per entrambe le tipologie di immobili Firenze si colloca al settimo posto a livello nazionale in quanto a gettito riscosso.

⁷⁷ E' interessante, al riguardo, evidenziare come, in termini assoluti, Siena al decimo posto a livello nazionale con € 22.313, primo tra i Comuni capoluogo di provincia.

favorire il contrasto alla diffusione di pratiche non regolari e di promuovere una maggiore trasparenza contrattuale nel campo delle locazioni.

Si tratta, infatti, di un regime fiscale facoltativo, sostitutivo dell'Irpef e delle imposte di registro e di bollo⁷⁸ e riservato alle persone fisiche proprietarie o titolari di diritto reale di godimento di immobili a uso abitativo e locati per finalità abitative⁷⁹. Sono esclusi i contratti di affitto i cui conduttori agiscono in attività di impresa, arte o professione, a prescindere dal fatto che i fabbricati siano utilizzati dai propri dipendenti o collaboratori per finalità abitative.

La base imponibile è rappresentata dal canone di locazione annuo pattuito tra le parti (o dalla rendita catastale, se superiore al canone)⁸⁰, mentre l'aliquota è determinata nella misura fissa del 21% per i contratti a canone libero e al 19% per quelli concordati. Optando per il regime della cedolare secca il conduttore rinuncia alla richiesta di aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto di locazione, inclusa quella connessa all'indicizzazione Istat. Non sono invece vietate clausole che prevedano canoni crescenti, tipici nei contratti di locazione commerciale⁸¹ (esclusi comunque dall'applicazione del regime della cedolare secca), ma che si stanno diffondendo anche nei casi di locazioni abitative a privati con la concessione di una riduzione, in una prima fase finalizzata a consentire al conduttore di coprire le spese di trasloco o di adeguamento della mobilia o degli elettrodomestici.

Il regime della cedolare secca è maggiormente conveniente per i contribuenti a reddito elevato (e, conseguentemente, con aliquota marginale Irpef elevata) e la soglia di convenienza è più facile da raggiungere in caso di contratti di libero mercato, mentre per i conduttori vi è il risparmio della quota dell'1% dell'imposta di registro a loro carico da pagare annualmente per il rinnovo del contratto di locazione.

Relativamente all'obiettivo dell'emersione dei contratti di locazione irregolari, il sistema di imposizione introdotto con la cedolare secca conta, oltre che sul vantaggio fiscale concesso ai proprietari, anche sull'incentivo offerto agli inquilini che provvedono alla loro registrazione⁸²: al comma 8 dell'articolo 3 del decreto legislativo n. 23/11, è infatti previsto che, laddove si verifichi tale fattispecie, la durata del contratto è fissata in quattro anni dalla data di registrazione e che, al suo rinnovo, si applicherà la disciplina di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98, che prevede che i contratti siano automaticamente rinnovati alla scadenza per un periodo di ulteriori quattro anni, fatti salvi i casi in cui il proprietario intende adibire l'immobile a uso abitativo, commerciale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo

⁷⁸ L'imposta di bollo sul contratto di locazione è pari a € 14,62 per ogni quattro pagine, mentre l'imposta di registro, dovuta per le annualità contrattuali, è pari al 2% sul canone pattuito, con un valore minimo di € 67.

⁷⁹ Il conduttore può optare per la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi o di registrazione in caso d'uso o volontaria del contratto.

⁸⁰ Non si applica pertanto la riduzione del 15% sul canone pattuito (elevabile al 30% per le abitazioni ubicate nei Comuni ad alta tensione abitativa) prevista nell'ambito del regime ordinario dell'Irpef.

⁸¹ In genere vengono previsti allo scopo di avvantaggiare il conduttore che deve sostenere altre spese di *start up*.

⁸² Tale incentivo si applica anche nei casi dei contratti di locazione registrati, ma con importi inferiori a quello effettivo e dei contratti di comodato fittizio.

grado, effettuare sullo stesso opere di integrale ristrutturazione o vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità previste dall'articolo 3 della legge n. 431/98⁸³.

Per l'inquilino alla certezza della permanenza nell'alloggio si somma poi uno "sconto" sul canone, dal momento che, a decorrere dalla data di registrazione del contratto, questo sarà fissato in una misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento dal secondo anno in base al 75% dell'aumento degli indici Istat dei prezzi al consumo. Considerato che, a livello nazionale, i canoni medi di affitto sono mediamente otto volte superiori alla rendita catastale, è del tutto evidente il vantaggio economico per l'inquilino e il "conflitto di interessi" che viene a determinarsi con il proprietario.

Nonostante le intenzioni del legislatore, al momento i risultati ottenuti con la cedolare secca non sembrano però essere positivi e lasciano presumere che la sua introduzione abbia soltanto scalfito l'enorme sommerso che regna sul mercato italiano delle locazioni:

- a) secondo le elaborazioni effettuate dalla CGIA di Mestre su dati del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze, il gettito ottenuto è stato, infatti, molto inferiore a quanto stimato: nel 2011 sono stati incassati 675 milioni di euro a fronte di 3,2 miliardi di euro attesi, mentre nel 2012 il gettito si è attestato a 976 milioni di euro, rispetto ai 3,5 miliardi di euro preventivati;
- b) secondo i dati delle associazioni degli inquilini, le registrazioni dei contratti di locazione "in nero" sono state solo 3.000. Considerato che era stato previsto che con le entrate provenienti dall'emersione dei contratti irregolari si sarebbe più che compensato il minor gettito dovuto al passaggio dei proprietari di immobili in locazione dal regime fiscale ordinario a quello agevolato, il ridotto numero di regolarizzazioni ha, di fatto, determinato per l'erario un perdita netta annua stimabile in 650 milioni di euro, anziché il "guadagno" di circa 70 milioni di euro inizialmente ipotizzato.

⁸³ Per i proprietari degli immobili lo stesso decreto legislativo n. 23/11 ha invece previsto un inasprimento le sanzioni per omessa o carente indicazione in sede di dichiarazione dei redditi dei canoni da locazione percepiti. In caso di omessa indicazione le sanzioni sono state infatti raddoppiate, passando dal 240% al 480% dell'imposta dovuta, con un minimo di € 516, mentre, in caso di indicazione di un canone inferiore le sanzioni amministrative precedentemente previste in una misura compresa tra il 100% e il 200% della maggiore imposta dovuta, si applicano in una misura compresa tra il 200% e il 400%.

5. Un approfondimento territoriale: aspetti dell'abitare in alloggi di edilizia residenziale pubblica a Lucca

5.1 Il contesto territoriale

5.1.1 Alcuni dati su popolazione, lavoro e condizione abitativa

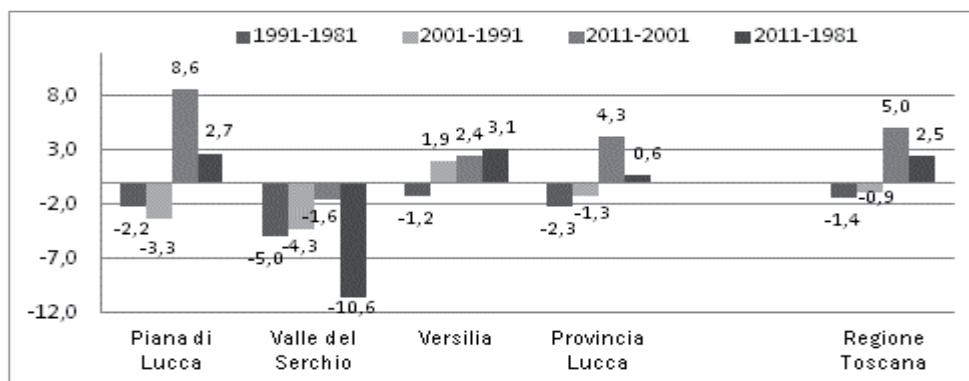
Secondo quanto rilevato dall'ultimo Censimento, le persone residenti in provincia di Lucca sono 388.327, pari al 10,6% del totale degli abitanti in Toscana. La Piana di Lucca e la Versilia ospitano, ciascuna, poco più del 40% di tale popolazione, mentre il restante 15% risiede nella Valle del Serchio. Nel periodo compreso fra il 1981 e il 2011 la provincia di Lucca ha visto aumentare la propria popolazione residente di appena lo 0,6% (contro un + 2,5% registrato a livello regionale). Tale lieve incremento demografico è stato reso possibile dal trend positivo che si è tornati a registrare nel corso degli anni Novanta in Versilia e, a partire dagli anni Duemila, anche nella Piana di Lucca. Gli incrementi che da tali periodi si sono rilevati nelle due zone hanno più che compensato i continui cali registrati nella Valle del Serchio (figura 5.1).

Tabella 5.1 – La popolazione per zona sociosanitaria ai censimenti del 1981, 1991, 2001 e 2011

	Piana di Lucca	Valle del Serchio	Versilia	Totale
1981	161.211	64.960	159.705	385.876
1991	157.632	61.711	157.758	377.101
2001	152.432	59.029	160.783	372.244
2011	165.573	58.089	164.665	388.327

Fonte: Istat, Censimenti generali della popolazione e delle abitazioni 1981, 1991, 2001 e 2011.

Figura 5.1 – La variazione della popolazione residente in Toscana, nella provincia di Lucca e nelle sue zone sociosanitarie tra i censimenti del 1981, 1991, 2001 e 2011



Fonte: elaborazioni su dati Istat, Censimenti generali della popolazione e delle abitazioni 1981, 1991, 2001 e 2011.

Sempre secondo i dati (nella fattispecie provvisori) dell'ultima rilevazione censuaria, nella provincia lucchese risiedono 163.758 famiglie, per un numero medio di componenti per nucleo familiare di 2,4. Dal confronto con quanto rilevato dal Censimento precedente trova conferma una tendenza alla nuclearizzazione della famiglia: al crescere del numero di nuclei corrisponde una riduzione del numero medio di componenti (tabella 5.2).

La tabella 5.3 riporta un interessante confronto tra famiglie italiane e straniere per quanto riguarda la loro distribuzione tipologica⁸⁴. A tal proposito, anche per i risvolti che ciò può avere sulle politiche abitative, è rilevante notare come tra gli stranieri siano più diffuse, che non tra gli italiani, le coppie con figli minori e le persone *single*⁸⁵. Viceversa, tra le famiglie italiane risultano maggiormente frequenti quelle composte da coppie con figli maggiorenni e, come prevedibile, quelle formate da anziani, in coppia o da soli, tipologie familiari praticamente inesistenti fra gli stranieri.

Tabella 5.2 – Il numero di famiglie e il numero medio di componenti per famiglia nella provincia di Lucca e in Toscana nel 2001 e nel 2011

	Lucca		Toscana	
	2001	2011	2001	2011
Numero di famiglie residenti	146.118	163.758	1.388.260	1.568.676
Numero medio componenti per famiglia	2,5	2,4	2,5	2,3

Fonte: elaborazioni su Istat, *Censimenti generali della popolazione e delle abitazioni 2001 e 2011*.

Tabella 5.3 – Le tipologie familiari per cittadinanza del capofamiglia nella provincia di Lucca (val. perc.)

	Cittadinanza italiana	Cittadinanza straniera	Totale
Anziani soli (single > 65)	7,0	1,3	6,3
Single < 65	4,0	11,2	4,9
Coppie anziani (età media > 65)	10,0	0,7	9,0
Coppie (età media < 65)	11,1	8,8	10,9
Coppie con figli minori	16,9	32,2	18,6
Coppie con figli maggiorenni	25,2	9,2	23,3
Famiglie monogenitore con figli minori	1,4	1,1	1,4
Famiglie monogenitore con figli maggiorenni	5,2	3,9	5,1
Altre tipologie	19,0	31,7	20,5
Totale	100,0	100,0	100,0

Fonte: Provincia di Lucca e Simurg, *Immigrazione e lavoro in provincia di Lucca*, 2010.

⁸⁴ Tipologia costruita su base campionaria da Simurg ricerche nel corso dell'indagine sulle forze di lavoro in provincia di Lucca relativa al terzo trimestre 2009. La tabella è riportata in *Immigrazione e lavoro in provincia di Lucca. Gli immigrati stranieri nel mercato del lavoro e nella società lucchese*, Simurg ricerche, Provincia di Lucca, ottobre 2010, p. 64.

⁸⁵ Si tratta soprattutto di persone sole di sesso femminile (*ibidem*).

La tabella 5.4 mostra come la crescita demografica registrata negli ultimi anni sia stata resa possibile, a Lucca in maniera più evidente che a livello regionale, dal fatto che il saldo migratorio complessivo ha costantemente più che compensato la decrescita naturale. Si può altresì notare come, a fronte di saldi negativi di crescita naturale sostanzialmente invariati, il saldo migratorio faccia registrare una progressiva riduzione dei propri risultati positivi, con inevitabili conseguenze sulla crescita demografica complessiva.

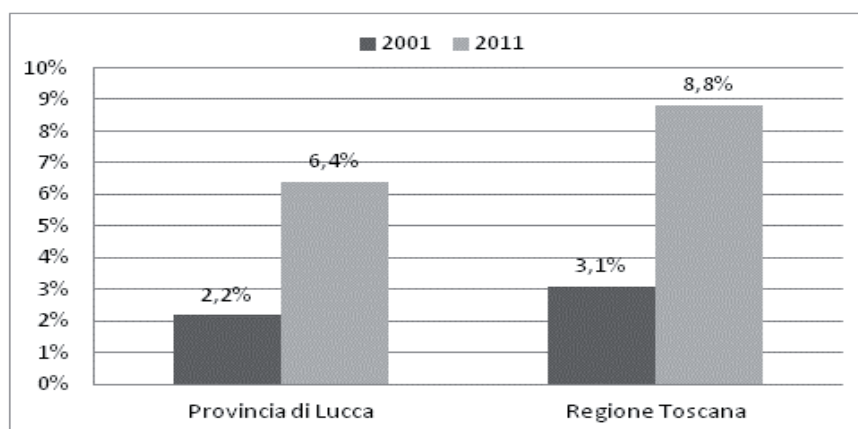
Tabella 5.4 – I bilanci demografici nella provincia di Lucca e in Toscana dal 2008 al 2011 (per 1.000 residenti).

	Lucca			Toscana		
	Crescita naturale	Saldo migratorio	Crescita totale	Crescita naturale	Saldo migratorio	Crescita totale
2008	- 3,0	11,0	8,1	- 2,3	10,7	8,3
2009	- 3,9	9,0	5,1	- 2,6	8,6	6,0
2010	- 3,0	7,2	4,2	- 2,4	7,6	5,2
2011	- 3,7	6,1	2,4	- 2,5	6,8	4,3

Fonte: Demostat, *Indicatori demografici* (stime per l'anno 2011).

I cittadini stranieri che risiedono nel territorio provinciale rappresentano nel 2011, secondo i dati censuari, il 6,4% del totale della popolazione residente, un'incidenza percentuale inferiore a quella registrata a livello toscano (8,8%). Rispetto alla precedente rilevazione censuaria la quota di stranieri sul totale dei residenti in provincia appare quasi triplicata, con un incremento relativo sostanzialmente simile a quello riscontrato per la regione nel suo insieme (figura 5.2).

Figura 5.2 – L'incidenza percentuale dei residenti stranieri sul totale della popolazione residente nella provincia di Lucca e in Toscana ai censimenti del 2001 e del 2011



Fonte: elaborazioni su dati Istat, *Censimenti generali della popolazione e delle abitazioni 2001 e 2011*.

L'effetto di "contenimento" che la presenza straniera esercita sul processo di invecchiamento demografico che da tempo interessa la popolazione autoctona è un fenomeno ormai noto. Esso risulta evincibile anche dalla distribuzione per grandi fasce d'età dei cittadini, italiani e stranieri, che risiedono in provincia di Lucca (tabella 5.5). Della struttura della popolazione lucchese e di quella toscana e degli effetti che su di esse ha la presenza straniera si propone una sintesi nella tabella 5.6, nella quale sono indicati alcuni dei principali indici demografici. Da rilevare come il territorio provinciale si caratterizzi, rispetto all'aggregato regionale, per una popolazione autoctona relativamente "meno anziana" e per una popolazione alloctona relativamente "meno giovane".

Tabella 5.5 – La popolazione residente per fasce d'età, sesso e cittadinanza nella Provincia di Lucca nel 2011 (val. perc.)

	Cittadinanza Italiana			Cittadinanza straniera (e apolidi)			Totale		
	M	F	Tot.	M	F	Tot.	M	F	Tot.
0-14 anni	12,9	11,4	12,1	21,8	15,5	18,3	13,4	11,7	12,5
15-39 anni	26,9	24,4	25,6	47,9	44,9	46,6	28,1	25,8	26,9
40-64 anni	38,2	35,9	37,0	26,6	35,6	31,6	37,5	35,9	36,7
≥ 65 anni	22,0	28,3	25,3	3,7	3,9	3,8	20,9	26,6	23,9
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazioni su dati Istat, *Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2011*.

Tabella 5.6 – Alcuni indici demografici nella provincia di Lucca e in Toscana nel 2011

	Lucca			Toscana		
	Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale
Indice di vecchiaia	208,0	20,8	190,5	213,5	15,5	187,3
Indice di dipendenza	59,7	28,4	57,3	61,7	28,6	58,1
Indice di dipendenza senile	40,3	4,9	37,6	42,0	3,8	37,9
Indice di dipendenza giovanile	19,4	23,5	19,7	19,7	24,8	20,2

Fonte: elaborazioni su dati Istat, *Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2011*.

Di seguito si delinea brevemente la situazione del mercato del lavoro lucchese attraverso l'indicazione, in chiave comparativa rispetto a quanto rilevato in Toscana, dei tassi di occupazione e disoccupazione. Secondo i dati della "Rilevazione continua sulle forze di lavoro" condotta dall'Istat, negli anni finora "centrali" dell'attuale crisi economica, entrambi gli indicatori hanno conosciuto a Lucca un andamento "altalenante". Il tasso di occupazione totale è passato (come media annua) dal 63,5% nel 2009, al 58,9% nell'anno successivo e al 61,2% nel 2011. Speculare è la dinamica del tasso di disoccupazione, pari al 6% nel primo anno considerato, salito all'8% nel 2010, per poi tornare a scendere fino al 5,8% nel periodo seguente. Se nell'arco del

triennio il primo indicatore si è costantemente mantenuto di alcuni punti percentuali al di sotto di quanto calcolato per la regione nel suo complesso, il secondo è risultato maggiore rispetto al dato toscano nei primi due anni e inferiore nel 2011. Dal confronto tra i due ambiti territoriali considerati emerge come la provincia di Lucca si caratterizzi per una maggiore “distanza” fra gli indicatori registrati separatamente per i due sessi. Negli ultimi due anni presi in esame, a Lucca il tasso di occupazione rilevato per i maschi è stato di circa 28 punti percentuali più elevato di quello calcolato per le femmine, mentre in regione tale differenza si è attestata attorno ai 19 punti. Per quanto riguarda il tasso di disoccupazione, in ciascun anno dello stesso biennio, il divario tra i due sessi è stato di circa il 6% nella provincia lucchese e di circa il 2,5% in Toscana (in entrambi i casi con tassi minori rilevati fra i maschi). Da notare, a proposito di questo secondo indicatore, è come nel 2009 la situazione vedesse i due generi molto più “vicini” a Lucca (differenza di 1,5 punti percentuali) che non in Toscana (3,6)⁸⁶.

Tabella 5.7 – I tassi di occupazione e disoccupazione per sesso (media annua) in provincia di Lucca e in Toscana tra il 2009 e il 2011

		2009		2010		2011	
		Lucca	Toscana	Lucca	Toscana	Lucca	Toscana
Tasso di Occupazione	Femmine	50,3	55,4	45,0	54,5	47,1	54,4
	Maschi	76,7	74,3	73,0	73,3	75,5	72,9
	Totale	63,5	64,8	58,9	63,8	61,2	63,6
Tasso di Disoccupazione	Femmine	6,9	7,8	11,7	7,5	9,7	7,9
	Maschi	5,4	4,2	5,6	5,0	3,3	5,4
	Totale	6,0	5,8	8,0	6,1	5,8	6,5

Fonte: Istat, *Rilevazione continua sulle forze di lavoro*.

Nel concentrare l'attenzione su alcuni aspetti di sfondo relativi alla condizione abitativa nello specifico contesto lucchese, ne avviamo la descrizione facendo riferimento alla popolazione di nazionalità straniera. La tabella 5.8 propone una tipologia alloggiativa che si riferisce a un campione di migranti residenti in provincia di Lucca⁸⁷ ed evidenzia come la gran parte di essi (circa 2 su 3) viva in una casa in affitto, a fronte di una

⁸⁶ Dal 2009 al 2012 Simurg Ricerche ha condotto, per conto della Provincia di Lucca, indagini campionarie sulla forza lavoro a livello provinciale e di singoli sistemi economici locali (SEL), con un sovracomponentamento dell'indagine RCFL di Istat e con periodicità trimestrale. Merita qui di essere segnalato come, sulla base di quanto rilevato da tale indagine locale, in provincia di Lucca il tasso di disoccupazione si attesti, nel primo trimestre 2012, all'11,6% per la popolazione nel suo insieme e a ben il 21,8% per la componente straniera. Per approfondimenti, si rinvia ai rapporti trimestrali di monitoraggio e agli approfondimenti monografici disponibili all'indirizzo web http://www.provincia.lucca.it/economia_occupazione/monitoraggio.php.

⁸⁷ Campione costruito nell'ambito della già ricordata indagine sulle forze di lavoro in provincia di Lucca condotta da Simurg Ricerche e relativa al terzo trimestre 2009. La tabella è riportata in *Immigrazione e lavoro in provincia di Lucca. Gli immigrati stranieri nel mercato del lavoro e nella società lucchese*, cit., p.93.

minoranza (circa 1 su 6) che dispone di un'abitazione di proprietà⁸⁸. Minoritaria è la quota di coloro, per lo più uomini, che condividono un'abitazione in affitto con altri immigrati (3,9%) mentre abitare nella casa del proprio datore di lavoro è una condizione che risulta incidere per quasi il 12%, una quota che sale a oltre il 20% fra le donne (tra le quali è maggiormente diffuso il lavoro di cura e assistenza domestica).

Tabella 5.8 – La tipologia di alloggio dei cittadini stranieri (val. perc.)

	Maschio	Femmina	Totale
Casa di proprietà	15,9	15,8	15,8
Casa in affitto indipendente	76,0	61,1	68,4
Casa in affitto condivisa con altri immigrati	5,0	2,7	3,9
Casa del datore di lavoro	3,1	20,4	11,9
Totale	100,0	100,0	100,0

Fonte: Provincia di Lucca e Simurg, *Immigrazione e lavoro in provincia di Lucca*, 2010.

Passando a considerare la popolazione della provincia nel suo complesso (e non più soltanto la componente straniera) può essere innanzitutto interessante notare l'andamento delle domande d'integrazione dei canoni di locazione presentate nell'arco del periodo compreso tra il 2006 e il 2011. Nell'ultimo anno considerato, in provincia di Lucca, sono state presentate 2.098 domande d'integrazione ex lege n. 431/98, pari a 12,5 richieste ogni 1.000 famiglie residenti. Si tratta di valori che, dopo aver conosciuto uno scarto verso l'alto nel 2008, si mantengono sostanzialmente stabili nel corso degli ultimi anni (tabella 5.9).

Tabella 5.9 – Le richieste d'integrazione dei canoni di locazione ex lege n. 431/98 nella provincia di Lucca e nelle sue zone sociosanitarie tra il 2006 e il 2011

	Piana di Lucca		Valle del Serchio		Versilia		Totale	
	Nr.	per 1.000 famiglie	Nr.	per 1.000 famiglie	Nr.	per 1.000 famiglie	Nr.	per 1.000 famiglie
2006	741	11,4	129	5,4	655	9,5	1.525	9,6
2007	896	13,6	161	6,7	683	9,8	1.740	10,9
2008	1.085	16,1	177	7,2	748	10,6	2.010	12,4
2009	1.122	16,4	171	6,9	719	10,0	2.012	12,2
2010	1.162	16,8	179	7,2	769	10,6	2.110	12,7
2011	1.198	17,2	185	7,4	715	9,8	2.098	12,5

Fonte: elaborazioni OPS Lucca su dati Regione Toscana e Istat, *Dossier statistico 2011*.

A livello zonale, i tassi più bassi si registrano in Valle del Serchio (7,4 per mille nel 2011), mentre quelli più elevati si riscontrano nella Piana di Lucca (17,2 per mille).

⁸⁸ Come evidenziato nel paragrafo 3.1, la distribuzione per titolo di godimento dell'abitazione calcolata sul totale della popolazione toscana mostra una ripartizione tra affittuari e proprietari speculare rispetto a quella riportata nella tabella 5.8 per i soli cittadini stranieri.

Negli ultimi tre anni presi in esame, in queste due zone si evidenzia un costante, seppur lieve, *trend* di crescita del rapporto fra le domande presentate e le famiglie residenti. In Versilia il tasso di richieste d'integrazione fa invece rilevare un calo fra il 2010 e il 2011, tornando ai livelli del 2007 (9,8 per mille).

Nel corso del 2011 in provincia di Lucca sono stati 470 i provvedimenti di sfratto emessi (di cui 409 per morosità⁸⁹, 61 per finita locazione e nessuno per necessità del locatore), 1.068 le richieste di esecuzione, 358 gli sfratti eseguiti. Rispetto al periodo precedente, ad aumentare sono soprattutto le richieste di esecuzione: + 32,5% rispetto al + 22,8% registrato a livello regionale. Seguono gli sfratti eseguiti (+ 10,8% rispetto al + 12,1% registrato per la Toscana), mentre cresce di poco (+ 2,6%) e in misura minore di quanto rilevato per la regione (+ 10,1%) il numero dei provvedimenti emessi. La tabella 5.11 mostra come, nel 2011, in provincia di Lucca si registri l'emissione di un provvedimento di sfratto ogni 356 famiglie residenti e un'esecuzione ogni 468. A differenza del primo, questo secondo indicatore risulta, nel territorio lucchese, più negativo rispetto a quanto rilevato a livello regionale (uno sfratto eseguito ogni 544 famiglie).

Tabella 5.10 – I provvedimenti di sfratto, le richieste di esecuzione e gli sfratti eseguiti nel 2011 nella provincia di Lucca e in Toscana (val. ass. e var. perc.)

	<i>Lucca</i>	<i>Toscana</i>
Provvedimenti di sfratto emessi	470	5.402
<i>di cui</i>		
<i>necessità locatore</i>		0
<i>finita locazione</i>	61	523
<i>morosità/altra causa</i>	409	4.879
Var. % rispetto periodo precedente	2,6	10,1
Richieste di esecuzione	1.068	13.461
Var. % rispetto periodo precedente	32,5	22,8
Sfratti eseguiti	358	2.973
Var. % rispetto periodo precedente	10,8	12,1

Fonte: elaborazioni su dati Ministero degli Interni, *Gli sfratti in Italia 2011*.

Tabella 5.11 – Il rapporto tra le famiglie residenti, i provvedimenti esecutivi di sfratto e gli sfratti eseguiti nel 2011 nella provincia di Lucca e in Toscana.

	<i>Lucca</i>	<i>Toscana</i>
Provvedimenti di sfratto emessi	356	300
Sfratti eseguiti	468	544

Fonte: elaborazione su dati Ministero degli Interni, *Gli sfratti in Italia 2011*

⁸⁹ Nell'87% dei casi in provincia di Lucca i provvedimenti di sfratto sono quindi emessi con tale motivazione.

Tirando le fila di quanto riportato nelle pagine precedenti, è possibile enucleare alcuni dei principali elementi di contesto con i quali l'analisi della condizione abitativa pare qui essere chiamata a confrontarsi:

- a) una tendenziale riduzione della crescita demografica, sotto la spinta incrociata di una stabile decrescita naturale e di saldi migratori positivi, ma in progressivo calo. La debole crescita della popolazione degli ultimi decenni ha interessato, peraltro, solo le zone già a maggiore densità abitativa (Versilia e Piana di Lucca);
- b) un numero crescente di famiglie ma di dimensioni sempre più ridotte, nonché una differenziazione nella composizione familiare, a seconda della cittadinanza italiana o straniera del capofamiglia (specchio di caratteristiche demografiche e socio-professionali che continuano a differenziare i due gruppi);
- c) una fluidità del disagio lavorativo all'interno di una situazione del mercato del lavoro che, rispetto ad anni non troppo lontani, si conferma preoccupante e che vede nelle donne e negli stranieri due categorie interessate da particolare fragilità occupazionale;
- d) una stabilizzazione del disagio abitativo espresso attraverso le richieste di integrazione ai canoni di locazione *ex lege* n. 431/98 e un ulteriore incremento della tensione abitativa, evidenziata soprattutto dall'aumento, rispetto al 2010, delle richieste di esecuzione di sfratto⁹⁰.

5.1.2 Vecchie e nuove vulnerabilità sociali: il punto di vista dei testimoni privilegiati⁹¹

Rispetto alle recenti trasformazioni della società lucchese, c'è un aspetto che accomuna le risposte di tutti i testimoni intervistati, ovvero la consapevolezza di un repentino sviluppo di alcune dinamiche di impoverimento della popolazione che, con una sorta di effetto "a cascata", sembrano aver mutato profondamente il quadro conosciuto in passato.

Il territorio, infatti, è sempre stato considerato dagli analisti come economicamente ricco, caratterizzato da un importante tessuto associativo e da una forte coesione sociale. Non si afferma, ovviamente, che non sia più così: molti indicatori evidenziano tutti i presupposti per poter definire quest'area ancora come caratterizzata dalla presenza di un discreto livello di benessere generale, tanto più se comparata ad altre realtà provinciali. Tuttavia, rispetto al recente passato, è possibile registrare un peggioramento del tessuto sociale che si è andato via via sfilacciando sotto la pressione di alcuni importanti processi globali, quali l'arrivo delle migrazioni dai paesi in via di sviluppo e, soprattutto, una profonda crisi lavorativa e occupazionale⁹².

⁹⁰ Accentuata fragilità occupazionale, maggiore incidenza di abitazioni in locazione e caratteristiche familiari potrebbero rendere tale "inasprimento" di tensione particolarmente pesante per la popolazione di origine straniera.

⁹¹ Sono state direttamente coinvolte le seguenti strutture: Comune di Lucca (U.O. Area *Housing* Sociale), ERP Lucca Srl, Fondazione Casa Lucca, Caritas Diocesana, G.V.A.I. (Gruppo Volontari Accoglienza Immigrati), Sunia (Lucca e Viareggio) e Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca.

⁹² Simurg Ricerche, *Immigrazione e lavoro nella provincia di Lucca*, 2010; Provincia di Lucca, *Cittadinanza, lavoro e crisi economica*, "Quaderni dell'Ufficio di Statistica e Centro Studi della Provincia", n. 2, 2011. Caritas, *Farsi prossimi. Rapporto sulle povertà e le risorse nella Diocesi di Lucca*, 2012.

In questo quadro, le vecchie vulnerabilità sociali sembrano essere state rimpiazzate, o acuite nella loro criticità preesistente (ad esempio le povertà estreme), dall'arrivo di nuove e repentine situazioni, imprevedibili solo pochi anni fa, come quelle ad esempio evidenziate dalla difficoltà di molte coppie giovani, con o senza figli, di arrivare a fine mese, soprattutto se in possesso di contratti lavorativi a tempo determinato.

Il primo aspetto da evidenziare, pertanto, è senza dubbio il profondo cambiamento che sta interessando la tipologia delle persone che richiedono aiuto per motivi di povertà. Se un tempo questi soggetti avevano per lo più alle spalle "carriere" consolidate e comunque riconducibili a percorsi tipici caratterizzati da condizioni di tossicodipendenza, carcere e problematicità di tipo familiare, oggi si sommano anche situazioni di soggetti che non hanno mai avuto bisogno di rivolgersi ai servizi sociali, che spesso non li conoscono e non hanno strumenti per orientarsi.

Si tratta prevalentemente di persone di età compresa tra i 25 e i 45 anni e di giovani coppie, donne sole separate, giovani con discreti livelli medi di istruzione, non solo immigrati, che hanno perso il lavoro o che hanno iniziato a indebitarsi e impoverirsi con la nascita del figlio, a causa della propria condizione occupazionale precaria:

[...] spesso le giovani coppie vengono qui impoverite dalla nascita del figlio, nel momento in cui nasce il bambino la mamma con contratto a progetto smette di lavorare, perde la tutela rispetto alla propria maternità, non ha niente che la tuteli come madre, non ritorna subito a lavorare, non accede all'asilo nido, ad esempio nei punteggi per l'assegnazione dei posti negli asili nido se sei a casa hai un punteggio in meno, le nonne a loro volta lavorano perché magari ancora giovani, non sanno a chi lasciare i bambini e smettono di cercare lavoro, da lì comincia un baratro, basta che magari anche il compagno con lavoro precario perda per qualche mese il lavoro e la situazione diventa davvero critica (Caritas Diocesana).

Per questi motivi, uno degli aspetti più difficili da gestire è la difficoltà relazionale dell'incontro con queste persone, oltre a quella, come più volte sottolineato dai testimoni privilegiati, di intervenire in tempo per prevenire possibili chiusure in se stessi rispetto al sorgere di queste problematiche, lasciando campo alla sedimentazione di nuove, invisibili, "carriere" di povertà che alla fine ricadono interamente sui servizi.

D'altronde, la vergogna e il senso di umiliazione sono spesso freni insuperabili per queste persone nel momento in cui è necessario avvicinarsi alle strutture e ai soggetti che possono fornire loro un aiuto, in un territorio che, come prima ricordato, non aveva mai conosciuto simili fenomeni sociali:

[...] abbiamo i Centri di ascolto aperti due giorni a settimana, qui è popolato di persone che da anni anche in maniera saltuaria si rivolgono ai centri di ascolto, in questi due giorni in realtà il grosso del nostro lavoro è per chi ci telefona e non vuol venire nei momenti di ricevimento perché ha

nuove situazioni di povertà, con grande vergogna, senso di umiliazione: è come se chiedessero un nuovo tipo di attivazione che in qualche modo salvaguardasse anche la definizione che danno di se stessi [...] confrontandosi anche con le altre Caritas i fenomeni sono più o meno gli stessi ovunque, forse qui c'è una difficoltà legata ai processi di impoverimento per i lucchesi [...] persone che hanno una forte resistenza al racconto, all'emersione, quasi fosse una vergogna, una colpa. Faccio l'esempio di una persona in città, abbastanza importante e conosciuta perché imprenditore edile, che quando è venuta qui abitava ancora nella villa con piscina e bruciava i mobili per riscaldarsi (Caritas Diocesana).

In questo quadro, Caritas Diocesana e Gruppo Volontari Accoglienza Immigrati (GVAI) di Lucca, sottolineando l'aumento repentino di queste nuove tipologie di soggetti, individuano la causa primaria di questi processi di impoverimento nella perdita del lavoro:

[...] vedendo i dati notiamo un aumento vertiginoso delle richieste di aiuto negli ultimi due anni; sono quasi raddoppiate e in maniera diversa rispetto al passato. È aumentata moltissimo la popolazione italiana che si rivolge a noi, oggi sono circa il 60% di immigrati e il 40% di italiani; tra gli immigrati non sono più i nuovi arrivati ma sono gli immigrati di lunga permanenza, quelli che avevano già costruito dei percorsi di integrazione all'interno della città e che hanno perso il lavoro. Per quanto riguarda il profilo prima si trattava più di donne oggi invece si tratta di donne e di uomini; la cosa più sconvolgente per noi è l'età, la maggioranza di chi ci viene a chiedere aiuto è in età produttiva, tra i 25 e i 40 anni, e vengono perché hanno perso il lavoro, l'emergenza che ci segnalano è quella del lavoro e subito dopo quella della casa. Rispetto a prima la maggioranza delle persone che arrivano ha una problematica legata all'impoverimento progressivo e rapido, non hanno la capacità di risparmio, fino a oggi hanno "vivacchiato" e quando perdono il lavoro dopo due mesi sono già morosi sull'affitto, da qui, si scatena tutto un processo di impoverimento (Caritas Diocesana).

[...] ci sono anche tantissimi italiani che cercano aiuto [...] tanti sono sempre gli stessi che non hanno mai lavorato, ma tanti sono quelli che ora hanno perso il lavoro perché sono stati licenziati (GVAI Lucca).

Una situazione ancora più grave sembra essere quella relativa alla condizione generale degli immigrati che rischiano, in caso di suo prolungamento, di diventare irregolari sul territorio:

[...] quelli che lavoravano nell'edilizia sono proprio KO, ora tantissimi immigrati che facevano i muratori hanno perso completamente il lavoro e hanno le mogli che fanno poche ore, part time o occasionali (GVAI Lucca).
[...] vengono tanti rumeni, albanesi e nord africani. Tra i rumeni molte donne, lo stesso tra gli albanesi, molte di queste erano venute come badanti che trovano difficoltà in un ricollocamento [...] tra i nord africani spesso sono giovani uomini che venivano impiegati nell'edilizia (Caritas Diocesana).

La criticità della dimensione lavorativa ha pertanto ripercussioni dirette sulla condizione abitativa, che si trasforma rapidamente in emergenza nel caso il lavoro sia perduto e il nucleo familiare non sia in possesso di un capitale sociale minimo da sfruttare nel momento di massima difficoltà.

In tal senso, è possibile evidenziare due “categorie” di persone a rischio: la prima riguarda gli affittuari che riuscivano a resistere pagando un canone di mercato e che, una volta perso il lavoro, diventano invece immediatamente morosi, innescando pericolosi processi di “guerra tra poveri”, dal momento che i proprietari di casa sono spesso pensionati che hanno quella entrata come unica ulteriore fonte di reddito a fronte di pensioni molto basse, con la conseguenza che sono molto elevate le richieste di procedimenti di sfratto, spesso anche di nuclei con minori a carico; la seconda riguarda, invece, coloro che avevano acquistato la casa, indebitandosi con un mutuo, e che oggi si trovano a non riuscire più a pagare la rata, spesso perdendo la casa stessa. E' ovvio come in questo quadro vi siano gradazioni di disagio e vulnerabilità differenti: la categoria prevalente e più debole sembra essere quella degli affittuari, di solito composta da persone sole o con figli a carico e, comunque, in possesso di un reddito relativamente basso, ma la casistica di coloro che non riescono a sostenere i costi del mutuo appare in forte ascesa, anche perché, in tempi precedenti alla crisi finanziaria globale il sistema bancario aveva concesso crediti in maniera assai facile, facendo così accedere molti immigrati in possesso di un contratto di lavoro e coppie giovani con lavori atipici.

Adesso il contesto di fondo è radicalmente cambiato e il mercato immobiliare appare caratterizzato da forti limitazioni all'accesso, per lo più di natura creditizia, tanto che sembra possibile rappresentare questa nuova situazione come contraddistinta da una forte divisione sociale tra chi è riuscito a inserirsi e chi, invece, ne è rimasto fuori:

[...] Lucca è una zona dove le abitazioni sono di proprietà, tanti si trovano in difficoltà perché le erogazioni dei mutui per l'acquisto della prima casa si sono praticamente esaurite, anche i requisiti di solidità richiesti dalla banca è difficile averli, un tempo un operaio riusciva a farsi un'abitazione, ora se non lavorano entrambi i componenti della famiglia non si riesce. La situazione è critica da un punto di vista lavorativo, come nel resto d'Italia, non è che da noi sia particolarmente diversa, da noi la casa è sempre stata pensata come il bene fondamentale, i lucchesi preferiscono non

mangiare, ma avere la casa di proprietà (Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca).

La divisione tra “inseriti” ed “esclusi” nel mercato abitativo sembra riprodursi, per altri versi e con altri protagonisti, anche per quanto concerne gli alloggi popolari, dove è possibile distinguere non soltanto tra chi è dentro e chi è fuori, ma anche tra chi è in graduatoria e chi non lo è, tra chi è in buona posizione in graduatoria e chi no, oppure tra coloro che possono fare domanda e coloro che, invece, non ne hanno i requisiti minimi. In queste diverse categorie di utenza effettiva e potenziale si ritrovano le variegata sfumature della vulnerabilità sociale che gravitano intorno all’ambito delle case popolari.

In particolare, negli ultimi anni si è registrato un deciso incremento di inquilini di origine straniera, di pari passo alle problematiche economiche e sociali che abbiamo ricordato e alla presenza sul territorio di flussi migratori in linea con quelli regionali:

[...] c’è anche una grande esigenza di casa a causa delle immigrazioni che ci sono state, dovute alla presenza delle industrie cartarie presenti sul territorio che hanno fatto da attrazione da altre parti d’Italia e dall’estero [...] buona parte delle abitazioni che abbiamo assegnato sono state assegnate a cittadini non italiani, la presenza di questo tipo di popolazione a Lucca è molto forte (Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca).

In ogni caso, i principali problemi rimangono quelli legati all’accesso, dato che il numero complessivo di case popolari sul territorio è inferiore alla richiesta, mentre minori sembrano essere i contrasti tra vecchi e nuovi assegnatari e tra inquilini di diverse nazionalità, a eccezione di alcuni casi di vicinato:

[...] abbiamo forse avuto un problema dentro le case, perché a volte far convivere culture diverse genera qualche problema [...] si tratta proprio di culture diverse, modi di cucinare diversi, atteggiamenti diversi (U.O. Area *Housing Sociale*, Comune di Lucca).

5.2 *Aspetti dell’abitare negli alloggi Erp a Lucca*

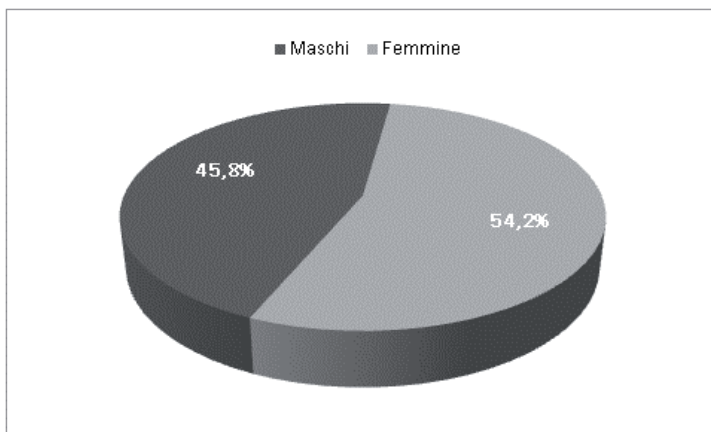
5.2.1 *L’utenza Erp a Lucca: alcuni dati quantitativi*

In base ai dati raccolti dall’Osservatorio sociale regionale attraverso la rilevazione condotta presso ciascun soggetto gestore dei LODE toscani (paragrafo 4.1.1), al 31 dicembre 2012 sono 3.794 le famiglie che, nella provincia di Lucca, risiedono in alloggi Erp (il 2,3% delle famiglie residenti), per un totale di 10.242 persone (il 2,6% dei

residenti). Di tale popolazione si propone di seguito una breve descrizione fondata sulle informazioni rilevate e rese disponibili da Erp Lucca srl⁹³.

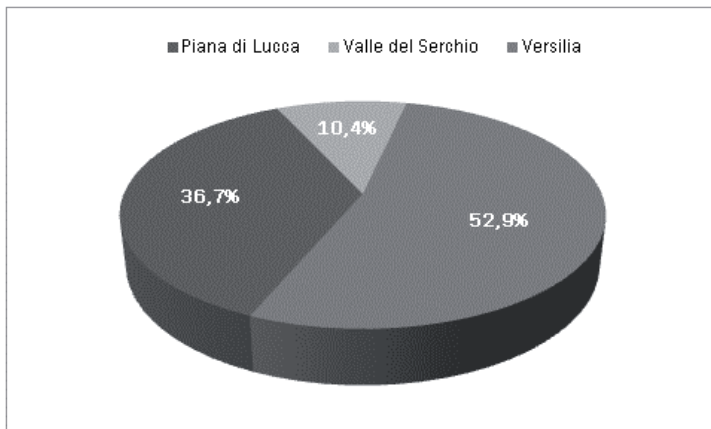
La figura 5.3 evidenzia come l'utenza Erp, nella provincia lucchese, sia composta prevalentemente da donne (le proporzioni sono simili in tutte le zone sociosanitarie), mentre la figura 5.4 ne rappresenta la distribuzione sul territorio, rilevando come più di un utente su due risieda in Versilia e come circa uno su dieci viva, invece, nella Valle del Serchio. Nella Piana lucchese si concentra, infine, il 36,7% degli utenti.

Figura 5.3 – La distribuzione per sesso degli utenti Erp della provincia di Lucca (val. perc.)



Fonte: elaborazioni su dati Erp Lucca Srl (aggiornati al 5 aprile 2013).

Figura 5.4 – La distribuzione per zona degli utenti Erp della provincia di Lucca (val. perc.)



Fonte: elaborazioni su dati Erp Lucca Srl (aggiornati al 5 aprile 2013).

⁹³Si veda <http://www.erplucca.it/internet/informazioni/defaultdin.asp>. Sebbene questi dati si riferiscano a periodi diversi rispetto alla data in cui la rilevazione sopra ricordata ha “fotografato” la popolazione in esame, la stabilità che, dal punto di vista quantitativo, caratterizza quest’ultima nel breve periodo rende le quote percentuali calcolate su tali dati del tutto compatibili con quanto riportato nel paragrafo 4.1.1.1.

La tabella 5.12 riporta l'incidenza percentuale degli utenti Erp sul totale della popolazione residente nei comuni, nelle zone sociosanitarie e nella provincia di Lucca. A livello di zona, l'incidenza maggiore si riscontra in Versilia (3,4%), seguita dalla Piana di Lucca (2,3%) e dalla Valle del Serchio (1,9%). A livello comunale la situazione appare alquanto diversificata. Ad alcuni territori, tutti localizzati nella Valle del Serchio, nei quali il "peso" percentuale di residenti in alloggi Erp risulta inferiore all'1% (Coreglia Antelminelli, Fosciandora, Bagni di Lucca), se ne contrappongono altri ove esso è ben più consistente. Al di sopra del 3% si collocano Villa Basilica (3,1%), Pietrasanta (3,1%), Vergemoli (3,4%), Stazzema (3,4%), Piazza al Serchio (3,8%) e Castelnuovo di Garfagnana (3,9%). Un'incidenza di almeno quattro punti percentuali si registra in tre Comuni della Versilia: Seravezza (4%), Forte dei Marmi (4,8%) e Viareggio (4,8%). Le quote più elevate si riscontrano invece in due piccoli Comuni della Valle del Serchio: Fabbriche di Vallico, con un'incidenza pari al 6,3%, e Vagli Sotto, dove essa raggiunge l'8,4%.

Tabella 5.12 – L'incidenza degli utenti Erp sulla popolazione residente (val. perc.)

Comune/zona	Incid.	Comune/zona	Incid.	Comune/zona	Incid.
Altopascio	1,7	Castelnuovo di G.	3,9	Vagli Sotto	8,4
Capannori	1,6	Castiglione di G.	1,1	Vergemoli	3,4
Lucca	2,8	Coreglia Antelmin.	0,2	Villa Collemantina	1,0
Montecarlo	2,2	Fabbriche di Vallico	6,3	Valle del Serchio	1,9
Pescaglia	1,8	Fosciandora	0,2	Camaione	1,8
Porcari	1,9	Galliciano	2,1	Forte dei Marmi	4,8
Villa Basilica	3,1	Giuncugnano	2,6	Massarosa	1,1
Piana di Lucca	2,3	Minucciano	1,4	Pietrasanta	3,1
Bagni di Lucca	0,9	Molazzana	2,0	Seravezza	4,0
Barga	1,4	Piazza al Serchio	3,8	Stazzema	3,4
Borgo a Mozzano	1,1	Pieve Fosciana	2,2	Viareggio	4,8
Camporgiano	2,7	San Romano in G.	1,4	Versilia	3,4
Careggine	1,0	Sillano	1,9	Provincia di Lucca	2,6

Fonte: elaborazioni su dati Erp Lucca Srl (aggiornati al 5 aprile 2013) e Istat, *Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2011*.

Dalla distribuzione per età emerge una sovrarappresentazione della componente più giovane rispetto a quella più anziana. Come indica la tabella 5.13, circa un terzo degli utenti (il 32,8% del totale) è nato nel 1980 o in anni successivi, mentre per meno di uno su sette (13,5%) si registra una data di nascita anteriore al 1940. Per il 28,3% dell'utenza la nascita risulta essere avvenuta fra il 1960 e il 1979 e per il restante 25,4% nel corso degli anni Quaranta e Cinquanta. Nelle diverse aree sub-provinciali considerate non si riscontrano significative discrepanze rispetto alla distribuzione nell'intera provincia: lo scarto di maggior rilievo riguarda il minor peso relativo (12,1%) che si rileva per la classe più anziana in Valle del Serchio.

Tabella 5.13 – La distribuzione degli utenti Erp per data di nascita e per zona

	<i>Piana di Lucca</i>	<i>Valle del Serchio</i>	<i>Versilia</i>	<i>Totale Provincia</i>
< 1940	13,3	12,1	14,0	13,5
1940-1959	25,6	25,8	25,1	25,4
1960-1979	27,7	28,8	28,6	28,3
≥ 1980	33,5	33,3	32,3	32,8
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazioni su dati Erp Lucca Srl (aggiornati al 5 aprile 2013).

Il 93,3% dei contratti di assegnazione degli alloggi Erp risulta stipulato a titolo di locazione (tabella 5.14). La quota più elevata di contratti a riscatto si riscontra nella Valle del Serchio (12,6%), cui segue quella registrata in Versilia (7,4%). Nella Piana di Lucca i contratti a riscatto rappresentano solo il 3,8% del totale.

Tabella 5.14 – La distribuzione dei contratti Erp per tipologia (val. perc.)

	<i>Piana di Lucca</i>	<i>Valle del Serchio</i>	<i>Versilia</i>	<i>Totale</i>
Locazione	96,2	87,4	92,6	93,3
Riscatto	3,8	12,6	7,4	6,7
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazioni su dati Erp Lucca Srl (aggiornati al 5 aprile 2013).

In provincia di Lucca, il 48% dei redditi presentati dalle famiglie assegnatarie di un alloggio Erp proviene da lavoro dipendente e il 41,6% da pensione. Insieme, le due fonti di reddito coprono, quindi, quasi il 90% del totale considerato (tabella 5.15).

Tabella 5.15 – La distribuzione dei redditi degli utenti Erp per fonte di provenienza e zona sociosanitaria di residenza (val. perc.)

	<i>Piana di Lucca</i>	<i>Valle del Serchio</i>	<i>Versilia</i>	<i>Totale</i>
Dipendente	46,2	47,0	49,4	48,0
Autonomo	5,9	4,6	6,9	6,3
Pensione	43,9	40,5	40,2	41,6
Altre fonti	4,0	7,9	3,4	4,2
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazioni su dati Erp Lucca Srl (aggiornati al 5 aprile 2013).

Decisamente poco frequenti sono, infatti, i redditi derivanti da lavoro autonomo (6,3%) o da altre fonti (4,2%). Rispetto a quanto calcolato a livello provinciale, nella Piana di Lucca sono relativamente più incidenti i redditi da pensione (43,9% sul totale di zona) mentre quelli da lavoro dipendente, pur rappresentando sempre la quota maggioritaria, risultano leggermente meno “frequenti” (46,2%). Speculare è la situazione che si riscontra in Versilia, ove più accentuata è la concentrazione nella fascia dei redditi

derivanti da attività lavorative di tipo subordinato (49,4%) e relativamente minore è il peso dei proventi da pensione (40,2%). In questa zona si registra anche la maggiore frequenza di redditi da lavoro autonomo (6,9%) che risultano, invece, sottorappresentati nella Valle del Serchio (4,6%), zona nella quale le entrate da “altre fonti” (7,9%) incidono più che altrove.

Come mostra la tabella 5.16, al 31 dicembre 2011 fra l'utenza Erp lucchese il reddito medio da lavoro dipendente risulta pari a € 12.096⁹⁴. Inferiori sono i valori medi calcolati per i redditi da pensione (€ 9.917) e, soprattutto, da lavoro autonomo (€ 7.031). Nell'area della Valle del Serchio si ritrovano redditi mediamente più elevati per quanto riguarda i proventi da attività lavorativa, sia dipendente (€ 14.031) che autonoma (€ 7.751). Nella Piana di Lucca relativamente maggiore che altrove è la media dei redditi da pensione (€ 10.502), mentre la Versilia si segnala per il più basso dato medio rilevato in relazione ai redditi da lavoro autonomo (€ 6.790).

Tabella 5.16- Il reddito medio (in €) delle famiglie assegnatarie di un alloggio Erp per fonte di provenienza al 31 dicembre 2011

	<i>Piana di Lucca</i>	<i>Valle del Serchio</i>	<i>Versilia</i>	<i>Totale Provincia</i>
Dipendente	11.689	14.031	11.920	12.096
Autonomo	7.326	7.751	6.790	7.031
Pensione	10.502	9.337	9.612	9.917

Fonte: elaborazioni OPS Lucca su dati Erp Lucca Srl (*Dossier Statistico 2011*).

Nella tabella 5.17 si riporta, infine, la distribuzione percentuale delle famiglie assegnatarie di un alloggio Erp, preventivamente classificate in quanto nuclei con solo redditi o da lavoro dipendente o da lavoro autonomo o da pensione, in base al numero di entrate reddituali sulle quali possono contare.

Tabella 5.17 - La distribuzione % delle famiglie Erp con soli redditi o da lavoro dipendente o da pensione o da lavoro autonomo per numero di entrate

	<i>Una entrata</i>	<i>Due entrate</i>	<i>Tre entrate</i>	<i>Oltre tre entrate</i>
Solo lavoro dipendente	71,6	23,0	4,7	0,7
Solo pensione	82,5	16,9	0,5	0,1
Solo lavoro autonomo	88,9	10,0	1,1	0,0

Fonte: elaborazioni su dati Erp Lucca Srl (aggiornati al 5 aprile 2013).

Il tipo di famiglia “monoreddito” risulta largamente il più diffuso, incidendo per il 71,6% sul totale dei nuclei che dispongono di soli redditi da lavoro subordinato, per l'82,5% su quelli con sole entrate da pensione e per ben l'88,9% sul totale delle famiglie con soli proventi da lavoro autonomo. I nuclei familiari che dispongono di due entrate rappresentano il 23% nel primo gruppo (solo lavoro dipendente), il 16,9% nel secondo

⁹⁴ Osservatorio Politiche Sociali Provincia di Lucca, *Dossier statistico per le politiche sociali n. 9 - 2011*, realizzato da Simurg ricerche, Lucca, 2012, p.68.

(solo pensioni) e il 10% nel terzo (solo lavoro autonomo). Su tre redditi può contare il 4,7% delle famiglie del primo gruppo. Si tratta di un'eventualità del tutto residuale negli altri gruppi e ancor di più lo è, in questo caso indistintamente per tutti, quella di poter disporre di oltre tre entrate reddituali.

Riepilogando quanto riportato nelle pagine precedenti, pare a questo punto possibile tracciare un breve "profilo" degli inquilini attualmente presenti negli alloggi Erp ubicati in provincia di Lucca. Secondo i dati messi a disposizione da Erp Lucca srl, tali utenti risultano essere più frequentemente di sesso femminile (54,2% dei casi), in oltre la metà dei casi (52,9%) residenti in Comuni della Versilia e spesso di età relativamente giovane (un terzo degli inquilini è nato nel 1980 o in anni successivi). Nella stragrande maggioranza delle circostanze si tratta di famiglie che dispongono dell'alloggio a titolo di locazione e che possono contare su un unico reddito che risulta provenire per il 48% dei casi da lavoro dipendente e per il 41,6% da pensione, con un valore medio (calcolato per il 2011) che si attesta intorno a € 12.000 annui nel primo caso e attorno a € 10.000 nel secondo (poco al di sopra di € 7.000 per i lavoratori autonomi).

5.2.2 La graduatoria Erp 2009 del Comune di Lucca: le caratteristiche degli ammessi

Secondo quanto stabilito dai commi 1 e 2 dell'articolo 9 della legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96, la formazione delle graduatorie di assegnazione degli alloggi Erp avviene in Toscana sulla base di quanto previsto dalla Tabella B allegata alla stessa legge, che contiene sia l'indicazione puntuale delle condizioni (i titoli) che garantiscono una precedenza nell'assegnazione dell'alloggio, sia la quantificazione dei punti da assegnare a ciascuna di esse⁹⁵. La tabella 5.18 riproduce la classificazione delle condizioni normativamente previste (e dei relativi punteggi) così come riportata dal Comune di Lucca nella *"Domanda di partecipazione al bando generale per l'assegnazione alloggi in locazione semplice - anno 2009"*.

Dei partecipanti a tale bando ammessi in graduatoria⁹⁶ si tenterà, in questo paragrafo, di tracciare un "profilo" basato sulla descrizione sia di alcune loro caratteristiche anagrafiche sia di quelle condizioni valutabili ai fini dell'attribuzione dei punteggi che fra di essi risultano maggiormente diffuse. Nel corso della trattazione, queste ultime verranno considerate indipendentemente dal punteggio ad esse associato e nella loro ripartizione, prevista dal sopra richiamato allegato alla legge regionale n. 96/96, tra condizioni soggettive e condizioni oggettive⁹⁷.

⁹⁵ Va ricordato che, con le deliberazioni del Consiglio Regionale n. 30/10 e n. 22/11, successive alla pubblicazione del bando in esame, sono state apportate importanti integrazioni al testo della Tabella B, cui si rinvia il lettore.

⁹⁶ Le informazioni di dettaglio relative alla graduatoria per l'assegnazione di alloggi Erp qui in esame (pubblicata il 1° giugno 2011) sono state fornite dall'U.O. Area *housing* sociale del Comune di Lucca.

⁹⁷ Ciò che interessa, in questa sede, non è tanto il punteggio complessivamente conseguito e le modalità con cui esso è determinato quanto, appunto, la "frequenza" di quelle condizioni familiari e reddituali (soggettive) ovvero specificamente connesse al disagio abitativo (oggettive) che concorrono a tratteggiare il "profilo sociale" dei candidati all'assegnazione di un alloggio Erp.

Tabella 5.18 – Le condizioni per l'attribuzione dei punteggi per la formazione della graduatoria previste dal Bando Erp 2009 del Comune di Lucca () - segue*

Punto	Condizione	Punteggio
1) a.	richiedente che abbia superato il 65° anno di età alla data di pubblicazione del bando anche con eventuali minori a carico o maggiorenni di cui al punto a-4 della Tab. B della L.R. 96/96	1
1) b.	richiedente il cui nucleo familiare sia composto da 5 persone ed oltre	1
1) c.	richiedente solo con uno o più figli a carico	3
2) a.	reddito procapite nucleo familiare relativo all'anno 2008 non superiore all'importo annuo di una pensione sociale per persona	2
2) b.	reddito procapite nucleo familiare relativo all'anno 2008 non superiore all'importo annuo di una pensione minima INPS per persona	1
3) a.	Giovane coppia: famiglia con anzianità di formazione non superiore a due anni dalla data di pubblicazione del bando	1
3) b.	Giovane coppia: famiglia la cui costituzione è prevista entro il termine massimo di un anno dalla stessa data, salvo revoca dell'assegnazione qualora la costituzione non avvenga entro il termine suddetto	1
4) a.	Presenza nel nucleo familiare di soggetti di età compresa tra il 18° ed il 65° anno di età alla data del Bando affetti da menomazione di qualsiasi genere che comportino una diminuzione permanente della capacità lavorativa, come risulta da certificato dell'autorità competente: superiore a 2/3	1
4) b.	Presenza nel nucleo familiare di soggetti di età compresa tra il 18° ed il 65° anno di età alla data del Bando affetti da menomazione di qualsiasi genere che comportino una diminuzione permanente della capacità lavorativa, come risulta da certificato dell'autorità competente: pari al 100%	2
4bis) a.	Presenza nel nucleo familiare di soggetti che non abbiano compiuto il 18° anno di età alla data di pubblicazione del bando e siano riconosciuti invalidi, ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L. 118/71 con certificato della competente autorità	2
4bis) b.	Presenza nel nucleo familiare di soggetti che alla stessa data abbiano superato il 65° anno di età e siano riconosciuti invalidi ai sensi del D.L. 23.11.88 n. 509 con certificato della competente autorità	2
5) a.	Richiedente che rientri in patria per stabilirvi la propria residenza: dichiarazione sostitutiva comprovante la qualità di cittadino italiano profugo e il possesso dei requisiti di cui alla L. 26.11.81 n. 763	1
5) b.	Richiedente che rientri in patria per stabilirvi la propria residenza: dichiarazione sostitutiva attestante la qualità di cittadino italiano lavoratore all'estero	1
6)	Richiedente che paghi un canone annuo di locazione dell'alloggio attualmente occupato che incida per oltre il 30% sul reddito determinato ai sensi della lett. f) della tab. A della L.R.T. 96/96	1
7)	Richiedente che si trovi in condizioni di pendolarità, con distanza fra il luogo di lavoro (Lucca) e quello di residenza superiore ad un'ora di percorrenza con mezzi pubblici di trasporto	1
8) a.	Situazione di grave disagio abitativo, esistente da almeno un anno alla data di pubblicazione del bando, salvo i casi previsti dalla Tab. B) della L.R. 96/96 (abbandono di alloggio a seguito di calamità o imminente pericolo, riconosciuto dall'autorità competente o provvedimento esecutivo di sfratto) dovuto a: abitazione in alloggio impropriamente adibito ad abitazione (ex Tab. B) L.R. 96/96, punto b 1.1) da attestare da parte dell'autorità competente (ASL)	5

Tabella 5.18 – Le condizioni per l'attribuzione dei punteggi per la formazione della graduatoria previste dal Bando Erp 2009 del Comune di Lucca (*)

Punto	Condizione	Punteggio
8) b.	Situazione di grave disagio abitativo... (come sopra) dovuto a: abitazione in alloggio avente barriere architettoniche tale da determinare grave disagio abitativo, se in presenza di nucleo familiare con componente handicappato grave non deambulante, in base a certificato della competente autorità	1
8) c.	Situazione di grave disagio abitativo... (come sopra) dovuto a: abitazione in alloggio procurato a titolo precario dai servizi di assistenza del Comune di Lucca	3
9)	Convivenza in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari, ciascuno composto da almeno due unità esistente da almeno un anno dalla data del Bando	2
10) a.	Situazione di grave disagio abitativo alla data di pubblicazione del bando, dovuta ad abitazione in alloggio sovraffollato in rapporto ai vani utili sotto il profilo igienico-sanitario, certificato dalla competente ASL: due persone a vano utile	1
10) b.	Situazione di grave disagio abitativo... (come sopra): oltre due persone a vano utile	2
10) c.	Situazione di grave disagio abitativo... (come sopra): oltre tre persone a vano utile	3
11) a.	Richiedente che abiti in un alloggio che debba essere rilasciato a seguito di: provvedimento esecutivo di sfratto che non sia stato intimato per inadempienza contrattuale (morosità);	4
11) b.	Richiedente che abiti in un alloggio che debba essere rilasciato a seguito di: provvedimento di separazione omologato dal Tribunale o sentenza passata in giudicato con obbligo al rilascio dell'abitazione coniugale	4
11) c.	Richiedente che abiti in un alloggio che debba essere rilasciato a seguito di: verbale di conciliazione giudiziaria	4
11) d.	Richiedente che abiti in un alloggio che debba essere rilasciato a seguito di: ordinanza di sgombero	4
11) e.	Richiedente che abiti in un alloggio che debba essere rilasciato a seguito di: provvedimento esecutivo attestante il collocamento a riposo o il trasferimento del dipendente pubblico o privato che fruisca di alloggio di servizio	4
12)	Richiedente al quale sia stato notificato preavviso di sfratto a norma dell'art. 608 del c.p.c. o sia stata notificata dalla competente autorità la data di esecuzione di ordinanza di sgombero o del rilascio dell'alloggio di servizio.	1
13)	Antigenicità assoluta dell'alloggio (ritenendosi tale quello sprovvisto di tutti i servizi igienico-sanitari o di allacciamento a reti o impianti di fornitura di acqua potabile o che sia posto al piano terreno o seminterrato e con umidità permanente causata da capillarità diffusa ineliminabile se non con straordinari interventi manutentivi) certificato dall'organo competente della ASL	2
14)	Antigenicità relativa dell'alloggio (ritenendosi tale quello provvisto di servizi consistenti in un solo W.C. e lavabo) certificata dall'organo competente della ASL	1

(*) Per i punti 3) a. e 3) b. il punteggio è attribuibile a condizione che nessuno dei due componenti la coppia abbia superato il 35° anno di età e soltanto quando la famiglia richiedente viva in coabitazione, occupi locali a titolo precario o comunque dimostri di non disporre di alcuna sistemazione abitativa adeguata; le condizioni di cui ai punti 8) a., 8) b. e 8) c. non sono tra loro cumulabili; le condizioni di cui ai punti 9) e 10) non sono tra loro cumulabili; le condizioni di cui al punto 11) e 12) non sono cumulabili con la condizione di cui al punto 8) lett. a).

Fonte: Comune di Lucca, *Domanda di partecipazione al bando generale assegnazione alloggi in locazione semplice anno 2009*.

I candidati ammessi saranno, a loro volta, suddivisi in due gruppi sulla base della presumibile maggiore o minore probabilità di conseguire l'assegnazione di un alloggio (per i criteri alla base di tale ripartizione e per le finalità analitiche che mediante essa si intendono perseguire, si veda *infra*).

Prima di procedere in tale direzione, è tuttavia opportuno concentrare l'attenzione sul totale dei 440 richiedenti ammessi alla graduatoria in esame. Al riguardo, le tabelle 5.19 e 5.20 evidenziano, rispettivamente per ciascuna condizione di tipo soggettivo e oggettivo, il numero, in termini sia assoluti che percentuali, di coloro che ne risultano in possesso.

Per quanto riguarda le condizioni soggettive, il 93% degli ammessi in graduatoria dichiara di possedere un reddito familiare procapite non superiore all'importo annuo di una pensione sociale per persona. Il pagamento di un canone annuo di locazione che incide per oltre il 30% sul reddito familiare interessa, invece, il 58% del totale. Circa un quinto dei richiedenti (21,1%) è costituito da genitori soli con uno o più figli a carico, mentre il 16% vive in una famiglia composta da cinque o più persone. Se poco meno di una domanda su dieci risulta presentata da un soggetto che ha superato i 65 anni di età, le domande avanzate da "giovani coppie" non raggiungono, complessivamente, il 3% del totale. La presenza nel nucleo familiare di un soggetto invalido o affetto da menomazione riguarda, nell'insieme, circa il 21% degli ammessi.

Tabella 5.19 – Le condizioni soggettive per l'attribuzione dei punteggi per i richiedenti che ne sono in possesso (val. ass. e val. perc.) ()*

<i>Condizioni per l'attribuzione dei punteggi</i>	<i>Nr.</i>	<i>%</i>
1)a. richiedente > 65 anni	40	9,1
1)b. nucleo familiare con 5 persone e oltre	71	16,1
1)c. richiedente solo con 1 o più figli a carico	93	21,1
2)a. reddito procapite non > pensione sociale	410	93,2
2)b. reddito procapite non > pensione minima	6	1,4
3)a. famiglia formata da meno di 2 anni	10	2,3
3)b. famiglia che si costituirà entro un anno	2	0,5
4)a. familiare (18-65anni) con menomazione, che riduca capacità lavorativa, > 2/3	39	8,9
4)b. familiare (18-65anni) con menomazione, che riduca capacità lavorativa, = 100%	21	4,8
4bis)a. presenza di minorenni invalidi	18	4,1
4bis)b. presenza di anziani (> 65 anni) invalidi	15	3,4
5)a. cittadino italiano che rientri in patria in qualità di profugo	1	0,2
5)b. cittadino italiano lavoratore all'estero che rientri in patria	1	0,2
6) pagamento canone di locazione > 30% reddito	256	58,2
7) richiedente in condizioni di pendolarità (> 1 h.)	4	0,9

(*) I valori percentuali sono calcolati sul totale dei richiedenti.

Fonte: elaborazioni su dati Comune di Lucca, *Graduatoria Erp 2009*.

Tra le condizioni di tipo oggettivo, a far registrare la maggiore frequenza tra i richiedenti (19,8%) è la situazione di grave disagio derivante dal vivere da almeno un anno in un alloggio procurato a titolo precario dai servizi di assistenza del Comune.

Tabella 5.20 – Le condizioni oggettive per l’attribuzione dei punteggi per i richiedenti che ne sono in possesso (val. ass. e val. perc.) ()*

<i>Condizioni per l’attribuzione dei punteggi</i>	<i>Nr.</i>	<i>%</i>
8)a. grave disagio abitativo (da almeno un anno) per alloggio impropriamente adibito ad abitazione	35	8,0
8)b. grave disagio abitativo (da almeno un anno) per alloggio con barriere architettoniche in presenza componente handicappato grave non deambulante	10	2,3
8)c. grave disagio abitativo (da almeno un anno) per alloggio procurato a titolo precario dai servizi di assistenza del Comune	87	19,8
9) convivenza in stesso alloggio con altro o più nuclei familiari, ciascuno composto da almeno due unità esistente da almeno un anno	15	3,4
10)a. grave disagio abitativo per alloggio sovraffollato: 2 persone a vano utile	16	3,6
10)b. grave disagio abitativo per alloggio sovraffollato: oltre 2 persone a vano utile	17	3,9
10)c. grave disagio abitativo per alloggio sovraffollato: oltre 3 persone a vano utile	5	1,1
11)a. alloggio che debba essere rilasciato a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto che non sia stato intimato per inadempienza contrattuale (morosità)	12	2,7
11)b. alloggio che debba essere rilasciato a seguito di provvedimento di separazione con obbligo al rilascio dell’abitazione coniugale	1	0,2
11)c. alloggio che debba esser rilasciato a seguito verbale di conciliazione giudiziaria	1	0,2
11)d. alloggio che debba essere rilasciato a seguito di ordinanza di sgombero	7	1,6
11)e. alloggio da rilasciare a seguito di provvedimento esecutivo di messa a riposo o trasferimento di dipendente pubblico o privato che fruisca di alloggio di servizio	0	0,0
12) richiedente che abbia ricevuto notifica di preavviso di sfratto ex art. 608 c.p.c. o della data di esecuzione di ordinanza di sgombero o rilascio alloggio di servizio	3	0,7
13) Antigienicità assoluta dell’alloggio	38	8,6
14) Antigienicità relativa dell’alloggio	0	0,0

(*) I valori percentuali sono calcolati sul totale dei richiedenti.

Fonte: elaborazioni su dati Comune di Lucca, *Graduatoria Erp 2009*.

Le condizioni di grave disagio abitativo non cumulabili con quella appena richiamata (punti 8a. e 8b.) riguardano, nel loro insieme, circa il 10% degli ammessi, mentre quelle connesse al sovraffollamento dell’alloggio (punto 10 lettere a, b, c) ne interessano, complessivamente, l’8,6%. Va infine evidenziato come per un altro 8,6% dei candidati sia stata certificata l’antigienicità assoluta dell’alloggio e come per circa il 5% di essi si riscontri l’obbligo, per ragioni differenziate (punto 11, lettere a, b, c, d), di rilasciare la propria abitazione⁹⁸.

⁹⁸ La non cumulabilità di alcune condizioni può generare una lieve sottorappresentazione di quelle cui viene riconosciuto un punteggio minore. Un esempio può essere appunto quello delle condizioni di cui al punto 11)

Se quella sopra delineata è la situazione che emerge dall'osservazione dell'intero universo delle domande ammesse, nelle pagine seguenti si cercherà di avanzare una descrizione di maggior dettaglio dei candidati all'assegnazione di un alloggio Erp. A tale scopo, come premesso, oltre a prendere in considerazione alcune variabili anagrafiche degli ammessi in graduatoria (sesso, stato e data di nascita), si procederà alla suddivisione di questi ultimi in due gruppi: da una parte, quei richiedenti per i quali l'assegnazione di un alloggio assume i tratti di un evento probabile; dall'altra, coloro per i quali tale eventualità appare meno realistica. La linea di demarcazione fra i due aggregati è tracciata in corrispondenza dell'ottenimento in graduatoria di almeno otto punti. Al di sopra di tale linea ipotetica si collocano, quindi, quelli che si possono definire "potenziali assegnatari", mentre al di sotto di essa restano coloro che è possibile indicare con il termine "aspiranti". La verosimiglianza della "soglia" degli otto punti è tratta da due diverse fonti. La prima è di tipo quantitativo: secondo dati riepilogativi forniti dall'U.O. Area *housing* sociale del Comune di Lucca le assegnazioni da graduatoria effettuate nel quadriennio 2009-2012⁹⁹ sono state 67 (si veda il box 5.1), una cifra che risulta compatibile con quella dei partecipanti al bando del 2009 che hanno ottenuto almeno otto punti (70 richiedenti)¹⁰⁰. La seconda fonte è, invece, di tipo qualitativo: il responsabile dell'U.O. Area *housing* sociale del Comune ha infatti dichiarato al gruppo di ricerca che, solitamente, a Lucca «*arriva ad avere l'assegnazione chi ha nove o otto punti [in graduatoria]*». La finalità analitica della suddivisione proposta è quella di cogliere talune peculiarità che, quanto a caratteristiche e condizioni, sembrano connotare il profilo dei "potenziali assegnatari" rispetto a quello degli "aspiranti", in modo tale da individuare anche quali condizioni di disagio (sociale e abitativo) concorrano con maggior "frequenza" a determinare l'accesso all'interno del sistema di edilizia residenziale pubblica.

Chiariti i criteri alla base dell'analisi che sarà di seguito condotta, va innanzitutto focalizzata l'attenzione sulle caratteristiche anagrafiche dei candidati presenti nella graduatoria¹⁰¹. Come indica la tabella 5.21, il 53,7% del totale degli ammessi è costituito da donne e il 52,6% da persone nate in Italia. La struttura per età di tale collettività mostra una notevole concentrazione nelle due fasce centrali: il 59,3% dei richiedenti risulta essere nato tra il 1960 e il 1979, il 20,8% nel corso degli anni

lettere dalla a. alla e. e al punto 12), le quali non sono cumulabili con la condizione di cui al punto 8) a., alla quale viene attribuito un punteggio più alto. Di tale eventualità si deve tener conto nella lettura del presente paragrafo.

⁹⁹ I bandi comunali per l'assegnazione di alloggi Erp sono stati pubblicati, almeno a partire dal 2001, con cadenza quadriennale (box 5.1).

¹⁰⁰ Pari al 16% del totale degli ammessi in graduatoria.

¹⁰¹ Si avverte che le informazioni relative alle variabili anagrafiche prese in esame non sono risultate disponibili per tutti i 440 richiedenti ammessi in graduatoria. I valori percentuali sono pertanto calcolati su un totale di 437 ammessi per quanto riguarda lo stato di nascita e la distribuzione per età e di 428 per ciò che concerne il sesso. Tutte le informazioni non utilizzabili afferiscono a persone che hanno ottenuto punteggi complessivi inferiori a otto. A livello di gruppo, quindi, le percentuali sono sempre calcolate sul totale dei 70 richiedenti considerati "potenziali assegnatari".

Quaranta e Cinquanta. Una data di nascita antecedente il 1940 riguarda, invece, il 7,8% degli ammessi, mentre per il 12,1% tale data risale al 1980 o ad anni più recenti. Dal confronto tra i due gruppi di richiedenti collocati al di sopra o al di sotto della “soglia” degli otto punti, emerge come nel primo sia più consistente che nel secondo sia la quota delle donne (65,7% *versus* 51,4%), che quella di coloro che sono nati in Italia (57,1% *versus* 51,8%). Tra i “potenziali assegnatari” risulta, inoltre, relativamente maggiore il “peso” delle fasce di età estreme: i nati prima del 1940 incidono per il 10% in tale gruppo e per il 7,4% in quello degli “aspiranti”, mentre coloro che sono nati nel 1980 o in anni successivi rappresentano il 17,1% fra i primi e l’11,2% fra i secondi.

Tabella 5.21 – La distribuzione dei richiedenti per sesso, stato di nascita e fasce di età (val. perc.)

	Richiedenti con punteggio \geq 8 p.	Richiedenti con punteggio $<$ 8 p.	Totale
Sesso:			
Femmine	65,7	51,4	53,7
Maschi	34,3	48,6	46,3
Totale	100,0	100,0	100,0
Stato di nascita:			
Italia	57,1	51,8	52,6
Stato estero	42,9	48,2	47,4
Totale	100,0	100,0	100,0
Fasce di età:			
Prima del 1940	10,0	7,4	7,8
1940 – 1959	18,6	21,3	20,8
1960 – 1979	54,3	60,2	59,3
1980 e oltre	17,1	11,2	12,1
Totale	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazioni su dati Comune di Lucca, *Graduatoria Erp 2009*.

Nelle tabelle 5.22 e 5.23 viene evidenziata la frequenza che i principali titoli soggettivi e oggettivi¹⁰² fanno registrare all’interno di ciascuno dei due gruppi esaminati.

Per quanto concerne le condizioni di tipo soggettivo individuate dalla legge regionale n. 96/96 (tabella 5.22), le maggiori differenze fra “potenziali assegnatari” e “aspiranti” si riscontrano a proposito della composizione del nucleo familiare e della presenza, in esso, di soggetti invalidi¹⁰³. La condizione di monogenitorialità è quella per la quale si registra la distanza maggiore fra chi si colloca al di sopra della soglia individuata e chi

¹⁰² Per “principali” si intendono quei titoli per i quali si registra la soddisfazione quantomeno di una delle seguenti condizioni: frequenza superiore al 4% in almeno uno dei gruppi considerati; attribuzione di un punteggio superiore a uno (e almeno un caso rilevato).

¹⁰³ Differenze più contenute fra il primo e il secondo gruppo emergono, invece, per quanto riguarda quelle condizioni più direttamente connesse con l’età dei richiedenti e del loro nucleo familiare (domande presentate da ultrasessantacinquenni e da “giovani coppie”).

ne resta al di sotto: i genitori soli con uno o più figli a carico rappresentano il 44,3% dei membri del primo gruppo e il 16,8% di quelli del secondo (differenza di 27,5 punti percentuali). L'appartenenza a un nucleo familiare composto da almeno cinque persone è una condizione che si riscontra nel 24,3% dei casi fra i potenziali inquilini e che incide, invece, per il 14,6% tra gli aspiranti tali (differenza di 9,7 punti percentuali). Di un certo rilievo sono poi i divari che si registrano a proposito della presenza nella famiglia di soggetti affetti da menomazione che ne riduca la capacità lavorativa del 100% (differenza di 6,2 punti), nonché di minorenni o anziani dichiarati invalidi (differenza, rispettivamente, di 5,4 e 7,8 punti). Un discorso a parte meritano, infine, quelle condizioni soggettive direttamente correlate alla situazione reddituale dei richiedenti. Se disporre di un reddito familiare procapite non superiore all'importo di una pensione sociale è una condizione che riguarda la quasi totalità sia dei potenziali assegnatari (95,7%), sia degli aspiranti (92,7%), il pagamento di un canone di locazione che incide per oltre il 30% sul reddito è l'unica delle principali condizioni di tipo soggettivo a risultare più diffusa tra i secondi (60%), che non tra i primi (48,6%).

Tabella 5.22 – Le principali condizioni soggettive: confronto tra richiedenti con 8 punti o più e richiedenti con meno di 8 punti (val. perc.) ()*

<i>Condizioni per l'attribuzione dei punteggi</i>	<i>Richiedenti con punteggio ≥8p.</i>	<i>Richiedenti con punteggio <8p.</i>
1)a. richiedente > 65 anni	12,9	8,4
1)b. nucleo familiare con 5 persone e oltre	24,3	14,6
1)c. richiedente solo con 1 o più figli a carico	44,3	16,8
2)a. reddito procapite non > pensione sociale	95,7	92,7
3)a. famiglia formata da meno di 2 anni	4,3	1,9
4)a. familiare (18-65anni) con menomazione che riduca capacità lavorativa superiore a 2/3	11,4	8,4
4)b. familiare (18-65anni) con menomazione che riduca capacità lavorativa 100%	10,0	3,8
4bis)a. presenza di minorenni invalidi	8,6	3,2
4bis)b. presenza di anziani (> 65 anni) invalidi	10,0	2,2
6) pagamento canone di locazione > 30% reddito	48,6	60,0

(*) I valori percentuali sono calcolati sul totale dei richiedenti di ciascun gruppo.

Fonte: elaborazioni su dati Comune di Lucca, *Graduatoria Erp 2009*.

Per quanto attiene alle condizioni oggettive valutabili ai fini dell'attribuzione dei punteggi (tabella 5.23), i principali scarti fra i due aggregati presi in esame si registrano su quattro punti. L'esistenza di una perdurante situazione di grave disagio abitativo connessa a un alloggio impropriamente adibito ad abitazione è una condizione che si ritrova nel 22,9% dei casi fra i richiedenti con almeno otto punti in graduatoria e che "pesa" solo per il 5,1% tra gli altri (differenza di 17,8 punti percentuali). La certificata antigienicità assoluta dell'alloggio è, invece, dichiarata dal 21,4% dei "potenziali inquilini" e dal 6,2% degli "aspiranti" (differenza di 15,2 punti

percentuali). Se tra questi ultimi l'obbligo di rilascio dell'abitazione a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto intimato per ragioni diverse dalla morosità è una condizione che incide solo per lo 0,3% (un unico richiedente), da essa risulta invece gravato il 15,7% di coloro che hanno ottenuto almeno otto punti. Infine, il grave disagio derivante dall'abitare da oltre un anno in un alloggio procurato a titolo precario dai servizi di assistenza del Comune riguarda il 30% dei "potenziali assegnatari" e il 17,8% degli "aspiranti" (differenza di 12,2 punti).

Tabella 5.23 – Le principali condizioni oggettive: confronto tra richiedenti con 8 punti e più e richiedenti con meno di 8 punti (val. perc.) ()*

<i>Condizioni per l'attribuzione dei punteggi</i>	<i>Richiedenti con punteggio ≥8p.</i>	<i>Richiedenti con punteggio <8p.</i>
8)a. grave disagio abitativo (da almeno un anno) per alloggio impropriamente adibito ad abitazione	22,9	5,1
8)b. grave disagio abitativo (da almeno un anno) per alloggio con barriere architettoniche e componente con handicap grave non deambulante	5,7	1,6
8)c. grave disagio abitativo (da almeno un anno) per alloggio procurato a titolo precario dai servizi di assistenza del Comune	30,0	17,8
9) convivenza in stesso alloggio con altro o più nuclei familiari, ciascuno composto da almeno due unità esistente da almeno un anno	4,3	3,2
10)a. grave disagio abitativo per alloggio sovraffollato: 2 persone a vano utile	5,7	3,2
10)b. grave disagio abitativo per alloggio sovraffollato: oltre 2 persone a vano utile	5,7	3,5
10)c. grave disagio abitativo per alloggio sovraffollato: oltre 3 persone a vano utile	4,3	0,5
11)a. alloggio che debba essere rilasciato a seguito provvedimento esecutivo di sfratto non intimato per inadempienza contrattuale (morosità)	15,7	0,3
11)b. alloggio che debba essere rilasciato a seguito di provvedimento di separazione con obbligo al rilascio dell'abitazione coniugale	0,0	0,3
11)c. alloggio che debba essere rilasciato a seguito di verbale di conciliazione giudiziaria	1,4	0,0
11)d. alloggio che debba essere rilasciato a seguito di ordinanza di sgombero	4,3	1,1
13) Antigieneità assoluta dell'alloggio	21,4	6,2

(*) I valori percentuali sono calcolati sul totale dei richiedenti di ciascun gruppo.

Fonte: elaborazioni su dati Comune di Lucca, *Graduatoria Erp 2009*.

Delineate, così, le principali differenze fra “potenziali assegnatari” e “aspiranti”, è a questo punto interessante incrociare, per i componenti del primo gruppo, le informazioni relative alle condizioni valutabili ai fini dell’attribuzione dei punteggi con le caratteristiche anagrafiche. Il tentativo è quello di cogliere come la frequenza delle più diffuse condizioni di tipo soggettivo e oggettivo vari in base al sesso, all’età e allo stato di nascita dei richiedenti presenti in graduatoria con almeno otto punti.

Se per quanto concerne il genere ci si può limitare a rilevare come la condizione di monogenitorialità riguardi oltre il 67% delle richiedenti e nessuno degli ammessi di sesso maschile¹⁰⁴, un discorso più ampio va fatto con riferimento alle altre variabili prese in considerazione.

Nel descrivere la distribuzione differenziata della frequenza dei titoli in base all’età, è opportuno concentrare l’attenzione solo su quelle condizioni per le quali tale distribuzione non è, in modo fin troppo scontato, conseguenza immediata delle previsioni normative¹⁰⁵. Ciò premesso, non sorprende che le condizioni soggettive più strettamente connesse alla situazione reddituale, essendo le più diffuse fra i richiedenti nel loro complesso, presentino un’elevata frequenza tra i membri di ciascuna classe di età: se la disponibilità di un reddito familiare non superiore all’importo annuo di una pensione sociale riguarda la quasi totalità di ciascun sottogruppo, il pagamento di un canone di locazione che incida per oltre il 30% del reddito interessa oltre i 2/3 dei nati prima del 1940 e circa la metà dei membri delle altre classi. Per quanto riguarda le altre condizioni valutabili ai fini dell’assegnazione dei punteggi, tra i “potenziali assegnatari” più anziani (nati prima degli anni Quaranta) quelle che risultano maggiormente frequenti sono l’obbligo di rilasciare l’alloggio a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto intimato per ragioni diverse dall’inadempienza contrattuale e l’antigienicità assoluta dell’alloggio. Fra gli appartenenti alla fascia di età immediatamente successiva a incidere in misura più significativa sono il grave disagio derivante dal vivere in un alloggio procurato a titolo precario dai servizi comunali di assistenza, la condizione di monogenitorialità e, ancora, la notifica di un provvedimento esecutivo di sfratto emesso per cause diverse dalla morosità¹⁰⁶. La condizione di richiedente solo con uno o più figli a carico risulta nettamente la più diffusa fra i richiedenti nati nel corso degli anni Sessanta e Settanta. A essa seguono il grave disagio connesso all’abitare in alloggio procurato a titolo precario dai servizi di assistenza del Comune e la numerosità (cinque o più componenti) del nucleo familiare. Nella fascia di età più giovane le condizioni

¹⁰⁴ Questa variabile non sarà ulteriormente approfondita in quanto il genere della persona che presenta la richiesta poco può dirci su condizioni di disagio che riguardano il nucleo familiare nel suo complesso o altri suoi componenti, anche di sesso diverso.

¹⁰⁵ Il dettato normativo di riferimento prevede, infatti, alcune condizioni di tipo soggettivo per l’attribuzione dei punteggi che sono esplicitamente connesse con l’età del richiedente o dei componenti del nucleo familiare (aver superato i sessantacinque anni di età, essere una “giovane coppia”, ecc.).

¹⁰⁶ Quest’ultima, del tutto residuale tra coloro che sono nati dopo il 1960, si connota come condizione oggettiva che interessa in modo particolare le fasce di età più anziane.

maggiormente frequenti sono quelle di nucleo monogenitoriale e di disagio abitativo legato al vivere in un alloggio impropriamente adibito ad abitazione.

Di seguito sono analizzate le cinque principali differenze tra “potenziali assegnatari” nati in Italia e nati in uno stato estero con riferimento alle condizioni soggettive (tabella 5.24) e alle condizioni oggettive (tabella 5.25). Relativamente alla prima categoria, si può notare, innanzitutto, come l’aver superato i sessantacinque anni di età sia una condizione che interessa il 22,5% dei nati in Italia e nessuno di coloro che sono nati all’estero. Tra i primi risulta, inoltre, relativamente più frequente la presenza sia di minorenni invalidi all’interno del nucleo familiare (12,5% versus 3,3%) sia di genitori soli con uno o più figli a carico (47,5% versus 40%). Nettamente più diffuse fra i richiedenti nati all’estero che non tra quelli nati in Italia risultano, invece, le famiglie composte da almeno cinque persone (36,7% versus 15%), così come quelle con un canone di locazione superiore al 30% del reddito familiare (56,7% versus 42,5%).

Tabella 5.24 – Le cinque principali differenze nelle condizioni soggettive dei richiedenti con 8 punti e più: confronto tra nati in Italia e nati all'estero (val. perc.) ()*

Condizioni per l'attribuzione dei punteggi	Richieste con punt. \geq 8p.	
	Nati in Italia	Nati all'estero
1)a. richiedente > 65 anni	22,5	0,0
1)b. nucleo familiare con 5 persone e oltre	15,0	36,7
1)c. richiedente solo con 1 o più figli a carico	47,5	40,0
4bis)a. presenza di minorenni invalidi	12,5	3,3
6) pagamento canone di locazione > 30% reddito	42,5	56,7

(*) I valori percentuali sono calcolati sul totale dei richiedenti di ciascun gruppo.

Fonte: elaborazioni su dati Comune di Lucca, *Graduatoria Erp 2009*.

Per ciò che concerne le principali differenze relative alle condizioni di tipo oggettivo, a incidere maggiormente fra coloro che sono nati all’estero rispetto a quanto si riscontra per chi è nato in Italia sono sia il grave disagio abitativo connesso a un alloggio impropriamente adibito ad abitazione (30% versus 17,5%), sia quello derivante dal sovraffollamento dell’abitazione per la presenza di oltre tre persone per vano utile (6,7% versus 2,5%). A pesare comparativamente di più tra i nati in Italia sono invece le seguenti situazioni: l’alloggio procurato a titolo precario dai servizi di assistenza del Comune (35% versus 23,3%), l’antigienicità assoluta dell’abitazione (25% versus 16,7%), l’obbligo di rilascio dell’alloggio a seguito di un provvedimento di sfratto intimato per cause diverse dalla morosità (17,5% versus 13,3%).

Tabella 5.25 – Le cinque principali differenze nelle condizioni oggettive dei richiedenti con 8 punti e più: confronto tra nati in Italia e nati all'estero (val. perc.) (*)

Condizioni per l'attribuzione dei punteggi	Rich.con punt. ≥ 8p.	
	Nati in Italia	Nati all'estero
8)a. grave disagio abitativo (da almeno un anno) per alloggio impropriamente adibito ad abitazione	17,5	30,0
8)c. grave disagio abitativo (da almeno un anno) per alloggio procurato a titolo precario dai servizi di assistenza del Comune	35,0	23,3
10)c. grave disagio abitativo per alloggio sovraffollato: oltre 3 persone a vano utile	2,5	6,7
11)a. alloggio che debba essere rilasciato a seguito provvedimento esecutivo di sfratto non intimato per inadempienza contrattuale (morosità)	17,5	13,3
13) Antigieneità assoluta dell'alloggio	25,0	16,7

(*) I valori percentuali sono calcolati sul totale dei richiedenti di ciascun gruppo.

Fonte: elaborazioni su dati Comune di Lucca, *Graduatoria Erp 2009*.

La presenza di quattordici richiedenti ammessi con almeno 8 punti nella graduatoria formata sulla base del bando 2009 anche in quella redatta a seguito del bando pubblicato dal Comune di Lucca nel 2005 consente, infine, di aggiungere un ulteriore elemento conoscitivo alla nostra analisi. Dal confronto fra i titoli posseduti da tali candidati nei due diversi momenti è, infatti, possibile trarre l'indicazione di quali siano le condizioni di disagio che nel periodo considerato (almeno all'interno del "campione" in esame) vedono aumentare maggiormente la loro diffusione.

Come mostra la tabella 5.26, nel quadriennio la crescita più significativa, in termini di frequenza, si registra per quattro "forme di disagio", una di tipo soggettivo e tre di tipo oggettivo. La condizione di monogenitorialità (normalmente connessa a situazioni di instabilità familiare), riguardante i 3/14 del "campione" nel 2005, vede nel 2009 accrescere il proprio peso fino a interessare i 7/14 di esso. Il medesimo incremento si registra per le condizioni di grave disagio abitativo connesse ad alloggi procurati a titolo precario dai servizi di assistenza comunali. Ad aumentare invece di 3 unità fra il 2005 (quando non si riscontrava alcun caso associato a tali condizioni) e il 2009 sono sia le situazioni di alloggio da rilasciare a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto non conseguente a morosità, sia quelle di certificata antigieneità assoluta dell'abitazione¹⁰⁷.

¹⁰⁷ Merita di essere segnalato anche l'incremento fatto registrare dal disagio abitativo connesso al sovraffollamento dell'alloggio di cui alle condizioni 10.a (+2) e 10.b (+2).

Tabella 5.26 – I richiedenti con 8 punti e più nel 2009 e presenti anche nel 2005: un confronto tra i titoli posseduti nelle due graduatorie

Condizioni per l'attribuzione dei punteggi	2005	2009	Differenza 2009-2005
1)c. richiedente solo con 1 o più figli a carico	3	7	4
8)c. grave disagio abitativo (da almeno un anno) per alloggio procurato a titolo precario dai servizi di assistenza del Comune	3	7	4
11)a. alloggio che debba essere rilasciato a seguito provvedimento esecutivo sfratto non intimato per inadempienza contrattuale (morosità)	0	3	3
13) Antigienicità assoluta dell'alloggio	0	3	3
4bis)a. presenza di minorenni invalidi	0	2	2
10)a. grave disagio abitativo per alloggio sovraffollato: 2 persone a vano utile	0	2	2
10)b. grave disagio abitativo per alloggio sovraffollato: oltre 2 persone a vano utile	0	2	2
1)b. nucleo familiare con 5 persone e oltre	3	4	1
4)a. familiare (18-65anni) con menomazione che riduca capacità lavorativa superiore a 2/3	1	2	1
9) convivenza in stesso alloggio con altro o più nuclei familiari, ciascuno composto da almeno due unità esistente da almeno un anno	0	1	1
2)a. reddito procapite non > pensione sociale	14	14	0
4bis)b. presenza di anziani (> 65 anni) invalidi	1	1	0
10)c. grave disagio abitativo per alloggio sovraffollato: oltre 3 persone a vano utile	1	1	0
1)a. richiedente > 65 anni	2	1	-1
6) pagamento canone locazione > 30% reddito	9	8	-1

Fonte: elaborazioni su dati Comune di Lucca, *Graduatorie Erp 2005 e 2009*.

In conclusione di paragrafo, può essere utile proporre un riepilogo delle caratteristiche anagrafiche e delle principali condizioni di disagio sociale e abitativo che si riscontrano nell'insieme dei candidati all'assegnazione di un alloggio Erp e fra coloro che di essi abbiamo definito "potenziali inquilini".

Tra gli ammessi alla graduatoria formata sulla base del bando 2009 emerge, innanzitutto, una lieve sovrarappresentazione delle donne, di coloro che sono nati in Italia e, in misura più sensibile, dei richiedenti la cui data di nascita risulta compresa fra il 1960 e il 1979¹⁰⁸. Le condizioni di disagio sociale che risultano maggiormente diffuse fra i richiedenti ammessi attengono principalmente alla situazione

¹⁰⁸ I tre aggregati incidono rispettivamente per il 53,7%, 52,6% e 59,3% del totale.

reddituale¹⁰⁹, alla struttura familiare¹¹⁰ e alla presenza, all'interno della famiglia, di soggetti affetti da menomazione o invalidità¹¹¹. Più frammentato risulta il panorama dei disagi di tipo specificamente abitativo. Tra di essi appare significativa la frequenza del disagio derivante dall'abitare da almeno un anno in un alloggio procurato a titolo precario dai servizi comunali di assistenza¹¹². A esso seguono le forme di privazione connesse al vivere in alloggi che risultino in varia misura sovraffollati o che siano impropriamente adibiti ad abitazione o, ancora, di cui sia stata certificata l'assoluta antigienicità¹¹³.

Fra i richiedenti che abbiamo definito "potenziali assegnatari" emerge, rispetto a quanto rilevato fra gli "aspiranti", una più accentuata sovrarappresentazione delle donne e delle persone nate in Italia, nonché un maggior peso relativo degli anziani (nati prima del 1940) e, soprattutto, dei giovani (nati a partire dal 1980)¹¹⁴. Se la situazione reddituale di "potenziali assegnatari" e "aspiranti" appare simile¹¹⁵, a determinare la differenza tra i due gruppi risulta essere il suo combinarsi o meno con ulteriori specifiche condizioni di disagio sociale e abitativo. In un quadro di distanza relativamente contenuta tra i due profili¹¹⁶, sembra possibile enucleare sei "condizioni" che, più di altre, concorrono a demarcare tale differenza e a mettere in rilievo, "per contrasto", i contorni dei potenziali inquilini. Sul versante delle condizioni soggettive, a risultare relativamente molto più frequenti tra questi ultimi sono, soprattutto, i casi di genitori soli con uno o più figli a carico e quelli di famiglie numerose¹¹⁷. Dal punto di vista specificamente abitativo, a caratterizzare in modo particolare tale gruppo (per differenza rispetto a quello degli "aspiranti") è la condizione di disagio derivante dal fatto di vivere in alloggi che siano impropriamente adibiti ad abitazione, procurati a titolo precario dai servizi di assistenza del Comune, caratterizzati da assoluta antigienicità o da rilasciare a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto emesso per

¹⁰⁹ Il 93% del totale dichiara un reddito familiare procapite non superiore all'importo annuo di una pensione sociale, il 58% deve far fronte a un canone di locazione superiore al 30% del reddito.

¹¹⁰ Circa un richiedente ammesso su cinque si trova nella condizione di genitore solo con uno o più figli a carico mentre circa uno su sei fa parte di una famiglia composta da almeno cinque persone.

¹¹¹ Tale condizione, nelle varie forme contemplate, riguarda più di una domanda su cinque.

¹¹² Condizione che riguarda il 19,8% del totale degli ammessi in graduatoria.

¹¹³ L'incidenza di tali voci si attesta fra l'8% e il 9% (a livello aggregato per quanto riguarda le tre condizioni afferenti al sovraffollamento dell'alloggio).

¹¹⁴ Tra "potenziali assegnatari" e "aspiranti" si registra una differenza di 14,3 punti percentuali per quanto riguarda la quota di donne all'interno del gruppo. La differenza tra i due gruppi risulta di 5,3 punti per ciò che concerne i nati in Italia, di 2,6 punti per gli anziani (nati prima del 1940) e di 5,9 punti percentuali per i giovani (nati a partire dal 1980). La sovrarappresentazione di donne, anziani e giovani può essere messa in correlazione con la maggior frequenza nel primo gruppo delle condizioni che attribuiscono punteggio, rispettivamente, a genitori soli con figli a carico, ultrasessantacinquenni e giovani coppie.

¹¹⁵ La disponibilità di un reddito familiare procapite inferiore all'importo annuo di una pensione sociale per persona interessa il 95,7% dei membri del primo gruppo e il 92,7% di quelli del secondo. La diffusione di canoni di locazione incidenti per oltre il 30% sul reddito risulta, invece, sensibilmente maggiore fra chi ha ottenuto meno di 8 punti in graduatoria (60% versus 48,6%).

¹¹⁶ Anche tenendo presente la minore omogeneità delle condizioni (e della loro frequenza) all'interno di un gruppo più ampio com'è il secondo.

¹¹⁷ La prima condizione riguarda in maniera esclusiva le donne, mentre la seconda risulta decisamente più diffusa tra i richiedenti nati all'estero.

ragioni diverse dalla morosità¹¹⁸. Le ultime tre, come detto poco sopra, sono peraltro le condizioni di disagio che, insieme allo stato di monogenitorialità, sembrano aumentare maggiormente negli ultimi anni.

Box 5.1 – I bandi Erp del Comune di Lucca: alcuni dati su domande e assegnazioni

Le tabelle riportate nel presente box sono state costruite sulla base di dati riepilogativi forniti dall'U.O. Area housing sociale del Comune di Lucca ed evidenziano, rispettivamente: il numero delle domande presentate, ammesse ed escluse con riferimento ai bandi pubblicati dal Comune di Lucca tra il 2001 e il 2012; le prime dieci nazionalità straniere per numero di domande ammesse nei bandi del periodo considerato; le assegnazioni di alloggi effettuate fra il 2002 e il 2012 ripartite tra quelle effettuate da graduatoria e quelle cui si è proceduto in via emergenziale (con l'indicazione, per ciascuna categoria, del numero di assegnazioni a cittadini stranieri).

Le domande presentate, ammesse e non ammesse. Bandi Erp anni 2001, 2005, 2009, 2012.

	Bando 2001	Bando 2005	Bando 2009	Bando 2012 (*)	Totali
Domande presentate	480	495	478	63	1.516
Ammesse	457	458	440	38	1.393
Non ammesse	23	37	38(**)	25	123

(*) Riservato alle giovani coppie.

(**) Di cui 28 escluse e 10 non valutate.

Fonte: elaborazioni su dati Comune di Lucca, U.O. Area housing sociale.

I cittadini stranieri ammessi: le prime 10 nazionalità – Bandi Erp anni 2001, 2005, 2009, 2012.

Paese	Ammessi	Paese	Ammessi
Marocco	113	Filippine	12
Romania	78	Ex Jugoslavia	10
Albania	70	Algeria	9
Tunisia	15	Senegal	9
Sri Lanka	13	Polonia	9

Fonte: elaborazioni su dati Comune di Lucca, U.O. Area housing sociale.

Le assegnazioni di alloggi da bando e in emergenza (totali e stranieri). Anni 2002-2012.

Assegnazioni	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Tot.
Da bando(*)	-	-	-	-	-	16	11	0	13	10	44	94
di cui stranieri	-	-	-	-	-	4	6	0	1	2	21	34
Emergenza	7	8	4	7	5	3	7	7	7	16	4	75
di cui stranieri	1	1	0	0	1	0	2	0	3	7	0	15

(*) Dati disponibili dal 2007

Fonte: elaborazioni su dati Comune di Lucca, U.O. Area housing sociale.

¹¹⁸ Quest'ultima condizione (praticamente sconosciuta fra i richiedenti con punteggi inferiori a otto) risulta prevalentemente diffusa fra le fasce di età più anziane degli ammessi in graduatoria.

5.2.3 Interventi e politiche di contrasto all'emergenza abitativa: alcune questioni aperte

In questo paragrafo saranno messe a fuoco alcune dimensioni problematiche che riguardano le politiche territoriali sull'emergenza abitativa, cercando di distinguere gli aspetti inerenti l'ambito dell'edilizia residenziale pubblica e gli aspetti relativi a tutti coloro che, pur essendo in difficoltà, ne sono fuori.

Gli interrogativi posti sono pertanto due: come si interviene per migliorare i servizi all'interno del sistema Erp? Come si interviene per supportare coloro che invece non ne fanno parte, ma che richiedono un intervento diretto alle istituzioni perché morosi, sfrattati o, comunque, in situazione di grave disagio abitativo?

Nel primo caso, i testimoni privilegiati hanno evidenziato alcune problematiche di fondo del sistema, che potrebbero essere definite "strutturali", ovvero la carenza di alloggi, la difficoltà di gestire graduatorie e assegnazioni, la difficoltà di monitorarne i processi interni.

Com'è noto, con la legge n. 560/93 si è attuata una politica di alienazione di una parte consistente del patrimonio Erp. Le trasformazioni demografiche e sociali degli anni successivi, caratterizzate da forti processi migratori e da una crisi economica sempre più aggressiva, hanno riproposto invece il tema casa al centro delle agende politiche come un'emergenza, quando oramai buona parte del patrimonio esistente su cui contare era stato dismesso.

La carenza strutturale di abitazioni, insieme all'emergenzialità delle situazioni che si presentano direttamente alle istituzioni, incide molto sulla gestione delle graduatorie e delle assegnazioni, che sono, pertanto, ben lontane dall'essere meri atti burocratici.

Oltre al tema dell'accesso nel sistema Erp, un aspetto importante è anche quello relativo alla permanenza nello stesso, basata sul mantenimento dei requisiti e sul comportamento dell'inquilino. Ciò richiederebbe l'attivazione di un monitoraggio finalizzato alla realizzazione di un miglior sistema di controllo e di conferma dell'alloggio che permetterebbe di non lasciare al caso o alla mera fiducia nelle persone il fatto di meritarsi il servizio:

[...] un metodo potrebbe essere quello di una carta dell'inquinato sociale, di come ci si dovrebbe comportare, per cui per entrare nelle case popolari non debba essere sufficiente entrare nella graduatoria, ma rimanerci almeno un anno, controllare l'inquilino come si è comportato in questo periodo di tempo e di conseguenza valutare se assegnare o meno la casa (Erp Lucca Srl).

Essendo il *turn-over* nel sistema degli alloggi pubblici di fatto assente, le istituzioni sembrano avere nella maggioranza dei casi "rinunciato" a una gestione *in itinere* della situazione, sapendo che l'inquilino resterà per sempre nella abitazione assegnata.

Uno degli strumenti che dovevano essere attivati per contrastare queste derive assistenzialistiche del sistema era stato individuato nella messa a disposizione da parte delle istituzioni di una serie di "alloggi di transizione", operazione che, tuttavia, si

è scontrata fin da subito con un retroterra culturale e burocratico che non ha permesso esiti positivi, soprattutto perché questi percorsi si sono pericolosamente trasformati in vere e proprie assegnazioni di case popolari:

[...] le assegnazioni di emergenza sono sempre molto faticose [...] giustamente i sindacati le stigmatizzano, ogni volta che vengono effettuate tolgono un diritto a una persona che legittimamente ha presentato una domanda [...] il ricorso all'assegnazione di emergenza utilizzando le case popolari avviene molto sporadicamente, il tema vero del Comune di Lucca sarebbe quello di dotarsi di alloggi transitori [...] se metti una famiglia in una casa popolare, seppur in una situazione di emergenza abitativa, nella testa dell'individuo quella è un'assegnazione [...] il piano degli alloggi transitori per gestire l'emergenza deve essere pensata al di fuori dalle case popolari (U.O. Area *Housing* Sociale del Comune di Lucca).

Differente, invece, appare la questione legata alla mediazione sociale. Come sappiamo, da sempre gli alloggi Erp risentono negativamente della scarsa attenzione posta su questo tema dalle istituzioni. Finora, l'associazionismo e il terzo settore hanno spesso supplito all'assenza dei servizi sociali, che invece dovrebbero supportare direttamente le famiglie assegnatarie. L'introduzione della figura del mediatore in questi luoghi servirebbe pertanto a rafforzare il contatto diretto tra inquilino e istituzione, senza lasciare alle sole associazioni presenti il compito di prevenire o intervenire nel momento in cui si verifica un problema, gestendo, tra l'altro, la nuova e complessa gestione della diversità che si viene a creare soprattutto nel momento in cui gli assegnatari sono persone di origine straniera:

[...] è una battaglia che facciamo da diversi anni [...] noi abbiamo introdotto questa figura, abbiamo fatto sì che fosse inserita nel contratto di servizio; noi partiamo dal presupposto che queste persone, una volta fatta l'assegnazione, vedono unicamente il geometra quando c'è il tubo rotto [...] possono vedere anche l'assistente sociale ma per percorsi propri, altrimenti non c'è un rapporto diretto con il Comune [...] senza una figura che fa da cerniera sono abbandonati a loro stessi. Il vero problema dell'edilizia popolare, in tutta Italia, è soprattutto questo [...] non si è pensato alla socialità (U.O. Area *Housing* Sociale del Comune di Lucca).

Tutti gli interventi che stiamo trattando, è bene sottolinearlo, sono sostenuti anche attraverso un Protocollo d'Intesa siglato nel dicembre 2010 tra Regione Toscana, Provincia di Lucca, Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca e Fondazione Casa Lucca, con il quale si è deciso di stanziare una somma di risorse dedicate al rafforzamento delle misure di contrasto al disagio abitativo :

[...] è la madre della nostra attività; le risorse nascono da quel Protocollo, tutta la nostra attività, tranne qualche finanziamento aggiuntivo del Ministero, nasce da lì [...] abbiamo fatto un protocollo strategico mettendo insieme vari soggetti a partire dalla Fondazione Cassa di Risparmio, che ci ha messo qualcosa come 15 milioni di euro [...] questo ha fatto sì che ci fosse un co-finanziamento della Regione Toscana [...] attraverso questo contributo riusciremo a fare alloggi transitori e a ristrutturare alcune case, implementando un patrimonio che andrà a rispondere a due esigenze: canone sostenibile e alloggi transitori, cioè tutto ciò che i Comuni e i soggetti gestori non riescono a fare [...] la “fascia grigia”. Diamo risposte che vanno a completare il quadro [...] e nasce tutto da quel Protocollo (U.O. Area *Housing* Sociale del Comune di Lucca).

Vi è poi tutta una serie di altri interventi promossi dal sistema istituzionale nella sua accezione più ampia del termine, ovvero anche dal privato sociale e dal volontariato, che riguardano maggiormente le persone che sono in graduatoria ma non assegnatarie e coloro non rientrano in graduatoria, ma che restano in condizioni di forte disagio abitativo.

La figura 5.4 raffigura, in estrema sintesi, queste azioni per macro-ambito di provenienza, in un'ipotetica ripartizione che poi, soprattutto attraverso le cosiddette forme “miste”, è sempre più ibridata nella realtà.

Figura 5.4 – Possibili interventi per chi non rientra nel sistema *Erp*



Rispetto a questo schema generale, le forme prevalenti e maggiormente utilizzate dalle istituzioni lucchesi per rispondere all'emergenza abitativa rimangono i contributi pubblici, a partire dai fondi a sostegno di coloro che non riescono a pagare l'affitto oppure a rischio di sfratto:

[...] c'è il sostegno agli sfratti finanziato dalla Regione [...] se un proprietario deve buttare fuori una persona, che ha perso il lavoro, che gli deve dare 600 euro, la Regione trova un accordo, pagandogli metà del

debito e anticipandogli 3-4 mesi d'affitto e cercando anche di far abbassare il canone (Erp Lucca srl).

[...] il contributo economico lo dà il Comune, solitamente dà i soldi necessari, la caparra iniziale e un contributo mensile per i primi sei mesi se la persona non ha entrate. Se invece la persona ha qualche minima entrata viene fatto un patto sociale con assistenti sociali e U.O. Area *Housing Sociale*, viene deciso un contributo per un periodo di sei mesi/un anno, poi se la persona mantiene gli impegni sono possibili delle proroghe (GVAI Lucca).

[...] sebbene il fondo nazionale sia stato massacrato l'anno scorso grazie allo sforzo della Regione Toscana siamo riusciti a reggere [...] presumo che nel 2013 la Regione faccia lo stesso sforzo [...] inoltre nel 2012-2013 la Regione ha aggiunto uno strumento, il contributo straordinario per evitare lo sfratto in seguito alla perdita di lavoro, noi abbiamo sostenuto una quindicina di nuclei familiari che altrimenti sarebbero andati in emergenza probabilmente senza alcun tipo di risposta [...] poi interveniamo anche con risorse nostre per aiutare chi è sul mercato privato (U.O. Area *Housing Sociale* del Comune di Lucca).

Negli ultimi anni, anche per l'impulso proveniente dal livello regionale, sono molto cresciute le quotazioni del micro-credito, uno strumento che appare sempre più idoneo per riuscire a intervenire in quella vasta fascia grigia di piccola morosità, per lo più temporanea. In tal senso, appare significativo sottolineare come anche un ente importante del privato sociale, come Caritas Diocesana, sostenga questo strumento in maniera importante, seppur "in controtendenza" con la propria tradizione di intervento:

[...] lo utilizziamo con molta parsimonia, abbiamo tantissime richieste [...] il fondo è attivo da ormai quattro anni, siamo partiti con un fondo che era di circa 70.000 euro e ora siamo con un fondo di garanzia di circa 400.000 euro, ha avuto una crescita grossa, è uno strumento che funziona, abbiamo un tasso di insolvenza del 18 %, però le richieste sono tantissime [...] Quando noi facciamo la commissione vengono presentate 35/40 richieste ed approvate 6/7; quindi questo è uno strumento dal nostro punto di vista preferibile, anche in controtendenza alla tradizione Caritas, perché preferiamo sempre sviluppare dei percorsi di autonomia nelle persone [...] ci rendiamo conto che non è la panacea contro tutti i mali, questo contributo è preferibile nei casi in cui si riesca a precedere l'impovertimento reale del nucleo [...] quando il nucleo arriva qui molto spesso è in una situazione già talmente compromessa dal punto di vista debitorio che il micro-credito non è assolutamente proponibile [...] in

questi casi noi preferiamo forme più complete di redditi di cittadinanza (Caritas Diocesana).

Più tradizionale è invece il ricorso a strutture in convenzione gestite da Caritas insieme al GVAI Lucca come una casa per donne con bambini a carico, una casa di seconda accoglienza maschile e un dormitorio maschile.

Un intervento esemplificativo della collaborazione tra pubblico e privato è quello promosso dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca, nell'ambito del già citato protocollo d'intesa con la Regione Toscana, la Provincia di Lucca e la Fondazione Casa Lucca, per venire incontro a quella fascia di utenti che non ha la possibilità né di stipulare un mutuo, né di accedere alle case popolari perché con reddito troppo alto. La Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca ha infatti acquistato 50 appartamenti destinati attraverso un bando pubblico che i Comuni di riferimento hanno basato su un criterio reddituale. La gestione del bando è stata curata dalla Fondazione Casa Lucca, che ha poi trasmesso i nominativi a cui poter fare il contratto di locazione:

[...] gli acquisti era previsto che venissero fatti nei sei Comuni aderenti alla Fondazione Casa: Capannori, Lucca, Porcari, Massarosa, Borgo a Mozzano e Barga; in questi sei Comuni secondo una classifica legata al numero degli abitanti sono stati acquistati questi appartamenti: a Lucca 20 appartamenti, a Capannori dieci, a Porcari otto (ma non perché fossero otto inizialmente, dovevano essere cinque, il blocco era di otto [...] allora li abbiamo presi tutti, tre a Barga, due a Borgo a Mozzano e dieci a Massarosa). Per questi appartamenti la Fondazione si è impegnata a lasciare per venticinque anni questi appartamenti a canone molto agevolato che deriva da una valutazione del 3,20 del valore OMI dell'appartamento; a fronte di questo impegno, la Regione Toscana ha contribuito con il pagamento di un rimborso del 48% del prezzo OMI dell'appartamento che è leggermente più basso del prezzo di mercato. Questo 48% si è concretizzato in una cifra di 4 milioni e 83 mila euro: questi soldi la Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca li ha lasciati alla Fondazione Casa Lucca la quale si attiverà con ulteriori acquisizioni o ristrutturazioni di altri immobili destinati all'emergenza abitativa (Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca).

Le forme miste di intervento si sono concretizzate nell'apertura di due sportelli, l'Agenzia Casa e "Soluzione Casa", in gestione a un soggetto del privato sociale (GVAI Lucca), che hanno svolto una funzione di intermediazione immobiliare e di garanzia nei confronti dei proprietari:

[...] mi pare che in dodici anni abbiano trovato circa 400 case sul mercato privato: è l'equivalente di un "mezzo" soggetto gestore sul mercato

privato, e il finanziamento che il Comune di Lucca ci mette dentro è di 60 mila euro l'anno. Tutto gestito con il rapporto con i privati, con gli immigrati che quando prendevano un impegno lo mantenevano anche [...] una mediazione che ha permesso di raggiungere un risultato che non era scontato [...] i proprietari lucchesi si fidano poco, invece questa cosa ha funzionato (U.O. Area *Housing* Sociale del Comune di Lucca).

Non avendo più alloggi liberi a disposizione, uno degli interventi più estremi adottati è stata l'attivazione di alcuni progetti sociali di coabitazione, mettendo insieme le famiglie più bisognose e disponibili a qualsiasi soluzione pur di riuscire a trovare un posto dove dormire. In questo caso, le spese sono state compartecipate da tre soggetti (il Servizio sociale, l'U.O. Area *Housing* Sociale e il privato). Si tratta ovviamente di una "soluzione ponte", perché lo sbocco naturale di queste persone è l'alloggio popolare. Su questo filone si muove anche la linea progettuale attivata con il GVAI Lucca. Nel corso degli ultimi anni sono stati infatti attivati interventi alternativi rispetto a quelli istituzionalmente offerti dal soggetto gestore del patrimonio Erp, attraverso l'utilizzo di alloggi transitori e a canone sostenibile e l'acquisto dell'inventuto o la ristrutturazione degli immobili che gli Enti pubblici hanno messo a disposizione:

[...] riuscire a mettere insieme venti alloggi sul nostro territorio che avessero carattere di transizione, da gestire in collaborazione tra Comune e un soggetto del privato sociale. Solitamente la permanenza in questi alloggi è totalmente pagata dal pubblico, che evita di mettere queste persone negli affittacamere, che gli costerebbe cinque volte di più. Questi alloggi risolvono il problema dell'emergenza abitativa (U.O. Area *Housing* Sociale del Comune di Lucca).

Conclusioni

Le riflessioni conclusive che si possono trarre dalla lettura del secondo “*Rapporto sulla condizione abitativa in Toscana*” derivano da un lato dal confronto con quelle svolte con il primo Rapporto, dall'altro dagli elementi che scaturiscono dalle nuove fonti informative cui si è potuto attingere e dalle considerazioni emerse con l'approfondimento qualitativo effettuato sul territorio lucchese.

Il primo aspetto da evidenziare è quello relativo alla prosecuzione dell'andamento negativo della dinamica costruttiva. Anche nel 2010 si assiste, infatti, a una riduzione sia del volume complessivo dei fabbricati per i quali i Comuni hanno rilasciato permessi di costruire (- 17%), sia del numero di abitazioni in essi previste (- 19,5%), un fenomeno che assume in Toscana connotati ancora più marcati rispetto a quanto mediamente registrato nel resto del paese.

Relativamente invece alla dinamica demografica, il Censimento del 2011 sancisce l'arresto del *trend* di crescita della popolazione che aveva caratterizzato i primi dieci anni del 2000, toccando in Toscana nel 2010 la cifra record di 3.750.000 residenti.

Il risultato che deriva dall'azione di queste due tendenze è, innanzitutto, l'aumento sul territorio toscano della disponibilità di alloggi sia per abitante, che per famiglia: il numero di abitazioni ogni mille abitanti passa, infatti, dalle 544 unità del 2010 alle 561 del 2011 (un valore identico a quello italiano), mentre, assumendo come riferimento le famiglie, si arriva a superare la soglia di 1,3 abitazioni per nucleo familiare (un valore comunque inferiore a quello italiano).

La crisi del comparto casa si rileva anche dall'analisi dell'andamento delle compravendite di immobili che, dopo la “timida” ripresa del 2010 evidenziata nel primo Rapporto, ha registrato nel 2011 una nuova contrazione, particolarmente consistente in Toscana (- 5,1% rispetto al - 2,3% verificatosi a livello nazionale).

A contrastare il *trend* negativo del mercato immobiliare¹¹⁹ non sembra sufficiente neanche la diminuzione dei prezzi che in Toscana si sta registrando soprattutto nei Comuni di maggiori dimensioni, cioè quelli in cui il patrimonio abitativo è più consistente e dove, potenzialmente, la dinamica delle compravendite dovrebbe essere più elevata. Le rilevazioni de *Il Sole 24 Ore* sui capoluoghi di provincia mostrano come, in termini reali, dal 2009 al 2012 si sia avuta una caduta media dei prezzi che ha interessato tutte le tipologie di abitazione censite (di nuova o recente costruzione) e tutte le zone delle città ove esse sono ubicate (centro, semicentro o periferia), con percentuali di riduzione comprese tra il - 3,9% e il - 7,4%.

A rendere debole il mercato immobiliare in una fase di prezzi decrescenti, sta contribuendo sicuramente la netta flessione subita dagli acquisti di immobili con accensione di un mutuo ipotecario, verificatasi sia in valori assoluti (- 34,6% tra il 2006 e il 2011), che in termini di incidenza sul numero totale delle compravendite (dal 48,3% del 2006 al 42% del 2011). Si tratta di un fenomeno determinato da fattori di

¹¹⁹ I dati parziali forniti dall'Istat a livello nazionale sulle convenzioni notarili per le compravendite evidenziano anche per il 2012 la prosecuzione del calo delle transazioni immobiliari.

domanda e di offerta: i primi sono principalmente legati alla fase negativa del ciclo economico, caratterizzata dall'aumento del tasso di disoccupazione e dalla riduzione dei redditi delle famiglie. I secondi sono, invece, da imputare a un irrigidimento degli intermediari finanziari, connesso al deterioramento della qualità dei prestiti e a vincoli interni agli stessi, ascrivibili a carenze di liquidità e nella dotazione di capitale. Ciò si è tradotto nell'applicazione di condizioni più stringenti in termini di prezzo, quantità, durata e garanzie richieste: in particolare si sta verificando una riduzione dell'incidenza massima della rata del mutuo sul reddito¹²⁰ e un abbassamento del rapporto tra il valore del capitale prestato dagli intermediari e quello dell'immobile acquistato (il cosiddetto *loan-to-value*)¹²¹ e, di conseguenza, una maggiore selettività nelle politiche di affidamento adottate che va inevitabilmente a penalizzare la clientela caratterizzata da una più elevata rischiosità, quale quella più giovane e quella straniera¹²².

Nell'agire congiunto di queste dinamiche (costruttiva, demografica e del mercato immobiliare) si può trovare la causa del consistente stock di abitazioni invendute presente in Toscana, che nel 2013, in assenza di statistiche ufficiali, è stimabile nell'ordine delle 7.300 unità, a fronte di un dato nazionale di 130.000 unità.

Come per i prezzi delle compravendite, anche i canoni di locazione praticati nei Comuni toscani capoluogo di provincia hanno mediamente registrato tra il 2009 e il 2012 una diminuzione per tutte le tipologie censite (nuovi contratti o proroghe) e in tutte le zone delle città ove le abitazioni affittate sono ubicate (centro, semicentro o periferia), con percentuali comprese tra il - 4,9% e il - 6,5%.

Ciononostante, l'analisi dell'incidenza sul reddito della spesa sostenuta dalle famiglie toscane per il mantenimento dell'alloggio evidenzia una situazione sempre più critica. I dati Istat riferiti al 2010 mostrano, infatti, come proprio le famiglie che abitano in locazione si siano trovate mediamente a dover destinare oltre il 30% delle proprie entrate reddituali mensili alla copertura della spesa per l'abitazione. Particolarmente delicata appare la condizione dei nuclei familiari che dispongono di un'abitazione in affitto a canone di mercato: per oltre il 60% di essi la spesa per l'abitazione ha infatti gravato sul reddito per una percentuale superiore addirittura al 40%.

¹²⁰ A livello nazionale, prima dell'inizio della crisi del 2008 era applicato il criterio tradizionale per cui la rata era sostenibile se non superiore a un terzo dello stipendio. Attualmente tale quota difficilmente supera il 25% del reddito.

¹²¹ Sempre a livello nazionale, nel 2013 la quota di acquisto finanziabile senza ulteriori garanzie è stimabile nel 66% del valore dell'immobile, a fronte del 70% del 2010. La quota dell'80% che rappresenta il limite previsto dalla legge bancaria, non viene praticamente mai concessa, se non ci sono terzi che fanno da garante o non si stipulano polizze aggiuntive.

¹²² Oltre a fattori di tipo economico riconducibili alla domanda di abitazioni, un ruolo importante nella situazione di sostanziale "stallo" che caratterizza l'attuale andamento delle compravendite immobiliari lo sta giocando dal lato dell'offerta anche un fattore psicologico di "avversione alla perdite" (*loss aversion*) derivante dal fatto che i potenziali venditori tendono a "guardare più indietro che davanti". In sostanza, preferiscono non realizzare un prezzo che è sensibilmente inferiore a quello che hanno pagato o che avrebbero potuto ottenere se avessero venduto nel 2007 e nel 2008, anni in cui i prezzi degli immobili raggiunsero i livelli più elevati, piuttosto che guardare al futuro e individuare investimenti che hanno rendimenti migliori a parità di rischio.

In questo contesto appare del tutto naturale che si venga a determinare un ulteriore aggravamento della situazione degli sfratti che in Toscana, a differenza di quanto accaduto a livello nazionale, si è verificata in tutte le fasi del procedimento: tra il 2010 il 2011 sono infatti aumentati i provvedimenti emessi (+ 10,1%), le richieste di esecuzione (+ 22,8%) e gli sfratti eseguiti (+ 12,1%).

L'approfondimento su Lucca ha evidenziato un quadro di fondo caratterizzato da alcuni specifici processi sociali:

- una riduzione della crescita demografica e un numero di famiglie con dimensioni più ridotte;
- una crescita del disagio sociale legata alla perdita/precarizzazione del lavoro;
- una stabilizzazione del disagio abitativo espresso attraverso le richieste di integrazione ai canoni di locazione (*ex lege* n. 431/98);
- un ulteriore incremento della tensione abitativa, evidenziato soprattutto dall'aumento, rispetto al 2010, delle richieste di esecuzione di sfratto.

Il territorio lucchese ha mostrato anche un sensibile peggioramento delle tradizionali vulnerabilità sociali, con l'aumento delle tipologie di persone che chiedono aiuti per motivi di povertà (con una forte crescita delle persone di origine italiana) e una presenza di nuove vulnerabilità (coppie giovani con figli, persone che hanno perso il lavoro e che non riescono più a pagare il mutuo o l'affitto, donne sole senza lavoro), prima assai marginali e oggi sempre più centrali nel tessuto sociale della provincia.

Una parte importante del peso di queste tensioni sociali ricade ovviamente sugli alloggi pubblici. L'analisi dei dati sulle graduatorie Erp consente di evidenziare il quadro delle principali condizioni di disagio, caratterizzate principalmente dalla situazione reddituale personale e familiare, dalla struttura del nucleo familiare e dalla presenza di persone con invalidità. Più frammentato risulta, invece, il panorama dei disagi di tipo specificamente abitativo. Tra di essi appare significativa la quota di coloro che abitano in un alloggio precario o sovraffollato o di cui sia stata certificata l'antigienicità.

In estrema sintesi, i problemi principali risiedono nella strutturale insufficienza quantitativa del patrimonio abitativo Erp, nell'indebitamento dei Comuni per la mancanza di pagamento da parte degli inquilini degli oneri di locazione loro imputati, nella carenza degli strumenti alternativi e di "transizione" prima dell'assegnazione e nell'assenza di mediazione sociale e di relazione tra istituzioni e assegnatari.

Il quadro che viene a delinarsi con questo secondo "*Rapporto sulla condizione abitativa*" appare pertanto a tinte fosche, soprattutto perché evidenzia come si stiano accrescendo le difficoltà di coloro che in Toscana vivono in affitto, proprio in un momento in cui sta progressivamente diminuendo la quota delle famiglie che risultano proprietarie della abitazione in cui vivono.

In una tale situazione, quali suggerimenti di *policy* possono derivare dalla lettura del rapporto? Avendo posto come aspetto di particolare criticità quello della sostenibilità della spesa per il mantenimento delle abitazioni e, in particolare, di quelle in locazione, il decisore pubblico non può sottrarsi a una riflessione attenta sul ruolo della fiscalità sulla casa, un tema che, non casualmente, trova per la prima volta spazio all'interno

del Rapporto. Ad esempio, va valutato attentamente l'impatto dell'Imu sui canoni di locazione: un'analisi rigorosa e priva dei profili demagogici che spesso caratterizzano l'attuale dibattito sull'imposta (prevalentemente centrata sugli effetti dell'imposizione sulla prima casa) evidenzia come l'imposta scoraggi di fatto l'affitto. In primo luogo perché finisce per incentivare il possesso improduttivo delle abitazioni in quanto, a differenza dell'Ici, non prevede un'aliquota più elevata sugli immobili sfitti e non assorbe la tassazione Irpef (rendita catastale aumentata di un terzo). In secondo luogo, perché il doppio agire delle maggiori aliquote (fino all'1,06% sui fabbricati affittati) e della rivalutazione delle rendite catastali determina un sicuro aumento dell'onere fiscale rispetto all'Ici, che neanche l'introduzione della cedolare secca (che, tra l'altro, non ha sinora dato i risultati attesi in termini di gettito e di recupero del sommerso) riesce a compensare. La ripartizione di tale maggiore onere tra locatore e locatario finirà per dipendere dallo stato del mercato: via via che i contratti in essere arriveranno a scadenza, se la domanda di alloggi sarà elevata, i proprietari recupereranno l'aggravio dovuto all'Imu con un aumento dei canoni. Nel caso di domanda fiacca è probabile che i proprietari non ritireranno i loro alloggi dal mercato e si accontenteranno di canoni che garantiscono bassi rendimenti. Ma se questa situazione di mercato dovesse protrarsi nel tempo, i bassi rendimenti scoraggerebbero gli investimenti, con conseguente contrazione dell'offerta di abitazioni in affitto e aumento della tensione sui canoni e, più in generale, sulle condizioni delle famiglie che reperiscono il proprio alloggio sul libero mercato.

Un'analogia attenzione deve essere poi posta anche sulle imposte sui trasferimenti e sugli effetti positivi che una loro riduzione potrebbe avere sul mercato della locazione e, conseguentemente, sulla mobilità dei lavoratori e degli studenti, il cui incremento è considerato un fattore cruciale per la ripresa economica.

E' quindi naturale che con queste prospettive finisca per riacquistare centralità il ruolo dell'intervento pubblico a sostegno del bisogno abitativo non solo delle fasce più deboli della popolazione, ma anche di coloro che non sono in grado di sostenere un canone di locazione di mercato e non posseggono i requisiti per accedere agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, così come di coloro che presentano esigenze alloggiative temporanee per motivi di studio o di lavoro. Dovrebbero, in sostanza, essere attivate misure finalizzate a favorire l'incremento della disponibilità di alloggi di edilizia sociale che prevedano il pagamento di un canone sostenibile. Le sempre maggiori difficoltà di finanziamento pubblico dei servizi e delle prestazioni dello stato sociale spingono, infine, all'individuazione di nuove forme di *welfare* che possono trovare proprio nell'insediamento abitativo una possibile piattaforma realizzativa. Si tratta, in pratica, di dar vita a progetti edilizi che creino le condizioni per la realizzazione di veri e propri sistemi di *welfare* di comunità che, recuperando una tradizione già presente nella storia d'Italia con l'esperienza dei "borghi", siano caratterizzati dalla presenza di servizi di prossimità e di attività integrative dell'abitare (spazi ricreativi, culturali, servizi dedicati ai giovani o agli anziani, ecc.) e dall'affermazione di legami di "vicinato solidale" (nell'ambito dell'assistenza agli anziani, della cura dei bambini, nel supporto all'integrazione dei cittadini stranieri, ecc.).

Quadro di sintesi e cruscotto degli indicatori

Il quadro demografico e socio-economico	Popolazione residente	=	Nel periodo intercensuario (2001-2011) la popolazione è aumentata di 5 punti percentuali, ma tra il 2010 e il 2011 ha rallentato il ritmo di crescita registrato nel decennio (fonte: Istat).
	Disoccupazione	↑↑	Nel 2012 il numero dei disoccupati ha raggiunto il valore più elevato dal 2004 (132mila unità), soprattutto per giovani e donne (fonte: Istat).
	Cassa integrazione e contratti atipici	↑↑	Nel 2012 è aumentato il numero di ore autorizzate di cassa integrazione (31.677) (fonte: elaborazioni Irpet su dati Inps). Tra il 2008 e il 2012 gli avviamenti con forme contrattuali non strutturate (intermittente, a progetto, domestico, ecc.) sono aumentate del 66% (fonte: Irpet)
Il mercato della casa	Le costruzioni	↓	Tra il 2009 e il 2010 il numero delle nuove abitazioni si è ridotto del 19,5% (fonte: Istat).
	Le compravendite	↓↓	Tra il 2010 e il 2011 le compravendite di abitazioni si sono ridotte del 5,2% (fonte: Agenzia del Territorio).
	I prezzi	↓	Tra il 2009 e il 2012 nei Comuni capoluogo di provincia il prezzo delle abitazioni ha subito una riduzione media compresa tra il 3,9% e il 7,4% (fonte: Il Sole 24 Ore).
	I mutui	↓↓	Tra il 2006 e il 2011 gli acquisti di abitazioni finanziati con mutuo ipotecario si sono ridotti del 34,6% (fonte: Agenzia del Territorio).
	L'invenduto	↓	Nel 2013 lo stock di abitazioni invendute è stimabile in 7.300 unità (fonte: nostre stime su dati Istat).

La condizione abitativa	Le famiglie in affitto	↑	Tra il 2010 e il 2011 la quota di famiglie in affitto è passata dal 15,8% al 17,3% (fonte: Istat).
	Il livello dei canoni	↓	Tra il 2009 e il 2012 nei Comuni capoluogo di provincia gli affitti hanno subito una riduzione media compresa tra il 4,9% e il 6,5% (fonte: Il Sole 24 Ore).
	Gli sfratti	↑↑↑	Tra il 2010 e il 2011 le richieste di esecuzione e gli sfratti eseguiti sono aumentati del 22,8% e del 12,1% (fonte: Ministero dell'Interno).
Le politiche pubbliche	Le risorse statali	↓↓	Nel 2013 il fondo nazionale per l'affitto è stato totalmente azzerato (fonte: Ministero delle Infrastrutture).
	Le risorse locali	↑	Nel 2013 la Regione ha stanziato 13 milioni di euro per i contributi per l'affitto, 4 milioni di euro per il fondo sfratti e 3 milioni di euro per il progetto "Giovani sì" (fonte: Regione Toscana).
	Il fisco	↑↑	Nel 2012 nei Comuni capoluogo di provincia il gettito medio dell'Imu è stato di 283 euro sulle prime case e di 631 euro sugli altri immobili (fonte: Ministero dell'Economia).

L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN TOSCANA

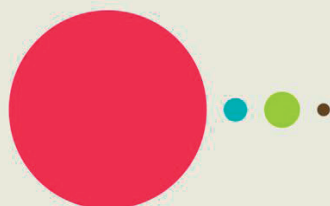
11
Aziende pubbliche per la casa

49.264
Unità immobiliari

1:32
Un alloggio ogni 32 famiglie residenti

1.736
Nuovi alloggi in costruzione

ALLOGGI PER STATO DI OCCUPAZIONE



95,3%
Locazione regolare

1,3%
Occupazione senza titolo

3,1%
Sfitti

0,4%
Altro

FAMIGLIE IN ALLOGGI ERP

47.553
Nuclei familiari

121.643
Componenti

2,6
Componenti/ nucleo familiare

I CANONI DI LOCAZIONE



30,8%
Sociale

62,2%
Protetto

3,7%
Massimo

3,3%
Altro (oggettivo, sanzionatorio, occupazione senza titolo...)

Fonte: Regione Toscana - Settore Politiche Abitative

GRADUATORIE E ASSEGNAZIONI

 **Oltre 24mila**

Famiglie toscane presenti in graduatorie ERP

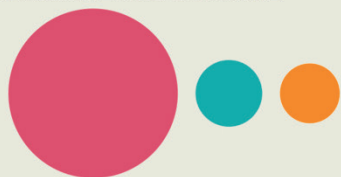
 **1.798**

Alloggi assegnati nel corso del 2012

 **12-13%**

Domande soddisfatte in media per singolo bando

ALLOGGI ASSEGNATI PER TIPO DI ASSEGNAZIONE E ORIGINE



 **78,2%**

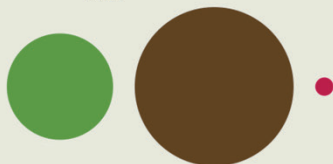
Graduatoria ordinaria

 **12,1%**

Riserva per emergenza abitativa

 **9,7%**

Altro



 **30,6%**

Di nuova realizzazione

 **68,5%**

Di risulta

 **0,9%**

Altro

RESIDENTI ERP A LUCCA

 **3.794**

Famiglie

 **54%**

Donne

 **1:3**

< 33 anni

 **8:10**

Famiglie mono-reddito

AMMESSI IN GRADUATORIA ERP (COMUNE DI LUCCA - ANNO 2009)

 **440**

Domande ammesse

 **47%**

Nati all'estero

 **93%**

Reddito inferiore a pensione sociale

 **60%**

Affitto superiore ad un terzo del reddito

 **1:5**

Nucleo monogenitoriale

 **1:5**

In alloggio precario procurato dai servizi sociali

QUESTIONI DI POLICIES 1

Principali criticità aperte nel sistema ERP

1

Carenza strutturale immobili

2

Inefficienza sistema monitoraggio

3

Difficoltà gestione insolvenze

4

Limitate soluzioni 'transitorie'

5

Debole mediazione sociale

QUESTIONI DI POLICIES 2

Possibili interventi per chi non rientra nel sistema ERP

▲ Contributi affitto

Pubblico

▲ Misure anti-sfratto

Pubblico

★ Microcredito

Pubblico/misto

● Intermediazione

Misto

● Co-Housing

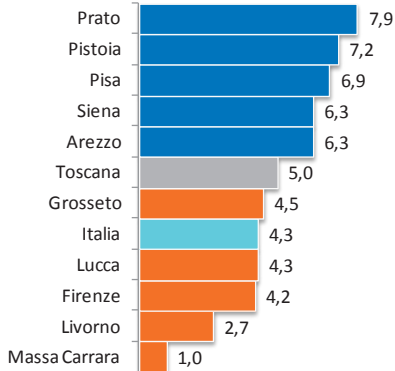
Misto

👤 Sostegni diretti

Privato

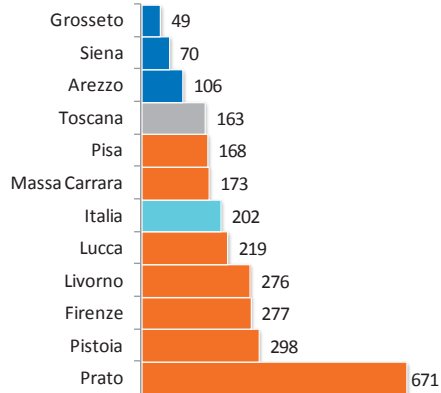
Il cruscotto degli indicatori

Variazione percentuale della popolazione nel periodo intercensuario 2001-2011



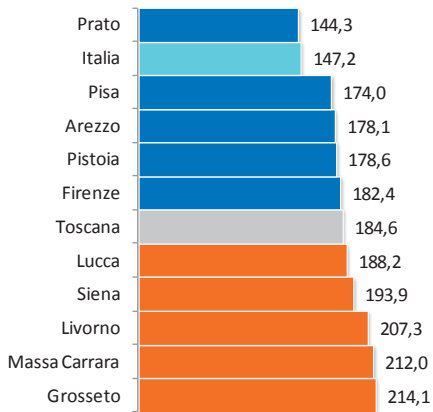
Fonte: Istat - 15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni

Densità abitativa (abitanti per kmq) - Anno 2011



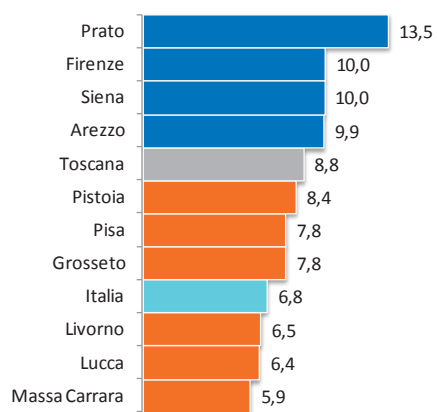
Fonte: elaborazioni su dati Demolstat

Indice di vecchiaia (2011)



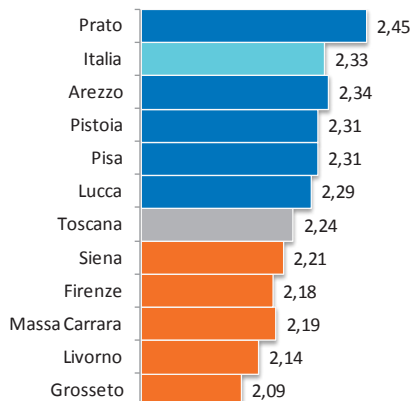
Fonte: Demolstat*
(* dati post-revisione censuaria)

Stranieri ogni 100 residenti (2011)



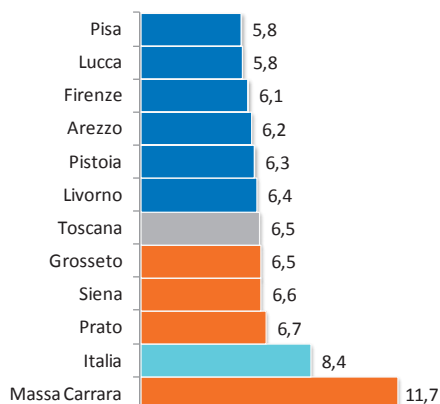
Fonte: Demolstat*
(* dati post-revisione censuaria)

Numero medio componenti per famiglia (2011)



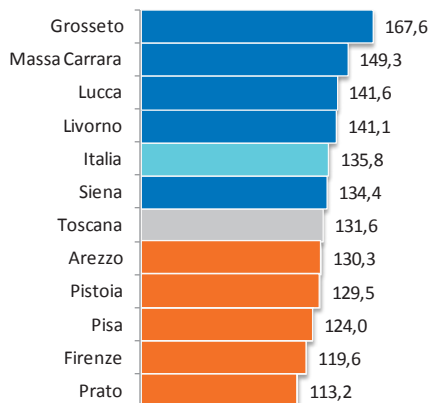
Fonte: Demolstat*
(* dati post-revisione censuaria)

Tasso di disoccupazione (2011)



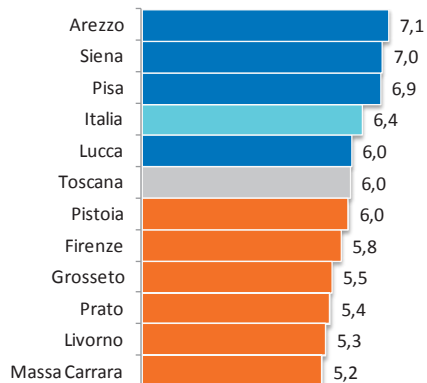
Fonte: Istat (RCFL media annuale)

Numero di immobili residenziali ogni 100 famiglie (2011)



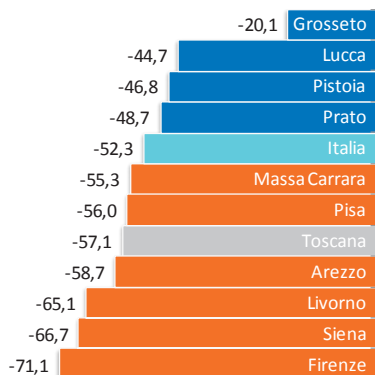
Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio - Statistiche catastali e Istat

Variazione percentuale stock unità immobiliari residenziali 2007-2011



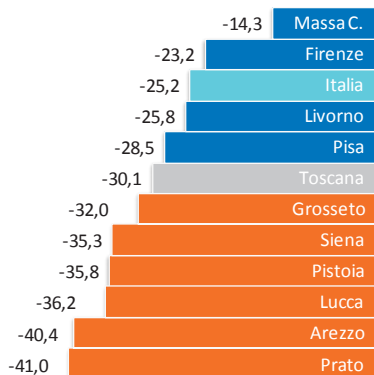
Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio - Statistiche catastali

Andamento permessi a costruire nuove abitazioni (variazione percentuale 2007-2010)



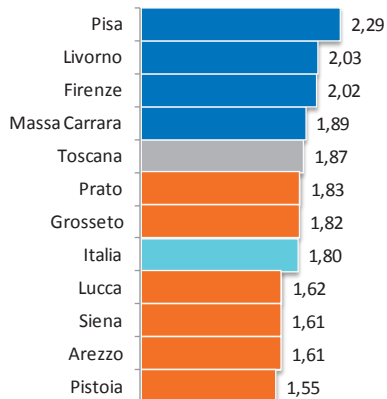
Fonte: Elaborazioni su dati Istat - Statistiche sui permessi a costruire

Andamento delle transazioni di unità immobiliari (variazione percentuale 2007-2011)



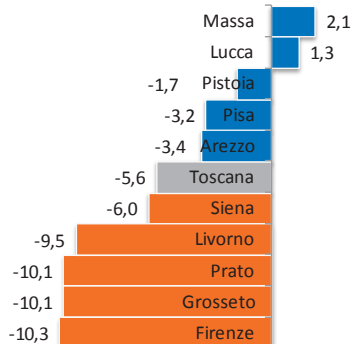
Fonte: Agenzia del Territorio - Rapporto Immobiliare

Intensità del Mercato Immobiliare (quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita nel 2011)



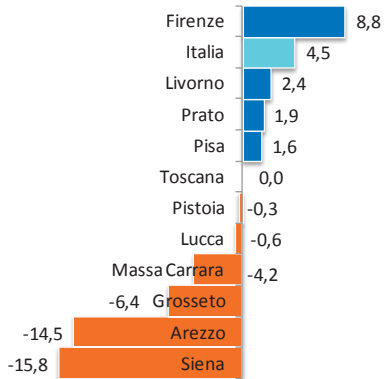
Fonte: Agenzia del Territorio - Rapporto Immobiliare

Variazione percentuale dei prezzi* delle abitazioni nuove** nei comuni toscani capoluogo di provincia 2009-2012



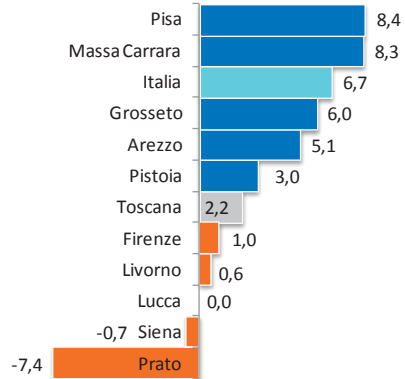
Fonte: Il consulente immobiliare, Il Sole 24 Ore
* : in termini reali - ** : zona centrale

Variazione percentuale acquisti di immobili con accensione di un mutuo ipotecario 2009-2011



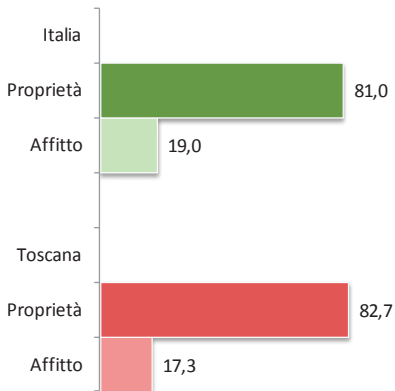
Fonte: Agenzia del Territorio - Rapporto Immobiliare

Variazione percentuale valore capitale unitario dei mutui ipotecari accesi 2008-2011



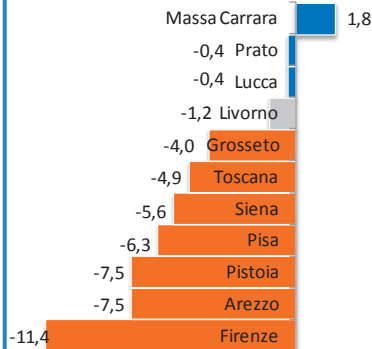
Fonte: Agenzia del Territorio - Rapporto Immobiliare

Abitazioni per titolo di godimento (2011)



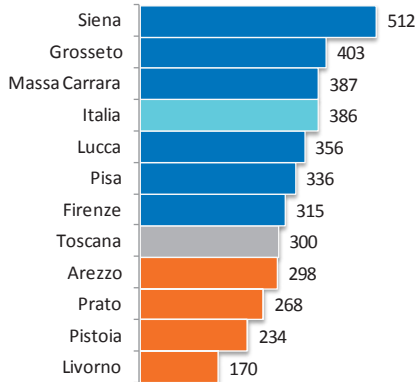
Fonte: Elaborazioni su dati Istat (indagine sulla vita quotidiana)

Variazione percentuale canoni di locazione* delle abitazioni libere nei comuni capoluogo di provincia 2009-2012**



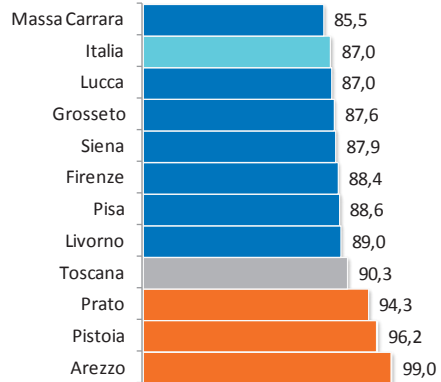
Fonte: Il consulente immobiliare, Il Sole 24 Ore
*: espressi in €/mq - **: zona centrale

Rapporto totale famiglie residenti/ numero provvedimenti di sfratto emessi (2011)



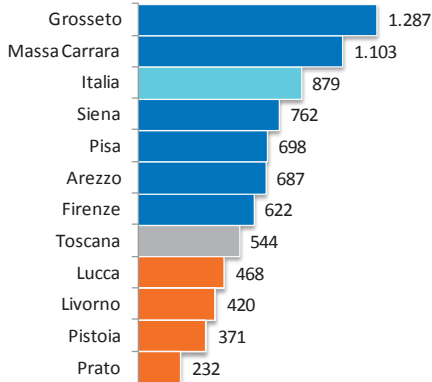
Fonte: Elaborazioni su dati Ministero dell'Interno e Demostat

Provvedimenti di sfratto emessi per morosità ogni 100 provvedimenti emessi (2011)



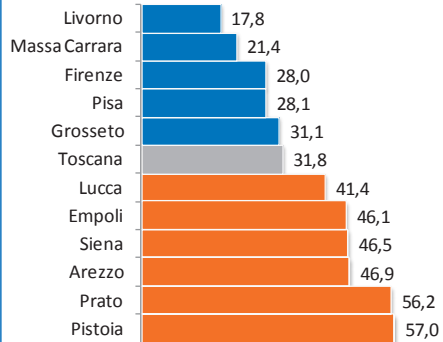
Fonte: Elaborazioni su dati Ministero dell'Interno

Rapporto totale famiglie residenti/ numero sfratti eseguiti (2011)



Fonte: Elaborazioni su dati Ministero dell'Interno e Demostat

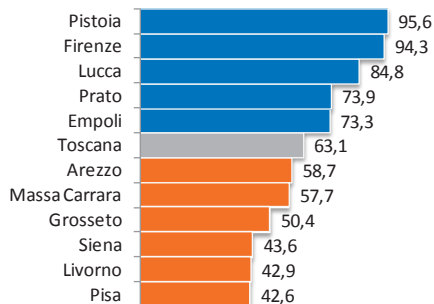
Rapporto totale famiglie residenti/ numero alloggi gestiti da Agenzie pubbliche per la casa (dati per LODE al 31.12.2012)



Fonte: Elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative e Istat - Censimento 2011

Rapporto totale famiglie residenti/ numero domande ammesse in graduatoria ERP*

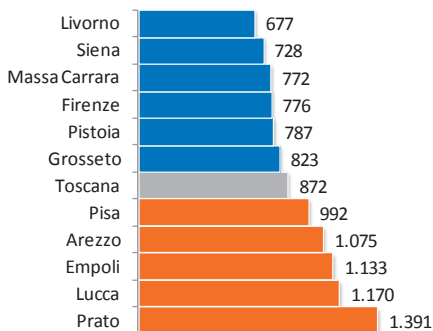
(dati per LODE)



Fonte: Elaborazioni su dati Settore politiche abitative e Censimento Istat * in occasione dell'ultimo bando ERP pubblicato nel comune capoluogo (per LODE Empoli comune di Empoli; a Prato il bando è provinciale; il dato regionale è stimato)

Rapporto totale famiglie residenti/ numero alloggi ERP assegnati nel 2012

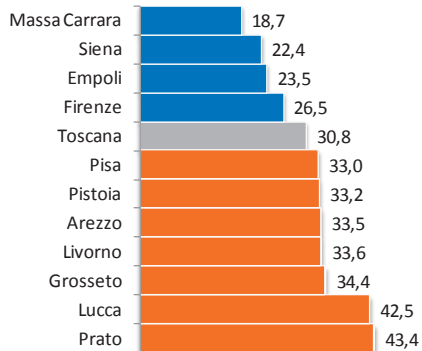
(dati per LODE)



Fonte: Elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative e Istat - Censimento 2011

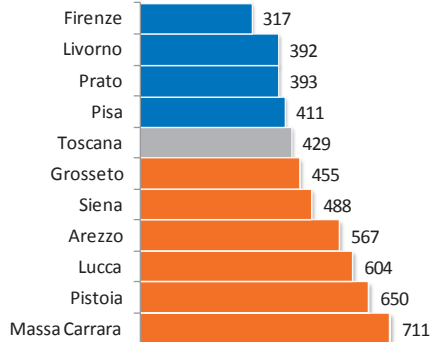
Percentuale nuclei familiari presenti in alloggi ERP con canone di locazione sociale

(dati per LODE al 31.12.2012)



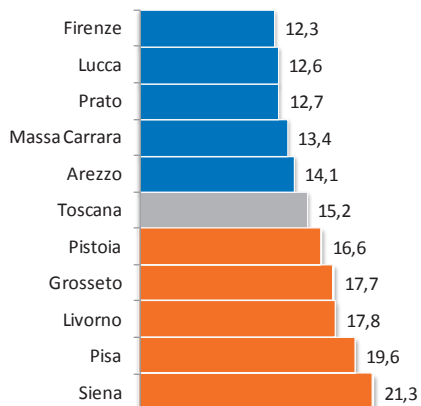
Fonte: Elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative

Rapporto totale famiglie residenti al censimento 2001/ numero alloggi di edilizia agevolata costruiti dal 1990 al 2013



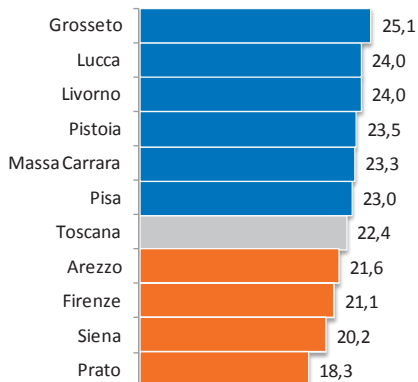
Fonte: Elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative e Istat - Censimento 2001

**N. richieste contributo affitto ogni
1.000 famiglie residenti (2012)**



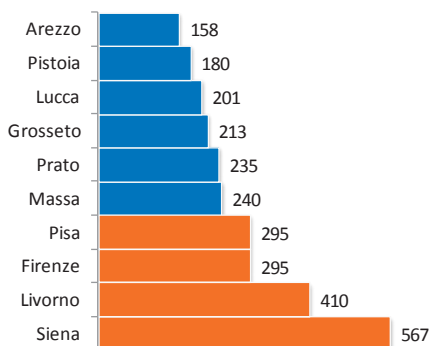
Fonte: Elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative e Demostat

**Importi erogati per contributo
affitto in proporzione agli importi
richiesti (valori % - anno 2012)**



Fonte: Elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative

**Gettito medio (€) IMU 2012
abitazione principale nei comuni
capoluogo**



Fonte: elaborazioni su dati del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze