

# ABITARE IN TOSCANA

# 2022

UNDICESIMO  
RAPPORTO  
SULLA CONDIZIONE  
ABITATIVA

Regione Toscana



*Abitare in Toscana - Undicesimo Rapporto sulla Condizione abitativa*

*Regione Toscana*

*Direzione Sanità Welfare e Coesione Sociale*

*Settore Welfare e Innovazione Sociale*

*Osservatorio Sociale Regionale*

*Responsabile dell'Osservatorio Sociale*

*Regionale è Alessandro Salvi - Dirigente del*

*Settore Welfare e Innovazione Sociale*

*Il gruppo di lavoro dell'Osservatorio*

*Sociale - Condizione abitativa, coordinato*

*da Biancamaria Cigolotti (Settore Welfare*

*e Innovazione Sociale Regione Toscana) è*

*costituito da Maurizio De Zordo e Cristina Degli*

*Innocenti (Settore Politiche Abitative Regione*

*Toscana), Alessio Arces, Luca Caterino, Gennaro*

*Evangelista, Andrea Failli, Tommaso Frangioni*

*(Federsanità Anci Toscana), Massimiliano*

*Faraoni (Simurg Ricerche per Anci Toscana).*

*Il testo è opera congiunta del gruppo di lavoro.*

*Biancamaria Cigolotti e Luca Caterino ne*

*hanno curato l'edizione.*

*Per l'approfondimento sull'emergenza abitativa*

*si ringraziano Aldo Intaschi, Filippo Battaglia,*

*Laura Gianni, Elisa Belluomini, Sarah Brunelli,*

*Adriana Turco, Carla Sargenti (Comune*

*Lucca); Daniela Micheletti, Isabella Arbuatti*

*(FCL); Chiara Pierotti, Marilena De Salvatore;*

*Tiziana Ruffo (Comune Pistoia); Federico*

*Grassi, Massimo Civilini, Federico Pagliai (coop.*

*Intrecci); Giovanni Paci (Istituti Raggruppati)*

*Per l'approfondimento su Fondi POR - sostegno*

*all'affitto si ringraziano Lucia Bani e Christine*

*Alexandra Goldbach del Settore Innovazione*

*Sociale di Regione Toscana*

*Alle attività di ricerca e fornitura dei dati hanno*

*collaborato:*

*I Settori Politiche Abitative e Welfare e*

*Innovazione Sociale di Regione Toscana*

*I Comuni*

*I Soggetti gestori del patrimonio ERP*

*Le Agenzie sociali per la casa*

*Un contributo importante alla redazione e*

*revisione del testo è stato fornito dai colleghi*

*e colleghe di Regione Toscana Aldo Ianniello,*

*Maurizio De Zordo, Cristina Degli Innocenti,*

*Vanessa Vettori, Francesca Dimichina, Fabrizio*

*Bandinelli Daniele Scaturro (Settore Politiche*

*Abitative).*

*Progetto grafico di Andrea Meloni*

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

*Abitare in Toscana : 2022 : 11. rapporto sulla condizione abitativa / Regione Toscana, Direzione diritti di cittadinanza e coesione sociale, Settore welfare ; Osservatorio sociale regionale ; a cura di Biancamaria Cigolotti e Luca Caterino ; premessa di Serena Spinelli. - Firenze : Regione Toscana, 2022*

*1. Toscana <Regione> : Direzione diritti di*

*cittadinanza e coesione sociale : Settore welfare*

*2. Toscana <Regione> : Osservatorio sociale*

*regionale 3. Cigolotti, Biancamaria 4. Caterino,*

*Luca 5. Spinelli, Serena*

*363.509455*

*Problemi sociali - Temi [.] Abitazioni - Toscana -*

*2021 - Rapporti di ricerca*

*ISBN 9788894721218*

*2022 Federsanità-Anci Toscana*



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

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

*[www.regione.toscana.it/](http://www.regione.toscana.it/)*

*[osservatoriosocialeregionale/attivita/](http://osservatoriosocialeregionale/attivita/)*

*[condizione-abitativa/le-pubblicazioni](http://condizione-abitativa/le-pubblicazioni)*

**Dicembre 2022 - Distribuzione gratuita**

# INDICE

PREMESSA	7
INTRODUZIONE	9
QUADRO DI SINTESI	11

<b>1. IL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO</b>	15
1.1 Andamento demografico	15
1.2 Il mercato del lavoro	20
1.3 La povertà in Toscana	25
1.4 Una panoramica sulla spesa sociale per la casa in Toscana	36
<b>2. LO STOCK ABITATIVO</b>	43
2.1 Gli immobili residenziali e le condizioni di utilizzo	43
2.2 Le nuove costruzioni	52
<b>3. IL MERCATO IMMOBILIARE</b>	59
3.1 Il mercato delle compravendite	59
3.1.1 Le compravendite di immobili	59
3.1.2 I prezzi degli immobili	62
3.1.3 Gli acquisti con mutuo	67
3.1.4 Il mercato delle locazioni	68



3.2	Le misure di sostegno alla locazione	72
3.2.1	Titolo di godimento e marginalità sociale	72
3.2.2	Il Fondo Sociale per l’Affitto	76
3.2.3	Fondi POR - sostegno all’affitto	90
3.3	Le agenzie sociali per la casa in Toscana	92

#### **4. GLI SFRAZZI E LE MISURE DI SOSTEGNO**

95

4.1	Sfratti: richieste, provvedimenti ed esecuzioni	95
4.2	Misure di sostegno per persone sfrattate	99
4.2.1	Il Fondo nazionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli	99
4.2.2	Il Fondo regionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli	108
4.3	Le Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo	112

#### **5. L’EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

115

5.1	Il patrimonio	117
5.1.1	Gli edifici Erp e l’età delle costruzioni	117
5.1.2	Gli alloggi Erp: consistenza, caratteristiche e dotazioni territoriali	120
5.1.3	Le restituzioni di alloggi e lo stato di occupazione	130
Focus	Sicuro, verde e sociale: il programma di riqualificazione degli alloggi Erp finanziato dal PNRR	134
5.2	Gli inquilini	135
5.3	La domanda di alloggi	141
5.4	Dati gestionali	155

#### **6. L’EMERGENZA ABITATIVA: ANALISI DEGLI INTERVENTI DI LUCCA E PISTOIA**

165

6.1	I territori	167
6.2	I progetti	168
6.2.1	Progetti di sostegno alla locazione	168
6.3	Progetti di abitare supportato sperimentali	172
6.3.1	Lucca - “i Soli” e “le Sole”	172
6.3.2	Lucca - Cohousing del Moro	172
6.3.3	Pistoia - A forma di casa	173
6.3.4	Pistoia - Villino Desii	174
6.4	Interventi per grave marginalità e di riqualificazione urbana	175
6.5	Le reti locali	177
6.6	Le logiche di intervento	178





<b>7.</b>	<b>DA CITTÀ DELIRANTI, A VIVIBILI: LA NUOVA STAGIONE DELLA RIGENERAZIONE URBANA</b>	<b>181</b>
7.1	La rigenerazione urbana all'interno del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza	184
7.2	Il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA)	188
7.3	Piani Urbani Integrati	190
7.4	Gli interventi di Rigenerazione urbana previsti nella Legge di Bilancio 2022	192
7.5	Il Programma FESR (Fondo Europeo di Sviluppo Regionale 2021-2027)	194
7.6	Contributi regionali per interventi di rigenerazione urbana per i Comuni con meno di 15.000 abitanti	196
<b>8.</b>	<b>IL TEMA DELL'ABITARE ALL'INTERNO DEL PNRR</b>	<b>199</b>
	<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>203</b>
	<b>SINTESI DELL'UNDICESIMO RAPPORTO ABITARE IN TOSCANA</b>	<b>207</b>
	<b>ATTRIBUZIONI</b>	<b>215</b>
	<b>OSSERVATORIO SOCIALE REGIONALE</b>	<b>217</b>



# PREMESSA

Questa edizione del monitoraggio annuale della condizione abitativa in Toscana giunge in un periodo caratterizzato da forti criticità sullo scenario internazionale, derivanti dal conflitto che si sta svolgendo alle porte d'Europa tra Russia e Ucraina. Oltre al sacrificio di vite che la guerra sta imponendo alle parti coinvolte, in Europa e in Italia essa sta determinando anche forti impatti dal punto di vista inflazionistico sulle materie prime e sui prodotti energetici.

Tali elementi comportano un abbassamento del potere di acquisto delle famiglie e il determinarsi del fenomeno della cd. "povertà energetica", con l'aumento delle bollette, in molti casi più che raddoppiate, che portano a scelte difficili, corrette per il risparmio ma non per la salute e il benessere, rispetto a elementi che inficiano la qualità dell'abitare, come il riscaldamento dell'abitazione.

L'incremento dei prezzi delle materie prime e dell'energia sta però determinando effetti anche dal punto di vista della spesa pubblica per investimenti, in particolare di quelli legati alle risorse del PNRR, per i quali sono stati programmati interventi, progetti e relativi budget di spesa in un periodo molto diverso da quello attuale. La spinta data dalla Pandemia a un piano di investimenti senza precedenti nell'ambito – anche – delle politiche sociali, con il Piano europeo Next Generation Eu, deve perciò scontrarsi con una realtà molto più complessa di quella che avevamo di fronte appena un anno fa.

La scadenza del blocco degli sfratti, avvenuta in misura completa e definitiva ad inizio 2022, rappresenta poi un ulteriore elemento di forte preoccupazione rispetto alla tenuta delle comunità su un elemento centrale per la vita



delle persone: la casa. Alcuni strumenti di natura straordinaria, messi in campo negli ultimissimi anni, hanno contribuito a rallentare – ma non a fermare – le tensioni presenti: il citato blocco degli sfratti, un maggior dimensionamento del Fondo sociale per l'affitto (integrato in maniera importante, in Toscana, grazie alle risorse del Por FSE), le iniziative dei Comuni e del Terzo settore. L'edilizia residenziale pubblica ha invece rappresentato un vero e proprio asset delle politiche sociali durante la fase di emergenza da COVID-19, facendo sì che potessero essere presi in carico anche i bisogni nuovi, di categorie che fino a quel momento mai si erano affacciate ai Servizi sociali.

Non bisogna però negare che, pur con le criticità appena rappresentate, quella odierna rappresenti una fase di investimento per i sistemi di Servizio pubblici: le Missioni 5 e 6 del PNRR, in particolare, mettono al centro di molti dei propri interventi proprio la dimensione abitativa, intesa nella sua accezione più ampia: casa come luogo di cura, sicuro e accessibile, come ambiente di vita in cui sviluppare relazioni e socialità, come luogo di recupero della propria autonomia e identità.

Nei prossimi anni occorrerà perciò concentrarsi non solo sulla componente infrastrutturale della dimensione abitativa ma, parallelamente, lavorare nell'ottica dei bisogni e dei progetti di vita delle persone, di cui la casa – e il contesto in cui vi è inserita – rappresentano un elemento imprescindibile.

### Serena Spinelli

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



# INTRODUZIONE

La condizione abitativa è soggetta a dinamiche, tendenze e cambiamenti strutturali di varia natura che mutano nel tempo. Infatti se nel passato le difficoltà di tipo abitativo riguardavano in particolare le persone che si spostavano nei centri industrializzati per motivi lavorativi, nella fase odierna coinvolgono una larga fascia di popolazione e sono il risultato di una molteplicità di aspetti, di tipo demografico ed economico.

Sulla capacità di mantenimento dell'alloggio e sulla domanda di casa incidono, oltre che le trasformazioni della popolazione riguardo le aspettative di vita e di invecchiamento, la diversità dei modelli familiari, le condizioni di salute e le reti di aiuto, gli aspetti della mobilità e quelli dell'occupazione, che nell'ultimo periodo sono stati influenzati dall'emergenza sanitaria. Parallelamente ad un generale impoverimento, si sta verificando un rilevante incremento del costo della vita, principalmente da attribuire al rincaro dei beni energetici ma anche di quelli alimentari e legati in senso più ampio alla casa, con la conseguenza di creare per una larga fetta di popolazione una serie di criticità tra cui anche quelle di poter accedere ad un'abitazione di qualità o di sostenerne i relativi costi.

Alla luce del quadro brevemente delineato, l'Undicesimo rapporto sulla condizione abitativa in Toscana riporta dati e approfondimenti che osservano il tema dell'abitare nei suoi diversi aspetti, facendo emergere - oltre che le criticità - le risposte attuate a livello europeo, nazionale e locale.

Attraverso un'analisi del contesto socio economico toscano e del mercato immobiliare, viene fornito un quadro delle risorse attivate e da cui scaturiscono



no diverse opportunità attraverso un approccio che tiene conto della multidimensionalità dell'abitare. In particolare, vengono evidenziati i finanziamenti previsti dal PNRR che, ha previsto interventi relativi all'abitare diversificati, quali quello dell'housing sociale e della rigenerazione urbana come strumento di supporto all'inclusione, soprattutto giovanile e volto al recupero del degrado sociale e ambientale, attraverso la riqualificazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e la rifunzionalizzazione di aree e strutture edilizie esistenti. All'interno della Missione 5 Componente 2 sono previsti poi interventi rivolti a specifiche categorie di popolazione in situazioni di fragilità, quali quelle con disabilità, anziani non autosufficienti, persone senza dimora - dove il tema dell'abitazione e della domiciliarità delle cura definiscono gli interventi che saranno messi in campo dagli Ambiti territoriali sociali.

Nel rapporto vengono inoltre descritti gli interventi destinati a ridurre il disagio abitativo aventi natura di tipo monetario, tra i quali quelli destinati al sostegno alla locazione e alla morosità incolpevole, accompagnati da un'analisi delle caratteristiche dei beneficiari e delle domande presentate.

Una delle sezioni di maggior rilievo e dettaglio del presente rapporto attiene alla restituzione del monitoraggio del sistema di edilizia residenziale pubblica in Toscana: l'analisi del patrimonio immobiliare, le caratteristiche dei nuclei che vi abitano, le domande di alloggi, i dati gestionali delle Aziende pubbliche per la casa. Al suo interno, uno specifico focus è dedicato alle risorse del Fondo complementare del PNRR dedicate alla sicurezza sismica e all'efficientamento energetico degli alloggi Erp, risorse che si affiancano a quelle regionali per la manutenzione straordinaria del patrimonio.

Tra gli approfondimenti svolti in questa edizione dall'Osservatorio Sociale Regionale, oltre ai già richiamati temi relativi alla Rigenerazione urbana e alle risorse del PNRR destinate ad ambiti e interventi afferenti la sfera dell'abitare, viene inoltre presentato un focus sull'emergenza abitativa in Toscana, attraverso la descrizione di alcuni progetti innovativi realizzati nei territori di Lucca e Pistoia, che cercano di ampliare il ventaglio di risposte ulteriori rispetto all'edilizia pubblica e alle misure di sostegno economico per persone sotto procedure di sfratto o con difficoltà per il mantenimento dell'alloggio. Da questi progetti emerge anche il ruolo rilevante svolto dai Soggetti del Terzo settore nel dare risposte ai cittadini sul tema dell'abitare; risposte che spesso, come nel caso delle attività svolte dalle Agenzie Sociali per la casa, attuano con azioni di accompagnamento e mediazione sul mercato, trovando spesso spazi di innovazione degli interventi e contribuendo a dare risposte ai bisogni complessi al fine di ridurre le situazioni di disagio e favorire l'inclusione sociale.



# QUADRO DI SINTESI REGIONALE

## LO STOCK ABITATIVO

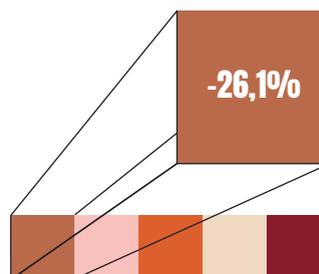
### Il patrimonio immobiliare



Il patrimonio residenziale in Toscana è pari a 2.189.093 unità, un valore pari al 6,1% dell'intero stock nazionale, sostanzialmente stabile su base annuale.

(fonte: Agenzia delle Entrate)

### Le nuove costruzioni



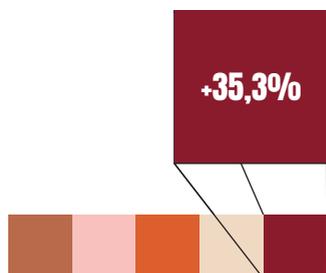
Si interrompe il mini ciclo di crescita del numero di nuove costruzioni e dei volumi costruttivi, in atto nel periodo 2016-2019, a riprova di un forte impatto dell'emergenza sanitaria anche sul settore edilizio

(fonte: Istat)



## IL MERCATO IMMOBILIARE

## Le compravendite



Dopo la battuta d'arresto registrata nel 2020 a causa della Pandemia, il mercato delle compravendite riprende la sua corsa con un saldo positivo a doppia cifra anche rispetto al 2019

(fonte: Agenzia delle Entrate)

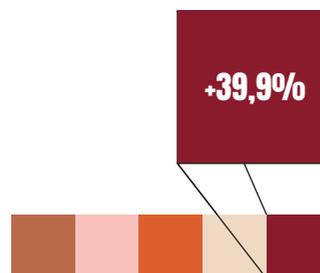
## I prezzi



Stabili i prezzi degli immobili residenziali in Toscana nei comuni capoluogo (-0,3%), mentre prosegue il pur lieve calo nei comuni del resto della provincia (-1%).

(fonte: Agenzia delle Entrate)

## I mutui

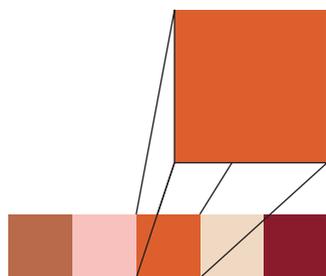


L'acquisto di immobili attraverso mutuo copre il 56,7% del totale delle acquisizioni; in forte crescita su base annua il numero complessivo di mutui ipotecari concessi, in analogia con il contesto nazionale.

(fonte: Agenzia delle Entrate)

## IL MERCATO DELLE LOCAZIONI

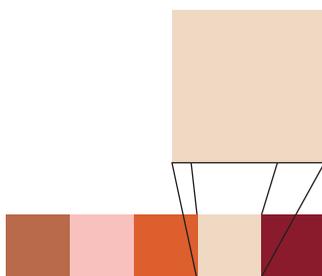
## I canoni



L'andamento medio dei livelli minimi e massimi dei canoni di locazione, nel confronto 2019-2021 mostra una situazione di lieve arretramento dei prezzi sull'intero territorio, con una maggiore tenuta dei prezzi nei Comuni capoluogo.

(fonte: Agenzia delle Entrate)

## Le risorse pubbliche



Per il 2021 le risorse provenienti dal fondo sociale per l'affitto si attestano a 13,9 milioni di euro, da destinare al finanziamento dei bandi ordinari. A fronte del perdurare delle criticità imposte dalla crisi pandemica oltre a que-

ste risorse sono da assommare ulteriori 4,9 milioni provenienti dal "Decreto sostegni bis" e 6,3 milioni provenienti dal Fondo sociale europeo.

Sono stati inoltre stanziati circa 3,8 milioni dal finanziamento del fondo sociale per l'affitto predisposti dai Comuni: nella chiusura del 2020 gli avvisi del POR FSE 2014-2020 hanno destinato risorse alle Zone per sviluppare progetti e percorsi di sostegno all'affitto, utilizzando 13,6 milioni come bacino di finanziamento. Si segnala che le risorse sono state fruite sia nel 2020 che nel 2021.

(fonte: Regione Toscana)





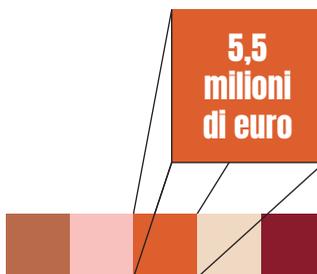
## GLI SFRATTI

### Le richieste, i provvedimenti e le esecuzioni



A partire dal 1° luglio 2021 è avvenuto un parziale sblocco degli sfratti, proseguito con tappe successive fino alla fine dell'annualità. Le evidenze non consentono ancora una lettura reale del fenomeno, per cui occorrerà aspettare i dati 2022.

### Le risorse pubbliche

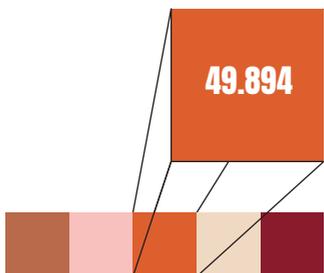


Il Fondo nazionale per la morosità incolpevole ha destinato alla Toscana circa 4 milioni di euro per i Comuni capoluogo e ad alta tensione abitativa; il Fondo regionale, destinato a tutti gli altri Comuni, ha destinato nel 2021 293mila euro, cui si aggiungono 1,2 milioni di residui dagli anni precedenti.

(fonte: Regione Toscana)

## L'EDILIZIA PUBBLICA

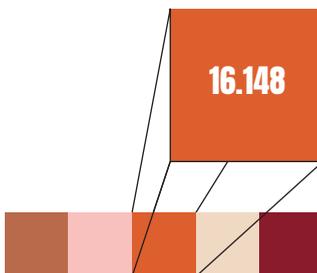
### L'offerta di alloggi



Il patrimonio ERP è composto da 49.894 alloggi, 40 unità in più rispetto al 2020. Gli alloggi in costruzione nel 2021 sono 293, di cui 93 con prevista consegna nel 2022

(fonte: Soggetti gestori Erp)

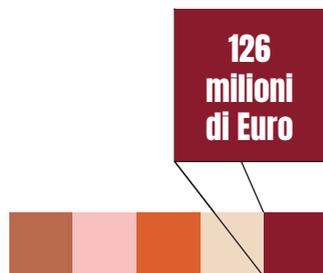
### La domanda di alloggi



Negli ultimi bandi generali emanati dai Comuni toscani sono state presentate complessivamente 19.094 domande, di cui 16.148 ammesse (84,6%). Il tasso di soddisfazione annuale della domanda è stato del 4,8%, con 1.009 nuove assegnazioni.

(fonte: Comuni)

### Le risorse pubbliche



Per il triennio 2020-2022, la Regione Toscana ha destinato 32,4 milioni di euro per interventi di manutenzione, qualificazione, efficientamento energetico e ripristino del patrimonio ERP. Fino al 2026 il PNRR destina alla Toscana oltre 93 milioni per riqualificare l'edilizia residenziale pubblica dal punto di vista energetico e della sicurezza sismica.



# IL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO

## 1.1 Andamento demografico

Per il 2021 il numero totale di persone residenti in Toscana torna a crescere lievemente, registrando un aumento in valori assoluti di 7.952 unità, passando ad un totale di 3.676.285, contro i 3.668.333 registrati nel 2020. Nel raffronto con il periodo post pandemico resta piuttosto marcato il calo di popolazione residente con una contrazione dell'1,24% rispetto al 2019.

Anche per il 2021 è ragionevole ipotizzare che le limitazioni imposte dallo stato d'emergenza sanitaria abbiano impattato in maniera considerevole sulle scelte residenziali della popolazione. Tuttavia l'incremento dello 0,2% della popolazione residente lascia ben sperare rispetto alla possibilità di riattrarre all'interno dei confini regionali un numero maggiore di residenti, a fronte di un progressivo ritorno verso situazioni di vita meno vincolate dalle restrizioni per contrastare la diffusione del contagio da sars-Cov-2.

Il perpetuarsi della crisi pandemica anche per tutto l'arco del 2021 ha prodotto inevitabili ripercussioni sulle variabili demografiche, incidendo in maniera piuttosto netta rispetto al numero di nascite e di morti verificatesi durante l'anno. Facendo un raffronto con il 2019 si registra un incremento dell'8,7% del numero di morti, mentre nel raffronto con il 2020 si segnala una riduzione del -1,4%. Per quanto riguarda le nascite avvenute nel 2021 si rileva un incremento complessivo dello 0,4% rispetto all'anno precedente, principalmente concentrato nella provincia senese, che con il 6,6%, rappresenta il territorio che ha fatto segnare l'aumento maggiore in rapporto al 2020.



TABELLA 1.1 - NUMERO NASCITE, MORTI E SALDO NATURALE PER PROVINCIA

PROV.	2021			2020			2019		
	NATI VIVI	MORTI	SALDO NATURALE	NATI VIVI	MORTI	SALDO NATURALE	NATI VIVI	MORTI	SALDO NATURALE
Arezzo	2.164	4.537	-2.373	2.150	4.429	-2.279	2.217	4.019	-1.802
Firenze	6.386	12.103	-5.717	6.325	12.717	-6.392	6.610	11.346	-4.736
Grosseto	1.166	2.939	-1.773	1.199	3.059	-1.860	1.174	2.845	-1.671
Livorno	1.844	4.509	-2.665	1.822	4.549	-2.727	1.949	4.209	-2.260
Lucca	2.114	5.247	-3.133	2.148	5.183	-3.035	2.366	4.734	-2.368
Massa-Carrara	982	2.414	-1.432	955	3.036	-2.081	969	2.514	-1.545
Pisa	2.720	5.102	-2.382	2.734	5.226	-2.492	2.824	4.846	-2.022
Pistoia	1.753	3.926	-2.173	1.738	3.649	-1.911	1.831	3.285	-1.454
Prato	1.607	3.040	-1.433	1.683	2.814	-1.131	1.752	2.430	-678
Siena	1.684	3.655	-1.971	1.580	3.473	-1.893	1.759	3.449	-1.690
<b>Toscana</b>	<b>22.420</b>	<b>47.472</b>	<b>-25.052</b>	<b>22.334</b>	<b>48.135</b>	<b>-25.801</b>	<b>23.451</b>	<b>43.677</b>	<b>-20.226</b>

Fonte: dati Demolstat

Assumendo una prospettiva di dettaglio provinciale si nota, per quanto riguarda la distribuzione della popolazione residente, un andamento fortemente disomogeneo fra i vari territori. Prato con 8.350, Firenze con 8.716, Lucca con 1.214 e Pisa con 820, sono le uniche province che registrano un aumento del numero di residenti rispetto all'anno precedente. Soprattutto per quanto riguarda Prato e Firenze l'incremento è piuttosto rilevante attestandosi rispettivamente al 3% e all'1%, favorito presumibilmente dal parziale rientro di una fetta di popolazione che si era allontanata da queste zone successivamente al verificarsi della crisi pandemica, a fronte anche delle nuove modalità occupazionali, di studio e formazione svolte con maggior frequenza in forma digitale. All'opposto Livorno con -2.874, Arezzo -2.236 e Pistoia con -1.563 sono le province che segnano il calo maggiore.

Per il 2021, con un totale di 424.215 unità, risulta in crescita la presenza di cittadini stranieri, i quali crescono del 7,2% rispetto all'anno precedente, anno in cui la popolazione straniera si attestava a 395.659 residenti. Anche in rapporto al 2019 si riscontra un leggero aumento, pari allo 0,5% a fronte di un totale di cittadini stranieri presenti in Toscana pari a 422.088. Sempre per il 2021, in valori assoluti, soltanto le province di Grosseto -690, Siena -223 e Arezzo -184 riscontrano un *trend* negativo rispetto alla presenza di popolazione straniera sul territorio provinciale.





TABELLA 1.2 - POPOLAZIONE RESIDENTE AL 01/01/2022 PER PROVINCIA

PROV.	POPOLAZIONE RESIDENTE	RESIDENTI PROV./ RESIDENTI TOT.	POPOLAZIONE STRANIERA	STRANIERI PER PROV./ TOT. STRANIERI	STRANIERI POP. PROV.
Arezzo	334.634	9,1%	35.506	8,40%	10,6%
Firenze	994.717	27,1%	132.135	31,10%	13,3%
Grosseto	216.989	5,9%	21.611	5,10%	9,9%
Livorno	326.716	8,9%	27.172	6,40%	8,3%
Lucca	381.890	10,4%	32.113	7,60%	8,4%
Massa-Carrara	188.395	5,1%	14.389	3,40%	7,6%
Pisa	417.245	11,3%	42.762	10,10%	10,2%
Pistoia	289.256	7,9%	30.046	7,10%	10,4%
Prato	264.397	7,2%	59.855	14,10%	22,6%
Siena	262.046	7,1%	28.626	6,70%	10,9%
<b>Toscana</b>	<b>3.676.285</b>	<b>100%</b>	<b>424.215</b>	<b>100%</b>	<b>11,5%</b>

Fonte: dati Demolstat

Anche a livello nazionale il *trend* inerente alla presenza di cittadini stranieri risulta in crescita, passando dai 5.039.637 del 2020 ai 5.161.948 del 2021, con una variazione percentuale in positivo del 2,4%. Rispetto all'anno precedente resta inalterato il ranking delle prime cinque nazionalità di provenienza della popolazione straniera residente in Italia. Si compone in maniera leggermente diversa invece il ranking delle principali nazionalità dei cittadini stranieri presenti in Toscana in cui troviamo in seconda posizione la Cina con 73.684 residenti, mentre le Filippine risultano essere il quinto Paese di provenienza con un totale di 12.932 cittadini su suolo toscano.

TABELLA 1.3 - PAESE DI PROVENIENZA POPOLAZIONE STRANIERA RESIDENTE IN ITALIA AL 1° GENNAIO 2022, PRIMI SEI PAESI

NAZIONALITÀ	MASCHI	FEMMINE	TOTALE
Romania	456.222	620.190	1.076.412
Albania	221.970	211.201	433.171
Marocco	230.765	198.182	428.947
Cina	166.574	163.921	330.495
Ucraina	52.900	183.053	235.953
Altre	1.391.607	1.265.363	2.656.970
<b>Totale</b>	<b>2.520.038</b>	<b>2.641.910</b>	<b>5.161.948</b>

Fonte: dati Demolstat

**TABELLA 14 - PAESE DI PROVENIENZA POPOLAZIONE STRANIERA RESIDENTE IN TOSCANA AL 1° GENNAIO 2022, PRIMI SEI PAESI**

NAZIONALITÀ	MASCHI	FEMMINE	TOTALE
Romania	28.146	45.817	73.963
Cina	37.951	35.733	73.684
Albania	30.692	28.567	59.259
Marocco	15.757	12.526	28.283
Filippine	5.786	7.146	12.932
Altre	86.237	91.573	177.810
<b>TOTALE</b>	<b>204.569</b>	<b>221.362</b>	<b>425.931</b>

Fonte: dati Demolstat

Nella tabella 15 sono racchiuse le principali misure di sintesi volte a rilevare il livello d'invecchiamento della popolazione nell'arco degli ultimi cinque anni. A livello nazionale si nota che dal 2018 ad oggi l'età media della popolazione è aumentata di 1 anno, arrivando a toccare quota 46,2 anni. L'età media toscana, stimata a 47,6 anni, supera quella nazionale di un anno e quattro mesi. Di converso se si prende a riferimento l'ultimo quinquennio, il *trend* di crescita dell'età media risulta più contenuto con un aumento di 0,7.

L'indice di vecchiaia<sup>1</sup> l'indice di dipendenza strutturale<sup>2</sup> e l'indice di dipendenza degli anziani<sup>3</sup>, rappresentano delle misure di sintesi particolarmente efficaci nel restituire un quadro d'insieme volto a mettere in evidenza sia il rapporto fra persone anziane e giovani, sia il rapporto fra soggetti attivi e non attivi nel mercato del lavoro. Implicitamente le due misure offrono delle preziose indicazioni rispetto a dinamiche di natura previdenziale, e di servizi d'assistenza e cura. Procedendo con ordine, rispetto all'indice di vecchiaia in Toscana si riscontra un rapporto di ben 2,19 residenti over 65 per ogni residente under 14, mentre a livello nazionale questa misura si attesta a 1,87. Per quanto riguarda l'indice di dipendenza strutturale si evince che nel territorio

<sup>1</sup> L'indice di vecchiaia è ottenuto rapportando la numerosità della popolazione di età superiore ai 65 anni per la popolazione inferiore ai 14. Il risultato, moltiplicato per cento, indica quanti anziani fanno parte della popolazione ogni cento giovani.

<sup>2</sup> L'indice di dipendenza strutturale si ottiene rapportando la numerosità della popolazione in età non attiva (ossia soggetti in età inferiore a 14 anni e superiore ai 65 anni) e la popolazione potenzialmente attiva nel mercato del lavoro. Moltiplicando per cento sappiamo quanti soggetti non attivi ci sono ogni cento abitanti.

<sup>3</sup> L'indice di dipendenza degli anziani si ottiene rapportando la popolazione di 65 anni e più e la popolazione in età attiva (15-64 anni), moltiplicato per cento. La misura di sintesi evidenzia quanto quota parte di popolazione over 65 è presente ogni cento soggetti in età attiva.



toscana sono presenti 60,8 soggetti inattivi ogni 100 individui ricompresi fra la popolazione attiva. Da segnalare che all'interno del quinquennio preso a riferimento si registra per il 2022 un calo di questa misura di 0,3 punti percentuali rispetto all'anno precedente. Decisamente opposta è invece la tendenza a livello nazionale che per il 2022 fa registrare il maggior incremento del quinquennio per l'indice di dipendenza strutturale, il quale è cresciuto di 0,6 punti percentuali, attestandosi a 57,5.

In una riflessione d'insieme, la fotografia prodotta dai valori riportati in tabella 1,5 evidenzia un progressivo invecchiamento della popolazione nazionale, processo che sembra essere ancor più marcato per il contesto regionale toscano. A riprova di questo andamento l'indice di dipendenza degli anziani per il 2022 mette in evidenza che sono presenti 41,8 persone con un'età maggiore di 64 anni ogni cento soggetti afferenti alla fascia di popolazione attiva. Questa misura supera di ben 4,3 punti percentuali il valore nazionale, chiamando in causa la necessità di sviluppare servizi e interventi afferenti alla sfera abitativa (ma non solo) che tengano ben presente il bilanciamento demografico della popolazione residente in Toscana.

TABELLA 1.5 - ANZIANITÀ NAZIONALE E REGIONALE PER GLI ULTIMI CINQUE ANNI

	2018	2019	2020	2021	2021
Età media (Italia)	45,2	45,5	45,7	46	46,2
Età media (Toscana)	46,9	47,1	47,3	47,5	47,6
Indice di vecchiaia (Italia - val. %)	169,5	174	179,4	184,1	187,9
Indice di vecchiaia (Toscana - val. %)	202,3	206,1	211,4	216,6	219,8
Indice di dipendenza strutturale (Italia - val. %)	56,2	56,4	56,7	56,9	57,5
Indice di dipendenza strutturale (Toscana - val. %)	60,9	60,9	61,1	61,1	60,8
Indice di dipendenza degli anziani (Italia - val. %)	35,4	35,8	36,4	37	37,5
Indice di dipendenza degli anziani (Toscana - val. %)	40,7	41	41,5	41,5	41,8

Fonte: dati Demolstat



## 1.2 Il mercato del lavoro

Il 2021 al pari dell'anno precedente è stato fortemente caratterizzato dalla crisi epidemica da COVID-19 che ha avuto rilevanti ripercussioni sull'intera struttura del mercato del lavoro. A fronte del carattere epocale assunto dai cambiamenti introdotti dalla crisi pandemica risulta anche per questa annualità difficoltoso tracciare un bilancio di lungo periodo capace di delineare delle affidabili interpretazioni di processo sulla dimensione occupazionale causate dall'avvento del COVID-19. A supporto di quanto asserito è opportuno richiamare il blocco ai licenziamenti introdotto dal decreto "Cura Italia" D.L. 17 marzo 2020 n.18 e successivamente modificato in decreto legge 30 giugno 2021 n.99, conosciuto come decreto sostegni bis, con il quale lo sblocco dei licenziamenti è stato rinviato al 31 ottobre 2021<sup>4</sup>.

Entrando nel merito dei dati per il 2021 in Toscana si riscontra una forza lavoro complessiva<sup>5</sup> pari a 1.672.000 unità, con un tasso di attività<sup>6</sup> del 71,1%, cresciuto di 0,2 punti percentuali rispetto allo scorso anno e superiore a quello nazionale di 6,6 punti percentuali che si attesta a 64,5%. Il *trend* del 2021 sembra confermare l'interpretazione già sostenuta nei rapporti precedenti, secondo la quale l'elevato tasso di attività toscano sia correlato ad un'alta percentuale di donne attive nel mercato del lavoro, condizione che purtroppo sappiamo non essere così diffusa in altri territori in cui le diseguaglianze di genere impattano maggiormente. A riprova di quanto asserito, per il 2021 continua a crescere il tasso di attività femminile che con il 65,3%, porta la Toscana ad essere la quinta regione con il valore più alto, preceduta da Trentino Alto-Adige 65,9%, Emilia-Romagna 66,4%, Provincia autonoma di Bolzano 66,8% e Valle d'Aosta 68,2%.

Al netto delle premesse sviluppate nell'apertura di questo paragrafo, in tabella 1.6 sono riportati per gli ultimi tre anni i principali settori lavorativi e la tipologia occupazionale ricoperta, al fine di comprendere, seppure in maniera parziale, quali sono stati gli effetti prodotti dall'emergenza sanitaria. Da una prima visione dei dati si registra un calo del numero totale di occupati che specularmente sia in Toscana che in Italia segna una diminuzione di 2,4 punti percentuali nel raffronto fra 2019 e 2021.

<sup>4</sup> Per approfondire si veda Osservatorio sociale regionale (2021). Abitare in Toscana, Decimo rapporto sulla condizione abitativa. Firenze: Regione Toscana.

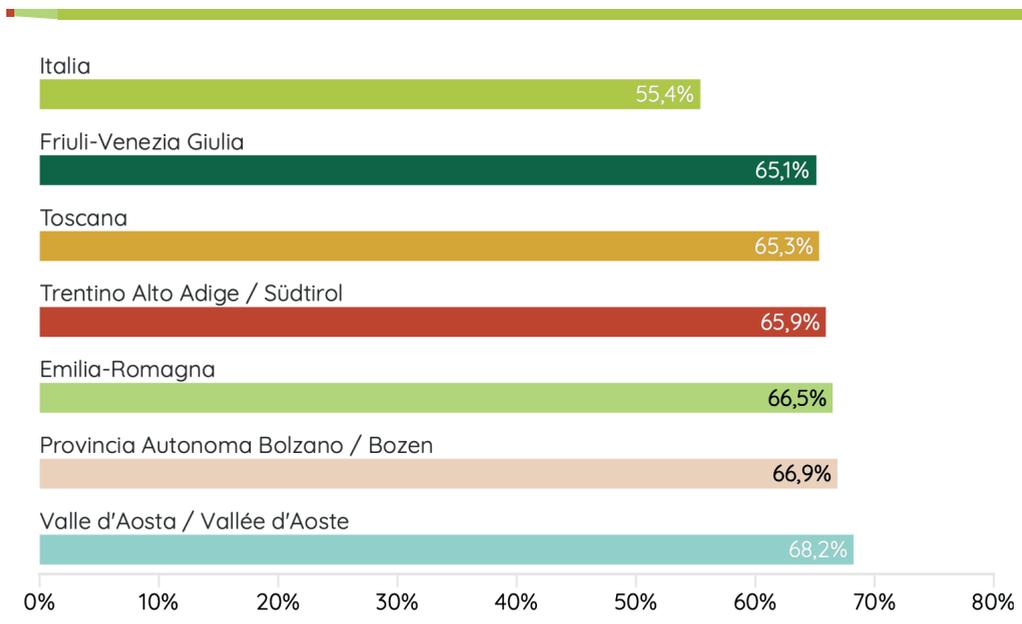
<sup>5</sup> Istat definisce forza di lavoro complessiva il totale dei soggetti abili al lavoro indipendentemente dallo stato di occupazione. Si tratta pertanto di un valore che indica il totale di individui potenzialmente impiegabili a livello lavorativo. Non fanno parte di questo calcolo gli inattivi, ovvero sia quelli insieme di persone né occupate né disoccupate (come ad esempio gli studenti).

<sup>6</sup> Il tasso di attività viene calcolato dal rapporto tra forze di lavoro e popolazione residente.





FIGURA 11 - PRIME SEI REGIONI PER TASSO DI ATTIVITA' FEMMINILE (15-64) ANNO 2021



Fonte: nostra elaborazione su dati Istat, rilevazione sulle forze di lavoro

In una panoramica di dettaglio a livello regionale si riscontra una sostanziale invarianza del settore dell'agricoltura, mentre per quello dell'industria si è verificato un aumento dell'1,9% di occupati. Di particolare interesse è invece l'andamento del settore delle costruzioni, al netto degli incentivi ricevuti da questo ambito di lavoro dal D.L. rilancio 19 maggio 2020, n. 34, per incentivare interventi di ristrutturazione edilizia in particolare con il superbonus al 110%. A livello nazionale l'aumento del numero di occupati in questo settore è considerevole con un incremento dell'8,5%, mentre per la Toscana si registra un aumento di occupati pari al 4% nel 2020, per poi tornare nel 2021 ad un ammontare sostanzialmente identico a quello del 2019. Per comprendere la portata economica introdotta dal superbonus, recentemente l'*Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile* - ENEA - ha rilasciato alcuni dati del volume monetario prodotto dagli interventi<sup>7</sup>. A livello nazionale sono in totale 199.124, gli interventi edilizi incentivati, per un totale di 35.2 miliardi di investimenti ammessi che porteranno a detrazioni per 38.7 miliardi di euro. In Toscana gli interventi ammontano a

<sup>7</sup> Il rapporto è consultabile al seguente link [www.energiaenergetica.enea.it/images/detrazioni/Avvisi/Report\\_dati\\_mensili\\_30\\_06\\_2022.pdf](http://www.energiaenergetica.enea.it/images/detrazioni/Avvisi/Report_dati_mensili_30_06_2022.pdf)



15.326, per un totale di 2,1 miliardi di euro di investimenti ammessi, che si tradurranno in 2,3 miliardi in detrazioni. Gli interventi di ristrutturazione edilizia attivati entro i confini regionali hanno riguardato per l'11% condomini con una spesa media per intervento di 442.990,42 €, per il 45,4% edifici unifamiliari con una spesa media di 105.971,23 € e infine per il 42,7% unità immobiliari funzionalmente indipendenti con una spesa media di 90.266,50 €.

Riportando nuovamente lo sguardo sull'andamento occupazionale dei vari settori, si riscontra che è quello del commercio l'ambito lavorativo ad aver risentito maggiormente degli effetti della crisi sanitaria, in quanto per il 2021 si conta un calo di -7,7% degli occupati.

Sempre dai dati riportati in tabella è possibile notare forti discrepanze fra posizioni contrattuali di lavoro dipendente e indipendente. Se per i primi si può parlare di invarianza fra i valori del 2019 e quelli del 2021, diverso è invece il caso dei lavoratori indipendenti per i quali si riscontra una diminuzione del numero di occupati che ammonta a -9,6% in Toscana e a -6,4% in Italia, presumibilmente dettato dalla maggior flessibilità dei rapporti di lavoro soggetta a meno vincoli contrattuali per i lavori autonomi.

TABELLA 16 - OCCUPATI PER SETTORE DI ATTIVITA' ECONOMICA E POSIZIONE OCCUPAZIONALE (DATI IN MIGLIAIA)

ANNO E AREA	TOT.	SETTORE					POSIZIONE	
		AGRICOLTURA	INDUSTRIA IN SENSO STRETTO	CONSTRUZIONI	COMMERCIO	ALTRI SERVIZI	DIPENDENTI	INDIPENDENTI
<b>2021</b>								
Toscana	1.546	49	325	96	217	860	1.180	366
Italia	22.554	913	4.577	1.431	3.107	12.526	17.630	4.924
<b>2020</b>								
Toscana	1.544	49	315	99	221	861	1.155	390
Italia	22.385	905	4.597	1.328	3.130	12.425	17.357	5.028
<b>2019</b>								
Toscana	1.584	49	319	95	235	885	1.179	405
Italia	23.109	896	4.658	1.319	3.254	12.982	17.848	5.262

Fonte: dati Istat rilevazione sulle forze di lavoro





I dati riportati in tabella 1.7 ci mostrano come per il 2021 prosegua il calo del numero di occupati già iniziato nell'anno precedente, in raffronto al quale si riscontra una variazione negativa di -2,27%. La forbice si amplia in comparazione con il 2019, in cui il calo del numero di occupati ammonta a -3,5%. Per quanto riguarda il tasso di occupazione giovanile si rileva invece, per il 2021, una ripresa con una crescita di 1,4 punti percentuali rispetto al 2020. E' soprattutto il tasso di occupazione giovanile di sesso femminile a far registrare l'aumento maggiore con una crescita dell'1,8%. Nonostante questo incremento emerge piuttosto chiaramente un discreto squilibrio di genere, poiché il tasso di occupazione giovanile maschile con il 23,3% per il 2021 è tornato a registrare valori in linea con quelli pre-pandemia; di contro sul versante femminile i valori restano inferiori di oltre 2 punti percentuali rispetto al medesimo periodo di riferimento pre-pandemico, a dimostrazione di due crescite del tasso occupazionale segnate da ritmi decisamente differenti.

TABELLA 1.7 - OCCUPATI COMPLESSIVI E TASSO DI OCCUPAZIONE (15-64 E 15-24 ANNI) PER SESSO E PROVINCIA - ANNO 2021 (DATI IN MIGLIAIA E IN PERCENTUALE)

TOSCANA	OCCUPATI (V.A.)			TASSO DI OCCUPAZIONE 15-64 ANNI (V. %)			TASSO DI OCCUPAZIONE 15-24 ANNI (V. %)		
	M	F	M/F	M	F	M/F	M	F	M/F
2017	865	718	1.582	72,3	59,9	66	23,7	17,2	20,6
2018	871	724	1.594	72,7	60,5	66,5	22,7	16,9	19,9
2019	877	725	1.602	73,4	60,6	66,9	23,1	17,6	20,5
2020	873	709	1.582	72,9	59,5	66,1	22,2	13,6	18,1
<b>2021 - PER PROVINCIA</b>									
Massa-Carrara	40	31	72	66,7	51,5	59,1	15	13,4	14,3
Lucca	87	65	152	71,3	53,1	62,1	25,4	16,6	21,2
Pistoia	68	51	119	71,3	54,5	62,8	21,8	15,9	18,9
Firenze	229	200	430	72,1	63,4	67,7	21,5	12,9	17,1
Livorno	75	59	134	73	56,6	64,7	31,6	15,2	23,7
Pisa	100	81	180	73,9	60,7	67,3	20,3	18,7	19,6
Arezzo	78	67	145	73,4	62,6	68	24,7	17,9	21,5
Siena	62	49	112	75,1	59,5	67,2	22,3	8,3	15,8
Grosseto	53	40	93	74,4	57,7	66	30,9	24,5	27,6
Prato	59	51	109	69,3	60	64,6	24,1	15,8	20,1
<b>Toscana</b>	<b>852</b>	<b>694</b>	<b>1.546</b>	<b>72,2</b>	<b>59,2</b>	<b>65,6</b>	<b>23,3</b>	<b>15,4</b>	<b>19,5</b>
<b>Italia</b>	<b>13.044</b>	<b>9.510</b>	<b>22.554</b>	<b>67,1</b>	<b>49,4</b>	<b>58,2</b>	<b>21,3</b>	<b>13,5</b>	<b>17,5</b>

Fonte: dati Istat rilevazione sulle forze di lavoro



Per il 2021 iniziano ad intravedersi gli effetti prodotti sull'occupazione dalla crisi sanitaria, in quanto per la prima volta negli ultimi cinque anni torna a crescere il tasso di disoccupazione, che con il 7,5% si assesta su dei livelli simili a quelli fatti registrare per il 2018 e che superano di circa 1 punto percentuale i valori segnati nel 2020. La provincia di Lucca con l'11,9% è il territorio con il più elevato tasso di disoccupazione, seguita da Massa-Carrara (11,3%) e Pistoia (9,8%). All'opposto quella di Livorno con il 5,5% è la provincia nella quale si riscontra la percentuale minore di disoccupazione.

In valori assoluti sono invece 126.000 le persone che per il 2021 sono in cerca di occupazione, principalmente concentrate nelle province di Firenze, Lucca, Pistoia e Pisa, con un aumento complessivo del 12,5% rispetto all'anno precedente.

TABELLA 18 - PERSONE IN CERCA DI OCCUPAZIONE E TASSO DI DISOCCUPAZIONE PER SESSO E PROVINCIA - ANNO 2021 (DATI IN MIGLIAIA E IN PERCENTUALE)

TOSCANA	PERSONE IN CERCA DI OCCUPAZIONE (V.A.)			TASSO DI DISOCCUPAZIONE (V. %)		
	M	F	M/F	M	F	M/F
2017	74	75	148	7,8	9,4	8,6
2018	59	67	126	6,4	8,5	7,3
2019	55	61	116	5,9	7,7	6,7
2020	53	60	112	5,7	7,7	6,6
<b>2021 - PER PROVINCIA</b>						
Massa-Carrara	4	6	9	8,1	15,0	11,3
Lucca	9	12	21	9,3	15,2	11,9
Pistoia	6	7	13	8,2	11,8	9,8
Firenze	13	15	28	5,4	7,1	6,2
Livorno	2	6	8	2,8	8,6	5,5
Pisa	5	8	13	4,6	9,3	6,8
Arezzo	6	5	11	7,2	6,9	7,1
Siena	2	5	7	3,3	9,0	5,9
Grosseto	4	4	8	6,8	9,6	8,0
Prato	4	4	8	7,1	7,0	7,1
<b>Toscana</b>	<b>55</b>	<b>71</b>	<b>126</b>	<b>6,1</b>	<b>9,3</b>	<b>7,5</b>
<b>Italia</b>	<b>1.236</b>	<b>1.131</b>	<b>2.367</b>	<b>8,7</b>	<b>10,6</b>	<b>9,5</b>

Fonte: dati Istat rilevazione sulle forze di lavoro





## 1.3 La povertà in Toscana

Nell'affrontare il tema della povertà una dimensione di assoluto rilievo è inevitabilmente affidata alla variabile economica, in quanto rappresenta la base materiale e primaria attraverso la quale è possibile comprendere se il reddito percepito da una determinata porzione di popolazione è sufficiente a consentire l'accesso e il mantenimento di un'abitazione. Al netto del periodo storico che stiamo odiernamente vivendo aumentano sensibilmente gli squilibri economici e la suddivisione della ricchezza, che resta sempre più distribuita in maniera disomogenea, con la conseguenza di creare per una larga fetta di popolazione serie criticità rispetto al mantenimento delle spese connesse all'abitare.

Parallelamente ad un generale impoverimento della popolazione si sta registrando un vertiginoso incremento del costo della vita. Secondo i dati Istat nel mese di giugno 2022 l'indice dei prezzi al consumo viaggia ad un ritmo di crescita mensile del +1,2%, mentre su base annuale si stima un aumento dell'8%. Le ragioni primarie di un incremento così sproporzionato sono principalmente da attribuire ad un consistente rincaro dei beni energetici la cui crescita, sempre per il 2022 è passata dal +42,6% di maggio al +48,7% di giugno. In questa tendenza non fanno eccezione i beni alimentari e quelli per la cura della persona e della casa che a giugno 2022 hanno registrato un aumento del +8,3%<sup>8</sup>.

Le tabelle sottostanti restituiscono una buona misura della fetta di popolazione avente delle condizioni economiche che la espongono a vulnerabilità sul versante abitativo. In valori assoluti sono 274.604 i nuclei familiari aventi un valore ISEE inferiore ai 16.500 euro, di cui il maggior numero, 65.613 si colloca nel primo scaglione reddituale, ovvero quello compreso fra 0 e 3.000 euro, vertendo in condizioni di povertà estrema. L'insieme di questi nuclei rappresenta una buona stima del potenziale *target* di beneficiari di interventi di edilizia residenziale (ERP). La Legge Regionale 2 gennaio 2019, n.2. alla lettera C dell'Allegato A, pone come condizione per l'accesso all'ERP quella di vertere in una "situazione economica tale da non consentire, nel suddetto ambito territoriale, la locazione di alloggi nel libero mercato adeguati alle esigenze del nucleo familiare. Tale situazione reddituale deve risultare non superiore alla soglia di 16.500 euro di valore ISEE"<sup>9</sup>. In valori percentuali il

<sup>8</sup> I dati Istat riportati nel testo sono consultabili al seguente link: [www.istat.it/it/archivio/272539#:~:text=L'inflazione%20acquisita%20per%20il,3%25%20nel%20mese%20precedente](http://www.istat.it/it/archivio/272539#:~:text=L'inflazione%20acquisita%20per%20il,3%25%20nel%20mese%20precedente)).

<sup>9</sup> Il testo della Legge Regionale 2/2019 è consultabile al seguente link: [www.raccoltanormativa.consiglio.regione.toscana.it/articolo?urndoc=urn:nir:regione.toscana:legge:2019-01-02;2](http://www.raccoltanormativa.consiglio.regione.toscana.it/articolo?urndoc=urn:nir:regione.toscana:legge:2019-01-02;2)



62,6% dei nuclei possiede un ISEE inferiore ai 16.500 euro, mentre di contro si attesta al 37,4% la restante fetta di popolazione che possiede valori che si collocando al disopra.

TABELLA 1.9A - NUCLEI FAMILIARI PER CLASSI ISEE SUDDIVISI PER ZONA DISTRETTO - 2021

USL/ZONA	VALORI ASSOLUTI €						TOT.
	FINO A 3.000	TRA 3.000 E 6.000	TRA 6.000 E 9.000	TRA 9.000 E 12.000	TRA 12.000 E 16.500	> DI 16.500	
<b>Centro</b>	<b>26.823</b>	<b>21.431</b>	<b>22.862</b>	<b>18.987</b>	<b>24.483</b>	<b>76.460</b>	<b>191.046</b>
Empolese-Valdarno-Valdelsa	3.391	2.867	3.414	2.839	3.600	10.421	26.532
Fiorentina Nord-Ovest	2.372	2.357	2.675	2.581	3.642	10.942	24.569
Fiorentina Sud-Est	2.133	1.931	2.244	1.984	2.918	9.865	21.075
Firenze	8.987	6.019	5.989	4.605	5.499	19.933	51.032
Mugello	893	778	963	797	1.078	3.316	7.825
Pistoiese	2.797	2.499	2.505	2.062	2.550	7.000	19.413
Pratese	3.418	2.977	3.195	2.691	3.560	11.013	26.854
Val di Nievole	2.832	2.003	1.877	1.428	1.636	3.970	13.746

USL/ZONA	VALORI ASSOLUTI €						TOT.
	FINO A 3.000	TRA 3.000 E 6.000	TRA 6.000 E 9.000	TRA 9.000 E 12.000	TRA 12.000 E 16.500	> DI 16.500	
<b>Nord-Ovest</b>	<b>25.708</b>	<b>20.471</b>	<b>19.712</b>	<b>15.841</b>	<b>19.533</b>	<b>53.623</b>	<b>154.888</b>
Alta Val di Cecina-Val d'Era	2.182	1.768	1.972	1.738	2.323	6.786	16.769
Apuane	3.481	2.832	2.404	1.969	2.380	5.763	18.829
Bassa Val di Cecina Val di Cornia	2.756	2.383	2.216	1.633	1.801	4.768	15.557
Elba	402	421	435	303	351	863	2.775
Livornese	3.895	3.326	3.346	2.853	3.593	9.730	26.743
Lunigiana	1.025	838	735	529	667	1.733	5.527
Piana di Lucca	3.162	2.490	2.399	1.894	2.280	6.422	18.647
Pisana	5.042	3.245	3.012	2.467	3.266	10.737	27.769
Valle del Serchio	869	680	692	537	729	1.848	5.355
Versilia	2.894	2.488	2.501	1.918	2.143	4.973	16.917





USL/ZONA	VALORI ASSOLUTI €						TOT.
	FINO A 3.000	TRA 3.000 E 6.000	TRA 6.000 E 9.000	TRA 9.000 E 12.000	TRA 12.000 E 16.500	> DI 16.500	
<b>Sud-Est</b>	<b>13.082</b>	<b>11.907</b>	<b>12.358</b>	<b>9.565</b>	<b>11.841</b>	<b>33.631</b>	<b>92.384</b>
Alta Val d'Elsa	869	846	1.029	804	1.068	2.713	7.329
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	3.535	3.050	2.982	2.374	2.655	6.898	21.494
Amiata Senese e Val d'Orcia-Valdichiana Senese	965	998	1.060	853	1.056	2.818	7.750
Aretina	2.383	2.046	1.922	1.420	1.789	5.436	14.996
Casentino	477	425	477	332	412	1.178	3.301
Colline dell'Albegna	705	771	819	658	677	1.658	5.288
Senese	2.026	1.562	1.711	1.284	1.666	5.571	13.820
Val di Chiana Aretina	692	653	601	511	595	1.774	4.826
Val Tiberina	380	362	356	254	405	1.015	2.772
Valdarno	1.050	1.194	1.401	1.075	1.518	4.570	10.808
<b>Totale</b>	<b>65.613</b>	<b>53.809</b>	<b>54.932</b>	<b>44.393</b>	<b>55.857</b>	<b>163.714</b>	<b>438.318</b>

Fonte: elaborazione IRPET su dati INPS



TABELLA 1.9B - PERCENTUALE NUCLEI FAMILIARI PER CLASSI ISEE SUDDIVISI PER ZONA  
DISTRETTO - 2021

USL/ZONA	VALORI %						TOT.
	FINO A 3.000	TRA 3.000 E 6.000	TRA 6.000 E 9.000	TRA 9.000 E 12.000	TRA 12.000 E 16.500	> DI 16.500	
<b>Centro</b>	<b>14,0%</b>	<b>11,2%</b>	<b>12,0%</b>	<b>9,9%</b>	<b>12,8%</b>	<b>40,0%</b>	<b>100,0%</b>
Empolese-Valdarno-Valdelsa	12,8%	10,8%	12,9%	10,7%	13,6%	39,3%	100,0%
Fiorentina Nord-Ovest	9,7%	9,6%	10,9%	10,5%	14,8%	44,5%	100,0%
Fiorentina Sud-Est	10,1%	9,2%	10,6%	9,4%	13,8%	46,8%	100,0%
Firenze	17,6%	11,8%	11,7%	9,0%	10,8%	39,1%	100,0%
Mugello	11,4%	9,9%	12,3%	10,2%	13,8%	42,4%	100,0%
Pistoiese	14,4%	12,9%	12,9%	10,6%	13,1%	36,1%	100,0%
Pratese	12,7%	11,1%	11,9%	10,0%	13,3%	41,0%	100,0%
Val di Nievole	20,6%	14,6%	13,7%	10,4%	11,9%	28,9%	100,0%

USL/ZONA	VALORI %						TOT.
	FINO A 3.000	TRA 3.000 E 6.000	TRA 6.000 E 9.000	TRA 9.000 E 12.000	TRA 12.000 E 16.500	> DI 16.500	
<b>Nord-Ovest</b>	<b>16,6%</b>	<b>13,2%</b>	<b>12,7%</b>	<b>10,2%</b>	<b>12,6%</b>	<b>34,6%</b>	<b>100,0%</b>
Alta Val di Cecina-Val d'Era	13,0%	10,5%	11,8%	10,4%	13,9%	40,5%	100,0%
Apuane	18,5%	15,0%	12,8%	10,5%	12,6%	30,6%	100,0%
Bassa Val di Cecina Val di Cornia	17,7%	15,3%	14,2%	10,5%	11,6%	30,6%	100,0%
Elba	14,5%	15,2%	15,7%	10,9%	12,6%	31,1%	100,0%
Livornese	14,6%	12,4%	12,5%	10,7%	13,4%	36,4%	100,0%
Lunigiana	18,5%	15,2%	13,3%	9,6%	12,1%	31,4%	100,0%
Piana di Lucca	17,0%	13,4%	12,9%	10,2%	12,2%	34,4%	100,0%
Pisana	18,2%	11,7%	10,8%	8,9%	11,8%	38,7%	100,0%
Valle del Serchio	16,2%	12,7%	12,9%	10,0%	13,6%	34,5%	100,0%
Versilia	17,1%	14,7%	14,8%	11,3%	12,7%	29,4%	100,0%





USL/ZONA	VALORI %						TOT.
	FINO A 3.000	TRA 3.000 E 6.000	TRA 6.000 E 9.000	TRA 9.000 E 12.000	TRA 12.000 E 16.500	> DI 16.500	
<b>Sud-Est</b>	<b>14,2%</b>	<b>12,9%</b>	<b>13,4%</b>	<b>10,4%</b>	<b>12,8%</b>	<b>36,4%</b>	<b>100,0%</b>
Alta Val d'Elsa	11,9%	11,5%	14,0%	11,0%	14,6%	37,0%	100,0%
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	16,4%	14,2%	13,9%	11,0%	12,4%	32,1%	100,0%
Amiata Senese e Val d'Orcia-Valdichiana Senese	12,5%	12,9%	13,7%	11,0%	13,6%	36,4%	100,0%
Aretina	15,9%	13,6%	12,8%	9,5%	11,9%	36,2%	100,0%
Casentino	14,5%	12,9%	14,5%	10,1%	12,5%	35,7%	100,0%
Colline dell'Albegna	13,3%	14,6%	15,5%	12,4%	12,8%	31,4%	100,0%
Senese	14,7%	11,3%	12,4%	9,3%	12,1%	40,3%	100,0%
Val di Chiana Aretina	14,3%	13,5%	12,5%	10,6%	12,3%	36,8%	100,0%
Val Tiberina	13,7%	13,1%	12,8%	9,2%	14,6%	36,6%	100,0%
Valdarno	9,7%	11,0%	13,0%	9,9%	14,0%	42,3%	100,0%
<b>Totale</b>	<b>15,0%</b>	<b>12,3%</b>	<b>12,5%</b>	<b>10,1%</b>	<b>12,7%</b>	<b>37,4%</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: elaborazione IRPET su dati INPS



La tabella 1.9c restituisce una panoramica rispetto alla distribuzione sul totale dei nuclei con valori ISEE inferiori ai 16.500 euro, suddivisi per zona di distretto. Come era legittimo attendersi, nelle prime posizioni troviamo le zone che possiedono entro i propri confini città e centri urbani di media grandezza, con soltanto Firenze che cuba l'11,33%, seguita dalle zone Pisana e Livornese che segnano il 6,20% e l'Empolese-Valdarno-Valdelsa con il 5,87%.

TABELLA 1.9C - NUCLEI FAMILIARI SUDDIVISI PER ZONA CON VALORE ISEE < DI 16.500 EURO IN VALORI ASSOLUTI E PERCENTUALI SU TOTALE REGIONALE - 2021

USL/ZONA	N. nuclei con valore ≤ a 16.500 €	% nuclei con valore ≤ a 16.500 €	N. nuclei con valore ≥ a 16.500 €	% nuclei con valore ≥ a 16.500 €
<b>Centro</b>	<b>114.586</b>	<b>41,73%</b>	<b>76.460</b>	<b>46,70%</b>
Empolese-Valdarno-Valdelsa	16.111	5,87%	10.421	6,37%
Fiorentina Nord-Ovest	13.627	4,96%	10.942	6,68%
Fiorentina Sud-Est	11.210	4,08%	9.865	6,03%
Firenze	31.099	11,33%	19.933	12,18%
Mugello	4.509	1,64%	3.316	2,03%
Pistoiese	12.413	4,52%	7.000	4,28%
Pratese	15.841	5,77%	11.013	6,73%
Val di Nievole	9.776	3,56%	3.970	2,42%

USL/ZONA	N. nuclei con valore ≤ a 16.500 €	% nuclei con valore ≤ a 16.500 €	N. nuclei con valore ≥ a 16.500 €	% nuclei con valore ≥ a 16.500 €
<b>Nord-Ovest</b>	<b>101.265</b>	<b>36,88%</b>	<b>53.623</b>	<b>32,75%</b>
Alta Val di Cecina-Val d'Era	9.983	3,64%	6.786	4,15%
Apuane	13.066	4,76%	5.763	3,52%
Bassa Val di Cecina Val di Cornia	10.789	3,93%	4.768	2,91%
Elba	1.912	0,70%	863	0,53%
Livornese	17.013	6,20%	9.730	5,94%
Lunigiana	3.794	1,38%	1.733	1,06%
Piana di Lucca	12.225	4,45%	6.422	3,92%
Pisana	17.032	6,20%	10.737	6,56%
Valle del Serchio	3.507	1,28%	1.848	1,13%
Versilia	11.944	4,35%	4.973	3,04%

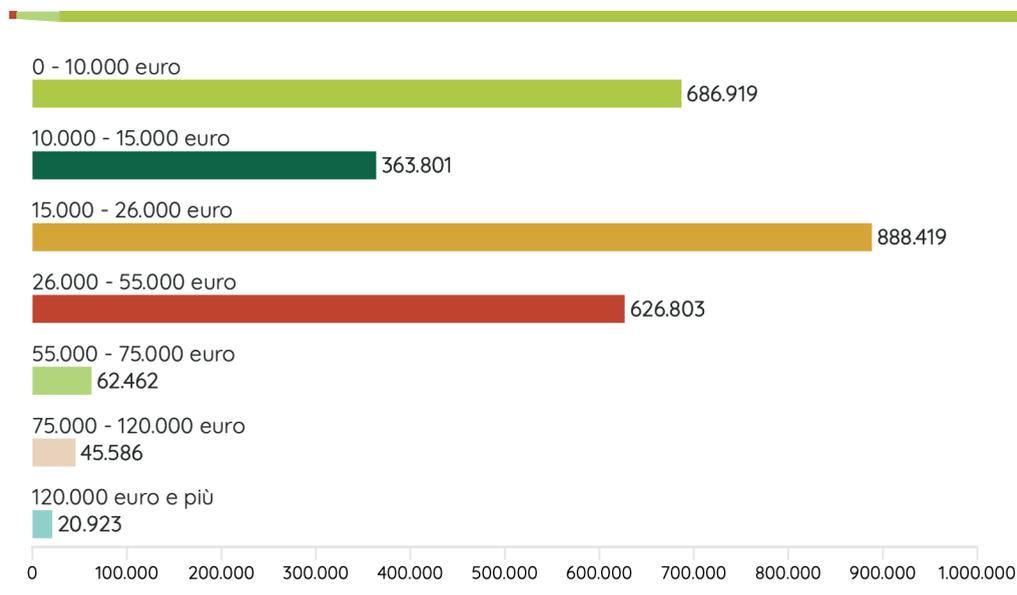




USL/ZONA	N. nuclei con valore ≤ a 16.500 €	% nuclei con valore ≤ a 16.500 €	N. nuclei con valore ≥ a 16.500 €	% nuclei con valore ≥ a 16.500 €
<b>Sud-Est</b>	<b>58.753</b>	<b>21,40%</b>	<b>33.631</b>	<b>20,54%</b>
Alta Val d'Elsa	4.616	1,68%	2.713	1,66%
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	14.596	5,32%	6.898	4,21%
Amiata Senese e Val d'Or- cia-Valdichiana Senese	4.932	1,80%	2.818	1,72%
Aretina	9.560	3,48%	5.436	3,32%
Casentino	2.123	0,77%	1.178	0,72%
Colline dell'Albegna	3.630	1,32%	1.658	1,01%
Senese	8.249	3,00%	5.571	3,40%
Val di Chiana Aretina	3.052	1,11%	1.774	1,08%
Val Tiberina	1.757	0,64%	1.015	0,62%
Valdarno	6.238	2,27%	4.570	2,79%
<b>Totale</b>	<b>274.604</b>	<b>100%</b>	<b>163.714</b>	<b>100%</b>

Fonte: elaborazione IRPET su dati INPS

Nella figura seguente viene riportata la distribuzione per fasce di reddito IRPEF nel territorio regionale per l'anno 2019. Il grafico evidenzia come persista una forte polarizzazione verso le fasce di reddito più basse. Essendo l'IRPEF un'imposta connessa al reddito di lavoratori autonomi, dipendenti e di pensionati, fornisce un'ottima indicazione rispetto alla distribuzione della ricchezza all'interno di una determinata popolazione. Dal grafico è possibile notare come il 71,9% degli individui a cui è applicata l'imposta IRPEF percepisce un reddito compreso fra 0 e 26.000 euro, contro il 28,1% che possiede un reddito maggiore ai 26.000 euro, a dimostrazione di una distribuzione della ricchezza sempre più disomogenea e livellata verso le fasce di reddito più basse.

**FIGURA 1.2 - CONTRIBUENTI E REDDITO COMPLESSIVO DELLE PERSONE FISICHE (IRPEF) PER CLASSI DI IMPORTO IN TOSCANA ANNO 2019**

Fonte: nostra elaborazione su Open data sulle dichiarazioni fiscali (MEF - Dipartimento delle finanze)

Come già ribadito la variabile economica incide in maniera determinante sulla condizione abitativa. I dati riportati in tabella 1.10 fotografano una forte tendenza del nostro Paese a prediligere la proprietà dell'abitazione, 81% a livello nazionale, in favore dell'affitto che è stimato al 19%. A livello regionale questa tendenza appare ancor più marcata in quanto la percentuale di proprietari di casa ammonta all'83% contro il 16,4% di affittuari.

Alcuni dei fattori che incentivano la proprietà dell'abitazione sono da ricondurre da un lato ai potenziali benefici di rendita economica derivanti dal possesso della casa e dall'altro dall'insieme di politiche di supporto alla proprietà. Rispetto a questo secondo fattore è possibile segnalare l'introduzione della legge 208 del 28 dicembre 2015 con la quale è stato abrogato il pagamento della TASI e dell'IMU sulla prima casa. In un quadro temporale contemporaneo il riferimento cade nuovamente sul D.L. rilancio del 19 marzo 2020, con il quale è stato introdotto il superbonus del 110%, usufruibile dai proprietari per sviluppare percorsi di riqualificazione edilizia.

Volgendo lo sguardo ai valori della spesa media mensile per l'abitazione, la Toscana, con una media di 308 euro, si colloca sostanzialmente in una posizione mediana, registrando un valore di spesa praticamente analogo a quello nazionale pari a 304 euro.





TABELLA 1.10 - TITOLO DI GODIMENTO DELL'ABITAZIONE (IN PERCENTUALE) E SPESA MEDIA MENSILE PER ABITAZIONE (VALORI ASSOLUTI IN EURO) - 2020

	ABITAZIONE IN AFFITTO	ABITAZIONE DI PROPRIETÀ	SPESA MEDIA MENSILE PER ABITAZIONE (€)
Provincia Autonoma Bolzano/Bozen	25,3	74,7	383,0
Lombardia	20,5	79,5	352,0
Piemonte	21,1	78,9	345,0
Emilia-Romagna	18,4	81,6	339,0
Veneto	19,7	80,3	326,0
Liguria	18,3	81,7	319,0
Provincia Autonoma Trento	23,5	76,5	316,0
<b>Toscana</b>	<b>16,4</b>	<b>83,6</b>	<b>308,0</b>
<b>Italia</b>	<b>19</b>	<b>81</b>	<b>304,0</b>
Friuli-Venezia Giulia	20,6	79,4	301,0
Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste	17,4	82,6	296,0
Marche	16	84	291,0
Umbria	15,4	84,6	287,0
Abruzzo	16,6	83,4	284,0
Lazio	15,2	84,8	278,0
Campania	25,6	74,4	264,0
Sicilia	19,1	80,9	262,0
Puglia	16,3	83,7	251,0
Calabria	18,6	81,4	251,0
Sardegna	16,1	83,9	247,0
Basilicata	15,2	84,8	240,0
Molise	4,9	95,1	231,0

Fonte: Istat, Indagine sulle condizioni di vita EU-SILC

In Toscana per il 2021 si riscontra un aumento di 0,8 punti percentuali della povertà relativa familiare. Ancor più marcata la crescita di quella individuale che cresce di 1,6 punti percentuali. Guardando all'ultimo triennio risulta invece essere piuttosto peculiare il *trend* che ha caratterizzato a livello nazionale l'andamento dell'incidenza di povertà relativa familiare. Nel 2020 si è infatti verificato una decrescita di 1,3 punti percentuali rispetto al 2019, mentre nel raffronto con il 2021 si nota un aumento di 1 punto percentuale. Questo andamento è con molta probabilità connesso al sistema di aiuti sociali, occupazionali ed economici che sono intervenuti in maniera più incisiva nel



primo anno di pandemia. Il progressivo allentamento di questi sussidi riporta invece i valori della povertà relativa a riassetarsi sugli standard del periodo pre-pandemico. Una riflessione analoga, anche se con valori percentuali differenti, può essere fatta anche per l'incidenza di povertà relativa individuale in cui per il 2021 si sono registrati dei valori simili a quelli presenti prima della crisi sanitaria.

Per comprendere a pieno le indicazioni fornite dall'incidenza di povertà relativa è fondamentale richiamare la dimensione di rilevazione che la compone. La povertà relativa è infatti un parametro statistico creato per indicare difficoltà economiche nell'accesso a beni o servizi, al fine di restituire una visione d'insieme del panorama economico che caratterizza la popolazione di un determinato territorio. Una delle peculiarità più rilevanti offerta da questa misura di sintesi è quella di evidenziare le differenze di capacità di spesa che sussistono fra le famiglie e gli individui. L'aumento del valore di incidenza di povertà relativa (sia in Italia che in Toscana) per il 2021 ci suggerisce dunque che stanno accrescendo le disuguaglianze tra fette di popolazione che hanno gravi difficoltà a sostenere le principali voci di spesa per beni e servizi di prima necessità, e persone che invece stanno potenziando la propria capacità d'acquisto<sup>10</sup>. La lettura di questa misura di sintesi trova conferma con le indicazioni riportate in figura 1.2, ritraendo un panorama sociale sempre più iniquo e caratterizzato da un maggior livello di povertà generalizzata.

**TABELLA 1.11 - FAMIGLIE E INDIVIDUI IN SITUAZIONI DI POVERTÀ RELATIVA**

	INCIDENZA DI POVERTÀ RELATIVA FAMILIARE (% DI FAMIGLIE IN POVERTÀ RELATIVA)			INCIDENZA DI POVERTÀ RELATIVA INDIVIDUALE (% DI PERSONE IN POVERTÀ RELATIVA)		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Toscana	5,8	5,9	6,7	7,7	8,5	10,1
Italia	11,4	10,1	11,1	14,7	13,5	14,8

Fonte: Istat, Indagine sulle condizioni di vita EU-SILC

L'indice di Gini<sup>11</sup> rappresenta una misura di sintesi volta a rilevare la distribuzione del reddito all'interno di una determinata popolazione. Prendendo a

<sup>10</sup> Per approfondire i temi della povertà si rimanda alla lettura del Quinto rapporto "Le povertà e l'inclusione sociale in Toscana" 2021, Osservatorio sociale regionale. Di seguito il link di riferimento: [www.regione.toscana.it/documents/10180/13843813/Quinto+rapporto+sulle+poverta+in+Toscana+2021.pdf/efc2d2a7-b787-30a4-af73-cdee8c033c3e?t=1648541310234](http://www.regione.toscana.it/documents/10180/13843813/Quinto+rapporto+sulle+poverta+in+Toscana+2021.pdf/efc2d2a7-b787-30a4-af73-cdee8c033c3e?t=1648541310234)

<sup>11</sup> L'indice può assumere valori compresi tra 0 e 1. Quando utilizzato per misurare la distribuzione del reddito, esso assume valore 1 nel caso ipotetico che tutto il reddito del Paese venga percepito da un solo individuo. Valore 0 all'opposto può essere assunto se il reddito è perfettamente equidistribuito tra la popolazione. Nel leggere i dati, è utile ricordare come generalmente la maggioranza dei Paesi europei ha coefficienti di Gini compresi tra 0,25 e 0,36.





riferimento i dati disponibili per l'ultimo decennio, si conferma un *trend* di peggioramento della distribuzione della ricchezza. Per quanto riguarda i valori dei fitti imputati in Toscana si è passati dallo 0,253 del 2009 allo 0,270 del 2019, mentre senza fitti imputati il passaggio è stato dallo 0,290 allo 0,306. Dal confronto fra valori regionali e nazionali, emerge che il territorio toscano è caratterizzato da una maggiore disuguaglianza nella distribuzione del reddito.

TABELLA 1.12 - OMOGENEITÀ NELLA DISTRIBUZIONE DEL REDDITO NETTO FAMILIARE, INDICE DI GINI. TOSCANA E ITALIA, ANNI 2009 E 2019

	INCLUSI FITTI IMPUTATI*		ESCLUSI FITTI IMPUTATI	
	2009	2019	2009	2019
Toscana	0,293	0,300	0,322	0,330
Italia	0,253	0,270	0,290	0,306

Fonte: Elaborazione su dati EU-SILC, Istat

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

Gli effetti della povertà spesso vanno ad impattare sulla qualità della sfera abitativa. L'indagine Istat sugli "aspetti della vita quotidiana" evidenzia che nell'ultimo anno è sensibilmente diminuito il numero di famiglie che ritengono che le spese dell'abitazione siano troppo elevate, riduzione che in Toscana è stimata a -3,5 punti percentuali, contro i -2,3 sull'ambito nazionale. Cresce invece a livello regionale il numero di famiglie che ritengono che l'abitazione in cui vivono sia troppo piccola. All'opposto sul livello nazionale il *trend* è diametralmente opposto poiché diminuiscono le famiglie che ritengono di vivere in un'abitazione con spazi insufficienti.

Questa specifica dimensione come ben sappiamo ha assunto una rilevanza cruciale successivamente ai periodi di *lockdown*, durante i quali moltissime pratiche, come quella dell'istruzione, del lavoro, finanche a quella di svago, si sono svolte entro i confini del proprio domicilio. Questa riflessione s'inserisce nel solco dei lavori che recentemente hanno visto coinvolta Regione Toscana nello sviluppare un concorso di idee su "La qualità abitativa nel post pandemia", sviluppato nel novero delle attività del Fondo *Housing* Toscano. L'impronta lasciata da queste riflessioni evidenzia l'importanza di ripensare il concetto di casa, pensandola "non come un luogo in cui rinchiudersi, esterno ed estraneo all'intero contesto in cui è inserita, ma che invece sia un punto



d'incontro e un contesto capace di stimolare relazioni, scambi e supporti sociali" (De Santis, 2022: 11).

Proseguendo nella disamina dei dati sulla qualità abitativa, riportati nella tabella sottostante, si riscontra per la Toscana un aumento, +0,4%, di chi ritiene di risiedere in un'abitazione collocata troppo distante dai familiari. Analogamente cresce anche la percentuale di famiglie che ritengono di vivere in abitazioni che vertono in cattive condizioni, segnando un incremento dell'1,1% rispetto all'anno precedente.

TABELLA 113 - FAMIGLIE E CRITICITA' DELLE ABITAZIONI IN CUI VIVONO (VALORI PER 100 FAMIGLIE CON LE STESSA CARATTERISTICHE)

	SPESE DELL' ABITAZIONE TROPPO ALTE		ABITAZIONE TROPPO PICCOLA		ABITAZIONE TROPPO DISTANTE DAI FAMILIARI		ABITAZIONE IN CATTIVE CONDIZIONI		IRREGOLARITÀ NELL' EROGAZIONE DELL'ACQUA		NON SI FIDANO DI BERE L'ACQUA DEL RUBINETTO	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Toscana	55,4	51,9	10,1	11,9	20	20,4	4,1	5,2	5,3	6,8	32,6	33,8
Italia	50,8	48,5	12,3	11,6	20,7	19,2	5	5,2	8,9	9,4	28,4	28,5

Fonte: Istat, indagine multiscopo sulle famiglie "Aspetti della vita quotidiana" anni 2019 e 2020

## 1.4 Una panoramica sulla spesa sociale per la casa

Nella tabella sottostante sono riportati i valori in euro delle principali voci di spesa effettuate da Regione Toscana a supporto della condizione abitativa. Per il 2019, ovvero sia l'ultimo anno per cui sono disponibili i dati dell'indagine Istat sugli "Interventi e i servizi dei Comuni singoli e associati"<sup>12</sup>, in totale la voce di spesa per servizi di supporto all'abitare ammonta a 18.176.332, circa un milione e mezzo in più rispetto all'anno precedente. In linea di continuità con il rapporto dell'anno precedente, le tipologie di interventi che abbiamo preso a riferimento possono rientrare in tre principali categorie:

- Intermediazione abitativa/assegnazione di alloggi: ovvero l'insieme di servizi svolti per agevolare l'accesso all'abitazione da parte di nuclei familiari e individui in particolari condizioni di svantaggio. Rientrano in questa specifica voce gli interventi di orien-

<sup>12</sup> L'indagine in questione viene effettuata con cadenza annuale, al fine di raccogliere informazioni rispetto al generale andamento delle risorse impiegate nel sistema integrato dei servizi sociali territoriali. Va precisato che Istat, a fronte della frequente natura associativa che possono assumere i servizi sociali offerti dai comuni, utilizza dei criteri di stima per la quantificazione di risorse e beneficiari da attribuire ad ogni singolo comune.





tamento e supporto alla ricerca e il reperimento dell'abitazione, e le assegnazioni di case di edilizia residenziale pubblica (ERP)<sup>15</sup>.

- Contributi per alloggio: in questa categoria rientra tutto l'insieme di sussidi economici concessi per supportare il reddito familiare o individuale nel mantenimento dell'abitazione. Si tratta quindi di sussidi economici per l'affitto, per la gestione delle utenze e di eventuali contributi per situazioni di morosità incolpevole.
- Servizi per persone senza fissa dimora: questa categoria racchiude tutto l'insieme dei molteplici servizi offerti per supportare le persone senza fissa dimora. Si tratta quindi di sussidi economici, attività per l'inserimento lavorativo, dormitori e strutture diurne di accoglienza, pronto intervento e unità di strada e infine servizi di residenza anagrafica. L'insieme di questi servizi ben restituisce la natura multidimensionale degli svantaggi che colpiscono soggetti fragili come le persone senza fissa dimora.

TABELLA 1.14 - SPESA SOCIALE TOSCANA PER SUPPORTO ALLA CONDIZIONE ABITATIVA (€)

SERVIZIO O INTERVENTO	TOSCANA			
	2016	2017	2018	2019
Intermediazione abitativa / assegnazione alloggi	3.178.215	3.455.246	2.393.881	1.558.649
Contributi per alloggio	13.902.022	12.889.049	12.537.636	14.838.844
Centri diurni per persone senza dimora	191.980	190.329	91.980	91.980
Dormitori per persone senza dimora	1.091.696	1.213.479	789.905	1.184.625
Strutture di accoglienza per persone senza dimora	371.198	601.493	1.084.416	502.234
<b>Totale</b>	<b>18.735.111</b>	<b>18.349.596</b>	<b>16.897.818</b>	<b>18.176.332</b>

Fonte: Istat Indagine sugli interventi e i servizi sociali dei comuni singoli o associati

Con l'81,6% i servizi di "contributo per alloggio" rappresentano di gran lunga la principale voce di spesa delle risorse stanziare per supportare la dimensione abitativa. In linea generale va ricordato che i contributi per l'alloggio comprendono al loro interno un'ampia gamma di sfere d'intervento a cui quest'ultimi sono destinati. Lo spettro di utenti e di tipologie d'intervento a cui i contributi si rivolgono è molto composito, passando da contributi in favore di condizioni abitative fortemente marginali, a situazioni di morosità incolpevole, fino ad arrivare a contributi per l'autonomia abitativa destinati al *target* della cosiddetta fascia grigia.

<sup>15</sup> In particolare, per gli alloggi ERP sono da considerare solo le spese per le pratiche di istruttoria nel caso in cui queste siano gestite da personale del settore sociale.



Il secondo ambito d'intervento a cui sono destinate più risorse è quello dell'intermediazione abitativa/assegnazione di alloggi, che nel complesso drena l'8,6% della spesa totale. I servizi d'intermediazione abitativa svolgono un ruolo molto rilevante nell'indirizzare gli utenti verso delle soluzioni abitative consone alle proprie esigenze economico-sociali. Questo servizio opera in linea di continuità con quello dell'assegnazione di alloggi, in quanto nelle casistiche in cui i servizi d'intermediazione non sono sufficienti ad accedere a dignitose condizioni abitative si apre la possibilità di accedere ad alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP). Come noto l'accesso agli ERP avviene a fronte di specifiche caratteristiche socio-economiche delineate dall'apposita Legge Regionale 2 gennaio 2019 n.2. Sempre mantenendo il focus concentrato sul servizio di intermediazione abitativa e di assegnazione di alloggi, si nota dal paragone con l'anno precedente una sensibile diminuzione di queste risorse con un calo del 5,6%. Decisamente diverso è invece l'andamento delle risorse rivolte ai dormitori per persone senza dimora, in cui, a fronte del 6,5%, nel 2019 si riscontra un aumento dell'1,8% rispetto all'anno precedente.

La comparazione fra diverse annualità, e la diversa distribuzione di risorse, ci dimostrano come la dimensione abitativa rappresenti una sfera di vita estremamente composita, in cui i bisogni primari possono rapidamente mutare, e in risposta ai quali si necessita di agire con servizi e interventi integrati fra più sfere di vita.

TABELLA 1.15 - PROPORZIONE PERCENTUALE DI SPESA SOCIALE IN TOSCANA PER SERVIZI RELATIVI ALL'ABITARE PER TIPOLOGIA

SERVIZIO O INTERVENTO	TOSCANA			
	2016	2017	2018	2019
Intermediazione abitativa / assegnazione alloggi	17%	18,8%	14,2%	8,6%
Contributi per alloggio	74,2%	70,2%	74,2%	81,6%
Centri diurni per persone senza dimora	1%	1,0%	0,5%	0,5%
Dormitori per persone senza dimora	5,8%	6,6%	4,7%	6,5%
Strutture di accoglienza per persone senza dimora	2%	3,3%	6,4%	2,8%
<b>Totale</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Fonte: Istat Indagine sugli interventi e i servizi sociali dei Comuni singoli o associati

Rispetto al numero di utenti che hanno beneficiato dei servizi di supporto alla condizione abitativa si nota una leggera diminuzione rispetto all'anno precedente. In totale sono stati 13.224 gli utenti che hanno ricevuto supporto sotto forma di contributi per l'alloggio, con una media che ammonta a 1.122





euro cadauno. Per quanto riguarda gli utenti beneficiari di interventi d'intermediazione abitativa e assegnazione di alloggi si calcola una spesa media di 825 euro. Infine il terzo servizio per popolosità di utenti è quello dei dormitori per persone senza dimora, per cui si stima una media di spesa di 816 euro.

TABELLA 1.16 - NUMERO UTENTI PER SERVIZI DI SUPPORTO ALLA CONDIZIONE ABITATIVA IN TOSCANA (VALORI ASSOLUTI)

SERVIZIO O INTERVENTO	TOSCANA			
	2016	2017	2018	2019
Intermediazione abitativa / assegnazione alloggi	3.150	5.427	2.416	1.888
Contributi per alloggio	14.979	13.509	12.565	13.224
Centri diurni per persone senza dimora	90	172	137	184
Dormitori per persone senza dimora	1.599	1.879	1.250	1.450
Strutture di accoglienza per persone senza dimora	403	411	774	346
<b>Totale</b>	<b>20.221</b>	<b>21.398</b>	<b>17.142</b>	<b>17.092</b>

Fonte: Indagine sugli interventi e i servizi sociali dei Comuni singoli o associati

In tabella 1.17 sono riportati i dati per zona distretto delle due principali voci di spesa dei servizi a supporto della condizione abitativa, ossia: l'intermediazione abitativa e l'assegnazione di alloggi e i contributi per l'alloggio. Nel raffronto fra le ultime due annualità per cui sono disponibili i dati si riscontra un andamento della spesa diametralmente opposto. Nel 2018 si può notare come nel complesso le zone-distretto abbiano destinato una quota parte maggiore di risorse ai servizi di intermediazione abitativa e assegnazione di alloggi, rispetto all'anno successivo. All'opposto nel 2019 si rileva invece una destinazione di risorse per i contributi per alloggio che è decisamente superiore a quella effettuata nel 2018. La diversa allocazione di risorse dimostra nuovamente la natura multiforme dei bisogni connessi alla sfera abitativa che comporta una pianificazione degli interventi, e un conseguente stanziamento di finanziamenti, capaci di rispondere in maniera flessibile alle altrettanto mutevoli necessità legate all'abitare.

In questo senso, i valori di spesa medi per zona-distretto del quinquennio 2015-2019, riportati in tabella 1.18, forniscono delle preziose indicazioni rispetto al generale andamento dei supporti alla condizione abitativa offerti dai servizi di intermediazione abitativa e assegnazione di alloggi e i contributi per alloggio. Parimenti per comprendere al meglio i bisogni connessi all'abitare e avere una quantificazione della domanda di servizi, per ogni specifica zona-distretto, è riportato il numero di utenti beneficiari dei servizi di intermediazione abitativa e contributi per alloggio.



TABELLA 1.17 - SPESA SOCIALE PER ZONA-DISTRETTO IN INTRMEDIAZIONE ABITATIVA E CONTRIBUTI PER ALLOGGI

ZONA	INTERMEDIAZIONE ABITATIVA/ ASSEGNAZIONE ALLOGGI		CONTRIBUTI PER ALLOGGIO	
	2018	2019	2018	2019
Apuane	18.648	18.648	211.276	61.152
Elba	15.000	55.767	37.938	79.625
Livornese	113.033	118.148	0	0
Lunigiana	0	0	117.743	117.266
Piana di Lucca	119.647	105.747	1.503.700	1.435.185
Pisana	60.934	35.973	844.300	913.005
Alta Val di Cecina - Valdera	76.114	73.900	586.825	598.290
Valle del Serchio	0	550	36.689	31.183
Valli Etrusche	298.742	291.191	1.242.189	1.130.275
Versilia	2.350	34.000	538.013	630.375
Empolese - Valdelsa - Valdarno	162.004	161.603	767.756	967.039
Fiorentina Nord - Ovest	234.096	204.517	724.605	547.237
Fiorentina Sud - Est	11.276	14.913	425.166	362.498
Firenze	709.346	0	4.800	2.117.648
Mugello	9.600	10.000	27.342	47.906
Pistoiese	59.781	65.761	484.518	658.202
Pratese	17.554	6.300	1.776.037	2.037.683
Val di Nievole	24.171	12.977	752.614	604.002
Alta Val d'Elsa	165.391	179.064	297.757	303.397
Amiata Senese e Val d'Orcia Valdichiana Senese	0	0	164.269	181.318
Aretina	41.000	1.000	497.391	458.938
Casentino	3.719	9.748	74.088	50.447
Valtiberina	0	0	2478	2.850
Colline dell'Albegna	18.897	19.113	265.942	280.024
Amiata grossetana, Colline Metallifere, Grossetana	138.067	86.971	531.567	631.529
Senese	0	2.000	459.043	392.648
Valdichiana Aretina	14.215	17.398	21.671	21.031
Valdarno	56.500	51.000	141.919	178.091
<b>Totale</b>	<b>2.393.881</b>	<b>1.558.649</b>	<b>12.537.636</b>	<b>14.838.844</b>

Fonte: Indagine sugli interventi e i servizi sociali dei Comuni singoli o associati





TABELLA 1.18 - SPESA MEDIA QUINQUENNIO 2015-2019 PER ZONA-DISTRETTO IN SERVIZI DI INTERMEDIAZIONE ABITATIVA E CONTRIBUTI PER AFFITTO

ZONA	INTERMEDIAZIONE ABITATIVA/ ASSEGNAZIONE ALLOGGI VALORE MEDIO DI SPESA ANNI 2015-2019	CONTRIBUTI PER ALLOGGIO VALORE MEDIO DI SPESA ANNI 2015-2019
Apuane	18.191	230.169
Elba	37.868	52.838
Livornese	89.469	328.276
Lunigiana	7.195	113.081
Piana di Lucca	76.623	1.486.917
Pisana	101.657	885.481
Alta Val di Cecina - Valdera	50.016	777.828
Valle del Serchio	4.411	35.310
Valli Etrusche	303.754	1.135.079
Versilia	4.963	490.193
Empolese - Valdelsa - Valdarno	146.187	1.012.862
Fiorentina nord - ovest	91.810	849.059
Fiorentina sud - est	17.642	393.641
Firenze	322.823	801.848
Mugello	30.204	43.734
Pistoiese	44.989	715.817
Pratese	462.332	1.561.617
Val di Nievole	52.944	844.197
Alta Val d'Elsa	133.929	281.437
Amiata Senese e Val d'Orcia Valdichiana Senese	0	163.942
Aretina	55.234	252.906
Casentino	4.911	69.057
Valtiberina	1.879	5.998
Colline dell'Albegna	13.542	267.340
Amiata grossetana - Colline metallifere - Grossetana	119.909	677.167
Senese	2.416	379.361
Valdichiana aretina	22.857	29.039
Valdarno	76.083	162.999
<b>Totale</b>	<b>2.329.639</b>	<b>14.047.190,8</b>

Fonte: Indagine sugli interventi e i servizi sociali dei Comuni singoli o associati

**TABELLA 1.19 - UTENTI BENEFICIARI DI INTERMEDIAZIONE ABITATIVA E CONTRIBUTI PER ALLOGGI SUDDIVISI PER ZONA-DISTRETTO**

ZONA	INTERMEDIAZIONE ABITATIVA/ ASSEGNAZIONE ALLOGGI		CONTRIBUTI PER ALLOGGIO	
	2018	2019	2018	2019
Apuane	60	60	358	89
Elba	142	194	112	112
Livornese	65	108	0	0
Lunigiana	0	0	138	173
Piana di Lucca	219	251	1388	1493
Pisana	161	29	562	752
Alta Val di Cecina - Valdera	63	59	786	744
Valle del Serchio	0	0	37	46
Valli Etrusche	44	53	1312	1090
Versilia	0	35	481	495
Empolese - Valdelsa - Valdarno	173	149	934	1393
Fiorentina Nord - Ovest	231	203	663	538
Fiorentina Sud - Est	36	48	545	482
Firenze	76	0	0	835
Mugello	13	7	76	74
Pistoiese	494	128	793	698
Pratese	59	68	896	863
Val di Nievole	18	6	675	577
Alta Val d'Elsa	190	173	311	404
Amiata Senese e Val d'Orcia - Valdichiana Senese	0	0	246	218
Aretina	51	54	368	371
Casentino	4	10	206	163
Valtiberina	0	0	6	0
Colline dell'Albegna	31	27	249	219
Amiata Grossetana - Colline Metallifere Grossetana	82	51	768	779
Senese	0	5	345	349
Valdichiana Aretina	103	95	15	9
Valdarno	87	68	272	227
<b>Totale</b>	<b>2.408</b>	<b>1.888</b>	<b>12.550</b>	<b>13.224</b>

Fonte: Indagine sugli interventi e i servizi sociali dei Comuni singoli o associati



# LO STOCK ABITATIVO

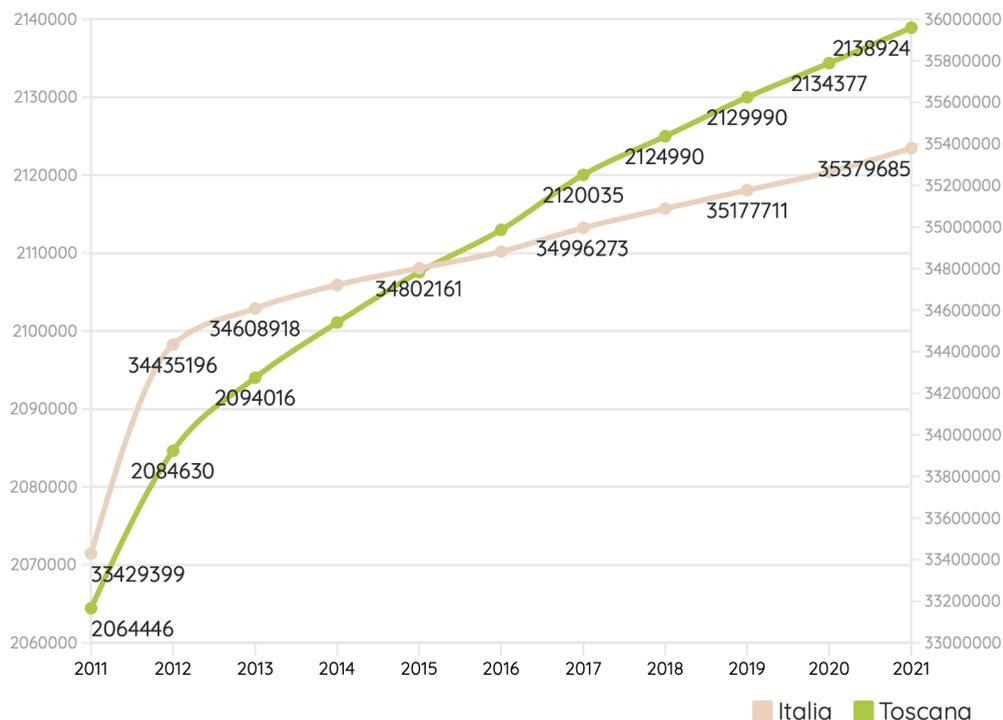
## 2.1 Gli immobili residenziali e le condizioni di utilizzo

Nell'ultimo decennio si è riscontrata una crescita dello *stock* abitativo che ha portato ad un aumento del +5,8% in Italia, mentre in Toscana il ritmo è stato leggermente inferiore con un +3,6%. Focalizzando l'attenzione sul livello nazionale si nota che il 2017 è stato l'anno nel quale si è verificata la variazione rispetto allo *stock* abitativo maggiormente positiva, segnando un +0,32%. Negli altri anni compresi fra il 2018 e il 2020 la crescita è stata invece più regolare con valori compresi fra +0,26% e 0,25%. Guardando al 2021 viene raggiunto il record di crescita della variazione dello *stock* abitativo fatto registrare nel 2017, eguagliando nuovamente l'incremento del +0,32% rispetto all'anno precedente. Decisamente differente è invece il *trend* della Toscana.

Sebbene anche nel territorio regionale il 2017 rappresenta l'anno con l'aumento maggiore di immobili (+0,33), per gli altri anni il ritmo di crescita è rimasto più lineare passando dallo 0,23% allo 0,20% del 2020, per poi risalire allo 0,21% del 2021.



FIGURA 2.1 - ANDAMENTO DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI IN ITALIA E IN TOSCANA 2011-2021



Fonte: nostra elaborazione su dati Osservatorio del mercato immobiliare – Agenzia delle entrate, statistiche catastali 2021

Nella tabella 2.1 è riportata la suddivisione del patrimonio abitativo per categoria catastale<sup>1</sup> all'interno delle dieci provincie toscane. La categoria A2, abi-

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





tazioni di tipo civile, con il 45,1% resta la tipologia nettamente più diffusa nel territorio regionale, seguita da abitazioni di tipo economico A3 con il 28,9% e da quelle popolari A4 con il 17,6%. Passando al livello nazionale l'ordine di diffusione delle tipologie di abitazioni resta identico a quello toscano; tuttavia guardando alle percentuali sussistono discrete differenze fra Toscana e Italia, in quanto sul livello nazionale la distribuzione fra abitazioni di tipo civile A2 e abitazioni di tipo economico A3 è molto simile con una differenza dello 0,7 in favore delle prime. Interessante è anche la distribuzione percentuale delle abitazioni popolari A4 che in Toscana con il 17,6% supera di 2,4 punti percentuali la quota nazionale che si attesta al 15,2%.

Oltre agli immobili ad utilizzo meramente abitativo nella tabella è riportato anche il computo della categoria A10 composta da uffici, studi e attività professionali. Il monitoraggio di questa categoria catastale può risultare utile a comprendere se gli effetti prodotti dall'emergenza sanitaria hanno provocato una riduzione della loro presenza a fronte delle limitazioni e dei contraccolpi economici prodotti su svariate attività professionali. In un raffronto fra 2019 e 2021 si registra una variazione in calo di -0,24% di immobili destinati ad attività professionali, a conferma di una diminuzione della presenza di edifici destinati ad ospitare attività produttive e professionali.

TABELLA 2.1 - IMMOBILI RESIDENZIALI IN TOSCANA PER PROVINCIA E CATEGORIA CATASTALE (PERCENTUALE DI RIGA E VALORE ASSOLUTO COMPLESSIVO) ANNO 2021

PROVINCIA	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	V.A.
Arezzo	0,1	19,4	51,1	21,5	1,8	0,8	2,6	0,3	0	2,3	0	196.164
Firenze	0,7	49,0	31,6	10,3	1,4	0,2	3,8	0,5	0	2,5	0	537.165
Grosseto	0	53,1	7,2	32,1	1,1	0	4,5	0,2	0	1,6	0	176.747
Livorno	0	72,3	11,6	12,2	0,6	0	1,4	0,1	0	1,7	0	221.491
Lucca	0	15,5	50,4	22,1	2,2	0,4	6,6	0,1	0	2,5	0	245.615
Massa-Carrara	0	45,3	15,2	28,3	4,3	0,3	4,4	0,1	0	2,1	0	136.290
Pisa	0	69,9	4,1	20,2	0,9	0,1	2,4	0,1	0	2,2	0	229.901
Pistoia	0	10,6	64,6	15,2	1,7	0,6	4,8	0,1	0	2,4	0	163.336
Prato	0,4	55,9	30,3	4,6	0,8	0,2	4,2	0,2	0	3,2	0	117.190
Siena	0,1	53,1	17,4	21,1	0,6	0	4,0	0,4	0	2,3	0	165.194
<b>Toscana</b>	<b>0,2</b>	<b>45,1</b>	<b>28,9</b>	<b>17,6</b>	<b>1,5</b>	<b>0,2</b>	<b>3,9</b>	<b>0,3</b>	<b>0</b>	<b>2,3</b>	<b>0</b>	<b>2.189.093</b>
<b>Italia</b>	<b>0,1</b>	<b>36,4</b>	<b>35,7</b>	<b>15,2</b>	<b>2,1</b>	<b>1,6</b>	<b>6,9</b>	<b>0,1</b>	<b>0</b>	<b>1,8</b>	<b>0,1</b>	<b>36.033.056</b>

Fonte: nostra elaborazione su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, statistiche catastali



In Toscana gli immobili eccedono il numero di nuclei familiari del 22,4%. Grosseto con il 39,9% è la provincia a registrare la percentuale più elevata di eccedenza tra patrimonio immobiliare e nuclei familiari presenti sul territorio, seguita da Massa-Carrara 33,4% e Lucca 28,9%.

Sebbene non sia semplice rintracciare per ogni singolo territorio tutte le specifiche motivazioni del surplus abitativo, alcuni aspetti tuttavia possono essere messi comunemente a fattor comune. Un primo elemento che appare ragionevole ipotizzare che abbia un'incidenza nel favorire un'eccedenza di abitazioni è connesso alla variabile demografica, che abbiamo visto essere caratterizzata da un calo di popolazione. Parallelamente è plausibile anche immaginare che la crisi sanitaria abbia incentivato una maggiore propensione a mettere a valore il proprio patrimonio immobiliare mediante affitti turistici.

Questa ipotesi sembra essere in parte confermata dalle località con le percentuali maggiori di surplus abitativo, note per essere delle province costiere con mete molto rinomate per soggiorni turistici. In aggiunta, i momenti di crisi, come quello vissuto con l'emergenza sanitaria, producono forti ripercussioni che a macchia d'olio possono coinvolgere la sfera lavorativa, sociale ed economica, comportando quindi sensibili cambiamenti anche sulla dimensione abitativa. Tali effetti a loro volta possono influenzare l'andamento del mercato immobiliare, creando delle situazioni che impongono la necessità di vendere per mettere a valore il proprio patrimonio immobiliare, producendo dall'altro lato delle vantaggiose condizioni d'acquisto che hanno come risultante quella di accentrare ulteriormente il possesso di beni residenziali.

In Toscana nel 2021 la superficie media per unità immobiliare cresce di 2,9 m<sup>2</sup> rispetto all'anno precedente, ampliando il divario con quella nazionale di 5 m<sup>2</sup> per unità immobiliare. Arezzo si conferma la provincia con la superficie media più elevata, stimata a 136,7 m<sup>2</sup> per unità immobiliare, seguita da Lucca 132,8 m<sup>2</sup>, Pistoia 129,5 m<sup>2</sup> e Siena 128,1 m<sup>2</sup>. Con il 53,4 quella di Prato è la provincia con la minore superficie media per abitante, seguita da Firenze con il 61,9 e Livorno con il 65,3.





TABELLA 2.2 - NUMERO DI IMMOBILI RESIDENZIALI E DI NUCLEI FAMILIARI IN TOSCANA 2021

PROVINCIA	IMMOBILI RESIDENZIALI	NUCLEI FAMILIARI	DIFFERENZA	RAPPORTO ECCEDENZIA IMMOBILI
Arezzo	191.627	148.230	43.397	22,6%
Firenze	523.741	455.837	67.904	13%
Grosseto	173.831	104.517	69.314	39,9%
Livorno	217.634	156.894	60.740	27,9%
Lucca	239.571	170.406	69.165	28,9%
Massa-Carrara	133.471	88.949	44.522	33,4%
Pisa	224.872	185.197	39.675	17,6%
Pistoia	159.425	126.372	33.053	20,7%
Prato	113.424	103.935	9.489	8,4%
Siena	161.328	120.209	41.119	25,5%
<b>Toscana</b>	<b>2.138.924</b>	<b>1.660.546</b>	<b>478.378,00</b>	<b>22,4%</b>
<b>Italia</b>	<b>35.379.685</b>	<b>26.192.443</b>	<b>9.187.242,00</b>	<b>26,0%</b>

Fonte: nostra elaborazione su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, statistiche catastali 2021 e su dati Demolstat, bilancio demografico della popolazione

TABELLA 2.3 - DATI SULLA SUPERFICIE IN M<sup>2</sup> DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI IN ITALIA 2021

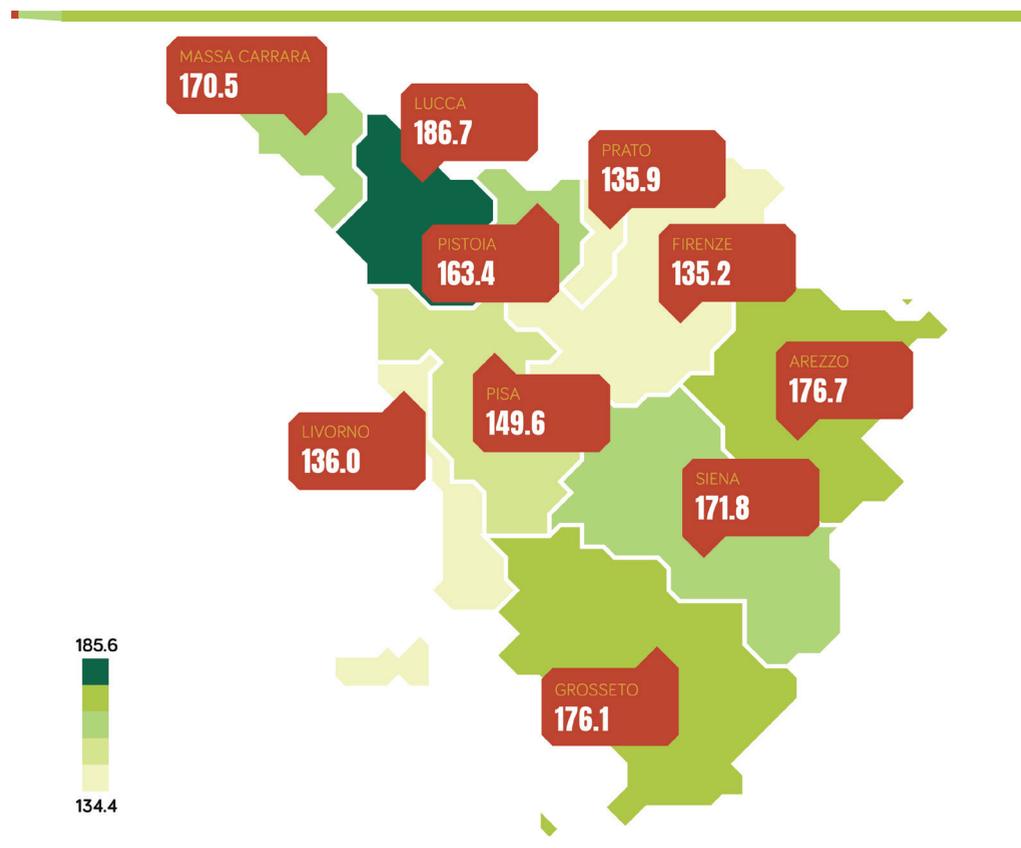
PROVINCIA	SUPERFICIE STIMATA IN M <sup>2</sup>	SUPERF. MEDIA PER UNITÀ IMMOBILIARE	SUPERFICIE MEDIA PER VANO	SUPERFICIE MEDIA PER ABITANTE	SUPERFICIE MEDIA PER FAMIGLIA
Arezzo	26.191.665	136,7	21,5	78,3	176,7
Firenze	61.624.386	117,7	20,2	61,9	135,2
Grosseto	18.410.473	105,9	20,2	84,8	176,1
Livorno	21.334.917	98,0	18,8	65,3	136,0
Lucca	31.808.647	132,8	20,5	83,3	186,7
Massa-Carrara	15.167.911	113,6	20,6	80,5	170,5
Pisa	27.707.218	123,2	20,5	66,4	149,6
Pistoia	20.643.287	129,5	20,1	71,4	163,4
Prato	14.121.179	124,5	19,9	53,4	135,9
Siena	20.657.419	128,1	20,8	78,8	171,8
<b>Toscana</b>	<b>257.667.102</b>	<b>120,5</b>	<b>20,3</b>	<b>70,1</b>	<b>155,2</b>
<b>Italia</b>	<b>4.162.283.899</b>	<b>115,5</b>	<b>21,4</b>	<b>70,6</b>	<b>158,9</b>

Fonte: nostra elaborazione su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, statistiche catastali 2021 e su dati Demolstat, bilancio demografico della popolazione



L'incrocio fra i dati dell'ampiezza degli immobili residenziali e quelli demografici, inerenti al numero di famiglie, ci consentono di porre in evidenza le considerevoli diversità in termini di popolosità che sussistono fra i vari territori della regione Toscana. Guardando al dato sulla superficie media per famiglia tale caratteristica è ancor più evidente, poiché se prendiamo ad esempio le due provincie con i valori più estremi, ossia Lucca con 186,7 m<sup>2</sup> e Firenze con 135,2 m<sup>2</sup>, si rileva una differenza di 51,5 m<sup>2</sup> per nucleo familiare che fotografa perfettamente le divergenze territoriali in termini di densità abitativa.

FIGURA 2.2 - SUPERFICIE MEDIA IMMOBILI RESIDENZIALI PER FAMIGLIE IN M<sup>2</sup>



I dati sul grado di urbanizzazione dei territori, raccolti dall'indagine Istat sulla "Classificazione statistica e la dimensione dei comuni" per l'anno 2021, forniscono una preziosa indicazione per dar credito alla natura composta del territorio toscano. In questa direzione la menzionata indagine adotta il





parametro *degree of urbanisation* (DEGURBA)<sup>2</sup> utilizzato da Eurostat su scala europea per definire i livelli di urbanizzazione. Tale criterio consiste in una classificazione dei comuni, denominati *local administrative unit* a livello europeo, basato prevalentemente su: "un approccio morfologico nel quale ad elevate densità di popolazione corrispondono anche elevati livelli del tessuto insediativo. Il metodo di classificazione si fonda infatti sull'utilizzo di una griglia territoriale regolare, invece che sulle usuali partizioni amministrative, per individuare i cosiddetti *urban cluster* e gli *high density cluster*. Sulla base di criteri di prevalenza e di dimensione minima delle aree individuate, vengono successivamente classificati i comuni"<sup>3</sup> (Istat, 2017: 27).

Entrando nel merito della classificazione DEGURBA per le aree che compongono il territorio regionale, si possono distinguere tre macro-ripartizioni:

- Città o zone densamente popolate, ovvero zone aventi la maggioranza della loro popolazione che vive nelle aree così definite: densità di 1.500 abitanti/km<sup>2</sup> e una popolazione totale di almeno 50.000 abitanti;
- Piccole città e sobborghi o zone a densità intermedia di popolazione, ossia zone con la maggioranza della loro popolazione che vive in raggruppamenti urbani (che non sono città) e che hanno una densità di almeno 300 abitanti/km<sup>2</sup> e una popolazione totale di almeno 5.000 abitanti;
- Zone rurali o zone scarsamente popolate: sono quelle fuori dai raggruppamenti urbani che hanno la maggioranza della loro popolazione che vive nelle celle definite come rurali.

In Toscana il 45,03% della popolazione vive in città oppure in piccole città e sobborghi. Nel confronto con l'anno precedente è interessante notare che si è verificato un incremento di circa il 5% di individui che attualmente risiedono in città, piccole città e sobborghi, parallelamente è calato invece sempre del 5% il totale della popolazione che risiede in zone rurali, passando dal 60% del 2021 al 55% del 2022. Questa fluttuazione di popolazione da zone meno popolate a zone maggiormente popolate è probabilmente il risultato del riassetto di quella quota di soggetti che, conseguentemente alla diffusione della crisi sanitaria, aveva abbandonato i grandi e medi centri urbani in favore

<sup>2</sup> Per un maggiore approfondimento del Degree of urbanisation (DEGURBA) si rimanda alla pagina di Eurostat in cui sono specificati i criteri che lo compongono: [www.ec.europa.eu/eurostat/web/degree-of-urbanisation/background](http://www.ec.europa.eu/eurostat/web/degree-of-urbanisation/background)

<sup>3</sup> La citazione è ripresa dal testo Istat "Forme, livelli e dinamiche dell'urbanizzazione in Italia", consultabile integralmente al seguente link: [www.istat.it/it/files//2017/05/Urbanizzazione.pdf](http://www.istat.it/it/files//2017/05/Urbanizzazione.pdf)



di zone più periferiche. Le riflessioni che si possono trarre da questo andamento è che viene disconfermata la teoria secondo la quale la pandemia ha causato una perdita d'attrazione dei centri urbani in favore di un progressivo effetto di "ritorno" verso le zone rurali con una densità di popolazione minore.

Dai dati riportati in tabella 2.4 è possibile quantificare la densità abitativa delle diverse zone. Al primo posto si trova Firenze con 3600,8 abitanti per km<sup>2</sup>, seguita dalle Apuane con 758,2 abitanti per km<sup>2</sup> e la zona Livornese con 741,9. Va segnalato però che queste ultime due zone sono anche fra i territori con la minor superficie per km<sup>2</sup>. All'opposto guardando alle zone meno popolate al primo posto si trovano le Colline dell'Albegna con una densità di 35 abitanti per km<sup>2</sup>, seguita da Valtiberina con 43,4 e Casentino con 48,4.





TABELLA 2.4 - GRADO DI URBANIZZAZIONE DELLE ZONE, DATI AL 30/06/2021 E INDICI DI SOTTOUTILIZZO E AFFOLLAMENTO DELLE ABITAZIONI DATI 2011

ZONA	CITTÀ O ZONE DENSAMENTE POPOLATE	PICCOLE CITTÀ*	ZONE RURALI O ZONE SCARSAMENTE POPOLATE	SUPERFICE KM²	POPOLAZIONE RESIDENTE	DENSITÀ**
Apuane	33,3%	66,7%	0%	181,8	137.860	758,2
Elba	0%	14,3%	85,7%	244,5	31.477	128,7
Livornese	33,3%	0%	66,7%	232,0	172.142	741,9
Lunigiana	0%	7,1%	92,9%	972,8	51.976	53,4
Piana di Lucca	0%	71,4%	28,6%	511,2	169.405	331,4
Pisana	11,1%	55,6%	33,3%	575,6	202.404	351,6
Alta Val di Cecina-Val d'Era	0%	41,2%	58,8%	1.344,0	138.626	103,1
Valle del Serchio	0%	15,8%	84,2%	905,8	53.797	59,4
Valli Etrusche	0%	31,3%	68,8%	1.064,3	135.517	127,3
Versilia	0%	85,7%	14,3%	357,1	160.755	450,2
Empolese-Valdarno Valdelsa	0%	73,3%	26,7%	932,9	240.886	258,2
Fiorentina nord-ovest	0%	85,7%	14,3%	332,9	210.278	631,7
Fiorentina sud-est	0%	42,9%	57,1%	1.212,2	182.454	150,5
Firenze	100%	0%	0%	102,3	368.419	3600,8
Mugello	0%	25%	75%	1.131,1	63.207	55,9
Pistoiese	0%	55,6%	44,4%	698,1	171.442	245,6
Pratese	14,3%	57,1%	28,6%	365,7	265.269	725,4
Val di Nievole	0%	100%	0%	266,0	118.803	446,6
Alta val d'Elsa	0%	40%	60%	582,4	62.746	107,7
Amiata Senese e Val d'Orcia-Valdichiana Senese	0%	33,3%	66,7%	1.244,9	75.510	60,7
Aretina	16,7%	16,7%	66,7%	725,7	128.401	176,9
Valtiberina	0%	14,3%	85,7%	673,1	29.189	43,4
Casentino	0%	0%	100%	701,1	33.923	48,4
Colline dell'Albegna	0%	12,5%	87,5%	1.398,4	49.010	35,0
Amiata GR-Colline Metallifere-Grossetana	5%	10%	85,0%	3.104,7	168.836	54,4
Senese	0%	13,3%	86,7%	1.993,5	125.545	63,0
Valdichiana Aretina	0%	40%	60,0%	563,6	50.540	89,7
Valdarno	0%	37,5%	62,5%	569,5	94.448	165,8
<b>TOSCANA</b>	<b>7,63%</b>	<b>37,4%</b>	<b>55%</b>	<b>22.987,4</b>	<b>3.692.865</b>	<b>160,6</b>

\*Piccole città e sobborghi o zone a densità intermedia di popolazione

\*\*Popolazione/km quadrati

Fonte: per il grado di urbanizzazione nostra elaborazione su dati Istat - classificazione statistiche e dimensione dei comuni [www.istat.it/it/archivio/156224](http://www.istat.it/it/archivio/156224)



## 2.2 Le nuove costruzioni

In figura 2.3 viene riportato l'andamento delle nuove costruzioni residenziali e il relativo volume in  $m^3$  per il periodo di riferimento che va dal 2015 al 2020. Sul territorio regionale nel periodo compreso fra il 2015 e il 2019 si è assistito ad una variazione che ha visto incrementare del 61% il numero di nuove costruzioni, con una crescita di 260mila  $m^3$ . Come è possibile vedere dal grafico, il 2020 rappresenta un anno nel quale si è verificata un'importante battuta di arresto rispetto alla crescita del numero di nuove costruzioni, le cui cause sono implicitamente da ricondurre all'avvento della crisi sanitaria. Nel confronto con l'anno precedente la diminuzione di nuovi fabbricati è stata pari al -26%, con una contrazione di 190mila  $m^3$ .

Proseguendo nell'analizzare il calo delle nuove costruzioni va anche segnalato che la decrescita di nuovi fabbricati è imputabile agli impegni presi dal nostro Paese in sede europea, con la sottoscrizione dell'*"Environment action program"*<sup>4</sup>, con il quale l'Italia si impegna a perseguire una strategia volta ad andare verso lo zero consumo di nuovo suolo entro il 2050.

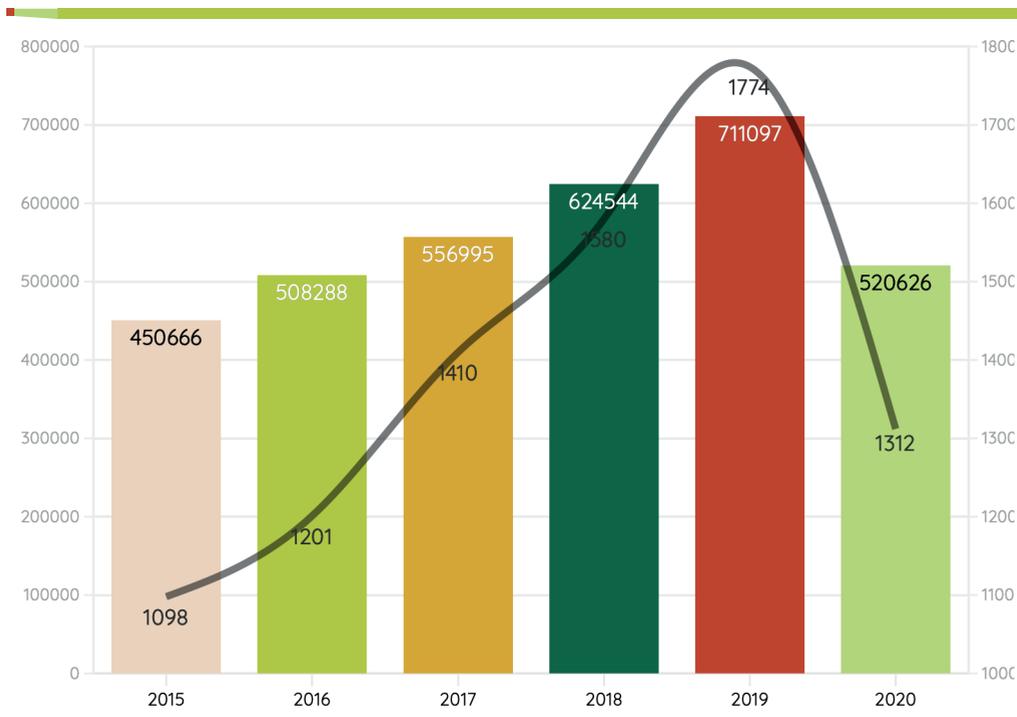
---

<sup>4</sup> [www.ec.europa.eu/environment/action-programme](http://www.ec.europa.eu/environment/action-programme)





FIGURA 2.3 - ANDAMENTO DEL VOLUME DEI FABBRICATI E DEL NUMERO DI ABITAZIONI PREVISTE NEI NUOVI FABBRICATI PER I QUALI I COMUNI TOSCANI HANNO RILASCIATO PERMESSI DI COSTRUIRE FRA IL 2015 E IL 2020 (VALORI ASSOLUTI)



\*Nel computo del volume si è calcolato unicamente il volume in m<sup>3</sup> occupato da immobili residenziali aventi dunque come scopo quello abitativo.

Fonte: nostra elaborazione su dati Istat, permessi di costruire

Nella tabella 2.5, con un maggior livello di dettaglio, è posta in evidenza la suddivisione delle nuove costruzioni all'interno delle provincie toscane, parallelamente alla relativa distribuzione di m<sup>2</sup>. Nel 2020 Siena, con un totale di 20 nuove costruzioni, è la provincia toscana nella quale sono state edificate meno abitazioni, seguita da Massa-Carrara con 34 e da Livorno con 77. Diametralmente all'opposto si collocano Firenze con 328 nuove abitazioni e Pisa con 231. Nel loro insieme le due provincie coprono il 42% del totale di nuove costruzioni realizzate nel territorio regionale per il 2020.



TABELLA 2.5 - DISTRIBUZIONE TRA LE PROVINCE DELLE ABITAZIONI E RELATIVE CARATTERISTICHE, PER I QUALI I COMUNI TOSCANI HANNO RILASCIATO PERMESSI DI COSTRUIRE NEL 2020 (VALORI ASSOLUTI)

PROV.	NUMERO	SUPERFICIE UTILE ABITABILE M <sup>2</sup>	SUPERFICIE UTILE MEDIA M <sup>2</sup>	STANZE	ACCESSORI INTERNI
Arezzo	133	13.402	100,8	564	669
Firenze	328	25.164	76,7	1.171	1.071
Grosseto	121	10.485	86,6	439	432
Livorno	77	6.780	88,1	279	318
Lucca	141	15.728	111,5	640	841
Massa-Carrara	34	3.385	99,5	150	150
Pisa	231	20.885	90,4	916	839
Pistoia	85	7.715	90,8	330	389
Prato	142	13.721	96,6	577	454
Siena	20	2.412	120,6	104	105
<b>Toscana</b>	<b>1.312</b>	<b>119.677</b>	<b>91,2</b>	<b>5.170</b>	<b>5.268</b>

Fonte: nostra elaborazione su dati Istat, statistiche sui permessi per costruire

Osservando lo storico dell'andamento della costruzione di nuove abitazioni è possibile notare dei rilevanti cambiamenti intervenuti nell'arco dell'ultimo decennio. Il 2013 è un anno che possiamo definire come "spartiacque" rispetto all'andamento delle nuove costruzioni, in quanto è proprio a partire da questo periodo che l'Italia ha adottato il già menzionato "Environment action program" per adempiere alla salvaguardia e alla tutela dell'ambiente e del territorio prevedendo una strategia volta ad andare verso lo zero consumo di nuovo suolo. Sommando a questo orientamento il riverbero dei contraccolpi prodotti dalla crisi economica del 2008 è possibile spiegare il -46,1% di nuove costruzioni registrate in questo anno.

Al netto dei menzionati fattori connessi alla crisi economica e alla riduzione del consumo di suolo, se si focalizza l'attenzione nel periodo temporale compreso fra il 2016 e il 2019 si riscontra un triennio caratterizzato dalla crescita del numero di nuove abitazioni, interrotto in maniera piuttosto brusca dagli effetti prodotti dalla crisi sanitaria del 2020, con relativo calo del -26%. L'orientamento del consumo zero di nuovo suolo e la maggiore attenzione alla tutela dell'ambiente rappresentano ad oggi tematiche ancor più rafforzate nel dibattito politico e nelle strategie d'azione per lo sviluppo futuro a fronte del PNRR e dell'introduzione del *Green deal* europeo.

In relazione all'andamento demografico sembra essere assente una correlazione fra nuove costruzioni e crescita della popolazione e delle famiglie,





a riprova di un andamento che va ad incrementare ulteriormente lo *stock* abitativo totale rispetto al numero di nuclei familiari presenti sul territorio. All'atto pratico cresce dunque il numero di abitazioni, parallelamente a una stagnazione della popolazione e del numero di famiglie.

TABELLA 2.6 - ANDAMENTO DELLE NUOVE ABITAZIONI, DELLA POPOLAZIONE E DELLE FAMIGLIE IN TOSCANA DAL 2010 AL 2020

ANNO	VALORI ASSOLUTI			VAR. % RISPETTO ANNO PRECEDENTE		
	ABITAZIONI	POPOLAZIONE	FAMIGLIE	ABITAZIONI	POPOLAZIONE	FAMIGLIE
2010	5.324	3.749.813	1.617.973	-19,5	0,5	1
2011	4.213	3.667.780	1.630.303	-20,9	-2,2	0,8
2012	3.290	3.692.828	1.645.748	-21,9	0,7	0,9
2013	1.774	3.750.511	1.638.328	-46,1	1,6	-0,5
2014	1.152	3.752.654	1.643.040	-35,1	0,1	0,3
2015	1.098	3.744.398	1.644.030	-4,7	-0,2	0,1
2016	1.201	3.742.437	1.649.770	9,4	-0,1	0,3
2017	1.410	3.736.968	1.650.863	17,4	-0,1	0,1
2018	1.580	3.729.641	1.654.825	12,1	-0,2	0,2
2019	1.774	3.722.729	1.660.546	12,3	-0,2	0,3
2020	1.312	3.668.333	nd	-26,1	-1,5	nd

Fonte: nostra elaborazione su dati Istat, statistiche sui permessi di costruire e su dati Demolstat, Bilancio demografico della popolazione residente

La tabella 2.7 riporta i dati raccolti dall'Istituto nazionale per la protezione dell'ambiente - ISPRA - rispetto al consumo di suolo. In totale in Toscana nel 2021 sono stati consumati 2,96 km<sup>2</sup> di nuovo suolo rispetto al 2020. Firenze<sup>5</sup> con il 42% è la zona che, in rapporto alla superficie d'estensione territoriale, fa segnare la percentuale maggiore di consumo di suolo, seguita dalle Apuane con il 25,5% e dalla zona Livornese con il 17,7%. In valori assoluti è invece l'Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana la zona che con 102 km<sup>2</sup> ha consumato più suolo, seguita dall'Empolese-Valdarno-Valdelsa con 83,8 km<sup>2</sup>.

Guardando alla differenza di suolo consumato fra il 2021 e il 2020 è la Valtiberina con 0,41 km<sup>2</sup> la zona ad averne consumato di più, seguita dalla zona Senese 0,30 km<sup>2</sup> e dall' Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana con 0,27 km<sup>2</sup>. Focalizzando l'attenzione invece sulle zone che han-

<sup>5</sup> Si segnala che questo dato può risultare fuorviante a fronte di una dimensione della zona di Firenze molto ristretta rispetto alla superficie territoriale, ponendola in una condizione di difficile comparazione con le altre zone.



no consumato un minor livello di nuovo suolo, emerge che soltanto la zona Fiorentina nord-ovest è riuscita ad invertire il *trend* nel rapporto fra 2020 e 2021, facendo segnare valore negativo (-0,01), a dimostrazione di interventi di riconversione di aree con suolo consumato.

Monitorare l'andamento del consumo di suolo diviene un'attività fondamentale per comprendere in maniera efficace lo stato di salute dei territori. In accordo con quanto esposto nel rapporto "*Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici*"<sup>6</sup> redatto da ISPRA, il suolo rappresenta un ecosistema di grande complessità, oltre che una risorsa indispensabile sia da un punto di vista ambientale, poiché svolge delle funzioni vitali per la sopravvivenza umana, sia da un punto di vista socioeconomico, in quanto rappresenta un'enorme fonte di approvvigionamento oltre che l'ambiente fisico con il quale siamo posti a maggior contatto. "Il suolo ci fornisce cibo, biomassa e materie prime; è la piattaforma per lo svolgimento delle attività umane; rappresenta un elemento centrale del paesaggio e del patrimonio culturale e svolge un ruolo fondamentale come habitat e pool genico" (ISPRA, 2022: 10).

Per garantire la salvaguardia del suolo e degli ecosistemi che lo compongono, la Commissione europea (2021)<sup>7</sup> ha definito un ordine di priorità a cui attenersi per raggiungere il consumo zero di nuovo suolo:

1. evitare il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo;
2. in caso di nuove necessità, riutilizzare terreni già consumati e impermeabilizzati;
3. se non è possibile evitare il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, utilizzare aree già degradate;
4. infine, solo per interventi assolutamente inevitabili, applicare misure di mitigazione per ridurre al minimo la perdita di servizi ecosistemici e per la loro compensazione attraverso interventi come la rinaturalizzazione di una superficie con qualità e funzione ecologica equivalente.

I dati riportati in tabella 2.7 pongono in evidenza la necessità di incrementare gli sforzi per ridurre costantemente il consumo di nuovo suolo, al fine di adempiere agli impegni europei presi dal nostro Paese e per garantire a noi stessi e alle generazioni future migliori condizioni di benessere ambientale e di salute.

<sup>6</sup> Testo integrale consultabile al seguente link: [www.snpambiente.it/wp-content/uploads/2022/07/Rapporto\\_consumo\\_di\\_suolo\\_2022.pdf](http://www.snpambiente.it/wp-content/uploads/2022/07/Rapporto_consumo_di_suolo_2022.pdf)

<sup>7</sup> Commissione Europea (2021), Strategia dell'UE per il suolo per il 2030. Suoli sani a vantaggio delle persone, degli alimenti, della natura e del clima. COM/2021/699 final.





TABELLA 2.7 - CONSUMO DI NUOVO SUOLO E VARIAZIONI ANNI 2020-2021

ZONA	SUOLO CONSUMATO 2021 IN KM <sup>2</sup>	PERCENTUALE CONSUMO 2021	SUOLO CONSUMATO 2020 IN KM <sup>2</sup>	PERCENTUALE CONSUMO 2020	DIFFERENZA SUOLO CONSUMATO 2021-2020
Apuane	46,4	25,5%	46,3	25,5%	0,03
Elba	17,8	7,3%	17,7	7,2%	0,03
Livornese	41,0	17,7%	40,9	17,6%	0,09
Lunigiana	46,4	4,8%	46,3	4,8%	0,03
Piana di Lucca	67,5	13,2%	67,5	13,2%	0,06
Pisana	69,5	12,1%	69,4	12,1%	0,14
Alta Val di Cecina-Val d'Era	65,9	4,9%	65,7	4,9%	0,21
Valle del serchio	38,7	4,3%	38,7	4,3%	0,03
Valli Etrusche	73,4	6,9%	73,2	6,9%	0,19
Versilia	55,7	15,6%	55,7	15,6%	0,06
Empolese-Valdarno-Valdelsa	83,8	9,0%	83,8	9,0%	0,04
Fiorentina nord-ovest	48,1	14,5%	48,1	14,5%	-0,01
Fiorentina sud-est	70,5	5,8%	70,2	5,8%	0,34
Firenze	42,9	42,0%	42,9	41,9%	0,03
Mugello	37,8	3,3%	37,8	3,3%	0,02
Pistoiese	57,8	8,3%	57,8	8,3%	0,07
Pratese	52,2	14,3%	52,0	14,2%	0,14
Val di Nievole	40,9	15,4%	40,9	15,4%	0,01
Alta val d'Elsa	26,5	4,6%	26,5	4,5%	0,08
Amiata Senese e Val d'Orcia-Valdichiana Senese	51,5	4,1%	51,3	4,1%	0,19
Aretina	50,8	7,0%	50,8	7,0%	0,02
Valtiberina	26,5	3,9%	26,1	3,9%	0,41
Casentino	24,6	3,5%	24,6	3,5%	0,01
Colline dell'Albegna	39,8	2,8%	39,7	2,8%	0,10
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	102,9	3,3%	102,6	3,3%	0,27
Senese	77,4	3,9%	77,1	3,9%	0,30
Valdichiana Aretina	32,2	5,7%	32,2	5,7%	0,02
Valdarno	38,0	6,7%	38,0	6,7%	0,05
<b>TOSCANA</b>	<b>1426,6</b>	<b>6,2%</b>	<b>1423,6</b>	<b>6,2%</b>	<b>2,96</b>

Fonte: ISPRA - Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici



# IL MERCATO IMMOBILIARE

## 3.1 Il mercato delle compravendite

### 3.1.1 Le compravendite di immobili

Per comprendere l'andamento delle compravendite del mercato immobiliare utilizzeremo principalmente due indicatori di riferimento: il numero di transazioni normalizzate (NTN<sup>1</sup>) e l'intensità del mercato immobiliare (IMI<sup>2</sup>).

Procedendo con ordine, nell'analizzare i dati inerenti all'NTN si nota una forte ripresa del numero di transazioni immobiliari avvenute nel 2021. Nella provincia di Grosseto si riscontra una variazione percentuale che vede un incremento del 62% del numero di transazioni rispetto all'anno precedente; segue Massa con il 54,1% e Lucca con il 41,3%.

In linea generale tutte le province toscane, nel raffronto fra 2021 e 2020 registrano una considerevole crescita percentuale di transazioni di immobili con un aumento medio regionale che ammonta al 35,30%. Le ragioni plausibili di un aumento così consistente sono da ascrivere agli effetti "collaterali"

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

<sup>2</sup> L'IMI indica invece la quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Questa indicazione consente di comprendere quale sia l'andamento e il flusso degli immobili oggetto di transazioni, rispetto alla totalità dello stock immobiliare di una determinata zona.



prodotti dal periodo pandemico. Va infatti considerato che nel 2021, diversamente a quanto accaduto per il 2020, si è assistito ad un graduale ritorno verso un consueto svolgimento delle normali azioni di vita, con progressive riaperture di attività lavorative e di aggregazione sociale. Inevitabilmente le ripercussioni di questi eventi hanno fortemente influenzato l'andamento delle transazioni del mercato immobiliare, comportando per il 2020 una consistente contrazione dettata sia dalle misure imposte dal *lockdown*, che da una plausibile minor propensione ad investire nell'acquisto di immobili a fronte di un periodo di grande incertezza economica oltre che sanitaria e sociale.

Rilevante è anche l'incremento fatto registrare dal numero di transazioni fra 2021 e 2019, in cui si riscontra a livello regionale una variazione positiva pari al 24,11%. Nello specifico la provincia di Prato rappresenta, con il 9,88% il territorio caratterizzato dalla minor crescita, mentre l'area grossetana con il 49,67% è quella che ha fatto segnare l'incremento più elevato. In linea generale questi valori non stupiscono poiché va considerato che verosimilmente molte delle transazioni avviate nel 2020 sono giunte a compimento nell'anno successivo una volta stabilizzati, seppur parzialmente gli effetti della pandemia.

Tornando ad osservare il *trend* del 2021, tra le ragioni che hanno indotto all'elevato aumento di transazioni va segnalato, oltre al già accennato allentamento delle restrizioni di contenimento del contagio, anche un insieme di effetti prodotti dalla crisi sanitaria sui comportamenti d'acquisto e di vendita. All'atto pratico è ragionevole ipotizzare che fra le esternalità prodotte dalla crisi sanitaria vi sia anche quella di aver favorito la necessità da parte di taluni soggetti di monetizzare i propri beni immobiliari a fronte di sopraggiunte necessità sanitarie, sociali ed economiche. E' inoltre assai frequente che eventi congiunturali di tale portata comportino un ribasso dei prezzi di vendita contestualmente ad una maggiore propensione ad acquistare in ragione delle favorevoli condizioni economiche.

Lo scenario appena descritto sembrerebbe incastrarsi perfettamente con il quadro socio-economico illustrato nel primo capitolo, nel quale si iniziano ad intravedere i primi effetti prodotti dalla crisi sanitaria che ha sensibilmente incrementato le disuguaglianze e la disomogeneità nella distribuzione delle risorse all'interno della popolazione.





TABELLA 3.1 - TRANSAZIONI DI UNITA' IMMOBILIARI (NTN) IN ITALIA, IN TOSCANA E PROVINCE TOSCANE NEL 2021 (VALORI ASSOLUTI) E VARIAZIONE PERCENTUALE RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE

PROV.	NTN	NTN QUOTA % PER PROVINCIA	VAR% 2021/2020	VAR% 2021/2019
Arezzo	3.742	7,29%	37,02%	28,41%
Firenze	13.446	26,20%	27,75%	17,61%
Grosseto	4.586	8,94%	62,15%	49,67%
Livorno	6.170	12,02%	40,27%	27,98%
Lucca	5.394	10,51%	41,43%	26,95%
Massa	2.480	4,83%	54,31%	40,51%
Pisa	5.957	11,61%	32,37%	21,10%
Prato	3.035	5,91%	23,43%	9,88%
Pistoia	3.401	6,63%	31,16%	22,56%
Siena	3.110	6,06%	25,61%	17,27%
<b>TOSCANA</b>	<b>51.326</b>	<b>100%</b>	<b>35,30%</b>	<b>24,11%</b>
<b>ITALIA</b>	<b>748.522</b>		<b>33,97%</b>	<b>24,02%</b>

Fonte: Osservatorio del mercato immobiliare – Agenzia delle entrate, Rapporto immobiliare 2022

Una ulteriore conferma rispetto al dinamico incremento fatto segnare dal mercato immobiliare toscano nel 2021 è offerta dall'IMI. Questa misura di sintesi consente in particolare di quantificare lo *stock* di abitazioni effettivamente compravendute nel corso dell'anno in relazione al patrimonio residenziale complessivo. In questo caso i dati confermano in Toscana un incremento per il 2021 di +0,62 punti rispetto all'anno precedente. In particolare i territori che hanno riscontrato l'aumento maggiore sono Grosseto con l'1,01, Livorno con lo 0,81 e Massa con lo 0,65. In generale tutte le provincie, ad eccezione di Siena (0,39), hanno registrato un aumento superiore allo 0,5.

Anche nel raffronto fra 2021 e 2019 trova conferma la tendenza di un mercato immobiliare caratterizzato da una maggiore intensità, seppure, com'era ragionevole attendersi, con valori leggermente inferiori rispetto al rapporto con il 2020. L'unica provincia a fare eccezione rispetto all'andamento generale è Pistoia che registra un valore IMI, pari a -0,33, evidenziando dunque un'intensità più elevata nel periodo pre-pandemico.



TABELLA 3.2 - INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE (IMI) IN ITALIA, IN TOSCANA E NELLE PROVINCE TOSCANI NEL 2021 E VARIAZIONE RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE

PROV.	IMI 2020	DIFFERENZA IMI 2021/2020	DIFFERENZA IMI 2021/2019
Arezzo	1,95%	0,53	0,42
Firenze	2,57%	0,55	0,37
Grosseto	2,64%	1,01	0,87
Livorno	2,84%	0,81	0,62
Lucca	2,25%	0,66	0,47
Massa	1,86%	0,65	0,54
Pisa	2,65%	0,64	0,45
Prato	2,68%	0,5	0,94
Pistoia	2,13%	0,5	-0,33
Siena	1,93%	0,39	0,28
<b>TOSCANA</b>	<b>2,40%</b>	<b>0,62</b>	<b>0,46</b>
<b>ITALIA</b>	<b>2,17%</b>	<b>0,54</b>	<b>0,41</b>

Fonte: Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Rapporto immobiliare 2022

### 3.1.2 I prezzi degli immobili

Per il 2021 prosegue la diminuzione delle quotazioni medie del prezzo degli immobili. A livello aggregato nel territorio toscano si riscontra un calo rispetto al 2020 dell'1% prendendo in esame i territori provinciali, mentre per i capoluoghi la variazione resta più contenuta con una diminuzione del -0,3%. In uno sguardo di dettaglio sui singoli territori provinciali, soltanto le provincie aretine e fiorentine con lo 0,1% mantengono sostanzialmente invariata la quotazione al m<sup>2</sup>. Di contro, la provincia di Lucca con il -3% è il territorio che ha subito la maggior perdita di valore, seguita da Massa -2,6% e da Pistoia -2,5%. Resta invece decisamente più composita la variazione delle quotazioni nei capoluoghi di provincia in cui si riscontra una lieve crescita dello 0,3% per Arezzo e Firenze, contestualmente ad un più deciso incremento di Siena con lo 0,8%, mentre si mantiene inalterato il valore di Livorno. Diametralmente all'opposto Lucca si contraddistingue per essere il capoluogo che fa segnare la diminuzione maggiore con il -2,9%.

Per comprendere a pieno l'andamento delle quotazioni immobiliari, a seguito degli effetti prodotti dalla crisi sanitaria, risulta particolarmente utile la comparazione delle quotazioni al m<sup>2</sup> con il 2019. A livello aggregato la Toscana registra un calo complessivo dei territori provinciali extraurbani del -2,4%,





con la provincia di Pistoia che con il -6,0% segna la decrescita maggiore, seguita da Lucca -4,3% e Siena -3,7%. Di contro la provincia aretina mantiene pressoché inalterato il valore di mercato, diminuito soltanto del -0,1%, seguita dall'area fiorentina con un calo del -1,0%.

Per quanto riguarda i capoluoghi, ad eccezione di Siena che con un +0,2% incrementa lievemente la propria quotazione al m<sup>2</sup>, per le restanti città, nel raffronto fra 2021 e 2019, si conferma una consistente decrescita dei valori, in cui Pistoia (-4,1%) e Lucca (-4%) registrano la più ampia diminuzione dei prezzi a m<sup>2</sup>.

TABELLA 3.3 - QUOTAZIONE MEDIA AL M<sup>2</sup> DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI NEL 2020 NEI COMUNI TOSCANI CAPOLUOGO DI PROVINCIA E NON, E VARIAZIONE RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE

PROV.	COMUNE CAPOLUOGO			RESTO DELLA PROVINCIA		
	QUOTAZIONE MEDIA (€/M <sup>2</sup> ) 2021	VAR. % QUOT. 2021/20	VAR. % QUOT. 2021/19	QUOTAZIONE MEDIA (€/M <sup>2</sup> ) 2021	VAR. % QUOT. 2021/20	VAR. % QUOT. 2021/19
Arezzo	1.417	0,3%	-0,3%	1.230	0,1%	-0,1%
Firenze	2.783	0,3%	-0,1%	1.814	0,1%	-1,0%
Grosseto	1.917	-0,6%	-2,7%	2.219	-1,0%	-2,3%
Livorno	1.647	0,0%	-2,0%	2.074	-0,2%	-1,1%
Lucca	1.706	-2,9%	-4,0%	1.971	-3,0%	-4,3%
Massa	2.101	-1,8%	-2,2%	1.359	-2,6%	-3,5%
Pisa	1.875	-1,4%	-2,7%	1.332	-0,7%	-1,3%
Pistoia	1.286	-0,1%	-4,1%	1.322	-2,5%	-6,0%
Prato	1.747	-0,6%	-1,4%	1.588	-0,6%	-1,4%
Siena	1.975	0,8%	0,2%	1.228	-0,9%	-3,7%
<b>Toscana</b>	<b>2.041</b>	<b>-0,3%</b>	<b>-1,3%</b>	<b>1.658</b>	<b>-1,0%</b>	<b>-2,4%</b>

Fonte: elaborazioni su banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), in Rapporto immobiliare 2021, Agenzia delle Entrate

Nelle tabelle 3.4 e 3.5 sono riportati i valori massimi e minimi di compravendita, rispettivamente suddivisi per territorio provinciale e per capoluogo. Al fine di favorire un confronto sull'andamento del mercato immobiliare capace di tener conto degli effetti prodotti dalla pandemia, si è deciso di sviluppare una comparazione fra 2021 e 2019, ovvero sia l'anno precedente alla crisi sanitaria. Focalizzando l'attenzione sulle variazioni percentuali, ad eccezione del valore minimo di compravendita nella provincia aretina, si riscontra per il 2021 un'univoca diminuzione dei valori minimi e massimi di compravendita



per tutti i territori provinciali, stimata in media a livello regionale al -3,22% per i minimi e al -2,41% per massimi. Il territorio pistoiese con il -9,04% sui prezzi minimi di compravendita, e con il -6,92% sui massimi, è la provincia che segna il calo maggiore, seguita da Siena (-4,87 valori minimi e -4,83 valori massimi) e da Lucca (-5,06% minimi e -2,49% massimi). Una possibile causa della minor tenuta del mercato immobiliare di queste aree è plausibilmente da ricondurre alle caratteristiche composite dei territori che le contraddistinguono. All'interno delle menzionate provincie si riscontrano infatti luoghi caratterizzati da una minore appetibilità abitativa, plausibilmente da ricondurre allo status di cosiddette aree interne, nelle quali solitamente si osserva una presenza inferiore di servizi, maggiori difficoltà di mobilità, oltre che un fenomeno di de-antropizzazione che comporta una sensibile contrazione della popolazione e un parallelo invecchiamento demografico. A questi fattori spesso si correla anche una riduzione delle opportunità occupazionali e una minore valorizzazione del capitale territoriale. E' evidente che l'insieme di questi elementi possono incentivare in maniera considerevole un calo dei volumi di compravendita.

TABELLA 3.4 - VALORI MINIMI E MASSIMI DI COMPRAVENDITA PER TERRITORIO PROVINCIALE E VARIAZIONE PERCENTUALE 2021-2019

	2019		2021		VAR. % COMP. 2021/2019	
	MIN.	MAX.	MIN.	MAX.	MIN.	MAX.
Arezzo	760,54	1068,64	760,98	1057,9	0,06	-1,01
Firenze	1045,67	1589,66	1015,75	1564,29	-2,86	-1,60
Grosseto	1062,28	1502,85	1038,05	1464,57	-2,28	-2,55
Livorno	1356,70	1847,76	1335,25	1815,66	-1,58	-1,74
Lucca	1052,32	1513,85	999,12	1476,17	-5,06	-2,49
Massa	725,17	1074,91	696,65	1051,19	-3,93	-2,21
Pisa	820,88	1115,57	804,51	1097,71	-1,99	-1,60
Pistoia	1008,18	1172,28	917,07	1091,12	-9,04	-6,92
Prato	912,19	1227,63	906,01	1225,13	-0,68	-0,20
Siena	662,18	940,49	629,96	895,05	-4,87	-4,83
<b>Toscana</b>	<b>940,61</b>	<b>1305,36</b>	<b>910,34</b>	<b>1273,88</b>	<b>-3,22</b>	<b>-2,41</b>

Fonte: elaborazioni su banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Agenzia delle entrate

Anche per quanto riguarda i capoluoghi di provincia il *trend* dei valori minimi e massimi risulta essere negativo. L'unica eccezione è rappresentata da Siena che riscontra un lieve incremento, pari allo 0,17% per i valori minimi e una leggera flessione del -0,10% per i valori massimi. Come accaduto per i





territori provinciali, anche per i capoluoghi troviamo Pistoia a guidare la lista delle città che hanno subito la maggiore svalutazione dei prezzi di compravendita, rispettivamente decresciuti del -6,64% per i minimi e del -4,26% per i massimi, seguita anche in questo caso da Lucca con -4,89% e -3,63%.

TABELLA 3.5 - VALORI MINIMI E MASSIMI DI COMPRAVENDITA PER CAPOLUOGO DI PROVINCIA E VARIAZIONE PERCENTUALE 2021-2019

	2019		2021		VAR. % COMP. 2021/2019	
	MIN.	MAX.	MIN.	MAX.	MIN.	MAX.
Arezzo	1051,91	1484,54	1045,53	1450,21	-0,61	-2,31
Firenze	1706,22	2639,63	1687,14	2600,21	-1,12	-1,49
Grosseto	1115,53	1544,56	1079,04	1501,75	-3,27	-2,77
Livorno	1132,37	1435,38	1097,76	1389,62	-3,06	-3,19
Lucca	1176,02	1756,87	1118,55	1693,13	-4,89	-3,63
Massa	1218,93	1831,33	1170,93	1786,67	-3,94	-2,44
Pisa	1189,87	1735,74	1156,65	1692,78	-2,79	-2,48
Pistoia	943,41	1134,07	880,77	1085,71	-6,64	-4,26
Prato	1048,79	1397,86	1020,21	1385,00	-2,73	-0,92
Siena	1111,10	1590,47	1112,94	1588,88	0,17	-0,10
<b>Toscana</b>	<b>1169,42</b>	<b>1655,05</b>	<b>1136,95</b>	<b>1617,40</b>	<b>-2,78</b>	<b>-2,27</b>

Fonte: elaborazioni su banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Agenzia delle entrate

Nella tabella 3.6 sono infine riportati i valori di compravendita minimi e massimi suddivisi per le 28 zone distretto che compongono il territorio toscano. Nel loro insieme i dati forniscono una restituzione dell'andamento del mercato immobiliare nei differenti territori, ponendo in evidenza le radicali divergenze che sussistono fra le varie zone distretto. Per rendere ancor più comprensibili tali diversità si è riportato in tabella la densità di popolazione per Km<sup>2</sup> che caratterizza ciascuna delle zone. Da questa lettura incrociata risulta più agevole comprendere l'andamento del mercato immobiliare nelle singole aree, a fronte di una maggior facilità nell'identificare le peculiarità dei territori che compongono le zone, caratterizzate da differenti status, come ad esempio quello di aree interne, quello di territorio ad alta concentrazione urbana ed infine quello di luogo attrattivo per investimenti immobiliari destinati a rendite di tipo turistico.

TABELLA 3.6 - VALORI MINIMI E MASSIMI DI COMPRAVENDITA PER ZONA DISTRETTO E DENSITÀ POPOLAZIONE/ KM<sup>2</sup>, ANNO 2021

ZONA	COMP. MIN	COMP. MAX	DENSITÀ POPOLAZIONE/ KM <sup>2</sup>
Apuane	1117,23	1687,99	758,2
Elba	1917,20	2641,12	128,7
Livornese	1051,57	1348,70	741,9
Lunigiana	578,53	877,26	53,4
Piana di Lucca	905,04	1346,32	331,4
Pisana	974,85	1384,94	351,6
Alta Val di Cecina - Valdera	784,15	1053,66	103,1
Valle del Serchio	650,67	932,75	59,4
Valli Etrusche	1074,08	1453,55	127,3
Versilia	1584,08	2377,15	450,2
Empolese - Valdelsa - Valdarno	844,10	1301,56	258,2
Fiorentina Nord - Ovest	1213,15	1843,90	631,7
Fiorentina Sud - Est	1108,33	1698,66	150,5
Firenze	1687,14	2600,21	3600,8
Mugello	777,63	1196,38	55,9
Pistoiese	897,29	1082,60	245,6
Pratese	959,66	1300,23	725,4
Val di Nievole	926,51	1097,19	446,6
Alta Val d'Elsa	727,28	1033,66	107,7
Amiata Senese e Val d'Orcia - Valdichiana Senese	500,46	710,41	60,7
Aretina	942,07	1306,64	176,9
Casentino	665,04	940,60	43,4
Valtiberina	669,85	944,90	48,4
Colline dell'Albegna	1330,15	1892,82	35,0
Amiata Grossetana - Colline Metallifere - Grossetana	876,83	1223,70	54,4
Senese	793,22	1129,00	63,0
Valdichiana Aretina	828,87	1144,39	89,7
Valdarno	846,99	1164,45	165,8

Fonte: elaborazioni su banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Agenzia delle entrate e Istat - classificazione statistiche e dimensione dei comuni





### 3.1.3 Gli acquisti con mutuo

Nel corso del 2021 sono cresciute considerevolmente le transizioni d'acquisto di immobili con mutuo ipotecario, facendo segnare un incremento, rispetto al 2020, del 39,9% per la Toscana e del 34% per il territorio nazionale. In stretta connessione con questo andamento si rileva anche la crescita della variazione percentuale del capitale mosso all'interno dell'indotto economico immobiliare, caratterizzato da un aumento del 47,10% per la Toscana, e del 38,5% per l'Italia, confermando una decisa ripartenza dell'intero settore di compravendita immobiliare rispetto all'anno precedente.

Tanto in Toscana quanto in Italia si nota che oltre il 50% del totale delle transazioni si verifica attraverso il ricorso a mutuo ipotecario, con un tasso d'interesse pressoché identico fra contesto regionale e nazionale. Per quanto riguarda la durata media degli anni di mutuo emerge a livello regionale un iter temporale superiore di 1 anno rispetto alla media nazionale fissata a 23,9.

Nella comparazione fra contesto regionale e nazionale rispetto alle condizioni di acquisto di immobili con mutuo ipotecario, ciò che differisce maggiormente è l'ammontare medio della rata mensile che in Toscana supera di 32 euro al mese la media italiana.

TABELLA 3.7 - L'ANDAMENTO DELLE TRANSAZIONI DI UNITA' IMMOBILIARI CON MUTUO IPOTECARIO (NTN IP) IN TOSCANA E IN ITALIA

	TOSCANA	ITALIA
NTN IP	27.982	365.899
Variazione % NTN IP 2021/2020	39,90%	34,00%
Incidenza NTN IP su totale acquisti	56,70%	51,20%
Differenza incidenza NTN IP 2021/2020 su totale acquisti	+2	+0,2
Capitale 2021 milioni €	4.139,40	49.685,10
Variazione % capitale 2021/2020	47,10%	38,50%
Tasso medio 2021	1,88%	1,87%
Durata media 2021 (anni)	24,9	23,9
Rata media mensile 2021	€ 620	€ 588

Fonte: elaborazione su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Rapporto immobiliare 2022



### 3.1.4 Il mercato delle locazioni

Come già richiamato nel primo capitolo di questo volume, il contesto nazionale si caratterizza per un'elevata percentuale di proprietari di casa, 81%, contro un numero decisamente inferiore di soggetti che fanno ricorso alla locazione, 19%. Tale tendenza è ancor più marcata a livello regionale, in cui i proprietari salgono all'83,6%, mentre gli affittuari diminuiscono al 16,4%. Nonostante una minore propensione a ricorrere alla formula della locazione, quest'ultima rappresenta comunque una diffusa modalità di titolo di godimento dell'abitazione a cui ricorrere per meglio conciliare esigenze economiche e flessibilità di domicilio. Pertanto monitorarne l'andamento rispetto al variare dei costi, rappresenta un'importante azione per garantire la salvaguardia dell'esigibilità del diritto di accesso alla casa.

Guardando al valore medio aggregato su scala regionale, nel raffronto fra 2019 e 2021 per i territori provinciali, si rileva una decrescita del -1,45% per i valori minimi di locazione e di -1,04% per i valori massimi. Nonostante la generale decrescita, assumendo uno sguardo sulle singole province, si nota una natura leggermente diversificata rispetto all'andamento dei prezzi di locazione, in cui due province, Arezzo (+1,27% minimi e +0,45% massimi) e Livorno (+0,50% minimi e +0,36% massimi), riscontrano per il 2021 un aumento dei prezzi di locazioni minimi e massimi addirittura superiore al periodo pre-pandemico. Sul versante opposto la provincia senese subisce la contrazione maggiore di prezzi di locazione, attestatasi al -4,96% per i valori minimi e a -4,91% per i valori massimi.



TABELLA 3.8 - VALORI MINIMI E MASSIMI DI LOCAZIONE PER TERRITORIO PROVINCIALE E VARIAZIONE PERCENTUALE 2021-2019 (DATI IN EURO/M<sup>2</sup> AL MESE)

	2019		2021		VAR. % LOC. 2021/2019	
	LOC. MIN.	LOC. MAX.	LOC. MIN.	LOC. MAX.	MIN.	MAX.
Arezzo	3,15	4,47	3,19	4,49	1,27	0,45
Firenze	4,02	6,19	3,91	6,10	-2,74	-1,45
Grosseto	3,73	5,28	3,63	5,13	-2,68	-2,84
Livorno	5,99	8,24	6,02	8,27	0,50	0,36
Lucca	3,70	5,36	3,68	5,42	-0,54	1,12
Massa	2,79	3,97	2,79	4,02	-0,36	1,26
Pisa	3,71	5,30	3,65	5,20	-1,62	-1,89
Pistoia	4,65	5,79	4,45	5,58	-4,30	-3,63
Prato	5,09	6,85	5,07	6,84	-0,39	-0,15
Siena	2,42	3,46	2,30	3,29	-4,96	-4,91
<b>Toscana</b>	<b>3,93</b>	<b>5,49</b>	<b>3,87</b>	<b>5,43</b>	<b>-1,45</b>	<b>-1,04</b>

Fonte: elaborazioni su banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Agenzia delle entrate

Diversamente a quanto visto per i territori provinciali, l'andamento dei prezzi di locazione minimi e massimi per i capoluoghi di provincia, sempre in rapporto fra 2019 e 2021, risulta essere decisamente più composito e variegato fra le diverse città. Già da una prima osservazione sul valore medio regionale si nota un calo più contenuto, pari al -0,35%, per i valori minimi e un lieve incremento per i valori massimi del +0,11%.

Particolarmente interessante è l'andamento delle locazioni per Firenze e Pisa. Entrambe le città riscontrano infatti una diminuzione abbastanza consistente, pari per il capoluogo toscano a -1,47% per i valori di locazione minimi e -1,68% per i massimi, mentre risulta ancor più ampia la decrescita dei prezzi di locazione su Pisa, -2,55% per i minimi e -2,65% per i massimi. Con ragionevole approssimazione è lecito ipotizzare che le ragioni di questa contrazione siano da attribuire ad un minor flusso residenziale di una discreta quota parte di popolazione, come ad esempio studenti, turisti e lavoratori fuori sede, che a causa della pandemia hanno modificato le proprie scelte abitative.

Diametralmente sul piano opposto Livorno (2,60% minimi e 3,14% massimi), Siena (1,93% minimi e 1,98% massimi) e Prato (0,49% minimi e 2,69% massimi), riscontrano dei *trend* caratterizzati da consistenti aumenti dei valori minimi e massimi di locazione. Sebbene sia difficile identificare un'ipotesi



univoca per comprendere l'incremento dei valori di locazione, va comunque tenuto conto della capacità attrattiva, in termini di offerta di opportunità, esercitata da queste città sui territori limitrofi.

TABELLA 3.9 - VALORI MINIMI E MASSIMI DI LOCAZIONE PER CAPOLUOGO DI PROVINCIA (DATI IN EURO/M<sup>2</sup> AL MESE) E VARIAZIONE PERCENTUALE 2021-2019

	2019		2021		VAR. % LOC. 2021/2019	
	LOC. MIN.	LOC. MAX.	LOC. MIN.	LOC. MAX.	MIN.	MAX.
Arezzo	4,70	6,79	4,73	6,77	0,64	-0,29
Firenze	6,78	10,73	6,68	10,55	-1,47	-1,68
Grosseto	4,11	5,87	4,15	5,93	0,97	1,02
Livorno	5,76	7,64	5,91	7,88	2,60	3,14
Lucca	5,54	8,40	5,52	8,39	-0,36	-0,12
Massa	6,31	9,49	6,18	9,50	-2,06	0,11
Pisa	6,28	9,44	6,12	9,19	-2,55	-2,65
Pistoia	4,52	5,90	4,41	5,80	-2,43	-1,69
Prato	6,16	8,17	6,19	8,39	0,49	2,69
Siena	4,15	6,06	4,23	6,18	1,93	1,98
<b>Toscana</b>	<b>5,43</b>	<b>7,85</b>	<b>5,41</b>	<b>7,86</b>	<b>-0,35</b>	<b>0,11</b>

Fonte: elaborazioni su banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Agenzia delle entrate

Nella tabella 3.10 sono indicati i valori di locazione suddivisi per zone distretto. Analogamente a quanto già effettuato con la tabella 3.6 sui prezzi di compravendita, anche in questo caso si è affiancato ai valori di locazione i dati sulla densità della popolazione delle differenti zone distretto, con lo scopo di fornire un quadro più dettagliato dell'andamento dei costi di locazione in base alla popolosità del territorio di riferimento. Come è possibile notare si intravede in maniera piuttosto chiara una correlazione fra costi di locazione più contenuti e minor densità di popolazione, come nel caso della Lunigiana, del Mugello, del Casentino, della Valtiberina, della Valle del Serchio, ed infine dell'Amiata senese-Val d'Orcia-Valdichiana senese in cui si rilevano i valori minimi e massimi di locazione più bassi di tutte le 28 zone distretto.



TABELLA 3.10 - VALORI MINIMI E MASSIMI DI LOCAZIONE PER ZONA DISTRETTO (DATI IN EURO/ M<sup>2</sup> AL MESE) E DENSITÀ POPOLAZIONE, ANNO 2021

ZONA	LOC. MIN	LOC. MAX	DENSITÀ POPOLAZIONE/ KM <sup>2</sup>
Apuane	6,28	9,53	758,2
Elba	8,30	11,50	128,7
Livornese	5,37	7,17	741,9
Lunigiana	3,06	4,46	53,4
Piana di Lucca	3,89	5,79	331,4
Pisana	4,87	7,16	351,6
Alta Val di Cecina - Valdera	3,57	5,05	103,1
Valle del Serchio	2,24	3,20	59,4
Valli Etrusche	5,06	6,96	127,3
Versilia	5,69	8,52	450,2
Empolese - Valdelsa - Valdarno	3,42	5,41	258,2
Fiorentina Nord - Ovest	4,82	7,42	631,7
Fiorentina Sud - Est	4,12	6,39	150,5
Firenze	6,68	10,55	3600,8
Mugello	2,99	4,65	55,9
Pistoiese	4,38	5,56	245,6
Pratese	5,58	7,55	725,4
Val di Nievole	4,51	5,64	446,6
Alta Val d'Elsa	2,63	3,79	107,7
Amiata Senese e Val d'Orcia -Valdichiana Senese	1,85	2,63	60,7
Aretina	4,15	5,94	176,9
Casentino	2,69	3,84	43,4
Valtiberina	2,81	4,01	48,4
Colline dell'Albegna	4,33	6,15	35,0
Amiata Grossetana - Colline Metallifere - Grossetana	3,35	4,72	54,4
Senese	2,93	4,22	63,0
Valdichiana Aretina	3,48	4,85	89,7
Valdarno	3,63	5,08	165,8

Fonte: elaborazioni su banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Agenzia delle entrate e Istat - classificazione statistiche e dimensione dei comuni



## 3.2 Le misure di sostegno alla locazione

### 3.2.1 Titolo di godimento e marginalità sociale

Molto frequentemente il titolo di godimento dell'abitazione è strettamente collegato alla condizione economica. A fronte delle numerose politiche che nel nostro Paese hanno incentivato, e per certi aspetti agevolato, la proprietà dell'abitazione<sup>3</sup>, è legittimo asserire che si riscontra una salda correlazione fra titolo di godimento dell'abitazione e status economico. Tradotto in altre parole il 19% dei soggetti che ricorrono a contratti di locazione con maggior probabilità rientrano all'interno di fasce reddituali medio-basse. Guardando alla figura sottostante, prendendo a riferimento i due quintili più estremi si nota nel primo, ossia il *range* che racchiude il 20% della popolazione con reddito più basso, che quasi la metà, 42,5% vive in un'abitazione in affitto; al contrario nel quinto quintile in cui rientra il 20% della popolazione con reddito più elevato, il 94,4% possiede un'abitazione di proprietà.

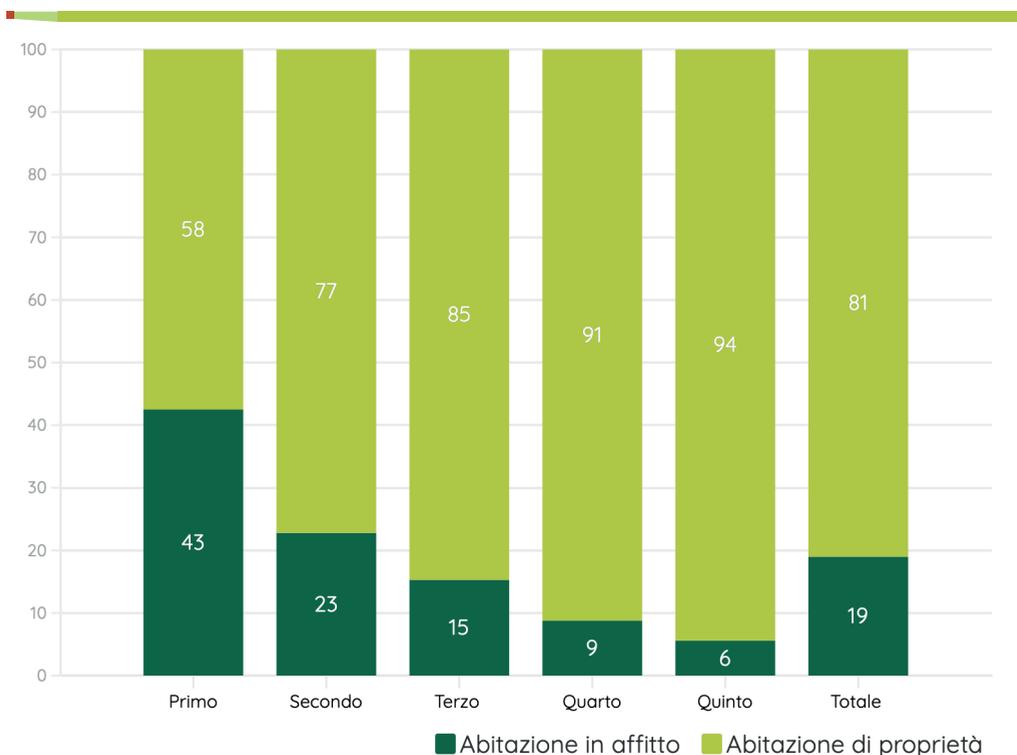
---

<sup>3</sup> Su questo argomento il riferimento immediato va alle detrazioni fiscali per le spese di ristrutturazione dell'immobile, oppure all'abrogazione del pagamento della TASI e dell'IMU sulla prima casa. Per avere un quadro chiaro degli interventi di politiche a supporto della proprietà immobiliare si rimanda a: Minelli, A.R. (2004). La politica per la casa, Il Mulino, Bologna.





FIGURA 3.1 - TIPOLOGIA DEL TITOLO DI GODIMENTO IN ITALIA NEL 2020 PER QUINTO DI REDDITO EQUIVALENTE



Fonte: Indagine Istat sulle condizioni di vita (EU-silc 2020)

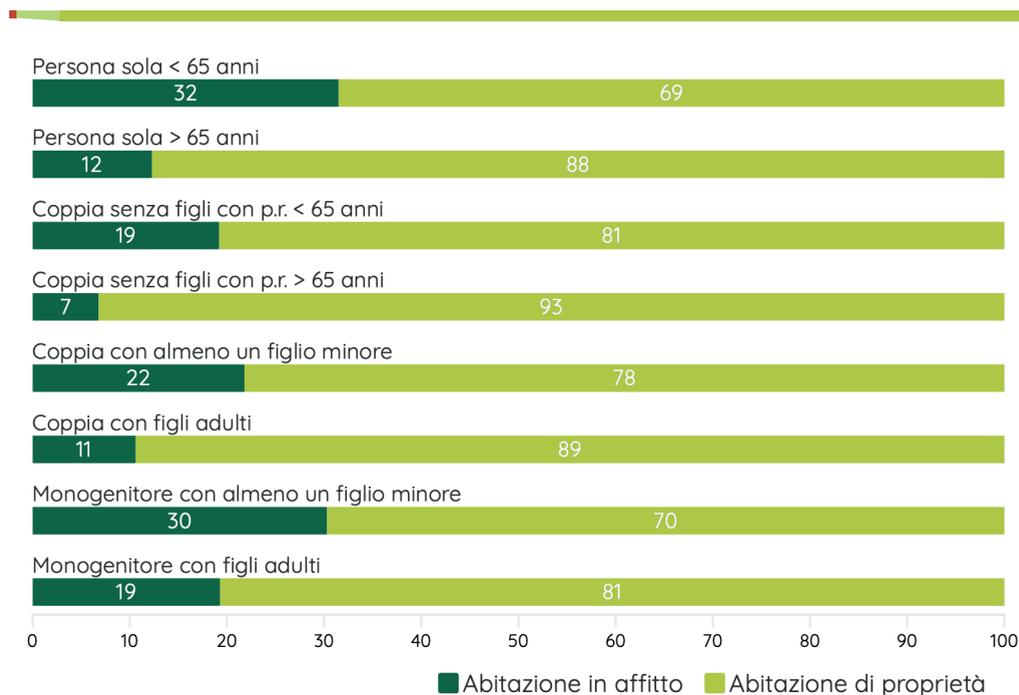
Nella figura 3.2 viene mostrato il tipo di composizione familiare in relazione al titolo di godimento dell'immobile. Le due tipologie familiari che risiedono con maggior frequenza in affitto sono quelle monogenitoriali con almeno un figlio minore a carico, 30,3% e le persone sole con un'età inferiore ai 65 anni, 31,5%. Implicitamente le due casistiche presentano radicali differenze. Per quanto riguarda le prime infatti oltre al peso dei costi connessi al mantenimento dell'abitazione va anche annoverato il carico della cura e del mantenimento del figlio, o dei figli, minorenni. Senza tralasciare la specificità di ogni singola casistica, i nuclei monogenitoriali con figli appaiono come la tipologia di composizione familiare maggiormente esposta ad incorrere in rischi di natura sociale. Il poter contare su un unico reddito, le difficoltà dei tempi di conciliazione fra vita privata e lavorativa, sono infatti soltanto alcune delle difficoltà in cui possono incorrere queste famiglie. Dall'altro lato non stupisce che la percentuale maggiore di nuclei familiari che vivono in affitto sia quella composta da persone sole con età inferiore ai 65 anni. Non va infatti



dimenticato che questo *range* coincide con la fascia di popolazione attiva, che con più probabilità ricomprende una vasta gamma di soggetti che ricorrono a soluzioni abitative in affitto per meglio conciliare dinamiche che possono riguardare la sfera lavorativa e dell'istruzione. Tale ipotesi sembra ragionevole anche e soprattutto se posta in relazione con la maggiore flessibilità contrattuale che odiernamente caratterizza il mercato del lavoro.

Passando al versante della proprietà immobiliare emerge che le tre tipologie familiari che più frequentemente risiedono in abitazioni di proprietà sono: le coppie senza figli con parenti con età superiore ai 65 anni (93,2%), Coppie con figli adulti (89,4%) e infine persone sole con età superiore ai 65 anni (87,7%). Le due casistiche in cui sono presenti soggetti con un'età superiore ai 65 anni destano un certo interesse in quanto suggeriscono una gestione del patrimonio immobiliare tipicamente italiana, nella quale si cerca di costruire o tramandare il bene abitativo sia per comportare vantaggi di natura economica a figli o coniugi, sia per consentire al meglio di adempiere alle funzioni di cura demandate alla sfera familiare (Filandri et.al., 2020).

FIGURA 3.2 - TIPOLOGIA DEL TITOLO DI GODIMENTO IN ITALIA NEL 2020 PER TIPOLOGIA FAMILIARE



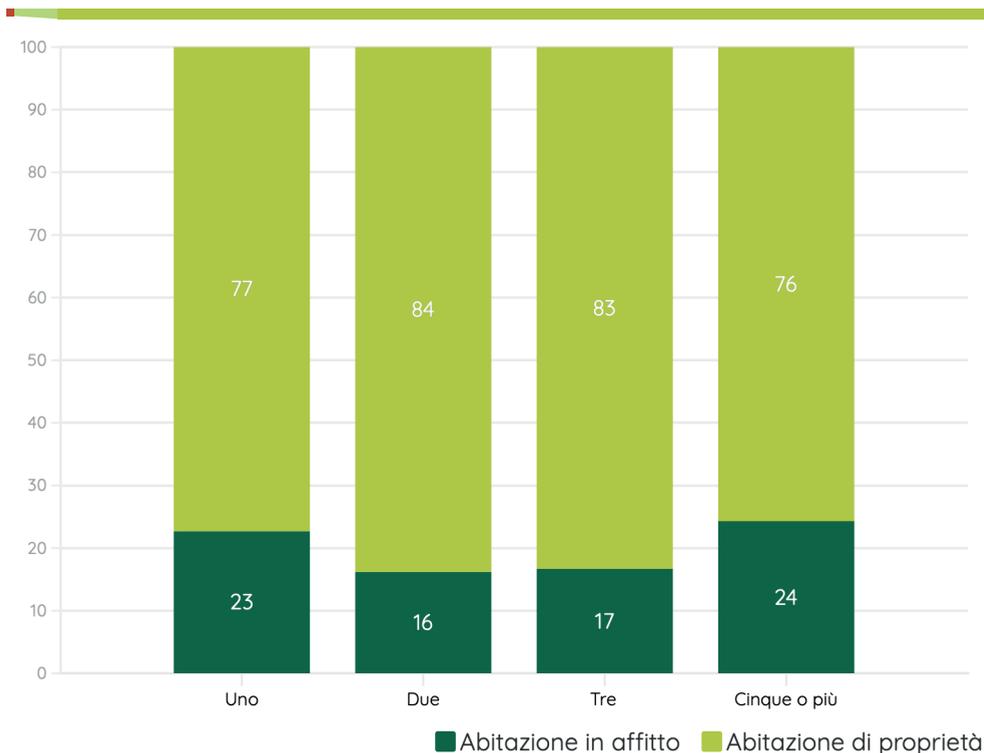
Fonte: Indagine Istat sulle condizioni di vita (EU-silc 2020)





Proseguendo nella disamina fra composizione familiare e titolo di godimento dell'abitazione, si riscontra che le famiglie più numerose, con il 24,3%, sono quelle che ricorrono con maggior frequenza alla locazione. Allo stesso modo di quanto già detto per le famiglie monogenitoriali con minorenni a carico, anche per questa tipologia di nuclei, caratterizzata da un ampio numero di componenti, la dimensione abitativa e i costi annessi, possono rappresentare un'importante criticità per il mantenimento di dignitose condizioni di vita.

FIGURA 3.3 - TIPOLOGIA DI TITOLO DI GODIMENTO IN ITALIA NEL 2020 PER NUMERO DI COMPONENTI DEL NUCLEO FAMILIARE



Fonte: Indagine Istat sulle condizioni di vita (EU-silc 2020)



### 3.2.2 Il fondo sociale per l'affitto

Un importante supporto alle difficoltà esposte nel paragrafo precedente sul mantenimento dei costi connessi all'abitazione, con particolare riferimento alla sfera della locazione, è offerto dalla legge 431/98 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo". L'entrata in vigore di questa norma rappresenta un rilevante cambio di rotta al generale andamento degli interventi di politica abitativa avvenuti nel nostro Paese. A più riprese, nel corso del volume, si è avuto modo di intravedere come l'orientamento generale delle politiche abitative italiane sia stato principalmente rivolto verso la dimensione della proprietà.

Nonostante l'epoca ormai datata di entrata in vigore della legge, è comunque opportuno richiamare gli importanti cambiamenti a suo tempo introdotti. Il primo riguarda la liberalizzazione del mercato delle locazioni, con conseguente abrogazione dell'equo canone (legge n.392/78)<sup>4</sup>. Un secondo cambiamento riguarda invece l'introduzione di una più sistemica modifica al generale approccio degli interventi di supporto alla sfera abitativa. Le risorse stanziare dal Fondo sociale per l'affitto rappresentano un importante elemento di riequilibrio dell'insieme di diseguaglianze che si possono venire a produrre a partire dalla dimensione abitativa. I supporti economici intervengono infatti in favore di soggetti e nuclei familiari a situazioni reddituali medio-basse, tali da non consentire né il mantenimento dei costi connessi all'abitazione né quelli per mettersi a riparo da altre forme di vulnerabilità sociale.

A sensi della legge 431/98, conseguentemente all'approvazione in legge finanziaria, le risorse del Fondo transitano dal Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibile verso le Regioni le quali a loro volta provvedono ad effettuare una successiva redistribuzione tra i comuni. Nella tabella 3.8 è riportato lo storico delle risorse stanziare a livello ministeriale e la ripartizione conferita alla Regione Toscana.

In risposta alle criticità sopraggiunte conseguentemente alla diffusione dell'emergenza sanitaria il Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibile, per mezzo del decreto 12 agosto 2020, è intervenuto aumentando gli stanziamenti e allargando la platea di soggetti beneficiari del Fondo sociale per l'affitto. Al netto del perdurare delle forme di disagio abitativo acute dal COVID-19, per il 2022, il Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibile con il Decreto 13 luglio 2022 ha dotato il fondo sociale per l'affitto

<sup>4</sup> Per un dettagliato approfondimento degli effetti prodotti dall'equo canone sulla sfera abitativa si rimanda all'ultima edizione del presente lavoro (Decimo Rapporto sulla condizione abitativa), consultabile al seguente link: [www.regione.toscana.it/-/decimo-rapporto-sulla-condizione-abitativa-in-toscana-anno-2021](http://www.regione.toscana.it/-/decimo-rapporto-sulla-condizione-abitativa-in-toscana-anno-2021)





di uno stanziamento di 330milioni di euro. Quest'ultimo decreto, conferma quanto già disposto dal decreto 12 agosto 2020, prevedendo, fermo restando i criteri adottati dai singoli bandi regionali, l'ampliamento della platea di beneficiari dei supporti offerti dal Fondo, esteso a soggetti in possesso di ISEE non superiore a 35.000 euro, muniti di un'autocertificazione nella quale si dichiara di aver subito, in ragione anche dell'emergenza COVID-19, una perdita del proprio reddito IRPEF superiore al 25%. In risposta alle novità introdotte dal decreto ministeriale, Regione Toscana, per mezzo della delibera G.R. 8 agosto 2022 n. 972, ha recepito gli orientamenti apportando le necessarie modifiche, comprensive di innalzamento del valore ISEE a 35.000 euro e comprovata riduzione del 25% del reddito, alla delibera G.R. 402/2020 con cui sono sanciti i criteri per l'accesso al Fondo integrazione canoni di locazione.

TABELLA 3.11 - LE RISORSE (IN EURO) DEL FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO TRA 2010 E 2022

ANNO	STANZIAMENTO MINISTERIALE COMPLESSIVO	TRASFERIMENTO ALLA TOSCANA
2010	181.101.060,00	10.402.999,85
2011	141.268.540,94	8.884.878,95
2012	9.896.732,00	628.258,72
2013	0,00	0,00
2014	100.000.000,00	6.254.060,52
2015	100.000.000,00	6.254.060,52
2016	0,00	0,00
2017	0,00	0,00
2018	0,00	0,00
2019	10.000.000,00	663.713,29*
2020	60.000.000,00 <sup>A</sup>	3.982.279,72
2020b	160.000.000,00 <sup>B</sup>	10.619.412,59
2021	210.000.000,00 <sup>C</sup>	13.937.979,02
2022	330.000.000,00 <sup>D</sup>	20.986.384,70

Fonte: elaborazione su dati Ministero delle Infrastrutture e della mobilità sostenibile, decreti di ripartizione del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione

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

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

<sup>B</sup> Decreto 12 agosto 2020 del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti

<sup>C</sup> Decreto 19 luglio 2021 del Ministero delle Infrastrutture e della mobilità sostenibili

<sup>D</sup> Decreto 13 luglio 2022 del Ministero delle Infrastrutture e della mobilità sostenibili



Con un maggior livello di dettaglio nella tabella 3.12 viene riportato per l'ultimo decennio la distribuzione delle risorse del Fondo sociale per l'affitto, evidenziando la quota parte di finanziamento dichiarata e distribuita direttamente dagli enti comunali. Focalizzando l'attenzione sulla colonna delle risorse totali si nota che gli anni compresi fra il 2012 e il 2014 sono stati quelli caratterizzati da una maggiore allocazione di risorse. Successivamente a questo intervallo temporale si assiste ad una diminuzione dei finanziamenti che nel 2019 ha raggiunto il valore minimo del periodo storico preso a riferimento. In concomitanza con la diffusione della crisi pandemica, per gli ultimi due anni, lo stanziamento delle risorse è tornato a crescere, segnando per il 2021 un incremento del 49% nel raffronto con l'anno precedente. Prendendo a riferimento l'intera serie storica si nota un ampliamento della quota parte del finanziamento in carico ai comuni, passato da un terzo della dotazione complessiva per gli anni compresi fra il 2012 e il 2014 a circa il 60% per gli anni compresi fra il 2018 e il 2020. Per quanto riguarda il 2021 si riscontra invece una diminuzione della quota di finanziamento comunale, scesa al 19% del totale, dovuta all'incremento delle risorse finanziarie messe a disposizione dal Fondo Sociale Europeo e dal Decreto legge n. 73 del 25 maggio 2021 (meglio conosciuto come Decreto sostegni bis).

TABELLA 3.12 - LE RISORSE COMPLESSIVE (IN EURO) DEL FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO STANZIATE IN TOSCANA TRA IL 2012 ED IL 2021

ANNO	RISORSE STATALI E REGIONALI RIPARTITE*	RISORSE COMUNALI DICHIARATE	RISORSE COMUNALI DISTRIBUITE**	RISORSE TOTALI
2012	14.684.486,00	7.700.178,00	7.543.454,00	22.227.940,00
2013	11.532.279,00	6.087.109,00	6.578.555,00	18.110.834,00
2014	14.245.519,00	6.028.686,00	6.186.966,00	20.432.485,00
2015	8.128.950,00	5.682.160,00	6.019.365,00	14.148.315,00
2016	6.602.545,00	5.440.989,00	5.557.756,00	12.160.301,00
2017	5.142.907,00	5.515.284,00	5.873.275,00	11.016.182,00
2018	4.979.176,50	8.543.517,00	7.725.640,70	12.704.817,20
2019	3.330.330,29	4.650.880,86	4.650.881,00	7.981.211,29
2020	5.467.464,10	6.957.058,72	7.445.912,45	12.913.376,55
2021	15.448.669,13	3.825.809,98	3.800.416,05	19.249.085,18

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana - settore delle politiche abitative

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

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





Come già richiamato nelle righe sovrastanti, per il 2021, la quota di finanziamento del fondo sociale per l'affitto predisposta dai comuni è stata inferiore rispetto allo storico delle passate annualità, poiché ulteriori risorse sono state aggiunte dal "Decreto sostegni bis" (DL n. 73 del 25 maggio 2021), dal Fondo sociale europeo (FSE) e dal Fondo morosità incolpevole. Nella tabella sottostante sono dettagliate le risorse aggiuntive. Come è possibile notare la maggior parte dei finanziamenti provengono dal Fondo Sociale Europeo, pari a oltre sei milioni di euro, e dal Decreto sostegni bis, con uno stanziamento poco inferiore ai cinque milioni di euro.



TABELLA 3.13 - RISORSE AGGIUNTIVE (IN EURO) EROGATE IN FAVORE DEI COMUNI E DESTINATE AL FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO 2021

ZONA DISTRETTO	RISORSE DI CUI AL DECRETO SO- STENI BIS DESTINATE L. 431/98	FSE	DESTINAZIONE DA FONDO SFRATTI	RISORSE TOTALI
Alta Val d'Elsa	0	255.861,88	0	255.861,88
Alta Val di Cecina-Val d'Era	41.841,6	38.282,49	0	80.124,09
Amiata GR-Colline Metallifere-Grossetana	26.687,9	19.696,89	1.923,5	48.308,29
Amiata Senese e Val d'Or- cia-Valdichiana Senese	0	232.021,13	0	232.021,13
Apuane	0	757.658,39	0	757.658,39
Aretina	41.873,53	40.124,62	14.051,00	466.049,15
Valli Etrusche	120.493,26	1.285.266,43	7.337,2	1.413.096,89
Casentino	0	28.844,74	0	28.844,74
Colline dell'Albegna	14.800,01	352.043,48	0	366.843,49
Elba	0	82.673,31	0	82.673,31
Empolese-Valdarno-Valdelsa	312.951,1	0	0	312.951,1
Fiorentina Nord-Ovest	477.946,96	116.384,53	7.264,76	601.596,25
Fiorentina Sud-Est	79.369,26	160.234,89	0	239.604,15
Firenze	1.537.877	0	0	153.7877
Livornese	229.280,63	0	0	229.280,63
Lunigiana	4.035,74	3.1244	0	35.279,74
Mugello	0	474.358,64	0	474.358,64
Piana di Lucca	0	985.496,21	0	985.496,21
Pisana	387.575,68	770.249,98	0	1.157.825,66
Pistoiese	108.275	176.373,67	0	284.648,67
Pratese	749.771,99	0	0	749.771,99
Senese	65.144,64	0	0	65.144,64
Val di Chiana Aretina	0	81.820	0	81.820
Val di Nievole	166.245,34	106.495,38	0	272.740,72
Valtiberina	0	0	0	0
Valdarno	157.430,21	0	0	157.430,21
Valle del Serchio	15.000	0	0	15.000
Versilia	40.000	391.253,98	0	431.253,98
<b>Totale</b>	<b>4.946.599</b>	<b>6.386.384*</b>	<b>30.576</b>	<b>11.363.560</b>

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana – settore delle politiche abitative

\* Al computo totale delle risorse FSE oltre alle risorse suddivise per i comuni che compongono le 28 zone distretto, sono da aggiungersi 58.743 euro erogati all'Unione comuni Colline del Fiora, 21.876 euro per l'Unione comuni appennino pistoiese e 45.000 per l'Unione dei comuni della Valtiberina.





A livello regionale il contributo affitti viene regolato dalla già citata delibera G.R. 402 del 30 marzo 2020, la quale fissa criteri e modalità di riparto per i comuni toscani. L'articolazione della misura prevede che siano i Comuni (eventualmente in forma associata) a predisporre i bandi di concorso per l'erogazione dei contributi. Per accedere alla selezione è necessario essere residenti nell'immobile per cui si chiede il contributo; si deve inoltre essere titolari di regolare contratto di locazione ad uso abitativo e non essere proprietari di altri immobili adeguati a rispondere alle esigenze del nucleo familiare. La posizione reddituale del richiedente è verificata rispetto alla certificazione ISEE. Nello specifico, la delibera G.R. 402/2020 prevede che i contributi del fondo si rivolgano e siano ripartiti fra due differenti fasce di beneficiari per le quali di seguito sono specificate le caratteristiche e i criteri di calcolo del contributo:

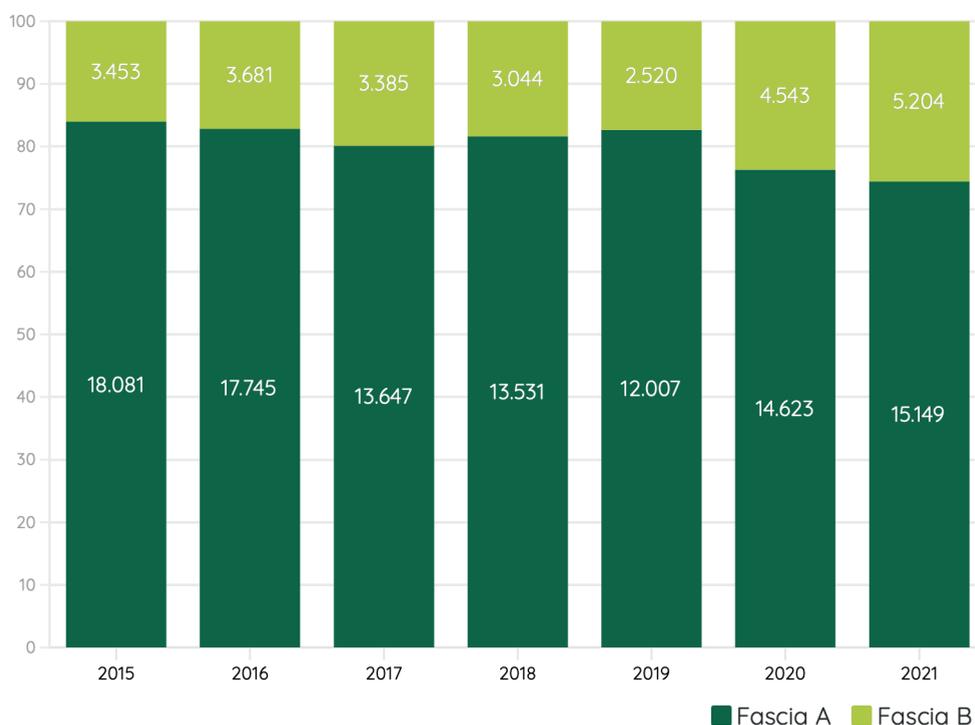
- Fascia A: nuclei aventi valore ISE uguale o inferiore all'importo corrispondente a due pensioni minime Inps, con una relativa incidenza del canone al netto degli oneri accessori sul valore ISE non inferiore al 14%.
- Fascia B: Valore ISE compreso tra l'importo corrispondente a due pensioni minime I.N.P.S. e il valore ISE non superiore a 28.727,25 (parametro anno 2021, comprensivo di rivalutazione Istat), con una relativa incidenza canone non inferiore al 24%, ed un valore ISEE non superiore al limite per l'accesso all' ERP, così come aggiornato con delibera della Giunta Regionale per la revisione biennale del limite di reddito. La DGR 972/2022 integra nel modo seguente: nuclei che presentino un'autocertificazione nella quale dichiarino di aver subito, anche in ragione dell'emergenza COVID-19, una perdita del reddito superiore al 25%, in possesso di un'attestazione ISEE ordinario non superiore a euro 35.000. Il presente criterio è stato modificato, come già richiamato, dalla DGR 8 agosto 2022 n. 972, la quale recepisce le indicazioni di innalzamento dei valori ISEE per l'accesso ai contributi previsto dal Fondo, così come sancito dal decreto 13 luglio 2022 emanato dal Ministero delle infrastrutture.

Nel grafico sottostante si nota che per il 2021 sono state presentate e validate 15.149 domande di contributo affitto per la fascia A e 5.204 per la fascia B. Guardando al *trend* degli anni più recenti si riscontra un deciso aumento del numero di domande nel raffronto fra 2019 e 2020, aumentate rispettivamente del 21,7% per la fascia A e dell'80% per la fascia B. Implicitamente le ragioni di tale incremento sono da ricondurre agli effetti prodotti dalla crisi sanitaria e ai contraccolpi di carattere economico comportati. A dimo-



zione di quanto sia impattante la crisi causata dal COVID-19 anche per il 2021 continuano a crescere le domande di contributi affitti, segnando, per le richieste di fascia A, un aumento del 3,5% in rapporto all'anno precedente e del 14,5% per quelle di fascia B. E' proprio per cercare di far fronte alle sopraggiunte criticità che sono stati introdotti nuovi dispositivi normativi, come le delibere precedentemente richiamate, mediante le quali si tenta di offrire risposta ancor più efficaci alla platea di beneficiari di fascia A, le cui condizioni sono verosimilmente peggiorate a fronte degli scenari descritti, e ai beneficiari afferenti alla fascia B, per i quali è opportuno specificare che le richieste ammesse sono state 126, ossia lo 0,49% del fabbisogno totale.

FIGURA 3.4 - LE DOMANDE DI CONTRIBUTO AFFITTO PRESENTATE E VALIDE DAL 2015 AL 2021



Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana - settore delle politiche abitative

Al netto dell'innalzamento del numero di domande di soggetti che richiedono contributi per l'affitto è utile porre in una logica comparativa il raffronto fra erogazione e fabbisogno. Dal grafico si nota in maniera netta come le risorse del fondo sociale per l'affitto non siano sufficienti a soddisfare la totalità delle esigenze provenienti dalle domande di contributo per il sostegno alle locazio-





ni. Per il 2020 si è riscontrata una copertura pari al 33,8% di domande a cui è stato corrisposto il contributo. La percentuale sale se per questa annualità si aggiungono le risorse destinate al sostegno delle locazioni provenienti dai fondi POR-FSE e dal Fondo Regionale straordinario (COVID-19), innalzando la copertura fra erogazioni e fabbisogno al 75,5%<sup>5</sup>. Per il 2021, unicamente in riferimento alle risorse del fondo sociale per l'affitto, il rapporto percentuale tra erogazioni e fabbisogno si attesta al 45,5%. A fronte del perdurare delle criticità imposte dalla crisi pandemica, anche per questa annualità, al novero di risorse destinate al supporto dei canoni di locazione vanno aggiunte quelle provenienti da Fondo sociale europeo (FSE), Decreto sostegni bis e dal Fondo morosità incolpevole, innalzando il rapporto percentuale tra erogazioni e fabbisogno ad una copertura del 67%<sup>6</sup>.

Focalizzandoci sugli ultimi due anni si nota un considerevole aumento del fabbisogno, sia in valori assoluti che in media, passando dai 2.638 euro del 2020 ai 2.712 euro del 2021. A fronte di questa crescita appare plausibile attribuire alla crisi pandemica un effetto erosivo esercitato su una considerevole porzione di nuclei familiari che in ragione delle mutate condizioni sanitarie, economiche e sociali si sono ritrovate in condizioni di difficoltà non riuscendo più ad adempiere ai costi connessi all'abitazione. Questa tendenza sembra essere strettamente connessa all'aumento del numero di nuclei afferenti alla fascia B, la cui composizione è costituita da famiglie appartenenti alla cosiddetta "Fascia grigia". Con questa identificazione s'intende ricomprendere tutto quell'insieme di soggetti che formalmente posseggono un reddito superiore a quello necessario ad accedere alle graduatorie di edilizia residenziale pubblica ma che allo stesso tempo riscontrano difficoltà nel mantenere i costi abitativi presenti sul libero mercato (Taccone, 2009). In una prospettiva di medio periodo è verosimile ipotizzare un ulteriore incremento di beneficiari di contributo affitto appartenenti alla fascia grigia. Le ragioni sono da ricondurre al sommarsi di molteplici aspetti. In linea con quanto visto nel primo capitolo, un primario fattore che incide nell'alimentare lo scenario appena descritto è determinato dal generale impoverimento, dettato dall'erosione di quello che poteva essere identificato come "ceto medio", causato dai contraccolpi economico-occupazionali prodotti dalla crisi sanitaria. A questo aspetto si aggiunge un secondo fattore connesso alla forte spinta inflazionistica, per la quale, secondo i dati Istat registrati ad agosto 2022, si delinea una proiezione

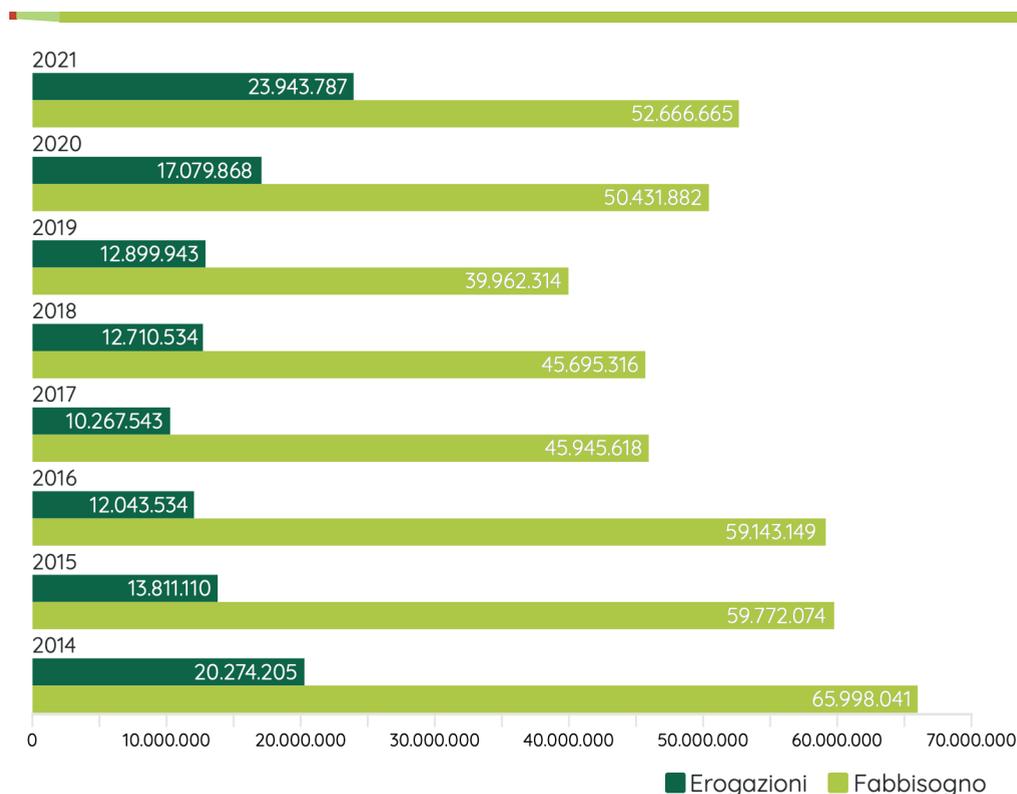
<sup>5</sup> Nel calcolo di questa percentuale, in aggiunta alle risorse stanziare dal Fondo sociale per l'affitto per il 2020, sono addizionate quelle provenienti dai fondi POR-FSE destinati al sostegno all'affitto (13.335.614 €) e dal Fondo regionale straordinario (COVID-19) (7.760.730 €), consultabili nel Decimo rapporto sulla condizione abitativa.

<sup>6</sup> Nel calcolo di questa percentuale, in aggiunta alle risorse stanziare dal Fondo sociale per l'affitto per il 2021, sono addizionate quelle provenienti da Decreto sostegni bis, Fondo sociale europeo e dal Fondo morosità incolpevole (11.363.560 €), riportate in tabella 3.13.



in aumento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo pari al +0,8% su base mensile e al +8,4% su base annua. Ad alimentare principalmente la crescita inflazionistica sono in particolare gli elevati costi dei beni energetici che sono passati dal +42,9% di luglio 2022 al 44,9% del mese successivo<sup>7</sup>. Come si può facilmente immaginare, l'insieme di questi fattori conduce con una discreta probabilità ad un'estensione della porzione di soggetti e nuclei che possono incorrere in situazioni di vulnerabilità sociale caratterizzata da forme di disagio abitativo.

FIGURA 3.5 - L'IMPORTO COMPLESSIVO RICHIESTO ED EROGATO AI COMUNI PER LE DOMANDE DI CONTRIBUTO AFFITTO PRESENTATE DAL 2014 AL 2021



Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana - settore delle politiche abitative

<sup>7</sup> Per approfondire i dati sulla spinta inflazionistica si rimanda ad Istat, prezzi al consumo (dati provvisori) - agosto 2022. Di seguito il link di riferimento: [www.istat.it/it/archivio/274103](http://www.istat.it/it/archivio/274103)





Nella figura 3.6 è riportato l'andamento del rapporto fra richieste valide ed erogazioni delle domande di contributo affitto presentate. Il *trend* risulta in crescita, arrivando a coprire per il 2020 il 33,8% delle richieste presentate. Ancora una volta, l'andamento raffigurato nel grafico dimostra quanto la crisi sanitaria abbia riportato al centro dell'agenda politica la necessità d'incrementare gli stanziamenti del fondo sociale per l'affitto per estendere la possibilità di accesso ad una platea di soggetti in aumento.

FIGURA 3.6 - RAPPORTO FRA RICHIESTE VALIDE ED EROGAZIONI PER LE DOMANDE DI CONTRIBUTO AFFITTO PRESENTATE DAL 2014 AL 2021



Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana - settore delle politiche abitative

Nella tabella 3.14 è possibile notare la distribuzione del numero di richieste per fascia, suddivisa per zona distretto. In linea generale nel confronto fra 2020 e 2021 si nota una diminuzione delle domande di contributo affitti riconducibili alla fascia A, passate dal 76,5% al 74,4%. Al contrario crescono invece le domande di fascia B, passate dal 23,5% del 2020 al 25,6% del 2021. La zona Alta Val d'Elsa, con il 99,7%, si contraddistingue per essere la zona con la più alta percentuale di domande di contributo accettate, seguita dall'Elba 96,2%, Piana di Lucca 91,8% e Pisana 91,5%. Guardando ai valori assoluti di richieste di contributo, sia per la fascia A che per la B, si riscontra



un assoluto primato di Firenze, a dimostrazione di quanto l'ambiente urbano sia caratterizzato da una forte disomogeneità rispetto alle condizioni di benessere abitativo. In linea generale tutte le zone distretto caratterizzate da una maggior presenza di medi e grandi centri urbani, rientrano fra i territori con numeri più elevati di richieste sia per la fascia A che per la B, come nel caso della zona Pisana, dell'Empolese-Valdarno-Valdelsa, della Piana di Lucca e della Livornese.





TABELLA 3.14 - RICHIEDENTI FONDO AFFITTI 2021 (VALORI ASSOLUTI E PERCENTUALI) PER ZONA DISTRETTO; VALORE ASSOLUTO E PERCENTUALE DI DOMANDE ACCETTATE

ZONA DISTRETTO	RICHIED. FASCIA A	% FASCIA A	RICHIED. FASCIA B	% FASCIA B	RICHIESTE AMMESSE A CONTRIBUTO	DOMANDE ESCLUSE	% DOMANDE ACCETTATE
Alta Val d'Elsa	247	66,6%	124	33,4%	371	1	99,7%
Alta Val di Cecina-Val d'Era	684	75,4%	223	24,6%	907	101	90,0%
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	906	81,7%	203	18,3%	1.109	175	86,4%
Amiata Senese e Val d'Orca-Valdichiana Senese	259	82,2%	56	17,8%	315	107	74,6%
Apuane	586	76,8%	177	23,2%	763	132	85,3%
Aretina	535	79,9%	135	20,1%	670	147	82,0%
Bassa Val di Cecina-Val di Cornia	911	83,8%	176	16,2%	1.087	123	89,8%
Casentino	38	88,4%	5	11,6%	43	21	67,2%
Colline dell'Albegna	191	71,0%	78	29,0%	269	31	89,7%
Elba	123	69,5%	54	30,5%	177	7	96,2%
Empolese-Valdarno-Valdelsa	1.082	70,9%	445	29,1%	1.527	234	86,7%
Fiorentina Nord-Ovest	552	64,1%	309	35,9%	861	356	70,7%
Fiorentina Sud-Est	560	69,9%	241	30,1%	801	97	89,2%
Firenze	1.722	68,6%	789	31,4%	2.511	336	88,2%
Livornese	1.010	75,7%	324	24,3%	1.334	167	88,9%
Lunigiana	140	81,9%	31	18,1%	171	49	77,7%
Mugello	192	72,5%	73	27,5%	265	62	81,0%
Piana di Lucca	1.057	75,8%	338	24,2%	1.395	124	91,8%
Pisana	1.104	78,7%	299	21,3%	1.403	131	91,5%
Pistoiese	668	74,3%	231	25,7%	899	120	88,2%
Pratese	641	66,7%	320	33,3%	961	195	83,1%
Senese	444	73,9%	157	26,1%	601	180	77,0%
Val di Chiana Aretina	174	82,1%	38	17,9%	212	31	87,2%
Val di Nievole	584	83,7%	114	16,3%	698	243	74,2%
Valtiberina	34	72,3%	13	27,7%	47	8	85,5%
Valdarno	321	74,8%	108	25,2%	429	100	81,1%
Valle del Serchio	64	80,0%	16	20,0%	80	34	70,2%
Versilia	320	71,6%	127	28,4%	447	99	81,9%
<b>Totale</b>	<b>15.149</b>	<b>74,4%</b>	<b>5.204</b>	<b>25,6%</b>	<b>20.353</b>	<b>3.411</b>	<b>85,6%</b>

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana - settore delle politiche abitative



Mantenendo uno sguardo di dettaglio per zona distretto, i dati contenuti nella tabella 3.15 aiutano a comprendere la portata economica in termini di fabbisogno e di richiesta media d'erogazione per destinatari del contributo affitto di fascia A e di fascia B. Come è possibile notare dai dati, in termini di fabbisogno, i soggetti che rientrano all'interno della fascia A coprono con l'82,9% la più ampia fetta di beneficiari del contributo affitti, mentre quelli della fascia B ammontano nel complesso al 17,1%. Per i beneficiari del contributo affitto di fascia A, a fronte di situazioni socioeconomiche più svantaggiate, viene riconosciuto un contributo economico più elevato.





TABELLA 3.15 - FABBISOGNO E RICHIESTA MEDIA PER DOMANDA PRESENTATA, FASCIA A E FASCIA B, 2021

ZONA DISTRETTO	FABBISOGNO FASCIA A	RICHIESTA MEDIA FASCIA A	FABBISOGNO FASCIA B	RICHIESTA MEDIA FASCIA B
Alta Val d'Elsa	692.756,83	2.804,68	184.729	1.489,75
Alta Val di Cecina-Val d'Era	1.987.031,77	2.905,02	349.237	1.566,09
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	2.600.298,21	2.870,09	333.525	1.642,98
Amiata Senese e Val d'Orca-Valdichiana Senese	684.093,11	2.641,29	57.664	1.029,71
Apuane	1.707.675,05	2.914,12	322.584	1.822,51
Aretina	1.530.977,94	2.861,64	199.606	1.478,56
Bassa Val di Cecina-Val di Cornia	2.595.468,22	2.849,03	282.884	1.607,29
Casentino	92.411,03	2.431,87	3.539	707,90
Colline dell'Albegna	542.621,78	2.840,95	125.600	1.610,26
Elba	361.328,69	2.937,63	95.437	1.767,35
Empolese-Valdarno-Valdelsa	3.168.658,60	2.928,52	687.678	1.545,34
Fiorentina Nord-Ovest	1.627.227,98	2.947,88	602.552	1.950,01
Fiorentina Sud-Est	1.729.219,35	3.087,89	450.351	1.868,68
Firenze	4.642.276,63	2.695,86	1.502.383	1.904,16
Livornese	3.073.516,06	3.043,09	590.098	1.821,29
Lunigiana	367.883,74	2.627,74	34.928	1.126,70
Mugello	535.706,84	2.790,14	118.507	1.623,39
Piana di Lucca	3.138.406,72	2.969,16	564.406	1.669,84
Pisana	3.230.667,39	2.926,33	571.186	1.910,32
Pistoiese	2.000.657,49	2.995,00	391.434	1.694,52
Pratese	1.894.347,59	2.955,30	607.118	1.897,24
Senese	1.285.200,72	2.894,60	264.028	1.681,71
Val di Chiana Aretina	466.009,86	2.678,22	41.358	1.088,38
Val di Nievole	1.620.382,49	2.774,63	184.578	1.619,10
Valtiberina	88.091,03	2.590,91	9.905	761,91
Valdarno	922.951,78	2.875,24	148.020	1.370,56
Valle del Serchio	156.454,46	2.444,60	15.012	938,26
Versilia	928.988,05	2.903,09	257.008	2.023,68
<b>Totale</b>	<b>43.671.309,41</b>	<b>2.882,78</b>	<b>8.995.356</b>	<b>1.728,55</b>

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana - settore delle politiche abitative





### 3.2.3 Fondi POR - sostegno all'affitto

Il Decreto Legge 17 marzo 2020 n.18 (convertito dalla legge 24 aprile 2020 n.27) ha previsto che le Amministrazioni pubbliche titolari di Programmi cofinanziati dai Fondi Strutturali possano destinare le risorse disponibili alla realizzazione di interventi finalizzati a fronteggiare l'emergenza COVID-19. Nell'ambito di tale riprogrammazione del POR FSE 2014-2020, la Regione Toscana ha emesso, con Decreto 20130 del 09/12/2020, un avviso per finanziare interventi a favore di nuclei familiari e/o a singole persone in situazione di criticità socio economica, prese in carico dai servizi territoriali competenti, anche alla luce del perdurare della pandemia da COVID-19. I Beneficiari del bando potevano essere la Società della Salute oppure il soggetto pubblico espressamente individuato dalla Conferenza zonale integrata (definita all'articolo 70 bis "Convenzione per l'esercizio delle funzioni di integrazione socio-sanitaria" comma 8 della legge regionale 40/2005 "Disciplina del servizio sanitario regionale e successive modifiche e integrazioni") nell'ambito delle convenzioni per l'esercizio delle funzioni di integrazione socio-sanitaria. Le risorse, pari a € 30.000.000, potevano riguardare interventi in emergenza COVID-19, fra cui sono compresi: contributi affitto (Azione 1), sostegno alimentare (Azione 2), attività socio-assistenziali e socio-educative a livello domiciliare (Azione 3).

Nella tabella 3.16 si evidenzia l'importo totale finanziato da fondi POR e la relativa ripartizione di risorse destinate a contributi per il pagamento dell'affitto. Come si può notare dai valori riportati in tabella, vi sono diverse zone distrette che hanno destinato una quota parte pari o superiore al 70% dell'ammontare totale dei finanziamenti, per assolvere alla funzione di contributo al sostegno degli affitti. Si riscontra inoltre che i contributi, alla data del 30 giugno 2022, sono stati in larga parte già erogati, a fronte del 98% delle risorse rendicontate da parte dei soggetti beneficiari.





TABELLA 3.16 - DISTRIBUZIONE DEI FONDI (€) PER PER ZONA DISTRETTO E QUOTA DESTINATA AD AZIONE 1 - CONTRIBUTI PER IL PAGAMENTO DELL'AFFITTO

ZONA DISTRETTO	IMPORTO PROGETTO	AZIONE 1 FINANZIAMENTO PREVISTO	AZIONE 1 SPESE RENDICONTATE AL 30/06/2022	% CONTRIBUTO AFFITTI SU IMPORTO PROGETTO	% RENDICONTATO SU CONTRIBUTO AFFITTI
Alta Val d'Elsa	780.892	549.714	546.578	70%	99%
Amiata GR-Coll. Metal.-Grosset.*	1.241.425	0	0	0%	0%
Amiata SI, Val d'Orcia-Valdichiana SI	648.505	454.094	370.623	70%	82%
Aretina-Casentino-Valtiberina**	1.153.831	485.095	482.749	42%	100%
Colline dell'Albegna	564.023	439.694	410.818	78%	93%
Senese	844.275	279.752	279.752	33%	100%
Val di Chiana Aretina	563.485	281.743	276.283	50%	98%
Valdarno	730.964	402.673	402.673	55%	100%
Alta Val di Cecina-Val d'Era	1.086.875	800.200	800.072	74%	100%
Apuane	1.666.972	893.472	893.043	54%	100%
Valli Etrusche	1.107.345	553.673	546.216	50%	99%
Elba	456.963	137.090	121.630	30%	89%
Livornese	2.003.474	699.743	699.743	35%	100%
Lunigiana	631.690	153.534	153.51	24%	100%
Piana di Lucca	1.480.283	991.790	985.396	67%	99%
Pisana	1.486.412	772.934	770.479	52%	100%
Valle del Serchio	572.570	245.615	243.138	43%	99%
Versilia	1.214.549	825.893	787.042	68%	95%
Val di Nievole	1.078.657	367.123	367.108	34%	100%
Empolese-Valdarno-Valdelsa	1.477.054	368.816	368.816	25%	100%
Fiorentina Nord Ovest	1.317.977	790.786	789.965	60%	100%
Fiorentina Sud Est	1.060.031	477.000	473.205	45%	99%
Firenze	3.414.089	1.064.089	1.064.089	31%	100%
Mugello	628.089	488.089	474.359	78%	97%
Pistoiese	1.244.731	554.468	551.190	45%	99%
Pratese	1.544.639	615.582	615.582	40%	100%
<b>Totale</b>	<b>29.999.800</b>	<b>13.692.662</b>	<b>13.474.060</b>	<b>46%</b>	<b>98%</b>

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana - Settore innovazione sociale

\*Per la zona Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana il valore della colonna "AZIONE 1 Contributi Affitto Finanziamento previsto", che nella tabella 3.12 del decimo rapporto era pari a 248.285 €, è riportato a 0 perché l'ente attuatore nel corso del progetto ha deciso di non realizzare questa azione e dedicare il finanziamento alle altre due azioni previste dall'avviso pubblico.

\*\* La denominazione della zona ed i relativi valori sono presentati in maniera accorpata perché al momento dell'Avviso pubblico la zona risultava ancora accorpata.



### 3.3 Le agenzie sociali per la casa in Toscana

La L.R. 13/2015<sup>8</sup> ha riconosciuto il ruolo di agenzie sociali per la casa a quei soggetti che, privi di finalità di lucro, operano, anche col coinvolgimento di enti pubblici, per offrire risposte, in termini di servizi al bisogno abitativo delle fasce deboli della popolazione, sotto il profilo del reperimento di alloggi, di sostegno al loro mantenimento e di attività di mediazione culturale e sociale.

La norma ha inteso favorire il raccordo fra le agenzie ed i soggetti istituzionali delle politiche pubbliche in materia di edilizia residenziale oltre che sostenere quelle agenzie che perseguono obiettivi coerenti con quelli della programmazione pubblica in materia di sostegno al soddisfacimento del bisogno abitativo delle fasce deboli della popolazione purché siano in possesso di specifici requisiti che consentano un loro accreditamento presso la Regione.

In base a quanto stabilito dalla Legge regionale suddetta, all'art. 5, sono accreditate, previa domanda alla struttura regionale competente, le agenzie che:

1. abbiano sottoscritto un protocollo con gli enti pubblici territoriali di riferimento o con i soggetti gestori degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, con il quale è definita l'attività di collaborazione;
2. abbiano adottato un regolamento di accesso ai servizi;
3. documentino lo svolgimento delle seguenti attività:
  - messa a disposizione di alloggi, non afferenti al patrimonio di edilizia residenziale pubblica, per forme di accoglienza emergenziali;
  - svolgimento, in modo continuativo, di attività di informazione e orientamento all'utenza;
  - svolgimento di attività di garanzia nei confronti dei proprietari degli alloggi intermediati per gli eventuali stati di insolvenza dettati da difficoltà economiche accertate, nonché per gli eventuali stati di insolvenza;
  - sostegno economico temporaneo ai nuclei familiari o ai singoli per l'accesso alla casa o per il suo mantenimento.

<sup>8</sup> Per un dettagliato approfondimento rispetto a caratteristiche, attività e funzioni svolte dalle Agenzie sociali per la casa si rimanda allo specifico approfondimento svolto nella precedente edizione del presente rapporto. Di seguito il link di riferimento: [www.regione.toscana.it/-/decimo-rapporto-sulla-condizione-abitativa-in-toscana-anno-2021](http://www.regione.toscana.it/-/decimo-rapporto-sulla-condizione-abitativa-in-toscana-anno-2021)





In Toscana i soggetti accreditati come agenzie sociali per la casa sono: l'associazione Casalinsieme attiva nell'ambito territoriale dell'Azienda USL Toscana Nord Ovest, l'Associazione Il Casolare, Consorzio Fabbrica e Società cooperativa sociale Casae, tutte operative nel territorio dell'Azienda USL Toscana Centro<sup>9</sup>. Le agenzie accreditate, con cadenza annuale, devono provvedere alla richiesta di revisione dell'accreditamento per comprovare il mantenimento dei requisiti che l'hanno permesso, tale revisione consta anche della presentazione di una relazione sulle attività svolte durante l'anno dove, fra l'altro, vengono riportati i dati relativi ai beneficiari degli interventi.

TABELLA 3.17 - QUADRO DI SINTESI DELLE ATTIVITÀ<sup>10</sup> SVOLTE DALLE AGENZIE SOCIALI PER LA CASA ACCREDITATE IN TOSCANA - ANNO 2021

	SOCIETÀ COOP. SOC. CASAE	IL CASOLARE	CASAINSIEME	CONSORZIO FABRICA
Az. USL	Toscana centro	Toscana centro	Toscana Nord Ovest	Toscana centro
Alloggi messi a disposizione	20*	84	28**	4
<b>NUCLEI BENEFICIARI ALLOGGI MESSI A DISPOSIZIONE</b>				
Richieste	34	93	494	22
Beneficiari	26	84	55	15
<b>SPORTELLO INFORMATIVO DI ORIENTAMENTO</b>				
N. accessi	110	950	1.638	89
<b>GARANZIA VERSO I PROPRIETARI</b>				
Numero richieste	30	84	494	22
Beneficiari	25	84	55	15
<b>SOSTEGNO ECONOMICO TEMPORANEO</b>				
Richieste	17	25	430	22
Beneficiari	17	18	20	15

Fonte: Regione Toscana dati tratti dalle relazioni sulle attività svolte dalle Agenzie Sociali per la casa, presentate in sede di revisione annuale dell'accreditamento

\* Gli alloggi messi a disposizione riguardano anche esperienze di coabitazione (14 nuclei familiari più 12 persone in 3 coabitazioni).

\*\* Il totale è di 28 alloggi di cui: 15 destinati a singoli nuclei familiari e 13 coabitazioni prevalentemente di adulti maschi di origine straniera.

<sup>9</sup> [www.regione.toscana.it/-/accreditamento-agenzie-sociali-per-la-casa-Delibera-n.1033/2016](http://www.regione.toscana.it/-/accreditamento-agenzie-sociali-per-la-casa-Delibera-n.1033/2016) - Disposizioni per il sostegno delle attività delle Agenzie Sociali per la casa

<sup>10</sup> Nella tabella sono riportate solo le attività fondamentali che devono essere svolte dai soggetti per essere accreditati come agenzie sociali per la casa in base a quanto stabilito dall'art. 5 co. 1 della l. R 13/2015 " disposizioni per il sostegno delle attività delle agenzie sociali per la casa".



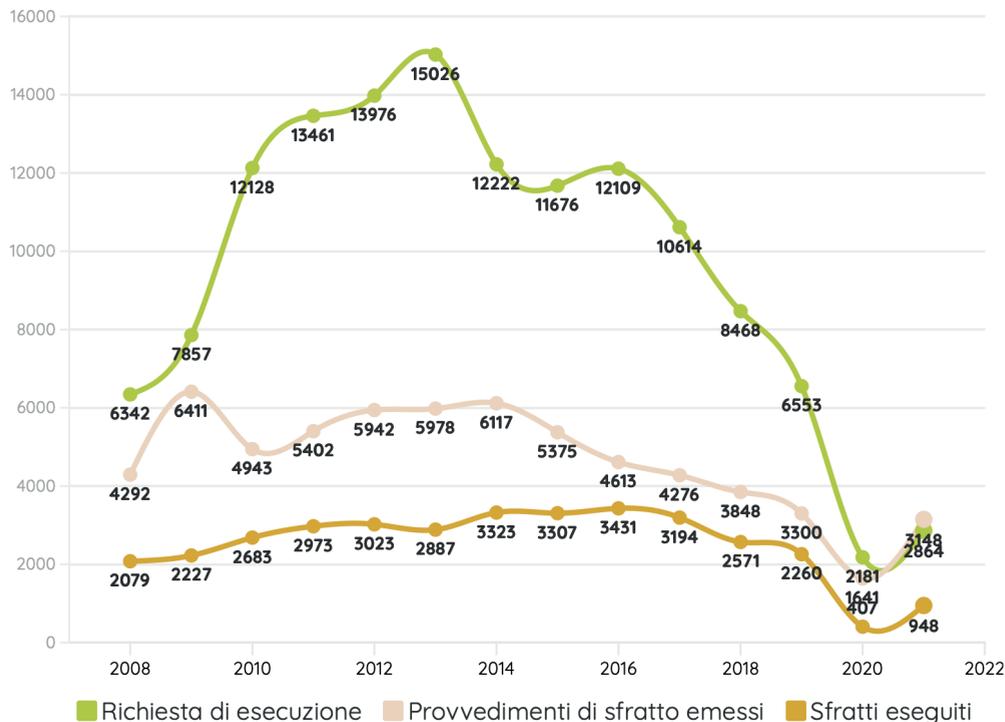
# GLI SFRATTI E LE MISURE DI SOSTEGNO

## 4.1 Sfratti: richieste, provvedimenti ed esecuzioni

Per oltre un anno, gli sfratti per morosità sono stati bloccati. Infatti, nel corso della prima fase di pandemia, il Governo aveva promosso delle misure straordinarie ed emergenziali di sostegno abitativo, impedendo la richiesta e l'esecuzione di sfratti. Questa misura è stata presentata dapprima con decreto-legge n. 18, 17 marzo 2020 (il "Cura Italia"), inizialmente con decorrenza al 30 giugno di quell'anno e successivamente, in seguito a ulteriori adeguamenti normativi, fino al 30 settembre 2021 o al 31 dicembre 2021 (decreto-legge n.41, 22 marzo 2021) a seconda della data di apertura del procedimento.

Per questa ragione, il quadro che presentiamo quest'anno non è ancora quello che ci aspetteremmo di vedere "a regime", ma si possono già notare i primi segnali di incremento di richieste, provvedimenti, esecuzioni.

È importante sottolineare come i tre valori non incrementino nella stessa percentuale: mentre le richieste crescono relativamente meno rispetto alle altre due, i provvedimenti emessi sono già tornati quasi ai livelli pre-pandemia, mentre le esecuzioni aumentano di oltre il 130% rispetto all'anno precedente, con una previsione di ulteriori aumenti nel corso del 2022.

**FIGURA 4.1 - I PROVVEDIMENTI DI SFRATTO RICHIESTI, EMESSI ED ESEGUITI IN TOSCANA DAL 2008 AL 2021 (VALORI ASSOLUTI)**

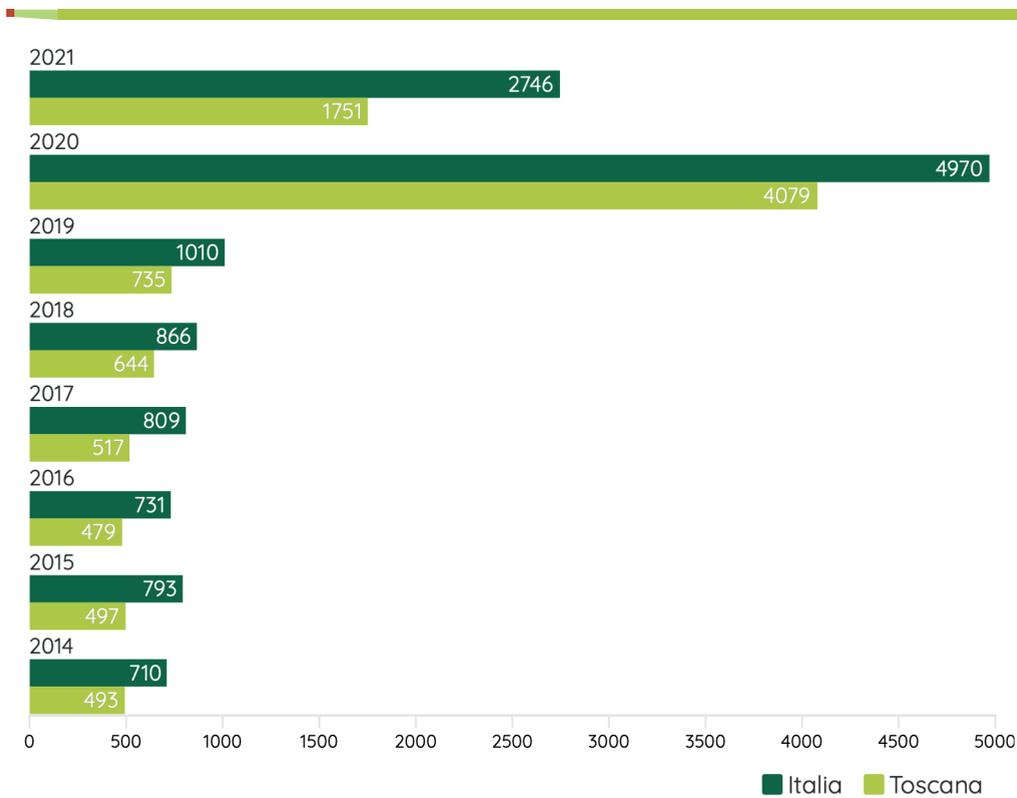
Fonte: elaborazioni su dati Ministero degli interni, *Gli sfratti in Italia*

La successiva figura 4.2 mostra l'incidenza degli sfratti sulle famiglie residenti. Ancora una volta, vale la pena sottolineare la non-ordinarietà della situazione degli ultimi due anni, ma riportare il dato permette di sottolineare lo stato di stress abitativo connesso agli sfratti nel territorio regionale. La straordinaria differenza fra gli anni 2020 e 2021 permette di visualizzare l'impatto del ritorno delle esecuzioni di sfratto (in presenza dell'ufficiale giudiziario, dunque solamente una quota degli sfratti complessivamente realizzati). Queste si attestano a una esecuzione ogni 1.752 famiglie: ancora abbastanza lontano dallo sfratto ogni 735 famiglie della situazione precedenti ai summenzionati Decreti, ma molto più che nel 2020, e con una accresciuta distanza dalla media nazionale.





FIGURA 4.2 - RAPPORTO TRA SFRAZZI ESEGUITI E FAMIGLIE RESIDENTI\* - ITALIA E TOSCANA - ANNI 2014-2021



\*Un provvedimento emesso ogni n. famiglie residenti

Venendo a un livello di dettaglio territoriale più fino, la tabella 4.1 riporta i dati relativi ai provvedimenti richiesti nel corso del 2021. Il raffronto rispetto al 2020 restituisce l'aumento dei provvedimenti emessi in tutte le province toscane, a eccezione di Grosseto e Prato. Quest'ultima era l'unica provincia che avesse visto un incremento nel corso dell'anno passato. L'incremento relativo è inoltre molto più alto della media nazionale, così come anche la diminuzione di richieste nel raffronto con il 2019. Per quanto riguarda le richieste di esecuzione, possiamo vedere un forte incremento su tutto il territorio regionale (soprattutto nei casi di Pisa e Pistoia), superiore a quello medio nazionale, con una contrazione rispetto al pre-COVID-19 che anche in questo caso è inferiore rispetto a quanto visto in Italia.



TABELLA 4.1 - PROVVEDIMENTI DI SFRATTO EMESSI E RICHIESTE DI ESECUZIONE PRESENTATE ALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO, ANNO 2021 E VARIAZIONI RISPETTO A 2020 E 2019. PERCENTUALI E NUMERI ASSOLUTI

PROV.	PROVVEDIMENTI DI SFRATTO EMESSI 2021	VARIAZIONE 2021/2020	VARIAZIONE 2021/2019	RICHIESTE ESECUZIONE 2021	VARIAZIONE 2021/2020	VARIAZIONE 2021/2019
Arezzo	200	22,70	-8,67	180	47,54	-71,97
Firenze	1035	155,56	29,06	832	30,82	-71,08
Grosseto	118	-13,87	-52,42	120	18,81	-67,66
Livorno	337	17,42	-5,60	143	164,81	-55,03
Lucca	265	35,20	-11,08	211	148,24	-39,70
Massa Carrara	156	24,80	-17,46	73	46,00	-78,60
Pisa	304	19,69	-19,79	655	604,30	261,87
Pistoia	304	57,51	1,00	200	222,58	-27,55
Prato	254	-14,48	-9,93	314	3,29	-58,68
Siena	175	41,13	-22,22	136	1,49	-68,88
<b>Toscana</b>	<b>3.148</b>	<b>44,34</b>	<b>-4,61</b>	<b>2.864</b>	<b>74,53</b>	<b>-56,30</b>
<b>Totale Italia</b>	<b>38.163</b>	<b>17,29</b>	<b>-22,84</b>	<b>33.208</b>	<b>45,39</b>	<b>-67,46</b>

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana – settore delle politiche abitative





## 4.2 Misure di sostegno per persone sfrattate

### 4.2.1 Il Fondo nazionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli

Come abbiamo visto anche lo scorso anno, la situazione di straordinarietà legata al blocco degli sfratti ha ridotto le erogazioni relative allo specifico fondo dedicato alla morosità incolpevole. Le risorse distribuite dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (poi Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili), di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e in accordo con la Conferenza Unificata Stato-Regioni, sono riportate nella tabella 4.2 con la loro serie storica. Possiamo in particolare vedere un rifinanziamento per l'anno 2021 che porta la dotazione regionale di fondi a quasi 4 milioni di euro.

TABELLA 4.2 - RIPARTIZIONE DELLE RISORSE (IN EURO) DEL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI (L. 28.10.2014, N. 124 - ARTICOLO 6, COMMA 5)

DECRETI	TOSCANA	TOTALE
Decreto 14 maggio 2014	2.166.521	20.000.000
Decreto 5 dicembre 2014	1.540.539	15.730.000
Decreto 19 marzo 2015	2.938.201	32.730.000
Decreto 30 marzo 2016	5.309.375	59.730.000
Decreto 1° agosto 2017	1.041.538	11.062.458
Decreto 31 maggio 2018	3.810.848	45.841.331
Decreto 23 dicembre 2019	3.666.253	46.100.000
Decreto 6 maggio 2020	755.519	9.500.000
Decreto 30 luglio 2021	3.976.413	50.000.000

La tabella 4.2 ricostruisce il dettaglio del riparto delle risorse per annualità, a partire dal primo anno di operatività del fondo.

**TABELLA 4.3 - RIPARTIZIONE PER PROVINCIA/CIRCONDARIO DELLE RISORSE (IN EURO) DEL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI E IMPORTI EROGATI - ANNUALITÀ 2014-2021**

PROVINCIA/ CIRCONDARIO	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Arezzo	270.986	245.633	365.816	121.389	493.724	442.964	80.022	360.492
Empoli	62.210	48.854	87.792	30.770	126.905	73.873	23.956	90.060
Firenze	908.299	714.491	1.284.151	26.718	92.715	105.008	75.316	633.753
Grosseto	236.140	173.354	334.491	15.588	64.291	149.632	32.261	202.672
Livorno	411.484	259.737	637.656	314.689	1.183.240	857.984	149.413	752.783
Lucca	342.532	257.386	472.534	111.466	464.180	338.363	83.360	393.512
Massa-Carrara	158.292	111.064	196.447	29.408	121.288	169.680	28.259	165.744
Pisa	400.363	331.723	567.041	255.695	959.407	684.392	102.765	558.595
Pistoia	374.413	281.480	464.039	26.925	111.048	299.510	71.269	272.736
Prato	300.272	317.620	515.009	72.994	59.467	289.499	59.570	325.167
Siena	242.071	196.859,50	384.399	35.895	134.583	255.349	49.328	220.899
<b>Totale</b>	<b>3.707.062</b>	<b>2.938.201</b>	<b>5.309.375</b>	<b>1.041.538</b>	<b>3.810.848</b>	<b>3.666.253</b>	<b>755.519</b>	<b>3.976.413</b>

per il 2014: DM 14 maggio 2014 e DM 5 dicembre 2014 - Importo liquidato D.D. 4993 del 20.10.2015

per il 2015: DM 19 marzo 2015 - Importo liquidato D.D. 688 del 17.2.2016

per il 2016: DM 30 marzo 2016 - Importo liquidato D.D. 13481 del 22.11.2016

per il 2017: DM 1° agosto 2017 - Importo liquidato D.D. 18652 del 12.12.2017

per il 2018: DM 31 maggio 2018 - Importo liquidato D.D. 15400 del 25.09.2018

per il 2019: DM 23 dicembre 2019 - Importo liquidato D.D. n. 3866 del 5.3.2020

per il 2020: DM 23 giugno 2020 - Importo liquidato D.D. n. 15140 del 21.9.2020

per il 2021: DM 30 luglio 2021 - Importo liquidato D.D. n. 19698 del 4.11.2021

Il Fondo, istituito nell'articolo 6, comma 5 del Decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, interviene a supporto degli inquilini morosi "incolpevoli". Questo prefigura una situazione nella quale il nucleo ha una incapacità a corrispondere il canone mensile previsto, a causa di alcuni, specifici, motivi:

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





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

Alla luce della situazione connessa alla pandemia di COVID-19, la platea dei beneficiari è stata ampliata ricomprendendo anche la fattispecie di coloro che presentano una autocertificazione attestante una diminuzione del reddito superiore al 25%, anche in assenza di provvedimento esecutivo di sfratto<sup>1</sup>. Il fondo è gestito in maniera indiretta dallo Stato, questo vuol dire che l'importo viene ripartito prima alle Regioni, le quali a loro volta attuano la redistribuzione delle risorse a Città capoluogo e ai Comuni ad alta tensione abitativa<sup>2</sup>, riportati nel box 4.1.

BOX 4.1 - ELENCO COMUNI AD ALTA TENSIONE ABITATIVA

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

<sup>1</sup> Cfr. Decreto Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili 30 luglio 2021, in conferma al precedente decreto interministeriale 23 giugno 2020.

<sup>2</sup> Cfr. Delibera Comitato interministeriale per la programmazione economica 87/2003.



La tabella 4.4 riporta le erogazioni per anno, come vediamo per il 2021 le erogazioni risultano pari a 921.476,63 euro, il dato più basso finora raggiunto.

TABELLA 4.4 - EROGAZIONI PER PROVINCIA/CIRCONDARIO DELLE RISORSE (IN EURO) DEL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI - ANNUALITÀ 2014-2021

PROVINCIA/ CIRCONDARIO	AL 31/12/2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Arezzo	177.114,92	169.505,33	222.092,48	357.059,31	202.408,17	82.464,12	72.989,62
Empoli	40.595,52	31.059,29	52.436,96	32.561,68	30.730,00	-	23.954,12
Firenze	29.400,00	66.700,00	244.488,24	364.216,55	254.478,68	81.158,66	61.597,04
Grosseto	-	110.793,24	113.424,95	82.539,09	95.945,54	8.000,00	13.900,00
Livorno	384.774,44	372.028,95	565.867,55	356.878,76	273.798,08	200.984,24	101.694,10
Lucca	-	312.785,89	240.590,29	170.151,36	161.506,82	87.581,00	46.673,07
Massa-Carrara	51.000,00	95.295,56	92.145,00	105.681,57	33.360,00	71.560,00	6.000,00
Pisa	346.934,53	289.690,98	366.945,61	288.108,15	339.497,18	462.016,19	288.889,44
Pistoia	29.681,03	97.884,62	237.462,69	293.088,00	185.030,00	25.700,00	174.332,00
Prato	-	64.750,00	321.012,27	298.930,51	254.131,14	173.190,45	58.708,26
Siena	121.080,27	68.273,11	212.262,14	98.145,14	144.071,71	117.113,35	72.738,98
<b>Totale</b>	<b>1.180.580,71</b>	<b>1.678.766,97</b>	<b>2.668.728,18</b>	<b>2.447.360,12</b>	<b>1.974.957,32</b>	<b>1.308.918,01</b>	<b>921.476,63</b>

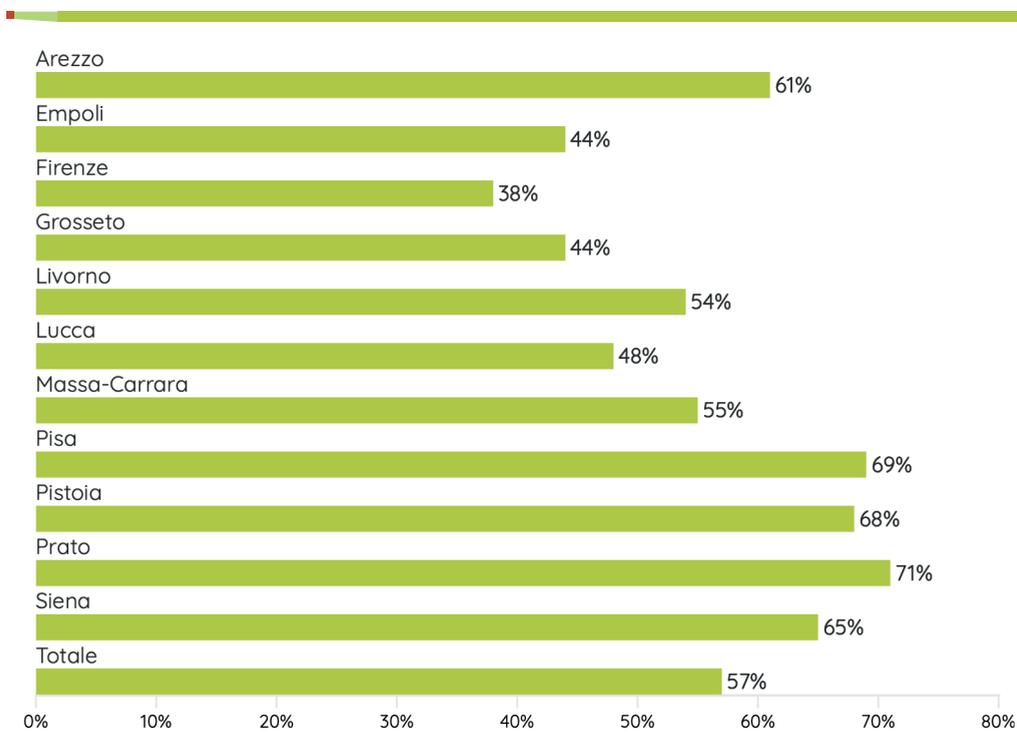
Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana

Nella figura 4.3 vediamo invece il tasso di erogazioni rispetto all'ammontare complessivo del finanziamento annuale dal 2015 a oggi. Questo dato di sintesi permette di relativizzare fra anni nei quali sono state utilizzate molte risorse e anni nei quali ne sono state utilizzate meno. In particolare, vale la pena notare che considerando la possibilità di finanziare anche altre misure con lo stesso fondo (come, ad esempio, è avvenuto nel 2020 il contributo affitti straordinario COVID-19), l'utilizzo delle risorse sale fino a raggiungere il 79% delle risorse complessivamente a disposizione. La quota di utilizzo complessiva pluriennale del fondo pari a 57% riportata in figura fa invece riferimento alla sola destinazione d'uso per la morosità incolpevole. Nell'arco degli anni, i comuni ATA – suddivisi per capoluogo - che hanno sfruttato maggiormente i fondi sono quelli di Pisa, Pistoia, Prato e Siena, tutti sopra il 65%. Firenze, con un utilizzo inferiore al 40%, si conferma quello che ne ha utilizzati proporzionalmente meno.





FIGURA 4.3 - QUOTA DI UTILIZZO FONDO NAZIONALE MOROSITÀ INCOLPEVOLE (2015-2021)  
PER PROVINCIA



Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana, settore politiche abitative

La tabella 4.5 riporta i dati di sintesi rispetto ai beneficiari della misura nel 2021. Le richieste complessive sono 185, ventinove in più rispetto allo scorso anno. Spiccano i Lode di Pisa e Livorno per numero complessivo di richieste ricevute, mentre queste sono meno di cinque per Firenze, Grosseto, Lucca e Massa-Carrara. I beneficiari sono complessivamente 128, con una morosità media complessiva di circa 5.600 euro a nucleo. La morosità complessiva accumulata dai nuclei beneficiari della misura è pari a 717.145,79, a fronte di un'erogazione complessiva di 921.476,63. Le erogazioni possono essere superiori alla morosità in senso stretto perché diverse sono le modalità di sostegno dell'inquilino moroso, con importi variabili, come vedremo nella tabella 4.7. Il contributo medio oscilla fra gli oltre 10 mila euro erogati a Firenze e Pistoia e i 4.800 del Lode empoiese.

**TABELLA 4.5 - FONDO MOROSITÀ INCOLPEVOLE - DOMANDE PRESENTATE, BENEFICIARI, IMPORTI EROGATI E CONTRIBUTO MEDIO**

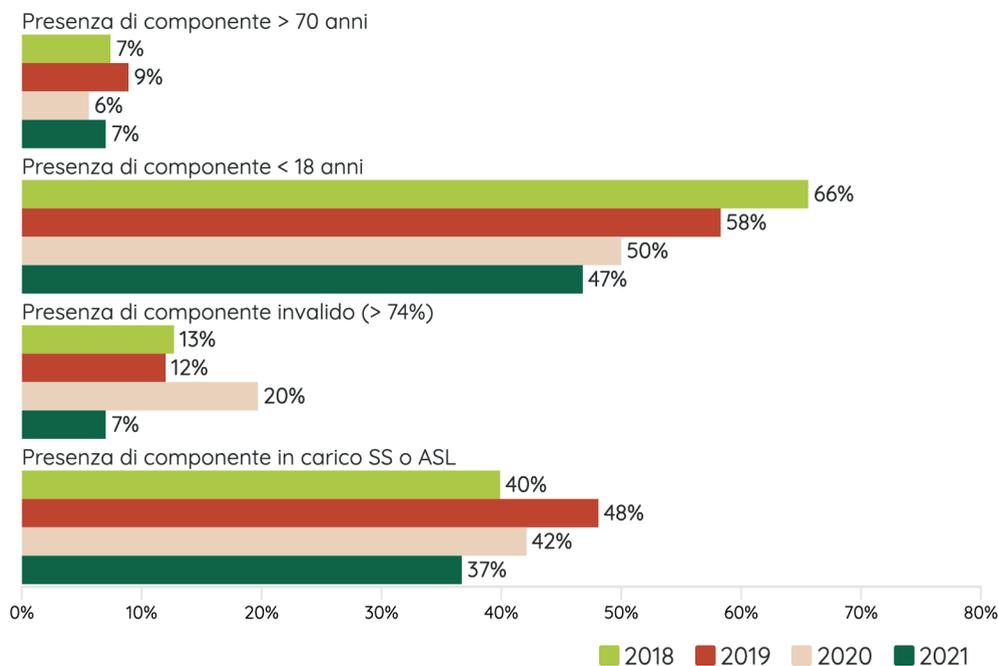
LODE	SOGGETTI RICHIEDENTI	SOGGETTI BENEFICIARI	MOROSITÀ ACCUMULATA DAI BENEFICIARI	IMPORTO EROGATO AI BENEFICIARI ANNO 2021	CONTRIBUTO MEDIO EROGATO
Arezzo	13	11	53.601,78	72.990	6.635,42
Empoli	5	5	30.769,12	23.954,12	4.790,82
Firenze	2	6	40.665,15	61.597,04	10.266,17
Grosseto	1	2	13.900,00	13.900,00	6.950,00
Livorno	38	20	121.979,21	101.694,10	5.084,71
Lucca	3	8	66.111,83	46.673,07	5.834,13
Massa-Carrara	0	1	3.070,00	6.000,00	6.000,00
Pisa	69	37	141.648,01	288.889,44	7.807,82
Pistoia	19	17	128.873,00	174.332,00	10.254,82
Prato	25	10	56.728,26	58.708,26	5.870,83
Siena	10	11	59.799,43	72.738,98	6.612,63
<b>Totale</b>	<b>185</b>	<b>128</b>	<b>717.145,79</b>	<b>921.476,63</b>	<b>7.199,04</b>

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

L'elaborazione della figura 4.4 mostra le caratteristiche dei nuclei beneficiari. La rilevazione prende in considerazione di alcune casistiche (presenza di componenti ultrasessantenni; di figli minori; di persone con invalidità superiore al 74%; in carico ai servizi sociali comunali o alle Asl di competenza) che possono presentarsi congiuntamente. Il raffronto pluriennale permette di mostrare una progressiva diminuzione dei nuclei con componenti minori. Rispetto allo scorso anno diminuiscono molto i nuclei con presenza di invalidità, tornando a un livello inferiore alla media degli anni pre-COVID-19.



FIGURA 4.4 - CARATTERISTICHE SOCIALI DEI SOGGETTI BENEFICIARI DI CONTRIBUTO DEL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI - ANNI 2018 - 2021



Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana, settore politiche abitative

Inoltre, il D.M. 30 marzo 2016 stabiliva che i Comuni sono responsabili di valutare che i richiedenti siano in possesso delle seguenti caratteristiche:

- abbiano un valore ISE non superiore a 35.000 euro oppure un valore ISEE non superiore a 26.000 euro, derivante da regolare attività lavorativa;
- siano destinatari di atti di intimazione di sfratto per morosità, con citazione per la convalida;
- siano titolari di un contratto di locazione registrato e risiedano in alloggi (non appartenenti alle categorie catastali A1, A8 o A9) oggetto di procedure di rilascio da almeno un anno;
- abbiano la cittadinanza italiana o di un paese europeo, oppure siano in possesso di un titolo di soggiorno;
- non siano titolari nella provincia di residenza di diritti reali su immobili fruibili e adeguati alle loro esigenze.



La tabella 4.6 mostra invece le motivazioni indicate dalle famiglie e dai singoli nel momento di fare domanda di contributo per la morosità incolpevole. Come possiamo vedere, la fine di contratti di lavoro a tempo determinato e “atipici” rappresentano la categoria modale, ancora più che negli anni passati. Crescono molto le casse integrazione rispetto all’anno passato e le cause riconducibili direttamente alla perdita di reddito legata alla pandemia di COVID-19. Invece i licenziamenti sono relativamente meno presenti rispetto all’anno passato, quando coprivano circa un quarto della casistica. La presenza di una grave malattia è stata riscontrata in dieci casi, meno di un decimo del totale. Anche in questo caso, è difficile dire se stiamo assistendo a una variazione che risente con forza degli effetti della pandemia, o se si tratti di una tendenza più profonda.

TABELLA 4.6 - LE CAUSE DELLA MOROSITÀ INCOLPEVOLE\* DEI SOGGETTI BENEFICIARI IL CONTRIBUTO DEL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI NEL 2021 (VALORI ASSOLUTI)

LODE	CASSA INTEGRAZIONE	CESSAZIONE DI ATTIVITÀ LIBERO PROFESSIONISTA	LICENZIAMENTO	MANCATO RINNOVO DI CONTRATTO A TERMINE O DI LAVORO ATIPICO	RIDUZIONE ORARIO DI LAVORO	RIDUZIONE REDDITO CAUSA COVID-19	ALTRO	TOTALE	DI CUI MALATTIA
Arezzo	3	1	2	3			2	11	
Empoli						5		5	
Firenze		2	1	2		1		6	
Grosseto				1			1	2	1
Livorno		4	4	1	1	5	5	20	3
Lucca			1	2	1		4	8	1
Massa-Carrara			1					1	
Pisa	4	1	6	15	1		10	37	3
Pistoia			3	12			2	17	
Prato	3		2	3		1	1	10	1
Siena	3		1	1		5	1	11	1
<b>Totale</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>21</b>	<b>40</b>	<b>3</b>	<b>17</b>	<b>26</b>	<b>128</b>	<b>10</b>
<b>%</b>	<b>10,2%</b>	<b>6,3%</b>	<b>16,4%</b>	<b>31,3%</b>	<b>2,3%</b>	<b>13,3%</b>	<b>20,3%</b>		<b>7,8%</b>

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

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





Venendo infine alla destinazione del contributo erogato, il cui importo massimo può raggiungere i 12.000 euro, questo può essere volto a una serie di attività a sostegno dell'inquilino moroso:

- fino a un massimo di 8.000 euro possono essere destinati a sanare la morosità incolpevole accertata dal Comune, con contestuale rinuncia all'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile;
- fino a un massimo di 6.000 euro a ristoro della proprietà dell'alloggio, per coprire il canone qualora il proprietario dell'immobile consenta il differimento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile per il tempo necessario a trovare un'adeguata soluzione abitativa all'inquilino moroso incolpevole;
- assicurare il versamento di un deposito cauzionale per stipulare un nuovo contratto di locazione;
- fino a un massimo di 12.000 euro possono assicurare il versamento delle mensilità relative a un nuovo contratto da sottoscrivere a canone concordato.

La tabella 4.7 riporta la distribuzione degli esiti: un terzo dei casi ha portato alla rinuncia dello sfratto da parte della proprietà, favorendo così il mantenimento dell'alloggio per la famiglia/singolo, mentre in un altro terzo dei casi si è piuttosto optato per la sottoscrizione di un nuovo accordo a canone concordato. Il differimento dell'esecuzione è una fattispecie rilevante nel solo caso di Pisa (nella quale rappresenta quasi la metà degli esiti).



TABELLA 4.7 - SOGGETTI BENEFICIARI IL CONTRIBUTO DEL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI NEL 2020 E RICADUTE (VALORI ASSOLUTI)

RICADUTE	LODE											TOT.	%	
	AR	EMP	FI	GR	LI	LU	MS	PI	PT	PO	SI			
Assegnazione di alloggio di proprietà pubblica					5								5	4%
Contratto rinegoziato a canone inferiore					1	1		1					3	2%
Contratto rinnovato				1	1	1							3	2%
Differimento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio	3				2		1	15		2			23	18%
Nuovo contratto sottoscritto a canone concordato	2		4		3			15	14	1	2		41	32%
Passaggio da casa a casa					2	3		2	1				8	6%
Rinuncia allo sfratto da parte del proprietario	6	1	2	1	3	3		4	2	7	9		38	30%
Rinvio avvio al procedimento di sfratto causa COVID-19		4			3								7	5%
<b>Totale</b>	<b>11</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>20</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>37</b>	<b>17</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>128</b>	<b>100%</b>	

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

## 4.2.2 Il Fondo regionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli

Regione Toscana, con la deliberazione di Giunta Regionale n. 1088 del 5 dicembre 2011, ha istituito un fondo di sostegno alla morosità incolpevole destinato ai Lode toscani, per una prima specifica misura avente carattere straordinario, che è stata riconfermata anche negli anni successivi.

Anche per il 2021 la Regione Toscana, con Decreto Dirigenziale n. 5855 del 29/03/2021, ha messo a disposizione risorse pari a € 292.996,79 (al netto della quota di Fondo pari al 2,5% spettante ai soggetti gestori per coprire i costi di gestione). La Delibera G.R. n. 1240 del 22 novembre 2021 ha integrato le caratteristiche dei possibili beneficiari in allineamento con le indicazioni del D.M. 30 luglio 2021, ampliando la platea dei soggetti ammissibili a finanziamento, includendo così anche coloro che pur non essendo destinatari di provvedimenti esecutivi di sfratto, abbiano una riduzione del reddito superiore al 25% a causa della pandemia di COVID-19.

La tabella 4.8 riporta la ripartizione dei fondi a livello provinciale e destinati a tutti i comuni dei LODE, ad eccezione di quelli Capoluogo e ad alta tensio-





ne abitativa. Rispetto al 2020, le risorse sono inferiori (nel 2019 erano stati ripartiti 627.867 euro), ma le erogazioni più elevate in virtù di residui da anni precedenti. Le erogazioni maggiori si sono avute nel Lode pistoiese e in quello aretino, mentre non ha distribuito risorse quello grossetano.

TABELLA 4.8 - LE RISORSE (€) DEL "FONDO SFRATTI" ASSEGNATE AI LODE ED EROGATE, 2021

LODE	IMPORTO ASSEGNATO PER IL 2021 AI LODE AL NETTO SPESE DI GESTIONE	RESIDUI DA ANNI PRECEDENTI	IMPORTO DISPONIBILE PER 2021	IMPORTO EROGATO NEL 2021 AI BENEFICIARI
Arezzo	€ 95.153,31	€ 2.875,58	€ 98.028,89	€ 95.153,31
Empoli	€ 0,00	€ 261.135,79	€ 261.135,79	€ 48.348,42
Firenze	€ 3.895,60	€ 148.732,06	€ 152.627,66	€ 30.763,21
Grosseto	€ 0,00	€ 39.952,99	€ 39.952,99	€ 0,00
Livorno	€ 48.797,88	€ 16.583,85	€ 65.381,73	€ 46.500,00
Lucca	€ 0,00	€ 138.744,38	€ 138.744,38	€ 16.300,00
Massa-Carrara	€ 10.612,39	€ 99.693,69	€ 110.306,08	€ 13.779,00
Pisa	€ 49.189,72	€ 64.802,64	€ 113.992,36	€ 85.494,62
Pistoia	€ 79.426,58	€ 117.606,34	€ 197.032,92	€ 152.172,21
Prato	€ 2.804,83	€ 50.670,99	€ 53.475,82	€ 18.450,00
Siena	€ 3.116,48	€ 269.154,35	€ 272.270,83	€ 22.870,00
<b>Totale</b>	<b>€ 292.996,79</b>	<b>€ 1.209.952,66</b>	<b>€ 1.502.949,45</b>	<b>€ 529.830,97</b>

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

I richiedenti la misura sono stati 104 – una ventina in più rispetto all'anno passato – e le erogazioni 101. I territori che hanno visto il più alto numero di domande sono Arezzo (22) e Pistoia (24), coerentemente quelli che hanno avuto un livello maggiore di utilizzo del fondo. Il contributo medio è pari € 5.660,99, inferiore a quanto avvenuto per il Fondo nazionale. Le morosità dichiarate dai beneficiari si sono situate poco sopra agli importi complessivi erogati, con l'unica eccezione di Livorno nel quale sono stati erogati finanziamenti superiori alle morosità<sup>3</sup>. Il tasso di copertura economica della misura risulta dunque leggermente superiore a quello dell'anno scorso, attestandosi al 92%.

<sup>3</sup> L'importo erogato può essere superiore alla morosità accumulata dal singolo nucleo, in quanto l'erogazione può favorire il passaggio a un nuovo alloggio, o costituire un ristoro per il locatore a fronte della rinuncia all'esecuzione dello sfratto.

**TABELLA 4.9 - I SOGGETTI RICHIEDENTI E BENEFICIARI DEL "FONDO SFRATTI" E LIVELLO DELLA LORO MOROSITÀ (IN EURO) NEL 2021**

LODE	SOGGETTI RICHIEDENTI	SOGGETTI BENEFICIARI	CONTRIBUTO MEDIO EROGATO	IMPORTO EROGATO NEL 2021 AI BENEFICIARI (A)	MOROSITÀ DEI BENEFICIARI (B)	A/B *100
Arezzo	22	20	€ 4.757,67	€ 95.153,31	€ 106.215,81	89,6%
Empoli	16	10	€ 4.834,86	€ 48.348,62	€ 51.868,62	0,0%
Firenze	9	7	€ 4.394,74	€ 30.763,21	€ 39.464,95	78,0%
Grosseto	0	0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,0%
Livorno	7	6	€ 7.750,00	€ 46.500,00	€ 24.007,00	193,7%
Lucca	3	3	€ 5.433,33	€ 16.300,00	€ 20.500,00	0,0%
Massa-Carrara	2	2	€ 6.889,50	€ 13.779,00	€ 16.000,00	86,1%
Pisa	13	15	€ 5.699,64	€ 85.494,62	€ 105.933,94	80,7%
Pistoia	24	30	€ 5.072,41	€ 152.172,21	€ 160.827,87	94,6%
Prato	3	3	€ 6.150,00	€ 18.450,00	€ 20.043,88	92,0%
Siena	5	5	€ 4.574,00	€ 22.870,00	€ 31.700,00	72,1%
<b>Totale</b>	<b>104</b>	<b>101</b>	<b>€ 5.660,99</b>	<b>€ 529.830,97</b>	<b>€ 576.562,07</b>	<b>91,9%</b>

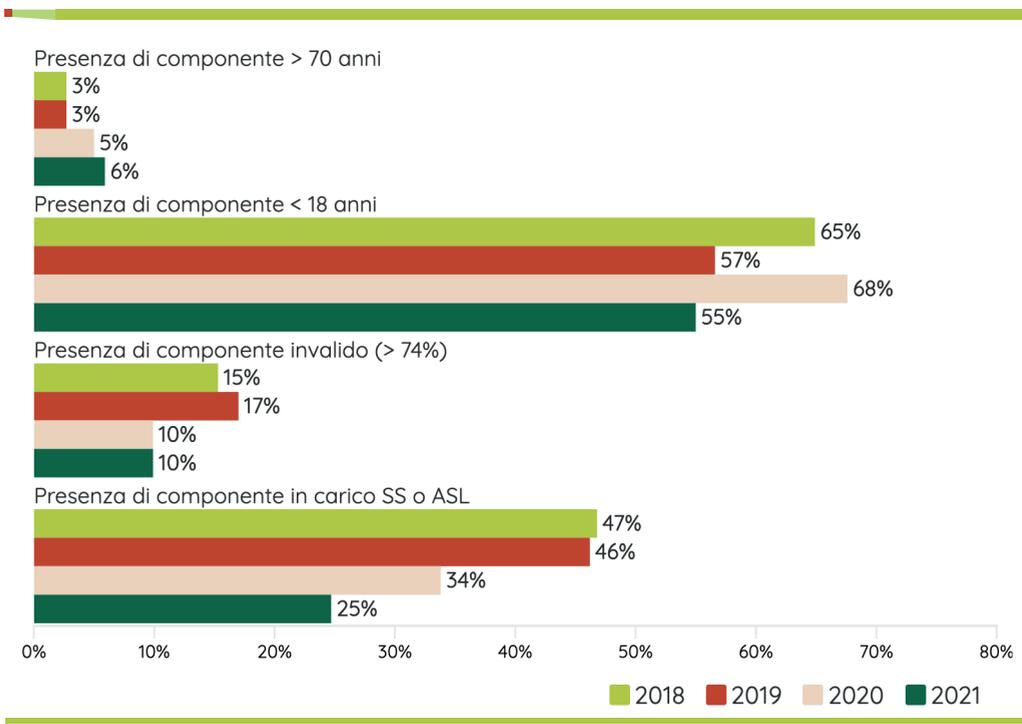
Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

Per quanto riguarda le categorie dei beneficiari, possiamo vedere un lieve aumento della presenza di anziani oltre i 70 anni nei nuclei beneficiari, e una riduzione – rispetto all'anno precedente – di quelli con minori o con componenti in carico ai servizi territoriali o alle Asl.





FIGURA 4.5 - CARATTERISTICHE SOCIALI DEI SOGGETTI BENEFICIARI DI CONTRIBUTO DEL "FONDO SFRATTI" REGIONALE - ANNI 2018-2021 (VALORI PERCENTUALI)



Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana, settore politiche abitative



Per concludere, la tabella 4.10 riporta le ricadute della misura regionale. In quasi la metà dei casi, l'esito ottenuto è la rinuncia allo sfratto (46%). Nel 24% dei casi lo sfratto è stato rinviato, mentre nel 17% c'è stata una rinegoziazione del contratto, o un suo rinnovo.

TABELLA 4.10 - RICADUTE DEL FONDO MOROSITÀ REGIONALE, ANNO 2021

RICADUTA	LODE											TOT.	%
	AR	EMP	FI	GR	LI	LU	MS	PI	PT	PO	SI		
Contratto rinegoziato a canone inferiore							1	1			2	2%	4%
Contratto rinnovato	6					1	3	3	1	1	15	15%	2%
Differimento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio				6				1			7	7%	2%
Nuovo contratto sottoscritto a canone concordato					1		4	1			6	6%	18%
Passaggio da casa a casa							2		1	1	4	4%	32%
Rinuncia allo sfratto da parte del proprietario	7	4	4		2	1	3	22	1	2	46	46%	6%
Rinvio avvio al procedimento di sfratto causa COVID-19	7	6	3								16	16%	30%
nd							2	2		1	5	5%	5%
<b>Totale</b>	<b>20</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>15</b>	<b>30</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>101</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

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

La L.R. 75/2012 ha istituito per la prima volta le Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo, in seguito riconfermate nella loro esistenza con L.R. 2/2019 (artt. 4-5). Sono formalmente membri delle Commissioni: rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli inquilini e delle associazioni di proprietà edilizia maggiormente rappresentative, un rappresentante del soggetto gestore del patrimonio destinato all'edilizia residenziale pubblica competente per territorio. Le commissioni possono essere integrate da rappresentanti delle prefetture o degli uffici territoriali del Governo e delle questure competenti, nonché dai rappresentanti dei comuni interessati.





Nel corso del 2021 si sono riunite 7 commissioni su 11, nei Lode di Arezzo, Empolese-Valdelsa, Firenze, Livorno, Lucca, Pisa, Pistoia e Siena. Come mostra la tabella 4.11 il numero di sedute è stato variabile, e in totale sono stati esaminati quasi 450 casi, con una particolare rilevanza attribuita alla Commissione nei casi del Lode empolese e di quello pisano. Nel Lode aretino la Commissione ha un ruolo di definizione generale delle problematiche insistenti sul territorio, soprattutto alla luce dell'emergenza sociosanitaria-economica connessa alla pandemia. Nel caso di Empoli si può invece notare un passaggio di competenze e risorse operative alla SDS Empolese, Valdarno, Valdelsa.

TABELLA 4.11 - L'ATTIVITÀ SVOLTA NEL 2021 DALLE COMMISSIONI TERRITORIALI PER IL CONTRASTO DEL DISAGIO ABITATIVO

LODE	N. SEDUTE	N. CASI ESAMINATI
Arezzo	2	0
Empolese Valdelsa	13	243
Firenze	1	0
Livorno	3	28
Lucca	1	3
Pisa	6	165
Siena	1	10
Totale	27	449

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

Se si escludono le domande inammissibili o a cui è stato diniegato un contributo, le casistiche più frequenti riguardano i contributi per la prevenzione dello sfratto, erogati in quasi cento casi. Sono ancora molte le domande in attesa di valutazione. Gli interventi economici per permettere l'accesso a una nuova abitazione sono pari al 10%, relativamente poco frequenti rispetto all'anno passato quando rappresentavano il 14% degli esiti.



TABELLA 4.12 - LE MISURE ATTIVATE NEL 2021 IN RISPOSTA ALLE DOMANDE ESAMINATE DALLE COMMISSIONI

TIPOLOGIA DI MISURE ATTIVATE	ZONA					TOT.	
	AR	EMP	FI	GR	SI	N.	%
Procedimenti di rinvio programmato sfratti	0	17	0	19	0	36	8%
Contributi per prevenzione sfratto	69	1	3	17	6	96	21%
Contributi per accesso nuova abitazione	25	1	0	15	2	43	10%
Contributi economici diversi	2	0	0	0	0	2	0%
Inserimenti temporanei in alloggi di emergenza	33	2	0	11	0	46	10%
in attesa di essere esaminate o sospese per ulteriori accertamenti	16	3	0	61	0	80	18%
Soluzione autonoma da parte degli inquilini	12	1	0	1	0	14	3%
Domande inammissibili e dinieghi contributi	86	3	0	40	2	131	29%
Sfratti eseguiti	0	0	0	1	0	1	0%
<b>Totale</b>	<b>243</b>	<b>28</b>	<b>3</b>	<b>165</b>	<b>10</b>	<b>449</b>	<b>100%</b>

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative



# L'EDILIZIA PUBBLICA **RESIDENZIALE**

Questa sezione del Rapporto mira ad offrire il consueto quadro dell'edilizia pubblica in Toscana: nel paragrafo 5.1 è contenuta un'analisi del patrimonio immobiliare gestito dalle undici Aziende pubbliche per la casa operative nei Lode toscani; il paragrafo 5.2 tratta delle caratteristiche dei nuclei familiari assegnatari; il paragrafo 5.3 delle domande di alloggi; il paragrafo 5.4 dei dati gestionali delle 11 Aziende toscane.

Le informazioni sono raccolte dall'Osservatorio Sociale Regionale, in collaborazione con il Settore Politiche Abitative della Regione Toscana, attraverso l'invio a tutti i soggetti gestori (e ai Comuni per quanto riguarda le graduatorie Erp) di apposite schede di rilevazione, che hanno affiancato l'avvio del sistema informativo regionale, previsto dall'art. 3 della LR 2/2019<sup>1</sup>.

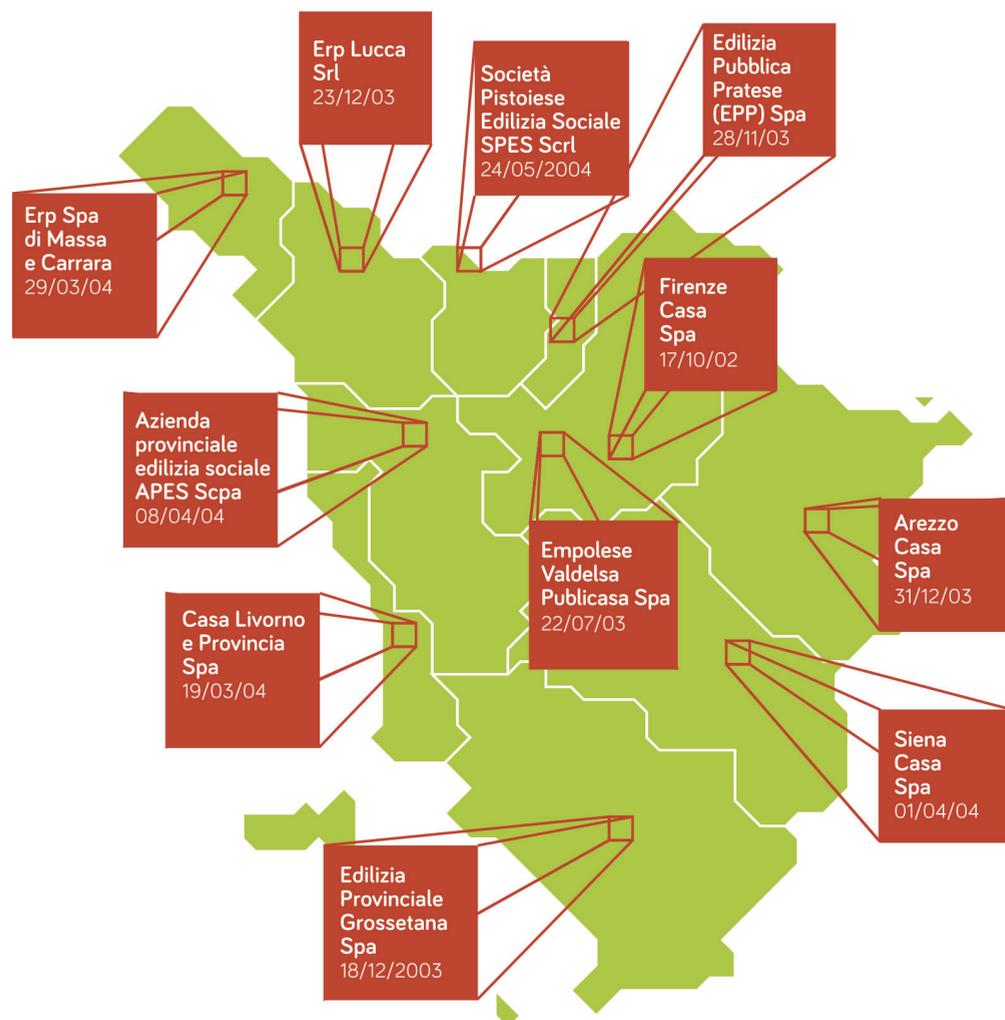
I dati sono rilevati annualmente come previsto dall'articolo 3 della Legge Regionale 2 gennaio 2019, n.2, "Disposizioni in materia di edilizia residenziale

<sup>1</sup> "Funzioni della Regione: [...] organizzazione di un sistema informativo integrato a livello regionale, che consenta la puntuale conoscenza dei dati inerenti al patrimonio ERP, la implementazione della banca dati dell'Osservatorio sociale regionale, istituito ai sensi della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 41 (Sistema integrato di interventi e servizi per la tutela dei diritti di cittadinanza sociale), nonché la elaborazione e diffusione del rapporto sulla condizione abitativa di cui alla lettera a) del comma 3 dell'articolo 5, e permetta altresì di accrescere l'efficacia nella determinazione dei piani e dei programmi di intervento. A tal fine i soggetti gestori ed i comuni sono tenuti a garantire il necessario flusso informativo dei dati in loro possesso anche attraverso l'utilizzo di una piattaforma informatica, predisposta dalla Regione, che consenta il trasferimento in tempo reale, o a scadenze predeterminate, dei dati ritenuti utili ai fini dello svolgimento delle funzioni di cui al presente articolo, nel rispetto della vigente normativa in materia di protezione dei dati personali".



pubblica (Erp)". Le schede rilevano sia dati di *stock* (che fotografano i dati al 31 dicembre 2021, ad esempio il numero di unità immobiliari gestite) che di *flusso* (per i quali si considera il periodo di rilevazione dal 1° gennaio 2021 al 1° Dicembre 2021, ad esempio il numero di alloggi assegnati o restituiti).

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





## 5.1 Il patrimonio

### 5.1.1 Gli edifici Erp e l'età delle costruzioni

Il patrimonio immobiliare dell'edilizia residenziale pubblica toscana al 31 dicembre 2021 è costituito da 5.872 edifici. Il numero assoluto è sceso di 47 unità rispetto al 2015, meno di un punto percentuale. Il Lode dove si osserva il calo maggiore è quello di Firenze (-25 edifici dal 2015, pari ad un calo del 2%). Date le modeste variazioni, non si registrano nel tempo significative variazioni nella composizione percentuale del patrimonio abitativo per Lode, con Firenze che rappresenta il 21,3% del totale regionale, seguito da Pisa (14,2%), Livorno (12,4%) e Lucca (11%).

TABELLA 5.1 - DISTRIBUZIONE DEL NUMERO DI EDIFICI ERP (2015-2021) E VARIAZIONE %

LODE	2015	2017	2019	2021	2021 %	VAR % 2015-2021
Arezzo	404	407	408	409	7,0	1,2
Empolese-Valdelsa	171	171	172	174	3,0	1,8
Firenze	1.275	1.256	1.254	1.250	21,3	-2,0
Grosseto	449	445	448	445	7,6	-0,9
Livorno	718	726	732	730	12,4	1,7
Lucca	649	647	645	648	11,0	-0,2
Massa-Carrara	580	580	581	571	9,7	-1,6
Pisa	843	833	833	834	14,2	-1,1
Pistoia	293	296	289	288	4,9	-1,7
Prato	162	163	165	153	2,6	-5,6
Siena	375	370	372	370	6,3	-1,3
<b>Toscana</b>	<b>5.919</b>	<b>5.894</b>	<b>5.911</b>	<b>5.872</b>	<b>100</b>	<b>-0,8</b>

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

La stabilità nel tempo dello *stock* di edifici Erp fa sì che rimanga pressoché costante anche la loro distribuzione per anno di costruzione, con un leggero calo di rappresentanza della fascia 1970-2000 (dal 39% del 2015 al 37,5% del 2021) e un lieve incremento della quota di edifici costruiti dopo l'anno 2000 (dal 7,5 al 8,2%), che portano il patrimonio regionale ad una età media di circa 49 anni. Continua invece a scendere il numero di edifici censiti di cui non si conosce l'anno costruzione (dal 6,6 al 4,9%).



TABELLA 5.2 - DISTRIBUZIONE ASSOLUTA E PERCENTUALE DEGLI EDIFICI ERP PER ANNO DI COSTRUZIONE PER LA REGIONE TOSCANA

ANNO RILEVAZIONE	PRIMA DEL 1970	1970-2000	DOPO IL 2000	TOT.	ND	ND %
2015	2.969	2.155	413	5.537	389	6,6
2015(%)	53,6	38,9	7,5	100		
2019	3.021	2.104	474	5.599	312	5,3
2019(%)	54,0	37,6	8,5	100		
2020	3.022	2.102	485	5.609	298	5,0
2020(%)	53,9	37,5	8,6	100		
2021	3.031	2.095	459	5.585	287	4,9
2021(%)	54,3	37,5	8,2	100		

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

I Lode di Empoli (14,4%), Siena (12%), Arezzo (19,3%) e Lucca (9,9%) sono quelli con la quota più alta di edifici costruiti dopo l'anno 2000, con valori superiori alla media regionale (8,2%). Massa-Carrara è invece il Lode con il patrimonio immobiliare più vetusto (quasi 3/4 degli edifici costruiti prima del 1970) e Pisa, Livorno, Lucca e Grosseto hanno una percentuale superiore al 60% e al dato medio toscano (54,3%) del patrimonio costruito prima del 1970. Firenze conferma un profilo che appare molto diverso dagli altri Lode: il 60% degli edifici risulta costruito nel periodo che va dal 1970 al 2000 e la più bassa quota di edifici costruiti prima del 1970.



TABELLA 5.3 - DISTRIBUZIONE % DEGLI EDIFICI ERP PER LODE E ANNO DI COSTRUZIONE (2021)

LODE	PRIMA DEL 1970	1970-2000	DOPO IL 2000
Arezzo	45,0	44,7	10,3
Empolese-Valdelsa	43,1	42,5	14,4
Firenze	31,3	59,8	9,0
Grosseto	62,7	29,5	7,8
Livorno	66,0	25,7	8,4
Lucca	64,4	25,8	9,9
Massa-Carrara	73,8	23,2	3,0
Pisa	66,3	27,4	6,3
Pistoia	46,1	47,3	6,6
Prato	44,4	48,4	7,2
Siena	44,9	43,2	12,0
<b>Toscana</b>	<b>54,3</b>	<b>37,5</b>	<b>8,2</b>

\* La distribuzione percentuale presentata nella tabella 5.3 è calcolata sul numero di edifici correttamente classificati in una delle categorie previste dalla rilevazione: nella rilevazione del 2021 risultano non classificati 287 edifici, ovvero il 4,9% del totale.

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





## 5.1.2 Gli alloggi Erp: consistenza, caratteristiche e dotazioni territoriali

In relazione agli alloggi, che nel 2021 ammontano a 49.894, si è registrata rispetto al 2020 una crescita di 40 unità, che ha seguito la diminuzione del 2020 rispetto al 2019 (-89 alloggi). I Lode di Pisa, Arezzo, Grosseto, Lucca e Pistoia hanno registrato un saldo positivo, quelli di Massa Carrara e Firenze un saldo negativo e quelli Empoli, Livorno, Prato e Siena una situazione pressoché invariata (tabella 5.4). Il Lode di Firenze copre circa 1/4 degli alloggi, e insieme a quello di Livorno (17%) e quello di Pisa (13%) rappresenta oltre la metà (56%) del patrimonio regionale.

TABELLA 5.4 - DISTRIBUZIONE NUMERO DI ALLOGGI PER LODE (2015-2020) E VARIAZIONE %

LODE	2019	2020	2021	2021 %	DIFF. 2021-2020	VAR % 2021-2020
Arezzo	3.043	3.066	3.078	6,2	12	0,4
Empolese-Valdelsa	1.551	1.580	1.580	3,2	0	0,0
Firenze	12.841	12.834	12.815	25,7	-19	-0,1
Grosseto	3.165	3.117	3.128	6,3	11	0,4
Livorno	8.605	8.488	8.488	17,0	0	0,0
Lucca	4.091	4.101	4.110	8,2	9	0,2
Massa-Carrara	3.757	3.754	3.734	7,5	-20	-0,5
Pisa	6.323	6.322	6.361	12,7	39	0,6
Pistoia	2.146	2.172	2.178	4,4	6	0,3
Prato	1.824	1.828	1.828	3,7	0	0,0
Siena	2.597	2.592	2.594	5,2	2	0,1
<b>Toscana</b>	<b>49.943</b>	<b>49.854</b>	<b>49.894</b>	<b>100</b>	<b>40</b>	<b>0,1</b>

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

Le 40 unità in più rispetto al 2020 sono il risultato di un flusso che ha visto 96 alloggi in entrata (di cui il 60% costruiti e il 40% oggetto di conferimento) e 56 in uscita (venduti nella quasi totalità dei casi). Il Lode che ha principalmente contribuito alle entrate è quello di Pisa (41%) seguito da Grosseto e Arezzo, quelli maggiormente rappresentati nelle uscite sono Massa Carrara e Firenze.





TABELLA 5.5 - VARIAZIONE NUMERO DI ALLOGGI ERP 2020-2021 PER MOTIVO DI VARIAZIONE

LODE/MOTIVO VARIAZIONE	AR	EMP. VALD.	FI	GR	LI	LU	MS	PI	PT	PO	SI	TOT.
Alloggi Erp 2020	3.066	1.580	12.834	3.117	8.488	4.101	3.754	6.322	2.172	1.828	2.592	49.854
Costruiti (+)	0	0	0	0	0	11	0	39	8	0	0	58
Recuperati (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Conferiti (+)	15	0	0	20	0	0	0	0	0	0	2	37
Altro in entrata (+)	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Venduti (-)	3	0	15	10	0	2	20	0	2	0	0	52
Demoliti (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altro in uscita (-)	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	4
Alloggi Erp 2021	3.078	1.580	12.815	3.128	8.488	4.110	3.734	6.361	2.178	1.828	2.594	49.894

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2021

Al fine di analizzare la dotazione territoriale di alloggi Erp, non desumibile dai valori assoluti, nella figura 5.2 viene presentato un indice grezzo che tenta di misurare la consistenza del patrimonio Erp rapportando il numero di alloggi 2021 alle famiglie residenti (il cui ultimo dato ufficiale è relativo al 2019), al fine di mitigare le differenze numeriche territoriali e ragionare quindi anche in termini comparativi. L'indicatore viene presentato per ambito territoriale/ zona distretto, ovvero la scala ottimale individuata da Regione Toscana per valutare i bisogni sanitari e sociali delle comunità e per organizzare ed erogare i servizi delle reti territoriali sanitarie, sociosanitarie e sociali integrate (LR 41/2005, art. 33).

Da tale indicatore si può notare come le zone comprese nei Lode di Livorno, Massa Carrara, Pisa e Firenze abbiano la dotazione più elevata, con la zona Livornese (784 alloggi ogni 10.000 famiglie) che mostra valori più che doppi rispetto alla media regionale (circa 300 per 10.000) e le zone Apuane (476), Firenze (435) e Pisana (394) che si attestano sensibilmente al di sopra di essa. Per contro, le zone che per lo più fanno riferimento ai Lode di Prato, Pistoia e Arezzo sembrano avere la dotazione minore.



# Il patrimonio ERP Distribuzione alloggi

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

AMBITO	N. FAMIGLIE RESIDENTI AL 31/12/2019	N. ALLOGGI ERP GESTITI 2021
Alta Val d'Elsa	26.810	496
Alta Val di Cecina-Val d'Era	59.208	1.747
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	79.648	2.305
Amiata Senese e Val D'Orcia-Valdichiana Senese	34.654	577
Apuane	62.610	2.982
Aretina	56.983	1.273
Valli Etrusche	64.487	1.911
Casentino	10.233	314
Colline dell'Albegna	23.504	823
Elba	15.524	553
Empolese-Valdarno-Valdelsa	98.240	2.369
Fiorentina Nord-Ovest	87.469	2.341
Fiorentina Sud-Est	79.371	1.691
Firenze	183.185	7.976
Livornese	78.705	6.173
Lunigiana	24.931	752
Mugello	27.466	807
Piana di Lucca	72.268	1.557
Pisana	93.259	3.676
Pistoiese	74.515	1.402
Pratese	103.157	1.828
Senese	57.460	1.521
Val di Chiana Aretina	21.161	254
Val di Nievole	50.704	776
Val Tiberina	18.021	384
Valdarno	39.716	853
Valle del Serchio	24.464	457
Versilia	71.043	2.096
<b>Toscana</b>	<b>1.638.797</b>	<b>49.894</b>

FIGURA 5.2.B

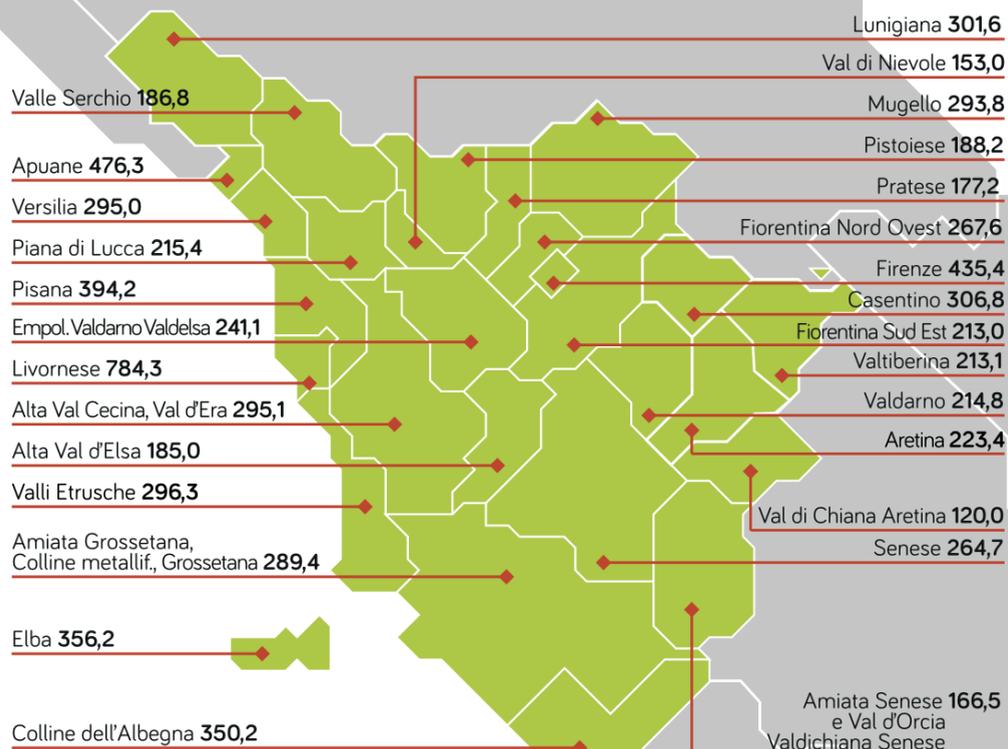
Fonte: Istat, Bilancio Regione Toscana Pubblica 2021





# Edilizia Residenziale Pubblica per ambito territoriale

5.2.B - NUMERO ALLOGGI ERP PER 10.000 FAMIGLIE RESIDENTI. DATO TOSCANO: 304,5





Per tentare di affinare ulteriormente l'analisi, nella tabella 5.6 si è cercato di restringere il denominatore dell'indicatore verso il *target* di domanda potenziale per l'edilizia residenziale pubblica, rapportando gli alloggi Erp ai nuclei familiari con Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU) ai fini ISEE inferiore a 16.500 euro, soglia di accesso ai bandi Erp.

Anche in questo caso l'indicatore non è perfettamente aderente al *target* puntuale, perché non tutte le famiglie ricomprese in questo gruppo hanno necessità di un alloggio di edilizia pubblica o ne fanno domanda, ma è sicuramente un indicatore più adeguato per avere una prima misura della capacità di un territorio di rispondere alla potenziale domanda abitativa rivolta al sistema di edilizia residenziale pubblica.

Come si può osservare, in Toscana ci sono 5,5 famiglie con ISEE inferiore a 16.500 per alloggio Erp, con il Lode di Pistoia che evidenzia il rapporto più elevato (e quindi una minore copertura) e quello di Livorno che mostra il valore più elevato (e quindi una capacità di risposta più elevata alla domanda potenziale).

TABELLA 5.6 - DISTRIBUZIONE DEL NUMERO DI NUCLEI CON DSU INFERIORE A 16.500 EURO E DEL NUMERO DI ALLOGGI ERP PER LODE E CALCOLO DEL RAPPORTO NUCLEI DSU < 16.500 / ALLOGGI ERP

LODE	N DSU NUCLEI < 16.500	N ALLOGGI ERP 2021	N DSU < 16.500 / N ALLOGGI ERP
Arezzo	22.730	3.078	7,38
Empoli	11.429	1.580	7,23
Firenze	60.445	12.815	4,72
Grosseto	18.226	3.128	5,83
Livorno	29.002	8.488	3,42
Lucca	27.676	4.110	6,73
Massa Carrara	16.860	3.734	4,52
Pisa	32.409	6.361	5,09
Pistoia	22.189	2.178	10,19
Prato	15.841	1.828	8,67
Siena	17.797	2.594	6,86
<b>Toscana</b>	<b>274.604</b>	<b>49.894</b>	<b>5,50</b>

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2021 e IRPET, elaborazioni DSU ISEE INPS 2021

La rilevazione effettuata ogni anno da Regione Toscana presso i soggetti gestori Erp permette anche di definire alcune caratteristiche del patrimonio abitativo Erp regionale per ciascun alloggio: la classe energetica, il nume-





ro di vani utili (così come definito nella L.R. 2/2019 Allegato C punto 2<sup>2</sup>), la categoria catastale, lo stato di occupazione. Il tasso di risposta di ciascun soggetto gestore alle domande di questa sezione è molto variabile, ma come si nota ormai da diversi anni la qualità dei dati migliora progressivamente, anche se la quota di mancate risposte sulle caratteristiche energetiche degli alloggi continua ad avere una consistenza molto rilevante (77,6% a livello complessivo). La copertura delle informazioni sui vani utili è di circa il 90% del patrimonio, quella sulla categoria catastale del 97% e quella sullo stato di occupazione praticamente completa.

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

	CLASSE ENERGETICA A	VANI UTILI	CATEGORIA CATASTALE	STATO DI OCCUPAZIONE
Arezzo	0,1	0,0	0,0	0,0
Empoli	82,2	79,4	1,2	0,0
Firenze	82,0	5,5	2,0	0,0
Grosseto	71,4	44,7	0,0	0,0
Livorno	93,8	7,2	0,0	0,0
Lucca	72,1	0,0	0,0	0,0
Massa Carrara	79,8	0,5	8,9	1,5
Pisa	84,8	6,4	0,2	0,6
Pistoia	56,2	33,0	0,0	0,0
Prato	93,9	0,0	0,0	0,0
Siena	94,7	8,2	36,7	2,3
<b>Toscana</b>	<b>77,6</b>	<b>10,7</b>	<b>3,2</b>	<b>0,3</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2021

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



La distribuzione degli alloggi per tipologia catastale, che prende in considerazione il 97% degli alloggi censiti dalla rilevazione del 2021, conferma di fatto la distribuzione rilevata nelle scorse edizioni del monitoraggio: il 47% di tutti gli alloggi Erp censiti in Toscana appartiene alla categoria A3 – Abitazione economica, segue il 37% classificato nella categoria A2 – Abitazione civile ed infine il 15% nella categoria A3 – Abitazione economica, con un residuo 0,5% classificato nella categoria A5 – Abitazione ultrapolare (tabella 5.8).

I Lode con le differenze più rilevanti rispetto alla distribuzione regionale sono quelli di Lucca, Pistoia e Arezzo, che hanno una quota decisamente più alta di alloggi classificati nella categoria A3 rispetto al dato complessivo; Pisa, Massa-Carrara e Livorno che dichiarano poco più della metà degli alloggi censiti nella categoria A2 e Grosseto in cui le quote sono quasi quasi equamente tripartite nelle categorie A2, A3, A4. Firenze, che rappresenta il 26% del patrimonio regionale, ha una quota di alloggi nella categoria A2 superiore di 5 punti percentuali rispetto alla quota regionale ed una quota di alloggi di categoria A3 inferiore di 7 punti percentuali.

TABELLA 5.8 - DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DEGLI ALLOGGI CENSITI PER CATEGORIA CATASTALE E LODE

	ABITAZIONE SIGNORILE A1/A7 (%)	ABITAZIONE CIVILE A2 (%)	ABITAZIONE ECONOMICA A3 (%)	ABITAZIONE POPOLARE A4 (%)	ABITAZIONE ULTRAPOLARE A5 (%)	ABITAZIONE RURALE A6 (%)	TOTALE ALLOGGI CENSITI
Arezzo	0,0	3,4	71,0	25,1	0,5	0,0	3.078
Empolese-Valdelsa	0,0	29,7	61,9	8,2	0,2	0,0	1.574
Firenze	0,0	42,0	39,9	17,0	1,0	0,0	12.561
Grosseto	0,0	26,9	39,4	33,7	0,0	0,0	3.128
Livorno	0,0	52,3	42,8	4,8	0,1	0,0	8.486
Lucca	0,0	2,5	85,4	12,0	0,1	0,0	4.110
Massa-Carrara	0,0	57,1	23,4	18,3	1,2	0,0	3.400
Pisa	0,0	54,8	29,8	15,2	0,2	0,0	6.348
Pistoia	0,0	0,3	82,9	16,6	0,2	0,0	2.178
Prato	0,0	34,8	58,4	6,1	0,6	0,0	1.831
Siena	0,0	43,4	35,6	20,9	0,1	0,0	1.638
<b>Toscana</b>	<b>0,0</b>	<b>37,3</b>	<b>46,9</b>	<b>15,3</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>48.332</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2021





Gli alloggi Erp censiti nell'anno 2021 rappresentano il 2,3% di tutti gli alloggi di pari categoria catastale<sup>3</sup> (3,6% per la categoria A03) contati nel database dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Pur nella diversità delle dimensioni assolute, confrontando le due distribuzioni percentuali si nota che la quota degli alloggi Erp classificati nella categoria A02 (abitazioni civili) è 9 punti percentuali inferiore a quella rilevata per tutti gli alloggi toscani, mentre quella nella categoria A03 (abitazioni economiche) è superiore di 17 punti percentuali. Quota lievemente inferiore (-2,8 punti percentuali) per gli alloggi popolari.

TABELLA 5.9 - DISTRIBUZIONE ASSOLUTA E PERCENTUALE DEGLI ALLOGGI ERP E DEGLI ALLOGGI OMI PER CATEGORIA CATASTALE IN TOSCANA

CAT. CATASTALE	ALLOGGI ERP 2021	%	ALLOGGI OMI 2021	%
A01/A07	1	0,0	90.365	4,2
A02	18.007	37,3	986.842	46,3
A03	22.690	46,9	632.232	29,6
A04	7.397	15,3	385.578	18,1
A05	235	0,5	32.569	1,5
A06	2	0,0	5.494	0,3
<b>Totale</b>	<b>48.332</b>	<b>100</b>	<b>2.133.080</b>	<b>100</b>

Fonte: Regione Toscana, Schede rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2021 e elaborazione sui dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, anno 2021.

Le informazioni sul numero di vani sono riferite a circa il 90% degli alloggi presenti in Toscana e come già detto la quota è migliorata negli anni (era l'82% nel 2019). La maggior parte delle mancate classificazioni si concentrano nei Lode Empolese Valdarno (79%), Grosseto (45%, era il 59% nel 2020) e Pistoia (33%). Il 40% degli alloggi censiti in Toscana ha tre vani, il 31% oltre tre vani ed infine il 26 % fino a due vani. Nei Lode di Siena (55%), Arezzo (51,5%) e Prato (43%) si registra un significativo scostamento dal profilo regionale in termini di quote di alloggi con oltre 3 vani, mentre Massa Carrara ha la metà degli alloggi censiti nella categoria fino a 3 vani. Livorno, invece, ha la più alta quota di alloggi con un vano. La distribuzione di alloggi per numero di vani ci dice, infine, che i Lode di Siena, Arezzo e Prato hanno un valore di vani medi per alloggio superiore alla media regionale, che quelli di Empoli, Livorno e Pisa si collocano al di sotto di essa e che Firenze, Grosseto, Lucca, Massa e Pistoia sono allineati al dato toscano.

<sup>3</sup> Per consentire la comparazione sono stati filtrati nel database dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare gli alloggi che vanno classificati nella categoria da A1 ad A7, escludendo A8 (abitazioni in ville), A9 (castelli), A11 (abitazioni tipiche dei luoghi)



TABELLA 5.10 - DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DEGLI ALLOGGI ERP PER NUMERO DI VANI UTILI

LODE	1 VANO	FINO A 2 VANI	FINO A 3 VANI	OLTRE 3 VANI	TOTALE ALLOGGI CENSITI
Arezzo	1,7	16,1	30,7	51,5	100
Empolese-Valdelsa	5,5	42,6	31,3	20,6	100
Firenze	2,2	26,8	38,5	32,5	100
Grosseto	0,6	24,6	45,6	29,1	100
Livorno	5,4	33,1	42,5	19,0	100
Lucca	1,8	26,3	42,2	29,7	100
Massa-Carrara	1,6	23,4	50,0	25,0	100
Pisa	2,3	30,4	43,2	24,2	100
Pistoia	3,4	24,4	41,5	30,8	100
Prato	0,3	25,1	31,8	42,7	100
Siena	3,8	9,9	31,4	54,9	100
<b>Toscana</b>	<b>2,7</b>	<b>26,3</b>	<b>40,3</b>	<b>30,8</b>	<b>100</b>

Fonte: Regione Toscana, Schede rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2021. Le percentuali sono calcolate sul totale dei dati rilevati validi (esclusi i mancanti), l'informazione sul numero dei vani è disponibile per 44.562 alloggi su 49.894 censiti.

Gli alloggi costruiti nel 2021, come mostrato dalla tabella 5.5, sono stati 58, e alla data del 31 dicembre 2021 risultavano in costruzione 293 alloggi, di cui 93 con prevista disponibilità nel corso del 2022 (32% del totale in costruzione): il 40% di questi si trova nel Lode di Firenze, il 19% in quello di Prato, il 16% in quello di Pisa, l'8% in quello di Pistoia e il restante 15% quasi equamente suddiviso tra Grosseto, Empoli e Arezzo. Circa il 32% potrà essere disponibile nel corso del 2022: la totalità dell'Empolese e di Grosseto, oltre l'80% di Pistoia e oltre il 60% di Pisa.





TABELLA 5.11 - DISTRIBUZIONE ASSOLUTA E PERCENTUALE DEL NUMERO DI ALLOGGI ERP IN COSTRUZIONE E CON PREVISTA DISPONIBILITÀ NEL 2022 PER LODE

LODE	ALLOGGI IN COSTRUZIONE 2021	% SU TOSCANA	DI CUI CON PREVISTA DISPONIBILITÀ NEL 2022	% SU ALLOGGI IN COSTRUZIONE
Arezzo	15	5,1	3	20,0
Empolese-Valdelsa	16	5,5	16	100
Firenze	118	40,3	0	0,0
Grosseto	18	6,1	18	100
Livorno	0	0,0	0	-
Lucca	0	0,0	0	-
Massa-Carrara	0	0,0	0	-
Pisa	47	16,0	29	61,7
Pistoia	24	8,2	20	83,3
Prato	55	18,8	7	12,7
Siena	0	0,0	0	-
<b>Toscana</b>	<b>293</b>	<b>100</b>	<b>93</b>	<b>31,7</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2021



### 5.1.3 Le restituzioni di alloggi e lo stato di occupazione

Le restituzioni degli alloggi del patrimonio Erp toscano nel corso del 2021 sono state 1.653: 617 (37% del totale) sono stati riconsegnati dagli occupanti; 567 (34%) per decesso dell'intestatario; 304 per mobilità (18%); 111 per decadenza (7%). Gli sfratti sono stati 15 (1%), 12 dei quali nel Lode fiorentino.

TABELLA 5.12 - DISTRIBUZIONE DELLE RESTITUZIONI DEGLI ALLOGGI PER LODE E MOTIVAZIONE

LODE	DECESSO	ANNULLAMENTO	DECADENZA	REVOCA	SFRATTO	RICONSEGNE			TOT.
						SPONTANEA	MOBILITÀ	ALTRO	
Arezzo	37	0	12	0	0	60	24	0	133
Empolese-Valdelsa	23	0	5	0	0	19	10	1	58
Firenze	154	3	6	0	12	203	55	0	433
Grosseto	34	0	6	0	1	33	30	8	112
Livorno	96	0	24	0	0	97	74	0	291
Lucca	40	0	7	0	0	62	37	7	153
Massa-Carrara	34	0	35	0	0	32	3	6	110
Pisa	92	0	6	0	2	61	34	6	201
Pistoia	17	0	10	0	0	17	16		60
Prato	24	0	0	0	0	12	7		43
Siena	16	2	0	0	0	21	14	6	59
<b>Toscana</b>	<b>567</b>	<b>5</b>	<b>111</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>617</b>	<b>304</b>	<b>34</b>	<b>1.653</b>
<b>%</b>	<b>34,3</b>	<b>0,3</b>	<b>6,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,9</b>	<b>37,3</b>	<b>18,4</b>	<b>2,1</b>	<b>100</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2021

L'analisi dello stato di occupazione degli alloggi (tabelle 5.13 e 5.14) evidenzia che nel 90% dei casi l'unità immobiliare è occupata con regolare contratto di locazione (in alcuni casi derivante anche da assegnazione per condizione di emergenza abitativa), che l'8% degli alloggi risulta sfritto, che l'1,5% è occupato senza titolo o in maniera abusiva e che le informazioni mancanti sullo stato di occupazione sono quasi azzerate (152 alloggi totali, 0,3%).

Le occupazioni senza titolo - riconducibili a molteplici cause, quali il sopravvenire di irregolarità in un contratto precedente (morsità, superamento del limite reddituale, utilizzo irregolare dell'alloggio, mancanza dei presupposti per subentro nella titolarità), o la mancanza del titolo (ad esempio l'illecita trasmissione ereditaria) - sono 422 e sono calate rispetto al 2020 (erano 516) e ritornate ai numeri del 2019 (erano 431). Massa Carrara (2,9%) ha la quota





più elevata, Firenze (1,2%) mostra una quota leggermente superiore a quella media regionale (0,8%) e nei due Lode si concentrano il 60% del totale dei casi regionali (36% su Firenze e 25% su Massa Carrara).

Risalgono invece nel 2021 le occupazioni abusive (369) rispetto al 2020 (216), anno in cui erano calate rispetto all'anno precedente (323 nel 2019). I 3/4 del totale regionale si riscontrano su Livorno e il 14% su Firenze (insieme coprono l'88% dei casi).

Gli alloggi sfitti/non occupati sono 4.051, rappresentano come detto l'8% del patrimonio alloggi e, come nel 2020 rispetto al 2019 (3.625 vs 3.420), continuano a crescere facendo registrare nel triennio 2019-2021 un +631 unità. Massa-Carrara è il Lode con la percentuale più elevata alloggi Erp sfitti (circa 15% delle unità immobiliari del Lode), seguito da Siena (11%), Pistoia (10,6%) e l'Empolese (10%). A livello territoriale, invece, oltre la metà degli alloggi sfitti si concentra nei Lode di Firenze (26% del totale regionale sfitti), Pisa (14%) e Massa Carrara (13%).

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

LODE	LOCAZIONE REGOLARE	OCCUPAZIONE SENZA TITOLO	OCCUPAZIONE ABUSIVA	SFITTI	TOT. ALLOGGI CENSITI	NR/DM*	TOT.
Arezzo	2.955	0	0	123	3.078		3.078
Empolese-Valdelsa	1.408	14	1	157	1.580	0	1.580
Firenze	11.538	154	50	1073	12.815	0	12.815
Grosseto	2.871	12	6	239	3.128		3.128
Livorno	7.791	40	273	384	8.488		8.488
Lucca	3.775	34	11	290	4.110		4.110
Massa-Carrara	3.018	107	8	545	3.678	56	3.734
Pisa	5.718	31	20	556	6.325	36	6.361
Pistoia	1.934	13		231	2.178		2.178
Prato	1.642	14		172	1.828		1.828
Siena	2.250	3		281	2.534	60	2.594
<b>Toscana</b>	<b>44.900</b>	<b>422</b>	<b>369</b>	<b>4.051</b>	<b>49.742</b>	<b>152</b>	<b>49.894</b>
<b>%</b>	<b>90,3</b>	<b>0,8</b>	<b>0,7</b>	<b>8,1</b>	<b>100</b>	<b>0,3</b>	

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2021

\*Dato non rilevato/Dato mancante



TABELLA 5.14 - DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DEGLI ALLOGGI ERP PER STATO DI OCCUPAZIONE E LODE

LODE	LOCAZIONE REGOLARE	OCCUPAZIONE E SENZA TITOLO	OCCUPAZIONE ABUSIVA	SFITTI
Arezzo	96,0	0,0	0,0	4,0
Empolese-Valdelsa	89,1	0,9	0,1	9,9
Firenze	90,0	1,2	0,4	8,4
Grosseto	91,8	0,4	0,2	7,6
Livorno	91,8	0,5	3,2	4,5
Lucca	91,8	0,8	0,3	7,1
Massa-Carrara	82,1	2,9	0,2	14,8
Pisa	90,4	0,5	0,3	8,8
Pistoia	88,8	0,6	0,0	10,6
Prato	89,8	0,8	0,0	9,4
Siena	88,8	0,1	0,0	11,1
<b>Toscana</b>	<b>90,3</b>	<b>0,8</b>	<b>0,7</b>	<b>8,1</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2021

La visione di medio periodo conferma la tendenza della diminuzione costante del numero di alloggi con canone di locazione regolare (-4% dal 2015) e la conseguente crescita degli alloggi sfitti o non occupati, più che raddoppiati rispetto al 2015 (+123%). Le occupazioni senza titolo, pur con andamento altalenante, calano complessivamente del 22,6%, mentre le occupazioni abusive con il balzo in avanti del 2021 (valore più elevato nell'intervallo considerato) registrano un aumento del 50%.

TABELLA 5.15 - ALLOGGI ERP IN TOSCANA PER STATO DI OCCUPAZIONE. SERIE STORICA 2015-2021

STATO OCCUPAZIONE	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	VAR % 2015-2021
Locazione regolare	46.823	43.315	46.285	45.967	45.749	45.402	44.900	-4,1
Occupazione senza titolo	545	390	562	542	431	516	422	-22,6
Occupazione abusiva	245	243	241	253	323	216	369	50,6
Sfitti/Non occupati	1.815	2.006	2.574	3.127	3.420	3.625	4.051	123,2
Nd	100	3	69	74	73	98	152	52,0
<b>Totale</b>	<b>49.528</b>	<b>45.957</b>	<b>49.731</b>	<b>49.963</b>	<b>49.996</b>	<b>49.857</b>	<b>49.894</b>	

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





Nella tabella 5.16 possiamo osservare la distribuzione dei 3.667 alloggi Erp non occupati per i quali è stato possibile ricostruire il motivo della sfittanza: pur non essendo disponibili i dati di Livorno, si può dire che anche nel 2021 la maggior parte degli alloggi sfitti (circa il 65% del totale) è tale perché in attesa di manutenzione (il 23% con lavori finanziati e il 42% in attesa di finanziamento); nel 10% dei casi i lavori di manutenzione sono in corso. Nei restanti casi l'alloggio è sfitto perché oggetto di verifiche (4%), perché deve essere demolito (2%) o per altri motivi (1%). Del totale degli alloggi sfitti/non occupati, solo il 17% (crescono i numeri dai 517 del 2019 ai 617 del 2021 ma la percentuale sul totale rimane sostanzialmente simile) è effettivamente disponibile.

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

	AR	EMP. VALD.	FI	GR	LI	LU	MS	PI	PT	PO	SI	TOSCANA	%
Verifica	0	0	26	0	nd	0	18	47	45	0	10	146	4,0
Manutenzione in corso	123	30	44	28	nd	23	44	13	3	13	55	376	10,3
Manutenzione finanziata	0	10	273	89	nd	111	165	142	1	33	22	846	23,1
Manutenzione da finanziare	0	72	534	56	nd	58	264	211	100	96	140	1.531	41,8
Demolire	0	0	0	0	nd	0	0	72	0	0	0	72	2,0
Disponibili	0	45	170	44	nd	88	45	62	79	30	54	617	16,8
Altro	0	0	21	0	nd	0	0	9	3	0	0	33	0,9
Dato non rilevato/Dato mancante	0	0	5	22	nd	10	9	0	0	0	0	46	1,3
<b>Totale</b>	<b>123</b>	<b>157</b>	<b>1073</b>	<b>239</b>	<b>-</b>	<b>290</b>	<b>545</b>	<b>556</b>	<b>231</b>	<b>172</b>	<b>281</b>	<b>3.667*</b>	<b>100</b>

\* Il totale degli alloggi sfitti per motivo della sfittanza differisce da quello del totale alloggi sfitti riportato nelle tabelle 5.13 e 5.15 (4.051 alloggi) perché non sono disponibili i dati sul motivo della sfittanza del Lode di Livorno. Il valore di 3.667 è dunque da riferito agli alloggi sfitti per i quali è stato possibile determinare il motivo della sfittanza

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2021



## Focus: Sicuro, verde e sociale: il programma di riqualificazione degli alloggi Erp finanziato dal PNRR

Con DGR 595/2022 è stato approvato in via definitiva il programma “Sicuro, verde e sociale” che, con un investimento di 93 milioni di euro provenienti dal Fondo complementare del PNRR, consentirà di riqualificare oltre 2.700 gli alloggi di Edilizia residenziale pubblica presenti in Toscana. Il Programma è finalizzato ad intervenire sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica con l'obiettivo di migliorare l'efficienza energetica, la resilienza e la sicurezza sismica, nonché la condizione sociale nei tessuti residenziali pubblici.

Le risorse sono state ripartite tenendo conto della percentuale di patrimonio Erp ricadente in zona sismica 2 (Delibera di Giunta regionale 421/2014), pari a circa il 15%, e dunque:

- 85% delle risorse da ripartire tra tutti i soggetti gestori Erp, in proporzione al patrimonio gestito;
- 15% delle risorse da ripartire tra i soli soggetti gestori Erp con patrimonio ricadente in zona sismica 2, in proporzione al patrimonio gestito.

I soggetti attuatori degli interventi sono i gestori Erp; entro il 2022 dovrà avvenire la pubblicazione da parte delle stazioni appaltanti dei bandi di gara per la realizzazione dei lavori ed in seguito, per il secondo trimestre 2023, la consegna e l'avvio dei lavori.

Tutte le opere dovranno essere concluse entro il mese di marzo del 2026, in coerenza con le scadenze previste a livello nazionale dal Piano di Ripresa e Resilienza.

L'obiettivo della riqualificazione degli edifici Erp potrà essere perseguito anche utilizzando l'accesso al cosiddetto “Conto Termico”, in coordinamento con il GSE Gestore dei Servizi Energetici - GSE S.p.A. società interamente partecipata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (ex art. 3 comma 4 del D.Lgs. n. 79/99) che opera per la promozione e lo sviluppo delle fonti rinnovabili e dell'efficienza energetica: una sinergia fra i due strumenti potrà permettere l'ampliamento della dotazione finanziaria complessiva e consentire l'attivazione di un maggior numero di interventi.

Tali risorse si aggiungono ai circa 32 milioni di euro stanziati da Regione Toscana per il triennio 2020-2022 (DGR 648 e 646/2022) destinati a interventi di manutenzione straordinaria di alloggi sfitti in attesa di manutenzione (20 mln €) e al potenziamento e alla manutenzione straordinaria di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (4,4 mln €).





## 5.2 Gli inquilini

Nella tabella sottostante viene riportata la serie storica del numero di famiglie che vivono in alloggi Erp. Ponendo in comparazione il flusso degli ultimi due anni si riscontra per otto Lode una decrescita di nuclei residenti in alloggi di edilizia residenziale pubblica, guidata da Massa-Carrara con il -3,5%. Di contro i Lode di Arezzo (+0,6%), Empolese-Valdelsa (+0,7%) e Pistoia (+0,2%) rilevano un leggero aumento di famiglie residenti in alloggi Erp.

TABELLA 5.17 - SERIE STORICA DEI NUCLEI CHE VIVONO IN ALLOGGI ERP E VARIAZIONE % 2020-2021

	2015	2017	2019	2020	2021	VAR. 2021-2020	VAR % 2021-2020
Arezzo	2.974	2.963	2.952	2.936	2.955	19	0,6
Empolese-Valdelsa	1.460	1.457	1.418	1.413	1.423	10	0,7
Firenze	12.284	12.126	11.967	11.885	11.742	-143	-1,2
Grosseto	3.073	3.034	2.973	2.924	2.889	-35	-1,2
Livorno	8.220	8.145	8.201	8.155	8.104	-51	-0,6
Lucca	3.945	3.923	3.882	3.845	3.820	-25	-0,7
Massa-Carrara	3.471	3.412	3.287	3.245	3.133	-112	-3,5
Pisa	6.095	6.045	5.870	5.804	5.718	-86	-1,5
Pistoia	1.988	1.962	1.950	1.943	1.947	4	0,2
Prato	1.697	1.691	1.709	1.687	1.656	-31	-1,8
Siena	2.345	2.269	2.233	2.297	2.253	-44	-1,9
<b>Toscana</b>	<b>47.552</b>	<b>47.027</b>	<b>46.442</b>	<b>46.134</b>	<b>45.640</b>	<b>-494</b>	<b>-1,1</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2021

Come noto la LR 2 gennaio 2019 n. 2, la quale regola le disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica, pone come condizione per accedere alle graduatorie Erp il possesso di un valore ISEE inferiore a 16.500 euro, a certificazione di una "situazione economica tale da non consentire, nel suddetto ambito territoriale, la locazione di alloggi nel libero mercato adeguati alle esigenze del nucleo familiare"<sup>4</sup>. A fronte di questo criterio di legge, per avere un'indicazione rispetto al numero totale di potenziali beneficiari con condizioni economiche tali da poter accedere alle graduatorie Erp, risulta interessante operare un rapporto tra il numero totale di Dichiarazioni sostitutive uniche (DSU) di nuclei con valori inferiori ai 16.500 euro, e il numero di famiglie che vivono in alloggi di edilizia residenziale pubblica. Come già messo

<sup>4</sup> Il testo della Legge Regionale 2/2019 è consultabile al seguente link: [www.raccoltanormativa.consiglio.regione.toscana.it/articolo?urndoc=urn:nir:regione.toscana:legge:2019-01-02;2](http://www.raccoltanormativa.consiglio.regione.toscana.it/articolo?urndoc=urn:nir:regione.toscana:legge:2019-01-02;2).



in evidenza nella tabella 5.6, il valore prodotto dal rapporto evidenzia che a livello regionale per ogni nucleo che risiede in alloggi Erp, ne sono presenti 6 che possiedono un DSU inferiore ai 16.500 euro, tale da consentire l'accesso alle graduatorie<sup>5</sup>.

Per quanto riguarda la distribuzione per Lode del numero di DSU inferiori a 16.500 euro, presentate negli anni 2017 e 2021, si riscontra un aumento del 35,9%<sup>6</sup>. Guardando nel dettaglio dei vari Lode emergono delle variazioni decisamente differenti, che passano da un incremento massimo fatto registrare da Grosseto con il 47,5% in più, ad un valore di crescita minimo pari al 19,1% per Massa-Carrara. In riferimento alla distribuzione della quota di DSU inferiore ai 16.500 euro sul totale, si attesta a livello regionale per il 2021 pari al 62,6%, in leggera diminuzione rispetto al 64% del 2017. Anche in questo caso, assumendo uno sguardo a livello di Lode, sono presenti delle discrete differenze che variano fra il valore massimo di 69,2% di Massa Carrara e il 59% di Prato.

In tabella 5.19 sono riportati i valori che compongono il rapporto fra famiglie residenti in Erp e componenti del nucleo. A livello regionale il numero medio per il 2021 è di 2,38, in leggero calo rispetto al 2020 (2,5) e in linea con il 2019 (2,4). Guardando al numero medio di componenti per singolo Lode si intravede nella maggioranza dei contesti territoriali un'uniformità dei valori, fanno eccezione Livorno, che con 2,15 riscontra un valore abbastanza al di sotto dalla media, e Prato che, all'opposto, con 2,73 si colloca al di sopra della distribuzione media.

<sup>5</sup> Si precisa che il rapporto fra DSU inferiore ai 16.500 euro e numero di nuclei residenti in alloggi ERP, assume unicamente una funzione d'indicazione rispetto alla potenziale pressione a cui il sistema dell'edilizia pubblica è sottoposto. Pertanto i valori riportati nella tabella 5.18 sono da interpretare come degli indicatori, e come tali assolvono una funzione di approssimazione del quadro di realtà a cui si riferiscono, senza pretese di totale esaustività di uno scenario che risulta chiaramente più composito.

<sup>6</sup> L'aumento delle domande è riconducibile al sempre maggiore utilizzo da parte delle Amministrazioni Pubbliche di questo strumento per determinare l'accesso a prestazioni e ad agevolazioni, tra gli altri, nel sistema del Trasporto Pubblico Locale, in Sanità, e nel sistema dell'Edilizia Residenziale Pubblica. L'incremento delle domande migliora la validità dell'indicatore perché maggiore è la quota della popolazione della fascia economicamente più fragile che rappresenta.





TABELLA 5.18 - DISTRIBUZIONE PER LODE DEL N. DI DSU PRESENTATE NEGLI ANNI 2017 E 2021 E VARIAZIONE %

LODE	N. DSU 2017	QUOTA DSU < 16.500 (2017)	N DSU 2021	QUOTA DSU < 16.500 (2021)	VAR. % N. DSU 2021-2017
Arezzo	25.521	63,9	36.703	61,9	43,8
Empoli	14.201	60,9	19.249	59,4	35,5
Firenze	74.203	59,3	104.501	57,8	40,8
Grosseto	18.159	67,0	26.782	68,1	47,5
Livorno	34.490	66,1	44.059	65,8	27,7
Lucca	30.102	71,0	40.919	67,6	35,9
Massa Carrara	20.458	69,1	24.356	69,2	19,1
Pisa	39.852	62,0	52.837	61,3	32,6
Pistoia	23.834	68,5	33.159	66,9	39,1
Prato	20.228	61,2	26.854	59,0	32,8
Siena	21.421	63,3	28.899	61,6	34,9
<b>Toscana</b>	<b>322.469</b>	<b>64,0</b>	<b>438.318</b>	<b>62,6</b>	<b>35,9</b>

Fonte: IRPET distribuzione delle Dichiarazioni Sostitutive Uniche per fascia 2017 e 2021

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

LODE	NUCLEI ERP 2021	COMPONENTI 2021	N. MEDIO COMPONENTI 2021
Arezzo	2.955	7.026	2,38
Empoli	1.423	3.642	2,56
Firenze	11.742	27.389	2,33
Grosseto	2.889	6.810	2,36
Livorno	8.104	17.452	2,15
Lucca	3.820	9.482	2,48
Massa Carrara	3.133	7.520	2,40
Pisa	5.718	14.368	2,51
Pistoia	1.947	4.825	2,48
Prato	1.656	4.516	2,73
Siena	2.253	5.422	2,41
<b>Totale</b>	<b>45.640</b>	<b>108.452</b>	<b>2,38</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2021

Per comprendere in maniera più efficace eventuali difficoltà connesse a percorsi di cura o al mantenimento di condizioni di autosufficienza, è interessante osservare le caratteristiche degli individui che compongono i vari nuclei familiari che risiedono in alloggi Erp. Dai valori riportati nella tabella



sottostante si riscontra che il 28,8% dei nuclei residenti in alloggi di edilizia pubblica assume una composizione unipersonale. In questi casi, in maniera piuttosto implicita, l'unico soggetto che compone il nucleo familiare può molto spesso contare soltanto sulle sue risorse, rischiando di incorrere in situazioni di vulnerabilità sociale in casi di perdita dell'occupazione o di deterioramento delle proprie condizioni di salute. Proseguendo nella disamina delle caratteristiche delle famiglie residenti in alloggi Erp si evince che il 4,4% è composto da nuclei unipersonali con età superiore agli 85 anni. In questi casi sovente possono assommarsi problematiche legate a bisogni di cura e al mantenimento di uno stato di autosufficienza, per i quali spesso è difficile trovare risposta in situazioni di assenza di supporto familiare. Rappresentano il 22,2% del totale le famiglie con soggetti invalidi, perlopiù concentrate nei Lode di Massa-Carrara, Pisa, Pistoia, Siena, con delle percentuali che per questi territori variano tra il 32,7% e il 31%. Si attestano invece al 3% del totale le famiglie aventi figli con disabilità a carico, soggette in molti casi a dover assolvere ad importanti funzioni di cura. Guardando la distribuzione sui vari Lode spiccano in particolare il 9,8% dell'Empolese-Valdelsa, situato decisamente al di sopra della media, e lo 0,5% di Arezzo che all'opposto si colloca ben al di sotto del valore medio.

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

LODE	NUCLEI FAMILIARI PRESENTI IN ALLOGGI ERP	% FAMIGLIE UNIPERSONALI SUL TOTALE DEI NUCLEI ERP	% FAM. UNIPERSONALI CON ASSEGNATARIO >=85 ANNI SUL TOTALE DELLE FAMIGLIE UNIPERSONALI	% CON SOGGETTI INVALIDI SUL TOTALE DEI NUCLEI ERP	% CON FIGLI DISABILI A CARICO SUL TOTALE DEI NUCLEI ERP
Arezzo	2.955	32,7	5,9	15,6	0,5
Empolese-Valdelsa	1.423	27,5	2,8	17,7	9,8
Firenze	11.742	30,1	4,7	17,3	3,2
Grosseto	2.889	30,9	3,6	21,4	3,9
Livorno	8.104	32,1	3,8	20,2	2,1
Lucca	3.820	23,0	2,1	20,1	3,7
Massa Carrara	3.133	26,6	3,6	31,9	1,3
Pisa	5.718	23,6	4,9	32,0	3,7
Pistoia	1.947	28,2	6,6	32,7	3,1
Prato	1.656	23,8	1,1	11,1	2,4
Siena	2.253	32,4	8,4	31,0	3,5
<b>Toscana</b>	<b>45.640</b>	<b>28,8</b>	<b>4,4</b>	<b>22,2</b>	<b>3,0</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2021





In totale per il 2021 sono 5.801 i nuclei assegnatari di alloggi Erp con cittadinanza straniera, registrando una variazione positiva rispetto al 2015 del 31% e del 6% rispetto ai valori del 2020. Le variazioni più ampie si registrano nel Lode Empolese-Valdelsa, +150,3%, e nel Lode di Grosseto, +135%. Diametralmente all'opposto Pisa nel raffronto fra 2015 e 2021 fa segnare una variazione negativa di nuclei stranieri residenti in Erp con il -2,4%, mentre Siena resta sostanzialmente stazionaria con un +0,2%.

TABELLA 5.21 - DISTRIBUZIONE ASSOLUTA E PERCENTUALE PER LODE DEI NUCLEI FAMILIARI CON ASSEGNATARIO STRANIERO (2015 VS 2021)

LODE	2015			2021			VAR. % 2015-2021	
	TOT. NUCLEI	NUCLEI STRANIERI	%	TOT. NUCLEI	NUCLEI STRANIERI	%	TOT. NUCLEI	NUCLEI STRANIERI
Arezzo	3.035	609	20,1	2.955	802	27,1	-2,6	31,7
Empoli	1.460	155	10,6	1.423	388	27,3	-2,5	150,3
Firenze	12.284	983	8	11.742	1.172	10,0	-4,4	19,2
Grosseto	3.073	237	7,7	2.889	557	19,3	-6,0	135,0
Livorno	8.220	261	3,2	8.104	394	4,9	-1,4	51,0
Lucca	3.945	318	8,1	3.820	347	9,1	-3,2	9,1
Massa Carrara	3.471	186	5,4	3.133	243	7,8	-9,7	30,6
Pisa	6.095	752	12,3	5.718	734	12,8	-6,2	-2,4
Pistoia	1.988	196	9,9	1.947	349	17,9	-2,1	78,1
Prato	1.697	174	10,3	1.656	257	15,5	-2,4	47,7
Siena	2.345	557	23,8	2.253	558	24,8	-3,9	0,2
<b>Toscana</b>	<b>47.613</b>	<b>4.428</b>	<b>9,3</b>	<b>45.640</b>	<b>5.801</b>	<b>12,7</b>	<b>-4,1</b>	<b>31,0</b>

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

Le tabelle 5.22 e 5.23 riportano, rispettivamente in valori assoluti e in percentuale, i dati relativi ai canoni di locazione sostenuti dalle famiglie assegnatarie<sup>7</sup>. In valori assoluti sono in totale 24.786 i nuclei che rientrano all'interno della fascia di canone protetto, ossia il 54,3% del totale. Con 10.517 il canone

<sup>7</sup> Si segnala che la determinazione del canone di locazione e la definizione dei diversi tipi qui descritti sono disciplinati dalla legge regionale 2/2019, capo 3. L'art. 22 dispone il modo in cui deve essere determinato il canone di locazione ordinario in base alla situazione socio-economica e ai requisiti soggettivi dei nuclei familiari nonché alle caratteristiche dell'alloggio. I successivi articoli individuano modifiche al canone ordinario tenendo conto dei redditi disponibili del nucleo. In particolare l'art 23 definisce il canone minimo, destinato a pensionati con la pensione sociale o minima, disoccupati o inoccupati, con reddito sotto soglia; l'art.24 descrive il canone sociale, destinato ai percettori di assicurazione sociale per l'impiego quale la NASPI, DIS-COLL, CIG; l'art. 25 individua il canone ordinario protetto per nuclei il cui reddito sia non superiore a 16.500€ individuando un'ulteriore fascia per redditi superiori del 75% a questa cifra; l'art. 26 descrive il canone massimo di solidarietà per redditi superiori a quanto predisposto dall'art. 25.



sociale rappresenta la seconda tipologia più diffusa, coinvolgendo il 23% dei nuclei residenti in alloggi Erp, seguita dal canone minimo con un totale del 16,9% di nuclei ricompresi in questa fascia. Sono invece più residuali le altre tipologie di canone, le quali nel loro complesso ricomprendono un totale di 2.632 nuclei, cumulando il 5,8%, rispettivamente suddiviso in: canone massimo (2,9%), canone sanzionatorio (0,5%), indennità occupazionale (1,5%), "altro" 0,9%, si specifica che all'interno di questa categoria si trovano nuclei la cui tipologia di contratto è quella del canone concordato, oppure quella di accordi per soggiorno in alloggi della Prefettura o dell'ASL.

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

LODE	CANONE MINIMO	CANONE SOCIALE	CANONE PROTETTO	CANONE MASSIMO	CANONE SANZIONATORI	INDENNITÀ OCCUPAZIONE	ALTRO	TOT.
Arezzo	325	711	1.879	28	5	0	7	2.955
Empolese-Valdelsa	0	395	894	23	0	14	97	1.423
Firenze	722	2.702	7.673	310	97	238	0	11.742
Grosseto	453	712	1.584	20	0	0	120	2.889
Livorno	1.650	1.900	4.157	84	0	313	0	8.104
Lucca	1.077	691	1.942	43	0	0	67	3.820
Massa-Carrara	390	716	1.834	52	14	115	12	3.133
Pisa	1.389	1.178	2.419	665	0	0	67	5.718
Pistoia	351	423	1.107	23	0	0	43	1.947
Prato	743	856	27	19	0	0	11	1.656
Siena	605	233	1.270	47	95	0	3	2.253
<b>Toscana</b>	<b>7.705</b>	<b>10.517</b>	<b>24.786</b>	<b>1.314</b>	<b>211</b>	<b>680</b>	<b>427</b>	<b>45.640</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2021





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

LODE	CANONE MINIMO	CANONE SOCIALE	CANONE PROTETTO	CANONE MASSIMO	CANONE SANZIONATORI	INDENNITÀ OCCUPAZIONE	TOT.
Arezzo	11,0	24,1	63,6	0,9	0,2	0,0	0,2
Empolese-Valdelsa	0,0	27,8	62,8	1,6	0,0	1,0	6,8
Firenze	6,1	23,0	65,3	2,6	0,8	2,0	0,0
Grosseto	15,7	24,6	54,8	0,7	0,0	0,0	4,2
Livorno	20,4	23,4	51,3	1,0	0,0	3,9	0,0
Lucca	28,2	18,1	50,8	1,1	0,0	0,0	1,8
Massa-Carrara	12,4	22,9	58,5	1,7	0,4	3,7	0,4
Pisa	24,3	20,6	42,3	11,6	0,0	0,0	1,2
Pistoia	18,0	21,7	56,9	1,2	0,0	0,0	2,2
Prato	44,9	51,7	1,6	1,1	0,0	0,0	0,7
Siena	26,9	10,3	56,4	2,1	4,2	0,0	0,1
<b>Toscana</b>	<b>16,9</b>	<b>23,0</b>	<b>54,3</b>	<b>2,9</b>	<b>0,5</b>	<b>1,5</b>	<b>0,9</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2021

### 5.3 La domanda di alloggi

Nell'arco del 2021 il totale delle domande presentate per l'accesso alle graduatorie comunali di edilizia residenziale pubblica è stato di 19.094, di cui l'84,6% accolte. I Lode che hanno ammesso il maggior numero di domande sono: Arezzo (93,6%), Firenze (89,2%) e Lucca (88,7%), mentre quelli che ne hanno ammesse in percentuale inferiore sono Massa-Carrara (70,4%), Pistoia (72,3%) e Grosseto (77%).

Il totale delle domande effettivamente ammesse ammonta in valori assoluti a 16.148, di cui il 36,9% è composto da nuclei familiari di cittadinanza straniera. Rispetto a questa casistica, in particolare Prato con il 55,8%, l'Empolese-Valdelsa con il 48,7% e Pisa con il 45%, rappresentano i Lode che hanno fatto registrare una percentuale sensibilmente maggiore rispetto alla media regionale.



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

LODE	DOMANDE- PRESENTATE NEL CORSO DEL 2021	% SU TOSCANA	TOTALE DOMENDE AMMESSE 2021	% DOMANDE AMMESSE	DOMANDE AMMESSE STRANIERI	% DOMANDE AMMESSE STRANIERI SU TOTALE DOMANDE AMMESSE
Arezzo	1.179	6,2	1.104	93,6	347	31,4
Empolese-Valdelsa	931	4,9	790	84,9	385	48,7
Firenze	3.833	20,1	3.418	89,2	1.153	33,7
Grosseto	1.279	6,7	985	77,0	307	31,2
Livorno	2.095	11,0	1.795	85,7	436	24,3
Lucca	1.856	9,7	1.647	88,7	616	37,4
Massa-Carrara	1.113	5,8	784	70,4	140	17,9
Pisa	2.599	13,6	2.209	85,0	993	45,0
Pistoia	880	4,6	636	72,3	163	25,6
Prato	2.154	11,3	1.854	86,1	1.035	55,8
Siena	1.175	6,2	926	78,8	389	42,0
<b>Toscana</b>	<b>19.094</b>	<b>100</b>	<b>16.148</b>	<b>84,6</b>	<b>5.964</b>	<b>36,9</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda Rilevazione graduatorie Erp 2021

Nel prossimo box si riportano i criteri predisposti dall'Allegato B alla LR 2/2019 "Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica" mediante i quali sono stati attribuiti i punteggi per la formulazione delle graduatorie delle domande ammesse.





## BOX 5.1A – CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI PRESENTI NELLE DOMANDE AMMESSE LR 2/2019

**A - CONDIZIONI SOCIALI, ECONOMICHE E FAMILIARI**

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

Fonte: Allegato B LR 2/2019

## BOX 5.1AB – CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI PRESENTI NELLE DOMANDE AMMESSE LR 2/2019

**B – GRAVE DISAGIO ABITATIVO**

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

Fonte: Allegato B LR 2/2019



BOX 5.1C – CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI PRESENTI NELLE DOMANDE AMMESSE  
LR 2/2019

### C - CONDIZIONI DI STORICITÀ DI PRESENZA

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

Fonte: Allegato B LR 2/2019

Nella tabella 5.25 viene riportata la suddivisione in percentuale della ricorrenza dei criteri per domande ammesse, suddivisa per Lode. Procedendo con ordine, rispetto all'ambito *A - Condizioni sociali, economiche e familiari*, si riscontra per tutti i Lode una ricorrenza maggioritaria dei criteri A-1bis, ossia "Reddito del nucleo familiare non superiore all'importo annuo di una pensione minima INPS per persona" che a livello aggregato su base regionale ricorre per il 68% delle domande ammesse. Per quanto concerne l'ambito *B - Grave disagio abitativo* è invece il criterio B-4b, ossia "Alloggio con contratto di locazione > 50% del reddito" a ricorrere, con il 19% a livello regionale" come casistica più frequente. In ultimo per l'ambito *C - Condizioni di storicità di presenza* è invece il criterio C-2 - "Presenza continuativa nella graduatoria comunale o intercomunale o utilizzo autorizzato" ricorre con il 27% in maniera maggioritaria.





TABELLA 5.25 - CONDIZIONI PER L'ATTRIBUZIONI DEI PUNTEGGI PRESENTI NELLE DOMANDE AMMESSE NELLE GRADUATORIE VIGENTI EX LR 2/2019 AL 2021 PER LODE - VALORI %

CRITERI LR 2/2019	AR	EMPOLI	FI	GR	LI	LU	MS	PI	PT	PO	SI	TOSCANA
A-1	7%	5%	8%	4%	5%	13%	3%	3%	16%	-	3%	7%
A-1bis	58%	68%	66%	76%	73%	66%	48%	78%	49%	-	73%	68%
A-2	8%	8%	9%	9%	8%	9%	9%	3%	4%	-	9%	8%
A-3	2%	0%	2%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	-	1%	1%
A-4.1	8%	6%	4%	4%	6%	8%	1%	6%	9%	-	7%	6%
A-4.2	5%	1%	3%	4%	1%	4%	23%	4%	3%	-	2%	4%
A-4.3	5%	4%	7%	3%	5%	7%	2%	2%	9%	-	5%	5%
A-4bis	6%	4%	6%	4%	5%	7%	10%	6%	6%	-	7%	6%
A-5	0%	0%	0%	4%	0%	1%	8%	0%	1%	-	0%	1%
A-6	11%	21%	22%	6%	8%	19%	0%	25%	16%	-	16%	14%
A-7.1	5%	3%	4%	8%	5%	4%	9%	1%	3%	-	6%	5%
A-7.2	11%	4%	9%	5%	9%	8%	1%	6%	5%	-	10%	8%
A-7.3	6%	3%	6%	7%	5%	6%	1%	4%	4%	-	6%	5%
A-7.4	3%	2%	2%	3%	1%	2%	3%	1%	1%	-	1%	2%
A-8	1%	1%	2%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	-	2%	1%
B-1	1%	1%	2%	0%	1%	4%	0%	0%	0%	-	1%	2%
B-2	2%	1%	1%	0%	2%	2%	0%	1%	2%	-	1%	1%
B-3	9%	4%	9%	7%	21%	16%	5%	3%	0%	-	12%	12%
B-4a	11%	14%	17%	7%	11%	11%	4%	13%	5%	-	21%	12%
B-4b	18%	17%	15%	24%	23%	22%	9%	17%	20%	-	9%	19%
B-5	5%	1%	2%	9%	3%	6%	48%	2%	3%	-	3%	5%
B-6	6%	6%	3%	2%	5%	5%	0%	3%	0%	-	5%	4%
C-1a	21%	14%	18%	21%	15%	19%	81%	20%	13%	-	32%	21%
C-1b	12%	9%	12%	26%	11%	11%	0%	15%	9%	-	8%	12%
C-1c	26%	11%	17%	15%	45%	28%	0%	10%	13%	-	14%	24%
C-2	20%	20%	22%	15%	44%	30%	41%	29%	16%	-	26%	27%
C-3	0%	0%	1%	0%	2%	2%	0%	0%	1%	-	0%	1%
C-3	0%	0%	1%	1%	1%	3%	0%	0%	2%	-	0%	1%

Fonte: Regione Toscana, Scheda Rilevazione graduatorie Erp 2021

Nota: i dati presenti in tabella si riferiscono a 97 dei 273 comuni toscani

Per vedere la corrispondenza delle sigle della tabella si rimanda al box 5.1, in cui sono dettagliati per esteso i criteri di attribuzione dei punteggi, come da Allegato B della LR 2/2019.



Il box 5.2, analogamente a quanto già evidenziato per la LR 2/2019, riporta l'elenco dei criteri previsti dall'art.33 della ex LR 41/2015 ai sensi della quale sono stati attribuiti i punteggi per la composizione delle graduatorie delle domande ammesse. Infatti, in base all'art. 7 della LR 2/2019, "i comuni, singolarmente o in forma associata, procedono all'emanazione, almeno ogni quattro anni, di un bando di concorso pubblico per l'assegnazione degli alloggi di ERP" per questo ci sono graduatorie vigenti che fanno riferimento alla precedente legge inerente l'edilizia residenziale pubblica.

BOX 5.2A - CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI PRESENTI NELLE DOMANDE AMMESSE  
COME DA EX LR 41/2015

#### A - CONDIZIONI SOCIALI, ECONOMICHE E FAMILIARI

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

Fonte: art. 33 ex LR 41/2015





## BOX 5.2B - CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI PRESENTI NELLE DOMANDE AMMESSE COME DA EX LR 41/2015

**B - GRAVE DISAGIO ABITATIVO**

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

Fonte: art. 33 ex LR 41/2015

## BOX 5.2C - CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI PRESENTI NELLE DOMANDE AMMESSE COME DA EX LR 41/2015

**C - CONDIZIONI DI STORICITÀ DI PRESENZA**

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

Fonte: art. 33 ex LR 41/2015

La tabella seguente evidenzia in riferimento alla ex LR 41/2015 i criteri di attribuzione dei punteggi con i quali sono state composte le graduatorie delle domande ammesse. Per ciò che riguarda l'ambito A - Condizioni sociali, economiche e familiari, con il 66% è il criterio A-1bis "reddito del nucleo familiare non superiore all'importo annuo di una pensione minima INPS per persona" a presentare la ricorrenza maggiore. Per quanto concerne l'ambito B - Grave disagio abitativo è invece il criterio B-4 "Alloggio con contratto di locazione > 1/3 reddito" ad avere con il 48% la percentuale più elevata. Infine rispetto all'ambito C - Condizioni di storicità di presenza, il criterio C-1 "Residenza o lavoro da almeno 10 anni", segna una percentuale del 57%.



TABELLA 5.26 - CONDIZIONI PER L'ATTRIBUZIONI DEI PUNTEGGI PRESENTI NELLE DOMANDE AMMESSE NELLE GRADUATORIE VIGENTI EX LR 41/2015 AL 2021 PER LODE - VALORI %

CRITERI LR 41/2015	AR	EMPOLI	FI	GR	LI	LU	MS	PI	PT	PO	SI	TOSCANA
A-1	5%	-	7%	6%	12%	17%	5%	10%	6%	2%	15%	7%
A-1bis	79%	-	52%	69%	62%	71%	64%	63%	78%	90%	45%	66%
A-2	7%	-	9%	8%	8%	12%	10%	8%	13%	8%	7%	9%
A-3	0%	-	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
A-3	0%	-	0%	0%	4%	0%	2%	1%	0%	1%	0%	1%
A-4.1	9%	-	5%	6%	8%	8%	9%	7%	10%	7%	6%	6%
A-4.2	3%	-	2%	3%	4%	8%	3%	3%	5%	1%	1%	2%
A-4.3	2%	-	3%	3%	9%	11%	9%	5%	12%	5%	3%	5%
A-4bis	19%	-	4%	6%	2%	11%	6%	5%	7%	3%	5%	4%
A-5	0%	-	1%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	3%	0%
A-6	12%	-	9%	9%	6%	9%	4%	9%	7%	13%	9%	9%
A-7.1	5%	-	3%	2%	5%	8%	3%	4%	5%	17%	11%	6%
A-7.2	7%	-	7%	9%	12%	14%	7%	6%	9%	7%	12%	7%
A-7.3	2%	-	6%	6%	5%	11%	3%	4%	7%	3%	6%	5%
A-7.4	0%	-	1%	1%	2%	0%	0%	1%	1%	0%	0%	1%
A-7.5	0%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A-7.6	0%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
B-1	0%	-	2%	1%	1%	2%	2%	1%	2%	2%	0%	1%
B-2	0%	-	1%	1%	1%	3%	2%	2%	1%	2%	0%	2%
B-3	2%	-	4%	14%	18%	18%	4%	6%	10%	13%	2%	8%
B-4	33%	-	51%	23%	35%	38%	49%	55%	60%	48%	45%	48%
B-5	0%	-	2%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	1%	1%	1%
C-1	71%	-	59%	33%	62%	59%	71%	41%	67%	77%	33%	57%
C-2	29%	-	65%	35%	29%	36%	23%	32%	30%	29%	17%	41%
B-6	6%	6%	3%	2%	5%	5%	0%	3%	0%	-	5%	4%
C-1a	21%	14%	18%	21%	15%	19%	81%	20%	13%	-	32%	21%
C-1b	12%	9%	12%	26%	11%	11%	0%	15%	9%	-	8%	12%
C-1c	26%	11%	17%	15%	45%	28%	0%	10%	13%	-	14%	24%
C-2	20%	20%	22%	15%	44%	30%	41%	29%	16%	-	26%	27%

Fonte: Regione Toscana, Scheda Rilevazione graduatorie Erp 2021

Nota: i dati presenti in tabella si riferiscono a 114 dei 273 comuni toscani

Per vedere la corrispondenza delle sigle della tabella si rimanda al box 5.2, in cui sono dettagliati per esteso i criteri di attribuzione dei punteggi, come da art. 33 della LR 41/2015.

Nella tabella 5.27 viene riportata la distribuzione delle domande ammesse in graduatorie speciali, ossia quelle generate a seguito di bandi che le Amministrazioni comunali hanno riservato a specifiche categorie di cittadini (come





anziani, coppie giovani, persone con disabilità, grave emergenza abitativa ecc.). In totale a livello regionale sono state 1.196 le domande afferenti a questa categoria, di cui l'84,1% è riferita a nuclei con cittadinanza italiana, mentre il 15,9% riguarda i nuclei con cittadinanza straniera. I Lode che hanno riscontrato il numero maggiore di domande ammesse in graduatorie speciali sono Pisa (340), Firenze (327) e Pistoia (248).

TABELLA 5.27 - DISTRIBUZIONE PER LODE DELLE DOMANDE AMMESSE DI ALLOGGI ERP PRESENTI NELLE GRADUATORIE SPECIALI VIGENTI

LODE	DOMANDE AMMESSE	DI CUI CON CITTADINANZA ITALIANA	DI CUI CON CITTADINANZA STRANIERA	% STRANIERI
Arezzo	0	0	0	-
Empolese-Valdelsa	61	53	8	13,1
Firenze	327	255	72	22,0
Grosseto	39	33	6	15,4
Livorno	31	29	2	6,5
Lucca	0	0	0	-
Massa-Carrara	144	133	11	7,6
Pisa	340	272	68	20,0
Pistoia	248	226	22	8,9
Prato	0	0	0	-
Siena	6	5	1	16,7
<b>Toscana</b>	<b>1.196</b>	<b>1.006</b>	<b>190</b>	<b>15,9</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda Rilevazione graduatorie Erp 2021

Per il 2021 le nuove assegnazioni sono cresciute del 26,3% rispetto all'anno precedente. Firenze con 216 nuove assegnazioni è il Lode che ha fatto segnare il numero maggiore, seguito da Livorno con 156 e Pisa con 108.



TABELLA 5.28 - DISTRIBUZIONE ASSOLUTA DELLE NUOVE ASSEGNAZIONI PER LODE

LODE	NUOVE ASSEGNAZIONI
Arezzo	96
Empolese-Valdelsa	46
Firenze	216
Grosseto	84
Livorno	156
Lucca	94
Massa-Carrara	45
Pisa	108
Pistoia	61
Prato	2
Siena	101
<b>Toscana</b>	<b>1.009</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2021

Nella tabella sottostante sono riportati i dati relativi alle assegnazioni per tipologia di graduatoria e cittadinanza dell'assegnatario. Il totale delle assegnazioni tramite graduatoria ordinaria si attesta a 776 (76,9%), mentre sono in totale 217 (21,5%) le assegnazioni effettuate tramite la graduatoria di riserva per l'emergenza abitativa (ex. art. 14 LR 2/2019).

TABELLA 5.29 - ALLOGGI ASSEGNATI NEL 2021 PER TIPO DI GRADUATORIA

LODE	ORDINARIA	GRADUATORIA SPECIFICA	EMERGENZA ABITATIVA	TOTALE
Arezzo	87	0	9	96
Empolese-Valdelsa	46	0	0	46
Firenze	187	1	28	216
Grosseto	66	13	5	84
Livorno	80	0	76	156
Lucca	83	1	10	94
Massa-Carrara	29	1	15	45
Pisa	65	0	43	108
Pistoia	44	0	17	61
Prato	1	0	1	2
Siena	88	0	13	101
<b>Toscana V.A.</b>	<b>776</b>	<b>16</b>	<b>217</b>	<b>1.009</b>
<b>Toscana % di colonna</b>	<b>76,9</b>	<b>1,6</b>	<b>21,5</b>	<b>100</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2021





Per il 2021 le nuove assegnazioni a nuclei con componenti familiari con invalidità o figli a carico con disabilità sono in totale 223, con un'incidenza percentuale sulle nuove assegnazioni pari al 22,1%, cresciuta di quasi dieci punti percentuali rispetto a quella del 2020, che si attestava al 13,3%.

TABELLA 5.30 - DISTRIBUZIONE DEL NUMERO DEGLI ALLOGGI DESTINATI NEL CORSO DEL 2021 A NUCLEI FAMILIARI CON PRESENZA DI ALMENO UN COMPONENTE CON INVALIDITÀ

LODE	ASSEGNAZIONI A NUCLEI CON SOGGETTI INVALIDI E/O FIGLI DISABILI A CARICO	TOTALE NUOVE ASSEGNAZIONI	% ASSEGNAZIONI A NUCLEI CON SOGGETTI INVALIDI E/O FIGLI DISABILI A CARICO SUL TOTALE ASSEGNAZIONI
Arezzo	0	96	0,0
Empolese-Valdelsa	8	46	17,4
Firenze	69	216	31,9
Grosseto	0	84	0,0
Livorno	6	156	3,8
Lucca	32	94	34,0
Massa-Carrara	7	45	15,6
Pisa	40	108	37,0
Pistoia	26	61	42,6
Prato	0	2	0,0
Siena	35	101	34,7
<b>Totale</b>	<b>223</b>	<b>1.009</b>	<b>22,1</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2021



Per il 2021 sono state in totale 931 le nuove assegnazioni effettuate da alloggi di risulta, ovvero il 92,3%, mentre la seconda voce di provenienza è costituita da 64 nuove abitazioni a disposizione del patrimonio Erp, attestandosi al 6,3% del totale. Il restante 1,4% proviene da alloggi di recupero o conferiti.

TABELLA 5.31 - ALLOGGI DESTINATI NEL CORSO DEL 2021 PER LODE E ORIGINE DEGLI ALLOGGI (VALORI ASSOLUTI E DISTRIBUZIONE PERCENTUALE REGIONALE)

LODE	NUOVI	RISULTA	RECUPERO	CONFERITI	ALTRO	TOTALE
Arezzo	15	81	0	0	0	96
Empolese-Valdelsa	0	46	0	0	0	46
Firenze	0	216	0	0	0	216
Grosseto	20	64	0	0	0	84
Livorno	0	156	0	0	0	156
Lucca	8	79	0	7	0	94
Massa-Carrara	0	45	0	0	0	45
Pisa	2	105	0	1	0	108
Pistoia	3	52	5	1	0	61
Prato	0	2	0	0	0	2
Siena	16	85	0	0	0	101
<b>Toscana</b>	<b>64</b>	<b>931</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>1.009</b>
<b>%</b>	<b>6,3</b>	<b>92,3</b>	<b>0,5</b>	<b>0,9</b>	<b>0,0</b>	<b>100</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2021

Nella tabella seguente viene riportato il rapporto tra assegnazioni da graduatoria ordinaria e numero di domande ammesse, ossia il tasso di effettivo soddisfacimento della domanda. Per il 2021 si riscontra un tasso che a livello Toscano si colloca al 4,8%, cresciuto dell'1% rispetto all'anno precedente, mentre resta inferiore nel raffronto con il 2019, nel quale aveva raggiunto il 6%.

La tabella 5.33 mostra per ogni Lode se sussistono delle convenzioni con strutture ricettive, per cercare di ampliare la disponibilità abitativa, nel tentativo di rispondere in maniera più efficace a situazioni di emergenza. Come è possibile notare per cinque Lode (Grosseto, Livorno, Lucca, Massa-Carrara e Siena) sono presenti delle convenzioni con dei costi sostenuti, che a livello aggregato, ammontano a 583.989 euro.





TABELLA 5.32 - IL RAPPORTO TRA LE DOMANDE AMMESSE NELLE GRADUATORIE ERP ORDINARIE E LE ASSEGNAZIONI DA GRADUATORIA ORDINARIA AVVENUTE NEL 2021 (TASSO DI SODDISFACIMENTO ANNUO DELLA DOMANDA)

LODE	ASSEGNAZIONI DA GRADUATORIA ORDINARIA	DOMANDE AMMESSE	TASSO ANNUO SODDISFACIMENTO
Arezzo	87	1104	7,9
Empolese-Valdelsa	46	790	5,8
Firenze	187	3.418	5,5
Grosseto	66	985	6,7
Livorno	80	1.795	4,5
Lucca	83	1.647	5,0
Massa-Carrara	29	784	3,7
Pisa	65	2.209	2,9
Pistoia	44	636	6,9
Prato	1	1.854	0,1
Siena	88	926	9,5
<b>Toscana</b>	<b>776</b>	<b>16.148</b>	<b>4,8</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica e Scheda Rilevazione graduatorie Erp

TABELLA 5.33 - DISTRIBUZIONE DEL NUMERO DI POSTI DISPONIBILI, UTENTI ACCOLTI E COSTI SOSTENUTI PER LE CONVENZIONI CON STRUTTURE RICETTIVE

LODE	CONVENZIONI CON STRUTTURE RICETTIVE	POSTI DISPONIBILI	UTENTI ACCOLTI	COSTI SOSTENUTI
Arezzo	No			
Empolese-Valdelsa	No			
Firenze	No			
Grosseto	Sì	6	10	€ 34.576
Livorno	Sì	805	644	€ 422.792
Lucca	Sì	5	nd	nd
Massa-Carrara	Sì	24	20	€ 125.941
Pisa	No			
Pistoia	No			
Prato	No			
Siena	Sì	4	4	€ 680
<b>Toscana</b>		<b>844</b>	<b>678</b>	<b>€ 583.989</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda Rilevazione graduatorie Erp 2021



Nella tabella 5.34 viene mostrato se all'interno dei Lode siano state stipulate delle convenzioni con soggetti di Terzo settore, anch'esse volte a migliorare le multidimensionali criticità che pervadono la sfera dell'emergenza abitativa. In uno sguardo di dettaglio si nota che soltanto tre Lode (Empolese-Valdelsa, Grosseto e Siena) non posseggono convenzioni con soggetti di Terzo settore. Per quanto riguarda i restanti Lode, ossia, Arezzo, Firenze, Livorno, Lucca, Massa-Carrara, Pisa, Pistoia e Prato, i costi per il mantenimento di tali convenzioni ammontano in totale a 4.066.923,55 euro.

TABELLA 5.34 - DISTRIBUZIONE DEL NUMERO DI POSTI DISPONIBILI, UTENTI ACCOLTI E COSTI SOSTENUTI PER LE CONVENZIONI CON STRUTTURE DEL TERZO SETTORE

LODE	CONVENZIONI CON SOGGETTI TERZO SETTORE	POSTI DISPONIBILI	UTENTI ACCOLTI	COSTI SOSTENUTI
Arezzo	Sì	41	38	€ 197.755,75
Empolese-Valdelsa	No			
Firenze	Sì	116	32	€ 123.016,79
Grosseto	No			
Livorno	Sì	128	183	€ 2.148.000,00
Lucca	Sì	219	300	€ 1.142.343,87
Massa-Carrara	Sì	8	9	€ 71.000,00
Pisa	Sì	9	9	€ 25.000,00
Pistoia	Sì	101	212	€ 332.807,14
Prato	Sì	38	38	€ 27.000
Siena	No			
<b>Toscana</b>		660	821	€ 4.066.923,55

Fonte: Regione Toscana, Scheda Rilevazione graduatorie Erp 2021





## 5.4 Dati gestionali

Coerentemente con l'art.2 co. B della LR 2/2019, il quale stabilisce che Regione Toscana determina "i livelli prestazionali atti a garantire la sostenibilità del sistema, con particolare riferimento alla manutenzione del patrimonio e ai costi di funzionamento amministrativo del sistema regionale di Erp", in questa sezione vengono presentati alcuni indicatori relativi alle strutture funzionali delle 11 Aziende per la casa operative in Toscana, con particolare riferimento alle risorse umane, agli organi di amministrazione, agli incassi derivanti dai canoni di locazione e alle morosità.

Nel 2021 il personale impiegato presso le Aziende è pari a 391 unità, ovvero 21 in più rispetto all'annualità precedente. L'8,4% del personale è impiegato a tempo parziale (33 unità). Le figure dirigenziali, pari a 11, sono presenti in 9 Aziende.

TABELLA 5.35 - IL PERSONALE IMPIEGATO AL 31 DICEMBRE 2021 DALLE AZIENDE PUBBLICHE PER LA CASA

AZIENDE	NUMERO DIPENDENTI	DI CUI DIRIGENTI	DI CUI DIPENDENTI PART-TIME
Arezzo Casa Spa (Ar)	28	1	3
Publicasa Spa (Em V.)	11	1	0
Casa Spa (Fi)	79	2	8
Edilizia Provinciale Grossetana Spa (Gr)	27	1	3
Casa Livorno E Provincia Spa (Li)	57	2	10
Erp Lucca Srl (Lu)	37	1	4
Erp Spa Di Massa E Carrara (Ms)	53	1	2
Apes Scpa (Pi)	40	1	2
Spes Scrl (Pt)	23	1	1
Edilizia Pubblica Pratese Spa (Po)	12	0	0
Siena Casa Spa (Si)	24	0	0
<b>Toscana</b>	<b>391</b>	<b>11</b>	<b>33</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2021

A fronte di una crescita del numero di risorse umane impiegate, +5,7% su base annua, il costo relativo aumenta in misura meno che proporzionale (+2,5%); sostanzialmente stabili invece i costi annui per personale non dipendente e incarichi esterni, che determinano una crescita complessiva su base annua del 2,3% per personale, consulenze, incarichi e servizi.



TABELLA 5.36 - COSTO DEL PERSONALE DIPENDENTE IMPIEGATO DALLE AZIENDE PUBBLICHE PER LA CASA E SPESA PER CONSULENZE, INCARICHI E SERVIZI - ANNO 2021

AZIENDE	COSTO TOT. LORDO ANNUO PERSONALE DIPENDENTE (A)	COSTO TOT. LORDO ANNUO PERSONALE NON DIPENDENTE (B)	COSTO DEL PERSONALE PIÙ SPESA PER INCARICHI ESTERNI (A + B)
Arezzo Casa Spa (Ar)	€ 1.528.847,00	€ 98.603,00	€ 1.627.450,00
Publicasa Spa (Em V.)	€ 663.716,78	€ 152.994,06	€ 816.710,84
Casa Spa (Fi)	€ 3.825.032,00	€ 229.660,00	€ 4.054.692,00
Edilizia Provinciale Grossetana Spa (Gr)	€ 1.397.981,97	€ 97.872,14	€ 1.495.854,11
Casa Livorno E Provincia Spa (Li)	€ 2.714.906,00	€ 545.615,51	€ 3.260.521,51
Erp Lucca Srl (Lu)	€ 1.610.001,00	€ 163.046,50	€ 1.773.047,50
Erp Spa Di Massa E Carrara (Ms)	€ 2.408.992,00	€ 199.599,03	€ 2.608.591,03
Apes Scpa (Pi)	€ 1.843.609,00	€ 613.535,92	€ 2.457.144,92
Spes Scrl (Pt)	€ 1.131.337,00	€ 100.553,00	€ 1.231.890,00
Edilizia Pubblica Pratese Spa (Po)	€ 611.052,00	€ 115.622,00	€ 726.674,00
Siena Casa Spa (Si)	€ 1.158.328,00	€ 183.792,11	€ 1.342.120,11
<b>Toscana</b>	<b>€ 18.893.802,75</b>	<b>€ 2.500.893,27</b>	<b>€ 21.394.696,02</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2021

Il rapporto tra spesa sostenuta per personale più incarichi esterni e il numero di alloggi gestiti registra una leggera crescita, passando dai 419,67€ del 2020 ai 428,80€ del 2021 (+2,2%). Tale indicatore evidenzia un rapporto più basso per quelle Aziende che gestiscono un patrimonio più numeroso: Firenze (316,40€), Livorno (384,13€) e Pisa (386,28€); eccezione per Prato, con un indicatore inferiore alla media regionale (397,52€) pur in presenza di un patrimonio gestito tra i più bassi, penultimo in Toscana.

Il rapporto tra alloggi gestiti e numero di dipendenti delle Aziende per la casa mostra una discreta variabilità rispetto al valore medio regionale, che è di 127,6 alloggi per dipendente. Rapporti superiori sono correlati a quelle aziende che mostrano valori migliori sull'indicatore precedentemente presentato. L'Azienda Erp di Massa e Carrara e quella pistoiese mostrano, di converso, un rapporto più basso tra alloggi gestiti e dipendenti (rispettivamente, 70,5 e 94,7) e conseguentemente un rapporto più alto tra spesa per il personale e gli alloggi gestiti.





TABELLA 5.37 - RAPPORTO TRA SPESA PER IL PERSONALE E NUMERO DI ALLOGGI NEL 2021

AZIENDE	COSTO DEL PERSONALE PIÙ SPESA PER INCARICHI ESTERNI (A + B)	N. DIPENDENTI	N. ALLOGGI	RAPPORTO SPESA/ALLOGGI	RAPPORTO ALLOGGI/DIPENDENTI
Arezzo Casa Spa (Ar)	€ 1.627.450,00	28	3.078	€ 528,74	109,9
Publicasa Spa (Em V.)	€ 816.710,84	11	1.580	€ 516,91	143,6
Casa Spa (Fi)	€ 4.054.692,00	79	12.815	€ 316,40	162,2
Edilizia Provinciale Grossetana Spa (Gr)	€ 1.495.854,11	27	3.128	€ 478,21	115,9
Casa Livorno E Provincia Spa (Li)	€ 3.260.521,51	57	8.488	€ 384,13	148,9
Erp Lucca Srl (Lu)	€ 1.773.047,50	37	4.110	€ 431,40	111,1
Erp Spa Di Massa E Carrara (Ms)	€ 2.608.591,03	53	3.734	€ 698,60	70,5
Apes Scpa (Pi)	€ 2.457.144,92	40	6.361	€ 386,28	159,0
Spes Scrl (Pt)	€ 1.231.890,00	23	2.178	€ 565,61	94,7
Edilizia Pubblica Pratese Spa (Po)	€ 726.674,00	12	1.828	€ 397,52	152,3
Siena Casa Spa (Si)	€ 1.342.120,11	24	2.594	€ 517,39	108,1
<b>Toscana</b>	<b>€ 21.394.696,02</b>	<b>391</b>	<b>49.894</b>	<b>€ 428,80</b>	<b>127,6</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2021

Il numero di amministratori delle 11 Aziende per la casa toscana è lievemente calato, passando da 42 a 39 unità, con un leggero aumento corrispettivo dei costi (+2,9%). Solo l'Azienda pisana è caratterizzata dall'Amministratore unico, mentre negli altri casi si registra la presenza di Consigli direttivi composti da 3 o 5 componenti.

Il costo complessivamente sostenuto per i Collegi sindacali è pari a 309mila euro nel 2021, con una leggera contrazione su base annua (-1,8%). L'incremento del costo totale per gli organi di amministrazione si mantiene comunque al di sotto del punto percentuale (+0,9%).



TABELLA 5.38 - COSTO ORGANI DI AMMINISTRAZIONE AZIENDE PUBBLICHE PER LA CASA (2021)

AZIENDE	N. AMMINISTRATORI	COSTO DEGLI AMMINISTRATORI	COSTO DEL COLLEGIO SINDACALE	COSTO TOTALE DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE
Arezzo Casa Spa (Ar)	5	€ 30.468,38	€ 20.751,34	€ 51.219,72
Publicasa Spa (Em V)	3	€ 21.986,71	€ 12.707,61	€ 34.694,32
Casa Spa (Fi)	3	€ 60.420,00	€ 50.544,00	€ 110.964,00
Edilizia Provinciale Grossetana Spa (Gr)	5	€ 34.865,00	€ 21.507,00	€ 56.372,00
Casa Livorno E Provincia Spa (Li)	5	€ 49.009,86	€ 38.480,00	€ 87.489,86
Erp Lucca Srl (Lu)	5	€ 27.584,83	€ 18.720,00	€ 46.304,83
Erp Spa Di Massa E Carrara (Ms)	3	€ 47.999,88	€ 43.407,00	€ 91.406,88
Apes Scpa (Pi)	1	€ 40.323,24	€ 38.163,17	€ 78.486,41
Spes Scrl (Pt)	3	€ 48.534,00	€ 19.563,00	€ 68.097,00
Edilizia Pubblica Pratese Spa (Po)	3	€ 28.532,00	€ 27.810,00	€ 56.342,00
Siena Casa Spa (Si)	3	€ 50.000,00	€ 17.500,00	€ 67.500,00
<b>Toscana</b>	<b>39</b>	<b>€ 439.723,90</b>	<b>€ 309.153,12</b>	<b>€ 748.877,02</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2021

Anche in questo caso viene effettuato un confronto tra la spesa sostenuta per gli organi di amministrazione e il numero di alloggi gestiti, con un valore medio regionale pari a 15,01€. La minore incidenza del costo sostenuto per gli organi di amministrazione si rileva per l'azienda fiorentina Casa Spa (8,66€), quella più elevata per le aziende pistoiese (31,27€) e pratese (30,77€).

TABELLA 5.39 - RAPPORTO TRA SPESA PER ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E N. ALLOGGI (2021)

AZIENDE	TOTALE	N. ALLOGGI	COSTO ORGANI/ALLOGGI
Arezzo Casa Spa (Ar)	€ 51.219,72	3.078	€ 16,64
Publicasa Spa (Em V)	€ 34.694,32	1.593	€ 21,78
Casa Spa (Fi)	€ 110.964,00	12.815	€ 8,66
Edilizia Provinciale Grossetana Spa (Gr)	€ 56.372,00	3.128	€ 18,02
Casa Livorno E Provincia Spa (Li)	€ 87.489,86	8.488	€ 10,31
Erp Lucca Srl (Lu)	€ 46.304,83	4.110	€ 11,27
Erp Spa Di Massa E Carrara (Ms)	€ 91.406,88	3.734	€ 24,48
Apes Scpa (Pi)	€ 78.486,41	6.361	€ 12,34
Spes Scrl (Pt)	€ 68.097,00	2.178	€ 31,27
Edilizia Pubblica Pratese Spa (Po)	€ 56.342,00	1.831	€ 30,77
Siena Casa Spa (Si)	€ 67.500,00	2.589	€ 26,07
<b>Toscana</b>	<b>€ 748.877,02</b>	<b>49.905</b>	<b>€ 15,01</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2021





Nel 2021 le somme incassate dalle Aziende per la casa, comprendenti anche gli arretrati per accertamento dell'evasione reddituale, sono pari a 55 milioni di euro. Nonostante una riduzione di questo valore rispetto al 2020<sup>8</sup> (-7,5%), cresce la quota degli incassi destinata alla manutenzione del patrimonio, che passa dal 37,4% del 2020 al 43,2% del 2021.

L'utile di esercizio complessivo del "sistema Erp" toscano è stato di 1,5 milioni di euro, tuttavia non è possibile effettuare una comparazione specifica tra le diverse aziende su questo indicatore, poiché resa poco significativa dai diversi rapporti di remunerazione dell'Azienda definiti dai Contratti di servizio di ogni Lode.

TABELLA 5.40 - IL RAPPORTO TRA SPESE DI MANUTENZIONE E IMPORTO INCASSATO IN CONTO CANONE NEL 2021

AZIENDE	TOTALE INCASSI DA CANONE LOCAZIONE 2021	DI CUI IMPORTO TOT. DESTINATO A SPESE DI MANUTENZIONE*	UTILE (+) O PERDITA (-) DI ESERCIZIO
Arezzo Casa Spa (Ar)	€ 3.253.089,00	€ 1.537.967,00	€ 62.977,51
Publicasa Spa (Em V.)	€ 1.724.904,57	€ 602.354,03	€ 24.781,95
Casa Spa (Fi)	€ 18.849.540,87	€ 9.930.519,40	€ 596.927,00
Edilizia Provinciale Grossetana Spa (Gr)	€ 3.743.321,51	€ 1.185.133,75	€ 7.437,00
Casa Livorno E Provincia Spa (Li)	€ 7.612.782,55	€ 3.315.067,00	€ 53.685,00
Erp Lucca Srl (Lu)	€ 3.992.814,61	€ 1.481.028,00	€ 52.581,23
Erp Spa Di Massa E Carrara (Ms)	€ 3.674.432,63	€ 976.225,00	€ 13.006,00
Apes Scpa (Pi)	€ 5.371.007,15	€ 2.561.936,00	€ 4.289,00
Spes Scrl (Pt)	€ 2.317.225,54	€ 591.566,00	€ 592.551,00
Edilizia Pubblica Pratese Spa (Po)	€ 2.003.222,84	€ 499.754,62	€ 9.792,00
Siena Casa Spa (Si)	€ 2.533.500,00	€ 1.114.278,93	€ 122.150,00
<b>Toscana</b>	<b>€ 55.075.841,27</b>	<b>€ 23.795.829,73</b>	<b>€ 1.540.177,69</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2021

<sup>8</sup> La riduzione degli incassi dai canoni rappresenta un fenomeno "fisiologico" che si verifica in corrispondenza degli anni dispari, quando cioè, su richiesta del Soggetto Gestore, l'assegnatario deve dichiarare i redditi imponibili dell'anno precedente di tutto il nucleo familiare per il calcolo del canone di affitto, portando ad una sua rideterminazione. Questo indicatore evidenzia quindi anche un peggioramento medio delle condizioni economiche delle famiglie che vivono all'interno degli alloggi Erp.



Le tabelle successive rilevano i livelli di morosità nell'ultimo decennio considerato (2012-2021) con riferimento tanto ai canoni di locazione che ai servizi e alle utenze degli inquilini Erp. Come già ribadito in altre edizioni di questo lavoro, la morosità rappresenta un fenomeno non esclusivo del sistema di edilizia residenziale pubblica, coinvolgendo piuttosto in maniera molto marcata anche il mercato privato dell'abitazione, come testimoniano i dati relativi alle richieste di sfratto per morosità. L'osservazione di questa dimensione rappresenta tuttavia un elemento fondamentale nell'ottica del monitoraggio e della trattazione dei singoli casi, soprattutto in collaborazione con i Servizi sociali territoriali per quelle situazioni non determinate da morosità "colpevole"; allo stesso tempo, la sostenibilità dell'intero sistema non può prescindere dall'accertamento e riscossione delle risorse programmate e derivanti dai canoni.

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

Le tabelle 5.41 e 5.42 mostrano le morosità, rispettivamente, per canoni di locazione e per utenze/servizi per gli ultimi 10 anni e, per ogni singola annualità, la morosità scoperta al 30 aprile 2022. La morosità da canoni rappresenta in termini di volumi la componente maggiore, anche se l'incidenza della morosità da utenze e servizi sul bollettato risulta più elevata (21% nell'ultimo anno). Questo dato fa emergere il tema della cd. "povertà energetica", ovvero quel fenomeno esplosivo soprattutto nel 2022 a seguito della guerra russo-ucraina e della conseguente impennata dei prezzi energetici, che sta comportando evidenti e crescenti difficoltà da parte delle famiglie a sostenere i prezzi per l'energia. I dati mostrati in questa edizione non possono tenere conto della situazione odierna, perché riferiti al 2021, ma fanno comunque emergere un tema legato alla capacità delle famiglie assegnatarie di alloggi Erp di sostenere utenze che, soprattutto in presenza di condizioni infrastrutturali degli appartamenti caratterizzati da peggiore efficienza energetica, possono essere ben superiori ai costi sostenuti per il canone d'affitto. Non è un caso che il Fondo complementare del PNRR dedicato all'edilizia residenziale pubblica sia stato orientato in primis verso l'efficientamento energetico del patrimonio.





TABELLA 5.41 - LA MOROSITÀ IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2022 SUL TOTALE BOLLETTATO (CANONI) - ANNI 2012-2021

ANNO	TOT. BOLLETTATO NELL'ANNO	SCOPERTO AL 30/04/2022	% MOROSITÀ
2012	€ 62.869.365,98	€ 2.867.510,50	4,6
2013	€ 59.603.354,50	€ 2.815.666,47	4,7
2014	€ 62.202.342,97	€ 3.592.904,84	5,8
2015	€ 61.468.261,59	€ 3.504.336,66	5,7
2016	€ 65.122.438,47	€ 4.832.631,47	7,4
2017	€ 61.169.494,31	€ 4.243.149,86	6,9
2018	€ 66.409.743,45	€ 6.118.680,58	9,2
2019	€ 63.267.651,58	€ 5.078.516,56	8,0
2020	€ 65.792.175,29	€ 5.904.813,53	9,0
2021	€ 63.067.477,76	€ 6.307.297,42	10,0

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2021

TABELLA 5.42 - LA MOROSITÀ IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2022 SUL TOTALE BOLLETTATO (SERVIZI, IMPOSTE, ESAZIONE ...) - ANNI 2012-2021

ANNO	TOT. ESCLUSO CANONI DI LOCAZIONE*	SCOPERTO AL 30/04/2022	% MOROSITÀ
2012	€ 15.624.350,92	€ 1.158.770,75	7,4
2013	€ 15.776.449,54	€ 1.376.300,95	8,7
2014	€ 16.157.828,95	€ 1.648.788,69	10,2
2015	€ 15.879.647,95	€ 1.541.455,55	9,7
2016	€ 16.113.861,32	€ 1.597.753,96	9,9
2017	€ 16.897.640,20	€ 2.045.088,87	12,1
2018	€ 16.695.378,75	€ 2.329.905,41	14,0
2019	€ 17.518.314,36	€ 2.713.929,56	15,5
2020	€ 16.810.500,48	€ 2.690.836,52	16,0
2021	€ 17.082.609,48	€ 3.628.378,36	21,2

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2021

\*Servizi, imposte, esazione



Le tabelle 5.43 e 5.44 mostrano invece la morosità consolidata nell'ultimo decennio sulle componenti canoni e servizi/utenze. Per quanto riguarda i primi, la morosità cumulata del periodo 2012-2021 rilevata al 30 aprile 2022 è pari a 45,3 milioni di euro (7,2% del bollettato), mentre quella da servizi è pari a 20,5 milioni di euro (12,5%). Il totale bollettato negli ultimi 10 anni, sia per la componente canoni che per quella utenze/servizi, è stato pari a 794,8 milioni di euro, mentre la morosità complessiva si assesta sui 65,8 milioni di euro, ovvero l'8,3% delle somme da incassare.

L'osservazione diacronica del fenomeno fa quindi emergere una quota di morosità che può essere considerata fisiologica, anche grazie alle azioni di recupero degli insoluti messe in campo da Aziende e Comuni. Si vuole sottolineare ancora una volta come il ritmo di crescita della morosità sia sostanzialmente più sostenuto per la componente di utenze e servizi, fenomeno destinato ulteriormente ad esacerbarsi nel corso del 2022<sup>9</sup>.

TABELLA 5.43 - LA MOROSITÀ CONSOLIDATA IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2022 SUL TOTALE BOLLETTATO (CANONI DI LOCAZIONE) - SOMMA PROGRESSIVA 2012-2021

ANNO	TOT. BOLLETTATO CANONI DI LOCAZIONE FINO ALL'ANNO	SCOPERTO AL 30/04/2022 (SOMMA PROGRESSIVA)	% MOROSITÀ
2012	€ 62.869.365,98	€ 2.867.510,50	4,6
2013	€ 122.472.720,48	€ 5.683.176,96	4,6
2014	€ 184.675.063,45	€ 9.276.081,80	5,0
2015	€ 246.143.325,04	€ 12.780.418,46	5,2
2016	€ 311.265.763,51	€ 17.613.049,93	5,7
2017	€ 372.435.257,82	€ 21.856.199,79	5,9
2018	€ 438.845.001,27	€ 27.974.880,37	6,4
2019	€ 502.112.652,85	€ 33.053.396,93	6,6
2020	€ 567.904.828,14	€ 38.958.210,46	6,9
2021	€ 630.972.305,90	€ 45.265.507,88	7,2

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2021

<sup>9</sup> Secondo uno studio di stima realizzato da Assoutenti, nel biennio 2021-2022 ogni singola famiglia ha pagato complessivamente 1.231 euro in più rispetto al 2020 (+92,7%) per le forniture di gas ed energia elettrica (+731 per il gas, +500 euro per la luce), un conto che potrebbe ulteriormente aggravarsi nonostante le misure messe in campo dal Governo.





TABELLA 5.44 - LA MOROSITÀ IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2022 SUL TOTALE BOLLETTATO (SERVIZI, IMPOSTE, ESAZIONE...) - ANNI 2012-2021

ANNO	TOT. BOLLETTATO ESCLUSO CANONI DI LOCAZIONE*	SCOPERTO AL 30/04/2022 (SOMMA PROGRESSIVA)	% MOROSITÀ
2012	€ 14.918.312,51	€ 915.630,69	6,1
2013	€ 30.694.762,05	€ 2.291.931,65	7,5
2014	€ 46.852.591,00	€ 3.940.720,34	8,4
2015	€ 62.732.238,95	€ 5.482.175,89	8,7
2016	€ 78.846.100,27	€ 7.079.929,85	9,0
2017	€ 95.743.740,47	€ 9.125.018,72	9,5
2018	€ 112.439.119,22	€ 11.454.924,12	10,2
2019	€ 129.957.433,58	€ 14.168.853,69	10,9
2020	€ 146.767.934,06	€ 16.859.690,20	11,5
2021	€ 163.850.543,54	€ 20.488.068,56	12,5

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2021

\* Servizi, imposte, esazione

In chiusura di 2021, il numero di nuclei familiari morosi (da almeno sei mesi) era pari a 11.390 unità, ovvero 1 su 4 tra quelli assegnatari di un alloggio Erp. Molte di queste situazioni sono già monitorate e trattate attraverso piani concordati di rientro e/o in collaborazione con i Servizi sociali territoriali. Quasi 1/3 di queste situazioni non presentavano invece piani concordati di rientro, è tuttavia plausibile che un nucleo familiare riceva il provvedimento di sfratto per morosità e che solo successivamente a questo si accordi per un piano rateizzato di rientro della morosità con l'ente gestore.





TABELLA 5.45 - NUCLEI MOROSI ATTIVI (DA ALMENO SEI MESI) AL 31 DICEMBRE 2021

AZIENDE	NUMERO MOROSI ATTIVI AL 31/12/2021	N. MOROSI ATTIVI AL 31/12/2021 CON CONCESSIONI PIANI RATEIZZO	N. MOROSI ATTIVI AL 31/12/2021 SEGUITI DAI SERVIZI SOCIALI	N.MOROSI ATTIVI AL 31/12/2021 CON PROVVEDIM. SFRATTO IN CORSO	N.MOROSI ATTIVI AL 31/12/2021 SENZA PROVVEDIM. E CON PREVISIONE DI RIENTRO VOLONTARIO
Arezzo Casa Spa (Ar)	800	182	345	0	0
Publicasa Spa (Em V.)	358	135	7	41	0
Casa Spa (Fi)	1.592	1.042	239	388	478
Edilizia Provinciale Grossetana Spa (Gr)	250	50	57	22	40
Casa Livorno E Provincia Spa (Li)	2.274	442	nr	0	581
Erp Lucca Srl (Lu)	981	517	50	3	146
Erp Spa Di Massa E Carrara (Ms)	1084	451	62	64	451
Apes Scpa (Pi)	2.222	573	390	48	1.649
Spes Scrl (Pt)	494	182	nr	6	63
Edilizia Pubblica Pratese Spa (Po)	420	248	101	114	68
Siena Casa Spa (Si)	915	152	113	74	108
<b>Toscana</b>	<b>11.390</b>	<b>3.974</b>	<b>1.364</b>	<b>760</b>	<b>3.584</b>

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2021



## L'EMERGENZA ABITATIVA: ANALISI DEGLI INTERVENTI DI LUCCA E PISTOIA

In questo approfondimento prenderemo in considerazione alcuni progetti abitativi sviluppati nei due territori di Lucca e Pistoia. L'obiettivo di questo capitolo è mostrare la complessità del parco di interventi abitativi innovativi sviluppati nei due contesti locali. Per quanto l'esplorazione di due casi singoli non possa che restituire un'immagine frammentata e difficilmente generalizzabile al contesto regionale, ci sembra utile sottolineare questi aspetti per mettere in luce possibili spunti per un dibattito di più ampia scala. L'analisi delle strategie messe a punto in questi due Comuni può dunque essere uno stimolo per una riflessione più ampia, mettendo in luce potenziali elementi di convergenza e divergenza territoriali. In generale, vale la pena sottolineare che le politiche abitative stanno al momento vivendo una serie di tensioni e stimoli contrapposti, che si miscelano in modalità variabili da luogo a luogo, in particolare per quanto concerne le tendenze alla territorializzazione degli interventi e alla loro (ri)centralizzazione. Da una parte, nel corso degli ultimi anni abbiamo visto che l'orizzonte di intervento nel settore abitativo si è sempre più territorializzato, con una forte attenzione ai livelli regionale e municipale nella ideazione, strutturazione, finanziamento e implementazione di politiche specifiche, volte a gruppi *target* individuati a partire da bisogni contestuali e con la mobilitazione di risorse locali (Minelli 2004; Baldini 2010; Mugnano 2017). Questo risponde a una tradizionale carenza di politiche e finanziamenti di carattere nazionale, soprattutto per quanto riguarda misure di sostegno alla locazione strutturale e la produzione diretta e gestione del patrimonio Erp (Minelli 2004; Baldini 2010; Cucca e Gaeta 2018; Poggio e Boreiko 2018). Gli interventi locali che si sono strutturati nel corso degli ultimi venti anni hanno finito per dar forma a quello che appare un settore "parallelo" di intervento, a lato del tradizionale Erp e delle misure di sostegno economico per soggetti



sotto procedura di sfratto o locatari a basso reddito (Mugnano 2017; Belotti 2021; Costarelli e Maggio 2021), caratterizzato diversamente soprattutto per quel che riguarda i *target* di intervento (con un welfare “categoriale”, spesso volto all’individuazione di gruppi sociali caratterizzati da problemi specifici nell’accesso all’abitare), gli strumenti di governance (la partnership pubblico-privato e la crescente rilevanza della coprogettazione) e il finanziamento (l’ampio ricorso alla finanziarizzazione o a fondi e bandi specifici che spesso adottano un approccio integrato di intervento urbanistico e sociale). Soprattutto quest’ultimo elemento permette di sottolineare come questa territorializzazione delle politiche sia contenuta da una crescente rilevanza nel corso degli ultimi anni di bandi e fondi europei e ministeriali, spesso di carattere straordinario, che hanno ulteriormente complicato il quadro della governance multilivello e la prevedibilità dell’investimento nei singoli territori (Belotti e Arbaci 2021; Belotti 2021).

L’analisi svolta in questo capitolo si fonda su un insieme di sei interviste semi-strutturate, svolte con 15 soggetti dei servizi pubblici e privati dei due contesti, come dettagliato da tabella 6.1<sup>1</sup>. Le interviste si sono concentrate sull’esplicitare, a partire dalla prospettiva dell’intervistato/a due aspetti: le criticità del territorio, e una sua più generale descrizione rispetto al fenomeno della povertà abitativa; l’esplicitazione di alcuni progetti, individuati dagli intervistati stessi come particolarmente rilevanti e/o innovativi rispetto agli interventi tradizionali (Erp, sostegno economico del servizio sociale, bandi di sostegno all’affitto o alla morosità incolpevole).

TABELLA 6.1 - QUADRO DI SINTESI DELLE ATTIVITA' DI RICERCA REALIZZATE

DATA	N. PERSONE INTERVISTATE	RUOLO PERSONE INTERVISTATE	LUOGO INTERVISTA
<b>LUCCA</b>			
27/07/22	2	Operatrice ETS (Ente di Terzo settore), Dirigente ETS	Online
21/09/22	4	1 Assistente sociale, 3 funzionaria comunale	Comune Lucca
21/09/22	2	1 dirigente comunale, 1 funzionario comunale	Comune Lucca
<b>PISTOIA</b>			
21/07/2022	2	1 dirigente comunale, 1 dirigente ETS	Sede ETS
31/09/2022	1	Assistente sociale	Online
23/09/2022	3	1 dirigente ETS, 2 operatori ETS	Sede ETS
28/11/2022	1	Assistente sociale	Telefonica

<sup>1</sup> Le interviste sono state realizzate da Tommaso Frangioni e Andrea Failli.





## 6.1 I territori

In entrambi i territori selezionati abbiamo avuto la possibilità di riscontrare un quadro di crisi simile, per quanto concerne l'abitare. L'indagine condotta da Irpet, già riportata nel Quinto rapporto sulle povertà e l'inclusione sociale in Toscana anno 2021 (Osservatorio sociale regionale 2022), mostra che il 17% delle famiglie della provincia di Pistoia e il 15% di quelle di Lucca si percepiscono in una situazione di povertà, mentre le famiglie che dichiarano di arrivare alla fine del mese con almeno qualche difficoltà sono pari al 46% nella provincia di Pistoia e al 54% in quella di Lucca. Le erogazioni di Reddito di cittadinanza sono state superiori in entrambe le province rispetto alla media regionale: a Pistoia sono beneficiarie di Rdc o Pensione di cittadinanza il 3,9% delle famiglie residenti, a Lucca sono il 3,7% (la media regionale si attesta a 3,2%).

Non soltanto i dati, ma anche l'osservazione diretta degli operatori sul territorio ci restituisce un quadro composito nel quale, alla perdurante povertà di alcune fasce della popolazione, si aggiungono i due fattori esogeni di stress della pandemia di COVID-19, con i suoi pesanti risvolti sul quadro occupazionale, e della crisi energetica attuale, con i forti rincari nel costo delle utenze<sup>2</sup>. Vale la pena sottolineare che questi due elementi intervenienti interagiscono fra loro e con la condizione di povertà relativa preesistente, con una crescita della vulnerabilità legata non solamente alla dimensione economica, ma anche a tutte quelle caratteristiche che rendono i gruppi sociali maggiormente a rischio. Qua vale la pena sottolineare, ci torneremo in seguito, anche l'esistenza di una serie di gruppi più o meno rilevabili statisticamente che alle difficoltà economiche di varia entità possono assommare anche altre forme di marginalizzazione: giovani neo-maggiorenni in uscita da percorsi di residenzialità, ancor più se stranieri; donne e soggettività Lgbtqu+ vittime di violenza; madri sole con figli a carico; anziani soli e/o non autosufficienti; migranti, richiedenti asilo e/o rifugiati; *homeless*; (ex) tossico-dipendenti; persone con disabilità; persone con forme di disagio psichico. Tutti questi soggetti, oltre che essere particolarmente vulnerabili sul mercato del lavoro, possono incontrare delle difficoltà aggiuntive connesse all'intersezione fra povertà e stereotipizzazioni negative e stigmatizzanti.

In questo quadro l'effetto delle misure straordinarie nazionali richiamate nel corso del rapporto si è fatto sentire, divenendo un tampone momentaneo a una serie di situazioni familiari molto complesse. Questo vale anche per

<sup>2</sup> Si rimanda al capitolo III per una esplorazione più puntuale dell'andamento inflazionistico e dei rincari energetici.



l'effetto del Reddito di cittadinanza, che ha sicuramente protetto molte famiglie dalla povertà, consentendo inoltre la possibilità di sviluppare percorsi e progetti di inclusione attiva. Allo stesso tempo, in diverse delle interviste emerge la mancanza di risorse per il settore dell'edilizia residenziale pubblica tradizionale, come uno degli elementi di maggior rischio per le prospettive future dei territori. La casa che non c'è, è da cambiare, è inadeguata, non è più sostenibile economicamente diviene uno dei fulcri centrali nell'attività dei servizi sociali territoriali e dei vari Enti del terzo settore già negli anni precedenti la pandemia, sotto la pressione di una molteplicità di casi che vanno dallo sfratto esecutivo in corso, al pignoramento, al distacco delle utenze.

## 6.2 I progetti

### 6.2.1 Progetti di sostegno alla locazione

Nel capitolo 3 abbiamo riportato le misure di sostegno all'affitto promosse in ambito regionale, e a quello rimandiamo per il quadro complessivo della situazione. Al fondo ordinario si aggiungono i contributi versati dal servizio sociale a soggetti presi in carico che si trovino in situazione di emergenza abitativa e una serie di progettualità connesse al modello delle Agenzie sociali per la casa. Le Agenzie sociali per la casa sono normate in Toscana dalla L.R. 13/2015, che le individua come soggetti privi di fini di lucro con le finalità di “offrire risposte [...] sotto il profilo del reperimento di alloggi, di sostegno al loro mantenimento, di attività di mediazione culturale e sociale”, sostenendo così il miglioramento della qualità abitative per fasce “deboli” della popolazione. Inoltre, è particolarmente rilevante l'attività di garanzia che questi soggetti possono svolgere nei confronti dei proprietari di casa, aumentando così la platea degli alloggi disponibili per persone che si troverebbero altrimenti in difficoltà nel mercato abitativo privato. Nell'ottica della governance multilivello, a questi soggetti è anche offerta la possibilità di accreditarsi presso la Regione, ma è importante sottolineare che esistono anche soggetti che – come nel caso di Pistoia che esploreremo di seguito – non sono accreditati, pur svolgendo attività analoghe alle Agenzie sociali per la casa per quel che riguarda gli scopi e alcune modalità di azione<sup>3</sup>.

In generale gli anni 2020, 2021 e 2022 sono stati caratterizzati da un aumento delle risorse destinate al sostegno alla locazione, che sono andate a coprire un numero di beneficiari maggiore rispetto agli anni passati. Questo avviene però con un contestuale aumento delle persone che hanno presentato domanda nei due comuni analizzati. Dal punto di vista dell'approfondimen-

<sup>3</sup> Per una prospettiva più dettagliata sulle Agenzie sociali per la casa si veda il capitolo 3.





to qualitativo, possiamo segnalare che in entrambi i casi si nota l'emersione di gruppi sociali precedentemente non particolarmente interessati dalle domande di contributo. In particolare, questi sono migranti, in certi casi anche di alcune nazionalità specifiche (di origine cinese nel caso di Lucca e filippina in quello di Pistoia), e frequentemente nuclei familiari. Vale la pena sottolineare come l'esistenza di lavori precari e informali possa costituire un forte freno, soprattutto per soggetti già marginalizzati, alle domande, in quanto risulta difficile attestare la diminuzione di reddito necessaria per accedere ad alcune delle misure straordinarie.

Nel caso di Lucca una delibera comunale prevede uno stanziamento economico in favore di inquilini in situazione di emergenza abitativa, con uno stanziamento pari a 160.000 euro annui. Nel 2021 le risorse destinate a questo capitolo di spesa sono cresciute molto, inizialmente con un ulteriore stanziamento di 130.000 euro e in seguito con risorse ministeriali ("Sostegni bis"), fino ad arrivare alla cifra di circa 330.000 euro. Questa progettualità locale si muove in forte coerenza con gli obiettivi di raggiungimento dell'autonomia abitativa del Servizio sociale comunale, in quanto sono fondi dedicati a soggetti già presi in carico dalla rete dei servizi. La funzione di questo contributo, analogamente ai Fondi per la morosità incolpevole nazionale e regionale, è favorire la mediazione tra inquilini e proprietari, sottoforma di contributo per il pagamento del canone o, laddove lo sfratto sia già stato eseguito, per il versamento della caparra del nuovo alloggio. Anche nel caso di Pistoia è presente un contributo erogabile dal servizio sociale che può andare a coprire le spese abitative (deliberazione della Giunta Comunale n. 27 del 16.02.2022, con uno stanziamento annuo pari a 104.120 euro, conferiti in parte anche con il contributo di Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia), soprattutto nell'ottica del mantenimento dell'alloggio. La logica in questo caso è quella di sostenere le famiglie per evitare la perdita dell'abitazione in prima battuta, consapevoli delle difficoltà che possono incontrare le famiglie a basso reddito nel passaggio a un nuovo alloggio.

Le attività svolte dall'Agenzia sociale per la casa di Lucca riguardano principalmente l'attività di ricerca alloggi e mediazione inquilini-proprietari al fine di stipulare dei contratti di locazione concordati, ma anche la concessione di prestiti nell'ottica del micro-credito istituzionale, l'accompagnamento dei cittadini rispetto alle pratiche burocratiche necessarie, alle verifiche di congruità dei contratti, al reperimento di mobilio, e in generale al monitoraggio della situazione. Dal punto di vista delle relazioni di rete, l'agenzia dovrebbe sviluppare i rapporti con proprietari e agenzie immobiliari del territorio, per rendere sempre più fluido e ampio il parco di alloggi a disposizione. Per questa ragione, nel corso del 2022 è stata lanciata la campagna "Non fidarsi è



bene, fidarsi è meglio”<sup>4</sup>. La campagna di sensibilizzazione, rivolta a proprietari con alloggi vacanti, mira a diffondere il set di garanzie istituzionali ed economiche che l'agenzia stessa può fornire nel momento in cui si accetti la sua operazione di intermediazione. In questo caso risulta particolarmente interessante il fatto che il fondo preveda la possibilità di effettuare piccole ristrutturazioni (fino a 10.000 euro) in compartecipazione con il proprietario. Lo strumento dell'agenzia sociale è ritenuto dagli attori locali come uno degli assi di intervento sui quali investire maggiormente. Infatti, la dimensione di intermediazione e regolazione del mercato privato della locazione diventa centrale in un contesto urbano caratterizzato da una certa frammentazione della proprietà e da una sempre maggior criticità connessa ai flussi turistici e alla messa a valore degli alloggi per la locazione temporanea dei turisti che arrivano in città. Come spesso accade nelle città che hanno deciso di investire su questo settore economico, esiste una tensione palpabile fra le opportunità che il turismo apre in termini occupazionali – nonostante le note criticità del settore per quanto riguarda la lunghezza dei contratti e la loro retribuzione – e i vincoli che pone al parco abitativo locale e più in generale all'aumento del costo della vita (Cocola Gant 2016; D'Eramo 2017; Picascia, Romano e Teobaldi 2017).

Anche a Pistoia è recentemente nata una agenzia sociale per la casa. La genesi istituzionale del progetto vede la convocazione di un tavolo sull'emergenza abitativa in città da parte della Prefettura, nel 2021. Al tavolo partecipano una molteplicità di attori locali, dal comune alla Società della Salute ai sindacati agli uffici giudiziari. Lo “Sportello per la casa” è operativo da marzo 2022, e nei primi mesi di attività si è concentrato sulla prima accoglienza dei cittadini, per verificarne il possesso dei requisiti di accesso al servizio. Il presupposto da cui nasce è quello di voler favorire l'accesso alla locazione attraverso l'incontro di domanda e offerta e di lavorare sulla cura delle relazioni fra i soggetti in gioco, in modo da ridurre i possibili attriti che nel medio periodo possono portare alla perdita dell'alloggio. Gli strumenti a disposizione sono dunque quello dell'incentivo per l'accesso<sup>5</sup> e il consolidamento di relazioni fiduciarie. In questo caso è particolarmente interessante sottolineare che il Fondo di Garanzia è disponibile solamente al di sopra degli 8.000 euro Isee. Il piano di governance del progetto prevede la costruzione di una par-

<sup>4</sup> [www.fondazionecasalucca.it/servizi/non-fidarsi-e-bene-fidarsi-e-meglio](http://www.fondazionecasalucca.it/servizi/non-fidarsi-e-bene-fidarsi-e-meglio)

<sup>5</sup> Nello specifico: un contributo per gli affittuari di entità variabile a seconda della lunghezza del canone stipulato, incentivando così soluzioni di lungo periodo (da € 1.500 per contratti della durata di 3+2 fino a un massimo di € 3.000 per contratti della durata di 6+2), e uno sgravio fiscale su Imu e tassazione Irpef. Inoltre è prevista l'erogazione di un fondo di garanzia qualora dovessero subentrare situazioni di morosità, coprendo fino a 12 mensilità; gli inquilini hanno invece diritto a un contributo pari a un numero di mensilità da 8 a 4 a seconda del livello Isee, destinato a coprire anche le spese di cauzione e stipula del contratto.





tnership tra il Comune di Pistoia, l'Azienda Pubblica di Servizi alla persona Istituti Raggruppati e la Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia. Questa rete, per quanto non estesa, si centra su una divisione dei compiti tesa a specializzare l'intervento e a favorire l'interazione fra servizio sociale e Ets. Vale la pena sottolineare che gli oneri di progetto sono suddivisi fra Comune e Cassa di risparmio, mentre Istituti Raggruppati ha principalmente il ruolo di gestire le varie fasi dell'implementazione, seppur nel quadro di incontri periodici di valutazione fra le parti. È poi stato stabilito che il criterio di valutazione delle richieste è quello temporale, non distinguendo così fra gli inquilini potenziali sulla base di variabili discrezionali. Il pubblico *target* dell'intervento riguarda persone residenti in situazione di disagio abitativo con un Isee non superiore a € 26.000 che non abbiano usufruito del contributo per morosità incolpevole. Ciò nonostante, il *target* del progetto è da individuare soprattutto nella cosiddetta "fascia grigia", con una calibratura che dunque è superiore a quella della povertà relativa. La maggior parte dei cittadini incontrati nel corso della prima fase sono in carico ai servizi sociali territoriali e presentano situazioni patrimonial-redditali molto basse, inferiori ai 6.000 euro di Isee. Questo permette di sottolineare una possibile criticità del servizio, che riprenderemo meglio nelle conclusioni, ma che è utile introdurre: la platea cui il servizio si sarebbe voluto rivolgere aveva un profilo reddituale più elevato, mentre la risposta della cittadinanza si è concentrata in fasce a basso reddito e alta criticità della situazione abitativa. Questo è probabilmente legato a un forte peggioramento della situazione economico-patrimoniale delle famiglie derivante dalla crisi sanitaria, con la prospettiva futura di un ulteriore peggioramento connesso al "caro bollette". È possibile ipotizzare che, a meno di ulteriori interventi da parte del livello statale, anche le condizioni di coloro che siano attualmente in locazione possano peggiorare ulteriormente, con un conseguente aumento delle procedure di sfratto e della pressione sui servizi territoriali. Inoltre, un terzo circa delle persone colloquate si è presentato in situazione di sfratto esecutivo in corso, altro elemento che conferma il profilo complesso della popolazione che ha fatto richiesta di sostegno. Nel frattempo, gli operatori dello Sportello hanno avviato una fase esplorativa e conoscitiva coinvolgendo diversi enti e singoli (sindacati degli inquilini, della proprietà, amministratori di condominio, agenzie immobiliari) per individuare un parco alloggi a disposizione. Sono sette le abitazioni individuate in questa prima fase, sensibilmente meno rispetto al numero delle domande di inserimento in graduatoria raccolte, a testimoniare una volta di più la difficoltà di costruire quell'intermediazione fra mercato privato della locazione e inquilini che costituisce il fulcro dell'attività di una agenzia sociale per la casa. Il progetto ha valenza sperimentale, e nel 2023 dovrà essere valutato se proseguirne l'operatività.



## 6.3 Progetti di abitare supportato sperimentali

Di seguito si dettaglia una selezione di progetti sviluppati nei due territori locali presi in esame, rimandando alle conclusioni per una prospettiva più organica e integrata di analisi degli interventi.

### 6.3.1 Lucca - “i Soli” e “le Sole”

Questo progetto guarda a una categoria di cittadini specifica, quella delle persone sole, che non hanno conviventi. Si può supporre che la situazione di solitudine presenti delle specifiche vulnerabilità, tanto sul piano economico quanto su quello sociale e relazionale. Nel ciclo dell'impoverimento assumono infatti grande rilevanza le reti sociali e il capitale sociale e la loro assenza o progressiva disgregazione. Questo può connettersi anche a dinamiche di quartiere, con il cambiamento della geografia sociale della prossimità, che può incidere con forza sui meccanismi formali e informali di sostentamento. Il progetto si avvale della collaborazione tra Comune di Lucca, Usl Toscana Nord - Ovest ed E.R.P. Lucca S.r.l., il soggetto gestore dell'edilizia residenziale pubblica per il LODE. Inizialmente il progetto coinvolgeva uomini soli, favorendo la coabitazione e la progettazione verso l'autonomia, e in seguito si è aperto anche alle donne per un totale di 23 posti disponibili. I beneficiari di questo progetto partecipano alle spese di affitto e utenze sulla base della loro capacità contributiva.

### 6.3.2 Lucca - Cohousing del Moro

Fra gli interventi realizzati da Fondazione Casa Lucca, abbiamo deciso di sottolinearne uno specifico, rivolto a persone sopra i 60 anni. Il *cohousing*, situato in centro città, è all'interno di uno spazio della Arciconfraternita della Misericordia di Lucca ed è attivo dal 2015. Ci sono due soluzioni alloggiative, o appartamenti completamente autonomi, o in alcune la persona anziana ha disponibilità esclusiva di una camera matrimoniale e di un bagno e condivide la zona giorno con un'altra camera, quindi con un'altra persona o due. In più c'è un appartamento comune a cui gli inquilini hanno libero accesso, dove si trovano una cucina, un soggiorno, una zona lettura, una stanza dove è possibile fare un po' di attività fisica leggera, oltre all'ufficio dell'operatore, e alla zona lavanderia. Gli abitanti sono prevalentemente donne, e tutte le persone ospiti sono tendenzialmente autonome. La piena autonomia è in effetti uno dei limiti di uscita del progetto, tanto che nel caso in cui la persona dovesse diventare non autosufficiente viene accompagnata all'uscita graduale dalla coabitazione. In questo caso abbiamo dunque l'esempio di un progetto che nasce intorno a una specifica esigenza abitativa e sociale, quella della terza





età, senza presentarsi come un intervento di sostegno abitativo, anche se è capitato che ci fossero inserimenti di persone segnalate dai servizi sociali territoriali. Va anche sottolineato che, a differenza di molti interventi dedicati a fasce marginalizzate, la residenzialità in questa struttura non è temporanea, ma condizionata al mantenimento dei requisiti di autosufficienza.

### 6.3.3 Pistoia - A forma di casa

Il progetto "A forma di casa", finanziato dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia, vede fra i soggetti partner la Società della Salute Pistoiese e quella della Valdinievole, il comune di San Marcello-Piteglio, le due Caritas diocesane Pistoia e Pescia, l'associazione Buonabitare e la cooperativa Intrecci. La durata del progetto è annuale. Il presupposto di partenza di questa esperienza è il riconoscimento di un nodo problematico nel nesso casa-lavoro. I potenziali beneficiari vengono segnalati dai servizi sociali alla cooperativa, sulla base della presenza di un bisogno abitativo e di una contestuale valutazione del potenziale di autonomia della persona. In questo modo, lo scopo del progetto è quello di favorire la transizione abitativa di uomini soli, con un percorso a gradini. Per quanto gli *step* non siano obbligati, la prospettiva del progetto è quella di passare da una prima forma di coabitazione, realizzata all'interno della foresteria del Convento dei Domenicani di Pistoia, a una serie di convivenze in alloggi volano, al definitivo ritorno sul mercato della locazione privato. Il convento ha visto la ristrutturazione di alcune sue parti per accogliere delle stanze singole e delle aree comuni per i bagni e la cucina. In questa prima fase gli spazi sono condivisi fra tutti gli ospiti, dunque. Il modello non è però quello del dormitorio: infatti i beneficiari del progetto hanno la possibilità di lasciare le proprie cose nella stanza, possono autogestirsi gli orari di ingresso e uscita (ed eventualmente anche non uscire) seppure sulla base di un regolamento condiviso stilato insieme agli operatori. Questa fase dovrebbe durare, nella logica dell'intervento, 4-5 mesi. In una seconda fase, il progetto prevede l'inserimento in alcuni alloggi volano, favorendo dunque il passaggio a una vera e propria casa, in coabitazione con un numero ridotto di persone. Anche in questa fase si stimola dunque la coabitazione e la vita in comune, ma con modalità ritenute maggiormente vicine all'autonomia abitativa piena. Questa fase dovrebbe durare 5-6 mesi e dare luogo, infine, alla ricerca di una abitazione sul mercato privato della locazione. I quattro appartamenti a disposizione del progetto sono distribuiti fra Pistoia e Val di Nievole, prevedendo dunque la possibilità che il beneficiario possa spostarsi rispetto al suo ambito di vita precedente. La fase della ricerca di alloggi sul mercato privato della locazione è ancora in corso, e si connette anche a una attività di indagine avviata con alcune agenzie immobiliari del territorio per valutare quali possano essere opportunità e rischi percepiti da queste nell'in-



termediazione con un soggetto sociale come la cooperativa. Ancora una volta ritorna il tema della rigidità del mercato immobiliare rispetto ad alcune categorie sociali che, unito al generalizzato alto costo delle locazioni e delle spese di ingresso in un nuovo alloggio, sempre più caratterizzano l'emergere di nuovi bisogni. Tornando al progetto "A forma di casa", in tutte le fasi sono presenti attività di accompagnamento e sostegno per favorire la convivenza e la coabitazione fra persone che potrebbero non aver sperimentato prima queste modalità di abitare. Ciò implica la capacità di negoziare fra coabitanti e rispetto agli operatori tutta una serie di aspetti, dai turni di pulizia alle modalità di contribuzione economica previsti. La connessione fra casa e lavoro diviene invece parte della costruzione di specifiche attività di tirocinio e borsa lavoro attraverso le quali favorire il ritorno a una capacità reddituale tale per cui l'abitazione in locazione possa tornare a essere sostenibile. Nonostante il funzionamento "a gradini" della logica generale del progetto, vale la pena sottolineare come in alcuni casi si sia deciso di passare direttamente al secondo "livello", alla luce di potenzialità di autonomia coerenti con quello *step*.

### 6.3.4 Pistoia - Villino Desii

La fragilità economica è particolarmente significativa nel caso delle donne, soprattutto nel caso in cui queste abbiano figli a carico. Il "Villino Desii" è una struttura residenziale a bassa intensità assistenziale, rivolta a donne sole o con figli/e minorenni. In questo caso l'intervento riguarda tanto l'ambito socio-lavorativo per le madri, quanto il versante sanitario ed educativo per i figli, nell'ottica di sostenere la ricostruzione di legami e reti sociali per le beneficiarie. La struttura si presenta come una residenza collettiva, nel quale le responsabilità di gestione interna sono condivise dalle coabitanti, senza prevedere al momento una compartecipazione alle spese, se non quelle alimentari. Nel territorio c'è anche un'altra esperienza rivolta a donne – sia sole che con figli/e – che si caratterizza per un *target* più vicino all'autonomia abitativa, relazionale e lavorativa. Anche in questo caso l'accompagnamento è relativamente leggero, con una presenza di operatori non residenziali. Da entrambe le esperienze emerge con forza la difficoltà nel conciliare i carichi di cura e l'attività lavorativa nel caso di nuclei monogenitoriali, elemento di attenzione trasversale anche per altre misure di sostegno alla persona.





## 6.4 Interventi per grave marginalità e di riqualificazione urbana

Nel territorio di Lucca esistono diversi alloggi destinati a soggetti e nuclei in situazione di grave marginalizzazione sociale. Gli interventi riguardano in questo caso sia persone sole, che donne con figli, che soggetti *homeless* e *care leaver*<sup>6</sup>. Sono molte le progettualità sviluppate rispetto a questi aspetti, e la panoramica si può arricchire considerando i progetti afferenti ai modelli di intervento *Housing first* e *Housing led*<sup>7</sup>. Fra le varie attività sviluppate dal servizio casa, quest'anno c'è stata anche una operazione di rilevazione delle presenze sul territorio, che ha portato a quantificare in 132 le persone senza dimora nell'Ats, di cui 94 orbitanti su Lucca. Nel caso di Lucca vediamo la presenza di alcune iniziative anche per quanto riguarda la riqualificazione urbana, a partire dal "Piano nazionale per la riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate" (Dpcm del 6 giugno 2017 e poi Dpcm 20 gennaio 2020), che ha interessato dal 2018 i due quartieri di San Concordio e San Vito, con la realizzazione di interventi di ristrutturazione di alloggi e spazi comuni. In connessione a questo, è nato anche il progetto CO-MIX (Co-generare Mixité inclusive nella città). Questo progetto si centra sull'attivazione di giovani e persone con disabilità all'interno di quartieri con alte sacche di marginalità, per favorire attività di costruzione di comunità e rafforzamento delle reti sociali. Nello specifico è prevista la realizzazione di spazi di "*collaborative living and social housing*" (6 alloggi da destinare alla convivenza fra soggetti con disabilità e giovani, in connessione al "Dopo di noi") e di attività di contrasto alla dispersione scolastica, all'inclusione sociale e lavorativa e di vero e proprio accompagnamento all'abitare (attraverso la costruzione di centri polifunzionali di quartiere). Il Comune di Lucca ha anche presentato una progettualità di recupero edilizio e sociale per l'ex Convento di Sant'Agostino. Il progetto nasce nel 2021 grazie a un finanziamento della Regione Toscana pari a 1.500.000 euro, cui si sono aggiunti 500.000 conferiti dal Comune. La previsione è quella di restaurare un complesso nella località di Vicopelago. La progettualità avviata prevede la realizzazione di un intervento improntato al mix di differenti categorie di inquilini, con una compresenza di alloggi destinati all'Erp, alloggi per studenti, alloggi destinati al "Dopo di noi", a famiglie giovani (a canone calmierato), e alla costruzione di un *co-housing* dedicato agli anziani. Il progetto prevede anche la realizzazione di una serie di attività di innovazione sociale, volte alla creazione di percorsi di inclusione sociale a partire dall'area del parco dell'ex monastero.

<sup>6</sup> Si definiscono *care leaver* quei soggetti che sono in uscita da percorsi di assistenza residenziale e/o comunitaria.

<sup>7</sup> Per una definizione del modello *Housing First* e *housing Led*, si rimanda a uno dei capitoli del Quinto rapporto sulla povertà e l'inclusione sociale in Toscana (De Conno, Frangioni, Mori, Popolla 2021).



Come abbiamo visto, il Convento di San Domenico a Pistoia è presente in uno degli interventi di abitare supportato. Allo stesso tempo, possiamo sottolineare che la rigenerazione del complesso si è rivolta anche ad aree di grave marginalizzazione – non solo adulta – prevedendo ad esempio la presenza di alloggi per Minori stranieri non accompagnati e per Rifugiati/Richiedenti asilo. Il Convento è anche un vero e proprio snodo territoriale nel quale vengono promosse e realizzate attività di inclusione sociale e lavorativa, nell'ottica di creare un certo livello di incontro fra categorie differenziate, che coinvolge anche studenti che alloggiano per brevi periodi di studio, utenti della biblioteca, e persone interessate alla vera e propria attività religiosa del luogo. Per quanto concerne la *homelessness*, il servizio sociale si è dotato da circa due anni di una area specificamente deputata alla presa in carico di questi soggetti, in rete con altre professionalità del territorio, in modo da sviluppare percorsi multidimensionali, che coinvolgono anche il settore sanitario. La neonata area si è infatti dedicata, oltre che all'accoglienza, alla mappatura e alla ricognizione delle risorse esistenti, in modo da avere un quadro della situazione, e di favorire la transizione verso percorsi di autonomia. L'area si occupa della gestione diretta dell'Albergo popolare, nel quale gli interventi previsti riguardano sia la residenzialità notturne che degli alloggi a bassa soglia in ottica *housing led*. L'Albergo popolare presenta una struttura stratificata: al primo piano si trova l'accoglienza notturna più tradizionale del dormitorio, in grado di accogliere fino a 12 persone (di cui 5 donne), mentre al primo piano ci sono alcuni alloggi condivisi in grado di accogliere fino a 16 uomini adulti residenti nel territorio. Per questi ultimi è previsto un accompagnamento progettuale e un intervento dei servizi socioassistenziali, nell'ottica dello sviluppo dell'autonomia. In questo caso vediamo dunque un intervento non strettamente emergenziale, con un arco progettuale più lungo. Il *target* di questa accoglienza prevede di intercettare soprattutto persone che sperimentano difficoltà economiche e relazionali da lungo tempo, caratterizzate dunque da profili molto complessi. La presenza degli operatori non è costante in quest'area dell'Albergo, con un certo grado di autogestione per i coabitanti, seppur sulla base di un regolamento interno. Sempre nel filone della grave marginalizzazione adulta, il Comune di Pistoia ha sviluppato una serie di attività legate alla residenza. È noto come l'accesso alla residenza sia una condizione necessaria per garantire l'esigibilità di tutta una serie di diritti, compresi quelli abitativi (Gargiulo 2011). L'iter è tradizionalmente molto complesso e fonte di numerose difficoltà per persone in situazione di grave marginalizzazione, ed è stato reso più semplice e lineare in collaborazione con l'anagrafe.





## 6.5 Le reti locali

Già solo la breve descrizione dei progetti riportata sopra permette di sottolineare la complessità delle reti locali che devono essere istituite e sviluppate, nel quadro di una crescente integrazione fra soggetti pubblici (di differenti livelli), privati e del terzo settore.

Per quel che riguarda Lucca, vale la pena sottolineare l'esistenza di un rapporto organico con un importante Ente del Terzo settore, la Fondazione Casa Lucca. La Fondazione ha come scopo istituzionale quello di realizzare iniziative e progetti destinati a sostenere concretamente, nel breve e nel lungo periodo, le situazioni di disagio personale, familiare e sociale che hanno origine, per vari motivi, dalla mancanza di un alloggio dignitoso. Il rapporto consolidato con questo ente si iscrive in un rapporto di coprogettazione duraturo, in cui la Fondazione è progressivamente divenuta un'importante partner dell'attore pubblico. Inoltre, emerge come particolarmente organico il rapporto con l'ente gestore dell'Erp per il LODE, E.R.P. Lucca S.r.l., col quale sono state avviate iniziative di armonizzazione dei bandi ordinari e che è stato coinvolto in alcune delle progettualità riportate sopra. Anche in questo caso, si rileva il ruolo della Fondazione come Ente del Terzo settore incaricato della coprogettazione di servizi dedicati all'abitare e all'innovazione sociale negli immobili di Edilizia residenziale pubblica, non solamente a Lucca, ma anche in molti altri comuni del LODE lucchese. Affine a questa coprogettazione, ma formalmente distinta in quanto finanziata attraverso risorse comunitarie prima e proprie in seguito, anche l'attività di mediazione sociale e animazione nei contesti di Erp. Questo tipo di progetto stimola le reti territoriali per favorire la convivenza interna e rispetto ad altri abitanti dei quartieri, favorendo anche lo sviluppo di specifici progetti di accompagnamento per le famiglie assegnatarie laddove necessario. Inoltre, un ruolo fondamentale per questa attività è rispetto alla facilitazione dei rapporti fra inquilinato ed ente gestore, laddove possano sorgere potenziali conflitti. La collaborazione fra enti sociali e sanitari è complessa, e l'ottica dell'integrazione socio-sanitaria continua a essere letta come insufficientemente sviluppata, a causa delle logiche operative molto diverse degli enti coinvolti. Nel corso del 2021 è stato siglato un protocollo di intesa fra Comune di Lucca e Asl Toscana Nord Ovest per favorire la collaborazione istituzionale nei casi di dipendenza e/o malattia mentale. Il protocollo prevede la riunione mensile di un tavolo tecnico volto alla presa in carico multidisciplinare. In alcuni dei servizi menzionati sopra il rapporto è già attivo, e rappresenta un tentativo di superare la difficoltà di integrazione summenzionata. Anche nel caso di Pistoia il rapporto fra Ets e Amministrazione viene raccontato come positivo, soprattutto nella componente progettuale e di costruzione di relazioni fra assistenza e specifici servizi. La rete sembra essere



contemporaneamente più ampia e più decentrata rispetto al caso lucchese, con una molteplicità di soggetti sul territorio che possono essere mobilitati, e con la mancanza di una singola istituzione analoga alla Fondazione Casa Lucca.

Un aspetto apparentemente poco sviluppato in entrambi i casi, a causa di vincoli inter-istituzionali, è quello del rapporto con Tribunali e Ufficiali giudiziari. Infatti, la segnalazione delle procedure di rilascio degli immobili è frequentemente nelle mani del singolo inquilino che decide di rivolgersi ai servizi – e ben sappiamo quanto ciò possa essere emotivamente costoso – oppure degli avvocati della proprietà. Questo rischia di imporre un ritmo, quello dell'emergenza, ai servizi territoriali che potrebbero invece graduare, mediare, gestire il flusso del bisogno in maniera più fluida. Ciò si collega anche alla capacità di connettere e tenere sotto costante monitoraggio le risorse alloggiative disponibili. Anche nel caso del Terzo settore, mantenere il servizio sociale aggiornato sulla presenza di alloggi a disposizione rischia di diventare una procedura onerosa in termini di tempo, tuttavia necessaria. Questo genera dei costi, spesso sottovalutati, di carattere informativo, legati alla crescente necessità di coordinare una molteplicità di soggetti nell'implementazione di policy locali in ottica di sussidiarietà orizzontale e verticale (Busso e Dagnes 2013).

## 6.6 Le logiche di intervento

È ormai un dato assodato e riconosciuto che la casa possa essere il volano a partire dal quale possono svilupparsi processi di raggiungimento dell'autonomia, nell'ottica dell'inclusione sociale e della partecipazione attiva alla società. La casa non solo è – dovrebbe essere – un diritto fondamentale dell'individuo, ma è anche una sorta di *piattaforma* a partire dalla quale tutta un'altra serie di diritti possono più facilmente venire riconosciuti, essere accessibili, diventare esercitati. Inoltre, è ormai assodato il ruolo che l'abitare può avere rispetto alla (ri)produzione di disuguaglianze sociali, e diventa un cardine del contrasto alla povertà multidimensionale. In entrambi i contesti è presente un approccio che rende centrale l'autonomia delle persone beneficiarie di intervento. Ciò risulta di particolare rilevanza nell'ottica di mettere in luce come il livello territoriale di intervento sia oggi una delle principali arene nelle quali le politiche abitative possono essere pensate, ancor prima che implementate. La tendenza alla territorializzazione si presenta con luci e ombre, che in questo paragrafo proveremo a evidenziare, nell'ottica di costruire un orizzonte di dialogo intorno alle logiche chiave dell'intervento. È infatti importante riconoscere e valorizzare le strategie e le potenzialità di un intervento





che, in ottica di sussidiarietà verticale, si fa sempre più prossimo ai cittadini<sup>8</sup>. Allo stesso tempo, è importante non rimanere preda della "trappola del locale" (Purcell 2006), ovvero quel fenomeno in cui al livello urbano/locale viene intrinsecamente attribuita la caratteristica di maggior democraticità, efficienza ed efficacia degli interventi.

La prospettiva dell'autonomia viene frequentemente espressa nei nostri due contesti locali sottolineando quanto sia importante sviluppare interventi temporanei di sostegno multidimensionale che favoriscono la transizione dal bisogno di intervento sociale alla piena capacità di provvedere alle proprie necessità. Non è possibile esplorare in maniera complessiva il concetto di "autonomia" in queste pagine, ma vale la pena sottolineare che spesso viene presentato implicitamente, mancando una precisa definizione dei suoi significati. In particolare possiamo pensare a due dimensioni: l'autonomia può essere intesa come occupabilità, quindi strettamente connessa a una dimensione economica, alle competenze lavorative e al recupero di una capacità autonoma di reddito, in grado di far transitare la persona attraverso forme di sostegno sempre più "leggere" sia dal punto di vista economico che progettuale per i Comuni e gli Ets coinvolti; un'altra accezione può invece fare riferimento a una più sfumata dimensione dell'attivazione, intesa qua come concetto che copre tutte quelle competenze trasversali, da quelle relazionali a quelle relative alla salute e alla gestione del bene casa, che fanno parte dell'ottica più prettamente di inclusione sociale. In entrambi i casi, l'approccio dell'autonomia si dimostra essere molto presente in tutti i territori indagati, e vale la pena sottolineare che è spesso centrale non solo nella definizione degli obiettivi dei progetti, ma anche in quella dei suoi presupposti. In altre parole, può divenire un presupposto attraverso il quale scremare i beneficiari, sulla base di una loro capacità di pagare una quota delle spese connesse all'andamento del progetto, e di mantenersi all'interno di certi canoni di gestione degli spazi – soprattutto se comuni. Questo apre a un possibile dibattito sulle potenziali disuguaglianze e sulla segmentazione che gli interventi abitativi di questo tipo possono introdurre o rafforzare, permettendo di porre l'attenzione alla delicata articolazione necessaria fra inclusione sociale e sostenibilità economica delle progettualità messe in campo.

Un altro elemento che presenta delle ambivalenze è la crescente trasversalità della questione abitativa rispetto ai redditi. Innanzitutto, sono diversi i casi che abbiamo riportato di servizi rivolti alla cosiddetta "fascia grigia", quella fascia di popolazione non sufficientemente ricca per potersi mantenere stabilmente e autonomamente su un mercato degli affitti saturo e costoso,

<sup>8</sup> Intendendo qua la cittadinanza come nozione ampia, che eccede la definizione strettamente normativa.



e contemporaneamente al di fuori delle soglie reddituali o patrimoniali per accedere all'edilizia residenziale pubblica (o, comunque, anche laddove i requisiti sussistano, per accedervi in tempi brevi). Questa fascia grigia, legata al depauperamento connesso alla pandemia ma anche ai più generali processi di impoverimento e precarizzazione del lavoro, diventa spesso il centro di interventi dedicati. Per quanto sia importante riconoscere la necessità di cogliere uno specifico problema e dunque un segmento di bisogno, è altrettanto importante sottolineare il rischio che le amministrazioni locali si concentrino in misura preferenziale su questa categoria, demandando alla sola Erp e ai servizi sociali territoriali la gestione di singoli e famiglie che si trovino in situazioni di povertà relativa e assoluta. Seconda questione che possiamo mettere in luce è la situazione, sempre più frequente, di potenziali inquilini e inquiline che pur essendo in condizione di pagare le spese per l'alloggio incontrano difficoltà notevoli a causa di processi di etichettamento o stigmatizzazione, fenomeno piuttosto evidente per le persone migranti di varie provenienze. Anche in questo caso, mettere in luce la specifica difficoltà che questi soggetti incontrano a causa della diffidenza stereotipizzata dei potenziali proprietari non deve farci perdere di vista l'esistenza di un'ampia fascia di popolazione che a questo "svantaggio della provenienza" assomma anche quello reddituale: persone che non solamente sono caratterizzate negativamente per la loro provenienza e per i processi di razzializzazione cui sono soggetti, ma che sono anche in situazione di povertà assoluta e relativa, e in situazioni precarie per quanto riguarda il riconoscimento giuridico della loro cittadinanza e residenza.

Un ultimo elemento che vale la pena sottolineare è che questi progetti, per quanto innovativi e testimoni di una forte dinamicità tanto della pubblica amministrazione quanto del Terzo settore locale, riescono a coinvolgere solamente una piccola parte del bisogno generato dalle profonde disuguaglianze che tuttora marciano il settore abitativo in Toscana e in Italia. Da questo punto di vista, diviene centrale porre l'attenzione alla natura dei finanziamenti per l'intero settore e alle loro modalità di erogazione. A fronte di una situazione di crisi abitativa strutturale diventa infatti importante poter contare su un quadro normativo ed economico sovraordinato, che non si fondi solamente sullo strumento del "progetto" né su quello del "finanziamento straordinario", prevedendo un investimento sostanziale e di lungo periodo nel miglioramento delle condizioni abitative per tutta la popolazione, soprattutto quella maggiormente a rischio povertà e marginalizzazione sociale. In questo senso, la necessità è quella di una crescente integrazione fra modalità di offerta abitativa "tradizionale" e "innovativa", sviluppando modelli che uniscano la vocazione universalista delle une con il potenziale emancipatorio delle altre.



## DA CITTÀ DELIRANTI, A **VIVIBILI**: LA NUOVA STAGIONE DELLA **RIGENERAZIONE URBANA**

Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza ha avuto l'indubbio merito, tra gli altri, di rimettere al centro dell'agenda politica il tema della rigenerazione urbana grazie alla disponibilità di risorse finanziarie che potranno dare concretezza a progetti di recupero e valorizzazione di interi pezzi di città e quartieri, dai centri urbani alle periferie.

Il tema era già fortemente dibattuto nel nostro Paese e di recente oggetto di un tentativo di riforma della normativa quadro attraverso un disegno di legge<sup>1</sup>, che tuttavia neppure all'interno della XVIII Legislatura ha potuto vedere la sua approvazione. In termini sintetici, la proposta normativa intendeva incentivare [...] «una nuova cultura della sostenibilità ambientale che tenga insieme sia le politiche urbane di mitigazione che le politiche urbane di adattamento, ovvero, mentre si riducono le emissioni nocive allo stesso tempo si adattano gli spazi urbani ad un clima che risulta essere ormai cambiato; serve che si accompagni alla cultura della sostenibilità ambientale quella della sostenibilità economica; serve mettere insieme gli investimenti pubblici con quelli privati, i quali devono poter operare in un quadro normativo che, seppur resta sempre definito dal pubblico, consenta la partecipazione dei cittadini sin dal momento della progettazione».

La direzione indicata è quella del consumo zero di suolo (obiettivo europeo da raggiungere entro il 2050), anche perché, continua la relazione al Disegno di Legge [...] «Siamo in presenza di «città deliranti», ovvero città all'interno

<sup>1</sup> Per l'ultima versione del DDL n.131 della XXVIII Legislatura presentata in Senato, si veda: [www.bit.ly/3PFMRd5](http://www.bit.ly/3PFMRd5)



delle quali si assiste da un lato alla loro continua espansione senza limiti di consumo del suolo (cosiddetto *greenfield*) e dall'altro all'aumento delle aree urbane dismesse (cosiddetto *brownfield*) all'interno delle città stesse, le quali versano in totale stato di abbandono e degrado sia nei centri storici, che nei centri urbani, che nelle periferie”.

La proposta di legge nazionale, invocata da più parti per definire un quadro di riferimento univoco in grado di superare la frammentata e disomogenea regolamentazione locale, conteneva anche la previsione di un Fondo pluriennale, inizialmente bocciato dalla Ragioneria dello Stato per criticità sulla sua copertura. Nell'attesa che il nuovo Parlamento riprenda in mano l'iter per la discussione e approvazione di una legge sulla rigenerazione urbana, paradossalmente i Comuni e le Città Metropolitane sono entrati in una stagione ricca di opportunità su questo fronte, date certamente dai fondi del PNRR, ma anche dalla nuova programmazione pluriennale 2021-2027 dell'Unione Europea, dalle risorse messe annualmente a disposizione dallo Stato attraverso la Legge di Bilancio e da quelle che singole Regioni – come la Toscana – decidono di orientare a tali tipologie di interventi.

Facendo un passo indietro, in assenza di una definizione ufficiale di rigenerazione urbana, occorre circoscriverne l'ambito operativo prendendo in prestito le parole dell'Enciclopedia Treccani:

“Locuzione che, traducendo l'inglese *urban regeneration*, designa i programmi di recupero e riqualificazione del patrimonio immobiliare alla scala urbana che puntano a garantire qualità e sicurezza dell'abitare sia dal punto di vista sociale sia ambientale, in particolare nelle periferie più degradate. Si tratta di interventi che, rivolgendosi al patrimonio edilizio preesistente, limitano il consumo di territorio salvaguardando il paesaggio e l'ambiente; attenti alla sostenibilità, tali progetti si differenziano sostanzialmente da quelli di *urban renewal*, o «rinnovamento urbano», spesso rivelatisi interventi prevalentemente di demolizione e ricostruzione, a carattere più o meno apertamente speculativo. I quartieri o le parti di città oggetto di interventi di r. u. vengono pertanto sottoposti a una serie di miglioramenti tali da renderne l'edificato compatibile dal punto di vista ambientale, con l'impiego di materiali ecologici, e il più possibile autonomo dal punto di vista energetico, con il progressivo ricorso alle fonti rinnovabili; ma anche tali da limitare l'inquinamento acustico e raggiungere standard adeguati per i parcheggi, gli esercizi commerciali, i trasporti pubblici, la presenza di luoghi di aggregazione sociale,





culturale e religiosa, di impianti sportivi e aree verdi ecc., in modo da ottenere un complessivo innalzamento della qualità della vita degli abitanti”.

I principi-guida degli interventi di rigenerazione urbana sono quindi legati al recupero e al riuso di edifici e manufatti dismessi; alla rifunzionalizzazione di aree e quartieri con l'innesto di funzioni in grado di innalzare la qualità di vita, la socialità e la prossimità dei servizi; al consumo zero di suolo, all'efficientamento energetico e alla sostenibilità ambientale degli interventi; alla partecipazione delle comunità al ri-disegno dei quartieri e alle attività di animazione degli stessi. In altre parole, un passaggio dalle “città deliranti” a città vivibili. La Pandemia da COVID-19 ha, poi, ulteriormente posto l'accento sulle questioni che riguardano qualità dell'abitare e inclusione/esclusione sociale: il luogo in cui si vive e le reti di relazione collegate ad esso rappresentano un vero e proprio determinante di salute.

Se, da un lato, è presente una grande consapevolezza – sia a livello politico-istituzionale che di società civile – che stanno aumentando i livelli di disuguaglianze tra i cittadini, e che questi sono determinati in buona parte anche dalla qualità del luogo in cui si vive, esiste al contempo un grande fermento dal punto di vista di strategie e progettazioni che intendono agire su questi elementi di frattura presenti all'interno delle città. Nelle pagine che seguono si cercherà di dare conto di alcuni processi di trasformazione e rigenerazione urbani che coinvolgono i Comuni toscani, veicolati proprio dai programmi e dalle fonti di finanziamento sopra citate. Occorre altresì ricordare che Regione Toscana, in stretto coordinamento con ANCI Toscana, sta operando un importante ruolo di raccolta e coordinamento delle diverse opportunità di finanziamento, oltre che delle progettualità sviluppate dai Comuni; a questo proposito, si ricorda il D.D. 6752/2021 che ha istituito un apposito Tavolo regionale.

Con Decreto n. 12350 del 15 luglio 2021 è stata approvata la Manifestazione di interesse per la definizione di un parco progettuale in materia di rigenerazione urbana e dell'abitare, rivolta a tutti i Comuni toscani e finalizzata a raccogliere le proposte progettuali presenti sul territorio per rispondere tempestivamente alle opportunità che si presenteranno in maniera diretta e indiretta su tutte le linee di finanziamento comunitario, nazionale e regionale. Gli interventi proposti interessano in particolare aree con degrado urbano, disagio abitativo e socioeconomico e si caratterizzano per essere rivolti:

- al recupero, riqualificazione e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e degli spazi pubblici, anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e sociale;



- alla riqualificazione delle aree urbane degradate;
- alla riorganizzazione funzionale delle aree dismesse;
- al recupero e riqualificazione degli edifici di grandi dimensioni o complessi edilizi dismessi;
- alla riqualificazione delle connessioni con il contesto urbano.

L'iniziativa ha consentito di costituire un parco progettuale regionale in materia di rigenerazione urbana e qualità dell'abitare, avviando contestualmente un percorso strutturato di sostegno e assistenza tecnico-amministrativa ai Comuni interessati<sup>2</sup>. Hanno aderito alla Manifestazione di interesse 1.256 proposte, provenienti da 172 Comuni e 6 Unioni di Comuni<sup>3</sup>.

Nell'attesa, quindi, di una normativa nazionale in grado di fornire riferimenti quadro rispetto agli interventi di rigenerazione urbana, le Amministrazioni comunali sono ormai da tempo impegnate e coinvolte in molte realizzazioni sui propri territori.

Al contempo, però, non mancano elementi di difficoltà da tener presente quali le tempistiche legate alla realizzazione degli interventi finanziati dal PNRR (primo semestre 2026), il forte incremento dei costi legati alla fornitura dei prodotti energetici e delle materie prime, la forte pressione cui sono sottoposti gli uffici tecnici e amministrativi di Enti locali e regionali per la gestione operativa e rendicontativa di tali finanziamenti.

Il quadro di finanziamenti e progetti presentato di seguito, ad ogni modo, impressiona per volume e capacità potenziale di trasformazione e rigenerazione dei territori.

## **7.1 La Rigenerazione urbana all'interno del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza**

La Componente 2 della Missione 5 del PNRR (Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e Terzo settore) ha previsto un ambito di intervento specifico rivolto a Rigenerazione urbana e *Housing* sociale, con risorse previste pari a oltre 9 miliardi di euro, ovvero oltre l'80% di questa componente del Piano. Gli interventi relativi all'abitare non si limitano tuttavia a tale ambito, costituendo invece un elemento ricorrente anche negli investimenti, della medesima componente del Piano, relativi alla non autosufficienza (Investimento 1.1) alle

<sup>2</sup> Per una panoramica sugli altri interventi messi in campo da Regione Toscana nel campo della qualità dell'abitare, si veda Osservatorio Sociale Regionale (2021), *Abitare in Toscana* (181-197).

<sup>3</sup> Per l'elenco delle proposte progettuali, si veda: [www.bit.ly/3b99AiH](http://www.bit.ly/3b99AiH)





disabilità (1.2) e all'adozione di modelli innovativi di presa in carico dei soggetti più fragili con iniziative di *housing sociale* e *housing first* (1.3).

Per il sostegno alle politiche per l'abitazione a prezzi più bassi (sostenibili) di quelli di mercato (*affordable housing*) è inoltre immaginato un meccanismo di investimento in fondi *target* che propongono il progetto di *social housing*.

Un'attenzione particolare è riconosciuta ad interventi di rigenerazione urbana, anche come strumento di supporto all'inclusione soprattutto giovanile, e al recupero del degrado sociale e ambientale, attraverso, in particolare, la riqualificazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e la rifunzionalizzazione di aree e strutture edilizie pubbliche esistenti.

TABELLA 7.1 - INVESTIMENTI E RISORSE DELLA MISURA "RIGENERAZIONE URBANA E HOUSING SOCIALE" DELLA MISSIONE 5 DEL PNRR

INVESTIMENTO	RISORSE IN MLD €
2.1: Investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti a ridurre situazioni di emarginazione e disagio sociale	3,30
2.2: Piani Urbani Integrati	2,49
2.2a: Piani Urbani Integrati - superamento degli insediamenti abusivi per combattere lo sfruttamento dei lavoratori in agricoltura	0,20
2.2b: Piani Urbani Integrati - Fondo dei Fondi della BEI	0,27
2.3: Programma innovativo della qualità dell'abitare	2,80
<b>Totale Rigenerazione urbana e Housing sociale</b>	<b>9,07</b>

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

Per quanto riguarda l'investimento 2.1 "Investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti a ridurre situazioni di emarginazione e disagio sociale", le risorse inizialmente previste erano pari a 3,3 miliardi di euro (a finanziamento dei progetti di cui al Decreto del Ministero dell'interno, di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze e del Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibile, del 30 dicembre 2021), incrementate con ulteriori finanziamenti attraverso Decreto del 4 aprile 2022, per un totale di 4,3 miliardi di euro, per la realizzazione di 2.325 opere a capo di 645 Enti.

I contributi sono concessi per singole opere pubbliche o insieme coordinati di interventi pubblici anche ricompresi nell'elenco delle opere incompiute, volti a ridurre i fenomeni di marginalizzazione, degrado sociale e a migliorare la qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale attraverso interventi di:



1. Manutenzione per il riuso e rifunzionalizzazione di aree pubbliche e di strutture edilizie esistenti pubbliche per finalità di interesse pubblico.
2. Miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale, anche mediante interventi di ristrutturazione edilizia di immobili pubblici, con particolare riferimento allo sviluppo dei servizi sociali e culturali, educativi e didattici, ovvero alla promozione delle attività culturali e sportive.
3. Mobilità sostenibile.

Il dimensionamento dei finanziamenti richiesti risponde a criteri di soglie demografiche:

- 5 mln di euro per i Comuni da 15.000 a 49.999 abitanti;
- 10 mln di euro per i Comuni da 50.000 a 100.000 abitanti;
- 20 mln di euro per i comuni con popolazione superiore o uguale a 100.001 abitanti, per i Comuni capoluogo o sede di città metropolitana.

Alla Toscana sono stati destinati 318,2 milioni euro (cui vanno aggiunti ulteriori 27 milioni a titolo di cofinanziamento da parte degli Enti locali, per un totale di 345,2 milioni di euro) a finanziamento di opere all'interno di 51 Comuni della Regione. Il *target* in termini di superficie rigenerata è pari a oltre 1,5 milioni di mq.

TABELLA 7.2 - INVESTIMENTO 2.1 PNRR IN PROGETTI DI RIGENERAZIONE URBANA, VOLTI A RIDURRE SITUAZIONI DI EMARGINAZIONE E DISAGIO SOCIALE, I COMUNI TOSCANI DESTINATARI DEL FINANZIAMENTO

PROVINCIA	COMUNE	TARGET (MQ RIGENERATI)	RICHIESTA CONTRIBUTO	QUOTA CO-FINANZIATA	COSTO COMPLESSIVO
Arezzo	Arezzo	68.700	€ 18.739.500	-	€ 18.739.500
	Cortona	5.250	€ 800.000	-	€ 800.000
	Montevarchi	30.218	€ 4.455.000	€ 617.957	€ 5.072.957
	San Giovanni Valdarno	1.795	€ 2.788.404	€ 60.000	€ 2.848.404
	Sansepolcro	60.000	€ 5.000.000	-	€ 5.000.000





PROVINCIA	COMUNE	TARGET (MQ RIGENERATI)	RICHIESTA CONTRIBUTO	QUOTA CO-FINANZIATA	COSTO COMPLESSIVO
Firenze	Bagno a Ripoli	98.250	€ 2.910.000	€ 1.000.000	€ 3.910.000
	Borgo San Lorenzo	22.060	€ 5.000.000	€ 582.000	€ 5.582.000
	Calenzano	412	€ 444.450	€ 15.550	€ 460.000
	Campi Bisenzio	6.803	€ 5.000.000	€ 2.540.000	€ 7.540.000
	Castelfiorentino	4.300	€ 5.000.000	-	€ 5.000.000
	Certaldo	5.000	€ 4.685.000	€ 1.330.258	€ 6.015.258
	Empoli	3.080	€ 5.000.000	€ 1.500.000	€ 6.500.000
	Figline e Incisa Valdarno	5.651	€ 2.811.500	€ 2.951.661	€ 5.763.161
	Firenze	29.300	€ 19.600.000	-	€ 19.600.000
	Fucecchio	13.714	€ 4.750.000	-	€ 4.750.000
	Lastra a Signa	1.000	€ 970.000	-	€ 970.000
	Pontassieve	19.960	€ 4.130.492	€ 2.512.946	€ 6.643.439
	Reggello	1.170	€ 420.000	-	€ 420.000
	San Casciano in Val di Pesa	3.189	€ 660.000	-	€ 660.000
	Scandicci	20.000	€ 10.000.000	€ 2.500.000	€ 12.500.000
	Sesto Fiorentino	2.500	€ 325.000	-	€ 325.000
	Signa	9.370	€ 1.900.000	-	€ 1.900.000
Grosseto	Follonica	19.191	€ 4.955.574	€ 194.426	€ 5.150.000
	Grosseto	122.600	€ 5.100.000	-	€ 5.100.000
Livorno	Cecina	9.230	€ 2.102.882	€ 901.235	€ 3.004.117
	Livorno	24.268	€ 2.000.000	-	€ 2.000.000
	Rosignano Marittimo	6.500	€ 700.000	-	€ 700.000
Lucca	Altopascio	843	€ 2.000.000	-	€ 2.000.000
	Capannori	112.368	€ 5.000.000	€ 434.734	€ 5.434.734
	Lucca	145.138	€ 20.000.000	€ 1.913.900	€ 21.913.900
	Pietrasanta	3.800	€ 4.790.000	€ 210.000	€ 5.000.000
	Viareggio	89.550	€ 9.392.521	€ 407.479	€ 9.800.000
Massa-Carrara	Carrara	23.500	€ 10.000.000	€ 3.604.732	€ 13.604.732
	Massa	13.211	€ 15.440.000	-	€ 15.440.000



PROVINCIA	COMUNE	TARGET (MQ RIGENERATI)	RICHIESTA CONTRIBUTO	QUOTA CO-FINANZIATA	COSTO COMPLESSIVO
Pisa	Cascina	665	€ 5.000.000	€ 1.276.661	€ 6.276.661
	Pisa	62.124	€ 19.995.637	€ 84.363	€ 20.080.000
	Ponsacco	990	€ 4.633.374	€ 316.626	€ 4.950.000
	Pontedera	11.926	€ 4.900.000	-	€ 4.900.000
	San Giuliano Terme	8.592	€ 5.000.000	€ 495.728	€ 5.495.728
	San Miniato	8.429	€ 1.428.060	-	€ 1.428.060
Pistoia	Agliaia	4.820	€ 1.080.000	-	€ 1.080.000
	Monsummano Terme	18.360	€ 3.480.000	-	€ 3.480.000
	Montecatini-Terme	67.560	€ 5.000.000	-	€ 5.000.000
	Pescia	6.035	€ 2.088.217	€ 50.752	€ 2.138.969
	Pistoia	33.755	€ 19.999.033	€ 750.167	€ 20.749.200
	Quarrata	19.148	€ 4.999.584	€ 330.416	€ 5.330.000
Prato	Montemurlo	5.900	€ 5.000.000	-	€ 5.000.000
	Prato	82.785	€ 19.950.000	-	€ 19.950.000
Siena	Colle di Val d'Elsa	25.000	€ 4.505.214	-	€ 4.505.214
	Poggibonsi	14.807	€ 4.705.000	-	€ 4.705.000
	Siena	175.743	€ 19.594.744	€ 370.026	€ 19.964.770
<b>Toscana</b>		<b>1.528.559</b>	<b>€ 318.229.186</b>	<b>€ 26.951.618</b>	<b>€ 345.180.804</b>

Fonte: Italiadomani

## 7.2 Il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare (PINQuA)

Il 16 novembre 2020 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il decreto interministeriale 395 del 16 settembre 2020 (Mit, Mef e Mibact) che ha definito le procedure per la presentazione delle proposte, i criteri per la valutazione e le modalità di erogazione dei finanziamenti per l’attuazione del “Programma innovativo nazionale per la qualità dell’abitare” (PINQuA), successivamente entrato a far parte del PNRR italiano presentato, e approvato, a Bruxelles<sup>4</sup>. Il Programma è finalizzato a riqualificare e incrementare il patrimonio destina-

<sup>4</sup> Si veda anche Osservatorio Sociale Regionale, (2021), Abitare in Toscana (187-193).





to all'edilizia residenziale sociale, a rigenerare il tessuto socio-economico, a incrementare l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi e la rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici, nonché a migliorare la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini, in un'ottica di sostenibilità e densificazione, senza consumo di nuovo suolo e in base ai principi e agli indirizzi adottati dall'Unione europea, secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile (Smart City).

Il Programma è rivolto ai Comuni capoluogo, quelli con più di 60 mila abitanti, alle Città metropolitane e alle Regioni come soggetti aggregatori di progetti di scala sovracomunale, finanziato con 3,2 miliardi di euro, di cui 2,8 miliardi del Fondo complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza. Ogni soggetto eleggibile poteva presentare fino a 3 proposte progettuali, per un valore unitario massimo di 15 milioni di euro.

L'investimento si articola in due linee di interventi, da realizzare senza consumo di nuovo suolo:

- riqualificazione e aumento dell'*housing* sociale, ristrutturazione e rigenerazione della qualità urbana, miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza, mitigazione della carenza abitativa e aumento della qualità ambientale, utilizzo di modelli e strumenti innovativi per la gestione, l'inclusione e il benessere urbano;
- interventi sull'edilizia residenziale pubblica ad alto impatto strategico sul territorio nazionale.

La selezione delle proposte di finanziamento, in linea con la direttrice della transizione ecologica del PNRR, è avvenuta attraverso indicatori volti a valutare l'impatto ambientale, sociale, culturale, urbano-territoriale, economico-finanziario e tecnologico-processuale dei progetti. Con decreto del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili sono stati finanziati 159 progetti; in Toscana i progetti finanziati presentati da Comuni capoluogo, Città metropolitana di Firenze e Regione (questi ultimi quali soggetti aggregatori di proposte di più Comuni contermini) sono stati 11, per un totale di risorse intercettate pari a 162,2 milioni di euro. A tali progettualità si aggiungono ulteriori 15 proposte localizzate nel territorio regionale<sup>5</sup>, in attesa di eventuale scorrimento della graduatoria ministeriale<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> Le proposte ammesse a finanziamento, ma non finanziate al momento, sono state presentate dai Comuni di Pisa, Viareggio, Lucca (2), Massa, Pistoia (3), Carrara, Firenze (3), Prato, Arezzo e dalla Città Metropolitana di Firenze.

<sup>6</sup> Nel marzo 2022 ANCI Toscana e il Sindaco di Carrara Francesco De Pasquale hanno rivolto un appello al Governo per l'apertura di un tavolo di concertazione per discutere di nuove risorse da destinare al Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare: [www.bit.ly/3BaqrMM](http://www.bit.ly/3BaqrMM)



TABELLA 7.3 - I PROGETTI FINANZIATI IN TOSCANA DAL PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE (PINQUA)

SOGGETTO PROPONENTE	TERRITORI COINVOLTI	FINANZIAMENTO AMMESSO
Regione Toscana	Cascina, Crespina-Lorenzana, Lari-Casciana Terme, Vicopisano, Calcinaia, San Giuliano Terme	14.928.392 €
Comune di Pisa		14.997.999 €
Regione Toscana	Unione Comuni Garfagnana, Unione dei Comuni Media Valle del Serchio	14.943.109 €
Comune di Grosseto		15.000.000 €
Città Metropolitana di Firenze	Barberino di Mugello, Borgo San Lorenzo, Dicomano, Marradi, Palazzuolo sul Senio, San Godenzo, Scarperia e San Piero, Vicchio	15.000.000 €
Comune di Massa		14.869.506 €
Comune di Livorno		14.960.043 €
Regione Toscana	Calenzano, Sesto Fiorentino	14.987.184 €
Città Metropolitana di Firenze	Castelfiorentino, Cerreto Guidi, Certaldo, Empoli, Fucecchio, Montaione, Montelupo Fiorentino, Vinci, Montespertoli	15.000.000 €
Comune di Pisa		14.563.795 €
Comune di Livorno		12.944.405 €
<b>Totale</b>		<b>162.194.434,65 €</b>

Fonte: Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili

## 7.3 Piani Urbani Integrati

L'intervento Piani urbani integrati è dedicato alle periferie delle Città Metropolitane e prevede una pianificazione urbanistica partecipata, con l'obiettivo di trasformare territori vulnerabili in città smart e sostenibili, limitando il consumo di suolo edificabile. Nelle aree metropolitane si potranno realizzare sinergie di pianificazione tra il Comune "principale" ed i Comuni limitrofi più piccoli con l'obiettivo di ricucire tessuto urbano ed extra-urbano, colmando deficit infrastrutturali e di mobilità.

All'interno del programma la Città Metropolitana di Firenze ha ricevuto il finanziamento, pari a 157 milioni di euro, di due piani integrati, alla cui realizzazione concorrono ulteriori 113 milioni di euro di co-finanziamento, per un totale complessivo di 270 milioni di euro per progetti di sport e benessere e di cultura e inclusione sociale. Gli interventi coinvolgono 18 comuni del ter-





ritorio fiorentino, suddivisi in due piani, ognuno dei quali caratterizzato da un tema-guida:

1. Sport e benessere
2. Cultura e inclusione sociale

Così come per molti altri interventi previsti dal PNRR, la loro realizzazione dovrà avvenire entro il 30 giugno 2026, mentre le prime due scadenze che gli enti attuatori dovranno rispettare riguardano l'aggiudicazione dei lavori (30 luglio 2023) e la realizzazione di almeno il 30% delle opere (30 settembre 2024), pena la revoca totale del contributo assegnato.

TABELLA 7.4 - PIANO URBANO INTEGRATO CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE – SPORT E BENESSERE – NEXT RE\_GENERATION FIRENZE 2026

INTERVENTO	SOGGETTO ATTUATORE	RISORSE PNRR	COFINANZIAMENTO SOGGETTO ATTUATORE
Riqualificazione dello Stadio Artemio Franchi di Pierluigi Nervi	Comune di Firenze	55.000.000 €	97.000.000 €
Costruzione nuova piscina comunale località Rimaggio e demolizione di quella esistenti di Pzza Bagnolet	Comune di Sesto Fiorentino	4.181.745 €	3.568.255 €
Nuova realizzazione piscina comunale e riq. Aree verdi	Comune di Figline Incisa Valdarno	3.031.745 €	1.568.255 €
Riqualificazione dell'area degli impianti sportivi comunali	Comune di Dicomano	3.631.745 €	-
Riqualificazione impianti sportivi e realizzazione di nuovi campi da tennis e spazi per attività ricreative, sociali e culturali	Comune di Greve in Chianti	1.831.745 €	368.255 €
Campo sportivo "Romanelli" - Centro piscine Mugello	Comune di Borgo San Lorenzo	2.600.000 €	-
Progetto Sport e benessere	Comune di Vicchio	1.331.745 €	268.255 €
<b>Totale finanziamenti</b>		<b>71.608.725 €</b>	<b>102.773.020 €</b>
<b>Totale complessivo</b>		<b>174.381.745 €</b>	

Fonte: Ministero dell'Interno



TABELLA 7.5 - PIANO URBANO INTEGRATO CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE - CULTURA E INCLUSIONE SOCIALE - NEXT RE\_GENERATION FIRENZE 2026

INTERVENTO	SOGGETTO ATTUATORE	RISORSE PNRR	COFINANZIAMENTO SOGGETTO ATTUATORE
Rigenerazione territoriale della tenuta di Mondeggi "via di Moneggi"	Città Metropolitana di Firenze	47.900.000 €	4.627.155 €
Quartiere di San Giusto "via Neruda"	Comune di Scandicci	5.000.000 €	-
Riqualificazione Parco e Villa Rucellai con annessi Piazza della Resistenza	Comune di Campi Bisenzio	5.031.745 €	2.168.255 €
Restauro e recupero funzionale del complesso ex-spedale di Sant'Antonio	Comune di Lastra a Signa	3.881.745 €	408.063 €
Progetto "I cittadini nel centro"	Comune di Signa	2.031.745 €	-
Rigenerazione urbana del complesso di piazza Guido Guerra con realizzazione del nuovo teatro comunale	Comune di Empoli	9.000.000 €	-
Riqualificazione centro urbano di Certaldo: via Roma, Piazza Boccaccio, via Il Giugno, Borgo Garibaldi	Comune di Certaldo	3.600.000 €	800.000 €
"Vinci immaginari futuri"	Comune di Vinci	3.400.000 €	-
Messa in sicurezza dell'edificio, riqualificazione architettonica e recupero con creazione nuovi servizi turistico ricettivi	Comune di Londa	1.300.000 €	286.000 €
Riqualificazione Spazi Urbani Diffusi: realizzazione Sedi Rionali	Comune di Impruneta	1.950.000 €	200.000 €
Intervento di riqualificazione area ex "Officine Grafiche Stianti" per l'inclusione sociale e la promozione culturale	Comune di San Casciano Val di Pesa	2.531.747 €	1.768.253 €
<b>Totale finanziamenti</b>		<b>85.626.982 €</b>	<b>10.257.726 €</b>
<b>Totale complessivo</b>			<b>95.884.708 €</b>

Fonte: Ministero dell'Interno

## 7.4 Gli interventi di Rigenerazione urbana previsti nella Legge di Bilancio 2022

Nella Legge di Bilancio 2022 (L. 30 dicembre 2021, n.234), i commi 534-542 assegnano contributi per complessivi 300 milioni di euro per l'anno 2022, con la finalità di favorire gli investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale, nonché al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale.





Destinatari dei contributi sono:

- a. i comuni con popolazione inferiore a 15.000 abitanti che, in forma associata, presentano una popolazione superiore a 15.000 abitanti, nel limite massimo di 5.000.000 di euro. La domanda è presentata dal comune capofila;
- b. i comuni che non risultano beneficiari delle risorse attribuite con il decreto del Ministero dell'interno, di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze e con il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, di cui all'articolo 5 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 21 gennaio 2021, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 56 del 6 marzo 2021, nel limite massimo della differenza tra gli importi previsti dall'articolo 2, comma 2, del medesimo decreto del Presidente del Consiglio dei ministri e le risorse attribuite dal predetto decreto del Ministero dell'interno.

Gli interventi ammessi riguardano:

1. manutenzione per il riuso e rifunzionalizzazione di aree pubbliche e di strutture edilizie esistenti pubbliche per finalità di interesse pubblico, anche comprese la demolizione di opere abusive realizzate da privati in assenza o totale difformità dal permesso di costruire e la sistemazione delle pertinenti aree;
2. miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale, anche mediante interventi di ristrutturazione edilizia di immobili pubblici, con particolare riferimento allo sviluppo dei servizi sociali e culturali, educativi e didattici, ovvero alla promozione delle attività culturali e sportive;
3. mobilità sostenibile.

Il decreto di approvazione della graduatoria dei Comuni ammessi a finanziamento è stato pubblicato il 19 ottobre 2022, tuttavia il criterio di selezione individuato, basato non sulla valutazione delle progettualità ma sull'indice di vulnerabilità sociale e materiale (IVSM) dei Comuni proponenti ha tenuto fuori dal finanziamento tutti gli oltre 300 progetti presentati dai Comuni toscani, a favore invece di territori caratterizzati da situazione di maggiore svantaggio. Sul tema Anci Toscana, attraverso la voce del proprio Presidente, ha rappresentato a livello nazionale la protesta da parte dei Comuni di un'intera regione che si è vista esclusa dal finanziamento di importanti progettualità per il territorio<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Cfr. [www.ancitoscana.it/bandi-di-concorso/4202-rigenerazione-urbana-comuni-toscani-esclusi-la-protesta-di-biffoni.html](http://www.ancitoscana.it/bandi-di-concorso/4202-rigenerazione-urbana-comuni-toscani-esclusi-la-protesta-di-biffoni.html)



## 7.5 Il Programma FESR (Fondo europeo di sviluppo regionale 2021-2027)

Sono stati 69 i Comuni toscani che hanno partecipato alla manifestazione di interesse regionale (definita dalla DGR 204/2022) inviando, entro la scadenza del 31 marzo 2022, idee e strategie progettuali integrate per recuperare e valorizzare spazi urbani da destinare a finalità sociali, per la fruizione dei luoghi di cultura, la riduzione delle emissioni nell'ambiente, per potenziare i servizi ecosistemici in ambito urbano.

La manifestazione di interesse non determinava automaticamente assegnazione di risorse, ma aveva lo scopo di selezionare le aree urbane e le strategie territoriali "preliminari" che saranno successivamente sviluppate nell'ambito di un percorso dopo l'approvazione del Programma regionale FESR 2021-27, all'interno dell'Obiettivo Specifico 5.1 intitolato "*Promuovere lo sviluppo sociale, economico e ambientale integrato ed inclusivo, la cultura, il patrimonio naturale il turismo sostenibile e la sicurezza nelle aree urbane*" del Pr FESR 2021-2027.

Le tipologie di interventi infrastrutturali previste all'interno delle proposte potevano riguardare:

- a. Rigenerazione urbana e qualità dell'abitare come la riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente, la riqualificazione delle aree urbane degradate, il recupero e riqualificazione degli edifici di grandi dimensioni o complessi edilizi dismessi; il miglioramento delle relazioni con i tessuti urbani circostanti o ricomposizione dei margini urbani; la realizzazione di soluzioni edilizie ad alto livello di sostenibilità, in particolare per il miglioramento dell'efficienza energetica e l'uso integrato di fonti rinnovabili, la riqualificazione delle connessioni con gli spazi e servizi pubblici. E ancora, il recupero di ambiti con presenza di immobili di edilizia residenziale pubblica interessati da degrado socio-economico e urbanistico-edilizio, la promozione di interventi per il social *housing* e la qualità dell'abitare.
- b. Cultura. Come il recupero e la valorizzazione di spazi urbani da destinare a finalità culturali e sociali, restituendoli alla cittadinanza o interventi di recupero del patrimonio storico artistico architettonico delle città d'arte, che definiscano l'identità dei luoghi e siano portatori dei valori della comunità.
- c. Ambiente come interventi integrati in ambito urbano.





La dimensione finanziaria di ciascuna proposta poteva essere compresa tra 4 milioni di euro (soglia minima) e 10 milioni di euro (soglia massima) del costo totale. Con delibera 422 dell'11 aprile 2022 Regione Toscana ha selezionato 10 progetti tra quelli partecipanti alla manifestazione di interesse, i quali vedono coinvolti 15 Comuni e che risultano finanziabili per un importo complessivo di 61milioni di euro.

TABELLA 7.6 - I PROGETTI SELEZIONATI DALLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE POR FESR

COMUNE	PROPOSTA PROGETTUALE	COSTO TOTALE	COFINANZIAMENTO MAX AMMISSIBILE*
Follonica	Rigenerazione urbana Area ILVA	€ 10.000.000,00	€ 8.000.000,00
Siena	Progetto strategico di riqualificazione area urbana e rigenerazione socio- culturale del Parco delle Mura di Siena comprendente la Fortezza Medicea e il Complesso San Marco	€ 10.000.000,00	€ 8.000.000,00
Poggibonsi	ABCura	€ 10.000.000,00	€ 8.000.000,00
Lucca	Quartieri Social_ San Concordio e Ponte a Moriano	€ 9.949.762,03	€ 7.860.312,00
Prato	Rigenerazione del polo teatrale del Fabbricone e nuove connessioni urbane	€ 10.000.000,00	€ 8.000.000,00
San Giovanni Valdarno	Tra Natura E Cultura	€ 9.500.000,00	€ 7.600.000,00
Livorno	Hangar creativi – Spazi rigenerati per arte, cultura e impresa	€ 15.850.000,00	€ 8.000.000,00
Monteroni d'Arbia, Rapolano Terme, Castellina in Chianti	Vivere il territorio: un nuovo modo di abitare	€ 9.880.000,00	€ 7.904.000,00
Firenze	Rigenerazione urbana del Complesso San Salvi - riqualificazione dei padiglioni 33-34-35-37 e dei loro spazi verdi di pertinenza, per finalità di housing, servizi e attività culturali	€ 10.000.000,00	€ 8.000.000,00
Calcinaia, Bientina, Buti, Vicopisano	Ecosistema Culturale Valdera Nord Monte Pisano	€ 7.500.000,00	€ 6.000.000,00

\*Da stimarsi sulla base della percentuale pari al massimo all'80% dell'ammissibile, pari a 10 M€  
Fonte: Regione Toscana



## 7.6 Contributi regionali per interventi di rigenerazione urbana per i comuni con meno di 15.000 abitanti

In attuazione della legge n. 145 del 30.12.2018 e s.m.i. “Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2019 e bilancio pluriennale per il triennio 2019-2021”, articolo 1, comma 134 e seguenti, che assegna alle regioni a statuto ordinario contributi a favore dei Comuni per investimenti finalizzati anche a interventi di rigenerazione urbana, la Regione Toscana nel corso del 2021 ha emanato un avviso pubblico rivolto ai Comuni con popolazione inferiore a 15.000 abitanti per investimenti in progetti di rigenerazione urbana, coerenti con gli obiettivi di sviluppo definiti dalla legge regionale sul governo del territorio n. 65/2014.

I contributi, per investimenti, sono concessi per singole opere pubbliche, volte al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, alla riqualificazione delle aree degradate e delle aree dismesse; alla riqualificazione delle connessioni con il contesto urbano; alla riduzione dei fenomeni di marginalizzazione e di degrado sociale; al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e della sostenibilità ambientale. In particolare:

- a. riuso e rifunzionalizzazione di aree e di strutture edilizie esistenti pubbliche per finalità di interesse pubblico, compresa la demolizione di opere incongrue in ambiti esterni al perimetro del territorio urbanizzato volte a rimuovere situazioni di degrado fisico o paesaggistico e la sistemazione delle pertinenti aree;
- b. miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale, anche mediante interventi di ristrutturazione edilizia di immobili pubblici, con particolare riferimento allo sviluppo dei servizi sociali e culturali, educativi e didattici, ovvero alla promozione delle attività culturali e sportive;
- c. riqualificazione e valorizzazione di spazi aperti e di connessione urbana con particolare attenzione agli spazi e servizi pubblici, volti anche alla valorizzazione del sistema del verde, al miglioramento della sostenibilità ambientale o al rafforzamento delle reti ecologiche, a cui possono essere associati percorsi per la mobilità sostenibile.

I contributi in conto capitale vengono erogati fino a un massimo dell'80% delle spese effettivamente sostenute per la realizzazione dell'intervento, nei limiti dell'importo ammesso in graduatoria, con un massimale di contributo comunque non superiore a € 800.000.





La dotazione iniziale prevista, definita dalla DGR n. 559/2021 in euro € 5.093.086,31, suddivisa nelle annualità 2022 (€ 2.193.086,31) e 2023 (€ 2.900.000,00), è stata incrementata con DGR 792/2022 che dà il via libera all'ulteriore contributo, a valere sulle risorse rese disponibili dalla L. 145/2018 per l'annualità 2023, pari a 4.765.000 euro, unitamente alla quota regionale relativa all'annualità 2024, pari a 2.900.000 euro.

L'ampliamento delle risorse disponibili ha perciò consentito lo scorrimento della graduatoria, composta da 125 progetti ritenuti ammissibili e che inizialmente aveva finanziato le prime 9 proposte, permettendo il co-finanziamento di ulteriori 15 interventi.

TABELLA 7.7 - I PROGETTI AMMESSI A CONTRIBUTO L. 145/2018

COMUNE	PROV.	DENOMINAZIONE INTERVENTO	COSTO TOTALE	CONTRIBUTO RICHIESTO
Bagnone	MS	Recupero e sviluppo del centro storico attraverso interventi di rifunzionalizzazione e riqualificazione partecipati	277.053	207.553
Castelnuovo di Garfagnana	LU	Ristrutturazione edilizia e rigenerazione urbana - intervento di edilizia sostenibile e valorizzazione degli spazi aperti e aree a verde	966.169	772.935
Santa Fiora	GR	Trasformazione e riqualificazione della struttura alberghiera il Pratuccio in una struttura funzionale al progetto Santa Fiora smart-village - primo lotto	1.780.000	800.000
Chianciano Terme	SI	Riqualificazione dell'immobile ex albergo Florida e del giardino antistante per la realizzazione di una biblioteca e di un parco letterario	420.000	336.000
Fabbriche di Vergemoli	LU	Progetto per la riqualificazione e rigenerazione urbana area produttiva dismessa per finalità di interesse pubblico, miglioramento della qualità del decoro urbano e riqualificazione e valorizzazione degli spazi aperti a verde	850.000	680.000
Lucignano	AR	Ristrutturazione e rifunzionalizzazione dell'immobile ex Cinema Rosini per finalità sociali culturali ed educative	550.000	440.000
Montepulciano	SI	Riqualificazione immobile per realizzazione foresteria "dimora civica poliziana" in via Fiorenzuola vecchia n.5-9 e via del Teatro n.4 a Montepulciano	935.000	734.544
Chiusi della Verna	AR	Recupero e potenziamento del sistema dei servizi erogati al cittadino e al turista nel capoluogo	528.532	422.825
Arcidosso	GR	Riqualificazione e valorizzazione dell'area "la Fratta" sottostante le mura del centro storico di Arcidosso	1.030.332	800.000
Capannoli	PI	Intervento di rigenerazione urbana riguardante la ristrutturazione dell'ex scuola primaria in via Volterrana per lo sviluppo di servizi socio-culturali	950.000	760.000
Bientina	PI	Messa in sicurezza, restauro e ristrutturazione di "villa Pacini" - riqualificazione di spazi da adibire a finalità sociali e culturali	1.390.000	800.000



COMUNE	PROV.	DENOMINAZIONE INTERVENTO	COSTO TOTALE	CONTRIBUTO RICHIESTO
Scarperia e San Piero	FI	Nuova biblioteca piazza Torricella - Scarperia - assistenza bando "rigenerazione urbana"	2.833.941	800.000
Rignano sull'Arno	FI	Intervento di rigenerazione urbana - ex scalo merci ferroviario via della stazione	420.000	297.198
Vaiano	PO	Piazza pubblica tra via Ciampi e via della Seta in loc. La Briglia	287.916	227.916
Foiano della Chiana	AR	Intervento di rigenerazione urbana attraverso il restauro del teatro Giuseppe Garibaldi - primo stralcio	1.000.000	800.000
Fosdinovo	MS	Intervento di rigenerazione e miglioramento dell'accessibilità della piazza del fosso	484.000	387.200
Marradi	FI	Sulla via dell'acqua - rigenerazione urbana a passo d'uomo a Marradi	361.230	285.372
Cerreto Guidi	FI	Recupero della ex scuola materna di Bassa	500.000	400.000
Rapolano Terme	SI	Progetto di rigenerazione urbana con interventi di riqualificazione di piazza della repubblica e giardini pubblici a Rapolano Terme	1.132.278	797.278
Civitella Paganico	GR	Recupero e rifunzionalizzazione ad uso ricreativo-culturale ala nord-ovest ex scuola elementare di Paganico	318.000	231.648
Marciana Marina	LI	Recupero e risanamento conservativo della torre di Marciana Marina	598.453	413.051
Poppi	AR	Realizzazione di un centro polifunzionale per servizi alle famiglie in Ponte a Poppi	150.000	119.000
Seggiano	GR	Riuso e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente degli spazi pubblici - interventi di ampliamento, valorizzazione e allestimento del museo diffuso dell'olivastra e della terra nel centro storico di Seggiano	616.771	513.976
Castel Focognano	AR	Riqualificazione dell'ex edificio scolastico di Pieve a Socana, da destinare a spazio polifunzionale volto a implementare i servizi sociali, culturali, ricreativi, sportivi e di protezione civile nell'omonimo centro abitato - 1° lotto funzionale	1.300.000	800.000

Fonte: Regione Toscana



## IL TEMA DELL'ABITARE ALL'INTERNO DEL PNRR

Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) rappresenta lo strumento attraverso cui il nostro Paese ha programmato interventi, investimenti e riforme resi possibili dal *Next Generation EU* (Ngeu), il Programma di prestiti e sovvenzioni lanciato nel luglio 2020 dall'Unione Europea volto a rilanciare la crescita degli Stati membri e a superare le criticità rese ancora più evidenti dalla Pandemia.

Il Piano italiano si articola in 6 Missioni, ovvero aree tematiche principali su cui intervenire, individuate in piena coerenza con i 6 pilastri del *Next Generation EU*. Le Missioni si articolano in Componenti, aree di intervento che affrontano sfide specifiche, composte a loro volta da Investimenti e Riforme.

Una specifica Missione, 5 “Inclusione e Coesione”, è dedicata alle infrastrutture sociali, al sostegno alle politiche attive del lavoro e alla coesione territoriale, con particolare riferimento alle aree interne. La missione a matrice sociale del PNRR cerca di intervenire sulle situazioni di fragilità sociale ed economica, sulle famiglie, sugli anziani non autosufficienti e sulle persone con disabilità, andando a rafforzare al contempo la componente infrastrutturale dei servizi sociali.

La Missione 6 “Salute” è invece rivolta al rafforzamento del Sistema Sanitario Nazionale e, in particolare, ai servizi sanitari di prossimità e all'investimento casa come primo luogo di cura – assistenza domiciliare.

L'orizzonte temporale per la realizzazione degli interventi si estende fino al primo semestre del 2026, con l'erogazione dei finanziamenti legata al rag-



giungimento di *milestone* e obiettivi intermedi, coerentemente con la logica performativa di Ngeu.

Il Programma Ngeu - con i Piani nazionali che da essi derivano - nasce come risposta alle difficoltà evidenziate dai modelli di sviluppo e dai sistemi di Servizio dei Paesi europei durante il periodo pandemico, con particolare riferimento alle disuguaglianze presenti all'interno delle comunità. La casa, quale luogo di vita, di socializzazione, di cura, è evidentemente uno dei temi su cui il Piano italiano investe le maggiori risorse, e in particolare all'interno delle Missioni 5 e 6 sopra citate. Rigenerazione urbana e riqualificazione dei luoghi dell'abitare, prossimità dei servizi e casa come primo luogo di cura, sicurezza degli alloggi e transizione ecologica, riduzione delle disuguaglianze sociali sono gli elementi trasversali che si colgono all'interno dei diversi interventi finanziati.

All'interno della Missione relativa all'Inclusione e coesione sociale (5), il focus sulla qualità dell'abitare è evidentemente il filo conduttore che lega i diversi programmi e linee di finanziamento sulla rigenerazione urbana (cfr. Cap. 7), volti al recupero e alla valorizzazione del tessuto sociale, oltre che urbano, anche attraverso l'incremento della disponibilità di alloggi di *affordable housing*, ovvero a canoni sostenibili.

Il Fondo complementare del PNRR rende altresì possibili gli interventi di riqualificazione energetica e sicurezza sismica di alloggi di edilizia residenziale pubblica (Missione 2) - oltre 2.700 gli alloggi ERP coinvolti in Toscana -, intervenendo su un patrimonio spesso vetusto e privo di quelle risorse adeguate a far rientrare nel circolo delle assegnazioni alloggi di qualità dal punto di vista infrastrutturale e delle prestazioni energetiche (cfr. Focus Sicuro, verde e sociale: il programma di riqualificazione degli alloggi ERP finanziato dal PNRR). Interventi analoghi sono altresì resi possibili anche nel settore privato attraverso Ecobonus e Sismabonus fino al 110 per cento per l'efficienza energetica e la sicurezza degli edifici.

Ancora all'interno della Missione 5, in particolare nella Sottocomponente "Servizi sociali, disabilità e marginalità sociale" insistono poi alcuni interventi rivolti a specifiche categorie di popolazione - persone con disabilità, anziani non autosufficienti, persone senza dimora - dove il tema dell'abitazione e della domiciliarità delle cura qualificano gli interventi che saranno messi in campo dagli Ambiti territoriali sociali.

Per quanto riguarda l'autonomia degli anziani non autosufficienti, una specifica linea d'azione persegue l'obiettivo di prevenire l'istituzionalizzazione attra-





verso strutture alloggiative e dotazioni strumentali innovative che consentano agli anziani di conseguire e mantenere una vita autonoma e indipendente, con la garanzia di servizi accessori, in particolare, legati alla domiciliarità, che assicurino la continuità dell'assistenza, secondo un modello di presa in carico sociosanitaria. Gli ambiti territoriali potranno creare reti che servano gruppi di appartamenti non integrati in una struttura, assicurando loro i servizi necessari alla permanenza in sicurezza della persona anziana sul proprio territorio, a partire dai servizi domiciliari. In alternativa gli ATS potranno proporre la progressiva riqualificazione di strutture residenziali pubbliche in gruppi di appartamenti autonomi, dotati delle attrezzature necessarie e dei servizi attualmente presenti nel contesto istituzionalizzato. Elementi di domotica, telemedicina e monitoraggio a distanza permetteranno di aumentare l'efficacia dell'intervento. La *ratio* di questi interventi è quella di favorire, dove possibile, il mantenimento della persona all'interno dei contesti familiari, dotandoli di tecnologie e servizi domiciliari funzionali allo scopo. Questa azione della Missione 5 si integra con l'Investimento 1.2: Casa come primo luogo di cura e telemedicina, rivolto ad incrementare e qualificare i servizi domiciliari secondo l'approccio dell'integrazione socio-sanitaria.

Rispetto alla disabilità, la componente M5C2 del Piano persegue l'obiettivo di accelerare il processo di de-istituzionalizzazione delle persone con disabilità al fine di migliorare la loro autonomia e offrire opportunità di accesso nel mondo del lavoro, anche attraverso la tecnologia informatica. Si prevede di attuare progetti di servizi, coerenti con le misure già in essere afferenti al Fondo per il Dopo di noi e al Fondo nazionale per la non autosufficienza, attraverso la definizione di un progetto personalizzato stipulato con la persona con disabilità e la sua famiglia, favorendo l'inserimento nel mondo del lavoro e l'autonomia abitativa attraverso gruppi appartamento.

Per le persone senza dimora una specifica linea di intervento è dedicata alla realizzazione di interventi di *Housing first*<sup>1</sup>: si tratta di un'assistenza alloggiativa temporanea ma di ampio respiro, fino a 24 mesi, tendenzialmente in appartamenti raccolti in piccoli gruppi sul territorio, destinati a singoli o piccoli gruppi di individui, ovvero a nuclei familiari in difficoltà estrema che non possono immediatamente accedere all'edilizia residenziale pubblica e che necessitano di una presa in carico continuativa. Il progetto non costituisce uno strumento di contrasto all'emergenza abitativa in generale, bensì uno strumento rivolto a persone in condizioni di fragilità, innanzitutto quelle senza dimora, per la realizzazione di un percorso individuale verso l'autonomia. La soluzione alloggiativa viene affiancata da un progetto individualizzato

<sup>1</sup> Uno specifico approfondimento sui progetti di *Housing First* in Toscana è contenuto nell'edizione precedente del presente Rapporto (99 – 108).



volto all'attivazione delle risorse del singolo o del nucleo familiare, con l'obiettivo di favorire percorsi di autonomia e rafforzamento delle risorse personali, per agevolare la fuoriuscita dal circuito dell'accoglienza ovvero l'accesso agli interventi di supporto strutturale alle difficoltà abitative (edilizia residenziale pubblica o sostegni economici all'affitto).

Sempre per le persone in condizioni di estrema marginalità abitativa è prevista l'attivazione di centri servizi per il contrasto alla povertà aperti alla cittadinanza. Al loro interno potrà svolgersi una limitata accoglienza notturna, attività di presidio sociale e sanitario, ristorazione, distribuzione della posta per i residenti presso l'indirizzo fittizio comunale, mediazione culturale, counseling, orientamento al lavoro, consulenza legale, distribuzione di beni in riuso, banca del tempo, ecc. Rappresenteranno un luogo sicuro, integrato con i centri di accoglienza e con le mense sociali, dove offrire servizi per il contrasto della povertà. Potranno vedere l'attivo coinvolgimento delle organizzazioni di volontariato, a rafforzamento dei servizi offerti, il collegamento con le AUSL e i servizi per l'impiego, anche per la realizzazione di tirocini formativi.



# BIBLIOGRAFIA

**Baldini, M. (2010)**

La casa degli italiani, Bologna, Il Mulino.

**Belotti, E. (2021)**

Socializzazione della finanza o finanziarizzazione del sociale? La mercatizzazione dell'edilizia sociale in Lombardia e il caso del Sistema Integrato di Fondi, in «Rassegna Italiana di Sociologia», 3/2021, pp. 1-33.

**Belotti, E. e S. Arbaci (2021)**

From right to good, and to asset: The state-led financialisation of the social rented housing in Italy, in «Environment and Planning C: Politics and Space», 39, 2, pp. 414-433.

**Busso S. e J. Dagnes (2013)**

Oltre il debito informativo? I sistemi informativi sociali come problema di governance, in «Autonomie locali e servizi sociali», 3, pp. 373-387.

**Gant, A. C. (2016)**

"Holiday rentals: The new gentrification battlefield." Sociological Research Online 21.3: 112-120.

**Costarelli, I. e M. Maggio (2021)**

Il welfare abitativo italiano Un'analisi delle normative regionali del decennio 2008-2018, in «Rivista Italiana di Politiche Pubbliche», 16, 2, pp. 295-329.

**Cucca, R. e L. Gaeta (2018)**

Ritornare all'affitto. Politiche pubbliche contro la sclerosi proprietaria, in «Politiche sociali/Social Policies», 1, pp. 87-102.

**De Conno A., Frangioni T., Mori M. e Popolla M. (2022)**

La centralità dell'Abitare: Housing first in Toscana pp. 159-184 [www.regione.toscana.it/documents/10180/13843813/Pov21-VI-web.pdf/b90ad144-7e81-b288-2631-9f1347fb1267?t=1644501315736](http://www.regione.toscana.it/documents/10180/13843813/Pov21-VI-web.pdf/b90ad144-7e81-b288-2631-9f1347fb1267?t=1644501315736)

**De Santis, M. (2022)**

Dieci progetti per la qualità abitativa. Concorso di idee per l'edilizia sociale nel post-pandemia, Didapress, Firenze.

**D'Eramo, M. (2017)**

Il selfie del mondo. Indagine sull'età del turismo, Feltrinelli.

**Filandri, M. A., Olagnero, M., Semi, G. (2020)**

Casa dolce casa? Italia, paese di proprietari. Il Mulino.

**Gargiulo, E. (2011)**

Localizzazione dei diritti o localismo dell'appartenenza? Abbozzo di una teoria della residenza. SMP

**Minelli, A. R. (2004)**

La politica per la casa, Bologna: Il Mulino.

**Mugnano, S. (2017)**

Non solo housing: qualità dell'abitare in Italia nel nuovo millennio, Milano: FrancoAngeli.

**Osservatorio sociale regionale (2021)**

Abitare in Toscana, Decimo rapporto sulla condizione abitativa. Firenze: Regione Toscana. [www.regione.toscana.it/-/decimo-rapporto-sulla-condizione-abitativa-in-toscana-anno-2021](http://www.regione.toscana.it/-/decimo-rapporto-sulla-condizione-abitativa-in-toscana-anno-2021)

**Osservatorio sociale regionale (2022)**

Quinto rapporto sulle povertà e l'inclusione sociale in Toscana anno 2021, Regione Toscana, [www.regione.toscana.it/osservatoriosocialeregionale/attivita/esclusione-sociale-e-poverta/le-pubblicazioni](http://www.regione.toscana.it/osservatoriosocialeregionale/attivita/esclusione-sociale-e-poverta/le-pubblicazioni)



**Picascia, S., Romano, A., Teobaldi, M. (2017)**

The airification of cities: Making sense of the impact of peer to peer short term letting on urban functions and economy, Proceedings of the Annual Congress of the Association of European Schools of Planning, 11-14/07/2017. Lisbon.

**Poggio, T. e D. Boreiko (2018)**

L'affitto sociale in Italia: criticità e prospettive in «Polis», 32, 1, pp. 45-76.

**Purcell, Mark (2006)**

"Urban democracy and the local trap." Urban studies 43.11: 1921-1941.

**Raitano, M. (2015)**

L'impatto delle spese per la casa sulla distribuzione dei redditi in Italia, in Farina, F. e Franzini, M. (a cura di), La casa, il benessere e le disuguaglianze, Egea.

**Taccone, G. (2009)**

Social housing: le origini del fenomeno e la "fascia grigia". In XXX Conferenza Italiana di Scienze Regionali (AISRe), Firenze.





# SINTESI DELL'UNDICESIMO RAPPORTO ABITARE IN TOSCANA

“Abitare in Toscana – Anno 2022” rappresenta lo strumento conoscitivo a supporto delle politiche regionali e locali concernenti la casa. Il rapporto, redatto dall'Osservatorio Sociale regionale in collaborazione con il Settore Politiche Abitative della Regione e giunto alla sua undicesima edizione, affronta le tematiche dell'abitare approfondendo dati e informazioni relativi alle condizioni economiche delle famiglie, ai *trend* del mercato immobiliare (sia con riferimento alle compravendite che alle locazioni), agli sfratti e all'edilizia residenziale pubblica. Su aspetti di particolare interesse sono stati poi elaborati degli approfondimenti, che quest'anno riguardano il programma “Sicuro, verde e sociale” di riqualificazione degli alloggi Erp finanziato dal PNRR, alcuni progetti di risposta all'emergenza abitativa sviluppati nei territori di Lucca e Pistoia e la nuova stagione di opportunità riguardante la rigenerazione urbana. Il lavoro, come sempre, si configura come un *unicum* a livello nazionale rispetto alla quantità e qualità delle informazioni fornite; tutto ciò è reso possibile dal ruolo terzo svolto dall'Osservatorio Sociale regionale in collaborazione con ANCI Toscana e dal Settore Politiche abitative di Regione Toscana in sinergia con i Comuni e le aziende per la casa.

## TREND SOCIODEMOGRAFICI

I dati di contesto regionali rispetto al 2021, analizzati anche in ottica comparata con il periodo pre-pandemico, si possono riassumere schematicamente così:

- in una popolazione pressoché stabile da alcuni anni (circa 3.676.000 residenti) prosegue l'ormai costante processo di invecchiamento, che in Toscana ha una dinamica più accelerata



rispetto alla media italiana, con l'indice di vecchiaia arrivato a 2,19 anziani per ogni under 14 (Italia 1,87) e cresce la pressione delle classi cosiddette inattive (giovannissimi e anziani) su quelle cosiddette attive (15-64 anni) con un rapporto di 61 a 100;

- il mercato del lavoro, ad oggi ancora influenzato dalle conseguenze della pandemia, ha visto un aumento del tasso di attività al 71,1% (+0,2 sul 2020 e +6,6% sulla media nazionale 2021) grazie anche alla significativa partecipazione delle donne al mercato del lavoro (con il 65,3% la Toscana è la quinta regione per tasso di attività femminile). Gli occupati sono calati del 2,7% rispetto al 2020 e del 3,5% rispetto al 2019 (commercio e lavoratori autonomi i più penalizzati) e dunque il tasso di disoccupazione, pur tra i meno elevati del Paese, è cresciuto nuovamente dopo cinque anni tornando al 7,5% (media Italia 9,5%) e sui livelli del 2018;
- nel 2021 è cresciuto il livello di impoverimento della popolazione e si sono ulteriormente accentuate le disuguaglianze. L'incidenza della povertà relativa familiare, mitigata nel 2020 dagli interventi governativi con varie tipologie di ristori e contributi (5,9% rispetto al 5,8% del 2019 nonostante i rivolgimenti della crisi sanitaria), ha registrato per il 2021 un aumento, attestandosi al 6,7%. Gli individui in condizione di povertà relativa, che già nel 2020 avevano registrato una crescita (dal 7,7% al 8,3%), aumentano ulteriormente arrivando al 10,5%. La disuguaglianza è ben rappresentata dalla distribuzione dei redditi IRPEF: il 71,9% dei contribuenti toscani dichiara un reddito compreso fra 0 e 26.000 euro, contro il 28,1% che possiede un reddito maggiore ai 26.000 euro;
- la spesa sociale sostenuta in Toscana per interventi legati all'abitare per l'anno 2019, ultimo anno di rilevazione Istat, è pari a 18.176.332 (circa un milione e mezzo in più rispetto all'anno precedente): l'81,6% per servizi di contributo per alloggio, l'8,6% per intermediazione abitativa/assegnazione di alloggi, il 6,5% per dormitori per persone senza dimora e il 2,5% per strutture di accoglienza per persone senza dimora.

#### LO STOCK ABITATIVO E LE TRANSAZIONI DI UNITÀ IMMOBILIARI

Per quanto riguarda lo stock ad uso residenziale, gli immobili sono in crescita, anche se con tassi relativamente ridotti rispetto al recente passato (da +0,25% nel 2016 a +0,20% nel 2020). Inoltre, la pandemia interrompe un ciclo di espansione delle transazioni che durava dal 2014 (-8,4% rispetto





al 2019). I prezzi al metro quadro diminuiscono per le compravendite (-1% nelle città capoluogo e -1,4% considerando il resto del territorio regionale) mentre per le locazioni valgono considerazioni più complesse e che vedono andamenti molto differenziati da zona a zona. Al 2021 si contano in Toscana 2.138.924 immobili residenziali: la categoria A2, abitazioni di tipo civile, con il 45,1% resta la tipologia nettamente più diffusa nel territorio regionale, seguita da abitazioni di tipo economico A3 con il 28,9% e da quelle popolari A4 con il 17,6%. Nell'ultimo decennio si è riscontrata una crescita dello stock abitativo che ha portato ad un aumento del +5,8% in Italia, mentre in Toscana il ritmo è stato leggermente inferiore con un +3,6%.

Le transazioni di unità immobiliari, il cui ciclo di espansione era stato interrotto nel 2020 dalla pandemia, hanno ripreso a crescere nel 2021 (51.326 transazioni) registrando un aumento del 35,3% sul 2020 e un +24% rispetto al 2019. Prosegue la diminuzione delle quotazioni medie del prezzo degli immobili (2.041 euro medi al mq) con un meno 0,3% rispetto al 2020 e -1,3% rispetto al 2019.

#### LE MISURE DI SOSTEGNO ALL'AFFITTO

La situazione venutasi a creare nel 2020 a causa dell'emergenza sanitaria, protrattasi per molti versi anche per il 2021, ha un carattere di decisa straordinarietà, così come, al pari, sono stati straordinari gli sforzi statali e regionali in termini di risorse stanziare per tentare di riequilibrare le situazioni di nuovo o acuto disagio abitativo.

Le risorse stanziare nel 2021 in Toscana provengono dalle seguenti fonti:

- circa 13,9 milioni dal Fondo sociale per l'affitto ex Legge 431/98 (che sono cresciuti a 21 milioni per il 2022);
- circa 3,8 milioni dal finanziamento del fondo sociale per l'affitto predisposti dai Comuni;
- circa 5 milioni dal Decreto sostegni bis;
- circa 6,4 milioni dal Fondo sociale europeo;
- circa 13,6 milioni di risorse del POR FSE 2014-2020 destinate al sostegno agli affitti dalle Società della Salute e dalle Conferenze zonal integrate nell'ambito di quanto previsto dal DL 18/2020 (convertito dalla Legge 27/2020, che prevedeva che le Amministrazioni pubbliche titolari di Programmi cofinanziati dai Fondi Strutturali potessero destinare le risorse a interventi di contrasto all'emergenza Covid-19) e accolto da Regione Toscana con Decreto 20130 del 09/12/2020. Si precisa che le risorse sono state utilizzate negli anni 2020 e 2021.





Per quanto riguarda le risorse stanziare dal Fondo sociale per l'affitto (Legge 431/98), in risposta alle criticità sopraggiunte conseguentemente alla diffusione dell'emergenza sanitaria il Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibile è intervenuto aumentando gli stanziamenti e allargando la platea di soggetti beneficiari del Fondo sociale per l'affitto. Su questo versante, nel 2021 sono state presentate e validate 15.149 domande di contributo affitto per la fascia A (famiglie con redditi più bassi e condizioni economiche più svantaggiate) e 5.204 per la fascia B (la cosiddetta "fascia grigia", che formalmente possiede un reddito superiore a quello necessario ad accedere alle graduatorie ERP ma che riscontra difficoltà nel mantenere i costi abitativi del libero mercato). Guardando al *trend* degli anni più recenti si riscontra un deciso aumento del numero di domande nel raffronto fra 2019 e 2020, aumentate rispettivamente del 21,7% per la fascia A e dell'80% per la fascia B. Implicitamente le ragioni di tale incremento sono da ricondurre agli effetti prodotti dalla crisi sanitaria e ai contraccolpi di carattere economico comportati. A dimostrazione di quanto sia impattante la crisi causata dal COVID-19 anche per il 2021 continuano a crescere le domande di contributo affitto, segnando, per le richieste di fascia A, un aumento del 3,5% in rapporto all'anno precedente e del 14,5% per quelle di fascia B.

#### SFRATTI E SOSTEGNO ALLA MOROSITÀ INCOLPEVOLE

Dopo il blocco degli sfratti attuato nel corso delle fasi più acute della pandemia, il quadro che presentiamo quest'anno non è ancora quello che ci aspetteremmo di vedere "a regime", ma si possono già notare i primi segnali di incremento di richieste (2.864 del 2021, erano 2.181 del 2020), provvedimenti (3.148 vs 1.641), esecuzioni di sfratto (948 vs 407). I provvedimenti emessi sono già tornati quasi ai livelli pre-pandemia (erano 3.300 nel 2019), mentre le esecuzioni aumentano di oltre il 130% rispetto all'anno precedente.

Le risorse relative allo specifico fondo nazionale dedicato alla morosità incolpevole sono tornate ad aumentare, per il 2021 sono pari a 3.976.413 euro sul territorio regionale. Le erogazioni risultano pari a 921.476,63 euro, coprendo 128 nuclei familiari.

Per quanto riguarda il Fondo regionale di contrasto alla morosità incolpevole, per il 2021 le erogazioni sono pari a € 529.830,97 euro (101 nuclei beneficiari).

#### EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Il patrimonio immobiliare dell'edilizia residenziale pubblica toscana al 2021 è costituito da 5.872 edifici, che assommano 49.894 alloggi (ovvero 304 alloggi ogni 10mila famiglie residenti). Oltre la metà di questi edifici è stata costruita prima del 1970, mentre sono circa l'8% gli alloggi di recentissima costruzione (dopo il 2000). Alla data del 31 dicembre 2021 risultavano in co-





struzione 293 alloggi, di cui 93 con prevista disponibilità nel 2022. Gli alloggi sfitti sono 4.051 (8% del totale alloggi), più del doppio di quanti erano nel 2015 e il 65% di essi è in attesa di ristrutturazione (per 1/3 già finanziata). Per il triennio 2020-2022, la Regione Toscana ha destinato 32,4 milioni di euro per interventi di manutenzione, qualificazione, efficientamento energetico e ripristino del patrimonio ERP e fino al 2026 il PNRR destina alla Toscana oltre 93 milioni di euro per riqualificare l'edilizia residenziale pubblica dal punto di vista energetico e della sicurezza sismica.

I nuclei attualmente residenti in alloggi di Erp sono 45.640 su tutto il territorio regionale (di cui il 12,7% stranieri), e sono mediamente composti da 2,38 persone, per un totale di 108.452 inquilini. La maggioranza dei nuclei (il 54%) ricade nella fascia del canone protetto; segue la fascia del canone sociale (23%) e del canone minimo (17%). I nuclei risultanti morosi da almeno sei mesi al 2021 sono 11.390 (1/4 del totale assegnatari). Per concludere il quadro di sintesi, le domande presentate nel corso del 2021 per l'inserimento nelle graduatorie comunali per l'accesso agli alloggi ERP sono state 19.094, e di queste quasi l'85% (16.148) hanno dato esito positivo in termini di accoglimento.

#### APPROFONDIMENTO SULL'EMERGENZA ABITATIVA IN TOSCANA

L'approfondimento qualitativo ha riguardato alcuni progetti abitativi sviluppati nei territori di Lucca e Pistoia. Non si tratta di una mappatura complessiva, restituendo un'immagine della complessità dell'intervento abitativo, per mettere in luce possibili spunti per un dibattito di più ampia scala. In particolare, il capitolo si concentra su alcuni progetti di sostegno alla locazione assimilabili al modello delle Agenzie sociali per la casa, alcuni progetti di abitare supportato sperimentali, e alcuni interventi rivolti alla grave marginalizzazione adulta. All'interno di un quadro composito possono essere individuate le difficoltà nell'uscita dalla pandemia, rafforzate dalla crisi energetica, i vincoli connessi a un mercato del lavoro spesso precario e poco remunerativo, e a traiettorie di vita spesso frammentate e complesse. Emergono alcune linee comuni di approfondimento: il ruolo che i territori locali, e le reti che in questi si sviluppano, assumono rispetto al piano nazionale delle politiche abitative; le difficoltà connesse a finanziamenti spesso di natura progettuale e temporanea; le differenti sfumature assunte dal concetto di autonomia, molto utilizzato dagli attori locali; le difficoltà connesse alla targhettizzazione dell'intervento rispetto a alcune categorie, a partire da quella di fascia grigia; l'ampiezza dei fenomeni di disuguaglianza e precarietà abitativa a fronte delle ridotte risorse che messe in gioco dai vari attori.



## LA NUOVA STAGIONE DELLA RIGENERAZIONE URBANA

Alcuni significativi processi di trasformazione e rigenerazione urbana che coinvolgono i Comuni toscani, per programmi e fonti di finanziamento attraverso i quali sono veicolati:

- PNRR: un ambito di intervento specifico è rivolto a Rigenerazione urbana e *Housing* sociale, con risorse pari a oltre 9 miliardi di euro a livello nazionale. Alla Toscana sono stati destinati 318,2 milioni euro (cui vanno aggiunti ulteriori 27 milioni a titolo di cofinanziamento da parte degli Enti locali, per un totale di 345,2 milioni di euro) a finanziamento di opere all'interno di 51 Comuni della Regione per una superficie rigenerata pari a oltre 1,5 milioni di mq.
- Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA): il Programma, entrato a far parte del PNRR italiano, ha una dotazione complessiva nazionale di 3,2 miliardi di euro e in Toscana i progetti finanziati presentati da Comuni capoluogo, Città metropolitana di Firenze e Regione sono stati 11, per un totale di risorse intercettate pari a 162,2 milioni di euro.
- Piani urbani integrati: all'interno del programma, che prevede interventi dedicati alle periferie delle Città Metropolitane attraverso una pianificazione urbanistica partecipata, la Città Metropolitana di Firenze ha ricevuto il finanziamento, pari a 157 milioni di euro, alla cui realizzazione concorrono ulteriori 113 milioni di euro di co-finanziamento, per un totale complessivo di 270 milioni di euro, per progetti di sport e benessere e di cultura e inclusione sociale che coinvolgono 18 comuni del territorio fiorentino.
- Il Programma FESR (Fondo europeo di sviluppo regionale 2021-2027): sono 10 le proposte progettuali che coinvolgono 15 Comuni toscani per recupero e valorizzazione degli spazi urbani da destinare a finalità sociali, culturali e di sostenibilità che risultano finanziabili per un importo complessivo di 61 milioni di euro. Tali idee e strategie progettuali integrate saranno sviluppate a seguito dell'approvazione del Programma regionale FESR 2021-27, all'interno dell'Obiettivo Specifico 5.1 intitolato "*Promuovere lo sviluppo sociale, economico e ambientale integrato ed inclusivo, la cultura, il patrimonio naturale il turismo sostenibile e la sicurezza nelle aree urbane*".





#### IL TEMA DELL'ABITARE ALL'INTERNO DEL PNRR

Oltre le risorse destinate alla Rigenerazione urbana e all'*housing* sociale, il PNRR assume la centralità della dimensione abitativa anche in ambiti di intervento più vicini agli ambiti delle Missioni 5 (Inclusione sociale e Coesione) e 6 (Salute). Nella Missione 5, in particolare nella Sottocomponente "Servizi sociali, disabilità e marginalità sociale" insistono alcuni interventi rivolti a specifiche categorie di popolazione - persone con disabilità, anziani non autosufficienti, persone senza dimora - dove il tema dell'abitazione e della domiciliarietà della cura qualificano gli interventi che saranno messi in campo dagli Ambiti territoriali sociali.





# ATTRIBUZIONI

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

- A Biancamaria Cigolotti l'Introduzione
- Ad Andrea Failli i capitoli 1, 2, 3 e i paragrafi 5.2 e 5.3
- A Tommaso Frangioni i capitoli 4 e 6
- A Massimiliano Faraoni il paragrafo 5.1
- A Luca Caterino i capitoli 7, 8, il paragrafo 5.4 e il Focus Sicuro, verde e sociale:  
il programma di riqualificazione degli alloggi ERP finanziato dal PNRR



# OSSERVATORIO SOCIALE REGIONALE

Regione Toscana | Direzione Sanità Welfare e Coesione Sociale, Settore Welfare e Innovazione Sociale

“Le funzioni regionali finalizzate alla realizzazione di un sistema di osservazione, monitoraggio, analisi e previsione dei fenomeni sociali del sistema integrato, nonché di diffusione delle conoscenze, sono realizzate tramite una struttura organizzativa denominata osservatorio sociale regionale [...] Alla realizzazione delle funzioni [...] concorrono i comuni, tramite uno specifico accordo tra la Regione e il soggetto rappresentativo ed associativo della generalità dei comuni in ambito regionale, supportando le funzioni dell'osservatorio sociale in ambito territoriale” (L.R. 41/2005 “Sistema integrato di interventi e servizi per la tutela dei diritti di cittadinanza sociale”, art. 40).

“La Regione [...] provvede: alla organizzazione di un sistema informativo integrato a livello regionale, che consenta la puntuale conoscenza dei dati inerenti al patrimonio ERP, la implementazione della banca dati dell'Osservatorio sociale regionale, istituito ai sensi della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 41 (Sistema integrato di interventi e servizi per la tutela dei diritti di cittadinanza sociale), nonché la elaborazione e diffusione del rapporto sulla condizione abitativa di cui alla lettera a) del comma 3 dell'articolo 5, e permetta altresì di accrescere l'efficacia nella determinazione dei piani e dei programmi di intervento.

A tal fine i soggetti gestori ed i comuni sono tenuti a garantire il necessario flusso informativo dei dati in loro possesso anche attraverso l'utilizzo di una piattaforma informatica, predisposta dalla Regione, che consenta il trasferi-



mento in tempo reale, o a scadenze predeterminate, dei dati ritenuti utili ai fini dello svolgimento delle funzioni di cui al presente articolo, nel rispetto della vigente normativa in materia di protezione dei dati personali” (L.R. 2/2019 “Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica (ERP)”, art. 3, co. 1 lett. a).



