ABITARE IN TOSCANA

2023

DODICESIMO RAPPORTO SULLA CONDIZIONE ABITATIVA

Regione Toscana

Osservatorio Sociale Regionale

anci toscana

Abitare in Toscana - Dodicesimo Rapporto sulla Condizione abitativa
Regione Toscana
Direzione Sanità Welfare e Coesione Sociale
Settore Welfare e Innovazione Sociale
Osservatorio Sociale Regionale
Responsabile dell'Osservatorio Sociale Regionale è Alessandro Salvi – Dirigente del Settore Welfare e Innovazione Sociale

Il gruppo di lavoro dell'Osservatorio Sociale - Condizione abitativa, coordinato da Silvia Brunori (Settore Welfare e Innovazione Sociale Regione Toscana) e Luca Caterino (Federsanità Anci Toscana) è costituito da Maurizio De Zordo, Cristina Degli Innocenti, Francesca Dimichino e Vanessa Vettori (Settore Politiche Abitative Regione Toscana), Alessio Arces, Agnese Bardelli, 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. Silvia Brunori e Andrea Failli ne hanno curato l'edizione.

Per l'approfondimento sul caso studio di Livorno si ringraziano: Elisabetta Cella e Andrea Raspanti (Comune di Livorno).
Per l'approfondimento "Abitare con cura" si ringrazia l'intero Ufficio Immigrazione ANCI Toscana.

Alle attività di ricerca e fornitura dei dati hanno collaborato:
I Settori Politiche Abitative; Welfare e Innovazione Sociale; Transizione Ecologica 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 Maurizio De Zordo, Cristina Degl'Innocenti, Francesca Dimichino, Vanessa Vettori, Daniele Scaturro (Settore Politiche Abitative). David Tei e Ilaria D'Urso (Direzione Ambiente energia - Settore Transizione ecologica). Simone Tartaro e Anna Maria Grasso (ARRR spa). Alessio Arces (Federsanità Anci Toscana).
Immagine di copertina di Stas Knop (Pexels)
Progetto grafico di Osman Bucci, Sandro Bartoletti
Catalogazione nella pubblicazione (CIP) a cura della Biblioteca della Toscana Pietro Leopoldo del Consiglio Regionale della Toscana.
Abitare in Toscana: 2023: dodicesimo rapporto sulla condizione abitativa / Regione Toscana, Direzione sanità welfare e coesione sociale, Settore welfare e Innovazione Sociale; Osservatorio sociale regionale; gruppo di lavoro dell'Osservatorio sociale coordinato da Silvia Brunori, Luca Caterino, Andrea Failli; premessa di Serena Spinelli. - Firenze: Regione Toscana, 2023
1. Toscana <Regione>: Direzione sanità welfare e coesione sociale: Settore welfare e innovazione sociale 2. Toscana <Regione>: Osservatorio sociale regionale 3. Brunori, Silvia 4. Caterino, Luca 5. Andrea, Failli 6. Spinelli, Serena
363.509455
Problemi sociali - Temi: Abitazioni - Toscana - Ricerche
ISBN 9788894721256
2023 Federsanità-Anci Toscana

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

Per il download di questa e delle precedenti edizioni del Rapporto consultare il sito:
https://www.regione.toscana.it/osservatorio-socialeregionale/attivita/condizione-abitativa/le-pubblicazioni
Ottobre 2023 – Distribuzione gratuita

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

INDICE

Premessa 5

Introduzione 7

SEZIONE PRIMA – IL MONITORAGGIO DEI DATI 11

1 TERRITORIO, AMBIENTE E DINAMICHE SOCIOECONOMICHE 11

1.1 Territorio e ambiente 11

1.1.1 Immobili residenziali e grado di urbanizzazione 12

1.1.2 Dinamiche territoriali 16

1.1.3 Questioni energetiche, rifiuti e ambiente 25

1.2 Traiettorie demografiche 33

1.3 Il mercato del lavoro e andamento occupazionale 36

1.4 Condizioni socio-economiche, abitative e la spesa sociale dei Comuni 38

1.4.1 Titolo di godimento dell'abitazione e povertà 43

2 IL MERCATO IMMOBILIARE 45

2.1 Compravendite, mutui e locazioni 45

2.2 Il fondo sociale per l'affitto ex lege 431/98 50

2.3 I canoni concordati 59

2.4 Le agenzie sociali per la casa 60

3 GLI SFRATTI E LE MISURE DI SOSTEGNO 63

3.1 Gli sfratti in Toscana 64

3.2 Misure di sostegno per persone sfrattate 65

3.2.1 Il Fondo nazionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli 65

3.2.2 Il Fondo regionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli 75

3.3 Le commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo 79

4 L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 81

4.1. Il patrimonio 83

4.1.1 Gli edifici Erp e l'età delle costruzioni 83

4.1.2 Gli alloggi Erp: consistenza, dotazioni territoriali e caratteristiche 85

4.1.3 Le restituzioni di alloggi e lo stato di occupazione 93

Focus n. 1: Sicuro, verde e sociale - il programma di riqualificazione degli alloggi Erp finanziato dal PNRR 97

4.2 Gli inquilini 99

4.3 La domanda di alloggi 105

4.4 Dati gestionali 120

Focus n. 2: l'indagine sugli Interventi di supporto alla dimensione abitativa rivolta ai Comuni toscani 128

SEZIONE SECONDA – APPROFONDIMENTI 131

5 POLITICHE ABITATIVE E SISTEMA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA NEL CONTESTO LIVORNESE 131

5.1 Contestualizzazione 131

5.1.1 Perché Livorno 132

5.1.2 Un sistema che si auto-sostiene (?) 133

5.2 Tettonica delle politiche abitative. Disallineamento tra potenzialità d'intervento e efficacia di risposta a bisogni abitativi 135

5.2.1 Elementi di crisi 138

5.3 Il Protocollo su emergenza abitativa e graduazione degli sfratti 139

5.4 La necessità di rimettere al centro le politiche per la casa 141

6 – ABITARE CON CURA 143

6.1 Il percorso che ha portato all'elaborazione di un documento di orientamento per la transizione e l'inclusione abitativa rivolto alle politiche pubbliche toscane 143

6.2 Il documento di orientamento per la transizione e l'inclusione abitativa rivolto alle politiche pubbliche toscane: direttrici di lavoro per le politiche pubbliche toscane 146

Sintesi del Dodicesimo Rapporto sulla condizione abitativa – Abitare in Toscana 147

Bibliografia 153

Attribuzioni 155

PREMESSA

La pubblicazione del Dodicesimo Rapporto sulla condizione abitativa in Toscana avviene in un contesto socio-economico tra i più complessi dell'intera storia recente. In questo triennio tanto la crisi sanitaria, quanto il conflitto tra Russia e Ucraina, hanno radicalmente stravolto le condizioni di vita di una vastissima parte della popolazione globale, in cui purtroppo è il concetto stesso di vita ad essere stato messo duramente alla prova; prima da una minaccia invisibile quale il COVID-19 e successivamente da una molto concreta come la guerra.

Le esternalità generate da questo prolungato periodo di crisi hanno posto sotto pressione l'intera infrastruttura sociale, all'interno della quale si sta attualmente riscontrando una diffusa tendenza di impoverimento, causata dalla spinta inflazionistica prodotta dall'aumento dei costi delle materie energetiche. Il deterioramento del contesto economico amplia dunque il numero di famiglie a rischio di povertà, e parallelamente, peggiora le condizioni di coloro che già si trovavano in situazioni di indigenza, comportando un considerevole aggravio sui sistemi sociosanitari.

Per fronteggiare le criticità che questo periodo storico ci sta ponendo difronte, torna ad essere quantomai centrale il tema abitativo. Garantire l'esigibilità del diritto alla casa significa infatti tentare di contrastare l'insieme di

diseguaglianze che proprio a partire dalla dimensione abitativa si vengono a produrre sia in termini socio-economici, ma anche di salute e benessere. In questa direzione basti pensare all'importanza assunta dall'ambiente domestico all'interno delle azioni promosse dalle Missioni 5 e 6 del PNRR, declinato come primo luogo di cura. Nello stesso panorama si collocano gli interventi di Housing first e l'insieme di finanziamenti per le opere di riqualificazione, finalizzati al miglioramento della qualità abitativa in una prospettiva che attribuisce alla casa il principale ruolo di discrimine nel produrre rischi di natura sociale e fenomeni di marginalizzazione.

Per quanto ad oggi il tema dell'accesso a eque forme abitative rappresenti una delle questioni più rilevanti per garantire un benessere esteso all'intera comunità, non va comunque nascosto che ci troviamo difronte a un periodo di assoluta difficoltà, legato principalmente al decadimento del blocco degli sfratti, e al mancato rifinanziamento del Fondo sociale per l'affitto ex L.431/98. Quest'ultima forma di supporto ha rappresentato nell'ultimo anno una preziosa risorsa per offrire respiro economico alle famiglie e per contenere forme di conflitto derivanti da situazioni di morosità. Il mancato finanziamento del Fondo apre alla necessità di riflettere per elaborare delle strategie differenti per poter dar risposta ai bisogni abitativi della cittadinanza. In questa direzione il lavoro di analisi effettuato dall'Osservatorio Sociale Regionale risulta particolarmente utile per intravedere scenari possibili e supportare azioni e decisioni.

Volgendo dunque lo sguardo verso l'immediato futuro sarà fondamentale lavorare ancor più sinergicamente con Comuni, enti del terzo settore e intere comunità per incrementare il bagaglio di risorse a disposizione per salvaguardare l'attuale sistema di sostegno all'abitare, e per farlo evolvere verso una dimensione ancor più sociale e capace di offrire risposta a bisogni sempre più complessi.

Serena Spinelli

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

INTRODUZIONE

Già in passato tra le pagine di questo Rapporto è stato fatto riferimento alle politiche abitative utilizzando il concetto di "*Wobbly Pillar*" (Torgersen, 1987), ovvero di colonna instabile del welfare. Un concetto che, in particolare, abbiamo utilizzato a proposito dell'estrema variabilità dei livelli di finanziamento degli interventi rivolti alla dimensione abitativa, tra gli altri: edilizia residenziale pubblica, edilizia residenziale sociale, contributi per il pagamento dell'affitto e a sostegno della morosità incolpevole, persone senza dimora.

L'emergenza Covid-19 prima e il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza poi hanno rimesso al centro delle politiche – e dei finanziamenti – il tema dell'abitare, inteso finalmente in un'accezione non limitata alla sola disponibilità dell'alloggio, ma anche con un'attenzione alla componente ecosistemica, con l'obiettivo di creare un abitare di qualità: i programmi di finanziamento per la rigenerazione urbana, il programma Housing First rivolto alle persone senza dimora, la riqualificazione sismica ed energetica dell'ERP, la casa come primo luogo di cura (in quest'ultimo caso, con particolare riferimento alle persone con disabilità e in condizione di non autosufficienza) sono i principali interventi che hanno trovato spazio all'interno del Piano nazionale finanziato dalle risorse europee di Next Generation EU.

Allo stesso tempo l'emergenza pandemica, prodromica ad una crisi economica e occupazionale che ha ulteriormente ampliato la forbice delle disuguaglianze all'interno delle comunità, ha portato ad un rafforzamento di quegli interventi di tipo economico in grado di ammortizzare gli effetti della crisi: nel 2022 il Fondo per il contributo affitto ex L.431/1998 ha toccato i livelli massimi di finanziamento (25,9 milioni di euro), grazie alla cifra record – mai toccata in precedenza – dello stanziamento ministeriale, pari a 330 milioni di euro, di cui quasi 21 spettanti alla Toscana. Per capire meglio la portata di tali cifre, basti pensare che il Fondo nazionale era stato azzerato nel triennio 2016-2018 e portato a 10 milioni nel 2019 (di cui 664mila spettanti alla Toscana), prima della progressione durante la fase Covid-19. Solo in Toscana, nel 2022 sono state registrate oltre 22mila domande ammesse, a rappresentazione di un bisogno pari a quasi 60 milioni di euro, circa 3 volte la cifra destinata dalla ripartizione ministeriale. Un contributo, quindi, certamente non risolutivo per intero della questione ma che rappresenta uno strumento di indubbia efficacia e funzionalità, anche nell'ottica di prevenire situazioni di morosità incolpevole e conseguenti richieste di sfratto, con costi sociali e di sistema difficilmente quantificabili.

Tali risorse hanno consentito, pur all'interno di un quadro non privo di criticità relativamente alle condizioni economiche, sociali e abitative delle famiglie, di assicurare la tenuta sociale delle comunità, anche di fronte all'intervento di blocco degli sfratti – che ha riguardato quasi per intero l'anno 2020 e, con parziali e progressive deroghe, il 2021 – il quale ha comportato un irrigidimento del mercato privato dell'abitazione, in particolar modo dal punto di vista delle garanzie richieste ai conduttori e della stessa disponibilità dei proprietari ad affittare a individui e nuclei in condizioni di maggiore fragilità socio-economica. In altre parole, le risorse nazionali destinate al contributo per la locazione hanno rappresentato uno straordinario presidio di welfare, in assenza del quale i Comuni – quali Enti più vicini ai bisogni dei cittadini e titolari della funzione socio-assistenziale – avrebbero dovuto fronteggiare una domanda ben maggiore di quella sperimentata nel periodo, dove pure l'emergenza pandemica ha provocato l'emergere di nuovi bisogni e categorie sociali fino a quel momento non intercettate dai Servizi pubblici.

Il 2023 però ha visto fare un nuovo, brusco, passo indietro allo strumento nato dalla L.431, il cui Fondo non è stato rifinanziato attraverso la Legge finanziaria, analogamente a quanto avvenuto (già dal 2022) per il Fondo nazionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli.

Se proseguiamo il confronto con gli strumenti e i finanziamenti che hanno, per così dire, beneficiato della spinta data dall'emergenza pandemica, anche la rigenerazione urbana ha visto interrompersi – nel 2023 – un flusso di finanziamenti che sembrava appena iniziato, in attesa di una normativa quadro nazionale per lo sviluppo territoriale e urbanistico che, ancora oggi, si rifà alla legge urbanistica del 1942, la 1150, insieme al decreto sugli standard urbanistici 1444/1968. I Fondi destinati alla rigenerazione urbana (dal Programma PINQuA ai fondi previsti dalle Leggi finanziarie dello Stato per il 2021 e il 2022, dal Por-Fesr fino alle risorse di Regione Toscana) hanno consentito a tantissimi Comuni – dalle Città ai piccoli e medi centri – di progettare interventi di recupero di patrimonio dismesso e rifunzionalizzazione di aree degradate o periferiche, che hanno consentito in parte anche l'ampliamento del numero di alloggi destinati a finalità sociali (ERP ed ERS). Tali interventi si sono innestati all'interno di un dibattito centrato attorno alla qualità dell'abitare, intesa

non soltanto nelle sue componenti infrastrutturali e urbanistiche, ma anche e soprattutto sociali, di creazione e recupero di quegli elementi che costruiscono non solo luoghi, ma comunità.

Questo quadro, pur parziale, ci restituisce una ritrovata dinamicità delle politiche per l'abitare nel nostro Paese, pur all'interno di un quadro ancora fortemente segmentato e, forse, privo di una strategia complessiva ancorata ad uno scenario di medio-lungo periodo - come dimostra la brusca interruzione di alcuni dei canali di finanziamento descritti - con il rischio di veder interrompere sul nascere molte progettualità che nel frattempo sono iniziate a nascere sui territori, anche grazie alla spinta portata dall'emergenza pandemica, che ci ha messo di fronte all'evidenza della centralità della questione abitativa. Quest'ultima nel frattempo ha subito ulteriori contraccolpi dalle questioni legate all'aumento dei prezzi dell'energia, portando all'attenzione il tema certamente non nuovo, ma che ha ritrovato un'accresciuta dimensione quantitativa, della cd. "povertà energetica", questione che tocca trasversalmente tanto le famiglie in affitto che quelle proprietarie dell'abitazione, accomunate da livelli di reddito medio-bassi.

Sulla base di questo quadro complesso, fortemente disarticolato e su cui il livello dei finanziamenti appare considerevolmente ridotto, il Dodicesimo Rapporto sulla condizione abitativa in Toscana cerca di fornire un quadro conoscitivo chiaro e che tenga conto il più possibile delle diverse dimensioni che ruotano attorno all'abitare: a partire da quest'anno nel primo capitolo, accanto alla sezione socio-demografica, viene introdotta un'area relativa alla relazione tra ambiente e territorio, tra risorse naturali e attività antropiche, nella consapevolezza che non si può prescindere dalla lettura di tali dimensioni nell'interpretazione di certi fenomeni.

Il monitoraggio dati prosegue attraverso l'analisi del mercato immobiliare, sia nella componente relativa alla compravendita che per quanto riguarda le locazioni. Informazioni di dettaglio sono fornite poi in alcuni dei principali strumenti di sostegno monetari, già citati: dal Fondo per il sostegno all'affitto, ai Fondi – nazionale e regionale – per la morosità incolpevole. Il quarto capitolo offre poi il monitoraggio sistematizzato e puntuale dell'Edilizia residenziale pubblica in Toscana, inteso tanto nella sua componente patrimoniale che in quella relativa ai nuclei familiari presenti negli alloggi, o in graduatoria in attesa di assegnazione. Proprio su quest'ambito prosegue lo sforzo dell'Osservatorio Sociale Regionale (OSR) di affinare restituzione e analisi dei dati ad un livello territoriale il più vicino possibile a quello delle politiche di interesse, in questo caso il LODE e la Zona distretto.

Anche in questa edizione, infine, sono stati condotti due approfondimenti, uno relativo alle strategie di intervento per l'emergenza abitativa messe in campo dal Comune di Livorno, l'altro riferito ad un complesso percorso di costruzione di Linee guida per la progettazione e gestione di percorsi di transizione abitativa con un approccio collaborativo e inclusivo, svolto all'interno di un progetto europeo FAMI condotto da ANCI Toscana in collaborazione con Regione Toscana e altri attori territoriali rilevanti su questo tema.

1

TERRITORIO, AMBIENTE E DINAMICHE SOCIOECONOMICHE

1.1 Territorio e ambiente

In questa sezione vengono illustrate alcune dinamiche di carattere ambientale e di trasformazione della composizione territoriale che incidono in maniera considerevole rispetto alle condizioni abitative dei diversi ambiti zonali toscani. Molti dei dati e delle evidenze presentate rappresentano una novità (fonti e impianti di energia, produzione e riciclo rifiuti, temperature medie) all'interno di questo rapporto di monitoraggio dedicato alla condizione abitativa in Toscana, riprendendo però un filo conduttore – quello delle diverse dimensioni della qualità dell'abitare[1] - che l'Osservatorio Sociale Regionale ha ormai adottato da qualche anno con specifico riferimento a questo tema, richiamando del resto, nell'ambito più ampio del welfare, i cosiddetti determinanti di salute.

Senza timore quindi di "andare fuori strada", questo Rapporto introduce una maggiore attenzione ai temi ambientali e realizza un tentativo di fornire un

[1] Per approfondire si rimanda a:
Osservatorio sociale regionale (2021). Abitare in Toscana, Decimo rapporto sulla condizione abitativa. Firenze: Regione Toscana;
Osservatorio sociale regionale (2022). Abitare in Toscana, Undicesimo rapporto sulla condizione abitativa. Firenze: Regione Toscana;

quadro conoscitivo ancora più esaustivo a beneficio delle comunità. In una fase in cui la transizione ecologica non rappresenta più un obiettivo cui tendere, bensì una fase storica reale in cui siamo pienamente immersi, benché ancora lontani dagli obiettivi di neutralizzazione degli effetti delle attività antropiche sull'ambiente posti dalla Comunità internazionale e soprattutto, per quanto ci riguarda, dall'Unione Europea.

1.1.1 Immobili residenziali e grado di urbanizzazione

Nella tabella è riportata la suddivisione per categoria catastale[2] degli immobili presenti sul territorio toscano. La categoria A2 abitazioni di tipo civile, resta con il 46,3% la tipologia più diffusa sul territorio regionale, seguita dalle abitazioni di tipo economico A3 con il 29,6% e da quelle popolari, A4, con il 17,9%. Complessivamente le tre categorie rappresentano, con il 93,8%, la quasi totalità delle tipologie di immobili situate nel territorio toscano.

TABELLA 1.1 IMMOBILI RESIDENZIALI IN TOSCANA PER PROVINCIA E CATEGORIA CATASTALE (PERCENTUALE DI RIGA E VALORE ASSOLUTO COMPLESSIVO) ANNO 2022

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	V.A.
Arezzo	0,1	19,9	52,4	21,9	1,8	0,8	2,8	0,3	192.060
Firenze	0,7	50,5	32,4	10,4	1,4	0,2	3,9	0,5	525.391
Grosseto	0	54,1	7,4	32,5	1,1	0	4,7	0,2	174.277
Livorno	0	73,7	11,8	12,4	0,6	0	1,4	0,1	218.043
Lucca	0	16,0	51,8	22,6	2,2	0,4	6,8	0,1	239.905
Massa	0	46,3	15,6	28,9	4,3	0,3	4,5	0,1	133.678
Pisa	0,1	71,7	4,2	20,4	0,9	0,1	2,5	0,1	225.470
Pistoia	0	11,0	66,2	15,4	1,7	0,6	5,0	0,2	159.659
Prato	0,4	57,9	31,4	4,6	0,8	0,2	4,4	0,2	113.690
Siena	0,1	54,5	17,8	21,3	0,6	0	5,2	0,4	161.658
TOSCANA	**0,2**	**46,3**	**29,6**	**17,9**	**1,5**	**0,2**	**4,0**	**0,3**	**2.143.831**

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

Focalizzando l'attenzione sulla possibile disponibilità degli immobili (indicatore in grado di restituirci una misura del livello di pressione abitativa e, quindi, dell'eventuale sbilanciamento tra domanda e offerta), si riscontra, sul piano regionale, che le abitazioni superano del 21,5%

[2] Introdotte 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; A11: abitazioni tipiche, ossia quelle abitazioni che individuano il luogo dove si trovano, come trulli o rifugi di montagna. Nella suddivisione non è riportata la categoria A10 in quanto fa riferimento ad immobili destinati ad utilizzo di uffici, studi privati e attività professionali.

il numero di famiglie residenti, producendo un disavanzo di 461.223 edifici ad utilizzo residenziale. Assumendo uno sguardo di dettaglio sui capoluoghi di provincia, si riscontra che Prato, con un'eccedenza di 7.000 alloggi, è il territorio nel quale emerge il minor disavanzo di immobili, che in percentuale superano il numero di famiglie del 6,15%. Diametralmente all'opposto Grosseto, al netto di un surplus di 70.150 abitazioni, si contraddistingue per essere la provincia con il rapporto percentuale tra immobili e nuclei familiari più elevata, pari al 40,3%. Sebbene sia piuttosto complesso rintracciare i molteplici fattori che possono determinare un così elevato disavanzo, resta comunque da segnalare la forte vocazione turistica che connota la zona, con una plausibile elevata presenza di seconde case e di immobili destinati a scopi turistici e dunque sottratti al mercato residenziale. Tale ipotesi sembra essere supportata da ulteriori percentuali elevate di eccedenza di abitazioni rispetto al numero di famiglie che si riscontrano in altre territori provinciali caratterizzati da rinomate località turistiche come nel caso di Massa-Carrara, 34,3%, Livorno, 28,8% e Lucca 28,6%.

TABELLA 1.2 NUMERO DI IMMOBILI RESIDENZIALI, NUCLEI FAMILIARI E RAPPORTO PERCENTUALE IN TOSCANA

	Immobili residenziali 2022	Nuclei familiari 2021	Differenza	Rapporto % immobili e famiglie
Arezzo	192.060	147.521	44.539	23,2
Firenze	525.391	456.078	69.313	13,2
Grosseto	174.277	104.127	70.150	40,3
Livorno	218.043	155.340	62.703	28,8
Lucca	239.905	171.240	68.665	28,6
Massa	133.678	87.818	45.860	34,3
Pisa	225.470	187.299	38.171	16,9
Pistoia	159.659	126.724	32.935	20,6
Prato	113.690	106.690	7.000	6,15
Siena	161.658	119.737	41.921	25,9
TOSCANA	**2.143.831**	**1.682.608**	**461.223**	**21,5**

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

In linea di continuità con quanto descritto nelle righe precedenti, un ulteriore fattore che spesso è correlato all'eccedenza tra abitazioni e nuclei familiari è connesso alla collocazione territoriale in cui sono situati gli immobili. Aspetti come la facilità di accesso ai servizi, i trasporti e la mobilità, e più in generale le possibilità occupazionali, rappresentano alcuni dei principali fattori che determinano lo status di un luogo. Una più alta presenza degli elementi citati frequentemente si accompagna a contesti caratterizzati da una maggiore appetibilità abitativa. Di contro una minor presenza disincentiva la residenzialità in determinati territori, producendo effetti di spopolamento e di relativo abbandono delle abitazioni. È questo il caso delle cosiddette aree interne, ossia dei contesti in cui la più elevata difficoltà a spostarsi, ad accedere a servizi e a trovare opportunità occupazionali, produce un fenomeno di de-antropizzazione e di relativo inutilizzo del patrimonio immobiliare.

I dati sul grado di urbanizzazione dei territori, raccolti dall'indagine Istat sulla "Classificazione statistica e la dimensione dei comuni" per l'anno 2022, offre una restituzione rispetto alla natura composita dei vari ambiti che popolano il contesto toscano. Per definire le caratteristiche territoriali, l'indagine adotta il parametro *degree of urbanisation* (DEGURBA)[3], 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"[4] (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/km² 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/km² 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 38,9% della popolazione risiede in città, zone densamente popolate o piccole città e sobborghi. Di contro il 61,3% risiede in zone rurali e scarsamente popolate. Nel raffronto con il 2021 è interessante notare che si registra una fluttuazione di circa il 6% della popolazione che è passata dal risiedere in città, e piccole città (45,03% per il 2021, contro il 38,9% del 2022) a zone rurali e scarsamente popolate, passato dal 55% del 2021 al 61,3% del 2022.

Osservando la densità di popolazione, Firenze con 3.569 abitanti per Km², le Apuane con 755 e la zona Livornese con 736, restano gli ambiti con i valori più elevati. Parallelamente proprio questi territori sono anche quelli in cui si rileva il calo maggiore di popolazione nel raffronto con l'anno precedente, con una decrescita dello 0,86% per Firenze e dello 0,72% per la zona Livornese.

[3] 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

[4] Per approfondire si veda: Istat "Forme, livelli e dinamiche dell'urbanizzazione in Italia", consultabile integralmente al seguente link: www.istat.it/it/files//2017/05/Urbanizzazione.pdf

TABELLA 1.3 GRADO DI URBANIZZAZIONE DELLE ZONE E DENSITÀ DELLA POPOLAZIONE

Zone-Distretto	Città o zone densamente popolate	Piccole città*	Zone rurali o zone scarsamente popolate	Densità popolazione/ Km^{2}**
Alta Val d'Elsa	0	40%	60%	106,9
Alta Val di Cecina-Valdera	0	41,2%	58,8%	102,7
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	5%	10%	85%	54,0
Amiata Senese e Val d'Orcia-Valdichiana Senese	0	33,3%	66,7%	60,2
Apuane	33,3%	66,7%	0	755,2
Aretina	16,6%	16,6%	66,7%	176,0
Casentino	0	0	100%	47,9
Colline dell'Albegna	0	12,5%	87,5%	35,0
Elba	0	14,3%	85,6%	127,8
Empolese-Valdarno-Valdelsa	0	73,4%	26,7%	256,9
Fiorentina Nord-Ovest	0	85,7%	14,3%	628,6
Fiorentina Sud-Est	0	42,8%	57,2%	149,4
Firenze	100%	0	0	3569,6
Livornese	33,4%	0	66,7%	736,5
Lunigiana	0	7,1%	92,9%	53,1
Mugello	0	25%	75%	55,5
Piana di Lucca	0	71,4%	28,6%	329,7
Pisana	11,1%	55,6%	33,3%	349,2
Pistoiese	0	55,6%	44,4%	244,4
Pratese	14,4%	28,6%	57,1%	721,3
Senese	0	13,3%	86,7%	62,4
Val di Chiana Aretina	0	40%	60%	89,3
Val di Nievole	0	100%	0	445,1
Valdarno	0	37,5%	62,5%	165,2
Valle del Serchio	0	10,52%	89,48%	59,2
Valli Etrusche	0	31,2%	68,8%	126,9
Valtiberina	0	14,8%	85,2%	43,1
Versilia	0	85,7%	14,3%	448,4
TOSCANA	**2,6%**	**36,3%**	**61,3%**	**159,7**

Fonte: nostra elaborazione su dati Istat bilancio demografico della popolazione e classificazione statistiche e dimensione dei comuni https://www.istat.it/it/archivio/156224

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

***Popolazione/km^2.*

1.1.2 Dinamiche territoriali

A fronte dei considerevoli cambiamenti climatici che si stanno verificando a livello globale diviene ancor più necessario monitorare gli effetti che quest'ultimi producono nel modificare la composizione territoriale, coinvolgendo inevitabilmente tanto gli insediamenti abitativi quanto le persone che li popolano.

In accordo con l'art. 6 della direttiva europea Alluvioni 2007/CE/60 gli Stati membri sono tenuti a produrre delle mappe della pericolosità alluvionale, individuando per ogni area geografica il rischio potenziale prodotto dall'eventuale verificarsi di tale evento. All'interno del "Rapporto sulle condizioni di pericolosità da alluvione in Italia e indicatori di rischio associati" (Lastoria, et.al., 2021) prodotto nel 2021 da ISPRA, è possibile rinvenire un quadro aggiornato di dati e informazioni che tracciano il livello di esposizione dei territori a rischi di natura idraulica. In particolare, recependo le indicazioni prodotte dalla menzionata direttiva europea, i dati sono organizzati secondo tre livelli di pericolosità:

- High Probability Hazard (Elevata pericolosità idraulica) a cui afferiscono territori che hanno subito eventi alluvionali nel corso degli ultimi 20-50 anni;
- Medium Probability Hazard (Media pericolosità idraulica) ossia territori in cui si sono verificati eventi alluvionali con tempi di ritorno compresi tra i 100 e i 200 anni;
- Low Probability Hazard (Bassa pericolosità idraulica) aree che hanno registrato alluvioni con tempi superiori ai 200 anni.

Entrando nel dettaglio dei dati riportati in tabella 1.4 si riscontra a livello regionale che il 6,15% della superficie territoriale, ossia 1.413 Km², è caratterizzata da una pericolosità idraulica elevata, la quale può salire ad un massimo del 21,22% in casi di pericolosità bassa, con possibilità di accadimento del fenomeno che sono però decisamente meno probabili. Guardando alla pericolosità elevata di ipotetici eventi alluvionali nei diversi ambiti territoriali toscani, la zona Pisana registra, con il 28,68%, la percentuale più consistente di territorio posta in condizioni di pericolosità idraulica elevata, la quale può arrivare a interessare un totale di 165 Km².

TABELLA 1.4 SUPERFICIE IN KM² A RISCHIO IDRAULICO (DATI IN PERCENTUALE)

Zone-distretto	% Superficie Km² Pericolosità Idraulica elevata	% Superficie Km² idraulica media	% Superficie Km² pericolosità Idraulica bassa
Alta Val d'Elsa	1,76	4,53	9,91
Alta Val di Cecina - Valdera	5,48	13,36	21,87
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	8,74	13,90	29,17
Amiata Senese e Val d'Orcia-Valdichiana Senese	5,65	10,12	16,28
Apuane	6,44	13,55	30,26
Aretina	1,48	7,94	15,49
Casentino	1,51	2,74	4,58
Colline dell'Albegna	11,11	18,05	27,03
Elba	10,84	10,92	14,10
Empolese-Valdarno-Valdelsa	7,15	15,21	27,66
Fiorentina Nord-Ovest	7,81	19,90	29,40
Fiorentina Sud-Est	1,79	3,26	5,12
Firenze	6,83	37,26	57,66
Livornese	11,62	19,46	41,61
Lunigiana	1,99	2,68	2,92
Mugello	1,58	3,47	5,32
Piana di Lucca	10,44	19,97	33,51
Pisana	28,68	55,70	77,68
Pistoiese	7,60	12,44	17,19
Pratese	7,52	10,98	23,93
Senese	3,41	9,39	17,23
Val di Chiana Aretina	3,75	17,91	28,66
Val di Nievole	4,28	25,45	37,53
Valdarno	2,15	3,90	9,96
Valle del Serchio	2,92	3,77	3,92
Valli Etrusche	7,86	18,84	43,42
Valtiberina	1,63	2,36	3,39
Versilia	15,15	21,32	37,84
TOSCANA	**6,15**	**12,16**	**21,22**

Fonte: ISPRA, mosaicatura pericolosità idraulica e frane 2020-2021

Come sommariamente accennato in apertura di questo paragrafo i cambiamenti climatici e il verificarsi di fenomeni ambientali estremi possono comportare considerevoli danni alla popolazione e ai relativi insediamenti abitativi di un determinato territorio. Nel territorio regionale si evince che il 7,63% degli edifici[5] è collocato in aree ad elevata pericolosità idraulica. Tra le zone che presentano le percentuali più consistenti di edifici ubicati in aree a rischio elevato troviamo l'Elba 24,81%, la zona Pistoiese 20,92% e la Pisana con il 18,6%. In aggiunta a queste zone si collocano al disopra della percentuale regionale anche le Apuane (13,49%), Pratese (12,42%), Piana di Lucca (9,67%) e Fiorentina nord-ovest (9,06%). Implicitamente in questi ambiti si necessità di una maggiore attenzione rispetto alla corretta realizzazione di interventi in grado di tutelare e salvaguardare il territorio dal verificarsi di eventuali rischi di natura idraulica.

TABELLA 1.5 PERCENTUALE DI EDIFICI SITUATI IN AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA (DATI EDIFICI CENSIMENTO 2011 E SUPERFICIE RISCHIO IDRAULICO E FRANA 2020)

Zone-distretto	% Edifici in aree a pericolosità elevata	% Edifici in aree a pericolosità media	% Edifici in aree a pericolosità bassa
Alta Val d'Elsa	1,86	4,37	14,34
Alta Val di Cecina-Val d'Era	2,83	32,23	46,72
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	5,59	8,20	41,64
Amiata Senese e Val d'Orcia-Valdichiana Senese	1,85	4,95	14,10
Apuane	13,49	32,35	78,31
Aretina	2,83	9,18	29,37
Casentino	2,05	8,12	18,58
Colline dell'Albegna	6,62	10,34	19,81
Elba	24,81	25,15	35,17
Empolese-Valdarno-Valdelsa	6,71	29,92	61,11
Fiorentina Nord-Ovest	9,06	39,84	77,04
Fiorentina Sud-Est	5,55	12,96	21,68
Firenze	2,52	45,35	81,99
Livornese	4,04	9,38	77,41
Lunigiana	3,91	5,93	7,40
Mugello	6,55	12,37	18,07
Piana di Lucca	9,67	30,35	71,94
Pisana	18,61	43,11	89,22
Pistoiese	20,92	37,47	59,00
Pratese	12,42	20,65	77,07
Senese	1,58	4,90	17,11
Val di Chiana Aretina	1,06	9,04	23,77
Val di Nievole	0,94	23,34	56,16
Valdarno	1,98	10,32	38,75
Valle del Serchio	5,64	12,69	14,03
Valli Etrusche	4,15	14,58	69,06
Valtiberina	2,94	3,53	4,63
Versilia	7,46	20,80	79,22
TOSCANA	**7,63**	**22,20**	**53,28**

Fonte: ISPRA, mosaicatura pericolosità idraulica e frane 2020-2021 e Istat, censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2011

[5] Il numero di edifici fa riferimento al censimento permanente delle abitazioni effettuato da Istat nel 2011. Sebbene il dato risalga ad un periodo temporale un po' desueto, fornisce comunque una buona approssimazione rispetto al contesto attuale, anche in ragione di una considerevole riduzione di costruzioni registratasi negli ultimi anni.

Come già effettuato per la sfera idraulica, nella tabella sottostante sono riportati i valori percentuali delle aree potenzialmente interessate da frane, suddivise per la loro classificazione di pericolosità. Prima di entrare nel merito del commento dei dati è opportuno effettuare alcune precisazioni per una loro corretta lettura. In prima istanza, circoscrivere la pericolosità da frana significa tentare di rappresentare un fenomeno potenziale che può verificarsi in un determinato luogo e momento. Si tratta pertanto di informazioni di carattere predittivo che tentano di determinare la portata dell'evento franoso e il potenziale coinvolgimento di porzione di territorio. A fronte di queste condizioni "l'analisi più comunemente effettuata è quella della suscettibilità o pericolosità spaziale, che consente di individuare le porzioni di territorio a maggiore probabilità di accadimento di fenomeni franosi" (Trigila, et.al., 2021:15). Il metodo di rilevazione è dunque strutturato per prendere in considerazione, "oltre alla massa già in movimento di frane attive, anche l'area che può essere interessata dall'evoluzione del dissesto (distanza di propagazione, limiti di retrogressione o possibile espansione areale)" (*Ibidem*, 2021:15).

In attuazione di quanto sancito dal DPCM 29 settembre 1998, i dati sui fenomeni franosi sono stati omogenizzati e classificati secondo 5 livelli di pericolosità: P4 – Molto elevata; P3 – Elevata; P2 – Media; P1 – Moderata; AA – Aree attenzionate. In attuazione dei criteri sanciti dal già citato DPCM, all'interno delle aree è possibile effettuare unicamente i seguenti interventi[6]:

- **Molto elevata**, demolizione senza ricostruzione; gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie o di volume e senza cambiamenti di destinazione d'uso; le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi; gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le pratiche per la corretta attività agricola e forestale con esclusione di ogni intervento che aumenti il livello di rischio; gli interventi volti alla bonifica dei siti contaminati; gli interventi di consolidamento e restauro conservativo dei beni culturali tutelati ai sensi della normativa vigente.
- **Elevata**, interventi di ampliamento di edifici esistenti per l'adeguamento igienico-sanitario e la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente.
- **Media**, gli interventi ammissibili sono quelli previsti dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica. Gli interventi generalmente sono soggetti ad uno studio di compatibilità finalizzato a verificare che l'intervento garantisca la sicurezza, non determini condizioni di instabilità e non modifichi negativamente i processi geomorfologici nell'area
- **Moderata**, è generalmente consentita ogni tipologia di intervento prevista dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

Entrando nel dettaglio dei dati riportati in tabella 1.6, e focalizzando l'attenzione sul livello di zona, le Apuane con l'8,29% risultano essere il distretto con la percentuale più elevata di territorio con rischio molto elevato di frana. Plausibilmente questo elemento è correlabile alla attività estrattiva che storicamente connota questo luogo, divenuto per questo celebre in tutto il mondo, e allo stesso tempo teatro di forti alterazioni del panorama ambientale che lo caratterizza. Sempre per la fascia di pericolosità molto elevata, più distaccata con il 5,95% troviamo la Zona Fiorentina sud-est. Per questa zona la percentuale cresce considerevolmente se viene presa in causa la fascia di pericolosità elevata, passando da 72 km² a 245 km² potenzialmente coinvolti, ampliando la percentuale al 20,23% del territorio.

[6] Il dettaglio delle categorie è interamente ripreso da: "Dissesto idrogeologico in Italia: pericolosità e indicatori di rischio" (Trigila, et.al., 2021).

Passando sul livello regionale si riscontra che in totale il 46,7% del territorio afferisce ad aree attenzionate per pericolosità di frana. Il 3,15%, ossia 724 Km², afferiscono alla fascia di pericolosità molto elevata, la quale aumenta se si addiziona la porzione di territorio che rientra in quelle a pericolosità elevata, con un coinvolgimento di 3.707 Km², ovvero il 16,13% del territorio totale. La Toscana si contraddistingue per essere la regione con la porzione maggiore di territorio a rischio molto elevato-elevato di frana, seguita dall'Emilia-Romagna con 3270 Km² e dalla Valle d'Aosta con 2671 Km².

TABELLA 1.6 AREA IN KM² A RISCHIO FRANA (DATI IN PERCENTUALE)

Zone-distretto	% Aree Km² a pericolosità frana Molto elevata	% Aree Km² a pericolosità frana Elevata	% Aree Km² a pericolosità frana Media	% Aree Km² a pericolosità frana Moderata
Alta Val d'Elsa	4,53	12,23	25,93	26,46
Alta Val di Cecina-Val d'Era	4,22	12,31	25,16	7,32
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	3,44	14,54	0,01	0,02
Amiata Senese e Val d'Orcia-Valdichiana Senese	4,75	13,70	11,96	5,73
Apuane	8,29	11,48	0,52	0,05
Aretina	1,18	6,69	4,05	62,17
Casentino	2,31	12,73	16,14	64,11
Colline dell'Albegna	1,58	21,52	0,20	0,02
Elba	2,58	5,61	0,00	0,00
Empolese-Valdarno-Valdelsa	4,82	8,27	43,05	17,66
Fiorentina Nord-Ovest	5,68	13,60	15,63	37,32
Fiorentina Sud-Est	5,95	20,23	20,91	46,70
Firenze	1,25	2,78	10,78	28,24
Livornese	3,12	9,48	9,80	7,27
Lunigiana	1,92	4,53	18,54	0,06
Mugello	4,07	16,58	7,06	29,75
Piana di Lucca	1,69	17,77	18,11	33,75
Pisana	1,46	3,21	5,06	23,46
Pistoiese	1,30	12,88	7,23	39,18
Pratese	0,75	5,68	12,10	46,59
Senese	3,05	10,73	4,23	9,90
Val di Chiana Aretina	0,31	4,89	3,07	48,80
Val di Nievole	0,34	11,04	14,56	37,16
Valdarno	4,74	10,65	14,08	62,38
Valle del Serchio	4,19	28,25	6,43	55,65
Valli Etrusche	1,82	8,34	0,34	0,81
Valtiberina	1,11	10,41	0,64	1,80
Versilia	3,99	16,95	1,65	17,15
TOSCANA	**3,15**	**12,98**	**9,98**	**20,56**

Fonte: ISPRA, mosaicatura pericolosità idraulica e frane 2020-2021

Il possibile verificarsi di un evento franoso può impattare, talvolta con conseguenze piuttosto catastrofiche, sugli insediamenti abitativi e sugli edifici che si trovano in un territorio a rischio. Sebbene il dato sugli edifici sia abbastanza datato risalendo al censimento permanente delle abitazioni del 2011, si evidenzia che nel territorio regionale sono in totale 62.294 gli edifici che sono collocati in zone a rischio molto elevato e elevato, preceduti unicamente dalla Campania con 85.559.

Nuovamente la zona delle Apuane, con il 4,76%, si contraddistingue come territorio con la percentuale più elevata di edifici che si trovano in aree a rischio molto elevato di frana, seguita dalla Valle del Serchio 3,53% e dalla Fiorentina sud-est 2,70%. Osservando invece la categoria di rischio elevato si nota che è la Valle del Serchio, con il 26%, ad essere la zona con la percentuale maggiore di edifici esposti a severe conseguenze prodotte da frane; seguita dalle Colline dell'Albegna, 14%, e dalla Fiorentina sud-est 10,74%.

Al netto di un numero così elevato di edifici esposti a rischi di frana è opportuno ricordare le importanti restrizioni che sussistono in queste zone rispetto agli interventi di edilizia; i quali, per migliorare l'incolumità pubblica, devono ridurre le vulnerabilità di edifici già esistenti senza aumentarne la superfice o il volume, oltreché senza modificarne le destinazioni d'uso. Le uniche tipologie di interventi concesse in tali zone riguardano il miglioramento della funzionalità di servizi igienico-sanitari di edifici già esistenti, o la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue.

TABELLA 1.7 PERCENTUALE DI EDIFICI SITUATI IN AREE DI PERICOLOSITÀ DI FRANA (DATI EDIFICI CENSIMENTO 2011 E SUPERFICIE PERICOLOSITÀ FRANA 2020)

Zone-distretto	Edifici in aree rischio Frana molto elevato	Edifici in aree rischio Frana elevato	Edifici in aree rischio Frana medio	Edifici in aree rischio Frana moderato
Alta Val d'Elsa	1,61	5,38	33,74	40,02
Alta Val di Cecina-Val d'Era	1,70	4,01	25,95	12,34
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	2,48	8,09	0,00	0,02
Amiata Senese e Val d'Orcia-Valdichiana Senese	2,16	8,31	20,89	15,26
Apuane	4,76	6,49	0,10	0,00
Aretina	0,39	1,88	5,70	80,81
Casentino	1,51	5,16	25,25	52,55
Colline dell'Albegna	2,49	14,02	0,04	0,02
Elba	2,24	7,95	0,00	0,00
Empolese-Valdarno-Valdelsa	1,22	2,62	27,48	10,00
Fiorentina Nord-Ovest	0,85	2,72	5,35	16,21
Fiorentina Sud-Est	2,72	10,74	25,85	44,05
Firenze	0,35	0,75	2,04	15,39
Livornese	0,67	3,68	3,26	6,99
Lunigiana	1,60	3,89	18,84	0,03
Mugello	2,50	7,81	8,19	50,21
Piana di Lucca	0,90	6,05	12,86	22,94
Pisana	0,34	0,67	2,04	13,11
Pistoiese	0,50	8,01	7,48	18,52
Pratese	0,20	1,43	5,65	13,11
Senese	1,53	4,22	4,16	5,97
Val di Chiana Aretina	0,12	3,42	9,47	69,98
Val di Nievole	0,25	3,43	16,27	24,54
Valdarno	1,74	4,63	15,13	44,18
Valle del Serchio	3,53	26,05	9,61	34,77
Valli Etrusche	0,47	1,86	0,03	0,05
Valtiberina	0,53	4,85	0,52	0,65
Versilia	2,18	7,47	1,16	4,18
TOSCANA	**1,43**	**5,57**	**9,61**	**18,32**

Fonte: ISPRA, mosaicatura pericolosità idraulica e frane 2020-2021 e Istat, censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2011

La tabella 1.8 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 km² di nuovo suolo rispetto al 2020. Firenze[7] con il 42% è la zona che, in rapporto alla

[7] 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.

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 km² ha consumato più suolo, seguita dall'Empolese-Valdarno-Valdelsa con 83,8 km².

Guardando alla differenza di suolo consumato fra il 2021 e il 2020 è la Valtiberina con 0,41 km² la zona ad averne consumato di più, seguita dalla zona Senese 0,30 km² e dall' Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana con 0,27 km². Focalizzando l'attenzione invece sulle zone che hanno 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"[8] 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).

Oltre alle importantissime funzioni richiamate nelle righe sovrastanti, il suolo, e il suo consumo prodotto da interventi che ne alterano la morfologia, rappresentano l'elemento che incide più di ogni altro nel verificarsi di fenomeni idrogeologici. Implicitamente l'alterazione del suolo può costituire in molte contesti la principale causa del verificarsi di eventi di natura franosa, così come può incidere nel rendere ancor più devastanti gli effetti di eventi alluvionali. Di contro la sua preservazione può rappresentare un ottimo deterrente sia al verificarsi di eventi idrogeologici sia nel mitigarne gli impatti prodotti da un loro verificarsi.

Per garantire la salvaguardia del suolo e degli ecosistemi che lo compongono, la Commissione europea (2021)[9] 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.

[8] Testo integrale consultabile al seguente link: https://www.snpambiente.it/wpcontent/uploads/2022/07/Rapporto_consumo_di_suolo_2022.pdf

[9] 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.

I dati riportati in tabella 1.8 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.

TABELLA 1.8 CONSUMO DI NUOVO SUOLO E VARIAZIONI ANNI 2020-2021

Zone-distretto	Suolo consumato 2021 in km²	Percentuale consumo 2021[10]	Suolo consumato 2020 in km²	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
TOSCANA	**1426,6**	**6,2%**	**1423,6**	**6,2%**	**2,96**

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

[10] Il dato percentuale sul consumo di suolo è stato calcolato rapportandolo con la superficie in km² dei comuni che compongono le varie zone distretto. Per vedere il dato sulla superficie delle zone si rimanda alla tabella 2.4.

1.1.3 Questioni energetiche, rifiuti e ambiente

I cambiamenti climatici, che nel contesto storico attuale stanno attanagliando il nostro Pianeta, rappresentano senza ombra di dubbio la questione più impellente su cui intervenire nel tentativo di ridurre attività ed emissioni che alterano in maniera considerevole l'ecosistema ambientale. Su questo solco si inseriscono importanti misure ad impatto europeo e nazionale, quali il *Green new deal* con cui si auspica di ridurre le emissioni di gas serra del 55% entro il 2030 per poi giungere a zero emissione entro il 2050. In parallelo il PNRR all'interno della *Missione 2 – Rivoluzione verde e transizione ecologica*, si pone come obbiettivo quello di incentivare forme di mobilità sostenibile, tutelare il territorio da rischi idrogeologici (trattati nel paragrafo precedente), sostenere l'economia circolare e l'agricoltura sostenibile, e infine di riqualificare edifici efficientandoli da un punto di vista energetico. In relazione a quest'ultimo punto diviene particolarmente rilevante tentare di ridurre le emissioni di CO_2 prodotte dagli impianti energetici presenti nelle abitazioni in quanto, secondo i dati forniti da ISPRA[11], costituiscono il 20% del totale del settore energetico in riferimento al periodo 1990-2021.

Nella figura 1.1 viene riportata la suddivisione in percentuale degli impianti per tipologia di combustibile. Il gas metano, con il 90%, rappresenta la fonte maggiormente diffusa. Per quanto la percentuale sia esigua, è interessante registrare che permane, con l'1%, la presenza di impianti alimentati a gasolio, in valori assoluti pari a 23.069. Ammonta invece al 2% la diffusione di impianti alimentati da fonti solide rinnovabili, pari a 38.726 unità presenti sul territorio regionale.

FIGURA 1.1 IMPIANTI CON GENERATORE DI CALORE A FIAMMA (GT) PER TIPOLOGIA DI COMBUSTIBILE

Fonte: ARRR spa e Regione Toscana

[11] ISPRA, (2023). Le emissioni di gas serra in Italia: obiettivi di riduzione e scenari emissivi.

In tabella è riportato il numero di impianti energetici a metano e GPL suddivisi per zona distretto correlati ad un periodo temporale d'installazione superiore o inferiore ai 15 anni. Focalizzando l'attenzione sulla tipologia di fonte energetica utilizzata, in linea di continuità con quanto evidenziato nella figura precedente, gli impianti a gas metano risultano essere quelli maggiormente diffusi su tutto il contesto regionale con 1.016.368 installazioni avvenute negli ultimi 15 anni. Per quanto riguarda gli impianti a GPL costituiscono la seconda tipologia maggiormente diffusa sul territorio toscano, ammontando al 7% del totale. Sebbene le scelte di installazione di tali impianti possano essere le più disparate, tuttavia soventemente si riscontra che gli impianti a GPL trovano una maggior distribuzione in territori in cui non riesce a giungere la ramificazione del sistema di tubazione del gas metano, circoscritta principalmente ad aree più impervie e periferiche. La zona Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana rappresenta l'ambito territoriale nel quale si rileva la maggior presenza di impianti a GPL, con 6.557 istallazioni avvenute negli ultimi 15 anni (10% del totale regionale) e 6.121 realizzate in un periodo antecedente agli ultimi 15 anni (9,4%). L'ampiezza della zona e le caratteristiche geomorfologiche che la contraddistinguono sembrano confermare la maggior diffusione di questa tipologia di impianti in contesti meno antropizzati, caratterizzati da insediamenti abitativi ubicati in territori decentralizzati e meno accessibili.

TABELLA 1.9 IMPIANTI GAS METANO E GPL PER ETÀ DI INSTALLAZIONE (DATI IN %)

Zone-distretto	GAS METANO		GPL	
	Impianto > 15 anni	impianto < 15 anni	Impianto > 15 anni	Impianto < 15 anni
Alta Val d'Elsa	2,9	1,7	2,1	1,8
Alta Val di Cecina-Val d'Era	3,5	4,0	2,9	3,5
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	4,5	4,3	10,0	9,4
Amiata Senese e Val d'Orcia-Valdichiana Senese	3,4	1,7	4,6	5,0
Apuane	5,0	4,5	0,6	0,6
Aretina	2,5	3,2	1,9	2,8
Casentino	0,6	0,7	2,0	1,9
Colline dell'Albegna	0,5	0,6	5,2	6,0
Elba	0,0	0,0	3,3	3,2
Empolese-Valdarno-Valdelsa	6,1	6,6	5,3	6,1
Fiorentina Nord-Ovest	4,5	5,3	2,2	2,1
Fiorentina Sud-Est	5,8	5,6	7,7	5,9
Firenze	9,9	11,6	0,2	0,3
Livornese	5,6	4,3	1,1	1,4
Lunigiana	1,9	1,2	7,0	5,2
Mugello	2,1	1,5	4,8	2,7
Piana di Lucca	4,3	4,7	4,7	4,9
Pisana	6,4	7,0	1,3	1,7
Pistoiese	3,3	4,1	3,3	3,8
Pratese	5,0	6,2	1,3	1,5
Senese	6,2	3,7	6,5	7,0
Val di Chiana Aretina	0,7	1,1	2,4	3,7
Val di Nievole	2,3	3,0	1,8	2,5
Valdarno	1,8	2,6	2,5	2,6
Valle del Serchio	0,9	0,8	4,3	2,9
Valli Etrusche	4,1	3,6	7,6	7,7
Valtiberina	0,6	0,7	1,0	1,3
Versilia	5,7	5,8	2,3	2,3
TOSCANA	**100**	**100**	**100**	**100**

Fonte: ARRR spa e Regione Toscana

Nella tabella 1.10 è riportata la suddivisione del numero di impianti alimentati a gasolio o da fonti energetiche solide rinnovabili (biomasse, legna, pellet). In maniera consapevole nella tabella sono state inserite due tipologie di fonti energetiche decisamente differenti ma che alla stessa maniera comportano rilevanti impatti sulle emissioni di PM10 nell'ambiente.

Implicitamente gli impianti a gasolio rappresentano una delle tipologie più nocive in termini di emissioni. A tal proposito la Direttiva 2012/27/UE, attuata in Italia per mezzo del D.Lgs 102/2014, stabilisce che i Paesi comunitari devono abbattere le emissioni inquinanti, in favore di soluzioni più sostenibili, anche per quanto riguarda le tipologie di impianti energetici delle abitazioni.

Contestualizzando al periodo odierno, negli ultimi anni, sono stati e sono in atto, diversi incentivi volti a favorire la dismissione di vecchi impianti obsoleti e inquinanti in favore di soluzioni energetiche maggiormente sostenibili. Tra le principali misure si segnala il Superbonus al 110% che prevede incentivi per la ristrutturazione e l'efficientamento energetico delle abitazioni; Bonus ristrutturazione 50%, volto a recuperare il patrimonio edilizio già esistente disincentivando le nuove costruzioni e il relativo consumo di suolo, mediante il quale si prevede la detrazione fiscale di spese connesse ad impianti energetici; Ecobonus 50% o 65% il cui scopo è quello di rendere più efficienti da un punto di vista energetico degli edifici già esistenti, per i quali sono previsti sgravi fiscali pari al 50% per l'installazione di generatori di calore di classe A e del 65% per generatori di classe A accompagnati da sistemi di termoregolazione evoluti. Per il raggiungimento di tale obbiettivo un ruolo cruciale è rivestito dalle Regioni, le quali possono legiferare e stanziare risorse per incentivare i processi di efficientamento energetico e di parallela dismissione degli impianti più inquinanti. A tal proposito a livello regionale uno degli interventi più rilevanti promosso negli ultimi anni è rappresentante dal PRQA – Piano regionale per la qualità dell'aria – in cui si riscontrano tra le misure principali quelle di regolamentare le combustioni di biomasse; incentivare l'efficientamento energetico e la mobilità elettrica; limitare la circolazione di mezzi diesel; ampliare le piste ciclabili, le aree alberate e il trasporto pubblico.

Osservando i dati riportati in tabella si evince che gli interventi a cui si è fatto cenno nelle righe precedenti devono rivolgersi principalmente verso 23.069 impianti alimentati a gasolio. Concentrandosi sul periodo d'installazione notiamo che 16.599 impianti posseggono un'età superiore ai 15 anni, pari al 67,6% del totale; mentre gli impianti con età inferiore ai 15 anni sono 6.470. Questi dati, oltre a fornire un quadro rispetto alle implicazioni ambientali prodotte dai generatori termici degli immobili, potrebbero costituire un'utile indicazione anche rispetto a delle potenziali condizioni di povertà energetica, da intendersi come una condizione di impossibilità ad accedere a livelli d'energia tali da soddisfare importanti bisogni primari (Bouzarovski, 2018). In questa direzione l'Osservatorio europeo della povertà energetica (EPOV) segnala quattro principali indicatori di misurazione dei livelli di povertà energetica:

- consumo energetico troppo basso;
- quota di reddito dedicata alla spesa energetica troppo elevata;
- ritardo nel pagamento delle bollette;
- incapacità di mantenere la casa adeguatamente calda o fredda.

In via del tutto ipotetica risulta plausibile immaginare che, a fronte degli importanti incentivi economici esposti nelle righe precedenti, la mancata dismissione di un impianto a gasolio in favore di soluzioni energetiche più moderne ed efficienti possa correlarsi a due principali fattori di carenza di "capitale": il primo conoscitivo relazionale che conduce al non disporre di adeguati canali informativi capaci di mettere al corrente degli incentivi economici a disposizione per gli interventi di efficientamento energetico; il secondo di tipo economico, ovvero il possesso di un basso livello reddituale tale da non consentire alcun impegno di denaro per l'ammodernamento del proprio impianto energetico. Indipendentemente dalle cause il mantenimento di un impianto alimentato a gasolio comporta sicuramente un esborso economico maggiore rispetto ad altri tipi di fonti energetiche, addizionato ad una presumibile minore capacità di climatizzare l'ambiente domestico a causa dell'obsolescenza della tipologia di impianto stesso. Volgendo lo sguardo sugli effetti prodotti dalla povertà energetica si riscontrano importanti ripercussioni sulle condizioni di salute psicofisica, oltre che sul positivo adempimento dei carichi lavorativi, scolastici e relazionali (Thomson, et.al., 2017).

Se per quanto riguarda gli impianti a gasolio riscontriamo una decrescita della loro presenza negli ultimi 15 anni, il trend è decisamente inverso per gli impianti alimentati da fonti energetiche solide rinnovabili, per i quali si rilevano 33.657 installazioni avvenute negli ultimi 15 anni, sestuplicando la loro diffusione rispetto a generatori termici con età superiore ai 15 anni. Le motivazioni di una così ampia diffusione sono ragionevolmente da ricondurre al considerevole aumento dei costi delle altre fonti energetiche verificatosi negli ultimi anni.

L'insieme di riflessioni che hanno accompagnato la lettura dei dati riportati in tabella 1.9 e in tabella 1.10 non può essere scissa dallo scenario inflazionistico degli ultimi due anni, sospinto principalmente dall'innalzamento dei costi delle materie energetiche. In linea generale in questi ultimi mesi l'inflazione dei soli beni energetici sta rallentando, passando dal +5,8% di giugno 2023 al +5,5% del mese successivo, dettato principalmente da una diminuzione dei prezzi della materia energetica sia regolamentati (-1,8%) sia non regolamentati (-1,3%)[12].

A fronte del 90% di impianti alimentati a gas metano, evidenziato in figura 1.1, risulta interessante osservare l'andamento dei costi per tracciare una proiezione dell'impatto economico che la stragrande maggioranza dei nuclei toscani deve sostenere. Secondo i dati forniti da ARERA[13] la "famiglia tipo" presuppone un consumo medio di gas pari a 1.400 metri cubi annui. Nel mese di Agosto 2023 si registra un aumento del +2,3% del prezzo del gas naturale, attestandosi a 90,47 centesimi di euro per metro cubo. La crescita è legata principalmente all'innalzamento delle spese di approvvigionamento, cresciute del 5% rispetto al mese precedente. Pertanto da questi dati si evince che la spesa media per "famiglia tipo" ammonta a circa 1.266 euro annui.

[12] Istat, Prezzi al consumo 2023.
[13] ARERA, L'aggiornamento delle condizioni di tutela gas per agosto 2023.

TABELLA 1.10 IMPIANTI GASOLIO E SOLIDO RINNOVABILE PER ETÀ DI INSTALLAZIONE

Zone-distretto	GASOLIO		SOLIDO RINNOVABILE	
	Impianto > 15 anni	impianto < 15 anni	Impianto > 15 anni	Impianto < 15 anni
Alta Val d'Elsa	525	109	30	387
Alta Val di Cecina-Val d'Era	144	73	45	1.187
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	1.593	555	122	2.390
Amiata Senese e Val d'Orcia-Valdichiana Senese	1.612	438	70	1.728
Apuane	57	21	44	578
Aretina	256	173	48	1.139
Casentino	289	118	57	1.142
Colline dell'Albegna	1.035	493	25	645
Elba	954	425	14	425
Empolese-Valdarno-Valdelsa	466	255	137	1.812
Fiorentina Nord-Ovest	219	101	70	509
Fiorentina Sud-Est	568	238	128	1.441
Firenze	222	105	17	130
Livornese	193	40	26	344
Lunigiana	864	223	381	971
Mugello	366	107	227	1.264
Piana di Lucca	1.151	507	693	3.112
Pisana	89	21	34	777
Pistoiese	756	428	56	1.689
Pratese	202	83	31	544
Senese	824	194	81	1.150
Val di Chiana Aretina	284	148	18	617
Val di Nievole	731	376	73	1.046
Valdarno	137	75	52	867
Valle del Serchio	1.802	745	2.275	5.366
Valli Etrusche	795	190	61	1.137
Valtiberina	73	20	26	330
Versilia	392	209	228	930
TOSCANA	**16.599**	**6.470**	**5.069**	**33.657**

Fonte: ARRR spa e Regione Toscana

Un ulteriore aspetto che incide notevolmente sulla qualità ambientale di un determinato contesto territoriale è rappresentato dalla produzione di rifiuti e dalle attività di differenziazione per favorire il riciclaggio dei materiali. In Toscana, nel 2021, in totale sono state prodotte 2.203.903 tonnellate di rifiuti, di cui il 64% è stato riciclato. Dal rapporto tra abitanti e rifiuti prodotti si evince una produzione media di rifiuti pari a 603 Kg annui per abitante, suddivisi in 216 kg non differenziati e 387 kg differenziati.

Osservando i valori percentuali di raccolta differenziata si riscontrano marcate differenze tra le varie zone-distretto toscane. L'Empolese-Valdarno-Valdelsa, con l'81,7%, si contraddistingue per essere il territorio in cui viene differenziata la percentuale maggiore di rifiuti, seguita dalla Piana di Lucca 80,3% e dalla Fiorentina nord-ovest con il 78,7%. All'opposto in Casentino (29,3%), nelle Colline dell'Albegna (35,3%) e in Valtiberina (42,5%) la percentuale di rifiuti riciclati risulta decisamente inferiore.

TABELLA 1.11 RIFIUTI URBANI E RACCOLTA DIFFERENZIATA ANNO 2021 (DATI IN TONNELLATE E IN PERCENTUALE)

Zona Distretto	RU (rifiuti urbani) [t]	RD (rifiuti differenziati) [t]	RU totale [t]	RD %
Alta Val d'Elsa	18.024,65	18.397,19	36.421,85	50,51%
Alta Val di Cecina-Val d'Era	22.953,34	48.850,14	71.803,48	68,03%
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	46.200,62	62.638,33	108.838,95	57,55%
Amiata Senese e Val d'Orcia-Valdichiana Senese	15.790,62	28.469,38	44.260,00	64,32%
Apuane	40.610,90	49.596,01	90.206,90	54,98%
Aretina	32.044,88	42.297,28	74.342,16	56,90%
Casentino	14.922,01	6.198,98	21.120,99	29,35%
Colline dell'Albegna	22.119,98	12.081,16	34.201,13	35,32%
Elba	9.675,48	18.651,11	28.326,59	65,84%
Empolese-Valdarno-Valdelsa	21.585,43	96.450,78	118.036,20	81,71%
Fiorentina Nord-Ovest	27.396,14	101.291,55	128.687,69	78,71%
Fiorentina Sud-Est	23.475,74	73.349,18	96.824,92	75,75%
Firenze	102.713,31	118.143,86	220.857,18	53,49%
Livornese	38.678,73	62.029,21	100.707,94	61,59%
Lunigiana	5.376,98	15.782,69	21.159,66	74,59%
Mugello	9.446,15	24.619,26	34.065,41	72,27%
Piana di Lucca	20.071,29	80.427,10	100.498,39	80,03%
Pisana	38.111,27	87.087,17	125.198,44	69,56%
Pistoiese	45.928,78	52.056,38	97.985,16	53,13%
Pratese	42.553,48	117.119,84	159.673,32	73,35%
Senese	27.834,80	43.222,79	71.057,60	60,83%
Val di Chiana Aretina	10.996,95	17.201,46	28.198,41	61,00%
Val di Nievole	21.569,48	40.391,16	61.960,64	65,19%
Valdarno	24.305,59	28.128,70	52.434,29	53,65%
Valle del Serchio	9.611,68	18.461,19	28.072,87	65,76%
Valli Etrusche	58.773,18	49.551,40	108.324,58	45,74%
Valtiberina	10.262,15	7.595,70	17.857,85	42,53%
Versilia	28.353,51	94.426,98	122.780,49	76,91%
TOSCANA	**789.387,10**	**1.414.515,98**	**2.203.903,08**	**64,18%**

Fonte: ARRR spa e Regione Toscana, rifiuti urbani e raccolta differenziata

In chiave conclusiva la tabella sottostante certifica i rilevanti cambiamenti climatici che stanno investendo il nostro Pianeta. Per mezzo del programma Copernicus l'Unione Europea ha sviluppato un progetto (denominato UERRA) che a partire dal 1961 ha raccolto dati atmosferici che ci consentono attualmente di quantificare l'innalzamento delle temperature. La Toscana nel periodo compreso tra il 1961 e il 2018 (ultimo anno per il quale sono disponibili i dati) ha registrato un aumento medio di temperatura pari a +1,67 gradi centigradi, collocandosi come la regione italiana con il minor innalzamento di temperatura[14]. Guardando i valori di zona riscontriamo che l'ambito Pratese registra la crescita maggiore con +2,12 gradi centigradi, seguito dalla Pistoiese (+2,04) e dal Casentino (+2,01).

Il dato, che non può rappresentare una mera curiosità statistica, ci restituisce invece un quadro piuttosto preoccupante della velocità con cui le attività antropiche rischiano di modificare gli assetti territoriali, non solo residenziali, ricevendone come effetto di ritorno probabili impatti ancora più dirompenti su quelli che – molto genericamente – potremmo definire i nostri "stili di vita" e alle scelte insediative sui territori.

TABELLA 1.12 AUMENTO TEMPERATURE MEDIE ZONE DISTRETTO DAL 1961 AL 2018

Zona Distretto	Variazione temperatura 1961-2018
Alta Val d'Elsa	1,33
Alta Val di Cecina-Val d'Era	1,37
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	1,62
Amiata Senese e Val d'Orcia-Valdichiana Senese	1,75
Apuane	1,54
Aretina	1,63
Casentino	2,01
Colline dell'Albegna	1,70
Elba	1,55
Empolese-Valdarno-Valdelsa	1,43
Fiorentina Nord-Ovest	1,88
Fiorentina Sud-Est	1,61
Firenze	1,61
Livornese	1,19
Lunigiana	1,67
Mugello	1,95
Piana di Lucca	1,66
Pisana	1,19
Pistoiese	2,04
Pratese	2,12
Senese	1,46
Val di Chiana Aretina	1,53
Val di Nievole	1,74
Valdarno	1,67
Valle del Serchio	1,93
Valli Etrusche	1,44
Valtiberina	1,96
Versilia	1,57
TOSCANA	**1,65**

Fonte: Copernicus UE, UERRA regional reanalysis for Europe

[14] Per visualizzare nel dettaglio i dati comunali, regioni, nazionali e sovranazionali si rimanda al sito Glocal Climate Change.

1.2 Traiettorie demografiche

Nel 2022 il numero totale di persone residenti in Toscana cala significativamente, con una diminuzione pari a 25.133 unità, passando ad un totale di 3.651.152 residenti contro i 3.676.285 registrati nel 2021. Questo calo comporta una contrazione della popolazione residente del -0,7%. La Toscana dunque non solo non ha attratto un numero di persone sufficiente per ristabilirsi ai livelli di popolazione pre-pandemici ma ha subito un'ulteriore contrazione.

Le variabili demografiche mostrano la stabile decrescita che si è consolidata negli ultimi anni. Rispetto al 2021 possiamo notare che il numero di morti è aumentato di 1.383 unità (47.472 nel 2021 a confronto di 48.855 nel 2022) con un incremento del 2,9%. Anche per quanto riguarda le nascite si nota il proseguimento di un trend negativo: confrontandosi con il periodo pre-pandemico la Toscana passa da 23.451 nuovi nati nel 2019 a 21.571 nel 2022 con un calo del -8%. Il lieve aumento registrato nell'anno precedente infatti viene riassorbito nell'anno 2022, in cui la Toscana passa da 22.334 nuovi nati nel 2021 a 21.571 nel 2022, segnando una diminuzione del 3,8%. La contrazione delle nascite ha colpito tutte le province toscane con l'eccezione di Grosseto dove il numero di nuovi nati tra il 2021 e il 2022 rimane pressoché invariato.

A livello provinciale il calo residenziale segue un andamento omogeneo sui territori con picchi a Firenze (-9.726 residenti), Prato (-5.938) e Siena (-2.188). Non si registrano province dove si sia verificato un aumento della popolazione residente.

Per quanto riguarda la distribuzione della popolazione residente (Tabella 1.13) a livello zonale si riscontra una sensibile disomogeneità della sua distribuzione. Firenze, con il polo urbano a fungere da attrattore, possiede il rapporto percentuale più elevato di popolazione residente in rapporto al totale regionale, pari al 9,9%, di contro il Casentino con lo 0,9% è il territorio che marca il rapporto più basso.

La presenza di cittadini stranieri risulta a sua volta notevolmente diminuita: nel 2021 il totale era di 424.215 cittadini stranieri residenti sul territorio toscano, mentre per il 2022 si è passati a 406.742. La zona pratese si conferma quella con la maggior percentuale di stranieri sulla popolazione residente (21,1%) seguita da Firenze (14,7%) ed Empolese-Valdarno-Valdelsa (13,1%). Queste popolazioni incidono rispettivamente al 13,4%, 13,1% e 7,7% sul totale della popolazione straniera regionale.

Il calo della presenza straniera sul territorio regionale è allineato con quello sul territorio nazionale: i cittadini stranieri residenti sul suolo italiano passano da 5.161.948 a 5.050.257 con una diminuzione del -2,1%. Nel 2021 la percentuale dei cittadini stranieri sul totale dei residenti ammontava a 8,7% mentre nel 2022 ammonta a 8,5%.

TABELLA 1.13 - POPOLAZIONE RESIDENTE AL 31/12/2022 PER ZONA DISTRETTO

Zone-distretto	Residenti	% su totale regionale	Stranieri	% su totale regionale	% stranieri su residenti
Alta Val d'Elsa	61.899	1,7%	6.038	1,5%	9,8%
Alta Val di Cecina-Val d'Era	138.487	3,8%	13.190	3,2%	9,5%
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	167.663	4,6%	17.947	4,4%	10,7%
Amiata Senese e Val d'Orcia-Valdichiana Senese	74.546	2,0%	8.320	2,0%	11,2%
Apuane	136.080	3,7%	9.339	2,3%	6,9%
Aretina	127.141	3,5%	14.111	3,5%	11,1%
Bassa Val di Cecina-Val di Cornia	134.539	3,7%	12.132	3,0%	9,0%
Casentino	33.622	0,9%	3.598	0,9%	10,7%
Colline dell'Albegna	48.310	1,3%	3.983	1,0%	8,2%
Elba	31.299	0,9%	2.725	0,7%	8,7%
Empolese-Valdarno-Valdelsa	240.093	6,6%	31.383	7,7%	13,1%
Fiorentina Nord-Ovest	207.305	5,7%	27.492	6,8%	13,3%
Fiorentina Sud-Est	180.881	5,0%	15.874	3,9%	8,8%
Firenze	360.930	9,9%	53.144	13,1%	14,7%
Livornese	169.565	4,6%	12.255	3,0%	7,2%
Lunigiana	51.194	1,4%	4.225	1,0%	8,3%
Mugello	62.912	1,7%	5.531	1,4%	8,8%
Piana di Lucca	168.771	4,6%	16.884	4,2%	10,0%
Pisana	200.546	5,5%	19.254	4,7%	9,6%
Pistoiese	170.317	4,7%	15.877	3,9%	9,3%
Pratese	258.459	7,1%	54.412	13,4%	21,1%
Senese	123.413	3,4%	13.833	3,4%	11,2%
Val di Chiana Aretina	49.884	1,4%	4.979	1,2%	10,0%
Val di Nievole	118.594	3,2%	14.084	3,5%	11,9%
Val Tiberina	28.680	0,8%	2.911	0,7%	10,1%
Valdarno	93.963	2,6%	9.609	2,4%	10,2%
Valle del Serchio	52.955	1,5%	3.860	0,9%	7,3%
Versilia	159.104	4,4%	9.752	2,4%	6,1%
Toscana	**3.651.152**	**100,0%**	**406.742**	**100,0%**	**11,1%**

Fonte: Dati Demolstat

La tabella 1.14 illustra i principali strumenti di rilevazione volti ad analizzare il livello di invecchiamento della popolazione, posti in modo da monitorare questo fenomeno su un arco temporale quinquennale. L'età media italiana continua a salire: tra il 2022 e il 2023 si è innalzata di 2 mesi passando da 46,2 a 46,4 anni; nell'arco di cinque anni invece è passata da 45,5 a 46,4, aumentando di 9 mesi. L'età media toscana segue lo stesso trend ma partendo con un distacco di un anno e quattro mesi: tra il 2022 e il 2023 si registra un aumento di 2 mesi passando da 47,6 a 47,8 anni; nel quinquennio l'aumento d'età relativo alla toscana è stato leggermente più contenuto di quello nazionale con un incremento di 0,6 rispetto allo 0,9 nazionale. Gli altri tre elementi presenti nella tabella 1.14 sono l'indice di vecchiaia[15], l'indice di dipendenza strutturale[16] e l'indice di dipendenza degli anziani[17]. L'indice di vecchiaia rileva quanti anziani (over 65) sono presenti sulla popolazione per ogni cento giovani. A livello nazionale il dato si attesta su un rapporto di 1,93 residenti over 65 per ogni residente under 14, riscontrando anche una crescita rispetto agli 1,87 residenti del 2022. La Toscana segue lo stesso trend di crescita con un indice di vecchiaia ben più alto passando dai 2,19 residenti over 65 del 2022 ai 2,25 del 2023.

L'indice di dipendenza strutturale indica quanti soggetti non attivi sono presenti nel territorio per ogni cento abitanti. Con soggetti non attivi si indicano gli individui che per motivi di età (under 14 e over 65) non possono partecipare al mercato del lavoro. Sul territorio nazionale sono presenti 57,6 soggetti inattivi ogni 100 attivi mentre su quello toscano il numero arriva a 61 con un aumento rispettivo di 0,1 e 0,2 rispetto all'anno precedente. Tuttavia, va notato che tra il 2019 e il 2023 questo indicatore si è innalzato di 1,2 punti a livello nazionale mentre è rimasto pressoché stabile su quello toscano con un aumento di 0,1.

L'indice di dipendenza degli anziani infine rileva quanti anziani sono presenti sul territorio per ogni cento abitanti in età attiva. A livello nazionale questo indicatore si attesta al 38% mentre in Toscana arriva al 42% con un aumento rispettivamente di 0,5 e 0,2 rispetto all'anno precedente. In cinque anni questa percentuale è aumentata di 2,2 punti percentuali su base nazionale e di 1 punto su base regionale.

[15] 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.

[16] 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.

[17] 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 evidenza quanta quota parte di popolazione over 65 è presente ogni cento soggetti in età attiva.

L'insieme di questi dati conferma l'immagine emersa dai rapporti precedenti, di una popolazione nazionale sempre più anziana, con un invecchiamento ancora più marcato nel contesto regionale. Si prenda come esempio l'indice di dipendenza degli anziani, dove la Toscana supera il valore nazionale di ben 4 punti percentuali, chiamando in causa la necessità di programmare e sviluppare interventi (non solo abitativi) incentrati su una popolazione sempre più vecchia.

TABELLA 1.14 - ANZIANITÀ NAZIONALE E REGIONALE PER GLI ULTIMI CINQUE ANNI

	2019	2020	2021	2022	2023
Eta media (Italia)	45.5	45.7	46	46.2	46.4
Eta media (Toscana)	47.1	47.3	47.5	47.6	47.8
Indice di vecchiaia (Italia - val. %)	174	179,4	184,1	187,9	193.3
Indice di vecchiaia (Toscana - val. %)	206,1	211,4	216,6	219,8	225.7
Indice di dipendenza strutturale (Italia - val. %)	56,4	56,7	56,9	57,5	57.6
Indice di dipendenza strutturale (Toscana - val. %)	60,9	61,1	61,1	60,8	61
Indice di dipendenza degli anziani (Italia - val. %)	35.8	36.4	37	37.5	38
Indice di dipendenza degli anziani (Toscana - val. %)	41	41,5	41,5	41,8	42

Fonte: Dati Demolstat

1.3 Il mercato del lavoro e andamento occupazionale

Il 2022 è il primo anno dopo la crisi epidemica da Covid-19; il confronto con i dati degli anni precedenti, consente di intravedere alcuni dei principali effetti provocati dalla crisi sul mercato del lavoro, delineandone alcuni andamenti di carattere occupazionale in atto nel periodo post-pandemico. A tal proposito è bene ricordare che la fine dell'emergenza sanitaria non ha comportato solo la fine degli strumenti limitatori che avevano influenzato negativamente il mondo del lavoro, ma anche gli strumenti di protezione socio-occupazionale e i relativi contributi che erano stati messi a disposizione per la tutela dei lavoratori.[18]

Da una prima visione possiamo notare un calo del numero degli occupati nazionale dello 0,6% (da 22.554.000 a 22.412.000) e un aumento del 4,6% in Toscana (da 1.546.000 a 1.618.000) tra il 2021 e il 2022. Se confrontiamo i dati del 2022 con quelli pre-pandemia possiamo vedere che la Toscana è tornata al numero di occupati del periodo precedente: nel 2019 si registravano infatti 1.602.000 occupati a fronte di 1.618.000 nel 2022, con un aumento dello 0,99%. Al contrario, i dati nazionali attestano che ancora l'Italia non è tornata ai 23.109.000 occupati del 2019.

I dati riportati in tabella 1.15 ci mostrano un netto aumento del tasso di occupazione sia relativamente al 2021 che al periodo pre-pandemico. Rispetto al primo si nota una variazione positiva del 4,6%, rispetto al 2018 si vede un aumento del 1,5%. Per quanto riguarda il tasso

[18] Ad esempio 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 al31 ottobre 2021.

di occupazione giovanile si riscontra una crescita di 5,7 punti percentuali rispetto al 2021 e di 4,7 punti rispetto al 2019. Questo aumento è dovuto principalmente all'incremento del tasso di occupazione femminile che passa dal 15,4% del 2021 e 17,6% del 2019 al 21% del 2022. Il tasso di occupazione femminile dunque raggiunge e supera i livelli pre-pandemia. Nonostante questo incremento, rimane considerevole il distacco col genere maschile, il cui tasso di occupazione giovanile si attesta al 29,1% con un aumento di 5,8 punti percentuali rispetto all'anno precedente e 6 rispetto al 2019. Tale divario è ancora più marcato in alcune province: nel territorio aretino ad esempio l'occupazione giovanile maschile si attesta attorno al 40,8% mentre quella femminile raggiunge il 15,2%; in maniera similare, la provincia di Lucca registra un tasso di occupazione maschile al 33,2% mentre quella femminile raggiunge l'11,4%.

I dati aggiornati al 2022 consentono un primo confronto tra il periodo pre e post pandemico per quanto riguarda l'occupazione. Il tasso di disoccupazione infatti passa dal 7,7 nel 2021 al 6,1, scendendo sotto il livello pre-pandemico di circa 0,8 punti percentuali. Scendendo nel dettaglio vediamo che il tasso di disoccupazione nella provincia di Massa-Carrara, pur diminuendo di 2,3 punti percentuali, rimane tra i più elevati in Toscana, segue Lucca, con un tasso di disoccupazione al 6,8%, e Pisa col 6,7%. Siena e Livorno invece risultano le province con il minor tasso di disoccupazione attestandosi rispettivamente al 4,5% e al 5%. In valori assoluti sono 104.000 le persone in Toscana in cerca di occupazione, -22.000 rispetto al 2021. Queste si concentrano principalmente nelle province di Firenze (29.000), Pisa (13.000) e Lucca (11.000) con una diminuzione complessiva del -17.6% rispetto all'anno precedente.

TABELLA 1.15 PERSONE IN CERCA DI OCCUPAZIONE E TASSO DI DISOCCUPAZIONE PER SESSO E PROVINCIA – ANNO 2022 (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**
2019	54	59	114	6	7.8	6.9
2020	53	59	112	6	8	6.9
2021	55	71	126	6.3	9.4	7.7
2022	48	55	104	5.3	7.1	6.1
PER PROVINCIA - 2022						
Provincia	**Persone in cerca di occupazione (V.A)**			**Tasso di disoccupazione (V%)**		
	M	**F**	**M/F**	**M**	**F**	**M/F**
Arezzo	4	4	8	5,4	5,3	5,3
Grosseto	2	4	6	4,1	8,8	6,1
Firenze	14	15	29	5,7	6,4	6,1
Livorno	2	5	7	3	7,4	5
Massa - Carrara	3	4	7	7,5	10,9	8,9
Pisa	7	6	13	6,3	7,1	6,7
Pistoia	4	5	9	4,6	8	6,2
Prato	4	4	8	6,4	6,2	6,3
Siena	2	3	5	3	6,3	4,5
Toscana	48	55	104	5,3	7,1	6,1
Italia	1022	1005	2027	7,3	9,5	8,2

Fonte: dati Istat rilevazione sulle forze lavoro

1.4 Condizioni socio-economiche, abitative e la spesa sociale dei Comuni

Affrontare il tema abitativo senza prendere in considerazione la povertà economica che inevitabilmente lo influenza offrirebbe un quadro parziale della situazione che questo rapporto si propone di analizzare, soprattutto in un contesto odierno che si è caratterizzato per un ulteriore riduzione del potere d'acquisto delle famiglie, portato dall'aumento del tasso di inflazione, trainato in particolare dai prodotti energetici.

A maggio 2023 l'indice nazionale dei prezzi al consumo (NIC) registra un aumento dello 0,3% su base mensile e di 7,6% su base annua[19]. Di conseguenza, l'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati registra un aumento dello 0,2% su base mensile e del 7,2% su base annuale.

Se confrontato con il mese di aprile dello stesso anno, possiamo notare lievi cali e stazionamenti del tasso d'inflazione dovuti al rallentamento del prezzo dei beni energetici non regolamentati (da +26,6% a +20,3%); tuttavia, l'inflazione di fondo si registra a +6%. Il calo dei prezzi energetici regolamentati (-0,2%) e non (-1.6%) non è sufficiente a contrastare gli aumenti in altri ambiti: gli alimentari non lavorati (+1,5%), i servizi ricreativi, culturali e per la cura della persona (+1,0%), gli alimentari lavorati (+0,6%) e i servizi relativi all'abitazione (+0,4%).

La tabella 1.16 mostra la situazione economica dei nuclei familiari aventi valore ISEE pari o inferiore a 16.500, soglia massima per accedere alle graduatorie di Edilizia Residenziale Pubblica[20]. I nuclei familiari presenti in Toscana con valore ISEE uguale o inferiore ai 16.500 euro sono 303.454, 28.850 in più del 2021. Il maggior numero di questi nuclei (67.757 v.a) rientra nel quinto scaglione, compreso tra i 12.000 e i 16.500 €, subendo un sostanzioso aumento dai 55.857 dell'anno precedente. Il numero delle famiglie in povertà estrema (ovvero con un reddito tra 0 e 3000€ annui) è di 62.032.

[19] Istat: Prezzi al Consumo - Maggio 2023
[20] Secondo la L.R 2 gennaio 2019 n.2, lettera C dell'Allegato A.

TABELLA 1.16 NUCLEI FAMILIARI PER CLASSI ISEE SUDDIVISI PER ZONA DISTRETTO - 2022

	Valore assoluto						
USL/Zona	fino a 3000	tra 3000-6000	tra 6000-9000	tra 9000-12000	tra 12.000-16.500	>16.500	Tot
Centro	**26.630**	**24.702**	**24.736**	**21.800**	**28.842**	**93.283**	**219.993**
Empolese-Valdarno-Valdelsa	3144	3397	3657	3394	4398	13441	31431
Fiorentina Nord Ovest	2520	2728	3094	2970	4169	13359	28840
Fiorentina Sud Est	2053	2170	2472	2307	3376	11793	24171
Firenze	9525	6967	6016	4669	5865	22681	55723
Mugello	864	962	1073	952	1375	3985	9211
Pistoiese	2582	2709	2837	2538	3223	9213	23102
Pratese	3245	3356	3478	3131	4239	13502	30951
Val di Nievole	2697	2413	2109	1839	2197	5309	16564
Nord-Ovest	**23.124**	**23.366**	**21.835**	**18.660**	**24.126**	**69.954**	**181.065**
Alta Val di Cecina-Val d'Era	1987	2136	2162	2112	3009	8631	20037
Apuane	2896	3117	2691	2166	2729	6990	20589
Bassa Val di Cecina - Val di Cornia	2534	2695	2433	1940	2407	6970	18979
Elba	406	474	482	376	490	1257	3485
Livornese	3617	3774	3671	3283	4427	12062	30.834
Lunigiana	882	939	790	659	832	2386	6488
Piana di Lucca	2860	2927	2687	2308	2951	8877	22610
Pisana	4713	3647	3342	2810	3639	13277	31428
Valle del Serchio	671	773	761	672	896	2664	6437
Versilia	2558	2884	2816	2334	2746	6840	20178
Sud-Est	**12.278**	**13.312**	**13.622**	**11.632**	**14.789**	**44.642**	**110.275**
Alta Val d'Elsa	823	1016	1117	965	1250	3617	8788
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	3080	3270	3237	2668	3127	9133	24515
Amiata Senese e Val d'Orcia-Valdichiana	909	1093	1197	1060	1271	3752	9282
Aretina	2130	2206	2127	1783	2321	6970	17537
Casentino	448	488	523	467	599	1733	4258
Valtiberina	316	420	417	379	515	1542	3589
Colline dell'Albegna	690	817	922	740	841	2144	6154
Senese	2140	1831	1791	1482	1980	7233	16457
Val di chiana aretina	684	732	765	702	893	2633	6409
Valdarno	1058	1439	1526	1386	1992	5885	13286
Toscana	**62.032**	**61.380**	**60.193**	**52.092**	**67.757**	**207.579**	**511.333**

Fonte: elaborazione IRPET su dati INPS

L'Italia si conferma un Paese che predilige la proprietà dell'abitazione. I dati posti in evidenza dall'indagine EU-Silc21 segnalano che l'80,4%% delle abitazioni è di proprietà mentre il 19,6% è in affitto. A livello regionale questa tendenza appare ancora più forte con l'82,3% di case di proprietà e il 17,7% di case in affitto.

La spesa media per l'abitazione subisce un aumento sia a livello nazionale che a livello regionale, probabilmente anche a causa dei tassi d'inflazione e dell'aumento del costo dell'energia segnalato in precedenza. La spesa media in Toscana è di 328 euro al mese, collocando la regione in una posizione coerente con la spesa media nazionale (324€).

La tabella sottostante ci mostra come nel decennio 2010-2020 la diseguaglianza di distribuzione del reddito sia andata crescendo. Utilizzando l'indice di Gini[22] come indicatore possiamo notare una polarizzazione crescente del reddito. L'indice infatti passa da 0,298 a 0,305 a livello nazionale e da 0,263 a 0,272 a livello regionale. Escludendo i fitti imputati l'indice passa da 0,330 a 0,335 su livello nazionale e da 0,304 a 0,309 a livello regionale con un aumento in entrambi i casi dello 0,005.

TABELLA 1.17 - OMOGENEITÀ NELLA DISTRIBUZIONE DEL REDDITO NETTO FAMILIARE, INDICE DI GINI. TOSCANA E ITALIA, ANNI 2010 E 2020

	INCLUSI FITTI IMPUTATI[23]		ESCLUSI FITTI IMPUTATI	
	2010	2020	2010	2020
Italia	0,298	0,305	0,330	0,335
Toscana	0,263	0,272	0,304	0,309

Fonte: Elaborazione su dati EU-SILC, Istat

La percezione della povertà e della qualità abitativa viene illustrata nella tabella 1.18. Nell'ultimo anno il numero di famiglie che ritengono che le spese dell'abitazione siano troppo elevate è aumentato di 9,2 punti percentuali a livello nazionale e di 7,7 in Toscana. Su 100 famiglie italiane dunque 57,2 ritengono troppo alte le spese dell'abitazione, mentre su 100 nuclei toscani il dato si attesta a 59,6. La Toscana segue il trend nazionale anche in altri ambiti: sono in aumento le famiglie che ritengono che la propria abitazione sia in cattive condizioni (da 5,2 a 5,6 a livello nazionale e da 5,2 a 5,3 a livello regionale) e che non si fidano a bere l'acqua del rubinetto (rispettivamente +0,9 e +2,2 punti percentuali). Per quanto

[21] La European Union Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILC) è un'indagine finalizzata per la raccolta di microdati longitudinali e cross-sectional sul reddito, la povertà e l'esclusione sociale. Quest'ultima rappresenta il principale strumento di raccolta dati a livello europeo su distribuzione del reddito e dell'esclusione sociale. I dati sono rilevati dagli Istituti Nazionali di statistica dislocati nei vari Paesi europei.

[22] 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.

[23] 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.

riguarda gli altri settori invece, la Toscana segue trend inversi a quelli nazionali. Il 20,2% delle famiglie italiane sente di vivere troppo lontano dai familiari (+1 dall'anno precedente) mentre in Toscana questa percentuale passa dal 20,4% al 19,4%. La percentuale di famiglie che ritiene di vivere in un'abitazione troppo piccola raggiunge l'11,9% (+0,3) a livello nazionale e l'11,1% a livello regionale (-0,8). Infine, il 9,7% delle famiglie italiane e il 6,3% delle famiglie toscane subisce irregolarità nell'erogazione dell'acqua; oltre al distacco percentuale iniziale possiamo notare che la percentuale nazionale ha subito un aumento di 0,3 punti nell'ultimo anno mentre quella Toscana è diminuita dello 0,5.

TABELLA 1.18 - FAMIGLIE E CRITICITA' DELLE ABITAZIONI IN CUI VIVONO (VALORI PER 100 FAMIGLIE CON LE STESSE 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	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Italia	48,5	57,2	11,6	11,9	19,2	20,2	5,2	5,6	9,4	9,7	28,5	29,4
Toscana	51,9	59,6	11,9	11,1	20,4	19,4	5,2	5,3	6,8	6,3	33,8	36

Fonte: dati Istat, indagine multiscopo sulle famiglie "Aspetti della vita quotidiana" 2021-2022

La tabella riportata di seguito illustra la spesa sociale toscana a supporto della condizione abitativa dal 2017 al 2020 (ultimo anno disponibile della rilevazione Istat). Nell'anno 2020 il totale (in euro) della spesa sostenuta ammonta a 26.754.973 ben 8.578.641 euro in più rispetto allo scorso anno.
In linea di continuità con i rapporti precedenti le tipologie di interventi che sono state prese a riferimento sono: intermediazione abitativa[24], contributi per alloggio[25] e servizi per persone senza fissa dimora[26] (diviso al suo interno in centri diurni, dormitori e strutture di accoglienza).

I servizi di contributi per l'alloggio, anche grazie all'ampiezza dello spettro di interventi e di utenti, costituiscono nel 2020 l'82,6% della spesa per supportare la dimensione abitativa. Il secondo ambito d'intervento, rappresentante il 7,6% della spesa, rimane l'intermediazione abitativa. Questo ambito precede l'assegnazione agli alloggi ERP in quanto tenta di fornire agli utenti soluzione consone alle loro esigenze socio-economiche al di fuori dell'edilizia pubblica. Qualora questo non fosse possibile gli utenti, come menzionato in precedenza, possono presentare domanda per accedere alle graduatorie ERP, qualora siano in possesso dei requisiti definiti dalla Legge Regionale 2 gennaio 2019 n.2.

[24] L'insieme di servizi svolti per agevolare l'accesso all'abitazione da parte di nuclei familiari e individui in particolari condizioni di svantaggio (es. orientamento, supporto al reperimento dell'abitazione, assegnazione Edilizia Residenziale Pubblica).
[25] Sussidi economici concessi per supportare il reddito familiare o individuale nel mantenimento dell'abitazione (es. fondo per la morosità incolpevole, contributi per l'autonomia abitativa).
[26] I servizi necessari alle persone senza dimora sono multidimensionali e non limitati a quelli sopra riportati. Ad esempio possiamo trovare: 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.

Per il 2020 possiamo notare un trend incrementale rispetto all'anno precedente delle principali voci di spesa di interventi rivolti al supporto della condizione abitativa. In generale, la spesa per l'intermediazione abitativa passa da 1.558.649 a 2.003.703 con un aumento del 28,5%, quella dei contributi per l'alloggio aumenta del 48,9% (da 14.838.844 a 22.106.053), mentre quella dei servizi per persone senza fissa dimora del 48,7%.

A livello regionale il numero di utenti, in riferimento al 2020, è infatti in netta crescita rispetto al 2019, passando da 17.092 a 29.291 con una variazione percentuale del 71,37%. In totale sono 25.090 gli utenti che hanno ricevuto dei contributi per l'alloggio con una spesa media di 881€ cadauno, un netto calo rispetto agli 1.122€ del 2019. Questo ci indica che nonostante i fondi destinati ai contributi per l'alloggio siano aumentati significativamente nell'anno 2020, il simultaneo aumento dell'utenza ha fatto sì che le risorse pro-capite ricevute siano state minori. Al contrario, 2.359 utenti hanno usufruito di 2.003.703€ di spese per intermediazione abitativa e assegnazione alloggi per una spesa media individuale di 849€. Il terzo ambito di servizi, quello relativo alle persone senza fissa dimora, vede un aumento di spesa pro-capite arrivando a 1.436€ a fronte di un calo di utenti del -6,9%.

In termini prospettici, molto probabilmente assisteremo nelle prossime edizioni di questo rapporto di monitoraggio ad un aumento di queste grandezze fino all'annualità 2022, per poi vedere un brusco arretramento della spesa sociale legata alla dimensione abitativa, in virtù dell'azzeramento dei Fondi nazionali per l'affitto e per la morosità incolpevole avvenuto nel 2023 (cfr. Infra, capp. 2 e 3).

TABELLA 1.19 SPESA SOCIALE TOSCANA PER SUPPORTO ALLA CONDIZIONE ABITATIVA (€)

Servizio o intervento	Toscana			
	2017	2018	2019	2020
Intermediazione abitativa/assegnazione alloggi	3.455.246	2.393.881	1.558.649	2.003.703
Contributi per alloggi	12.889.049	12.537.636	14.838.844	22.106.053
Centri diurni per persone senza dimora	190.329	91.980	91.980	555.792
Dormitori per persone senza fissa dimora	1.213.479	789.905	1.184.625	1.529.518
Strutture di accoglienza per persone senza dimora	601.493	1.084.416	502.234	559.871
Totale	**18.349.596**	**16.897.818**	**18.176.332**	**26.754.973**

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

1.4.1 Titolo di godimento dell'abitazione e povertà

Come noto, esiste una correlazione fra titolo di godimento dell'abitazione e situazione economica dei nuclei. Questo è particolarmente accentuato in un contesto come quello italiano, in cui la quota di popolazione che risiede in una abitazione di proprietà è piuttosto elevata (80,4%). La figura 1.2 restituisce la distribuzione per quintili di reddito degli affittuari. Innanzitutto, è possibile notare come nel primo quintile di reddito – ricomprendente il 20% della popolazione con reddito più basso - si trovi una maggior incidenza di questo titolo d'uso. Inoltre, in un quadro di aumento relativo delle locazioni nel medio periodo, gli incrementi relativi sono significativamente maggiori nel primo quintile rispetto agli altri. Dal 2004 al 2022 l'incremento delle abitazioni locate in questo segmento è infatti del 17%, a fronte del 9% nel secondo quintile e del 2% nel terzo.

FIGURA 1.2 AFFITTUARI PER QUINTILE DI REDDITO EQUIVALENTE, 2012-2022

Fonte: elaborazione su dati Eu-Silc

Questo dato può essere meglio interpretato in connessione con quelli relativi alle spese sostenute per l'alloggio: la spesa mensile media per un alloggio in affitto è pari a 604 euro nel 2022, contro i 259 sostenuti da chi è proprietario. La differenza nei valori assoluti si riflette anche su un diverso peso sul reddito medio delle due categorie: mentre per i proprietari le spese abitative sono pari all'8,7% del reddito mensile medio, per i locatari queste raggiungono il 27,5%. Le famiglie che si trovano in una condizione di overburden, definito nelle statistiche Comunitarie come la situazione nella quale le spese abitative superano il 40% del reddito disponibile, è anch'essa sensibile alla distribuzione in quintili di reddito della popolazione, come si vede dalla figura 1.3: quasi un quarto delle famiglie a più basso reddito sostiene spese decisamente elevate per l'abitazione.

FIGURA 1.3 TASSO FAMIGLIE IN OVERBURDEN ABITATIVO PER QUINTILE DI REDDITO, 2022

Fonte: elaborazione su dati Eu-Silc

2

IL MERCATO IMMOBILIARE

2.1 Compravendite, mutui e locazioni

All'interno di un quadro nazionale di crescita delle compravendite immobiliari (+4,7% NTN[27] rispetto al 2021), quello toscano appare come un mercato anche più dinamico, con un incremento del numero di NTN pari al 6,8% (OMI 2023; 2023c). L'IMI (intensità del mercato immobiliare) nazionale è pari a 2,27% nel 2022, indicando che (poco più di) due abitazioni ogni cento accatastate sono state compravendute nel corso dell'anno. Ciò rappresenta un significativo incremento rispetto alla situazione del 2021. Analogamente al numero totale degli alloggi compravenduti, anche l'intensità aumenta più in Toscana (+ 2,56%) che in Italia, seppure con un incremento ridotto rispetto al 2022 (+ 0,16%). Si può riconsiderare dunque quanto scritto nel rapporto dello scorso anno, per sottolineare come, dopo un 2020 caratterizzato dalla pandemia, il mercato immobiliare sia in forte ripresa. La figura 2.1 racconta questa dinamica, mostrando l'incremento di entrambi i valori nell'ultimo biennio.

[27] 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, 2023b, p. 8).

FIGURA. 2.1 TRANSAZIONI IMMOBILIARI NETTE E INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE IN TOSCANA, 2018-2022

Fonte: elaborazione su dati OMI

I mutui aperti per acquistare un alloggio appaiono invece in lieve diminuzione rispetto al 2021 sul territorio nazionale (- 0,6%). Circa la metà di questi scambi riguarda persone fisiche. Il dato regionale appare in linea, con una diminuzione delle transazioni basate sull'accensione di mutui pari a -0,5%. Le transazioni interessate sono state 27.875, appena più della metà di quelle complessive. La tabella 2.1 riporta gli elementi di sintesi sul fenomeno. Secondo i dati della Banca d'Italia (2023), il 15% delle famiglie toscane sono correntemente indebitate per l'acquisto dell'abitazione. Sono cresciuti molto i mutuatari under-35, probabilmente grazie all'effetto del Fondo di garanzia per la prima casa (L. n. 147 del 27 dicembre 2013 e successive modifiche, in particolare con L. n. 126 del 13 ottobre 2020).

TABELLA 2.1 – ELEMENTI DI SINTESI DEL MERCATO IPOTECARIO REGIONALE E NAZIONALE, 2022

	Toscana	Italia
NTN IP 2022	27.875	364.127
Variazione % NTN IP 2022/2021	-0,5%	-0,6%
Incidenza NTN IP	52,9%	48,4%
Differenza incidenza NTN IP 2022/2021	-3,8%	-2,7%
Capitale 2022 milioni €	4.093,70	50.337,90
Capitale unitario 2022 €	146.900	138.200
Tasso medio 2022	2,51%	2,50%
Durata media 2019 (anni)	25,6	24,8
Rata media mensile 2022	€ 648	€ 623

Fonte: elaborazione su dati OMI

Vale la pena sottolineare che nel corso del 2022 i tassi di interesse dei mutui sono aumentati in maniera molto marcata in tutta Italia, e che questo incremento è mediamente pari al 4,5% in Toscana. L'indice di *affordability* costruito da OMI tiene in considerazione l'effetto congiunto dei prezzi medi di acquisto delle abitazioni, dei tassi di interesse sui mutui e dei redditi medi delle famiglie. Nelle elaborazioni relative al 2023 viene mostrato un effetto complessivo in cui la possibilità di permettersi l'acquisto di una abitazione diminuisce per le famiglie italiane soprattutto per un forte aumento dei tassi di interesse, nonostante una diminuzione relativa dei prezzi medi delle abitazioni rispetto ai redditi disponibili. È però bene sottolineare che queste elaborazioni sono sensibili al livello reddituale, non tenendo in considerazione gli effetti su diverse fasce di reddito e le diverse scelte alloggiative alla portata dei nuclei familiari in termini di dimensioni, qualità infrastrutturale, vicinanza ai centri di vita, e così via. La tabella 2.2 riporta i valori medi di compravendita nelle zone centrali dei comuni delle varie zone distretto, e la loro variazione dal 2016 a oggi. Questa elaborazione offre una rappresentazione molto grezza della variazione dei costi degli immobili. Le zone centrali dei comuni hanno un significato economico differente se si considera un capoluogo di provincia, un comune di cintura oppure un'area a carattere rurale. Ciononostante, questa rappresentazione offre una mappa di massima delle aree nelle quali i costi delle abitazioni sono più elevati (Firenze e dintorni, Isola d'Elba, Colline dell'Albegna, Versilia), dove più bassi (Lunigiana, Amiata senese, Valle del Serchio), e soprattutto le variazioni medie nel corso del tempo. A fronte di un lieve deprezzamento medio – 8% su scala regionale – alcune aree si deprezzano molto (Valtiberina, Valle del Serchio, Versilia), mentre Valdarno e Valli Etrusche sperimentano la crescita maggiore dei prezzi medi.

TABELLA 2.2 – PREZZI MEDI DI COMPRAVENDITA NELLE ZONE CENTRALI DEI COMUNI TOSCANI, DATI 2022 E VARIAZIONE 2016-2022

Zona Distretto	Valore in euro	Variazione 2016-2022
Alta Val d'Elsa	1.319	-10%
Alta Val di Cecina-Val d'Era	1.096	-13%
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	1.238	-12%
Amiata Senese e Val d'Orcia-Valdichiana Senese	881	-23%
Apuane	1.537	-30%
Aretina	1.275	5%
Casentino	942	-3%*
Colline dell'Albegna	2.125	6%
Elba	2.707	-14%
Empolese-Valdarno-Valdelsa	1.355	-10%
Fiorentina Nord-Ovest	1.944	-7%
Fiorentina Sud-Est	1.728	-7%
Firenze	2.598	-27%
Livornese	1.575	-24%
Lunigiana	796	-30%
Mugello	1.166	-13%
Piana di Lucca	1.205	-26%
Pisana	1.491	-6%
Pistoiese	1.198	-28%
Pratese	1.546	-21%
Senese	1.430	-13%
Val di Chiana Aretina	1.242	-1%
Val di Nievole	1.206	-26%
Valdarno	1.232	28%
Valle del Serchio	790	-35%
Valli Etrusche	1.641	43%
Valtiberina	934	-44%
Versilia	2.059	-37%
TOSCANA	1.438	-8%

** Dati mancanti per Pratovecchia-Stia*
Fonte: elaborazioni nostre su dati Omi

Analogamente, le stesse cautele di lettura valgono per la tabella 2.3 che riporta i valori medi all'affitto nelle zone centrali dei comuni toscani. I valori assunti in media dagli affitti sono particolarmente elevati anche in questo caso per il distretto dell'Elba, quello di Firenze e in misura inferiore quello di Livorno, mentre sono significativamente inferiori alla media i valori nella zona dell'Amiata senese, nella Valle del Serchio e nel Casentino. Le variazioni rispetto al 2016 in media rispecchiano quelle delle compravendite (- 7%). Anche in questo caso, gli incrementi più significativi si registrano nel Valdarno e nel distretto Valli Etrusche, mentre i deprezzamenti maggiori riguardano la Valtiberina e l'intero Lode lucchese. Ancora una volta, è importante sottolineare la lettura parziale che si può trarre da questi dati: ad esempio, le riduzioni significative

riscontrate nei casi di Lucca e Firenze possono essere legate a una fuoriuscita di molti alloggi di buon livello dal parco degli affitti per le famiglie, in favore delle locazioni turistiche. Questo lascerebbe sul mercato solamente quegli alloggi maggiormente degradati e che potenzialmente potrebbero deprimere i costi assoluti e relativi delle locazioni.

TABELLA 2.3 – PREZZI MEDI DI LOCAZIONE NELLE ZONE CENTRALI DEI COMUNI TOSCANI, DATI 2022 E VARIAZIONE 2016-2022

Zona Distretto	Valore in euro	Variazione 2016/2022
Alta Val d'Elsa	4,2	-10%
Alta Val di Cecina-Val d'Era	4,0	-15%
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	4,4	-4%
Amiata Senese e Val d'Orcia-Valdichiana Senese	2,8	-23%
Apuane	6,8	4%
Aretina	4,3	-4%
Casentino	3,1	-11%*
Colline dell'Albegna	7,1	6%
Elba	10,8	-8%
Empolese-Valdarno-Valdelsa	4,5	-16%
Fiorentina Nord-Ovest	6,6	-14%
Fiorentina Sud-Est	5,3	-15%
Firenze	8,2	-25%
Livornese	7,2	-16%
Lunigiana	4,4	-36%
Mugello	3,8	-21%
Piana di Lucca	4,0	-31%
Pisana	5,9	-1%
Pistoiese	4,8	-15%
Pratese	6,9	-27%
Senese	4,6	-12%
Val di Chiana Aretina	4,1	-9%
Val di Nievole	4,7	-13%
Valdarno	4,1	20%
Valle del Serchio	2,3	-51%
Valli Etrusche	6,9	90%
Valtiberina	3,2	-52%
Versilia	6,1	-39%
TOSCANA	5,2	-7%

** Dati mancanti per Pratovecchia-Stia*
Fonte: elaborazioni nostre su dati Omi

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

Uno degli aspetti cruciali per quel che riguarda la casa è che essa è un bene scarsamente offerto in regime pubblico e universalistico. Inoltre, è un bene particolarmente costoso, come si è visto alla fine del capitolo precedente, tanto da favorire o consolidare l'insorgere di condizioni di povertà in molti nuclei familiari. Per rispondere parzialmente a queste difficoltà, sono stati sviluppati nel corso del tempo diversi strumenti di politica sociale che mirano a sostenere il reperimento o il mantenimento di un alloggio all'interno del mercato privato della locazione.

Un ruolo particolarmente importante è certamente ricoperto dal Fondo sociale per l'affitto (legge 431/98 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo"). L'impatto di questa norma è stato profondo: mentre da un lato aboliva l'istituto dell'equo canone (in vigore dal 1978), dall'altro ha introdotto un sussidio per le famiglie in difficili condizioni economiche e alloggiate in regime di locazione sul mercato privato. Le risorse sono conferite alle Regioni, che le ripartiscono fra i Comuni. È importante sottolineare fin da subito che la legge finanziaria del 2023 non ha previsto nuove risorse a valere su questo fondo, mentre la Regione ha previsto di finanziare tale azione con fondi propri, anche se di piccola entità.

La tabella 2.4 mostra la ripartizione del fondo rispetto alla Regione Toscana. Va notato che, alla luce delle difficili condizioni economiche determinate dalla prima ondata della pandemia di Covid-19, il Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibile ha aumentato le risorse stanziate e allargato la platea dei beneficiari in via eccezionale (decreto 12 agosto 2020, confermata con decreto 218 del 13 luglio 2020). Il 2022 risulta dunque essere l'anno che presenta lo stanziamento complessivo più alto.

TABELLA 2.4 FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO – RIPARTO RISORSE

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	3.982.279,72
2020b**	160.000.000,00	10.619.412,59
2021***	210.000.000,00	13.937.979,02
2022****	330.000.000,00	20.986.384,70

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

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

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

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

A livello regionale il contributo affitti viene regolato dalla delibera G.R. 402 del 30 marzo 2020, la quale fissa criteri e modalità di riparto. Per accedere alla selezione è necessario essere residenti nell'immobile per il quale si chiede il contributo; si deve inoltre essere titolari di regolare contratto di locazione a uso abitativo e non essere proprietari di altri immobili adeguati a rispondere alle esigenze del nucleo familiare. Le necessità legate alla diffusione del Covid-19 hanno portato a ridefinire i criteri per l'accesso al fondo, estendendolo a soggetti in possesso di ISEE non superiore a 35.000 euro, in grado di autocertificare una riduzione del proprio reddito IRPEF superiore al 25%. Il fondo presenta due fasce di contribuzione ("A" e "B"). La prima, relativa a situazioni economicamente più svantaggiate, mira a ridurre l'incidenza del canone di locazione sull'ISE al 14% (fino a un massimo di euro 3.100,00); la seconda può arrivare fino a una riduzione dell'incidenza del canone al 24% (importo massimo di euro 2.325,00).

La tabella seguente riporta la ripartizione complessiva delle risorse connesse a questo fondo, sottolineando la quota di co-finanziamento dichiarata e distribuita dagli enti comunali afferenti ai vari Lode. Lo stanziamento complessivo dedicato al 2022 è pari a euro 26.870.917,67.

TABELLA 2.5 LE RISORSE COMPLESSIVE (IN EURO) DEL FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO STANZIATE IN TOSCANA TRA IL 2012 E IL 2021

Anno	Risorse statali e regionali ripartite	Risorse comunali dichiarate	Risorse comunali distribuite	Altre risorse conferite	Risorse totali
2012	14.684.486	7.700.178	7.543.454	-	22.227.940
2013	11.532.279	6.087.109	6.578.555	-	18.110.834
2014	14.245.519	6.028.686	6.186.966	-	20.432.485
2015	8.128.950	5.682.160	6.019.365	-	14.148.315
2016	6.602.545	5.440.989	5.557.756	-	12.160.301
2017	5.142.907	5.515.284	5.873.275	-	11.016.182
2018	4.979.176	8.543.517	7.725.640	-	12.704.817
2019	3.330.330	4.650.880	4.650.881	2.950.572**	10.931.784
2020	5.467.464	6.957.058	7.445.912	-	12.913.376
2021	15.448.669	3.800.416	3.800.416	4.924.043***	24.173.128
2022	22.381.806	3.496.170	*	992.940****	26.870.917

** Le risorse effettivamente distribuite saranno note solo dopo il controllo di rendicontazione.*
*** Da residui Fondo morosità incolpevole*
**** Da decreto Sostegni-bis*
***** Da Fondo morosità incolpevole*

Nel corso del 2022 le domande valide pervenute complessivamente a tutti i comuni toscani sono state 22.328, i tre quarti delle quali di tipo A (16.940). Nel corso del tempo le domande hanno visto una graduale riduzione a partire dal 2015, per tornare a salire negli ultimi tre anni. Si riconferma infatti il trend di crescita registrato lo scorso anno, con un incremento delle richieste rispetto al 2021 del 9,7%, arrivando a un numero di richieste complessive che è già superiore a quello rilevato nel 2015. A differenza di quanto accaduto lo scorso anno,

sono in crescita soprattutto le domande di fascia A, elemento che potrebbe portare a pensare che ci sia una situazione di aggravio delle fragilità soprattutto per quei nuclei che sono già in condizioni peggiori. Allo stesso tempo, va rilevato un incremento in termini assoluti anche per le domande di tipo B.

FIGURA 2.2 DOMANDE VALIDE A VALERE SUL FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO 2012-2022

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana.

Il grafico seguente mostra la distribuzione relativa di domande di tipo A e B nel corso del tempo. Si può notare una certa somiglianza fra le distribuzioni relative al triennio 2012-2014 e quello attuale (2020-2022), con le domande di tipo B che rappresentano all'incirca il 25% del totale.

FIGURA 2.3 FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO, COMPOSIZIONE DELLA DOMANDA 2012-2022

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana.

In questo scenario di aumento delle richieste, è utile mettere a raffronto le richieste economiche avanzate dalle domande – il fabbisogno espresso – con le effettive erogazioni. Il fabbisogno espresso dai richiedenti la misura è aumentato, arrivando a 59.276.436,72 Euro, con un incremento relativo anche del fabbisogno medio (pari a 2.654,80 Euro per nucleo). La tabella successiva mostra il rapporto fra fabbisogni dichiarati ed erogazioni nel corso degli ultimi anni. In questo caso sono state aggiunte alle dotazioni complessive le risorse provenienti dal Fondo sociale europeo (POR FSE 2014-2020) per gli anni 2020 e 2021, in quanto il Decreto-legge 17 marzo 2020 n.18 ha consentito di utilizzarne una quota per fronteggiare l'emergenza Covid-19 (cfr. precedenti rapporti). I dati relativi al 2022 non sono ancora rendicontati al momento della stampa. Si rimanda alla sezione conclusiva del paragrafo per una analisi di maggior profondità storica dell'andamento del fondo. Nel frattempo, si può notare un generale incremento del fabbisogno dichiarato nel corso degli ultimi cinque anni, con il 2022 che presenta quasi venti milioni di euro in più rispetto al 2019.

TABELLA 2.6 RAPPORTO FABBISOGNO / EROGAZIONI, 2018-2022

	Fabbisogno	Erogazioni	%
2018	45.695.316,00	12.710.534,47	28%
2019	39.962.313,61	12.899.943,18	32%
2020	50.431.881,96	30.415.482,07	60%
2021	52.666.664,92	37.636.449,00	71%
2022	59.276.436,72	-	

Fonte: elaborazione nostra su dati Regione Toscana

La tabella seguente mostra la distribuzione delle domande accettate ed escluse nelle varie zone distretto. Complessivamente è stato accettato l'84% delle domande pervenute, con picchi di accettazione nei Lode di Pisa, Livorno e Grosseto (89% delle domande ammesse a finanziamento). Sono residuali le domande che risultavano accettabili, ma in cui la determinazione del contributo ricadeva al di sotto della soglia minima dei 200 euro.

TABELLA 2.7 DOMANDE AMMESSE A CONTRIBUTO ED ESCLUSE PER LODE

Lode	Richieste ammesse	Richieste escluse	Richieste non erogabili (inferiori a € 200,00)	Percentuale accettate
Arezzo	1.824	439	27	80%
Empoli	1.089	157	0	87%
Firenze	4.935	1.070	19	82%
Grosseto	1.324	153	6	89%
Livorno	2.736	327	20	89%
Lucca	2.241	380	13	85%
Massa/Carrara	955	308	7	75%
Pisa	2.882	320	21	89%
Pistoia	1.870	403	16	82%
Prato	1.036	358	2	74%
Siena	1.436	310	12	82%
Toscana	22.328	4.225	143	84%

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana

La tabella 2.8 riporta la distribuzione delle domande suddivisa per Zona distretto, per dare una consistenza territoriale a grana più fine dei bisogni della popolazione regionale. Come detto, le domande relative alla Fascia A sono leggermente aumentate di peso sul totale rispetto allo scorso anno, e rappresentano oggi il 76% delle richieste complessive. Si distinguono per il numero di domande assolute le zone distretto che contengono al loro interno uno dei capoluoghi, e in particolare Firenze, Livorno, Piana di Lucca, Pisa. Ma numeri particolarmente alti di richieste si riscontrano anche nel distretto dell'Amiata grossetana e nelle Valli Etrusche.

TABELLA 2.8 RICHIESTE DI CONTRIBUTO AFFITTI E DOMANDE AMMESSE, 2022

Zona distretto	Richiedenti contributo affitti 2022 fascia A	% fascia A	Richiedenti contributo affitti 2022 fascia B	% fascia B	Richieste ammesse a contributo	Domande escluse	Domande non erogabili per importi inferiori a € 200,00
Alta Val d'Elsa	307	71%	125	29%	432	57	2
Alta Val di Cecina-Val d'Era	693	75%	226	25%	919	140	10
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	829	81%	200	19%	1029	125	5
Amiata Senese e Val d'Orcia-Valdichiana Senese	271	84%	52	16%	323	114	4
Apuane	605	77%	181	23%	786	275	5
Aretina	554	78%	160	22%	714	205	3
Casentino	35	92%	3	8%	38	21	2
Colline dell'Albegna	212	72%	83	28%	295	28	1
Elba	146	73%	53	27%	199	7	
Empolese-Valdarno-Valdelsa	1076	72%	409	28%	1485	196	4
Fiorentina Nord-Ovest	679	67%	333	33%	1012	353	1
Fiorentina Sud-Est	672	70%	289	30%	961	110	7
Firenze	2031	77%	610	23%	2641	554	7
Livornese	1059	74%	376	26%	1435	209	9
Lunigiana	145	86%	24	14%	169	33	2
Mugello	231	72%	90	28%	321	53	4
Piana di Lucca	1199	77%	350	23%	1549	232	10
Pisana	1182	79%	321	21%	1503	135	6
Pistoiese	746	74%	257	26%	1003	268	12
Pratese	659	64%	377	36%	1036	358	2
Senese	516	76%	165	24%	681	139	6
Val di Chiana Aretina	245	83%	50	17%	295	77	8
Val di Nievole	709	82%	158	18%	867	135	4
Val Tiberina	145	79%	38	21%	183	56	8
Valdarno	475	80%	119	20%	594	80	6
Valle del Serchio	144	91%	14	9%	158	41	2
Valli Etrusche	975	84%	191	16%	1166	117	12
Versilia	400	75%	134	25%	534	107	1
Totale complessivo	16940	76%	5388	24%	22328	4225	143

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana

Andando a esaminare i dati relativi al fabbisogno espresso in valore assoluto e in media per ogni richiesta vediamo la differenza fra le richieste medie nelle due fasce. Rispetto alle zone distretto, Firenze e Fiorentina sud est, Lucca, Livorno sono quelle nelle quali si può registrare il più elevato numero di richieste.

TABELLA 2.9 – FABBISOGNO TOTALE E MEDIO PER FASCE, 2022

Zona distretto	Fabbisogno fascia A	Richiesta media Fascia A	Fabbisogno fascia B	Richiesta media fascia B
Alta Val d'Elsa	873.041,46	2.843,78	193.784,47	1.550,28
Alta Val di Cecina-Val d'Era	2.022.767,35	2.918,86	359.730,70	1.591,73
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	2.378.343,63	2.868,93	334.129,42	1.670,65
Amiata Senese e Val d'Orcia-Valdichiana Senese	724.563,98	2.673,67	48.850,65	939,44
Apuane	1.788.832,23	2.956,75	319.636,22	1.765,95
Aretina	1.605.887,10	2.898,71	232.726,43	1.454,54
Casentino	94.971,84	97,41	2.748,08	14,39
Colline dell'Albegna	588.411,30	16.811,75	124.835,60	41.611,87
Elba	428.734,16	2.022,33	93.509,47	1.126,62
Empolese-Valdarno-Valdelsa	3.190.601,45	21.853,43	666.597,17	12.577,31
Fiorentina Nord-Ovest	2.040.159,55	1.896,06	667.566,72	1.632,19
Fiorentina Sud-Est	2.024.236,07	2.981,20	525.664,47	1.578,57
Firenze	6.237.742,06	9.282,35	1.305.231,39	4.516,37
Livornese	3.210.155,95	1.580,58	660.313,11	1.082,48
Lunigiana	394.243,99	372,28	26.289,64	69,92
Mugello	673.103,17	4.642,09	140.084,96	5.836,87
Piana di Lucca	3.619.246,68	15.667,73	585.643,26	6.507,15
Pisana	3.429.423,55	2.860,24	604.990,71	1.728,54
Pistoiese	2.235.758,47	1.891,50	454.801,16	1.416,83
Pratese	1.889.866,93	2.533,33	687.835,17	2.676,40
Senese	1.527.319,73	2.317,63	278.584,38	738,95
Val di Chiana Aretina	682.749,85	1.323,16	52.026,33	315,31
Val di Nievole	2.067.920,02	8.440,49	261.351,84	5.227,04
Val Tiberina	385.019,39	543,05	38.319,13	242,53
Valdarno	1.377.837,32	9.502,33	173.345,98	4.561,74
Valle del Serchio	378.103,95	796,01	11.123,05	93,47
Valli Etrusche	2.794.949,62	19.409,37	294.426,41	21.030,46
Versilia	1.198.924,10	2.997,31	269.375,90	2.010,27
Totale complessivo	49.862.914,90	2.943,50	9.413.521,82	1.747,13

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana

La figura 2.4 mostra un'elaborazione compiuta sulle domande ammesse a contributo, e ha l'obiettivo di mostrare la relazione fra i canoni annuali medi e gli Isee dichiarati dai nuclei familiari. Tranne che nel caso di Siena, è evidente come gli importi medi dei canoni da soli siano sufficienti a superare gli Isee dichiarati. Per quanto non esista una corrispondenza esatta fra reddito e valore dell'Isee, è possibile dunque sottolineare la forte difficoltà incontrata dalle famiglie nel sostenere i costi della loro abitazione. Le domande accettate da parte di nuclei con Isee zero sono 1.876 su tutto il territorio regionale.

FIGURA 2.4 – CANONI MEDI ANNUI E ISEE MEDI DEI RICHIEDENTI CONTRIBUTO AFFITTO, 2022

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana.

Nel corso del 2022 sono state svolte 667 verifiche incrociate relative a nuclei che avevano richiesto la misura del Fondo affitti e che risultavano essere o essere stati anche beneficiari e richiedenti di altre misure di sostegno all'abitare. In 225 casi questi nuclei avevano beneficiato in passato di un contributo al sostegno alla locazione incardinato sotto GiovaniSì, misura volta al sostegno di nuclei e soggetti fino ai 34 anni di età. In solo 5 casi questo controllo ha dato vita a una situazione di esclusione legata alla non cumulabilità dei benefici, in quanto il nucleo era ancora coperto dal contributo GiovaniSì. Sono invece 300 i nuclei che presentavano delle richieste a valere sui fondi di sostegno alla morosità incolpevole nazionale o regionale nel corso degli anni precedenti, 69 di questi risultano essere stati esclusi dall'accesso al Fondo affitti.

Come sottolineato in apertura, la finanziaria del 2023 non prevede risorse destinate alla misura di sostegno all'affitto, la quale sembra essere sparita tanto dall'orizzonte delle politiche sociali quanto da quello del dibattito pubblico. Questo, unitamente alla contestuale sospensione del Fondo per la morosità incolpevole di cui si darà conto nel prossimo capitolo, rischia di presentare gravi conseguenze. Dal 2008 al 2022, le risorse trasferite su questa misura dallo stato alla Regione sono pari a oltre 100 milioni di euro (106.927.981,50), cifra che è quasi triplicata considerando anche le risorse conferite dalla Regione stessa e dai Comuni interessati. In queste risorse sono conteggiati anche i trasferimenti straordinari erogati nel periodo di maggior criticità della pandemia, mentre non sono conteggiate le risorse provenienti dal POR-FSE, richiamate in tabella 2.6.

TABELLA 2.10 RISORSE FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO 2008-2022

	Risorse statali	Risorse complessive
2008	12.651.897,56	25.435.094,46
2009	12.989.482,63	25.942.498,52
2010	10.402.999,85	25.185.257,27
2011	8.884.878,95	25.759.552,35
2012	628.258,72	22.227.940,00
2013	-	18.110.834,00
2014	6.254.060,52	20.432.485,00
2015	6.254.060,52	14.148.315,00
2016	-	12.160.301,00
2017	-	11.016.182,00
2018	-	12.704.817,20
2019	663.713,29	10.931.784,25
2020	13.274.265,74*	12.913.376,55
2021	13.937.979,02	24.173.128,19
2022	20.986.384,70	26.870.917,67**
Totale	106.927.981,50	288.012.483,46

**considera solo lo stanziamento destinato al Fondo sociale per l'affitto e non 1.327.426,57 euro dedicati agli studenti universitari.*

*** a risorse comunali dichiarate, ancora da rendicontare*

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana.

Le richieste di contributo, nello stesso arco di tempo, sono state 327.254, per una media annuale di 21.817 domande. Nel primo rapporto sulla condizione abitativa in Toscana, si scriveva che «a poco più di dieci anni dalla sua introduzione, la fine di questa importante misura di sostegno alle famiglie in locazione appare ormai "segnata"», a fronte della drastica riduzione delle risorse disponibili per il 2012 (- 93% rispetto alla dotazione 2011). A dieci anni di distanza da quel momento, non resta che sperare che anche in questo caso si tratti di un momentaneo "falso allarme".

2.3 I canoni concordati

Quest'anno si presentano anche delle prime elaborazioni sui canoni concordati, importante strumento di regolazione del mercato abitativo. Il canone concordato è una fattispecie contrattuale introdotta dalla L. n. 431/98, prevedendo la possibilità di sottoscrivere degli accordi territoriali che coinvolgono le organizzazioni datoriali della proprietà edilizia e i sindacati degli inquilini maggiormente rappresentativi. Da un lato, per la proprietà questi rappresentano un modo per ottenere consistenti sgravi fiscali, dall'altro per gli inquilini costituiscono una formula di medio periodo (3+2) in cui il canone è "agganciato" a una serie di parametri che tendono ad abbatterne il costo rispetto a quelli liberi. Principalmente, i parametri riguardano le condizioni infrastrutturali dell'immobile e la sua localizzazione. Le elaborazioni presenti nella tabella 2.11 riportano per ogni zona distretto i valori medi assunti dai canoni concordati (dunque sensibili anche alle specifiche caratteristiche delle abitazioni soggette a questo regime) comparati con i valori che assumono i canoni liberi medi secondo le valutazioni di OMI. Se in generale è confermato l'importante effetto di abbattimento dei canoni svolto da questa misura, in media quasi del 30% in Regione, ci sono casi in cui i due valori appaiono disaccoppiati: Valtiberina, Casentino e Lunigiana presentano addirittura dei valori medi per i canoni concordati che sono superiori a quelli di mercato, e sono di poco inferiori nei casi del Mugello, Val di Chiana, Valdarno, Valdinievole, Arezzo e Pistoia. È possibile che ciò sia dovuto ad accordi territoriali datati e che non hanno seguito le fluttuazioni dei mercati immobiliari locali, ma non è da escludere anche che nell'aggregazione si risenta dell'effetto di alcuni comuni "fuori media". In questi termini, la prospettiva di una rinegoziazione locale aggiornata e che tenga in considerazione anche le traiettorie delle rispettive Zone distretto sembrerebbe essere una chiave utile per rendere maggiormente accessibili i mercati immobiliari locali, riducendo così il possibile insorgere di morosità.

TABELLA 2.11 IMPORTO MEDIO CANONI CONCORDATI E DIFFERENZA RISPETTO A CANONI LIBERI MEDI

Zona distretto	Canone concordato Medio €/mese	Canone libero medio (€/mese) OMI	Differenza
Alta Val d'Elsa	314	558	-44%
Alta Val di Cecina-Val d'Era	318	422	-25%
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	289	397	-27%
Amiata Senese e Val d'Orcia-Valdichiana Senese	305	411	-26%
Apuane	360	711	-49%
Aretina	312	359	-13%
Casentino	316	284	12%
Colline dell'Albegna	368	764	-52%
Empolese-Valdarno-Valdelsa	316	493	-36%
Fiorentina Nord-Ovest	377	675	-44%
Fiorentina Sud-Est	345	559	-38%
Firenze	406	1120	-64%
Livornese	362	842	-57%
Lunigiana	360	343	5%

Zona distretto	Canone concordato Medio €/mese	Canone libero medio (€/mese) OMI	Differenza
Mugello	308	365	-16%
Piana di Lucca	429	548	-22%
Pisana	366	685	-47%
Pistoiese	410	487	-16%
Pratese	473	665	-29%
Senese	333	570	-42%
Val di Chiana Aretina	321	359	-11%
Val di Nievole	433	446	-3%
Valdarno	325	360	-10%
Valli Etrusche	410	836	-51%
Valtiberina	317	276	15%
Versilia	539	756	-29%
Totale complessivo	347	480	-28%

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana.

2.4 Le agenzie sociali per la casa

Infine, è importante sottolineare il ruolo delle Agenzie sociali per la casa. Questi enti sono volti a sostenere l'accesso in locazione. Il loro obiettivo dovrebbe essere l'intervento a favore di una fascia di popolazione che, pur risultando avere un Isee superiore a quello che permette l'accesso all'Edilizia residenziale pubblica, incontra delle difficoltà a sostenere i canoni di locazione di mercato. L'intervento si sostanzia attraverso vari strumenti che vanno dal reperimento di alloggi da locare a condizioni più vantaggiose rispetto a quelle del mercato privato, al favorirne il mantenimento all'insorgere di situazioni critiche, fino ad attività di mediazione culturale e sociale[28]. Il Decreto Dirigenziale n. 15402 del 14 luglio 2023 riconferma il riconoscimento di questi soggetti come parte della strategia regionale di sostegno all'abitare.

I soggetti accreditati sono quattro, come lo scorso anno, indicati nel box 2.1. La L.R. 13/2015 ha stabilito i seguenti criteri per l'avvio e il mantenimento della procedura di accreditamento:

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

1. La sottoscrizione di un protocollo con gli enti pubblici territoriali di riferimento o con i soggetti gestori degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Con questi soggetti viene definita l'attività di collaborazione;

2. L'adozione di un regolamento di accesso ai servizi;

3. Lo svolgimento delle seguenti attività e la loro documentazione:

4. La messa a disposizione di alloggi, non afferenti al patrimonio Erp, per forme di accoglienza emergenziali;

- Attività di informazione continuativa e di orientamento all'utenza;
- Attività di garanzia nei confronti dei proprietari degli alloggi intermediati per le eventuali insolvenze;
- Il sostegno economico temporaneo ai nuclei familiari o ai singoli per l'accesso alla casa o per il suo mantenimento.

BOX 2.1 – AGENZIE SOCIALI PER LA CASA ACCREDITATE, 2023

Nome	Sede
Consorzio Fabrica	Firenze
CasaInsieme (già Casa Valdera)	Pontedera (PI)
Casae - Società Cooperativa Sociale	Empoli (FI)
Il Casolare	Prato

Rispetto agli obblighi di rendicontazione previsti dalla normativa regionale, la tabella 2.12 riporta i principali dati di sintesi rispetto al 2022. Gli alloggi complessivamente disponibili sono 151, in grado di coprire 177 nuclei, considerando la presenza di coabitazioni. In tutti questi casi, le agenzie sociali si sono poste come garanti nei confronti dei proprietari dei rispettivi immobili. I nuclei coperti risultano essere un numero inferiore rispetto a quelli che hanno presentato una domanda di sostegno, pari a 260. I nuclei che hanno ricevuto anche un sostegno economico sono 65, poco meno della metà di quanti ne avevano fatto richiesta. I nuclei che sono stati intercettati nel corso delle attività di sportello sono quasi 3.000 su tutto il territorio coperto dalle Agenzie.

TABELLA 2.12 – RENDICONTAZIONE ATTIVITÀ AGENZIE SOCIALI PER LA CASA 2022

	COOPERATIVA SOCIALE CASAE	IL CASOLARE	CASAINSIEME	CONSORZIO FABRICA	Totale
Alloggi disponibili	29	83	35	4	151
NUCLEI BENEFICIARI ALLOGGI MESSI A DISPOSIZIONE					
Richieste	109	84	35	32	260
Beneficiari	23	83	54	17	177
SPORTELLO INFORMATIVO DI ORIENTAMENTO					
N. Accessi	109	950	1.511	410	2.980
GARANZIA VERSO I PROPRIETARI					
Numero richieste	109	83	54	32	278
Beneficiari	23	83	54	17	177
SOSTEGNO ECONOMICO TEMPORANEO					
Richieste	20	25	16	72	133
Beneficiari	20	18	16	11	65

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana

Fra le attività svolte e non previste dalla normativa, possiamo segnalare l'attività di gestione condominiale svolta da Il Casolare su 40 alloggi; le attività di ristrutturazione e integrazione della dotazione interna svolta da Casae in sei alloggi; il sostegno fornito da Casa Insieme nel compilare le domande di richiesta contributo a sostegno della morosità incolpevole (35 nuclei, di cui 21 sono anche risultati beneficiari della misura).

3

GLI SFRATTI E LE MISURE DI SOSTEGNO

Nel contesto italiano gli sfratti possono avvenire sostanzialmente per due ragioni: per la fine del contratto di locazione stipulato, oppure per l'inadempienza dell'inquilino nei confronti del proprietario per quel che riguarda il pagamento del canone – lo sfratto per morosità. Come noto, questi ultimi rappresentano ormai la quasi totalità dei procedimenti avviati, fotografando una realtà di forte tensione abitativa e di difficoltà nel sostenere le spese alloggiative. Per quanto si possa essere portati a pensare che lo sfratto sia un "affare a due" fra locatore e locatario, è importante sottolineare la dimensione pubblica e collettiva degli sfratti. In particolare, sottolineando come intorno a questo nodo si sia spesso giocata la volontà di regolare e governare il mercato dell'abitazione. Lo sfratto è infatti un fenomeno il cui perimetro è definito anche da una serie di norme (contenute nel Codice di procedura civile) e di politiche sociali nazionali, regionali e locali. Da un lato, la definizione giuridica delle modalità attraverso cui è possibile rientrare in possesso del bene-casa per il proprietario stabilisce i contorni di ciò che è possibile o meno fare; allo stesso tempo le politiche sociali possono intervenire nel costruire percorsi volti a limitare gli impatti sociali e soggettivi di questo processo. Infatti, lo sfratto è intimamente connesso alle traiettorie di impoverimento, di cui è contemporaneamente effetto e causa (Desmond, 2018; Pozzi, 2020).

3.1 Gli sfratti in Toscana

Dopo il blocco degli sfratti, in vigore dal 2020 al 2021[29], nel 2022 le procedure di esecuzione sono tornate alla consueta operatività. La sospensione per il biennio, causata dalla necessità di porre un freno alle conseguenze della pandemia di Covid-19, ha portato a una significativa diminuzione delle tre procedure interessate (richieste, emissione di provvedimenti, esecuzioni), anche se in maniera non simmetrica. La figura 3.1 permette di apprezzare l'andamento storico di questi dati. Al momento di andare in stampa, non sono ancora disponibili i dati ministeriali ufficiali che tracciano gli andamenti per il 2022, tuttavia, è ragionevole immaginare un notevole incremento di tutte e tre le tendenze, impressione rafforzata dall'aumento delle domande a valere sul fondo morosità incolpevole per il 2022 che si vedrà in seguito.

FIGURA 3.1 - I PROVVEDIMENTI DI SFRATTO RICHIESTI, EMESSI ED ESEGUITI IN TOSCANA DAL 2008 AL 2020 (VALORI ASSOLUTI)

Fonte: elaborazioni su dati Ministero degli interni.

[29] Riferimenti normativi: decreto-legge n. 18, 17 marzo 2020; decreto-legge n.41, 22 marzo 2021.

3.2 Misure di sostegno per persone sfrattate

3.2.1 Il Fondo nazionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli

Il Fondo nazionale di sostegno alla morosità incolpevole è stato istituito dal Decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, e prevede la distribuzione di risorse nazionali ai comuni ad Alta Tensione Abitativa. L'obiettivo del fondo è quello di sostenere gli inquilini cosiddetti "incolpevoli" che si trovino in una delle tre fasi del procedimento di sfratto menzionate sopra. L'incolpevolezza del cittadino in questo senso è da attribuire a una certificata incapacità a corrispondere il canone mensile dell'alloggio principale, e nello specifico quelle originate da:

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

la cessazione di attività libero professionali o di imprese registrate;

- per cause di forza maggiore o una perdita di avviamento consistente;
- per 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).

La misura nazionale è rivolta ai cosiddetti comuni ad Alta tensione abitativa (v. box 3.1), individuati con delibera n. 87/03 del 13 novembre 2003 dal Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica.

BOX 3.1 – COMUNI ALTA TENSIONE ABITATIVA IN TOSCANA

LODE	COMUNI
AREZZO	Arezzo, Capolona, Castiglion Fibocchi, Civitella in Val di Chiana, Monte San Savino, Subbiano
FIRENZE	Bagno a Ripoli, Calenzano, Campi Bisenzio, Firenze, Impruneta, Lastra a Signa, Scandicci, Sesto Fiorentino, Signa
EMPOLI	Empoli
GROSSETO	Castiglione della Pescaia, Follonica, Grosseto, Scarlino
LIVORNO	Collesalvetti, Livorno, Piombino, Rosignano Marittimo
LUCCA	Camaiore, Capannori, Lucca, Massarosa, Viareggio
MASSA-CARRARA	Carrara, Massa, Montignoso
PISA	Cascina, Pisa, Pontedera, San Giuliano Terme
PISTOIA	Agliana, Montale, Pistoia, Quarrata
PRATO	Montemurlo, Prato
SIENA	Poggibonsi, Siena

Come avvenuto anche per il Fondo sociale per l'affitto (cfr. capitolo 2), la platea che può accedere al Fondo è stata ampliata nel periodo 2020-2021, per ricomprendere coloro che autocertificassero una diminuzione del reddito superiore al 25%, anche in assenza di provvedimento esecutivo di sfratto (Decreto Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili 30 luglio 2021). Dopo il biennio 2020-2021, in cui il fondo si è ridotto in accordo con il temporaneo blocco degli sfratti, non si sono visti ulteriori finanziamenti della misura per gli anni 2022 e 2023. I dati che si riportano di seguito fanno dunque riferimento agli utilizzi di rimanenze di anni precedenti e, in assenza di futuri interventi finanziari nazionali, sono da intendersi come riferite a un fondo in esaurimento. Dal 2014 al 2021 il fondo ha potuto contare su una dotazione di oltre 290 milioni di euro, di cui circa 25 milioni destinati alla Regione Toscana. La tabella 3.1 riporta la distribuzione delle risorse fra i vari Lode toscani.

TABELLA 3.1 RIPARTO RISORSE FONDO NAZIONALE PER LA MOROSITÀ INCOLPEVOLE, 2014-2021

Lode	Riparto risorse								
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Totale
Arezzo	270.986	245.633	365.816	121.389	493.724	442.964	80.021	360.492	2.381.025
Empoli	62.210	48.854	87.792	30.770	126.905	73.873	23.956	90.060	544.420
Firenze	908.299	714.491	1.284.151	26.718	92.715	105.008	75.316	633.753	3.840.451
Grosseto	236.140	173.354	334.491	15.588	64.291	149.632	32.260	202.672	1.208.428
Livorno	411.484	259.737	637.656	314.689	1.183.240	857.984	149.413	752.783	4.566.986
Lucca	342.532	257.386	472.534	111.466	464.180	338.363	83.359	393.512	2.463.332
Massa-Carrara	158.292	111.064	196.447	29.408	121.288	169.680	28.258	165.744	980.181
Pisa	400.363	331.723	567.041	255.695	959.407	684.392	102.765	558.595	3.859.981
Pistoia	374.413	281.480	464.039	26.925	111.048	299.510	71.268	272.736	1.901.420
Prato	300.271	317.619	515.009	72.994	59.467	289.499	59.570	325.167	1.939.598
Siena	242.071	196.859	384.399	35.895	134.583	255.349	49.327	220.899	1.519.383
Totale	3.707.061	2.938.201	5.309.375	1.041.538	3.810.848	3.666.253	755.518	3.976.413	25.205.209

Fonte normativa:
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

La tabella 3.2 riporta invece l'utilizzo del fondo, includendo lo storno delle risorse effettuato verso il Fondo affitto e verso il contributo affitti straordinario Covid-19. Questo permette di mostrare la quota di risorse complessivamente utilizzate a valere su questo fondo fino a oggi. Come si può vedere, poco meno della metà della disponibilità complessiva ha finanziato la specifica misura destinata alla morosità incolpevole, mentre i Lode hanno spesso utilizzato queste risorse per altre misure regionali. Le risorse rimaste a disposizione per l'anno 2022 e successivi è molto variabile, e questo comporterà delle scelte diversificate nei vari Lode nei prossimi anni. Complessivamente si tratta di circa 5 milioni di euro a disposizione su base regionale.

TABELLA 3.2 UTILIZZO RISORSE FONDO MOROSITÀ INCOLPEVOLE 2014-2021

Lode	Risorse complessive 2014-2021	Utilizzo Fondo morosità incolpevole	Quota utilizzo	Utilizzo contributo affitti (2019-2021)	Utilizzo Fondo Covid-19	Risorse residue al 2022
Arezzo	2.381.026	1.289.573	54%	411.238	118.348	561.865
Firenze	3.840.450	1.101.189	29%	678.400	1.319.443	741.416
Empoli	544.419	211.337	39%	203.000	40.019	90.062
Grosseto	1.208.428	424.612	35%	180.569	379.454	223.790
Livorno	4.566.985	2.264.537	50%	488.789	961.811	851.847
Lucca	2.463.332	1.026.488	42%	632.417	303.861	500.566
Massa/Carrara	980.182	461.042	47%	116.639	226.416	176.084
Pisa	3.859.981	2.369.047	61%	229.544	347.616	913.773
Pistoia	1.901.420	1.033.728	54%	367.248	109.731	390.711
Prato	1.939.598	1.170.722	60%	160.000	281.979	326.896
Siena	1.519.382	833.684	55%	160.000	134.751	390.946
Toscana	25.205.208	12.185.964	48%	3.627.848	4.223.435	5.167.960

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana

La tabella 3.3 riporta le erogazioni avvenute nel corso del 2022 e il riparto delle risorse ancora a disposizione dei Lode. Anche in questo caso la scelta di destinare risorse al Fondo sociale per l'affitto è stata diversificata, riguardando soprattutto i Lode di Siena e Arezzo, che hanno già destinato una quota significativa delle rimanenze a questa misura nel corso del 2022. Le risorse complessivamente erogate per coprire le morosità incolpevoli nel corso del 2022 sono pari a 1.077.537,27 €. I Lode che hanno utilizzato maggiormente il fondo sono quelli di Firenze, Livorno e Pisa, mentre un utilizzo ridotto si è avuto nel Lode empolese, nel grossetano e nel senese.

TABELLA 3.3 RISORSE DISPONIBILI ED EROGATE SUL FONDO MOROSITÀ INCOLPEVOLE 2022

Lode	Disponibili 31.12.2021	Erogato 2022	Residuo al 31.12.2022
Arezzo	561.865,45	52.025,95	87.270,28
Firenze	741.416,72	148.050,00	550.082,49
Empoli	90.062,05	3.000,00	87.062,05
Grosseto	223.790,86	17.917,21	205.873,65
Livorno	851.847,62	343.284,62	523.563,00*
Lucca	500.566,25	73.716,91	426.849,34
Massa/Carrara	176.084,07	58.040,00	118.044,07
Pisa	913.773,26	218.405,67	693.758,51
Pistoia	390.711,44	114.404,00	261.168,34
Prato	326.896,14	30.772,91	296.123,23
Siena	390.946,54	17.920,00	166.222,76
Toscana	5.167.960,40	1.077.537,27	3.416.017,72

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana

** Considera anche trasferimenti di risorse dal Fondo sociale per l'affitto.*

La figura 3.2 riporta la quota di utilizzo complessiva delle risorse distribuite nazionalmente – comprendendo dunque anche lo storno su altri fondi – comprendendo anche il 2022. Nel complesso oltre l'85% delle risorse sono dunque state utilizzate, con picchi nel Lode di Arezzo, e in misura inferiore in quelli di Livorno e Siena.

FIGURA 3.2 UTILIZZO COMPLESSIVO RISORSE FONDO MOROSITÀ INCOLPEVOLE 2014-2022

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana

La tabella 3.4 restituisce due informazioni rispetto alle 260 domande di contributo pervenute nel corso del 2022 ai vari Lode toscani. Innanzitutto, mostra la distribuzione del numero delle domande fra i vari Lode, con un'alta numerosità delle richieste nei casi di Firenze, Livorno e Pisa. La situazione si discosta da quella presentata lo scorso anno: il numero di domande pervenute è significativamente maggiore (nel 2021 erano state 185), con degli incrementi significativi nei casi di Firenze, Massa/Carrara e Livorno, ma in alcuni casi si riducono, come nel caso del Lode pisano. Questa è una prima indicazione degli effetti della cessazione del blocco degli sfratti ancora in vigore nel 2021. Inoltre, riporta gli esiti delle varie domande: queste possono dar luogo a una erogazione nel corso dell'anno, o essere valide ma da liquidare nell'annualità successiva; possono essere escluse per vari motivi che hanno a che fare con i criteri di ammissibilità; essere fatte decadere dai richiedenti; infine, possono avere esito favorevole ma senza che si riesca a trovare un accordo con la proprietà dell'alloggio. Vediamo come la maggior parte delle domande (153, poco meno del 60% del totale) abbiano dato vita a una erogazione già nel corso dell'anno, mentre altre 14 risultano valide in attesa di pagamento. Le domande escluse sono 84, oltre la metà delle quali nel Lode di Firenze.

TABELLA 3.4 DOMANDE FONDO MOROSITÀ INCOLPEVOLE 2022 ED ESITI

Lode	Stato domanda	Numero domande
AREZZO		**6**
	Erogata	4
	Esclusa	1
	Rinuncia/Decaduta	1
EMPOLI		**3**
	Erogata	3
FIRENZE		**78**
	Erogata	20
	Esclusa	49
	Mancato accordo con proprietà alloggio	3
	Valida in corso di definizione	6
GROSSETO		**3**
	Erogata	3
LIVORNO		**64**
	Erogata	58
	Mancato accordo con proprietà alloggio	2
	Rinuncia/Decaduta	2
	Valida in corso di definizione	2
LUCCA		**9**
	Erogata	9
MASSA/CARRARA		**17**
	Erogata	13
	Esclusa	4
PISA		**46**
	Erogata	24
	Esclusa	16
	Rinuncia/Decaduta	1
	Valida in corso di definizione	5
PISTOIA		**12**
	Erogata	11
	Esclusa	1
PRATO		**19**
	Erogata	5
	Esclusa	13
	Valida in corso di definizione	1
SIENA		**3**
	Erogata	3
TOSCANA		**260**
	Erogata	153
	Esclusa	84
	Rinuncia/Decaduta	4
	Mancato accordo con proprietà alloggio	5
	Valida in corso di definizione	14

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana

La tabella 3.5 riporta i beneficiari di erogazione sul fondo. Le erogazioni complessive sono 175, considerando anche quelle domande che erano in attesa di validazione dallo scorso anno. Nel 2021 le erogazioni avevano invece coperto 128 nuclei. Pisa e Livorno sono i due Lode nei quali si sono avuti più beneficiari, mentre Empoli, Siena e Grosseto quelli che hanno visto meno erogazioni. Le morosità accumulate sono pari a quasi 1,3 milioni di euro, con una morosità media pari a 7.365 euro, dato decisamente più alto rispetto al 2021, quando era pari a 5.603 euro. Il contributo medio erogato è invece di circa 1.000 euro più basso rispetto allo scorso anno, quando le domande erano in numero decisamente inferiore. La variabilità del numero di richieste ed erogazioni non consente un facile confronto: se in linea generale le erogazioni medie tendono a essere inferiori alle morosità medie accumulate, ci sono casi in cui queste coprono importi maggiori – per coprire una serie di oneri accessori, soprattutto nel caso in cui si verifichi il passaggio da casa a casa – come nel caso di Arezzo, Grosseto, Massa/Carrara, Siena.

TABELLA 3.5 BENEFICIARI FONDO MOROSITÀ INCOLPEVOLE, MOROSITÀ ACCUMULATE E IMPORTI EROGATI, 2022

Lode	Beneficiari	Morosità accumulata	Morosità media accumulata	Importo erogato	Importo medio erogato
AREZZO	7	42.315,75 €	6.045,11 €	52.025,95 €	7.432,28 €
EMPOLI	1	18.560,00 €	18.560,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €
FIRENZE	19	172.205,67 €	9.063,46 €	148.050,00 €	7.792,11 €
GROSSETO	3	15.940,00 €	5.313,33 €	17.917,21 €	5.972,40 €
LIVORNO	67	433.839,35 €	6.475,21 €	343.284,62 €	5.123,65 €
LUCCA	11	85.540,29 €	7.776,39 €	73.716,91 €	6.701,54 €
MASSA/CARRARA	12	39.408,50 €	3.284,04 €	58.040,00 €	4.836,67 €
PISA	35	259.623,25 €	7.417,81 €	218.405,67 €	6.240,16 €
PISTOIA	13	159.018,20 €	12.232,17 €	114.404,00 €	8.800,31 €
PRATO	5	47.115,53 €	9.423,11 €	30.772,91 €	6.154,58 €
SIENA	2	15.420,00 €	7.710,00 €	17.920,00 €	8.960,00 €
Totale complessivo	175	1.288.986,54 €	7.365,64 €	1.077.537,27 €	6.157,36 €

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana

La figura 3.3 riporta le principali caratteristiche dei nuclei che hanno beneficiato del Fondo morosità incolpevole. In particolare, la figura mostra quali nuclei presentano particolari condizioni di vulnerabilità. I nuclei che non presentano nessuna di queste caratteristiche – che possono essere compresenti nello stesso nucleo famigliare – sono 64. La dimensione che mostra un andamento temporale significativo e costante è quella della presa in carico da parte dei servizi sociali comunali o sociosanitari, con una riduzione evidente nel corso degli ultimi anni. Rispetto allo scorso anno si riduce la presenza di nuclei con disabilità, mentre aumentano lievemente quelli con componenti minorenni o anziani.

FIGURA 3.3 DIMENSIONI DI VULNERABILITÀ NEI NUCLEI BENEFICIARI DI MOROSITÀ INCOLPEVOLE, 2022

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana

La tabella successiva (3.6) riporta invece le ragioni della riduzione reddituale che i beneficiari hanno dichiarato nel momento di fare domanda: come lo scorso anno, i contratti a termine non rinnovati e atipici sono la principale fonte di riduzione del reddito familiare, con conseguenze importanti sulla possibilità di sostenere le spese abitative. A seguire, le cause più diffuse sono legate a licenziamenti e agli effetti della pandemia, se si esclude la categoria residuale. Vale la pena notare come la riduzione legata a infortuni, malattie e decessi è in questo caso leggermente sottostimata, poiché quando era compresente alle altre cause si è deciso di non contarla nuovamente.

TABELLA 3.6 CAUSE DELLA MOROSITÀ INCOLPEVOLE 2022, DATI ASSOLUTI E PERCENTUALI

Cause della morosità incolpevole	Nr.	Incidenza
Cassa integrazione	7	4,0%
Cessazione di attività libero professionale	14	8,0%
Licenziamento	26	14,9%
Mancato rinnovo di contratto a termine o di lavoro atipico	53	30,3%
Riduzione orario di lavoro	8	4,6%
Riduzione reddito causa COVID-19	24	13,7%
Stato di mobilità	1	0,6%
Riduzione per malattia-infortunio o decesso	17	9,7%
Altro	25	14,3%
	175	100,0%

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana

Venendo infine alla destinazione del contributo erogato, il cui importo massimo può raggiungere i 12.000 euro[30], gli esiti più frequenti riguardano la rinuncia allo sfratto o la sottoscrizione di un nuovo contratto: nel primo caso il nucleo rimane all'interno della propria abitazione, con l'appianamento della morosità e il mantenimento del contratto, mentre nel secondo caso si procede alla stipula di un contratto in grado di tutelare maggiormente gli inquilini, spesso in una nuova abitazione. In altri casi il passaggio da casa a casa avviene attraverso la stipula di un nuovo canone libero. Quest'ultima fattispecie ha riguardato 17 nuclei.

È relativamente frequente anche il differimento della procedura, con la possibilità di trovare un accordo almeno temporaneo con la proprietà. Il Lode di Livorno è l'unico caso nel quale si è deciso di procedere all'assegnazione di alloggi Erp a inquilini morosi incolpevoli.

[30] Questi fondi possono essere utilizzati per: sanare la morosità incolpevole e contestuale rinuncia alla procedura di sfratto (fino a un massimo di 8.000 euro); andare a ristoro della proprietà dell'alloggio (fino a un massimo di 6.000 euro), eventualmente coprendo il canone dovuto qualora il proprietario dell'immobile consenta il differimento dell'esecuzione per dar modo al nucleo di trovare un'altra sistemazione; versare il deposito cauzionale necessario alla stipula di un nuovo contratto di locazione; favorire la sottoscrizione di un nuovo contratto, in regime di canone concordato, assicurando il versamento di alcune mensilità (fino a un massimo di 12.000 euro).

TABELLA 3.7 FONDO MOROSITÀ INCOLPEVOLE, ESITI 2022

	AREZZO	EMPOLI	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA/ CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	Totale complessivo
Assegnazione di alloggio di proprietà pubblica					26							26
Contratto rinegoziato a canone inferiore			1									1
Contratto rinnovato			4	1	6	2		1				14
Contributo erogato per riduzione causa COVID-19			5		3	2	1	3	2			16
Differimento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio		1	2	1	6		3	12	1	1		27
Nuovo contratto sottoscritto a canone concordato	1		3	1	5	1	2	9	8	1	1	32
Passaggio da casa a casa					10		2	3	2			17
Rinuncia allo sfratto da parte del proprietario	5		3		9	6	4	6		3	1	37
n.d.	1		1		2			1				5
Totale complessivo	7	1	19	3	67	11	12	35	13	5	2	175

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana

BOX 3.2 LA DIRETTIVA DEL 9 AGOSTO 2023 AI PREFETTI DELLA REPUBBLICA

Il Ministero dell'Interno ha comunicato alle Prefetture con Direttiva 9 agosto 2023 una serie di indirizzi operativi relativi alle occupazioni degli immobili. Ne riportiamo i punti salienti, in quanto passibile di suscitare effetti anche sul sistema del sostegno all'abitare. È evidente a chi segue la cronaca locale e nazionale un incremento, nel corso degli ultimi anni, delle operazioni volte allo sgombero di immobili occupati. Nonostante ciò, il Ministero ha ritenuto rimarcare la necessità di intensificare queste operazioni, richiamando oltre al diritto alla proprietà, il degrado urbano e la sicurezza percepita dai cittadini.

Le misure richiamate nella Direttiva riguardano:

- l'esigenza di un'analisi del territorio alla ricerca di immobili in condizione di abbandono nei quali si possano verificare fenomeni di occupazione, in ottica preventiva, attività da svolgere di concerto con le Amministrazioni locali. Sono due le fattispecie che vengono segnalate con particolare attenzione: alloggi di Edilizia residenziale pubblica non ancora occupati dagli assegnatari, e grandi strutture commerciali o pubbliche in disuso;
- un rafforzamento delle attività di sensibilizzazione rivolte ai proprietari di immobili, affinché prendano le adeguate precauzioni volte a impedire l'occupazione degli immobili in stato di abbandono;
- lo sgombero "immediato" di eventuali nuove occupazioni.

La Direttiva pone inoltre una certa enfasi sulla necessità di «censimento degli occupanti illegali», al fine di determinare la presenza di situazioni di minori o altre persone in condizioni di vulnerabilità, le uniche fattispecie per cui il decreto-legge n. 14/2017 prevede la possibilità per il Prefetto di individuare misure di tutela emergenziali insieme agli Enti territoriali deputati. A questo riguardo, la Direttiva richiama anche la prossima revisione del riparto del Fondo per la Sicurezza Urbana 2023, volta a incrementare le risorse disponibili per le iniziative di ricollocazione di nuclei familiari vulnerabili (presenza di disabili, figli minori o persone ultrasessantacinquenni) coinvolti da una procedura di sgombero. In una prima fase, il monitoraggio prevede la partecipazione delle sole città metropolitane.

Contemporaneamente, la già richiamata sospensione dei fondi di sostegno per inquilini morosi incolpevoli e di sostegno alla locazione gettano delle ombre sulle effettive possibilità che nuclei familiari in forte difficoltà economica possano "reperire autonomamente una sistemazione alloggiativa alternativa", anche alla luce dei costi abitativi crescenti in molte città italiane, soprattutto nelle aree metropolitane. Il fenomeno delle occupazioni, inoltre, è spesso connesso a quello delle migrazioni, e delle vulnerabilità specifiche incontrate da popolazioni straniere e che, anche a causa dei vincoli sugli anni di residenza nel territorio previsti da molte misure di politica abitativa e sociale, possono incontrare difficoltà aggiuntive nell'accedere a misure di sostegno (Montagna e Grazioli, 2019; Fravega, 2022). Inoltre, poco spazio è lasciato a prospettive innovative di partecipazione alla rigenerazione urbana e alla ricostruzione dei tessuti comunitari dei quartieri, che vari autori e autrici hanno sottolineato nel corso degli ultimi anni come possibili soluzioni alla disgregazione sociale della città contemporanea (De Carli e Frediani, 2016).

3.2.2 Il Fondo regionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli

La deliberazione di Giunta Regionale n. 1088 del 5 dicembre 2011 istituiva per la prima volta una misura regionale di sostegno alle morosità incolpevoli, poi riconfermata negli anni successivi. La Delibera G.R. n. 1240 del 22 novembre 2021 ha recepito le indicazioni contenute nel D.M. 30 luglio 2021, ampliando così la platea dei possibili beneficiari fino a includere coloro che, pur non essendo destinatari di provvedimenti esecutivi di sfratto, fossero in grado di autocertificare una riduzione del reddito superiore al 25% a causa della pandemia di COVID-19. Nel corso del 2022, il fondo è stato finanziato con due decreti dirigenziali, la 8873 del 4 maggio e la 25436 del 5 dicembre. La dotazione complessiva per il 2022 è stata di 411.179,51 euro (al netto del rimborso spese dedicato agli enti gestori, pari a 10.543,06 euro). La figura 3.4 mostra la dotazione di risorse nel corso degli ultimi anni, sempre al netto dei trasferimenti agli enti gestori. Dopo un primo quadriennio di forte finanziamento della misura, gli importi hanno teso a ridursi nel corso del tempo, anche se quello del 2022 rappresenta un aumento rispetto alle risorse in dotazione lo scorso anno.

FIGURA 3.4 FONDO REGIONALE MOROSI INCOLPEVOLI, STORICO RISORSE 2011-2022

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana

La tabella 3.8 riporta le dotazioni che hanno ricevuto i vari Lode nel corso del 2022, unitamente agli avanzi disponibili da risorse non spese negli anni precedenti, per un totale di circa un milione di euro. Le risorse erogate agli aventi diritto nel corso del 2022 sono relativamente poche – circa 202.000 euro – e nei casi di Empoli, Livorno e Lucca sono pari a zero.

TABELLA 3.8 FONDO MOROSITÀ REGIONALE, DOTAZIONE RISORSE PER LODE, 2022

Lode	Importo assegnato nel 2022 al netto delle spese di gestione	Residui da anni precedenti	Importo disponibile 2022	Importo erogato 2022
AREZZO	73.844,55	-	73.844,55	41.649,40
EMPOLI	37.520,93	38.997,95	76.518,88	-
FIRENZE	23.874,83	76.962,69	100.837,52	5.105,00
GROSSETO	-	22.480,08	22.480,08	17.472,91
LIVORNO	36.086,38	18.881,74	54.968,12	-
LUCCA	12.650,53	122.444,38	135.094,91	-
MASSA/CARRARA	10.692,83	65.656,08	76.348,90	30.871,00
PISA	66.348,75	-	66.348,75	54.005,67
PISTOIA	118.093,95	25.890,71	143.984,66	18.970,00
PRATO	14.317,88	23.473,65	37.791,53	11.552,17
SIENA	17.748,90	226.862,92	244.611,82	22.537,91
Totale complessivo	411.179,51	621.650,20	1.032.829,71	202.164,06

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana

I richiedenti la misura nel corso dell'anno sono stati 57, quasi la metà rispetto al 2021 quando erano stati 104. Solamente nel Lode empolese non si riscontrano richieste, mentre i beneficiari della misura sono assenti per il 2022 anche nei casi di Livorno e Lucca. I beneficiari complessivi sono stati 41 (contro i 101 del 2021). Le morosità accumulate da questi ultimi ammontano in media a 7.000 euro per nucleo, un considerevole aumento rispetto allo scorso anno, possibile indicatore di un maggior difficoltà delle famiglie che hanno visto accogliere la propria domanda. Le erogazioni complessive ammontano a 202.164,05 euro, poco meno di 5.000 euro per nucleo. Nei casi di Pistoia, Prato e – sostanzialmente – Arezzo, le erogazioni sono andate a coprire l'interezza delle morosità, mentre nel caso di Firenze e, soprattutto, Siena sono state decisamente inferiori. Si caratterizza per una copertura superiore al fabbisogno il Lode grossetano.

TABELLA 3.9 FONDO REGIONALE MOROSITÀ INCOLPEVOLE – RICHIESTE BENEFICIARI MOROSITÀ ACCUMULATE, IMPORTI

Lode	Richieste	Beneficiari	Morosità accumulata dai beneficiari	Morosità media	Importi erogati	Erogazioni medie
AREZZO	7	4	16.100,00	2.300,00	16.340,00	4.085,00
EMPOLI	0	0	-	-	-	-
FIRENZE	8	6	54.542,25	6.817,78	30.414,40	5.069,07
GROSSETO	3	3	13.630,47	4.543,49	17.472,91	5.824,30
LIVORNO	6	0	-	-	-	-
LUCCA	2	0	-	-	-	-
MASSA/CARRARA	7	5	35.669,00	5.095,57	30.871,00	6.174,20
PISA	10	9	59.650,00	5.965,00	54.005,67	6.000,63
PISTOIA	5	5	18.970,00	3.794,00	18.970,00	3.794,00
PRATO	2	2	11.552,16	5.776,08	11.552,16	5.776,08
SIENA	7	7	77.058,12	11.008,30	22.537,91	3.219,70
Totale	57	41	287.172,00	7.004,20	202.164,05	4.992,87

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana

Le figure 3.5 e 3.6 riportano rispettivamente le ragioni per le quali si sono verificate delle riduzioni del reddito, e il tipo di ricaduta che ha comportato l'accesso alla misura, in valori assoluti. Nel primo caso vediamo che nella maggior parte dei casi, sono gli effetti della pandemia di Covid-19 che ancora si fanno sentire sui bilanci dei nuclei familiari. Anche la scadenza di contratti a termine o atipici è ben rappresentata, come nel caso della morosità nazionale, fra le cause di una diminuzione di reddito che mette in seria difficoltà i nuclei.

FIGURA 3.5 CAUSE DELLA RICHIESTA DI CONTRIBUTO, 2022 (DATI IN %)

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana

Per quel che riguarda gli esiti, vediamo che in 14 casi si ha avuto la rinuncia alla procedura di esecuzione da parte della proprietà, con il nucleo che è rimasto nella sua abitazione. Frequenti anche i casi in cui si è verificato un passaggio a un nuovo alloggio (6 casi) e in cui il nucleo ha semplicemente ricevuto un'erogazione finalizzata a ridurre la morosità esistente (8 casi).

FIGURA 3.6 FONDO REGIONALE MOROSITÀ INCOLPEVOLE – ESITI 2022 (DATI IN %)

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana

Pur ricordando che nel 2022 la numerosità ridotta dei beneficiari rispetto agli anni passati potrebbe influenzare la loro distribuzione, la figura 3.7 riporta la loro distribuzione sulle principali dimensioni di vulnerabilità rilevate (che possono essere compresenti). Vediamo che è particolarmente significativa la presenza di una presa in carico da parte dei servizi territoriali, a differenza di quanto rilevato per la misura nazionale, mentre la presenza di persone invalide o minorenni si riduce. Aumentano anche i nuclei con componenti anziani al loro interno.

FIGURA 3.7 FONDO REGIONALE DI SOSTEGNO ALLA MOROSITÀ INCOLPEVOLE – CARATTERISTICHE BENEFICIARI 2019-2022

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana

3.3 Le commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo

Le commissioni territoriali, normate da L.R. 2/2019 (artt. 4-5), hanno il compito di favorire l'incontro di una serie di attori del territorio (rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli inquilini e delle associazioni di proprietà edilizia maggiormente rappresentative, e un rappresentante del soggetto gestore del patrimonio destinato all'edilizia residenziale pubblica. Possono aderire anche dei rappresentanti delle prefetture o degli uffici territoriali del Governo e delle questure competenti, e i rappresentanti dei comuni) per arrivare a una gestione coordinata e graduale delle principali problematiche abitative riscontrate, in particolar modo gli sfratti. Come si vede da tabella 3.10, le commissioni si sono riunite in sei dei Lode toscani, esaminando un totale di 474 casi. Nei Lode di Firenze, Lucca, Massa/Carrara, Pistoia e Prato non sono invece state segnalate attività per il 2022.

TABELLA 3.10 RIUNIONE COMMISSIONI TERRITORIALI E CASI ESAMINATI NEL 2022

	Sedute	Casi esaminati
Arezzo	1	0
Empoli	11	221
Firenze	0	0
Grosseto	4	31
Livorno	7	42
Lucca	0	0
Massa/Carrara	0	0
Pisa	5	171
Pistoia	0	0
Prato	0	0
Siena	1	9
Totale	29	474

La tabella 3.11 riporta gli esiti ottenuti dal vaglio dei casi, laddove registrati. Si può vedere che in molti casi si è giunti all'erogazione di un contributo per prevenire gli sfratti, o per sostenere l'accesso a un nuovo alloggio (nel caso di Pisa si è trattato di alloggi a canone calmierato). I casi che hanno comunque dato luogo all'esecuzione dello sfratto sono 35, quasi tutti nel lode pisano.

TABELLA 3.11 ESITI COMMISSIONI TERRITORIALI

	Empoli	Grosseto	Livorno	Pisa	Siena	Totale
Procedimenti di rinvio programmato sfratti	0	0	14	19	0	33
Contributi per prevenzione sfratto	66	0	10	22	1	99
Contributi per accesso nuova abitazione	29	0	7	22	6	64
Inserimenti temporanei in alloggi di emergenza	32	10	2	5		49
in attesa di essere esaminate o sospese per ulteriori accertamenti	11	10		16		37
Soluzione autonoma da parte degli inquilini	5	2	1	48		56
Domande inammissibili	0	7	5	32	2	46
Sfratti eseguiti	0	0	3	32		35
Totale	143	29	42	196	9	419

4

L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Questa sezione del Rapporto mira ad offrire il consueto quadro dell'edilizia pubblica in Toscana: nel paragrafo 4.1 è contenuta un'analisi del patrimonio immobiliare gestito dalle undici Aziende pubbliche per la casa operative nei Lode toscani; il paragrafo 4.2 tratta delle caratteristiche dei nuclei familiari assegnatari; il paragrafo 4.3 delle domande di alloggi; il paragrafo 4.4 dei dati gestionali delle undici 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[31]. Le schede rilevano sia dati di stock (che fotografano i dati al 31 dicembre 2022, ad esempio il numero di unità immobiliari gestite) che di flusso (per i quali si considera il periodo di rilevazione 1° gennaio-31 dicembre 2022, ad esempio il numero di alloggi assegnati o restituiti).

[31] "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."

FIGURA 4.1 LE AZIENDE PUBBLICHE PER LA CASA OPERATIVE IN TOSCANA

4.1. Il patrimonio

4.1.1 Gli edifici Erp e l'età delle costruzioni

Gli edifici dell'edilizia residenziale pubblica toscana al 31 dicembre 2022 sono 5.871, con una variazione di -48 edifici rispetto al 2021, meno di un punto percentuale, che di fatto evidenzia nel periodo considerato una sostanziale stabilità. I territori nei quali si osserva la maggiore quota di calo sono quelli di Prato (-5,6%) e quello di Massa-Carrara (-3,8%). Le modeste variazioni numeriche degli edifici Erp fanno sì che non si registrino significative modifiche nella composizione percentuale del patrimonio abitativo per Lode, con Firenze che rappresenta il 21,3% del totale regionale, seguito da Pisa (14,2%), Livorno (12,5%) e Lucca (11,1%).

TABELLA 4.1 - DISTRIBUZIONE DEL NUMERO DI EDIFICI ERP PER LODE (2015-2022) E VARIAZIONE PERCENTUALE

Lode	2015	2017	2019	2020	2021	2022	2022 (%)	VAR(%) 2015-2022
AREZZO	404	407	408	408	409	413	7,0	2,2
EMPOLESE-VALDELSA	171	171	172	174	174	174	3,0	1,8
FIRENZE	1.275	1.256	1.254	1.251	1.250	1.252	21,3	-1,8
GROSSETO	449	445	448	445	445	446	7,6	-0,7
LIVORNO	718	726	732	730	730	732	12,5	1,9
LUCCA	649	647	645	647	648	651	11,1	0,3
MASSA-CARRARA	580	580	581	576	571	558	9,5	-3,8
PISA	843	833	833	833	834	834	14,2	-1,1
PISTOIA	293	296	289	290	288	288	4,9	-1,7
PRATO	162	163	165	165	153	153	2,6	-5,6
SIENA	375	370	372	372	370	370	6,3	-1,3
Toscana	5.919	5.894	5.911	5.891	5.872	5.871	100,0	-0,8

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

Anche la distribuzione per periodo di costruzione, quindi, non subisce sensibili mutamenti: la quota maggioritaria di edifici sono stati costruiti prima del 1970 (54,2%), il 37,4% nel periodo 1970-2000 e l'8,4% dopo l'anno 2000. Il che porta l'età media del patrimonio Erp a circa 50 anni.

TABELLA 4.2 - DISTRIBUZIONE ASSOLUTA E PERCENTUALE DEGLI EDIFICI ERP DELLA TOSCANA PER ANNO DI COSTRUZIONE (2015-2022)

ANNO RILEVAZIONE	PRIMA DEL 1970	1970-2000	DOPO IL 2000	TOTALE	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	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	100,0		
2022	3.026	2.090	468	5.584	287	4,9
2022(%)	54,2	37,4	8,4	100,0		

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

I Lode Empolese-Valdelsa (14,4%), Siena (12%), Arezzo (11%), Lucca (10%) e Firenze (9%) sono quelli con la percentuale più alta di edifici costruiti dopo l'anno 2000, con valori superiori alla media regionale (8,4%); di contro, Massa-Carrara è invece il Lode con il patrimonio immobiliare più vetusto (quasi 3/4 degli edifici costruiti prima del 1970) e Livorno, Pisa, Livorno, Lucca e Grosseto hanno una percentuale di patrimonio costruito prima del 1970 superiore al 60% e al dato medio toscano (54,2%). Firenze, come constatato già nei precedenti rapporti, si conferma come contesto peculiare: presenta la più alta quota di edifici costruiti nel periodo 1970-2000 e la più bassa quota di edifici costruiti prima del 1970.

TABELLA 4.3 - DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DEGLI EDIFICI ERP PER LODE E ANNO DI COSTRUZIONE (2022)

Lode	Prima del 1970	1970-2000	Dopo il 2000
AREZZO	44,6	44,3	11,1
EMPOLESE-VALDELSA	43,1	42,5	14,4
FIRENZE	31,3	59,7	9,0
GROSSETO	62,6	29,4	8,1
LIVORNO	66,5	25,2	8,3
LUCCA	64,1	25,7	10,3
MASSA-CARRARA	73,7	23,3	3,1
PISA	66,1	27,5	6,4
PISTOIA	46,1	47,3	6,6
PRATO	44,4	48,4	7,2
SIENA	44,9	43,2	12,0
Toscana	54,2	37,4	8,4

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022

** La distribuzione percentuale presentata nella tabella 4.3 è calcolata sul numero di edifici correttamente classificati in una delle categorie previste dalla rilevazione: nella rilevazione del 2022 risultano non classificati 287 edifici, ovvero il 4,9% del totale.*

4.1.2 Gli alloggi Erp: consistenza, dotazioni territoriali e caratteristiche

Gli alloggi presenti negli edifici Erp della Toscana sono 49.924 e se il trend regionale 2019-2022 non evidenzia oscillazioni di rilievo, la situazione per Lode mostra situazioni leggermente differenti, seppur con variazioni di entità minima: Arezzo (+2,6%), Pistoia (+2,4%) e Empolese-Valdelsa (+1,9%) hanno registrato un saldo positivo, Massa-Carrara (-2,3%) e Livorno (-1,3%) un saldo negativo e Firenze, Grosseto, Lucca, Pisa, Prato e Siena una situazione pressoché invariata. Il Lode di Firenze copre circa 1/4 degli alloggi, e insieme a quello di Livorno (17%) e quello di Pisa (13%) rappresenta oltre la metà del patrimonio regionale.

TABELLA 4.4 - DISTRIBUZIONE DEL NUMERO DI ALLOGGI ERP PER LODE (2015-2022) E VARIAZIONE PERCENTUALE

Lode	2019	2020	2021	2022	2022 (%)	DIFF 2022-2019	VAR(%) 2022-2019
AREZZO	3.043	3.066	3.078	3.121	6,3	78	2,6
EMPOLESE-VALDELSA	1.551	1.580	1.580	1.580	3,2	29	1,9
FIRENZE	12.841	12.834	12.815	12.814	25,7	-27	-0,2
GROSSETO	3.165	3.117	3.128	3.140	6,3	-25	-0,8
LIVORNO	8.605	8.488	8.488	8.490	17,0	-115	-1,3
LUCCA	4.091	4.101	4.110	4.118	8,2	27	0,7
MASSA-CARRARA	3.757	3.754	3.734	3.669	7,3	-88	-2,3
PISA	6.323	6.322	6.361	6.377	12,8	54	0,9
PISTOIA	2.146	2.172	2.178	2.198	4,4	52	2,4
PRATO	1.824	1.831	1.828	1.828	3,7	4	0,2
SIENA	2.597	2.592	2.589	2.589	5,2	-8	-0,3
Toscana	49.943	49.857	49.889	49.924	100,0	-19	0,0

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

Il lieve saldo positivo annuale 2021-2022 (+35 unità) è il frutto di 123 alloggi in entrata (di cui il 71% costruiti e il 27% oggetto di conferimento) e 88 in uscita (venduti nel 17% dei casi). Arezzo è il contesto che ha contribuito in maniera maggiore alle entrate (37% del totale regionale), seguito da Pisa, Pistoia e Grosseto (tra il 15 e il 20%); quello maggiormente rappresentato nelle uscite è Massa-Carrara (3/4 del totale).

TABELLA 4.5 - VARIAZIONE DEL NUMERO DI ALLOGGI ERP 2021-2022 PER MOTIVO DI VARIAZIONE E LODE

LODE	ALLOGGI ERP 2021	MOTIVO DELLA VARIAZIONE							ALLOGGI ERP 2022
		COSTRUITI (+)	RECUPERATI (+)	CONFERITI (+)	ALTRO IN ENTRATA (+)	VENDUTI (-)	DEMOLITI (-)	ALTRO IN USCITA (-)	
AREZZO	3.078	24		22		1		2	3.121
EMPOLESE VALDELSA	1.580	0	0	0	0	0	0	0	1.580
FIRENZE	12.815	0	0	0	2	2	0	1	12.814
GROSSETO	3.128	18						6	3.140
LIVORNO	8.488	0	0	2	0	0	0	0	8.490
LUCCA	4.110	7		4		3			4.118
MASSA-CARRARA	3.734				1	2		64	3.669
PISA	6.361	18	0	5	0	7	0		6.377
PISTOIA	2.178	20							2.198
PRATO	1.828	0	0	0	0	0	0	0	1.828
SIENA	2.589	0	0	0	0	0	0	0	2.589
TOSCANA	**49.889**	**87**	**0**	**33**	**3**	**15**	**0**	**73**	**49.924**

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022

Al fine di analizzare la dotazione territoriale di alloggi Erp (non desumibile dai valori assoluti), e provare quindi a ragionare anche in termini comparativi mitigando le differenze numeriche territoriali, si è tentato di costruire tre differenti indicatori:

- un indice grezzo che rapporta il numero di alloggi 2022 alle famiglie residenti (il cui ultimo dato ufficiale è relativo al 2021);
- due indici più affinati, che cercano di misurare la dotazione territoriale puntando maggiormente verso il target di domanda potenziale per l'edilizia residenziale pubblica:
    - il rapporto tra alloggi Erp 2022 e nuclei familiari con Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU) ai fini ISEE inferiore a 16.500 euro 2022 (soglia di accesso ai bandi Erp), che fornisce una sorta di copertura delle famiglie che hanno una condizione economica e patrimoniale compatibile con l'accesso all'Erp;
    - il rapporto tra alloggi Erp 2022 e le abitazioni in affitto (2019, al momento il dato più recente), misura proxy delle famiglie che vivono in affitto, che permette di valutare la dotazione rispetto a tutti i nuclei che hanno questo titolo di godimento.

Anche negli ultimi due casi gli indicatori non sono perfettamente aderenti al target puntuale, perché nel primo caso non tutte le famiglie con ISEE inferiore a 16.500 euro vivono in affitto o comunque hanno necessità di un alloggio Erp o ne fanno domanda, nel secondo non tutte le famiglie che vivono in affitto hanno i requisiti per (o la necessità di) accedere

all'Erp. Tuttavia, si tratta di indicatori più adeguati ad avere una prima misura sia della capacità di un territorio di rispondere alla potenziale domanda abitativa rivolta al sistema di edilizia residenziale pubblica, sia della potenziale pressione sul patrimonio Erp.

Come si può osservare dalla tabella sottostante, in Toscana gli alloggi Erp coprono il 3% delle famiglie residenti, circa 1/5 delle famiglie in affitto (19,4 ogni 100) e il 16,5% delle famiglie con ISEE inferiore a 16.500 euro. Nei Lode di Livorno, Massa Carrara, Pisa e Firenze si riscontrano le dotazioni più consistenti.

TABELLA 4.6 - INDICATORI DI DOTAZIONE TERRITORIALE DI ALLOGGI PER LODE (2022)

LODE	N alloggi ERP 2022	N famiglie residenti al 31 dicembre 2021	N famiglie in affitto 2019	N. famiglie con ISEE <16.500 euro 2022	N alloggi ERP per 100 famiglie residenti	N alloggi ERP per 100 famiglie in affitto	N alloggi ERP per 100 famiglie con ISEE <16.500 euro
AREZZO	3.121	147.521	20.648	26.316	2,1	15,1	11,9
EMPOLESE-VALDELSA	1.580	73.073	10.640	12.694	2,2	14,9	12,4
FIRENZE	12.814	383.005	67.779	66.127	3,3	18,9	19,4
GROSSETO	3.140	104.127	13.544	19.392	3,0	23,2	16,2
LIVORNO	8.490	155.340	25.701	32.187	5,5	33,0	26,4
LUCCA	4.118	171.240	22.999	30.844	2,4	17,9	13,4
MASSA CARRARA	3.669	87.818	13.769	17.701	4,2	26,6	20,7
PISA	6.377	187.299	28.935	35.675	3,4	22,0	17,9
PISTOIA	2.198	126.724	18.813	25.144	1,7	11,7	8,7
PRATO	1.828	106.690	16.447	17.449	1,7	11,1	10,5
SIENA	2.589	119.737	18.118	19.925	2,2	14,3	13,0
Toscana	49.924	1.662.574	257.391	303.454	3,0	19,4	16,5

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022; IRPET, elaborazioni DSU ISEE INPS 2022; Istat, abitazioni per titolo di godimento 2019 e famiglie residenti 2021

Al fine di supportare la programmazione zonale, gli indicatori vengono presentati anche per zona distretto, ovvero la scala ottimale individuata da Regione Toscana per valutare i bisogni sanitari e sociali delle comunità e per organizzare ed erogare i servizi delle reti territoriali sanitarie, sociosanitarie e sociali integrate (LR 41/2005, art. 33). Da tale approfondimento si può notare come le zone Livornese (con valori più che doppi rispetto alle medie regionali), Apuane, Firenze, Pisana, Colline dell'Albegna e Elba evidenzino i valori più elevati e, di contro, come le zone con le dotazioni meno consistenti siano la Val di Chiana Aretina, la Val di Nievole, l'Alta Val d'Elsa, la Pratese, la Pistoiese e l'Amiata Senese e Val D'Orcia-Valdichiana Senese.

TABELLA 4.7 - INDICATORI DI DOTAZIONE TERRITORIALE DI ALLOGGI PER ZONA DISTRETTO (2022)

ZONA DISTRETTO	N famiglie residenti al 31 dicembre 2021	N famiglie in affitto 2019	N. famiglie con ISEE <16.500 euro 2022	N alloggi ERP gestiti 2022	N alloggi ERP per 100 famiglie residenti	N alloggi ERP per 100 famiglie in affitto	N alloggi ERP per 100 famiglie con ISEE <16.500 euro
Alta Val d'Elsa	27.245	4.792	5.171	498	1,8	10,4	9,6
Alta Val di Cecina-Val d'Era	60.262	8.126	11.406	1.742	2,9	21,4	15,3
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	80.287	10.675	15.382	2.317	2,9	21,7	15,1
Amiata Senese e Val D'Orcia-Valdichiana Senese	34.484	4.157	5.530	578	1,7	13,9	10,5
Apuane	62.866	10.435	13.599	2.942	4,7	28,2	21,6
Aretina	57.411	8.890	10.567	1.273	2,2	14,3	12,0
Bassa Val di Cecina-Val di Cornia	65.211	9.103	12.009	1.912	2,9	21,0	15,9
Casentino	15.290	1.999	2.525	334	2,2	16,7	13,2
Colline dell'Albegna	23.840	2.869	4.010	823	3,5	28,7	20,5
Elba	15.631	2.526	2.228	555	3,6	22,0	24,9
Empolese-Valdarno-Valdelsa	100.363	14.605	17.990	2.370	2,4	16,2	13,2
Fiorentina Nord-Ovest	89.668	13.339	15.481	2.341	2,6	17,5	15,1
Fiorentina Sud-Est	80.195	11.541	12.378	1.691	2,1	14,7	13,7
Firenze	185.175	38.505	33.042	7.975	4,3	20,7	24,1
Livornese	79.458	14.733	18.772	6.173	7,8	41,9	32,9
Lunigiana	24.952	3.333	4.102	727	2,9	21,8	17,7
Mugello	27.967	4.394	5.226	807	2,9	18,4	15,4
Piana di Lucca	74.296	11.116	13.733	1.562	2,1	14,1	11,4
Pisana	94.787	16.183	18.151	3.695	3,9	22,8	20,4
Pistoiese	74.976	10.940	13.889	1.422	1,9	13,0	10,2
Pratese	106.690	16.447	17.449	1.828	1,7	11,1	10,5
Senese	58.008	9.169	9.224	1.513	2,6	16,5	16,4
Val di Chiana Aretina	21.458	2.822	3.776	254	1,2	9,0	6,7
Val di Nievole	51.748	7.872	11.255	776	1,5	9,9	6,9
Val Tiberina	12.987	1.738	2.047	383	2,9	22,0	18,7
Valdarno	40.375	5.198	7.401	877	2,2	16,9	11,8
Valle del Serchio	24.077	2.623	3.773	456	1,9	17,4	12,1
Versilia	72.867	9.260	13.338	2.100	2,9	22,7	15,7
Toscana	1.662.574	257.391	303.454	49.924	3,0	19,4	16,5

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022; IRPET, elaborazioni DSU ISEE INPS 2022; Istat, abitazioni per titolo di godimento 2019 e famiglie residenti 2021

FIGURA 1: N ALLOGGI ERP PER 100 FAMIGLIE IN AFFITTO PER ZONA DISTRETTO (2022)

Le informazioni raccolte ogni anno da Regione Toscana attraverso la rilevazione effettuata presso i soggetti gestori Erp consentono anche di definire alcune caratteristiche del patrimonio abitativo regionale: la classe energetica degli alloggi, il numero di vani utili (così come definito nella L.R. 2/2019 Allegato C punto 2[32]), la categoria catastale, lo stato di occupazione. Come si nota ormai da diversi anni la qualità e la solidità dei dati migliora continuamente, anche se la quota di mancate risposte sulle caratteristiche energetiche degli alloggi continua

[32] 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.

ad avere una consistenza molto rilevante (73% complessivo, era 77,6% nel 2021). La copertura delle informazioni sui vani utili è di circa l'87% del patrimonio (da evidenziare però le alte quote dei Lode Empolese-Valdelsa, Siena, Grosseto e Pistoia), quella sulla categoria catastale del 97% e quella sullo stato di occupazione praticamente completa.

TABELLA 4.8 - PERCENTUALE DI INFORMAZIONI NON CONOSCIUTE SU ALCUNE CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PER LODE

CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI E.R.P.	CLASSE ENERGETICA	VANI UTILI	CATEGORIA CATASTALE	STATO DI OCCUPAZIONE
	(%)	(%)	(%)	(%)
AREZZO	0,1	0,0	0,0	0,0
EMPOLESE-VALDELSA	0,0	79,4	0,4	0,0
FIRENZE	80,3	5,3	2,0	0,0
GROSSETO	66,5	42,1	0,0	0,0
LIVORNO	93,7	7,2	0,0	0,0
LUCCA	70,9	0,0	0,0	0,0
MASSA-CARRARA	76,8	0,3	8,2	0,2
PISA	83,1	6,4	0,0	0,0
PISTOIA	53,3	29,6	0,0	2,0
PRATO	93,9	0,0	0,0	0,0
SIENA	85,8	57,7*	36,7	0,1
TOSCANA	73,1	12,9	3,0	0,1

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022
** il dato di Siena si discosta significativamente da quello degli anni scorsi (media 8%) poiché, in ragione di alcuni cambiamenti al sistema informativo Erp e della conseguente ripulitura degli archivi, non è stato possibile ricostruire le informazioni in maniera puntuale.*

Secondo la distribuzione per tipologia catastale, che come appena accennato copre il 97% degli alloggi censiti dalla rilevazione del 2022, il 47 % degli alloggi Erp presenti in Toscana appartiene alla categoria A3 – Abitazione economica, segue il 37% classificato nella categoria A2 – Abitazione civile ed infine il 15% nella categoria A4 – Abitazione popolare, con un residuo 0,5% classificato nella categoria A5 – Abitazione ultrapopolare. L'analisi per territorio conferma quanto già evidenziato anche nei precedenti rapporti: Lucca, Pistoia e Arezzo sono i Lode con le differenze più rilevanti rispetto alla distribuzione regionale, con una quota decisamente più alta di alloggi classificati nella categoria A3 (abitazione economica) rispetto al dato complessivo; nei Lode di Pisa, Massa-Carrara e Livorno poco più della metà degli alloggi censiti appartengono alla categoria A2; a Grosseto le quote sono quasi equamente tripartite nelle categorie A2, A3, A4; Firenze (che rappresenta ¼ del patrimonio regionale) ha una quota di alloggi nella categoria A2 superiore di 5 punti percentuali rispetto a quella regionale ed una quota di alloggi di categoria A3 inferiore di 7 punti percentuali.

TABELLA 4.9 - DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DEGLI ALLOGGI CENSITI PER CATEGORIA CATASTALE E LODE (2022)

TIPOLOGIA CATASTALE	ABITAZIONE SIGNORILE A1/A7 (%)	ABITAZIONE CIVILE A2 (%)	ABITAZIONE ECONOMICA A3 (%)	ABITAZIONE POPOLARE A4 (%)	ABITAZIONE ULTRAPOPOLARE A5 (%)	ABITAZIONE RURALE A6 (%)	TOTALE ALLOGGI CENSITI
AREZZO	0,0	3,4	71,4	24,8	0,5	0,0	3.121
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	27,4	39,2	33,4	0,0	0,0	3.140
LIVORNO	0,0	52,3	42,8	4,8	0,1	0,0	8.488
LUCCA	0,0	2,5	85,5	11,9	0,1	0,0	4.118
MASSA-CARRARA	0,0	57,2	23,4	18,2	1,2	0,0	3.368
PISA	0,0	54,9	29,6	15,3	0,2	0,0	6.377
PISTOIA	0,0	0,3	83,0	16,4	0,2	0,0	2.198
PRATO	0,0	34,8	58,6	6,0	0,6	0,0	1.828
SIENA	0,0	43,4	35,6	20,9	0,1	0,0	1.638
TOSCANA	0,0	37,3	47,0	15,3	0,5	0,0	48.411

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022

Gli alloggi Erp censiti dagli enti gestori nell'anno 2022 rappresentano il 2,3% di tutti gli alloggi di pari categoria catastale[33] (3,6% per la categoria A3) censiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Anche in questo caso la differenza tra le due distribuzioni ricalca quanto già evidenziato nei rapporti precedenti: pur nella diversità delle dimensioni assolute, si nota che la quota degli alloggi Erp classificati nella categoria A2 (abitazioni civili) è 9 punti percentuali inferiore a quella rilevata per tutti gli alloggi toscani, mentre quella nella categoria A3 (abitazioni economiche) è superiore di 17 punti percentuali. Quota lievemente inferiore (-2,7 punti percentuali) per gli alloggi popolari.

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

TABELLA 4.10 – DISTRIBUZIONE ASSOLUTA E PERCENTUALE DEGLI ALLOGGI ERP E DEGLI ALLOGGI OMI PER CATEGORIA CATASTALE IN TOSCANA (2022)

CAT CATASTALE	ALLOGGI ERP 2022	%	ALLOGGI OMI 2022	%
A1/A7	1	0,0	90.041	4,2
A2	18.034	37,3	992.594	46,4
A3	22.750	47,0	634.574	29,7
A4	7.391	15,3	383.746	18,0
A5	233	0,5	32.157	1,5
A6	2	0,0	4.288	0,2
Totale	48.411	100,0	2.137.400	100,0

Fonte: Regione Toscana, Schede rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022; Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistiche catastali 2022.

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

TABELLA 4.11 - DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DEGLI ALLOGGI ERP PER NUMERO DI VANI UTILI E LODE (2022)

LODE	1 VANO	FINO A 2 VANI	FINO A 3 VANI	OLTRE 3 VANI	TOTALE ALLOGGI CENSITI
AREZZO	1,6	15,9	30,4	52,1	100,0
EMPOLESE VALDELSA	5,5	42,6	31,3	20,6	100,0
FIRENZE	2,2	26,8	38,5	32,5	100,0
GROSSETO	0,6	25,3	45,0	29,1	100,0
LIVORNO	5,4	33,1	42,5	19,0	100,0
LUCCA	1,6	26,4	42,2	29,7	100,0
MASSA-CARRARA	1,5	23,2	50,2	25,0	100,0
PISA	2,3	30,3	43,3	24,1	100,0
PISTOIA	3,6	24,3	41,8	30,3	100,0
PRATO	0,3	25,1	31,8	42,7	100,0
SIENA	2,7	41,2	31,2	24,9	100,0
TOSCANA	2,6	27,5	40,5	29,4	100,0

Fonte: Regione Toscana, Schede rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022. Le percentuali sono calcolate sul totale dei dati rilevati validi, l'informazione sul numero dei vani è disponibile per 43.492 alloggi su 49.924 censiti.

Nel 2022 risultavano in costruzione 421 alloggi (nel 2021 erano 293), di cui 84 (ovvero il 20% del totale in costruzione, con punte del 100% nell'Empolese-Valdelsa e a Grosseto e del 44% a Prato) con prevista disponibilità nel corso del 2023. Il 30% degli alloggi in costruzione è situato nel Lode di Firenze, il 23% in quello di Pisa, il 13,5% ciascuno in quelli di Arezzo e Prato e l'8-9% ciascuno in quelli dell'Empolese-Valdelsa e di Massa Carrara.

TABELLA 4.12 - DISTRIBUZIONE ASSOLUTA E PERCENTUALE DEL NUMERO DI ALLOGGI ERP IN COSTRUZIONE E CON PREVISTA DISPONIBILITÀ NEL 2023 PER LODE

LODE	ALLOGGI ERP IN COSTRUZIONE 2022	(% SU TOSCANA)	DI CUI: CON PREVISTA DISPONIBILITÀ NEL 2023	(% SU ALLOGGI IN COSTRUZIONE)
AREZZO	57	13,5	13	22,8
EMPOLESE-VALDELSA	36	8,6	36	100,0
FIRENZE	128	30,4	0	0,0
GROSSETO	6	1,4	6	100,0
LIVORNO	0	0,0	0	-
LUCCA	0	0,0	0	-
MASSA-CARRARA	35	8,3	4	11,4
PISA	98	23,3	0	0,0
PISTOIA	4	1,0	0	0,0
PRATO	57	13,5	25	43,9
SIENA	0	0,0	0	-
TOSCANA	421	100,0	84	20,0

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022

4.1.3 Le restituzioni di alloggi e lo stato di occupazione

Nel corso del 2022 sono stati restituiti 1.961 alloggi, il dato più elevato dell'ultimo triennio (erano 1.374 nel 2020 e 1.653 nel 2021). Oltre il 60% di questi sono stati riconsegnati in maniera spontanea (42%), per mobilità (20%) o per altri motivi (2%), nel 28% dei casi la restituzione è avvenuta per decesso, nel 4,6% per decadenza e nel 4% per sfratto (78 casi, in aumento rispetto ai 9 del 2020 e ai 15 del 2021).

TABELLA 4.13- DISTRIBUZIONE DELLE RESTITUZIONI DEGLI ALLOGGI PER LODE E MOTIVAZIONE (2022)

Lode	Decesso	Annullamento	Decadenza	Revoca	Sfratto	Riconsegne			Totale
						Spontanea	Mobilità	Altro	
AREZZO	46		13			78	24	13	174
EMPOLESE-VALDELSA	22	1	3	0	3	19	13	0	61
FIRENZE	135	2			29	169	36	1	372
GROSSETO	44	1	16		4	39	11		115
LIVORNO	n.d.	0	0	0	25	191	63	0	279
LUCCA	39		5		1	42	24	1	112
MASSA-CARRARA	19		32			30	12	5	98
PISA	187	0	7	0	10	191	167	6	568
PISTOIA	21		11		1	20	24		77
PRATO	21		3	2	3	9	3	5	46
SIENA	16				2	30	9	2	59
TOSCANA	**550**	**4**	**90**	**2**	**78**	**818**	**386**	**33**	**1.961**
(%)	28,0	0,2	4,6	0,1	4,0	41,7	19,7	1,7	100,0

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022

L'89% degli alloggi Erp è occupato con regolare contratto di locazione, il 9% risulta sfitto e poco più dell'1% è occupato senza titolo o in maniera abusiva, mentre risulta praticamente azzerata la quota di alloggi per la quale lo stato di occupazione non è conosciuto (52 in valore assoluto, lo 0,1%).

Le occupazioni senza titolo - riconducibili a molteplici cause, quali il sopravvenire di irregolarità in un contratto precedente (morosità, superamento del limite reddituale, utilizzo irregolare dell'alloggio, mancanza dei presupposti per subentro nella titolarità), o la mancanza del titolo (ad esempio l'illecita trasmissione ereditaria) - sono 441 e hanno avuto negli ultimi anni un andamento oscillatorio (431 nel 2019, 516 nel 2020, 422 nel 2021). Massa Carrara (2,7%) ha la quota più elevata; Firenze, Livorno e Lucca mostrano una quota leggermente superiore a quella media regionale e nei quattro Lode citati si concentra oltre il 90% del totale dei casi regionali.

Le occupazioni abusive tornano a scendere nel 2022 (266 casi) rispetto al 2021 (369), ma resta un valore superiore al 2020 (216). Sensibile il miglioramento riscontrato su Livorno (da 273 a 184 casi), nel quale però si concentra ancora il 69% dei casi regionali e che insieme a Firenze (18%) copre quasi il 90% del totale.

Gli alloggi sfitti/non occupati sono 4.563, rappresentano come detto il 9% del patrimonio alloggi, e mettono in luce un trend in crescita. Massa-Carrara si conferma il Lode con la percentuale più elevata alloggi Erp sfitti (circa 14%), seguito da Pistoia, Prato, Pisa, Empolese-Valdelsa e Siena (tutti tra il 12 e l'11%). Circa 1/4 degli alloggi sfitti si trova nel Lode di Firenze, il 15% in quello di Pisa, l'11% in quello di Massa Carrara e il 10% in quello di Livorno.

TABELLA 4.14 - DISTRIBUZIONE DEGLI ALLOGGI ERP PER STATO DI OCCUPAZIONE E LODE (2022)

LODE	LOCAZIONE REGOLARE	OCCUPAZIONE SENZA TITOLO	OCCUPAZIONE ABUSIVA	SFITTI	TOTALE ALLOGGI CENSITI	NON RILEVATO/ DATO MANCANTE	TOTALE
AREZZO	2.920	0	0	201	3.121	0	3.121
EMPOLESE-VALDELSA	1.406	0	0	174	1.580	0	1.580
FIRENZE	11.432	164	49	1169	12.814	0	12.814
GROSSETO	2.856	13	3	268	3.140	0	3.140
LIVORNO	7.737	103	184	466	8.490	0	8.490
LUCCA	3.766	44	7	301	4.118	0	4.118
MASSA-CARRARA	3.033	98	7	525	3.663	6	3.669
PISA	5.648	7	16	706	6.377	0	6.377
PISTOIA	1.890	9	0	256	2.155	43	2.198
PRATO	1.613	1	0	214	1.828	0	1.828
SIENA	2.301	2	0	283	2.586	3	2.589
TOSCANA	44.602	441	266	4.563	49.872	52	49.924
(%)	89,5	0,9	0,5	9,1	100,0	0,1	

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022

TABELLA 4.15 - DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DEGLI ALLOGGI ERP PER STATO DI OCCUPAZIONE E LODE (2022)

LODE	LOCAZIONE REGOLARE	OCCUPAZIONE SENZA TITOLO	OCCUPAZIONE ABUSIVA	SFITTI
AREZZO	93,6	0,0	0,0	6,4
EMPOLESE-VALDELSA	89,0	0,0	0,0	11,0
FIRENZE	89,2	1,3	0,4	9,1
GROSSETO	91,0	0,4	0,1	8,5
LIVORNO	91,1	1,2	2,2	5,5
LUCCA	91,5	1,1	0,2	7,3
MASSA-CARRARA	82,8	2,7	0,2	14,3
PISA	88,6	0,1	0,3	11,1
PISTOIA	87,7	0,4	0,0	11,9
PRATO	88,2	0,1	0,0	11,7
SIENA	89,0	0,1	0,0	10,9
TOSCANA	89,5	0,9	0,5	9,1

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022

La visione di medio periodo conferma la tendenza della diminuzione costante del numero di alloggi con canone di locazione regolare (-4,7% dal 2015) e la conseguente crescita degli alloggi sfitti o non occupati, più che raddoppiati rispetto al 2015 (+151%). Le occupazioni senza titolo, pur con andamento altalenante, calano complessivamente del 19%, mentre le occupazioni abusive registrano un aumento del 8,6%.

TABELLA 4.16 - ALLOGGI ERP IN TOSCANA PER STATO DI OCCUPAZIONE (2015-2022)

STATO OCCUPAZIONE	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	VAR % 2015-2022
LOCAZIONE REGOLARE	46.823	43.315	46.285	45.967	45.749	45.402	44.900	44.602	-4,7
OCCUPAZIONE SENZA TITOLO	545	390	562	542	431	516	422	441	-19,1
OCCUPAZIONE ABUSIVA	245	243	241	253	323	216	369	266	8,6
SFITTI/NON OCCUPATI	1.815	2.006	2.574	3.127	3.420	3.625	4.051	4.563	151,4
ND	100	3	69	74	73	98	152	52	-48,0
TOTALE	49.528	45.957	49.731	49.963	49.996	49.857	49.894	49.924	

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

Circa 2/3 degli alloggi Erp sfitti sono in attesa di manutenzione (il 25% con lavori finanziati e il 41% in attesa di finanziamento) e per il 12% la manutenzione è in corso, quindi il 78% dei motivi di sfittanza è attribuibile a questioni manutentive. Nei restanti casi l'alloggio è sfitto perché oggetto di verifiche (3,4%), perché deve essere demolito (1%) o per altri motivi (0,7%). Del totale degli alloggi sfitti/non occupati, solo il 13% è effettivamente disponibile (crescono i numeri dai 517 del 2019 ai 599 del 2022 ma diminuisce la percentuale sul totale in ragione della crescita degli alloggi sfitti).

TABELLA 4.17 - DISTRIBUZIONE DEGLI ALLOGGI ERP SFITTI PER MOTIVO DELLA SFITTANZA E LODE (2022)

Lode	verifica	manutenzione in corso	manutenzione – finanziata	manutenzione – da finanziare	da demolire	disponibili	altro	non rilevato/ mancante	Totale
AREZZO	0	201	0	0	0	0	0	0	201
EMPOLESE-VALDELSA	0	44	0	76	0	54	0	0	174
FIRENZE	75	85	400	398	16	172	16	7	1169
GROSSETO	0	29	100	87	0	44	0	8	268
LIVORNO	0	39	59	182	23	13	16	134	466
LUCCA	0	16	76	129	0	74	0	6	301
MASSA-CARRARA	2	17	187	314	0	5	0	0	525
PISA	44	74	235	271	3	79	0	0	706
PISTOIA	34	3	1	103	0	86	2	27	256
PRATO	0	19	52	116	0	27	0	0	214
SIENA	0	18	23	197	0	45	0	0	283
TOSCANA	155	545	1133	1.873	42	599	34	182	4.563
%	3,4	11,9	24,8	41,0	0,9	13,1	0,7	4,0	100,0

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022

Focus n. 1: Sicuro, verde e sociale - il programma di riqualificazione degli alloggi Erp finanziato dal PNRR

Il programma "Sicuro, verde e sociale", approvato tramite DGR 595/2022, è costituito dal Fondo complementare del PNRR e punta a riqualificare oltre 2.700 alloggi appartenenti all'ERP sul territorio toscano. Come esplicitato nel titolo, il programma ha un triplice obiettivo: garantire l'accesso dei cittadini aventi diritto all'edilizia residenziale pubblica e migliorare il grado di sostenibilità energetica e sicurezza sismica di quest'ultima.

Le risorse sono state ripartite tenendo conto della percentuale di patrimonio ERP ricadente in zona sismica 2 (Delibera di Giunta regionale 421/2014) ragion per cui queste zone hanno ottenuto il 15% dei fondi totali (da ripartire tra tutti i soggetti gestori ERP) mentre le zone non appartenenti a questa categoria hanno ottenuto il restante 85%.

Il Programma regionale prevedeva inizialmente 442 interventi su 2.750 alloggi (elenco A) di cui con una riserva (elenco B) di ulteriori 343 interventi per 1.642 alloggi che potranno essere realizzati se si otterranno economie di gara o in caso di attribuzione di ulteriori finanziamenti. Tuttavia, a causa dell'aumento dei costi dei materiali e dell'energia dovuto alla guerra tra Russia e Ucraina, sono stati emessi dei provvedimenti che hanno permesso alle Regioni di modificare i Piani degli Interventi al fine di ridefinire i costi dei progetti da appaltare sulla base di tali aumenti; con lo stesso scopo è stato istituito il Fondo per l'avvio per le opere indifferibili. La Regione Toscana, con DGR n.761 del 03/07/23, ha quindi modificato il proprio Piano degli Interventi. Ne è conseguita la rideterminazione dei finanziamenti dei singoli

interventi, fermo restando il finanziamento complessivo, e lo scorrimento dell'elenco B per la riallocazione delle risorse resesi disponibili conseguentemente alla eliminazione di alcuni interventi nonché alla parziale riduzione di altri presenti nell'elenco A.

Le risorse sono state divise come riportato nella tabella di seguito.

TABELLA 4.18 - N. INTERVENTI ELENCO A E B E FONDI DISPONIBILI, PER LODE

ENTE GESTORE	ZONA	N.alloggi (elenco A)	N.alloggi riserva (elenco B)	Fondi
AREZZO CASA SPA	LODE AREZZO	85	80	8.773.892,30
PUBLICASA SPA	LODE EMPOLESE	270	215	2.490.346,17
CASA SPA	LODE FIRENZE	357	290	22.340.000,00
EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA	LODE GROSSETANA	160	58	5.122.254,97
CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA	LODE LIVORNO	415	157	13.769.101,57
ERP LUCCA SRL	LODE LUCCA	278	171	7.515.108,19
ERP MASSA CARRARA SPA	LODE MASSA-CARRARA	205	105	7.327.764,38
AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE SPA	LODE PISA	535	212	10.117.609,41
SOCIETA PISTOIESE EDILIZIA SOCIALE SPA	PISTOIA	79	52	5.365.362,67
EDILIZIA PUBBLICA PRATESE SPA	PRATO	154	221	6.208.482,05
SIENA CASA SPA	SIENA	140	62	4.436.071,91
TOTALE	**TOSCANA**	**2.678**	**1623**	**93.466.353,62**

Ai **93.466.353,62 €** previsti si aggiungono:

- circa 32 milioni di euro stanziati da Regione Toscana per il triennio 2020-2022 (DGR 648 e 646/2022) di cui 20 mln € riservati a interventi di manutenzione straordinaria di alloggi sfitti e 4.4 mln € al potenziamento e manutenzione di impianti per la produzione di energia sostenibile.
- i fondi resi disponibili dal "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)

La fine delle opere di riqualificazione, date le scadenze previste dal PNRR, è da attuarsi entro il mese di marzo 2026.

4.2 Gli inquilini

I nuclei che vivono negli alloggi Erp della Toscana sono 45.309 e hanno registrato un calo di 331 unità rispetto al 2021 (-0,7%) e di circa 2.200 rispetto al 2015 (-4,7%). Anche se il nesso non può essere automatico, sembrano diminuzioni in linea con l'andamento degli alloggi sfitti, aumentati di circa 500 unità rispetto al 2021 e di circa 2.700 rispetto al 2015. Nel Lode di Massa Carrara si riscontra nel periodo 2015-2022 una contrazione di quasi il 10%, seguito da Pisa (-7%), Grosseto (-6,5%) e Firenze (-5,2%).

TABELLA 4.19 - SERIE STORICA DEI NUCLEI CHE VIVONO IN ALLOGGI ERP E VARIAZIONE % 2022-2021 PER LODE

LODE	2015	2017	2019	2020	2021	2022	VAR 2022-2021	VAR % 2022-2021
AREZZO	2.974	2.963	2.952	2.936	2.955	2.920	-35	-1,2
EMPOLESE-VALDELSA	1.460	1.457	1.418	1.413	1.423	1.406	-17	-1,2
FIRENZE	12.284	12.126	11.967	11.885	11.742	11.645	-97	-0,8
GROSSETO	3.073	3.034	2.973	2.924	2.889	2.872	-17	-0,6
LIVORNO	8.220	8.145	8.201	8.155	8.104	8.024	-80	-1,0
LUCCA	3.945	3.923	3.882	3.845	3.820	3.817	-3	-0,1
MASSA-CARRARA	3.471	3.412	3.287	3.245	3.133	3.138	5	0,2
PISA	6.095	6.045	5.870	5.804	5.718	5.671	-47	-0,8
PISTOIA	1.988	1.962	1.950	1.943	1.947	1.899	-48	-2,5
PRATO	1.697	1.691	1.709	1.687	1.656	1.614	-42	-2,5
SIENA	2.345	2.269	2.233	2.297	2.253	2.303	50	2,2
TOSCANA	47.552	47.027	46.442	46.134	45.640	45.309	-331	-0,7

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

Come noto la LR 2/2019, che 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[34]". A fronte di questo criterio di legge, per avere un'indicazione inerente la copertura del patrimonio Erp rispetto ai nuclei potenziali beneficiari, 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. Ad oggi il valore prodotto dal rapporto evidenzia che a livello regionale per ogni nucleo che risiede in alloggio Erp, ne sono presenti quasi 7 che possiedono una DSU ISEE inferiore ai 16.500 euro, valore in aumento rispetto al 2017 (il rapporto era di 1:4,4).

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

Ciò significa che la copertura del patrimonio Erp sul bisogno potenziale massimo è diminuita, ma tale diminuzione è da attribuire sia al già citato calo di famiglie in alloggi Erp che all'aumento di DSU ISEE, sia totali (+58% rispetto al 2017) che inferiori a 16.500 euro (+47%)[35].

TABELLA 4.20 – RAPPORTO TRA NUCLEI CON DSU < 16.500 E NUCLEI IN ALLOGGI ERP PER LODE (CONFRONTO 2017-2022)

LODE	Nuclei con ISEE <16.500 euro		Nuclei con ISEE <16.500 euro / nuclei in alloggi Erp	
	2017	2022	2017	2022
AREZZO	16.308	26.316	5,5	9,0
EMPOLESE-VALDELSA	8.648	12.694	5,9	9,0
FIRENZE	44.002	66.127	3,6	5,7
GROSSETO	12.167	19.392	4,0	6,8
LIVORNO	22.798	32.187	2,8	4,0
LUCCA	21.372	30.844	5,4	8,1
MASSA CARRARA	14.136	17.701	4,1	5,6
PISA	24.708	35.675	4,1	6,3
PISTOIA	16.326	25.144	8,3	13,2
PRATO	12.380	17.449	7,3	10,8
SIENA	13.559	19.925	6,0	8,7
TOSCANA	206.380	303.454	4,4	6,7

Fonte: IRPET distribuzione delle Dichiarazioni Sostitutive Uniche per fascia 2017 e 2022; : Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica

Nei 45.309 nuclei che risiedono in alloggi Erp sono presenti 107.744 componenti, per una media di 2,38 componenti per nucleo, in linea con il 2021 e in leggero calo rispetto al 2020 (2,5). I territori che si discostano maggiormente dalla media regionale sono da una parte quello dell'Empolese-Valdelsa (2,54) e dall'altra quello di Livorno (2,15).

[35] 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 anche i valori riportati nella relativa tabella 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.

TABELLA 4.21 - DISTRIBUZIONE DEL NUMERO DI NUCLEI E DEL TOTALE DEI COMPONENTI CHE VIVONO NEGLI ALLOGGI ERP PER LODE (2022)

LODE	Nuclei ERP	Componenti	N. medio componenti
AREZZO	2.920	7.164	2,45
EMPOLESE-VALDELSA	1.406	3.571	2,54
FIRENZE	11.645	27.596	2,37
GROSSETO	2.872	6.813	2,37
LIVORNO	8.024	17.289	2,15
LUCCA	3.817	9.387	2,46
MASSA CARRARA	3.138	7.633	2,43
PISA	5.671	14.035	2,47
PISTOIA	1.899	4.796	2,53
PRATO	1.614	3.991	2,47
SIENA	2.303	5.469	2,37
TOTALE	45.309	107.744	2,38

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022

Circa il 30% dei nuclei in alloggi Erp ha una composizione unipersonale (Arezzo e Livorno quasi al 33%), di cui il 15% (corrispondente al 4,4% del totale) con assegnatario ultra ottantacinquenne (spicca il 28% di Siena). Il 21,5% è rappresentato da famiglie con all'interno soggetti invalidi (da segnalare il 33% di Massa Carrara e Pistoia e il 30% di Pisa e Siena), mentre si attestano al 3% le famiglie aventi figli con disabilità a carico (Empolese-Valdelsa al 9,5%). Si tratta di informazioni molto importanti in termini di valutazione di eventuali fragilità connesse all'inclusione sociale, a percorsi di cura o al mantenimento di condizioni di autosufficienza. In tutti questi casi, infatti, il rischio di vulnerabilità sociale (perdita dell'occupazione, deterioramento delle condizioni di salute, solitudine abitativa, assenza di reti primarie di supporto) è sicuramente più elevato.

TABELLA 4.22 - DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DEI NUCLEI FAMILIARI ERP PER CARATTERISTICHE DEL NUCLEO E LODE (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	2.920	32,7	6,1	13,9	0,4
EMPOLESE-VALDELSA	1.406	26,0	3,6	16,9	9,5
FIRENZE	11.645	30,3	4,9	17,0	3,3
GROSSETO	2.872	30,5	3,4	21,1	3,9
LIVORNO	8.024	32,7	4,1	19,1	1,9
LUCCA	3.817	23,7	2,4	19,7	3,8
MASSA-CARRARA	3.138	26,3	3,9	33,5	1,2
PISA	5.671	29,5	5,0	29,7	3,6
PISTOIA	1.899	29,1	3,1	33,4	4,1
PRATO	1.614	24,1	1,3	11,2	2,5
SIENA	2.303	31,4	8,8	29,5	3,2
TOSCANA	45.309	29,6	4,4	21,5	3,0

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022

Al 2022 la componente straniera rappresenta il 13,3% dei nuclei assegnatari di alloggi Erp (in linea con la quota di stranieri residenti in Toscana, 11%), con una variazione positiva del 35,6% rispetto al 2015 e del 3,5% rispetto al 2021. Le variazioni più ampie si registrano nel Lode Empolese-Valdelsa (+153%) e nel Lode di Grosseto (+147%). Molto differente la situazione di Pisa, la cui quota di stranieri rimane sostanzialmente invariata.

TABELLA 4.23 – DISTRIBUZIONE ASSOLUTA E PERCENTUALE PER LODE DEI NUCLEI FAMILIARI CON ASSEGNATARIO STRANIERO (CONFRONTO 2015-2022)

ANNO RILEVAZIONE	2015			2022			VAR % 2015 – 2022	
Lode	TOT Nuclei	Nuclei stranieri	%	TOT Nuclei	Nuclei stranieri	%	TOT Nuclei	Nuclei stranieri
AREZZO	3.035	609	20,1	2.920	842	28,8	-3,8	38,3
EMPOLESE-VALDELSA	1.460	155	10,6	1.406	392	27,9	-3,7	152,9
FIRENZE	12.284	983	8	11.645	1.241	10,7	-5,2	26,2
GROSSETO	3.073	237	7,7	2.872	586	20,4	-6,5	147,3
LIVORNO	8.220	261	3,2	8.024	386	4,8	-2,4	47,9
LUCCA	3.945	318	8,1	3.817	365	9,6	-3,2	14,8
MASSA-CARRARA	3.471	186	5,4	3.138	253	8,1	-9,6	36,0
PISA	6.095	752	12,3	5.671	750	13,2	-7,0	-0,3
PISTOIA	1.988	196	9,9	1.899	304	16,0	-4,5	55,1
PRATO	1.697	174	10,3	1.614	262	16,2	-4,9	50,6
SIENA	2.345	557	23,8	2.303	624	27,1	-1,8	12,0
TOSCANA	47.613	4.428	9,3	45.309	6.005	13,3	-4,8	35,6

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

In merito alle tipologie di canoni di locazione sostenuti dalle famiglie assegnatarie[36], il 57% (25.852 nuclei) è ascrivibile al canone protetto, il 22,5% (10.177 nuclei) al canone sociale e il 16% (7.182 nuclei) al canone minimo. Residuali invece le altre tipologie, che nel complesso coprono il 5% dei casi (2.098 nuclei): 2% per il canone massimo, 1,7% per l'indennità di occupazione, 0,5% per il canone sanzionatorio e per la tipologia "altro" (all'interno della quale si trova anche la voce del canone concordato).

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

TABELLA 4.24 - DISTRIBUZIONE ASSOLUTA DEI NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI NEGLI ALLOGGI ERP PER TIPOLOGIA DI CANONE DI LOCAZIONE E LODE (2022)

LODE	CANONE MINIMO	CANONE SOCIALE	CANONE PROTETTO	CANONE MASSIMO	CANONE SANZIONATORIO	INDENNITÀ OCCUPAZIONE	ALTRO	TOTALE
AREZZO	360	712	1.813	27	2		6	2.920
EMPOLESE-VALDELSA	0	462	823	24	97	0	0	1.406
FIRENZE	685	2.712	7.658	304	57	229	0	11.645
GROSSETO	478	698	1.535	20	0	16	125	2.872
LIVORNO	1.947	1.465	4.224	97	4	287	0	8.024
LUCCA	1.100	650	1.957	44		62	4	3.817
MASSA-CARRARA	249	853	1.858	48	12	105	13	3.138
PISA	1.380	1.185	2.981	47	2	17	59	5.671
PISTOIA	352	426	1.072	20	2	27		1.899
PRATO	385	389	804	14	2	20		1.614
SIENA	246	625	1.127	277	26	2		2.303
TOSCANA	7.182	10.177	25.852	922	204	765	207	45.309

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022

TABELLA 4.25 –DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DEI NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI NEGLI ALLOGGI ERP PER TIPOLOGIA DI CANONE DI LOCAZIONE E LODE (2022)

LODE	CANONE MINIMO	CANONE SOCIALE	CANONE PROTETTO	CANONE MASSIMO	CANONE SANZIONATORIO	INDENNITÀ OCCUPAZIONE	ALTRO
AREZZO	12,3	24,4	62,1	0,9	0,1	0,0	0,2
EMPOLESE-VALDELSA	0,0	32,9	58,5	1,7	6,9	0,0	0,0
FIRENZE	5,9	23,3	65,8	2,6	0,5	2,0	0,0
GROSSETO	16,6	24,3	53,4	0,7	0,0	0,6	4,4
LIVORNO	24,3	18,3	52,6	1,2	0,0	3,6	0,0
LUCCA	28,8	17,0	51,3	1,2	0,0	1,6	0,1
MASSA-CARRARA	7,9	27,2	59,2	1,5	0,4	3,3	0,4
PISA	24,3	20,9	52,6	0,8	0,0	0,3	1,0
PISTOIA	18,5	22,4	56,5	1,1	0,1	1,4	0,0
PRATO	23,9	24,1	49,8	0,9	0,1	1,2	0,0
SIENA	10,7	27,1	48,9	12,0	1,1	0,1	0,0
TOSCANA	15,9	22,5	57,1	2,0	0,5	1,7	0,5

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022

4.3 La domanda di alloggi

Nel corso del 2022 sono state presentate in Toscana 20.814 domande per l'accesso alle graduatorie Erp ordinarie comunali e di queste quasi l'85% (17.607) è stato accolto. I Lode che hanno ammesso il maggior numero di domande sono Livorno (90%), Lucca e Pistoia (entrambe all'89%), mentre quelli che ne hanno ammesse in percentuale inferiore sono Prato (72%), Arezzo (73%) e Massa-Carrara (76%). Delle 17.607 domande ammesse, il 31% (5.845 in valore assoluto) è pervenuto da nuclei di cittadinanza straniera. Si tratta di una percentuale inferiore rispetto a quanto riscontrato negli ultimi anni (36-37% medio) ma occorre dire che il valore è sicuramente sottostimato rispetto alla consistenza reale poiché non è disponibile il dato del comune di Firenze (che, visti i volumi del capoluogo in termini di domande ammesse, influenza anche il totale regionale). Rispetto ai numeri disponibili, comunque, spiccano le quote dell'Empolese-Valdelsa (49%), di Pisa (44%) e di Lucca (41%).

TABELLA 4.26 - DISTRIBUZIONE ASSOLUTA E PERCENTUALE DELLE DOMANDE PRESENTATE E AMMESSE, QUOTA DELLE DOMANDE AMMESSE DEGLI STRANIERI PER LODE (2022)

LODE	DOMANDE PRESENTATE	% SU TOSCANA	DOMANDE AMMESSE	% DOMANDE AMMESSE SU DOMANDE PRESENTATE	DOMANDE AMMESSE STRANIERI	% DOMANDE AMMESSE STRANIERI SU TOTALE DOMANDE AMMESSE
AREZZO	1.184	5,7	861	72,7	312	36,2
EMPOLESE-VALDELSA	930	4,5	790	84,9	389	49,2
FIRENZE	5.534	26,6	4.722	85,3	700*	14,8
GROSSETO	1.181**	5,7	1.212	-**	383	31,6
LIVORNO	2.186	10,5	1.966	89,9	579	29,5
LUCCA	1.853	8,9	1.642	88,6	670	40,8
MASSA-CARRARA	1.200	5,8	909	75,8	256	28,2
PISA	2.560	12,3	2.171	84,8	950	43,8
PISTOIA	1217	5,8	1085	89,2	390	35,9
PRATO	1.650	7,9	1.192	72,2	463	38,8
SIENA	1.319	6,3	1057	80,1	393	37,2
TOSCANA	20.814	100,0	17.607	84,6	5.485*	31,2

Fonte: Regione Toscana, Scheda Rilevazione graduatorie Erp 2022

** Per il Lode di Firenze non sono disponibili i dati delle domande ammesse distinti per nazionalità del Comune di Firenze, per cui sia il dato territoriale che quello regionale riportati in tabella risultano sottostimati rispetto al dato reale.*
*** Per il Lode di Grosseto il numero di domande presentate risulta inferiore al numero di domande ammesse perché il bando 2022 (ai sensi LR 2/2019 modificata da LR 35/2021) del Comune di Grosseto è stato pubblicato ad integrazione del bando 2020 (ai sensi LR 2/2019) e non è stato possibile ricostruire il dato puntuale sul totale domande presentate. Pertanto, tra le domande presentate figurano quelle relative al solo bando 2022 mentre tra le domande ammesse sono contenute tutte quelle risultanti complessivamente dagli esiti dei due bandi. In conseguenza di ciò, non risulta appropriato calcolare la percentuale di domande ammesse sulle domande presentate perché risulterebbe superiore a 100.*

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

- le graduatorie della LR 2/2019 ("Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica") così come modificata dalla LR 35/2021 ("Requisiti per la partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione di alloggi ERP. Condizioni per l'attribuzione dei punteggi. Modifiche agli allegati A e B della LR 2/2019");
- quelle della LR 2/2019;
- quelle della LR 90/1996 ("Disciplina per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica") così come modificata dalla LR 41/2015 ("Modifiche alla legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96").

Nello specifico, le 17.607 domande ammesse sono derivanti per il 46% (8.087 domande) da graduatorie della LR 2/2019 modificata da LR 35/2021, per il 36% da quelle della LR 2/2019 (6.381 domande) e per il 18% da quelle della LR 96/1996 modificata L.R. 41/2015 (3.139 domande).

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

Il box sottostante riporta dunque i criteri predisposti dalle modifiche all'Allegato B della LR 2/2019 previste dalla LR 35/2021, mediante i quali sono stati attribuiti i punteggi per la formulazione delle graduatorie delle 8.087 domande ammesse.

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

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

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

Nella tabella che segue viene riportata la suddivisione in percentuale della ricorrenza dei criteri per domande ammesse, suddivisa per Lode. Procedendo con ordine, rispetto all'ambito *A - Condizioni sociali, economiche e familiari*, si riscontra per tutti i Lode una ricorrenza maggioritaria del criterio A-1bis, ossia "Reddito del nucleo familiare non superiore all'importo annuo di una pensione minima INPS per persona" che a livello aggregato su base regionale ricorre per il 40% delle domande ammesse. Per quanto concerne l'ambito *B – Grave disagio abitativo* sono invece i criteri B-3 ("Alloggio assegnato o collocazione in strutture disposti da servizi di assistenza pubblica, il cui canone è parzialmente o interamente corrisposto dal Comune") il criterio B-4b ("Alloggio con contratto di locazione > 50% del reddito") a ricorrere, con il 10% ciascuno a livello regionale. 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") a prevalere con una ricorrenza del20%, seguito dal C-1e ("Residenza o attività lavorativa continuativa da almeno 10 anni") con il 16%.

TABELLA 4.27 - CONDIZIONI PER L'ATTRIBUZIONI DEI PUNTEGGI PRESENTI NELLE DOMANDE AMMESSE NELLE GRADUATORIE VIGENTI EX LR 2/2019 MODIFICATA DA LR 35/2021 PER LODE (2022) - VALORI %

Criteri LR 35/2021	AREZZO	EMPOLESE-VALDELSA	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA-CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOSCANA
A-1	3%	-	1%	4%	5%	12%	6%	5%	10%	-	4%	3%
A-1bis	72%	-	10%	82%	56%	50%	36%	82%	73%	-	61%	40%
A-2	8%	-	8%	10%	7%	13%	8%	8%	11%	-	9%	8%
A-3a	0%	-	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	0%	0%
A-3b	1%	-	0%	0%	3%	2%	0%	0%	1%	-	2%	1%
A-4.1	5%	-	10%	7%	5%	13%	8%	6%	8%	-	6%	8%
A-4.2	5%	-	1%	2%	8%	0%	2%	3%	3%	-	6%	2%
A-4.3	9%	-	1%	4%	2%	12%	11%	7%	9%	-	2%	4%
A-4bis	5%	-	1%	0%	3%	15%	6%	8%	7%	-	7%	3%
A-5	0%	-	0%	0%	4%	0%	0%	0%	0%	-	0%	0%
A-6	16%	-	5%	13%	14%	12%	13%	29%	16%	-	16%	9%
A-7.1	2%	-	4%	2%	5%	6%	4%	3%	6%	-	3%	4%
A-7.2	9%	-	1%	11%	7%	17%	10%	4%	8%	-	6%	5%
A-7.3	6%	-	1%	4%	6%	4%	5%	5%	6%	-	1%	6%
A-7.4	1%	-	1%	2%	1%	0%	1%	3%	1%	-	2%	1%
A-8	1%	-	1%	2%	2%	6%	1%	0%	2%	-	1%	1%
B-1	1%	-	0%	1%	2%	0%	1%	0%	2%	-	0%	1%
B-2	1%	-	0%	0%	4%	0%	2%	7%	2%	-	1%	1%
B-3	6%	-	6%	19%	16%	44%	2%	21%	10%	-	5%	9%
B-4a	9%	-	3%	13%	14%	4%	4%	7%	10%	-	6%	6%
B-4b	17%	-	4%	16%	14%	4%	3%	16%	24%	-	10%	9%
B-5	2%	-	2%	0%	2%	2%	2%	1%	5%	-	4%	2%
B-6	4%	-	5%	5%	7%	6%	10%	10%	7%	-	1%	6%
C-1a	7%	-	2%	5%	8%	13%	12%	5%	13%	-	8%	5%

Criteri LR 35/2021	AREZZO	EMPOLESE-VALDELSA	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA-CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOSCANA
C-1b	18%	-	4%	20%	15%	13%	19%	29%	21%	-	25%	10%
C-1c	20%	-	3%	19%	23%	21%	12%	24%	13%	-	14%	11%
C-1d	12%	-	1%	11%	18%	8%	9%	11%	11%	-	11%	8%
C-1e	26%	-	3%	30%	22%	31%	37%	14%	22%	-	7%	16%
C-2	15%	-	17%	42%	15%	44%	8%	33%	9%	-	10%	20%
C-3a	0%	-	0%	1%	0%	0%	0%	0%	4%	-	0%	1%
C-3b	0%	-	0%	2%	0%	8%	0%	0%	7%	-	0%	1%

Fonte: Regione Toscana, Scheda Rilevazione graduatorie Erp 2022

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

Il box 4.2 riporta i criteri predisposti dall'Allegato B alla LR 2/2019, mediante i quali sono stati attribuiti i punteggi per la formulazione delle graduatorie delle 6.381 domande ammesse.
BOX 4.2 – 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

B – Grave disagio abitativo	
B-1	Alloggio impropriamente adibito a abitazione, documentate da autorità pubbliche: punti 3
B-2	Alloggio con barriere architettoniche non facilmente eliminabili: punti 2
B-3	Alloggio assegnato o collocazione in strutture disposti da servizi di assistenza pubblica, il cui canone è parzialmente o interamente corrisposto dal Comune: punti 3
B-4a	Alloggio con contratto di locazione >1/3 reddito: punti 3
B-4b	Alloggio con contratto di locazione > 50 reddito: punti 4
B-5	Rilascio abitazione a seguito di sfratto per finita locazione o per morosità incolpevole o di provvedimento di espropriazione forzata a seguito di pignoramento: punti 2
B-6	Coabitazione con altro o più nuclei familiari, o situazione di sovraffollamento con oltre due persone per vano utile: punti 2
C - Condizioni di storicità di presenza	
C-1a	Resid. Anagrafica o attività lavorativa continuativa nell'ambito territoriale del bando da almeno 10 anni: punti 2
C-1b	Resid. Anagrafica o attività lavorativa continuativa nell'ambito territoriale del bando da almeno 15 anni: punti 3
C-1c	Resid. Anagrafica o attività lavorativa continuativa nell'ambito territoriale del bando da almeno 20 anni: punti 4
C-2	Presenza continuativa nella graduatoria comunale o intercomunale o utilizzo autorizzato: max 6 punti; 0,5 punti per anno
C-3	Periodo di contribuzione al Fondo Gescal non inferiore ad anni 5: punti 1
C-3	Periodo di contribuzione al Fondo Gescal non inferiore ad anni 10: punti 2

Fonte: Allegato B LR 2/2019

Spostando l'attenzione sui criteri, anche in questo caso nell'ambito *A - Condizioni sociali, economiche e familiari*, risulta prevalente il criterio A-1bis ("Reddito del nucleo familiare non superiore all'importo annuo di una pensione minima INPS per persona"), ricorrente in ¾ dei casi. Nella sezione B – *Grave disagio abitativo* sono maggioritari il criterio B-4b ("Alloggio con contratto di locazione > 50% del reddito") e B-4a ("Alloggio con contratto di locazione >1/3 del reddito") rispettivamente con il 20% e 15%. Nell'ambito *C - Condizioni di storicità di presenza* ricorrono maggiormente i criteri C-2 ("Presenza continuativa nella graduatoria comunale o intercomunale o utilizzo autorizzato") e C-1c ("Residenza o attività lavorativa continuativa da almeno 20 anni").

TABELLA 4.28 - CONDIZIONI PER L'ATTRIBUZIONI DEI PUNTEGGI PRESENTI NELLE DOMANDE AMMESSE NELLE GRADUATORIE VIGENTI EX LR 2/2019 PER LODE (2022) - VALORI %

Criteri LR 2/2019	AREZZO	EMPOLESE-VALDELSA	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA-CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOSCANA
A-1	10%	5%	8%	8%	5%	10%	-	4%	13%	-	4%	7%
A-1bis	40%	71%	61%	77%	63%	66%	-	73%	57%	-	64%	65%
A-2	6%	8%	10%	10%	7%	8%	-	5%	7%	-	7%	8%
A-3a	1%	0%	1%	1%	0%	1%	-	1%	1%	-	1%	1%
A-3b	6%	1%	13%	1%	0%	2%	-	6%	1%	-	3%	3%
A-4.1	4%	6%	4%	9%	6%	8%	-	7%	9%	-	6%	6%
A-4.2	5%	1%	2%	4%	1%	4%	-	3%	4%	-	6%	3%
A-4.3	6%	4%	6%	5%	4%	7%	-	3%	9%	-	2%	5%
A-4bis	6%	4%	5%	5%	4%	5%	-	5%	6%	-	6%	5%
A-5	1%	0%	0%	0%	0%	0%	-	0%	0%	-	0%	0%
A-6	13%	21%	19%	14%	7%	20%	-	23%	15%	-	16%	16%
A-7.1	3%	2%	4%	6%	5%	5%	-	1%	3%	-	6%	4%
A-7.2	12%	4%	9%	11%	8%	9%	-	7%	4%	-	9%	8%
A-7.3	9%	3%	5%	6%	4%	5%	-	4%	3%	-	5%	5%
A-7.4	3%	2%	2%	1%	1%	2%	-	2%	1%	-	2%	2%
A-8	2%	1%	1%	2%	1%	1%	-	0%	0%	-	2%	1%
B-1	2%	1%	2%	1%	1%	4%	-	0%	0%	-	1%	2%
B-2	3%	1%	1%	0%	2%	2%	-	1%	1%	-	1%	1%
B-3	8%	4%	9%	13%	19%	16%	-	6%	0%	-	9%	12%
B-4a	18%	14%	19%	19%	9%	12%	-	13%	12%	-	24%	15%
B-4b	15%	17%	13%	34%	20%	22%	-	19%	26%	-	18%	20%
B-5	9%	1%	2%	4%	2%	4%	-	2%	2%	-	2%	3%
B-6	13%	6%	2%	4%	5%	4%	-	2%	0%	-	5%	5%
C-1a	16%	14%	19%	17%	14%	19%	-	20%	14%	-	20%	17%
C-1b	12%	9%	13%	15%	9%	10%	-	13%	11%	-	12%	11%
C-1c	22%	11%	18%	44%	42%	28%	-	10%	14%	-	19%	26%
C-2	17%	20%	21%	44%	40%	31%	-	29%	19%	-	26%	29%
C-3	0%	0%	1%	0%	1%	3%	-	0%	2%	-	1%	1%
C-3	0%	0%	1%	1%	1%	3%	-	0%	5%	-	0%	1%

Fonte: Regione Toscana, Scheda Rilevazione graduatorie Erp 2022

Per la corrispondenza delle sigle della tabella si rimanda al box 4.2, in cui sono dettagliati per esteso i criteri di attribuzione dei punteggi, come da Allegato B della LR 2/2019.

Il box 4.3 riporta l'elenco dei criteri previsti dall'art.33 della ex LR 41/2015 ai sensi della quale sono stati attribuiti i punteggi per la composizione delle graduatorie delle 3.139 domande ammesse.

BOX 4.3 – CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI PRESENTI NELLE DOMANDE AMMESSE EX LR 96/1996 MODIFICATA DA 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
B – Grave disagio abitativo	
B-1	Alloggio impropriamente adibito a abitazione: punti 2
B-2	Alloggio con barriere architettoniche: punti 2
B-3	Alloggio assegnato da servizi di assistenza pubblica: punti 3
B-4	Alloggio con contratto di locazione > 1/3 reddito: punti 3
B-5	Rilascio abitazione a seguito di sfratto per finita locazione: punti 2
C - Condizioni di storicità di presenza	
C-1	Residenza o lavoro da almeno 10 anni punti 2
C-2	Presenza continuativa nella graduatoria comunale o utilizzo autorizzato - max 5 punti; 0,5 punti per anno

Fonte: art. 33 ex LR 41/2015

La ricorrenza dei criteri per l'ambito A - Condizioni sociali, economiche e familiari è dominata con il 65% criterio A-1bis ("Reddito del nucleo familiare non superiore all'importo annuo di una pensione minima INPS per persona"). Nell'ambito B - Grave disagio abitativo è invece il criterio B-4 ("Alloggio con contratto di locazione > 1/3 del reddito") ad avere con il 41% 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 36% e il C-2 ("Presenza continuativa nella graduatoria comunale o utilizzo autorizzato") il 25%.

TABELLA 4.29 - CONDIZIONI PER L'ATTRIBUZIONI DEI PUNTEGGI PRESENTI NELLE DOMANDE AMMESSE NELLE GRADUATORIE VIGENTI EX LR 41/2015 PER LODE (2022) - VALORI %

Criteri LR 41/2015	AREZZO	EMPOLESE-VALDELSA	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA-CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOSCANA
A-1	0%	-	5%	45%	-	32%	12%	9%	8%	-	17%	11%
A-1bis	0%	-	40%	34%	-	62%	31%	54%	50%	-	20%	45%
A-2	0%	-	12%	3%	-	11%	7%	7%	14%	-	4%	8%
A-3	0%	-	0%	0%	-	0%	0%	0%	2%	-	0%	0%
A-3	0%	-	0%	2%	-	0%	2%	1%	2%	-	0%	1%
A-4.1	0%	-	4%	2%	-	6%	11%	6%	8%	-	3%	6%
A-4.2	0%	-	2%	2%	-	8%	2%	2%	4%	-	1%	2%
A-4.3	0%	-	4%	2%	-	14%	5%	4%	9%	-	2%	4%
A-4bis	0%	-	5%	1%	-	2%	6%	4%	8%	-	2%	4%
A-5	0%	-	0%	0%	-	0%	0%	0%	0%	-	3%	0%
A-6	0%	-	8%	8%	-	2%	6%	7%	5%	-	6%	7%
A-7.1	0%	-	3%	1%	-	7%	2%	3%	2%	-	10%	3%
A-7.2	0%	-	6%	3%	-	4%	2%	7%	5%	-	12%	6%
A-7.3	0%	-	3%	5%	-	0%	2%	4%	2%	-	4%	4%
A-7.4	100%	-	2%	1%	-	0%	0%	1%	0%	-	0%	1%
A-7.5	0%	-	0%	0%	-	0%	0%	0%	1%	-	0%	0%
A-7.6	0%	-	0%	0%	-	0%	0%	0%	0%	-	0%	0%
B-1	0%	-	1%	0%	-	6%	3%	1%	2%	-	0%	1%
B-2	0%	-	2%	0%	-	2%	2%	2%	1%	-	0%	2%
B-3	0%	-	3%	3%	-	14%	4%	6%	6%	-	1%	5%
B-4	0%	-	48%	22%	-	16%	29%	46%	48%	-	25%	41%
B-5	0%	-	1%	1%	-	8%	0%	1%	1%	-	0%	1%
C-1	0%	-	41%	13%	-	20%	46%	36%	46%	-	15%	36%
C-2	0%	-	28%	9%	-	46%	21%	28%	21%	-	5%	25%

Fonte: Regione Toscana, Scheda Rilevazione graduatorie Erp 2022

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

Per la corrispondenza delle sigle della tabella si rimanda al box 4.3, in cui sono dettagliati per esteso i criteri di attribuzione dei punteggi, come da art. 33 della LR 41/2015.

Le 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.) –nel 2022 sono state 1.162. Di queste, il 36% è stato presentato da nuclei con cittadinanza straniera. Il Lode che ha riscontrato il maggior numero di domande ammesse è Livorno (728, il 63% del totale regionale), seguito a lunga distanza da Empolese-Valdelsa (125) e da Pisa (101).

TABELLA 4.30 - DISTRIBUZIONE DELLE DOMANDE DI ALLOGGI ERP AMMESSE NELLE GRADUATORIE SPECIALI VIGENTI PER LODE (2022)

LODE	DOMANDE AMMESSE	DI CUI CON CITTADINANZA ITALIANA	DI CUI CON CITTADINANZA STRANIERA	% STRANIERI
AREZZO	30	18	12	40,0
EMPOLESE-VALDELSA	125	66	59	47,2
FIRENZE	78	48	6	7,7
GROSSETO	12	10	2	16,7
LIVORNO	728	428	300	41,2
LUCCA	24	20	4	16,7
MASSA-CARRARA	39	30	9	23,1
PISA	101	86	15	14,9
PISTOIA	0	0	0	-
PRATO	0	0	0	-
SIENA	25	14	11	44,0
TOSCANA	1.162	720	418	36,0

Fonte: Regione Toscana, Scheda Rilevazione graduatorie Erp 2022

Nel 2022 le nuove assegnazioni di alloggi Erp sono state 1.029, cresciute del 2% rispetto al 2021 e del 29% rispetto al 2020. Firenze con 227 nuove assegnazioni è il Lode che ha fatto segnare il numero più elevato, seguito da Arezzo, Livorno, Pisa e Siena.

TABELLA 4.31 - DISTRIBUZIONE DELLE NUOVE ASSEGNAZIONI PER LODE (2022)

LODE	NUOVE ASSEGNAZIONI
AREZZO	134
EMPOLESE-VALDELSA	45
FIRENZE	227
GROSSETO	89
LIVORNO	120
LUCCA	84
MASSA-CARRARA	77
PISA	110
PISTOIA	35
PRATO	5
SIENA	103
TOSCANA	1.029

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022

Il 71,4% delle assegnazioni sono avvenute tramite le graduatorie ordinarie ed il restante 28,6% attraverso la graduatoria di riserva per l'emergenza abitativa (ex. art. 14 LR 2/2019).

TABELLA 4.32 – ALLOGGI ASSEGNATI NEL 2022 PER TIPO DI GRADUATORIA E LODE

	ORDINARIA	GRADUATORIA SPECIFICA	EMERGENZA ABITATIVA	TOTALE
AREZZO	123	0	11	134
EMPOLESE-VALDELSA	45	0	0	45
FIRENZE	146	0	81	227
GROSSETO	76	0	13	89
LIVORNO	43	0	77	120
LUCCA	66	0	18	84
MASSA-CARRARA	46	0	31	77
PISA	66	0	44	110
PISTOIA	29	0	6	35
PRATO	5	0	0	5
SIENA	90	0	13	103
TOSCANA (v.a.)	735	0	294	1.029
TOSCANA (% di colonna)	71,4	0,0	28,6	100,0

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022

Delle 1.029 nuove assegnazioni del 2022, il 13,5% (139 in valore assoluto) hanno interessato nuclei con componenti familiari con invalidità o figli a carico con disabilità. Pisa (39%), Pistoia (37%) e Lucca (28,6%) sono i territori nei quali si evidenziano le quote più elevate.

TABELLA 4.33 - DISTRIBUZIONE DEL NUMERO DEGLI ALLOGGI DESTINATI NEL CORSO DEL 2022 A NUCLEI FAMILIARI CON PRESENZA DI ALMENO UN COMPONENTE CON INVALIDITÀ PER LODE

LODE	ASSEGNAZIONI A NUCLEI FAMILIARI CON SOGGETTI INVALIDI E/O FIGLI DISABILI A CARICO	TOTALE NUOVE ASSEGNAZIONI	% ASSEGNAZIONI A NUCLEI FAMILIARI CON SOGGETTI INVALIDI E/O FIGLI DISABILI A CARICO SUL TOTALE ASSEGNAZIONI
AREZZO	0	134	0,0
EMPOLESE-VALDELSA	9	45	20,0
FIRENZE	45	227	19,8
GROSSETO	0	89	0,0
LIVORNO	0	120	0,0
LUCCA	24	84	28,6
MASSA-CARRARA	4	77	5,2
PISA	43	110	39,1
PISTOIA	13	35	37,1
PRATO	1	5	20,0
SIENA	0	103	0,0
TOTALE	139	1.029	13,5

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022

Le nuove assegnazioni sono rappresentate nel 91% dei casi da alloggi di risulta, per circa il 6% da alloggi nuovi e per il 2,3% da alloggi conferiti (con la punta del 17% rilevabile a Arezzo). Residuali le quote derivanti da alloggi di recupero (che rappresentano però il 17% degli alloggi assegnati nel Lode di Pistoia) e dalle altre casistiche. Le quote più elevate di nuovi alloggi si trovano nell'Empolese-Valdelsa (24%), a Grosseto (20%) e ad Arezzo (18%).

TABELLA 4.34 - ALLOGGI DESTINATI NEL CORSO DEL 2022 PER LODE E ORIGINE DEGLI ALLOGGI (VALORI ASSOLUTI E DISTRIBUZIONE PERCENTUALE REGIONALE)

LODE	NUOVI	RISULTA	RECUPERO	CONFERITI	ALTRO	TOTALE
AREZZO	24	88	0	22		134
EMPOLESE-VALDELSA	11	34	0	0	0	45
FIRENZE	0	227	0	0	0	227
GROSSETO	18	71				89
LIVORNO		120				120
LUCCA	8	73		2	1	84
MASSA-CARRARA		76			1	77
PISA	0	110	0	0	0	110
PISTOIA	2	27	6			35
PRATO		5				5
SIENA		103				103
TOSCANA	63	934	6	24	2	1.029
%	6,1	90,8	0,6	2,3	0,2	100,0

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022

Il rapporto tra assegnazioni da graduatoria ordinaria e numero di domande ammesse, ossia il tasso di effettivo soddisfacimento della domanda, ci dice che per il 2022 ci sono state 4,2 assegnazioni ogni 100 domande ammesse, un dato leggermente inferiore a quello del 2021 (4,8%) e leggermente superiore a quello del 2020 (3,8%), ma inferiore nel raffronto con il 2019 (6%). I Lode nei quali il tasso di soddisfacimento della domanda risulta più elevato sono quelli Arezzo, Siena e Grosseto.

TABELLA 4.35 - RAPPORTO TRA LE DOMANDE AMMESSE NELLE GRADUATORIE ERP ORDINARIE E LE ASSEGNAZIONI DA GRADUATORIA ORDINARIA AVVENUTE NEL 2022 (TASSO DI SODDISFACIMENTO ANNUO DELLA DOMANDA) PER LODE

LODE	ASSEGNAZIONI DA GRADUATORIA ORDINARIA	DOMANDE AMMESSE	TASSO ANNUO SODDISFACIMENTO
AREZZO	123	861	14,3
EMPOLESE-VALDELSA	45	790	5,7
FIRENZE	146	4.722	3,1
GROSSETO	76	1.212	6,3
LIVORNO	43	1.966	2,2
LUCCA	66	1.642	4,0
MASSA-CARRARA	46	909	5,1
PISA	66	2.171	3,0
PISTOIA	29	1.085	2,7
PRATO	5	1.192	0,4
SIENA	90	1.057	8,5
TOSCANA	735	17.607	4,2

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022 e Scheda Rilevazione graduatorie Erp 2022

Per cercare di ampliare la disponibilità abitativa, nel tentativo di rispondere in maniera più efficace a situazioni di emergenza, i Comuni possono attivare convenzioni con strutture ricettive o convenzioni, accordi e co-progettazioni con organizzazioni del Terzo settore.
Per quanto riguarda le convenzioni con strutture ricettive, dalla rilevazione presso i Comuni toscani emerge che queste sono presenti in cinque territori (Grosseto, Livorno, Massa-Carrara, Pisa e Siena), per un totale di 115 posti disponibili, 205 utenti accolti e circa 250mila euro di costi sostenuti.

TABELLA 4.36 – DISTRIBUZIONE DEL NUMERO DI POSTI DISPONIBILI, UTENTI ACCOLTI E COSTI SOSTENUTI PER LE CONVENZIONI CON STRUTTURE RICETTIVE PER LODE

LODE	CONVENZIONI CON STRUTTURE RICETTIVE	POSTI DISPONIBILI	UTENTI ACCOLTI	COSTI SOSTENUTI
AREZZO	No			
EMPOLESE-VALDELSA	No			
FIRENZE	No			
GROSSETO	Sì	9	27	€ 19.674,60
LIVORNO	Sì	82	158	€ 103.594,24
LUCCA	No			
MASSA-CARRARA	Sì	24	20	€ 125.941,00
PISA	Sì	nd	nd	nd
PISTOIA	No			
PRATO	No			
SIENA	Sì	nd	nd	nd
TOSCANA		115	205	€ 249.209,84

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione Interventi e politiche abitative dei Comuni 2022

In relazione a convenzioni, accordi e co-progettazioni con organizzazioni del Terzo settore, volte a migliorare le multidimensionali criticità che pervadono la sfera dell'emergenza abitativa, si contano nei Comuni toscani oltre 40 progetti attivi al 2022. Tali progettualità insistono positivamente sui territori di tutti gli undici Lode (nel 2021 erano presenti soltanto in otto territori) e hanno generato 868 posti disponibili che hanno permesso l'accoglienza di 594 persone, per un costo sostenuto di quasi 2 milioni di euro.

TABELLA 4.37 – DISTRIBUZIONE DEL NUMERO DI POSTI DISPONIBILI, UTENTI ACCOLTI E COSTI SOSTENUTI PER LE CONVENZIONI CON STRUTTURE DEL TERZO SETTORE PER LODE

LODE	CONVENZIONI ACCORDI E CO-PROGETTAZIONI CON SOGGETTI TERZO SETTORE	POSTI DISPONIBILI	UTENTI ACCOLTI	COSTI SOSTENUTI
AREZZO	Sì	33	30	€ 191.755,75
EMPOLESE-VALDELSA	Sì	61	19	€ 158.080,00
FIRENZE	Sì	63	37	€ 79.715,87
GROSSETO	Sì	18	32	€ 170.000,00
LIVORNO	Sì	51	107	€ 191.425,00
LUCCA	Sì	422	168	€ 577.719,15
MASSA-CARRARA	Sì	10	6	€ 68.800,00
PISA	Sì	38	27	€ 90.750,00
PISTOIA	Sì	49	159	€ 414.038,44
PRATO	Sì	105	105	€ 20.000,00
SIENA	Sì	18	4	€ 3.000,00
TOSCANA		868	694	€ 1.965.284,21

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione Interventi e politiche abitative dei Comuni 2022

4.4 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 2022 i numeri complessivi del personale, tranne qualche variazione interna tra le Aziende, sono rimasti gli stessi del 2021: 391 dipendenti, di cui l'8,4% impiegato a tempo parziale (33 unità). Le figure dirigenziali, pari a 11, sono presenti in nove Aziende.

TABELLA 4.38 - IL PERSONALE IMPIEGATO AL 31 DICEMBRE 2022 DALLE AZIENDE PUBBLICHE PER LA CASA

AZIENDE	NUMERO DIPENDENTI	DI CUI DIRIGENTI	DI CUI DIPENDENTI PART-TIME
AREZZO CASA SPA (AR)	31	1	3
PUBLICASA SPA (EM V.)	10	1	0
CASA SPA (FI)	81	2	8
EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA (GR)	28	1	3
CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA (LI)	55	2	10
ERP LUCCA SRL (LU)	37	1	4
ERP SPA DI MASSA E CARRARA (MS)	50	1	2
APES SCPA (PI)	39	1	2
SPES SCRL (PT)	22	1	1
EDILIZIA PUBBLICA PRATESE SPA (PO)	12	0	0
SIENA CASA SPA (SI)	26	0	0
TOSCANA	391	11	33

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022

Il costo totale lordo del personale dipendente è di circa 19 milioni e 800mila euro e quello del personale non dipendente di circa 3 milioni e 139mila euro, per un totale di circa 22 milioni e 900mila euro. Praticamente invariato rispetto al 2021 il peso delle due componenti sul totale: 86% la quota del personale dipendente (88% nel 2021) e 14% quella del personale non dipendente (12% nel 2021). A fronte di una stabilità del numero di risorse umane impiegate come dipendenti, rispetto al 2021 il costo è leggermente aumentato (+4,8%); più rilevante invece l'incremento per il personale non dipendente e incarichi esterni (+26%): il che ha portato ad una crescita complessiva dei costi del 7%. A livello territoriale si riscontra una diminuzione dei costi del personale in quattro casi su undici per quanto riguarda il personale dipendente e in cinque su undici per il personale non dipendente.

TABELLA 4.39 - COSTO DEL PERSONALE DIPENDENTE IMPIEGATO DALLE AZIENDE PUBBLICHE PER LA CASA E SPESA PER CONSULENZE, INCARICHI E SERVIZI (2022)

AZIENDE	COSTO TOTALE LORDO ANNUO PERSONALE DIPENDENTE (A)	COSTO TOTALE LORDO ANNUO PERSONALE NON DIPENDENTE (B)	COSTO DEL PERSONALE PIÙ SPESA PER INCARICHI ESTERNI (A + B)
AREZZO CASA SPA (AR)	€ 1.766.446,00	€ 74.769,00	€ 1.841.215,00
PUBLICASA SPA (EM V.)	€ 575.500,37	€ 141.490,17	€ 716.990,54
CASA SPA (FI)	€ 3.879.719,00	€ 290.096,00	€ 4.169.815,00
EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA (GR)	€ 1.504.488,94	€ 103.268,05	€ 1.607.756,99
CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA (LI)	€ 2.627.397,00	€ 508.041,45	€ 3.135.438,45
ERP LUCCA SRL (LU)	€ 1.748.652,00	€ 170.493,30	€ 1.919.145,30
ERP SPA DI MASSA E CARRARA (MS)	€ 2.552.628,00	€ 185.228,73	€ 2.737.856,73
APES SCPA (PI)	€ 2.159.489,00	€ 730.878,47	€ 2.890.367,47
SPES SCRL (PT)	€ 1.058.414,00	€ 60.528,74	€ 1.118.942,74
EDILIZIA PUBBLICA PRATESE SPA (PO)	€ 672.104,00	€ 513.218,00	€ 1.185.322,00
SIENA CASA SPA (SI)	€ 1.251.979,65	€ 361.274,78	€ 1.613.254,43
TOSCANA	€ 19.796.817,96	€ 3.139.286,69	€ 22.936.104,65

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022

Il rapporto tra spesa sostenuta per personale dipendente e incarichi esterni e il numero di alloggi gestiti registra una leggera crescita, passando dai 419,67€ del 2020 ai 428,80€ del 2021 ai 459,42 del 2022 (+7% sul 2021 e +9% sul 2020), e soltanto Firenze e Livorno presentano numeri inferiori alla media, mentre negli altri casi si tratta di consistenze in linea o superiori ad essa.

Il rapporto tra alloggi gestiti e numero di dipendenti delle Aziende per la casa mostra una discreta variabilità rispetto al valore medio regionale, che è di 127,7 alloggi per dipendente (in linea con il 2021). Pisa, Empolese-Valdelsa, Livorno e Prato mostrano valori significativamente superiori alla media regionale; Arezzo, Grosseto, Lucca, Massa Carrara, Pistoia e Siena dati sensibilmente al di sotto del dato toscano.

TABELLA 4.40 - IL RAPPORTO TRA LA SPESA PER IL PERSONALE E IL NUMERO DI ALLOGGI (2022)

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)	€ 1.841.215,00	31	3.121	€ 589,94	100,7
PUBLICASA SPA (EM V.)	€ 716.990,54	10	1.580	€ 453,79	158,0
CASA SPA (FI)	€ 4.169.815,00	81	12.814	€ 325,41	158,2
EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA (GR)	€ 1.607.756,99	28	3.140	€ 512,02	112,1
CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA (LI)	€ 3.135.438,45	55	8.490	€ 369,31	154,4
ERP LUCCA SRL (LU)	€ 1.919.145,30	37	4.118	€ 466,04	111,3
ERP SPA DI MASSA E CARRARA (MS)	€ 2.737.856,73	50	3.669	€ 746,21	73,4
APES SCPA (PI)	€ 2.890.367,47	39	6.377	€ 453,25	163,5
SPES SCRL (PT)	€ 1.118.942,74	22	2.198	€ 509,07	99,9
EDILIZIA PUBBLICA PRATESE SPA (PO)	€ 1.185.322,00	12	1.828	€ 648,43	152,3
SIENA CASA SPA (SI)	€ 1.613.254,43	26	2.589	€ 623,12	99,6
TOSCANA	€ 22.936.104,65	391	49.924	€ 459,42	127,7

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022

Il numero di amministratori delle Aziende per la casa toscana (39 unità) è rimasto stabile rispetto al 2021 ed è lievemente calato rispetto al 2020 (42 unità). A parità di persone, i costi degli amministratori nel 2022 sono stati inferiori rispetto al 2021 (436.737 euro vs 439.724 euro). Solo l'Azienda pisana è caratterizzata dall'Amministratore unico, mentre negli altri casi si registra la presenza di Consigli direttivi composti da 3 o 5 componenti. Anche il costo complessivamente sostenuto per i Collegi sindacali (305.647 euro) ha avuto una leggera contrazione rispetto al 2021 (-1%). Ne deriva dunque un leggero calo (-1% sul 2021) anche del costo totale per gli organi di amministrazione (742.384 euro).

TABELLA 4.41 – COSTO DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE DELLE AZIENDE PUBBLICHE PER LA CASA (2022)

AZIENDE	N. AMMINISTRATORI	COSTO DEGLI AMMINISTRATORI	COSTO DEL COLLEGIO SINDACALE	COSTO TOTALE DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE
AREZZO CASA SPA (AR)	5	€ 30.367,00	€ 19.333,00	€ 49.700,00
PUBLICASA SPA (EM V.)	3	€ 22.502,88	€ 11.857,10	€ 34.359,98
CASA SPA (FI)	3	€ 60.375,00	€ 50.544,00	€ 110.919,00
EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA (GR)	5	€ 36.845,00	€ 21.112,00	€ 57.957,00
CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA (LI)	5	€ 46.390,17	€ 36.789,54	€ 83.179,71
ERP LUCCA SRL (LU)	5	€ 27.509,17	€ 18.722,00	€ 46.231,17
ERP SPA DI MASSA E CARRARA (MS)	3	€ 48.000,00	€ 44.154,00	€ 92.154,00
APES SCPA (PI)	1	€ 41.263,99	€ 38.163,20	€ 79.427,19
SPES SCRL (PT)	3	€ 44.952,36	€ 19.661,95	€ 64.614,31
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
TOSCANA	39	€ 436.737,57	€ 305.646,79	€ 742.384,36

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022

Un elemento da rilevare è la sostanziale stabilità, sia rispetto al 2021 che al 2020, del rapporto tra la spesa sostenuta per gli organi di amministrazione e il numero di alloggi gestiti, con un valore medio regionale 2022 pari a 14,87€ per alloggio, tenuto conto che nel 2020 il numero di amministratori, come accennato, era superiore (42 vs 39). La minore incidenza del costo sostenuto per gli organi di amministrazione sugli alloggi gestiti si rilevano per l'azienda fiorentina Casa Spa (8,66€) e la livornese Casalp Spa (9,80€), quella più elevata per le aziende pratese (30,82€) e pistoiese (29,40€).

TABELLA 4.42 – IL RAPPORTO TRA LA SPESA PER GLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E IL NUMERO DI ALLOGGI (2022)

AZIENDE	TOTALE	N. ALLOGGI	COSTO ORGANI/ ALLOGGI
AREZZO CASA SPA (AR)	€ 49.700,00	3.121	€ 15,92
PUBLICASA SPA (EM V.)	€ 34.359,98	1.580	€ 21,75
CASA SPA (FI)	€ 110.919,00	12.814	€ 8,66
EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA (GR)	€ 57.957,00	3.140	€ 18,46
CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA (LI)	€ 83.179,71	8.490	€ 9,80
ERP LUCCA SRL (LU)	€ 46.231,17	4.118	€ 11,23
ERP SPA DI MASSA E CARRARA (MS)	€ 92.154,00	3.669	€ 25,12
APES SCPA (PI)	€ 79.427,19	6.377	€ 12,46
SPES SCRL (PT)	€ 64.614,31	2.198	€ 29,40
EDILIZIA PUBBLICA PRATESE SPA (PO)	€ 56.342,00	1.828	€ 30,82
SIENA CASA SPA (SI)	€ 67.500,00	2.589	€ 26,07
TOSCANA	€ 742.384,36	49.924	€ 14,87

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022

Nel 2022 le somme incassate dalla Aziende per la casa, comprendenti anche gli arretrati per accertamento dell'evasione reddituale, sono state circa 57,9 milioni di euro, il 5% in più rispetto al 2021. La quota degli incassi destinata alla manutenzione del patrimonio (39% al 2022) registra un lieve decremento rispetto al 2021 (-5%) ma una crescita rispetto al 2020 (+2%).

L'utile di esercizio complessivo del "sistema Erp" toscano è stato di circa 800mila euro. Non è possibile effettuare una comparazione specifica tra le diverse aziende su questo indicatore, poiché resa poco significativa dai diversi rapporti di remunerazione dell'Azienda definiti dai Contratti di servizio di ogni Lode.

TABELLA 4.43 - IL RAPPORTO TRA SPESE DI MANUTENZIONE E IMPORTO INCASSATO IN CONTO CANONE (2022)

Aziende	Totale incassi da canone locazione anno 2021	di cui importo tot. destinato a spese di manutenzione (*)	Utile (+) o perdita (-) di esercizio
Arezzo Casa Spa (AR)	€ 3.302.609,00	€ 1.512.736,00	€ 33.179,00
Publicasa Spa (EM V.)	€ 1.744.659,02	€ 544.354,66	€ 53.090,77
Casa Spa (FI)	€ 18.933.705,48	€ 9.289.932,70	€ 584.535,00
Edilizia Provinciale Grossetana Spa (GR)	€ 3.853.896,07	€ 730.719,80	€ 39.494,80
Casa Livorno e Provincia Spa (LI)	€ 8.407.626,31	€ 3.048.587,73	-€ 914.219,00
Erp Lucca Srl (LU)	€ 3.953.762,53	€ 1.522.578,90	€ 557.592,00
Erp Spa di Massa e Carrara (MS)	€ 3.631.124,38	€ 1.241.376,00	€ 7.815,00
APES Scpa (PI)	€ 7.026.532,24	€ 2.622.879,00	€ 7.360,00
SPES Scrl (PT)	€ 2.283.237,05	€ 749.770,82	€ 409.615,00
Edilizia pubblica pratese Spa (PO)	€ 2.161.469,78	€ 417.737,00	€ 11.254,00
Siena Casa Spa (SI)	€ 2.621.385,02	€ 1.033.282,18	€ 9.073,21
TOSCANA	€ 57.920.006,88	€ 22.713.954,79	€ 798.789,78

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022

Le tabelle successive rilevano i livelli di morosità nell'ultimo decennio considerato (2013-2022) con riferimento tanto ai canoni di locazione che ai servizi e alle utenze degli inquilini Erp. Come già ribadito in altre edizioni di questo lavoro, la morosità rappresenta un fenomeno non esclusivo del sistema di edilizia residenziale pubblica, coinvolgendo piuttosto in maniera molto marcata anche il mercato privato dell'abitazione. L'osservazione di questa dimensione rappresenta tuttavia un elemento fondamentale nell'ottica del monitoraggio e della trattazione dei singoli casi, soprattutto in collaborazione con i Servizi sociali territoriali per quelle situazioni non determinate da morosità "colpevole"; allo stesso tempo, la sostenibilità dell'intero sistema non può prescindere dall'accertamento e riscossione delle risorse programmate e derivanti dai canoni.

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

Le successive due tabelle illustrano dunque le morosità, rispettivamente, per canoni di locazione e per utenze/servizi per gli ultimi 10 anni e, per ogni singola annualità, la morosità scoperta al 30 aprile 2023. La morosità da canoni ammonta a circa 7 milioni di euro, risulta in crescita e si attesta al 10,9% su un totale bollettato di circa 64,5 milioni di euro. Quella relativa ai canoni è di 3,4 milioni di euro e pesa per il 19,4% sui 17,4 milioni di euro bollettati. Questo dato fa emergere il tema della cosiddetta "povertà energetica", ovvero quel fenomeno esploso soprattutto nel 2022 a seguito della guerra russo-ucraina e della conseguente impennata dei prezzi energetici, che ha probabilmente comportato evidenti e crescenti difficoltà da parte delle famiglie a sostenere i prezzi per l'energia. Difficoltà che possono acuirsi in presenza di condizioni infrastrutturali caratterizzati da peggiore efficienza energetica degli appartamenti, rendendo i costi energetici ben superiori ai costi sostenuti per il canone d'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 4.44 - LA MOROSITÀ IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2023 SUL TOTALE BOLLETTATO (CANONI) (2013-2022)

ANNO DI RIFERIMENTO	TOTALE BOLLETTATO NELL'ANNO DI RIFERIMENTO	SCOPERTO AL 30.04.2023	% MOROSITÀ
2013	€ 59.603.354,50	€ 2.665.128,40	4,5
2014	€ 62.202.342,97	€ 3.417.902,51	5,5
2015	€ 61.468.261,59	€ 3.300.703,64	5,4
2016	€ 65.122.438,47	€ 4.556.450,77	7,0
2017	€ 61.169.494,31	€ 3.975.387,97	6,5
2018	€ 66.409.743,45	€ 5.735.863,83	8,6
2019	€ 63.267.651,58	€ 4.708.218,12	7,4
2020	€ 65.792.175,29	€ 5.265.576,53	8,0
2021	€ 63.025.995,11	€ 5.163.531,12	8,2
2022	€ 64.458.305,56	€ 7.024.756,07	10,9

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022

TABELLA 4.45 - LA MOROSITÀ IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2023 SUL TOTALE BOLLETTATO (SERVIZI, IMPOSTE, ESAZIONE ...) (2013-2022)

ANNO DI RIFERIMENTO	TOTALE ESCLUSO CANONI DI LOCAZIONE (SERVIZI, IMPOSTE, ESAZIONE)	SCOPERTO AL 30.04.2023	% MOROSITA
2013	€ 15.776.449,54	€ 1.296.652,02	8,2
2014	€ 16.157.828,95	€ 1.539.060,65	9,5
2015	€ 15.879.647,95	€ 1.433.933,03	9,0
2016	€ 16.113.861,32	€ 1.483.429,22	9,2
2017	€ 16.897.640,20	€ 1.866.846,22	11,0
2018	€ 16.695.378,75	€ 2.128.068,44	12,7
2019	€ 17.518.314,36	€ 2.495.803,86	14,2
2020	€ 16.810.500,56	€ 2.195.312,30	13,1
2021	€ 17.123.741,11	€ 2.837.584,08	16,6
2022	€ 17.401.894,07	€ 3.378.181,10	19,4

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022

Le tabelle seguenti mostrano invece la morosità consolidata nell'ultimo decennio sulle componenti canoni e servizi/utenze. Per quanto riguarda i primi, la morosità cumulata del periodo 2013-2022 rilevata al 30 aprile 2023 è pari a 45,8 milioni di euro (7,2% del bollettato), mentre quella da servizi è pari a 20,65 milioni di euro (12,4%). Il totale bollettato negli ultimi 10 anni, sia per la componente canoni che per quella utenze/servizi, è stato pari a circa 800 milioni di euro, mentre la morosità complessiva si è assestata sui 66,5 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 cre-

scita della morosità sia sostanzialmente più sostenuto per la componente di utenze e servizi, fenomeno destinato ad esacerbarsi ulteriormente qualora persistessero le attuali dinamiche dei costi energetici.

TABELLA 4.46 - LA MOROSITÀ CONSOLIDATA IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2023 SUL TOTALE BOLLETTATO (CANONI DI LOCAZIONE) - SOMMA PROGRESSIVA (2013-2022)

ANNO DI RIFERIMENTO	TOTALE BOLLETTATO CANONI DI LOCAZIONE FINO ALL'ANNO	SCOPERTO AL 30.04.2023 (somma progressiva)	% MOROSITÀ
2013	€ 59.603.354,50	€ 2.675.043,59	4,5
2014	€ 121.805.697,47	€ 6.092.946,10	5,0
2015	€ 183.273.959,06	€ 9.393.649,74	5,1
2016	€ 248.396.397,53	€ 13.950.100,51	5,6
2017	€ 309.565.891,84	€ 17.925.488,48	5,8
2018	€ 375.975.635,29	€ 23.661.352,31	6,3
2019	€ 439.243.286,87	€ 28.369.570,43	6,5
2020	€ 505.035.462,16	€ 33.635.146,97	6,7
2021	€ 568.061.457,27	€ 38.798.678,09	6,8
2022	€ 632.519.762,83	€ 45.823.434,16	7,2

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022

TABELLA 4.47 - LA MOROSITÀ IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2023 SUL TOTALE BOLLETTATO (SERVIZI, IMPOSTE, ESAZIONE...) - SOMMA PROGRESSIVA (2013-2022)

ANNO DI RIFERIMENTO	TOTALE BOLLETTATO ESCLUSO CANONI DI LOCAZIONE (SERVIZI, IMPOSTE, ESAZIONE...)	SCOPERTO AL 30.04.2023 (somma progressiva)	% MOROSITÀ
2013	€ 15.776.449,54	€ 1.296.652,02	8,2
2014	€ 31.934.278,49	€ 2.835.712,67	8,9
2015	€ 47.813.926,44	€ 4.269.645,71	8,9
2016	€ 63.927.787,76	€ 5.753.074,93	9,0
2017	€ 80.825.427,96	€ 7.619.921,15	9,4
2018	€ 97.520.806,71	€ 9.747.989,59	10,0
2019	€ 115.039.121,07	€ 12.243.793,45	10,6
2020	€ 131.849.621,63	€ 14.439.105,75	11,0
2021	€ 148.973.362,74	€ 17.276.689,83	11,6
2022	€ 166.375.256,81	€ 20.654.870,93	12,4

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022

In chiusura di 2022, il numero di nuclei familiari morosi (da almeno sei mesi) era pari a 10.739, ovvero il 24% di quelli assegnatari di un alloggio Erp (quasi 1 su 4, con punte del 42% su Pisa e del 32% su Massa Carrara). Numeri in leggero calo rispetto al 2021 (-6%) ma comunque superiori ai valori 2020 (+9%). Molte di queste situazioni sono già monitorate

e trattate attraverso piani concordati di rientro (38% del totale) e/o in collaborazione con i Servizi sociali territoriali (13%). Il 28% di queste situazioni non presentano invece piani concordati di rientro.

TABELLA 4.48 - NUCLEI MOROSI ATTIVI (DA ALMENO SEI MESI) AL 31 DICEMBRE 2022

Aziende	Numero morosi attivi al 31/12/2022	N.morosi attivi al 31/12/2022 con concessioni piani rateizzo	N.morosi attivi al 31/12/2022 seguiti dai servizi sociali	N.morosi attivi al 31/12/2022 con provvedim.sfratto in corso	N.morosi attivi al 31/12/2022 senza provvedimento e con previsione di rientro volontario
Arezzo Casa Spa (AR)	673	164	292	55	162
Publicasa Spa (EM V.)	265	150	0	48	124
Casa Spa (FI)	1.633	1.047	294	390	511
Edilizia Provinciale Grossetana Spa (GR)	374	72	60	97	145
Casa Livorno e Provincia Spa (LI)	2.283	564	nr	0	nr
Erp Lucca Srl (LU)	958	413	47	2	186
Erp Spa di Massa e Carrara (MS)	997	552	67	26	
APES Scpa (PI)	2.380	659	417	54	1.667
SPES Scrl (PT)	368	187	nr	6	55
Edilizia pubblica pratese Spa (PO)	365	201	98	79	1
Siena Casa Spa (SI)	443	91	142	110	160
TOSCANA	10.739	4.100	1.417	867	3.011

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2022

Focus n. 2: l'indagine sugli Interventi di supporto alla dimensione abitativa rivolta ai Comuni toscani

Tra aprile e giugno 2023 l'Osservatorio Sociale Regionale, in sinergia con il Settore politiche abitative di Regione Toscana, ha veicolato la diffusione di due indagini volte a rilevare una pluralità di azioni e interventi promossi dai Comuni a supporto del tema abitativo. La disponibilità di una panoramica esaustiva risulta infatti particolarmente utile sia per sviluppare delle riflessioni capaci di efficientare ulteriormente il complesso sistema di politiche abitative, sia a orientare le risorse che le alimentano. I dati che le indagini si sono proposte di raccogliere mirano a produrre, da un lato, quantificazione e qualificazione del numero e delle caratteristiche sociali dei beneficiari di interventi di supporto abitativo, dall'altro lato la dotazione in termini di risorse e infrastrutture disponibili a garantire il diritto alla casa, per poter così prevenire l'insieme di rischi, sociali e sociosanitari, che si vengono a produrre in assenza di domicilio.

Nella fattispecie le due indagini hanno riguardato:

- gli esiti prodotti dalle graduatorie di Edilizia Residenziale Pubblica, nel tentativo di monitorare e ricomporre la platea di beneficiari interessati dalla misura in base ai punteggi ottenuti in corrispondenza dei criteri in vigore;
- la pluralità di interventi di supporto alla dimensione abitativa (patrimonio abitativo Erp e Ers; emergenza abitativa; Interventi per senza dimora; organizzazione degli uffici comunali per la gestione degli interventi).

In questa prima edizione dell'indagine, condotta in modalità CAWI, il tasso di risposta da parte dei Comuni è stato molto elevato: 251 per la scheda su graduatorie Erp; 252 per la scheda di interventi di politiche abitative (in entrambi i casi circa il 92% del totale dei Comuni presenti in Toscana). Tali numeri rappresentano senza ombra di dubbio un ottimo risultato, indicatore di un'ampia disponibilità da parte dei Comuni a supportare le attività di rilevazione. Tuttavia, se per la scheda sulle "Graduatorie Erp" non si sono riscontrate particolari criticità[37], la riflessione è differente per la scheda sugli "Interventi di politica abitativa" promossi dai Comuni[38], per la quale invece restano ampi margini di miglioramento in vista del consolidamento e dell'affidabilità del dato. Miglioramenti che, ovviamente, dovranno arrivare da entrambi i lati dell'indagine: quello della metodologia e dello strumento di rilevazione, che dovranno essere affinati e probabilmente accompagnati da una fase preparatoria e da istruzioni puntuali che rendano ancor più agevole e chiara la compilazione, e quella dei rispondenti, per poter arrivare ad una completezza ed accuratezza dei dati adeguata al valore che gli stessi dovranno poi avere in chiave di monitoraggio e programmazione delle politiche e degli interventi.

Focalizzando l'attenzione sulla rilevazione relativa a Interventi e politiche abitative dei Comuni, e assumendo uno sguardo di prospettiva, si è comunque scelto di presentare in questo focus i numeri (pur imperfetti in alcuni tratti) risultanti da questo primo tentativo di indagine, con due obiettivi specifici:

- rendere merito alle persone che si sono spese per la compilazione del questionario (spesso recuperando le informazioni presso gli altri Uffici Comunali attraverso un prezioso lavoro di raccolta), e ai Comuni che rappresentano, con la volontà di proseguire nel dialogo e nel confronto per un obiettivo comune;
- evidenziare i campi per i quali ci sarà bisogno di uno sforzo migliorativo sia in termini di definizioni/istruzioni utili alla compilazione, che in termini di quantità e qualità del dato compilato, con l'intento di stimolare un avanzamento nell'implementazione di questa base conoscitiva così importante.

Nello specifico, la tabella che segue riporta le informazioni di base sul campione dei rispondenti, le dimensioni e le variabili indagate, le risposte e l'evidenziazione dei campi di indagine che dovranno essere oggetto di miglioramento per le prossime rilevazioni.

[37] I dati della rilevazione sulle Graduatorie Erp si possono rintracciare nelle tabelle 4.26, 4.27, 4.28, 4.29, 4.30 del presente Rapporto

[38] La selezione dei dati della rilevazione sugli Interventi e politiche abitative dei Comuni si può rintracciare nelle tabelle 4.36 e 4.37.

TABELLA 4.48 –L'INDAGINE "INTERVENTI E POLITICHE ABITATIVE DEI COMUNI": PRINCIPALI EVIDENZE E CAMPI DELLA RILEVAZIONE DA ATTENZIONARE PER ELEVARE LA QUALITA' FUTURA DEL DATO (2022)

Il campione dei rispondenti			
Rispondenti all'indagine	Universo		273 Comuni
	Rispondenti v.a.		252 Comuni
	Rispondenti %		92%
Dimensioni indagate	**Variabili indagate**		**Risposte**
Patrimonio abitativo	alloggi conferiti (ERP)		46.723
	alloggi non conferiti		1.401
	alloggi Edilizia Residenziale Sociale		1.280
Emergenza abitativa	Convenzioni, accordi e co-progettazioni con Terzo settore, non profit o realtà ecclesiali	N. Comuni con convenzioni, accordi, co-progettazioni	30
		% su rispondenti	*12%*
		N. alloggi disponibili a seguito di progetti/accordi	261
		N. progetti attivati	44
		Posti disponibili	868
		Utenti accolti	694
		Costi sostenuti	1.965.284 €
	Convenzioni con strutture ricettive	N. Comuni con convenzioni	6
		% su rispondenti	2%
		Posti disponibili	115
		Utenti accolti	205
		Costi sostenuti	249.210 €
Senza dimora	Housing First	N. Comuni che erogano l'intervento	10
	Housing Led	N. Comuni che erogano l'intervento	24
	Altre tipologie	N. Comuni che erogano l'intervento	11
Uffici comunali competenti per la gestione dei diversi interventi di supporto alla dimensione abitativa	Bandi e graduatorie ERP	Ufficio Casa/Politiche abitative	66
		Ufficio Casa con Ufficio Politiche sociali	15
		Ufficio unico Pol. sociali e Pol. abitative	99
		Gestione associata (SdS, Unione Comuni)	51
		Altro (specificare)	25
	Emergenza abitativa	Ufficio Casa/Politiche abitative	43
		Ufficio Casa con Ufficio Politiche sociali	29
		Ufficio unico Pol. sociali e Pol. abitative	89
		Gestione associata (SdS, Unione Comuni)	42
		Altro (specificare)	31
	Edilizia residenziale sociale	Ufficio Casa/Politiche abitative	17
		Ufficio Casa con Ufficio Politiche sociali	11
		Ufficio unico Pol. sociali e Pol. abitative	44
		Gestione associata (SdS, Unione Comuni)	28
		Altro (specificare)	13
	Housing First/Led e altri senza dimora	Ufficio Casa/Politiche abitative	5
		Ufficio Casa con Ufficio Politiche sociali	6
		Ufficio unico Pol. sociali e Pol. abitative	28
		Gestione associata (SdS, Unione Comuni)	50
		Altro (specificare)	33

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione Interventi e politiche abitative dei Comuni 2022

5

POLITICHE ABITATIVE E SISTEMA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA NEL CONTESTO LIVORNESE

5.1 Contestualizzazione

La crisi dell'edilizia residenziale pubblica va collocata in uno scenario di medio-lungo periodo costituito da un progressivo - ma deciso – disimpegno dello Stato da programmi di finanziamento della "casa pubblica". L'acme può essere collocata alla fine del GESCAL[39], il fondo che, fino agli anni '90, aveva assicurato un contributo economico statale strutturato, su cui contare per l'ampliamento del patrimonio edilizio, che nel nostro Paese resta inferiore a livello quantitativo a quello degli altri principali Paesi europei. Analizzando i dati relativi all'edilizia pubblica degli anni '90 si può notare infatti un significativo arretramento dello Stato: dagli anni '80 la nuova offerta residenziale pubblica si riduce del 90% e nello stesso periodo la produzione di nuove soluzioni abitative sovvenzionate diminuisce del 94,4% mentre il calo negli altri regimi di sussidio è pari all'80,3% (Milano, 2010). Questo si è affiancato ad un progressivo processo di regionalizzazione e autofinanziamento delle politiche abitative cominciato con la legge 865 del 22/10/1971.

[39] Il fondo GESCAL (Gestione Case per i Lavoratori) garantiva la costruzione ed assegnazione di case ai lavoratori. Era disciplinato dalla legge 14/2/1963 n.60. Il principio di funzionamento era uno di per cui le case erano costruite con contributi di lavoratori, imprese e finanziamenti governativi.

5.1.1 Perché Livorno

In questo contesto, pur richiamato soltanto in via generale, la Città di Livorno da sempre costituisce un *unicum*, tanto a livello nazionale che toscano[40]. È tra le città che detiene la maggiore densità di patrimonio Erp rispetto agli alloggi ad uso residenziale, in un contesto storico e territoriale fortemente segnato dall'impronta pubblica delle politiche abitative. Persino questo territorio, tuttavia, ha subito le dinamiche di arretramento nazionali sul versante del finanziamento dell'Erp, a fronte dell'evidente impossibilità del livello comunale – e a seguire, quello regionale – di assumersi gli oneri economici di eventuali piani di rilancio dell'edilizia residenziale pubblica. I fondi – meglio se strutturali – dovrebbero trovare la più utile collocazione a livello statale garantendo in tal modo lo sviluppo di politiche integrate in misura uniforme, al riparo da forme di autonomia differenziata che finirebbero per allargare ulteriormente la forbice delle opportunità e dei diritti di cittadinanza tra le diverse aree del Paese.

I 19 Comuni del LODE livornese detengono circa il 17% dell'intero patrimonio Erp regionale (8.490 alloggi al 2022), a fronte di una popolazione corrispettiva del 9%: solo nel comune di Livorno sono presenti oltre 6.000 alloggi, pari a oltre il 70% della quota del LODE. In Toscana solo la provincia di Firenze può contare su un patrimonio maggiore dal punto di vista quantitativo (12.814 alloggi, circa il 26%), ma distribuiti su 30 Comuni e a copertura di una popolazione pari al 27% dell'intera regione.

Oltre al patrimonio Erp, conferito al soggetto gestore, il Comune dispone di ulteriori 111 alloggi, in parte destinati ad edilizia agevolata (91) e in parte ad emergenza abitativa (20).

Occorre però delineare anche ulteriori caratteristiche del patrimonio di edilizia residenziale pubblica livornese: i 2/3 degli alloggi sono stati costruiti prima del 1970 (e solo l'8% circa dopo il 2000), con standard e caratteristiche molto distanti dai canoni odierni. Un patrimonio più vetusto, com'è immaginabile, richiede maggiori costi di manutenzione ordinaria e, soprattutto, straordinaria per la riammissione nel circuito delle assegnazioni. Gli alloggi sfitti in attesa di finanziamenti per la manutenzione rappresentano uno dei temi più "caldi" con riferimento all'Erp, considerato il basso turnover che caratterizza questo servizio e le lunghe graduatorie comunali per l'accesso alla casa pubblica. Al 2022, nel LODE livornese gli alloggi Erp sfitti sono 466, di cui quasi il 40% concerne alloggi di risulta in attesa di finanziamenti per la manutenzione. Una situazione, anche questa, non limitata al solo contesto labronico e a cui le risorse regionali e quelle derivanti dal Fondo complementare del PNRR (il quale stanzia 93.466.353,62€ sul territorio regionale di cui 13.769.101,57€ nel contesto livornese) possono solo parzialmente rispondere, anche considerando il mancato rifinanziamento negli ultimi anni della Legge nazionale 80/2014, finalizzata proprio allo stanziamento di risorse per la manutenzione degli alloggi di risulta.

L'altro canale attraverso cui vengono finanziate le ristrutturazioni è dato dalle risorse dei canoni di locazioni incassate da Casalp Spa, il soggetto gestore: oltre 3 milioni nel 2022, una cifra evidentemente insufficiente a coprire il fabbisogno di manutenzione – ordinaria e straordinaria – di oltre 8mila alloggi.

[40] Questo approfondimento è stato reso possibile dalla disponibilità dell'Assessore alle Politiche sociali e abitative del Comune di Livorno, Andrea Raspanti, e dalla Responsabile dell'Ufficio Casa, Elisabetta Cella, che in un afoso pomeriggio di luglio ci hanno accompagnato attraverso i luoghi più significativi dell'edilizia pubblica a Livorno, raccontandoci criticità e progetti di risposta alla complessa questione dell'abitare.

Per il Comune di Livorno, sempre nel 2022, le nuove assegnazioni Erp sono state 75, di cui 55 da riserva per emergenza abitativa (utilizzo autorizzato ex art 14 L.R. 2/2019), per la quale il Comune ha deciso di utilizzare la quota massima prevista dalla norma regionale per tale finalità (40% degli alloggi che pervengono in disponibilità nell'anno). Al contempo, le domande ammesse in graduatoria ordinaria sono 934 (di cui il 75% riferito a famiglie italiane), mentre quelle presenti in graduatoria di emergenza abitativa sono 710, di cui il 41% riferito a nuclei di origine straniera.

Nonostante i numeri rappresentino un utile supporto nell'accompagnare una lettura del quadro d'insieme, da soli non sono in grado di mostrarci la dimensione qualitativa dell'abitare[41], che non è fatta solo di alloggi confortevoli, salubri e adeguati alle esigenze delle persone e delle famiglie, ma anche dall'ecosistema in cui il tema dell' "abitare" si colloca: a partire dai servizi (scuole, servizi socio-sanitari, trasporti, parchi pubblici e aree verdi, strutture per la socializzazione, ecc.) fino alle reti relazionali legate al vicinato (Palvarini, 2010). Quest'ultimo aspetto può essere definito il collante delle comunità, e tuttavia la sua presenza non è scontata, né può essere lasciata allo spontaneismo e al caso, soprattutto in presenza di un tessuto sociale – quale quello dei contesti di edilizia residenziale pubblica – fortemente connotato da complessità e problematiche di convivenza.

5.1.2 Un sistema che si auto-sostiene (?)

Il canone medio di locazione per gli alloggi Erp di Livorno è pari a 102 euro. La quota di nuclei familiari che sostiene il canone minimo, 40 euro mensili, è pari a poco meno di 1/4, in crescita di circa 4 punti percentuali rispetto al 2021 e superiore alla media toscana: ciò evidenzia un dato spesso richiamato dagli Uffici comunali competenti, ovvero l'ingresso negli alloggi Erp, nella fase odierna, di famiglie in condizioni economiche *medie* peggiori rispetto a quanto osservato solo qualche anno fa. Purtuttavia, problematiche ancora maggiori legate al pagamento dei canoni sono riferibili ai costi da sostenere per utenze e servizi, soprattutto in presenza di alloggi caratterizzati da bassa efficienza energetica. Nelle parole dell'assessore alle politiche abitative del Comune di Livorno, Andrea Raspanti:

> "Il nostro impianto di ERP è stato concepito per accogliere la classe lavoratrice italiana della prima metà del secolo scorso, nel quadro complessivo di una società più compatta e omogenea. Oggi si trova a fare i conti con un'utenza molto diversa. Innanzitutto la classe lavoratrice è diventata, tra gli assegnatari, sempre più residuale. Sempre più spesso, le assegnazioni riguardano infatti persone o nuclei poco più che nullatenenti, che mancano anche delle competenze sociali e culturali richieste da contesti di vita caratterizzati da una sempre maggiore variabilità linguistica, culturale e religiosa. Pensare che il sistema possa autosostenersi è sbagliato. Basta analizzare la nostra graduatoria di emergenza abitativa, che negli ultimi 8 anni è cresciuta tantissimo. I redditi sono sempre più bassi. Avevamo pensato di avvalerci della previsione della legge regionale che consente ai territori di ridurre fino a 27.000 euro il

[41] A tal proposito si segnala che il gruppo di lavoro dell'Osservatorio sociale ha elaborato un indice sintetico capace di aggregare differenti dimensioni al fine di offrire una misura composita della qualità abitativa di un determinato territorio. Per approfondire si rimanda alla lettura del capitolo del Decimo Rapporto sulla condizione abitativa in Toscana (2021). L'indice di condizione abitativa in Toscana: percorso e sviluppi.

tetto ISEE per conservare l'assegnazione, ma il contraccolpo sui bilanci della società sarebbe negativo, perché i redditi maggiori sono anche quelli che pagano i canoni più alti. Insomma, l'idea per cui l'ERP possa e debba autosostenersi è sociologicamente infondata e produce effetti socialmente iniqui".

Ha quindi senso parlare ancora di un servizio, l'Erp, che deve autosostenersi con le risorse derivanti dal pagamento dei canoni, a fronte di un deterioramento così marcato delle condizioni economiche delle famiglie? Tale obiettivo di natura economica e gestionale, all'interno di un quadro di finanza pubblica vincolato agli obiettivi di pareggio di bilancio, di certo confligge in parte con la missione originaria dell'edilizia residenziale pubblica, che è quella di dare risposta al fabbisogno abitativo delle famiglie in condizioni di maggiore fragilità. Una missione, questa, ribadita di recente anche dalla Corte Costituzionale con riferimento ad un altro aspetto, che ha richiamato alcune Regioni a rivedere i criteri per l'accesso alle graduatorie Erp basati sulla storicità di presenza sul territorio, come ad esempio il requisito della residenza ultraquinquennale, criterio che in tutta evidenza tendeva a sfavorire i nuclei familiari di origine straniera, che mediamente presentano profili di fragilità socio-economica più marcati, e che tuttavia venivano spesso sfavoriti proprio in virtù di tali principi basati sulla presenza sul territorio[42].

Il patrimonio abitativo connota fortemente alcuni quartieri popolari della città di Livorno, come Shanghay e Corea, che nel corso dei decenni hanno visto modificare la propria base sociale, originariamente connotata da famiglie operaie e con un ruolo forte assunto anche dai luoghi e dai momenti di aggregazione legati al Partito Comunista, passata poi a un forte mix sociale, con più marcati problemi di convivenza legati alla presenza, di differenti etnie, di problematiche legate a situazioni di occupazioni abusive, sicurezza urbana, diffusa fragilità economica e/o altre problematiche di natura socio-sanitaria.

"Situazioni familiari drammatiche [omissis] per esempio stamattina ero a fare un colloquio per una decadenza per morosità: l'assegnataria, affetta da problemi di salute mentale, aveva una pensione di 300 euro e 70.000 euro di debito. Come è possibile risolvere questi casi? Ma ce ne sono tanti di casi così. [...] Secondo me una cosa proprio da superare è l'idea che l'Erp è un sistema che si può auto-sostenere. [...] Ci sono donne che hanno vent'anni meno di me che sembrano molto più anziane, con quadri di cronicità legati a obesità, diabete o altre patologie; [...] Ci sono i poveri, ma poveri non solo nel senso economico, persone alle quali non basta offrire l'opportunità di un lavoro per rimettersi in piedi". (Responsabile Ufficio Casa).

Lo stralcio di intervista descrive con crudo realismo alcune situazioni che caratterizzano l'inquilinato Erp, a delineare uno scenario in cui le situazioni di povertà vanno ad ampliarsi, insieme a condizioni socio-sanitarie delle persone estremamente complesse che confermano le difficoltà dell'auto-sostentamento del sistema di edilizia pubblica, alimentando in parallelo la necessità di offrire risposte a gravi bisogni di salute attraverso interventi di natura integrata.

[42] Con la sentenza n. 44 del 2020, la Corte Costituzionale ha rilevato che il requisito della residenza ultraquinquennale "non è rivelatore di alcuna condizione rilevante in funzione del bisogno che il servizio tende a soddisfare", col risultato di negare l'accesso alla casa popolare a prescindere dalla situazione di disagio del richiedente". Il criterio della residenza può al limite rientrare fra gli elementi da valutare in sede di formazione della graduatoria", purché il punteggio attribuito in base alla residenza non sia preponderante.

5.2 Tettonica delle politiche abitative. Disallineamento tra potenzialità d'intervento e efficacia di risposta a bisogni abitativi

Per sua stessa natura, come veniva ricordato nel paragrafo precedente, il tessuto sociale di un determinato territorio è soggetto a fluide modifiche della fisionomia che la compone. L'instabilità di fattori che intervengono nel configurarne una specifica struttura, richiamano la necessità di sviluppare attenti percorsi di riflessione per produrre risposte efficaci a bisogni multidimensionali caratterizzati da un'elevata complessità.

La casa, e più in generale l'intera dimensione abitativa, rappresenta uno dei nodi centrali nel quale si sommano e si alimentano forme di diseguaglianza, che variano da fattori, economici, occupazionali, condizioni di salute, finanche al possesso di risorse di natura socio-relazionale (Filandri, 2009; Filandri, Olagnero, 2014). Tale riflessione porta a ragionare sulla correlazione che sussiste tra povertà e condizione abitativa. Nell'immaginario collettivo frequentemente il connubio tra le due variabili citate viene rappresentato con la figura del senza dimora, costretto a vivere in estreme condizioni di indigenza senza la possibilità di accesso ad un tetto. Tuttavia, i fattori che connotano la povertà abitativa si caratterizzano per una più ampia moltitudine di forme di difficoltà che vanno: "dalla mancanza delle condizioni igieniche al sovraffollamento, dalla presenza di umidità all'esposizione a forme di inquinamento acustico o atmosferico. Sono numerosi gli aspetti dell'abitare che possono affliggere le famiglie" (Filandri, Olagnero, Semi, 2020:85).

In questa prospettiva è utile richiamare la fluida composizione del tessuto sociale a cui facevamo accenno nell'apertura di questo paragrafo. Utilizzando una metafora, il funzionamento delle politiche abitative può essere letto prendendo spunto dalla teoria della tettonica a placche. In tal caso, il tessuto sociale rappresenterebbe l'astenosfera, ovvero una porzione di crosta terrestre che possiede una composizione plastica ad elevata viscosità in costante movimento. Su questo strato si adagiano le cosiddette placche tettoniche, ossia nel nostro esempio gli interventi di politica abitativa, le quali si comportano come delle "zattere" che galleggiano al di sopra dello strato viscoso sottostante. I costanti mutamenti della composizione sociale di una determinata popolazione orientano quindi il moto degli interventi promossi dalle politiche abitative, producendo come risultante una modifica dell'ambiente circostante, delineandone specifiche caratteristiche che variano radicalmente il contesto nel quale quest'ultime intendono agire.

La figura sottostante tenta di rappresentare l'intersezione che sussiste tra le principali misure di supporto all'abitazione e il relativo *target* di utenza, con specifico riferimento al territorio comunale livornese. Da un lato della piramide gli interventi sono ordinati secondo il grado di criticità a cui tentano di offrire risposta. Dall'altro lato è invece correlato il bacino di utenza potenziale e gli effettivi beneficiari a cui gli interventi si rivolgono. Le dimensioni delle sezioni della piramide dei beneficiari e del bacino di utenza, sono costruite per cercare di rappresentare graficamente la quantificazione di individui che sono coinvolti.

FIGURA 5.1 INTERVENTI DI POLITICHE ABITATIVE E COMPOSIZIONE DI BENEFICIARI DI RIFERIMENTO NEL COMUNE DI LIVORNO

Fonte: nostra elaborazione su dati settore politiche abitative, Regione Toscana[43]

Entrando nel dettaglio, sulla sommità della piramide dell'intensità degli interventi si colloca l'emergenza abitativa. Nel 2022 sono state 701 le domande ammesse in questa specifica graduatoria. In linea generale questo intervento ha lo scopo di fornire una risposta di carattere emergenziale ai nuclei e agli individui che per varie ragioni si trovano in difficoltà tali da non consentire più il sostentamento delle spese abitative e dunque l'accesso alla casa. Per queste categorie di persone il disciplinare per l'accesso all'emergenza abitativa[44], approvato con la DGC 586/2021, destina: una quota parte di alloggi Erp, specifici locali ad uso abitativo di proprietà comunale, posti letto in centri di accoglienza o altre strutture, soluzioni di *co-housing*, altre sistemazioni alloggiative acquisite a qualsiasi titolo (anche locazione) dall'amministrazione comunale.

> "Abbiamo recuperato patrimonio comunale che da anni era inutilizzato e quadruplicato nell'arco di un triennio la spesa per approntare soluzioni-ponte per coloro che, improvvisamente senza un tetto sulla testa, non sono ancora in una posizione tale in graduatoria da giustificare un'assegnazione. Tuttavia ogni giorno abbiamo nuove richieste di aiuto alle quali non riusciamo a rispondere. Ormai la sproporzione tra domanda e offerta di servizi è strutturale, soprattutto per l'emergenza abitativa" (Assessore Politiche abitative).

[43] I dati che compongono la figura sono stati forniti dal settore politiche abitative di Regione Toscana. Nel dettaglio i dati indicano numero di domande presentate per graduatoria emergenza abitativa, bando Erp ordinario e sostegno alle locazioni ex L. 431/98. In riferimento a quest'ultima il fabbisogno indica l'importo economico potenziale a poter coprire il totale delle richieste.

[44] Disciplinare per l'accesso all'emergenza abitativa, approvazione modifiche Deliberazione di giunta comunale n.586 del 29/10/2021.

Osservando i requisiti contenuti dall'Avviso pubblico per l'accesso all'emergenza abitativa del Comune di Livorno, si prevede che possano accedere alla graduatoria di emergenza abitativa i nuclei con un valore ISEE inferiore ai 13.000 euro. L'elevato numero di domande appartenenti a questa categoria, unitamente alle parole dell'assessore riportate nello stralcio d'intervista, evidenzia un importante appesantimento del bilancio di spesa comunale per far fronte allo stato emergenziale. Riprendendo la metafora della tettonica a placche, i movimenti del tessuto sociale in atto si caratterizzano per un forte impoverimento di una quota parte crescente di popolazione che non riesce più a far fronte alle spese connesse all'abitazione, conducendo "le placche", alias gli interventi di politica abitativa, ad una forte alterazione della loro struttura, maggiormente sbilanciata verso la necessità di impegnare risorse per offrire risposte a situazioni a carattere emergenziale.

Per quanto riguarda il sistema Erp, nel 2022 sono state presentate 1.023 domande di accesso alla graduatoria comunale, di cui 934 sono risultate ammissibili, numeri piuttosto elevati che potrebbero essere addirittura superiori se si guarda al quantitativo di nuclei familiari con ISEE inferiore ai 16.500 euro, ossia la soglia di accesso stabilita dalla LR 2/2019, che ammontano a 17.303 nel territorio comunale livornese.

> "Quindi la più grande criticità a Livorno è senza dubbio l'emergenza abitativa. I numeri sono… altissimi. Ma comunque anche in riferimento al bando Erp i numeri sono importanti. Più o meno l'anno scorso sono arrivati 116 alloggi in disponibilità … insufficienti a gestire graduatorie così importanti. Esiste inoltre un malcontento per il mancato ripristino degli alloggi. Paradossalmente anche questa operazione di ripristino della legalità nell'Erp ha portato a liberare nuovi alloggi, quindi agli alloggi di risulta che già c'erano fisiologicamente per la riconsegna degli assegnatari si sono andati ad aggiungere gli ulteriori alloggi che, vuoi perché abbiamo eseguito i provvedimenti, vuoi in seguito a procedure di decadenza, sono stati rilasciati senza l'esercizio della forza pubblica. Pertanto ci sono tanti più alloggi vuoti da ripristinare. Avere le graduatorie piene e poi essere fuori anche di casa, vedere gli alloggi vuoti, rea un malcontento sociale che poi ora è sempre più difficile da gestire". (Responsabile Ufficio Casa).

Nelle parole della responsabile dell'ufficio casa emerge in maniera rilevante come il sistema Erp sia sottoposto a forti pressioni causate dalla necessità di incrementare la disponibilità di alloggi, di cui un buon quantitativo resta inagibile per la necessità di interventi di risanamento. In totale, stando ai dati forniti al Settore Politiche abitative di Regione Toscana, risulta che siano 548 gli immobili in attesa di ristrutturazione. Intervenire per cercare di recuperare una quota di questi immobili diviene dunque una priorità assoluta per almeno due principali fattori di ragione. Il primo è quello di garantire la possibilità di effettuare scorrimenti nella graduatoria Erp ordinaria, garantendo accesso ad una sacca di popolazione in condizioni socio-economiche critiche, e perdipiù in aumento. Un secondo fattore riguarda invece la correlazione che sussiste tra tensione e emergenza abitativa. Importanti condizioni di deprivazione possono alimentare un circolo vizioso che conduce a ricorrere a situazioni alloggiative abusive, con conseguenti procedure di sfratto che vanno ad appesantire la pressione emergenziale.

Scivolando verso la base della piramide dell'intensità degli interventi di politica abitativa troviamo le misure di sostegno alle locazioni. Come ormai noto il Fondo sociale per l'affitto, ex legge 431/98, per il 2023 non ha previsto alcuno stanziamento ministeriale. Osservando

dunque i dati inerenti all'anno precedente, sono stati 1.246 i beneficiari che hanno usufruito di un sussidio per il saldo del canone di locazione. La preoccupazione inerente a questi numeri è che, in assenza di supporti, possano andare ad appesantire un sistema che risulta essere già messo a dura prova.

5.2.1 Elementi di crisi

La crisi dell'edilizia residenziale pubblica non può essere limitata, nella sua lettura, alla sola componente di "*hardware*", ovvero di patrimonio abitativo disponibile per i nuclei in condizioni di maggiore vulnerabilità socio-economica, ma evidentemente anche nella sua componente di "*software*", ovvero capacità di analisi e accompagnamento dei mutamenti sociali vissuti dalle e nelle comunità, di cui i contesti di edilizia residenziale pubblica hanno sovente rappresentato una formidabile vetrina. Possiamo ritrovare questi elementi anche nella prospettiva sociologica dove l'abitare viene considerato un'interazione fra essere umano e ambiente inteso come luogo dove una persona vive, e non necessariamente l'abitazione (Ciampi 2011; Marrone, 2014). In questa relazione figurano risorse materiali, tecnologiche ma anche riferimenti socio-culturali per cui l'abitare si compone di una duplice natura: materiale, sociale e di significato, quello che l'individuo dà al luogo in base alle sue esperienze (Rapport, 1969).

Hardware (alloggi di qualità) e *software* (comunità coese) si tengono in un difficile equilibrio, e pur tuttavia chi dovesse trovarsi a passare in uno dei quartieri più popolari della città – come ad esempio il già citato Shanghay – si troverà di fronte l'evidenza che qualsiasi discorso sulla (ri)costruzione delle comunità non può che partire molto spesso proprio dalla ricostruzione stessa degli edifici Erp, molti dei quali versano in condizioni fatiscenti e di degrado. Proprio in questa direzione ha operato negli ultimi anni l'Amministrazione comunale, anche grazie a finanziamenti recati dai programmi di rigenerazione urbana[45]: sono stati finanziati, con un importo di circa 27 milioni di euro, i due progetti presentati dal Comune di Livorno nell'ambito del Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQuA), che consentiranno tra l'altro di poter riqualificare oltre 200 alloggi di edilizia residenziale pubblica e di realizzare progetti strategici quale l'ampliamento del Parco Pertini e la creazione di un grande parco pubblico nell'area nord della città. Sin dagli anni '90 i principali interventi hanno riguardato i quartieri caratterizzati da situazioni di maggiore criticità e a maggiore presenza di Erp, in qualche caso anche attraverso tentativi di capacitazione delle comunità attraverso forme sperimentali di accompagnamento sociale: è il caso dei laboratori di quartiere sviluppati con i Contratti di quartiere.

Tuttavia, l'interdipendenza delle strutture sociali e collettive da quelle materiali (ovvero abitative e lavorative) fa sì che i progetti di accompagnamento sociale siano talvolta rallentati o fermati dai vincoli derivanti dalle risorse abitative disponibili nel mercato pubblico e privato. Nelle parole della Responsabile all'Ufficio Casa:

> "Ad oggi l'integrazione tra politiche abitative e lavorative è un intervento che si basa soprattutto su aiuti economici. Per quanto riguarda l'effettiva inclusione lavorativa,

[45] Già alla fine degli anni '90 e durante gli anni Duemila alcuni quartieri popolari della Città sono stati oggetto di interventi di riqualificazione e rigenerazione, attraverso i Contratti di Quartiere, il programma URBAN-Italia, i Programmi Integrati di Intervento (PII).

come dicevo prima, posso contare sulle dita delle mani i casi che si sono risolti tramite effettivi percorsi di accompagnamento. Perché la politica abitativa… anche portare una persona completamente priva di reddito ad avere un lavoro, magari anche a tempo determinato, migliora la sua situazione, anche dal punto di vista sociale e d'integrazione. Tuttavia questo a Livorno non basta. Se parti da zero, per quanto tu possa avere successo in un percorso d'integrazione, difficilmente arriverai alle due buste paga necessarie ad entrare nel mercato immobiliare privato. Ci sono situazioni che necessitano sempre di accompagnamento: assistenza domiciliare, educativa, mediazione… Riescono a fare un percorso accrescitivo, ed è un gran bene, ma difficilmente raggiungono il livello per cui la casa popolare non serve più". (Responsabile Ufficio Casa).

5.3 Il Protocollo su emergenza abitativa e graduazione degli sfratti

Nel febbraio 2021 Prefettura, Comune di Livorno, Tribunale, Casalp, organizzazioni sindacali degli inquilini e quelle dei proprietari immobiliari hanno firmato un protocollo d'intesa per l'emergenza abitativa e per la graduazione degli sfratti. L'accordo[46] prevede misure di graduazione programmata dell'intervento della forza pubblica in caso di morosità incolpevole, attraverso una armonizzazione e integrazione con interventi di messa a disposizione di alloggi alternativi e di assegnazione di eventuali contributi. Frutto di un lungo percorso di lavoro tra le parti, l'accordo giunge tempestivamente in una fase caratterizzata da un atteso incremento dei provvedimenti di sfratto, a seguito del blocco degli stessi determinato dal "Decreto Sostegni" durante il periodo pandemico e in vigore fino alla fine del 2021.

Ogni misura di graduazione sui tempi di esecuzione delle procedure di sfratto può protrarsi per un semestre dalla data di primo inserimento negli elenchi bimestrali dell'Ufficio Notificazioni Esecuzioni e Protesti (UNEP) del Tribunale, con eventuale proroga di un ulteriore trimestre solo in caso di procedimenti riguardanti soggetti con invalidità gravi certificate dalle strutture sanitarie pubbliche. In ogni caso l'eventuale differimento della data di esecuzione della procedura di sfratto prevede una preventiva disposizione del Comune di Livorno che assicuri l'equo indennizzo del proprietario.

Il Protocollo rappresenta un efficace tentativo di sinergia istituzionale e con i sindacati per la presa in carico tempestiva di situazioni di morosità incolpevole che esitano in provvedimenti ed esecuzioni di sfratto. Il Comune si avvale di risorse proprie e di quelle provenienti dal Fondo nazionale per gli inquilini morosi incolpevoli, quest'ultimo tuttavia non rifinanziato nel 2023, e procede all'assegnazione degli alloggi destinati all'emergenza abitativa ai sensi della L.R. 2/2019, nei limiti degli alloggi che pervengono in disponibilità sulla base della programmazione di Casalp S.p.A.

L'efficacia dei processi recati dal Protocollo si sostanzia in misura pressoché totale attraverso risorse pubbliche – gli alloggi ERP e non ERP comunali, oltre ai finanziamenti del Fondo morosità incolpevole per risanare le morosità presso i proprietari – mentre fino a questo

[46] https://www.interno.gov.it/sites/default/files/2021-02/protocollo_emergenza_abitativa_livorno.pdf

momento sono risultate di più difficile attuazione strategie volte a favorire il passaggio da casa a casa sul mercato privato, a causa di una certa diffidenza della proprietà ad affittare a nuclei familiari provenienti da situazioni di vulnerabilità economica e/o sociale. Da questo punto di vista, neanche le agevolazioni per i proprietari previste dall'applicazione dei canoni concordati (che con la cedolare secca al 10%, anziché del 21%, comporta un sostanziale dimezzamento dell'IMU) rappresentano una leva decisiva per i proprietari, le cui principali preoccupazioni riguardano il dover affrontare lunghe e complesse procedure per la richiesta di sfratto, a fronte di eventuali situazioni di morosità; tale rigidità diventa ancora più marcata nei confronti di quei nuclei familiari che, proprio a causa di particolari condizioni di vulnerabilità (p.e. presenza di persone con disabilità) o di caratteristiche del nucleo familiare (presenza di minori) presentano un profilo di più difficile collocazione sul mercato privato dell'abitazione.

Questo aspetto rappresenta invero uno dei principali aspetti di debolezza di un Protocollo di per sé ben congegnato e reso operativo, anche grazie alla collaborazione tra i diversi soggetti coinvolti, ma che deve fare i conti con un crescente disequilibrio tra situazioni di emergenza abitativa (in aumento) e disponibilità di patrimonio abitativo pubblico (in via di saturazione, anche per bassi livelli fisiologici di turnover). Il venir meno, nel corso del 2023, di alcuni strumenti di natura monetaria – il Fondo nazionale per il contributo all'affitto ex L.431/1998[47] e il Fondo nazionale morosità incolpevole – rischiano, da un lato, di incrementare fenomeni di morosità e conseguenti provvedimenti di sfratto e, dall'altro, di far venir meno una delle leve sulle quali fino ad oggi aveva operato efficacemente il Protocollo. In altre parole, un probabile scenario di breve-medio termine potrebbe vedere un significativo incremento di situazioni emergenziali legate alla sfera abitativa e un contestuale decremento delle risorse destinate a tale tipologia di interventi, derivanti dai soli livelli comunale e regionale.

Il mercato privato, in parte mediato dal Comune o da un soggetto terzo garante, potrebbe verosimilmente assicurare una maggiore disponibilità di alloggi, pur tuttavia gli elementi richiamati in precedenza riferiscono di un'estrema rigidità del mercato privato su cui, nella fase attuale, gli strumenti a disposizione riescono a incidere poco.

[47] Nel 2022, nel solo Comune di Livorno, le richieste di contributo ammesse sono state 1.337, per un fabbisogno corrispondente di oltre 3,6 milioni di euro.

5.4 La necessità di rimettere al centro le politiche per la casa

Il quadro livornese non differisce, pur nella sua peculiarità, da ciò che si riscontra nei dati regionali relativi alla Toscana. Come evidenziato all'interno del rapporto, il patrimonio Erp disponibile, già di per sé insufficiente a fronte di un progressivo impoverimento della popolazione residente[48], è ulteriormente debilitato dal numero di alloggi inagibili a causa di necessari lavori di manutenzione e ripristino. I Comuni rispondono a questa necessità tramite risorse autonome o ottenute dalla Regione e, più di recente, tramite il fondo PNRR che prevede risorse riservate alla sicurezza sismica ed efficientamento energetico dell'Erp. La mancanza di risorse per questi interventi verrà probabilmente ad aggravarsi con il contestuale ritiro del fondo nazionale contributi per l'affitto e morosità incolpevole, a cui Comuni e Regione dovranno tentare di supplire con proprie forze (e risorse). Inoltre, è ragionevole pensare che la riforma del reddito di cittadinanza, che restringe sia la platea che le risorse impiegate, possa contribuire all'aggravamento del già significativo fenomeno di morosità all'interno dell'Erp, essendo i cittadini a reddito zero o basso i principali beneficiari di questo provvedimento.

L'impossibilità di rispondere in maniera strutturata a questa necessità e il prospettivo peggioramento della situazione nei prossimi anni rende impellente l'elaborazione complessa di una strategia politico-istituzionale e finanziaria che metta il disagio abitativo al centro non solo del dibattito pubblico ma anche delle priorità operative. Tale istanza diviene ad oggi fondamentale per scongiurare che considerevoli sacche di popolazione possano ritrovarsi "*espulse*" da progetti di vita autonoma, dall'accesso ai mezzi di sussistenza e più in generale da una metaforica forma di contratto sociale che è cardine delle democrazie liberali odierne (Sassen, 2015:37).

[48] Questo si può riscontrare tramite l'indice di Gini. 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 2019 l'indice di Gini per la Toscana corrisponde a 0,3 con un aumento di 0.007 punti in dieci anni.

6

ABITARE CON CURA

6.1 Il percorso che ha portato all'elaborazione di un documento di orientamento per la transizione e l'inclusione abitativa rivolto alle politiche pubbliche toscane

IL PERCORSO E I SUOI OBIETTIVI

*Quali strategie per pianificare le risposte a **bisogni differenziati** e prevenire l'**emergenza abitativa**? Quali strumenti per accompagnare **percorsi di transizione e inserimento abitativo** di persone e nuclei con diverse **fragilità**? Quali azioni per **implementare il patrimonio abitativo pubblico e privato** mettendo in circolo gli alloggi sfitti e garantendone l'accessibilità?*

Queste sono alcune delle domande che hanno guidato l'organizzazione dell'evento partecipativo "Abitare con Cura. Attori, percorsi e politiche per l'inclusione abitativa" in cui attraverso tavoli di lavoro facilitati tra referenti dei servizi pubblici, operatori del privato sociale, agenzie sociali per la casa, proprietari e agenzie immobiliari, sono stati raccolti i diversi contributi sistematizzati all'interno di questo documento di orientamento per le politiche pubbliche toscane di transizione e inclusione abitativa.

Il percorso nasce dall'iniziativa di Anci Toscana nel contesto di **Includ-EU**, un progetto europeo con l'obiettivo generale di migliorare le conoscenze transnazionali e la condivisione delle esperienze, la cooperazione e le partnership tra autorità locali e regionali con diversi livelli di competenza in materia di inclusione dei cittadini con background migratorio. Anci Toscana, in qualità

di partner di progetto, si è occupata di sviluppare in Toscana un'azione pilota nell'ambito dell'inclusione abitativa dei cittadini di paesi terzi con il fine di definire il modello per una transizione abitativa efficace, sostenibile e rispettosa, attraverso una ricerca che ha fatto leva su due elementi chiave: l'adozione di un approccio partecipativo e la promozione di soluzioni di abitare collaborativo mediante partnership pubblico-private. La mappatura regionale delle risposte territoriali alle esigenze abitative, anche temporanee, di cittadini di origine straniera e il conseguente approfondimento qualitativo delle buone pratiche mappate ha portato in una prima fase alla modellizzazione di un processo per la progettazione e la gestione di progetti abitativi (anche) per cittadini di paesi terzi, che mettano al centro un approccio collaborativo e inclusivo. Le "Linee guida per la progettazione e gestione di percorsi di transizione abitativa con un approccio collaborativo e inclusivo" e il "Memorandum d'Intesa per una collaborazione pubblico-privata in tema di politiche di transizione abitativa con un approccio collaborativo e inclusivo", risultato della sperimentazione del pilota toscano, sono nuovi strumenti operativi a disposizione dei territori per supportare la creazione di percorsi a favore di un'inclusione abitativa sostenibile e durevole.

Il percorso di ricerca e modellizzazione ha dato modo di approfondire il contesto delle politiche e del mercato abitativo, anche osservandoli dal punto di vista delle persone coinvolte nei progetti, evidenziando il **bisogno** non solo di soluzioni innovative ma anche **di ricostruzione di un quadro delle politiche e risorse a disposizione** per rispondere a questa crescente domanda sociale. Il quadro nazionale e regionale del mercato immobiliare privato, segnato dalla preponderanza delle vendite a scapito dell'offerta di locazione, presenta caratteristiche che cortocircuitano con le limitazioni di carattere economico associate ai percorsi recenti di immigrazione, le quali si incrociano con un tema reputazionale, ancora poco affrontato dalle politiche, ma molto vivo nelle esperienze raccolte durante il percorso.

L'opportunità delle risorse provenienti da progetti europei volti all'innovazione sociale ha permesso in Toscana da una parte di sperimentare nuovi strumenti a supporto della transizione e dell'inclusione abitativa e dall'altra di **avviare un processo di supporto ai decisori politici nella creazione di una risposta che contrasti l'attuale frammentazione e consenta piuttosto l'aggregazione e sistematizzazione delle diverse misure di sostegno, non solo abitative ma anche sociali, e delle relative risorse.** Una svolta importante in questa azione è stato il **coinvolgimento diretto di Regione Toscana** all'interno del percorso. L'Assessorato regionale al Sociale e alle Politiche abitative si è impegnato, congiuntamente al personale tecnico dedicato, a costruire assieme ad Anci Toscana gli indirizzi dell'evento partecipativo regionale che ha mobilitato gli stakeholder locali per individuare gli assi strategici di azione per le politiche pubbliche regionali nell'ambito dell'abitare, con il fine ultimo di produrre un documento di orientamento per la transizione e l'inclusione abitativa rivolto alle politiche pubbliche toscane.

METODOLOGIA

La metodologia scelta per l'elaborazione del documento di sintesi e orientamento per la transizione e l'inclusione abitativa rivolto alle politiche pubbliche toscane è quella della partecipazione, in particolare il ***codesign***, approccio che è stato protagonista negli ultimi anni all'interno dei processi di elaborazione di rapporti ufficiali in ambito sociale curati dalla Regione Toscana e Anci Toscana. Ne è un esempio il "Libro Bianco sulle politiche di accoglienza

di richiedenti asilo politico e protezione internazionale", documento programmatico fondato sul continuo dialogo tra territori e amministrazioni locali, che ha visto nel percorso partecipativo di #AccoglienzaToscana un motore fondamentale. Il codesign è un approccio ad ampio spettro che consente a tutti gli stakeholder, dagli esperti agli utenti finali, di partecipare alla creazione o all'innovazione di servizi, prodotti, progetti e attività al fine di garantire il coinvolgimento delle persone che sono maggiormente influenzate dalle decisioni e dalle politiche. Il codesign si basa sui principi di 1) condivisione del processo decisionale, 2) priorità alle relazioni e alla fiducia, 3) sperimentazione di strumenti partecipativi che spostano la posizione delle persone da partecipanti a partner attivi e 4) sviluppo di competenze che possono migliorare la resilienza e l'azione delle persone.

L'evento partecipativo "Abitare con Cura. Attori, percorsi e politiche per l'inclusione abitativa" è stato l'esito di un percorso articolato, quello del progetto Includ-EU, che ha visto l'organizzazione di una 'comunità di pratica' dedicata ad operatori e operatrici impegnati in progetti di inclusione abitativa e ha promosso una serie di iniziative territoriali di dialogo strutturato con diversi soggetti della filiera delle politiche abitative pubbliche. Come già accennato, il contesto sociale presenta nuovi profili vulnerabili e fragili per i quali l'accesso al mercato della proprietà non rappresenta più una scelta percorribile e la locazione di mercato erode una quota consistente dei redditi disponibili o accumulati. Per questo il percorso proposto ha voluto **coinvolgere diversi attori, nella consapevolezza che sia fondamentale superare il dualismo tra offerta pubblica e di mercato, con l'obiettivo di diversificare gli interventi e il coordinamento tra attori**, rinnovando una riflessione in termini di filiera, per integrare azioni, risorse e patrimoni. L'assunto è che le politiche abitative, così come i fenomeni sociali con cui si confrontano, chiamano in causa un articolato campo di attori e interessi che richiedono processi di ascolto aperti e spazi negoziali chiari per rilanciarne l'azione.

All'evento partecipativo regionale multi-stakehodlers, svoltosi il 30 giugno 2023 a Scandicci (FI), hanno preso parte **referenti dei servizi pubblici, operatori del privato sociale, agenzie sociali per la casa, proprietari e agenzie immobiliari per un totale di 97 partecipanti**. A una fase introduttiva in plenaria che ha visto gli interventi del Sindaco di Scandicci Sandro Fallani, dell'Assessora al Sociale e alle Politiche abitative della Regione Toscana Serena Spinelli, della Delegata welfare di Anci Toscana Anna Maria Celesti e dell'Assessora alla casa del Comune di Firenze Benedetta Albanese, ha seguito un momento di lavoro in tavoli di confronto su differenti tematiche individuate precedentemente da Anci Toscana e Regiona Toscana. In sede di iscrizione all'iniziativa è stato chiesto ai partecipanti di scegliere a quale tavolo di lavoro prendere parte tra i seguenti:

1. Governance
2. *Promuovere una filiera integrata multi-stakeholder e multi-livello per l'abitare inclusivo*
3. Offerta abitativa e patrimoni privati
   Riutilizzare i vuoti abitativi anche privati per promuovere politiche abitative sociali e integrate
4. Offerta abitativa e patrimoni pubblici
   Ridare centralità ai patrimoni pubblici come leve per l'abitare inclusivo
5. Percorsi dell'abitare
   Garantire percorsi di accompagnamento e protagonismo di chi "abita" nelle politiche abitative
6. Bisogni e risposte
   Riconoscere i nuovi profili del bisogno abitativo e costruire risposte specifiche in un quadro di politiche universalistiche

Un documento di guida alla discussione, diffuso tra i partecipanti nei giorni precedenti all'incontro, ha permesso di illustrare l'impostazione metodologia dei gruppi di lavoro. Per ogni punto della discussione il documento prevedeva due paragrafi: "Il contesto", dove venivano illustrate per punti salienti gli elementi considerati più rilevanti del contesto regionale (territoriale e di policy); "questioni aperte", dove venivano illustrati i nodi del dibattito corrente e i punti maggiormente riportati come critici nel dibattito; "domande guida", dove venivano proposte alcune domande per supportare la riflessione in vista dell'incontro. Le domande guida hanno funzionato da veri e propri stimoli che hanno permesso di portare al tavolo un ragionamento più approfondito su:

ULTERIORI NODI CRITICI E QUESTIONI IRRISOLTE: problemi, incidenti di percorso, questioni rilevanti che non hanno permesso o potrebbero essere un freno per l'implementazione di strategie di trattamento del tema.

BUONE PRATICHE E IDEE: non solo di progetti esemplari, ma anche di soluzioni metodologiche, operative o di altro tipo che si sono dimostrate particolarmente efficaci, utili a portare idee al tavolo e ad attivare repertori comuni di progetto.

DIRETTRICI DI LAVORO: indicazioni di lavoro per trattare il tema. Non tutte si ritrovavano nel perimetro e nel confine delle politiche abitative regionali ma sono state utili per sviluppare un pensiero progettuale a partire dalle questioni trattate, anche in una logica di integrazione tra attori e politiche.

6.2 Il documento di orientamento per la transizione e l'inclusione abitativa rivolto alle politiche pubbliche toscane: direttrici di lavoro per le politiche pubbliche toscane

Il documento è stato organizzato intorno a due nuclei principali, discussi nelle diverse sessioni di lavoro: **il contesto e le sue sfide**, in cui vengono riportati gli elementi principali di quadro discussi e che fanno da cornice al lavoro; **le direttrici di lavoro per le politiche abitative regionali**, in cui si illustrano alcune piste di lavoro emerse dalla discussione. Si tratta di una proposta aperta, che evidenzia però una selezione di priorità per le politiche, indirizzando una riflessione ancora in corso che richiederà approfondimenti e ulteriori discussioni per essere specificata e operativizzata. Nelle pagine finali si trova una breve bibliografia di testi di riferimento regionali, che sottolineano come questo lavoro rappresenti un tassello di un percorso più ampio che Anci Toscana e Regione Toscana, anche attraverso l'Osservatorio Sociale Regionale hanno intrapreso da diversi anni per lo sviluppo di politiche abitative inclusive.

Le direttrici sono state raccolte intorno a cinque macrocategorie: 1. L'articolazione di un sistema multilivello e multistakeholder; 2. Funzioni di governance; 3. Abitanti e percorsi; 4. Patrimoni Pubblici; 5. Patrimoni privati e sociali. Ciascuna di queste macrocategorie presenta una selezione di direttrici di lavoro e alcune domande chiave che insistono su questioni aperte e possono essere utili per lo sviluppo ulteriore della discussione intorno ai temi evidenziati.

Sintesi del Dodicesimo Rapporto sulla condizione abitativa

"Abitare in Toscana - anno 2023" è il rapporto dell'Osservatorio Sociale Regionale, realizzato in collaborazione con il Settore Politiche abitative di Regione Toscana, dedicato al monitoraggio della condizione abitativa, nei suoi molteplici aspetti.

Giunto alla sua dodicesima edizione, questo rapporto continua ad esaminare le tematiche relative alle condizioni abitative dei toscani intese sia dal punto di vista del mercato immobiliare privato che da quello dell'edilizia residenziale pubblica, esaminando le condizioni socio-economiche delle famiglie, sfratti, locazioni e compravendite. In aggiunta, questa edizione estende le proprie considerazioni alle diverse dimensioni dell'abitare: esamina, infatti, le condizioni ambientali in quanto fattori che influenzano la qualità della vita dei cittadini.

Sono stati inoltre elaborati due approfondimenti: il primo sulla strategia di gestione e valorizzazione del patrimonio Erp messa in atto dal Comune di Livorno, il secondo sul percorso di ricerca e modellizzazione "Abitare con cura". Questo lavoro 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 SOCIO-DEMOGRAFICI

- Nel 2022 la popolazione toscana ha subito un arretramento dello 0,7% con la diminuzione di 25.133 unità, soprattutto a causa del dato dei nuovi nati, calati dell'8% rispetto all'anno precedente.
- In Toscana si registrano 2,25 anziani per ogni under 14 (Italia 1,93). Rimane stabile la pressione delle classi inattive su quelle cosiddette attive con un rapporto di 61 a 100 sul territorio toscano mentre aumenta di 1,2 punti percentuali su quello nazionale.
- L'occupazione ha registrato un aumento del 4,7% rispetto al 2021 e del 1,5% rispetto al periodo pre-pandemico. L'occupazione giovanile mostra una crescita di 5,7 punti percentuali rispetto al 2021 e 4,7 rispetto al 2019.
- I nuclei familiari con ISEE pari o inferiore a 16.500€ sono 303.454, 28.850 in più rispetto al 2021.
- La spesa sociale sostenuta in Toscana per gli interventi legati all'abitare nel 2020 (ultimo anno di rilevazione Istat) è di circa 27 milioni di euro, ovvero 8,6 milioni di euro in più dell'anno precedente. La spesa è così ripartita: 2.003,703€ per l'intermediazione abitativa/ assegnazione alloggi, 22.106.053 € per i contributi agli alloggi e 555.792€ per le strutture di accoglienza per i senza dimora.

CONDIZIONI AMBIENTALI

- In Toscana le abitazioni superano di circa il 21,5% il numero di famiglie residenti con 461.223 edifici ad uso residenziale sfitti. Il 61,3% della popolazione vive in zone rurali o scarsamente popolate.
- Il 6,5% della superficie territoriale (1.413 km^2) è caratterizzato da una pericolosità [49]idraulica elevata. Il 7,63% degli edifici si colloca in queste zone.
- Il 16,13% del territorio toscano è a rischio elevato o molto elevato di frana. Gli ultimi dati disponibili (censimento edifici 2011 e superficie pericolosità frana 2020) mettono alla luce che 62.294 edifici sono costruiti in tali territori (7% del totale).
- Per quanto riguarda gli impianti di riscaldamento, il 90% utilizza il gas metano, il 7% gpl, il 2% energie rinnovabili e persiste un 1% di impianti a gasolio.
- Nel 2021 la Toscana ha riciclato il 64,18% dei rifiuti urbani prodotti con una media 603 kg per abitante di cui 387 kg differenziati e 216 non. La percentuale di raccolta differenziata effettuata, tuttavia, è altamente disomogenea sul territorio.
- La Toscana complessivamente ha subito l'aumento di 1,65 gradi dal 1965 al 2018. L'aumento maggiore è di 2,01 gradi ed è stato registrato in Casentino.

IL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare toscano dimostra una forte dinamicità con un'IMI (intensità del mercato immobiliare) che ha raggiunto quota 2,56%; ciò significa che più di due abitazioni ogni cento accatastate sono state oggetto di compravendita. Secondo i dati della Banca d'Italia il 15% delle famiglie toscane è indebitato per l'acquisto della casa, nonostante il numero di famiglie che ricorre ad un mutuo per tale spesa sia diminuito dello 0,5%. Dal 2016 al 2022 i prezzi al metro quadro per la compravendita sono diminuiti dell'8% su scala regionale, per un costo di 1.438€ al metro quadro.

Similmente, i prezzi degli affitti hanno subito un calo del 7% con un valore di 5,2€ al metro quadro. In questa edizione è stata condotta altresì un'analisi sui canoni concordati, strumento introdotto dalla L. 431/98 che consente di abbattere i canoni di affitto rispetto a quelli del libero mercato: da tale confronto emerge, in media, un abbattimento del costo del 28%; in alcuni territori occorrerebbe tuttavia procedere ad una rinegoziazione aggiornata che tenga conto delle condizioni peculiari del mercato immobiliare nei singoli comuni.

[49] 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.

LE MISURE DI SOSTEGNO ALL'AFFITTO

Il 2022, per quanto riguarda le risorse stanziate in sostegno all'affitto, si colloca in un trend di crescita iniziato a causa del periodo pandemico.

Le risorse stanziate nel 2022 in Toscana provengono dalle seguenti fonti:

- 22.381.806,60€ dal Fondo sociale per l'affitto ex lege 431/98 stanziati dal Ministero e dalla Regione;
- 3.496.170,75 € dal finanziamento del Fondo sociale per l'affitto predisposti dai Comuni;
- 992.940,32€ dalle risorse destinate a tale utilizzo dal Fondo morosità incolpevole.

Nel 2022 le domande pervenute sono state 22.328 (1.975 in più del 2021) di cui 16.940 di tipo A (famiglie con redditi più bassi e condizioni economiche più svantaggiate) e 5.388 per la fascia B (la cosiddetta "fascia grigia", che non rientra nelle graduatorie per l'Erp a causa del reddito ma che non riesce comunque a far fronte ai costi del libero mercato). Le domande hanno subito un incremento del 9,7% che riguarda soprattutto la fascia A indicando un probabile peggioramento delle condizioni dei nuclei già fragili. Al momento, il fabbisogno stimato delle richieste è pari a oltre 59 milioni di euro, circa 6,6 milioni di euro in più rispetto all'anno precedente.

Nonostante il peggioramento del quadro socio-economico complessivo, la finanziaria del 2023 non ha previsto il rifinanziamento di queste misure di sostegno all'affitto né del Fondo per la morosità incolpevole, quest'ultimo già privo di risorse dal 2022.

GLI SFRATTI E LE MISURE DI SOSTEGNO

Al momento della stampa non sono disponibili i dati delle richieste di sfratto riguardanti il 2022, tuttavia è ragionevole ipotizzare un aumento dato dalla fine del blocco sfratti messo in atto nel 2020-2021[50].

Le risorse disponibili relative al Fondo nazionale di sostegno alla morosità incolpevole in Toscana nel 2022, destinato ai Comuni ad alta tensione abitativa, ammontano a 3.416.017,72€; la somma erogata è poi pari a poco più di un milione, a sostegno di 175 beneficiari con un importo medio di 6.157,36€.

Il Fondo regionale per la morosità incolpevole per il 2022 ammonta invece a 411.179,51€, di cui sono stati erogati 202.164,06€, a sostegno di 41 beneficiari con un'erogazione media di 4.992,87€.

[50] Riferimenti normativi: decreto-legge n. 18, 17 marzo 2020; decreto-legge n.41, 22 marzo 2021.

L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Nel 2022 il patrimonio immobiliare dell'Erp presente in Toscana annovera 5.871 edifici per un totale di 49.924 alloggi (ovvero 3 alloggi ogni 100 famiglie residenti). Si contano 421 alloggi in costruzione di cui il 20% con previsione di disponibilità entro il 2023. Gli alloggi sfitti, invece, sono 4.563 (9,1%); di questi il 78% è sfitto per motivi di manutenzione. I fondi disponibili al recupero dell'edilizia residenziale pubblica al momento sono:

- 32 milioni di euro stanziati da Regione Toscana per il triennio 2020-2022 (DGR 648 e 646/2022).
- I fondi resi disponibili dal "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).
- 93 milioni che il PNRR, attraverso il Fondo complementare, dedica alla Toscana per la riqualificazione dell'Erp, il suo efficientamento energetico e la sicurezza sismica.

Le famiglie che vivono negli alloggi Erp sono ad oggi 45.309 (di cui il 21,5% con soggetti invalidi) e sono mediamente composte da 2,38 individui per un totale di circa 107.744 persone. Il 57,1% degli inquilini ricade nella fascia del canone protetto (in aumento rispetto al 54% del 2021) mentre il 22,5% e il 15,9% rientrano rispettivamente nel canone sociale e nel canone minimo.

Per quanto riguarda le domande di accesso all'Erp, nel 2022 sono state presentate sono state 20.814, di cui 17.607 (l'84,6%) ammesse.

Nel 2022 le nuove assegnazioni sono state 1.029 (di cui il 13,5% ha interessato nuclei con familiari con invalidità o figli a carico con disabilità), cresciute del 2% rispetto al 2021. Il 71,4% delle assegnazioni è avvenuto tramite graduatorie ordinarie, mentre il restante 28,6% attraverso la graduatoria di riserva per l'emergenza abitativa.

Il tasso effettivo di soddisfacimento della domanda ci dice che ci sono state 4,2 assegnazioni ogni 100 domande ammesse.

La morosità rappresenta un fenomeno fisiologico tanto del mercato immobiliare privato che di quello pubblico; negli ultimi 10 anni la morosità cumulata sul fronte canoni è pari a 45,8 milioni di euro (7,2% del bollettato), mentre quella derivante da servizi è pari a 20,7 milioni di euro (12,4%), evidenziando una maggiore difficoltà delle famiglie a sostenere le spese per il mantenimento dell'abitazione, in particolar modo a seguito dell'incremento dei prezzi energetici.

In chiusura di 2022, il numero di nuclei familiari morosi (da almeno sei mesi) era pari a 10.739, ovvero il 24% di quelli assegnatari di un alloggio Erp (quasi 1 su 4). Nei loro confronti le Aziende per la casa e i Comuni adottano strategie di recupero delle morosità attraverso piani di rientro o altre modalità.

APPROFONDIMENTO: POLITICHE ABITATIVE E SISTEMA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA NEL CONTESTO LIVORNESE

Il LODE di Livorno detiene il 17% dell'intero patrimonio Erp regionale (8.490 alloggi) a confronto di una popolazione del 9%, un patrimonio secondo solo a quello di Firenze; il solo comune di Livorno rappresenta una quota pari al 70% di questo patrimonio, per un totale di 6.000 alloggi, cui si aggiungono 91 immobili destinati ad edilizia agevolata e 20 per l'emergenza abitativa. Questo patrimonio immobiliare tuttavia è piuttosto vetusto: i 2/3 di esso sono stati costruiti prima del 1970 e solo l'8% dopo il 2000.

La composizione socio-economica degli inquilini Erp, tuttavia, non è rimasta quella dell'epoca in cui le case sono state costruite, con un peggioramento medio della situazione socio-economica degli inquilini (1/4 dei nuclei, ad esempio, risponde al canone minimo di 40€ destinato a persone poco più che nullatenenti), unitamente a situazioni complesse di natura socio-sanitaria.

Gli interventi volti a lenire il disagio abitativo, e il sistema che li sorregge, dovrebbero dunque essere in grado di rispondere alla fluidità del tessuto sociale che puntano a tutelare. Per spiegarlo è efficace usare la metafora della tettonica a placche: il tessuto sociale, con le sue esigenze, è lo strato fluido sopra a cui si muovono le "placche" degli interventi sociali. Al momento, essi si dividono in tre macro-categorie: l'emergenza abitativa, l'era e il sostegno a locazioni e morosità incolpevole. Nel contesto di Livorno l'emergenza abitativa (destinata a persone con ISEE inferiore a 13.000€) ha subito un aumento di richieste tale da dover modificare la distribuzione di risorse alle altre aree d'intervento.

Mantenere (o creare) il sottile equilibrio tra "*hardware*" (patrimonio immobiliare di qualità) e *software* (contesto sociale coeso) rappresenta dunque la sfida che i territori si trovano oggi ad affrontare. Il Comune di Livorno lo ha fatto tramite una serie d'iniziative, ad esempio: la riqualificazione del patrimonio Erp; l'aumento di spesa per soluzioni-ponte; la creazione di protocolli d'intesa con i sindacati degli inquilini e quelli dei proprietari immobiliari.

APPROFONDIMENTO: ABITARE CON CURA

"Abitare con cura" è un percorso di ricerca e modellizzazione che nasce da un'iniziativa di Anci Toscana nel contesto del progetto europeo Includ-EU ed ha come obbiettivo lo sviluppo di strategie e strumenti per: rispondere a bisogni differenziati e prevenire l'emergenza abitativa; creare percorsi di transizione e inserimento abitativo; implementare il patrimonio abitativo pubblico e privato.

La metodologia scelta per questo percorso è stata quella del *co-design*, ovvero: condivisione del processo decisionale, priorità alle relazioni, sperimentazione che mette al centro la posizione di partecipanti e partner attivi e, infine, lo sviluppo di competenze specifiche. Il percorso è culminato nell'evento partecipativo "Abitare con Cura. Attori, percorsi e politiche per l'inclusione abitativa" dove i presenti si sono raccolti attorno cinque tavoli di dibattito:

1. Governance

   Promuovere una filiera integrata multi-stakeholder e multi-livello per l'abitare inclusivo

2. Offerta abitativa e patrimoni privati

   Riutilizzare i vuoti abitativi anche privati per promuovere politiche abitative sociali e integrate

3. Offerta abitativa e patrimoni pubblici

   Ridare centralità ai patrimoni pubblici come leve per l'abitare inclusivo

4. Percorsi dell'abitare

   Garantire percorsi di accompagnamento e protagonismo di chi "abita" nelle politiche abitative

5. Bisogni e risposte

   Riconoscere i nuovi profili del bisogno abitativo e costruire risposte specifiche in un quadro di politiche universalistiche

Ne è derivato un documento organizzato attorno a due nuclei principali: il contesto e le sue sfide e le direttrici di lavoro per le politiche abitative regionali. Questo secondo nucleo in particolare si articola in cinque macrocategorie che insistono su questioni aperte per un ulteriore sviluppo della discussione: l'articolazione di un sistema multilivello e multi stakeholder; funzioni di governance; abitanti e percorsi; patrimoni pubblici; patrimoni privati e sociali.

BIBLIOGRAFIA

Banca d'Italia; 2023; L'economia della Toscana. Rapporto annuale.

Bouzarovski, S. (2018). Energy poverty (dis)assembling europe's infrastructural divide, Palgrave.

Ciampi, M. (2011). Le forme dell'abitare. Un'analisi sociologica dello spazio borghese. Soveria Mannelli, Rubbettino.

De Carli, B., & Frediani, A. A. (2016). Insurgent regeneration: Spatial practices of citizenship in the rehabilitation of inner-city São Paulo. GeoHumanities, n. 2(2), pp. 331-353.

Desmond, M. (2018). Sfrattati. Miseria e profitti nelle città americane. La nave di Teseo. Milano.

Filandri, M. (2009). Carriere abitative e origine sociale, in A. Brandolini, C. Saraceno, A. Schizzerotto (a cura di). *Dimensioni della disuguaglianza in Italia: povertà, salute, abitazione*. Il Mulino. Bologna.

Filandri, M., Olagnero, M. (2014). Housing inequality and social class in Europe, in "*Housing studies*", n.29, pp. 977-993.

Filandri, M., Olagnero, M., Semi, G. (2020). Casa dolce casa? Italia, paese di proprietari. Il Mulino. Bologna.

Fravega, E. (2022). L'abitare migrante. Racconti di vita e percorsi abitativi di migranti in Italia. Meltemi.

ISPRA, (2023). Le emissioni di gas serra in Italia: obiettivi di riduzione e scenari emissivi.

Lastoria B., Bussettini M., Mariani S., Piva F., Braca G., (2021). Rapporto sulle condizioni di pericolosità da alluvione in Italia e indicatori di rischio associati. Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale, Rapporti 353/21, Roma.

Marrone, V. (2014). L'abitare come pratica sociale. Analisi relazionale di una cooperativa di abitanti. Mimesis. Milano.

Milano, R. (2010). La dimensione urbana del welfare locale in W., Tortorella (a cura di), "*Città d'Italia le aree urbane tra crescita, innovazione ed emergenze*", il Mulino. Bologna.

Montagna, N. e Grazioli, M. (2019). "Urban commons and freedom of movement. The housing struggles of recently arrived migrants and refugees in Rome, in "*Citizenship Studies*" n. 23.6 (2019), pp. 577-592.

OMI, Osservatorio del mercato immobiliare; 2023; Rapporto immobiliare 2023.

OMI, Osservatorio del mercato immobiliare; 2023b; Nota metodologica.

OMI, Osservatorio del mercato immobiliare; 2023c; Statistiche regionali. Il mercato immobiliare residenziale.

Palvarini, P. (2010). Qualità abitativa e vivibilità urbana, in "*Quaderni di Sociologia*", n. (52), pp. 31-51.

Pozzi, G. (2020). Fuori casa: antropologia degli sfratti a Milano. Ledizioni, Milano.

Rapoport, A. (1969). House Forms and Culture. Englewood Cliffs, Prentice-Hall.

Sassen, S. (2015). Espulsioni. Brutalità e complessità nell'economia globale. Il Mulino. Bologna.

Thomson, H., Snell, C., Bouzarovski, S. (2017). Health, well-being and energy poverty in Europe: A comparative study of 32 European countries, in "I*nternational Journal of Environmental Research and Public Health*", n.14(6), 584.

Torgersen, U. (1987). Housing: the wobbly pillar under the welfare state. Scandinavian Housing and Planning Research, 4(sup1), 116-126.

Trigila A., Iadanza C., Lastoria B., Bussettini M., Barbano A. (2021). Dissesto idrogeologico in Italia: pericolosità e indicatori di rischio - Edizione 2021. ISPRA, Rapporti 356/2021.

ATTRIBUZIONI

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

A Silvia Brunori e Luca Caterino l'Introduzione;

Ad Andrea Failli i paragrafi 1.1, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3;

Ad Agnese Bardelli i paragrafi 1.2, 1.3, 1.4 e il Focus: Sicuro, verde e sociale - il programma di riqualificazione degli alloggi Erp finanziato dal PNRR;

A Tommaso Frangioni il paragrafo 1.4.1 e i capitoli 2 e 3;

A Massimiliano Faraoni il capitolo 4;

L'approfondimento "Politiche abitative e sistema di Edilizia Residenziale Pubblica nel contesto livornese" è opera congiunta di Luca Caterino, Agnese Bardelli e Andrea Failli;

L'approfondimento "Abitare con cura" è opera congiunta dell'Ufficio Immigrazione ANCI Toscana.

OSSERVATORIO SOCIALE REGIONALE

Regione Toscana | Direzione Sanità Welfare e Coesione Sociale, Settore Welfare e Innovazione Sociale

"Le funzioni regionali finalizzate alla realizzazione di un sistema di osservazione, monitoraggio, analisi e previsione dei fenomeni sociali del sistema integrato, nonché di diffusione delle conoscenze, sono realizzate tramite una struttura organizzativa denominata osservatorio sociale regionale [...] Alla realizzazione delle funzioni [...] concorrono i comuni, tramite uno specifico accordo tra la Regione e il soggetto rappresentativo ed associativo della generalità dei comuni in ambito regionale, supportando le funzioni dell'osservatorio sociale in ambito territoriale" (L.R. 41/2005 "Sistema integrato di interventi e servizi per la tutela dei diritti di cittadinanza sociale", art. 40).

"La Regione [...] provvede: alla organizzazione di un sistema informativo integrato a livello regionale, che consenta la puntuale conoscenza dei dati inerenti al patrimonio ERP, la implementazione della banca dati dell'Osservatorio sociale regionale, istituito ai sensi della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 41 (Sistema integrato di interventi e servizi per la tutela dei diritti di cittadinanza sociale), nonché la elaborazione e diffusione del rapporto sulla condizione abitativa di cui alla lettera a) del comma 3 dell'articolo 5, e permetta altresì di accrescere l'efficacia nella determinazione dei piani e dei programmi di intervento. A tal fine i soggetti gestori ed i comuni sono tenuti a garantire il necessario flusso informativo dei dati in loro possesso anche attraverso l'utilizzo di una piattaforma informatica, predisposta dalla Regione, che consenta il trasferimento in tempo reale, o a scadenze predeterminate, dei dati ritenuti utili ai fini dello svolgimento delle funzioni di cui al presente articolo, nel rispetto della vigente normativa in materia di protezione dei dati personali" (L.R. 2/2019 "Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica (ERP)", art. 3, co. 1 lett. a).