

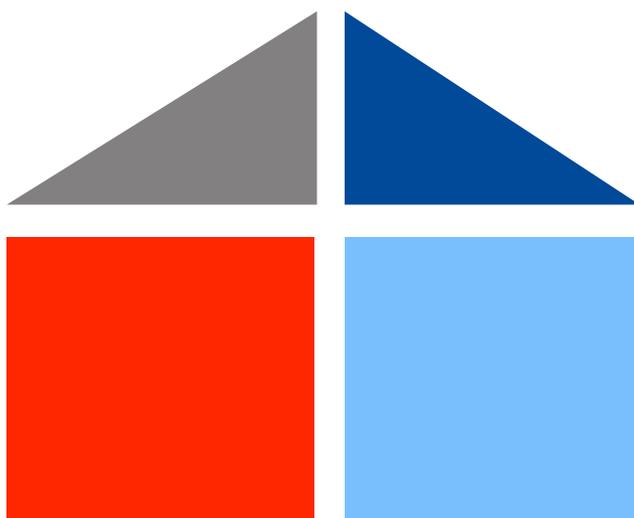


**Regione Toscana**



# **IL DISAGIO ABITATIVO IN TOSCANA. RELAZIONE ANNO 2018**

(Art. 3 comma 2 L.R. n. 75 del 12 dicembre 2012)



**Gennaio 2018**



# INDICE

- Premessa p. 1
- Quadro di sintesi regionale p. 3
- La relazione p. 6
- Una sintesi del “Sesto rapporto sulla condizione abitativa”: il cruscotto degli indicatori p. 42



# PREMESSA

La presente Relazione sul disagio abitativo che la Giunta trasmette al Consiglio Regionale è predisposta dall'Osservatorio Sociale Regionale in collaborazione con i competenti Settori, in applicazione della legge 12 dicembre 2012, n. 75.

La Relazione contiene una sintesi del panorama conoscitivo elaborato dall'Osservatorio Sociale nell'ambito del Sesto Rapporto sulla condizione abitativa in Toscana relativamente al mercato della casa, alla situazione degli sfratti, all'edilizia residenziale pubblica e a quella sociale.

I dati del Rapporto, riferiti al 2016, mostrano un mercato privato dell'abitazione a due velocità, con la ripresa stabile delle compravendite e la stasi del mercato delle locazioni. Non si riduce, al contempo, la quota di famiglie in stato di fragilità abitativa, come evidenziato dai dati relativi agli sfratti: nel 2016 nella nostra regione le richieste e le esecuzioni di sfratto sono cresciute del 3,7% su base annua, mentre i provvedimenti sono diminuiti per il secondo anno consecutivo. Le esecuzioni riguardano una famiglia ogni 479 nuclei residenti in regione, rapporto nettamente peggiore rispetto al dato italiano (1/732). Gli sfratti in Toscana, che riguardano il 2,1% delle famiglie che vive in affitto, sono determinati nel 94,3% dei casi (contro una media nazionale dell'88,8%) da situazioni di morosità legate, soprattutto, alla perdita del lavoro o alla scadenza di contratti di lavoro a termine.

In risposta alle criticità presenti sul tema dell'abitare, le Commissioni territoriali che si sono riunite nel corso del 2016 hanno esaminato 436 domande, individuando risposte, soprattutto, attraverso l'erogazione di contributi economici (per prevenire gli sfratti e/o individuare una nuova soluzione alloggiativa) e l'inserimento in alloggi di emergenza.

Per quanto concerne invece la situazione relativa all'edilizia residenziale pubblica, di seguito i principali dati sintetici:

- 5.916 fabbricati, di cui oltre la metà (53,4%) risale a un periodo precedente gli anni Settanta;
- 49.694 unità immobiliari, di cui 12.772 (il 25,7%) sono localizzati nel LODE di Firenze, 8.475 (17,1%) in quello di Livorno e 6.335 (12,7%) in quello pisano, per una concentrazione in tali aggregati territoriali pari al 55,5%;
- Un alloggio Erp ogni 33,2 famiglie;
- Nel 2016 sono state realizzate o acquisite 245 nuove unità immobiliari;
- 661 nuovi alloggi in costruzione, di cui 384 con consegna prevista nel 2017;



- 93,9% degli alloggi assegnati con regolare contratto di locazione; 1,6% degli alloggi occupati senza titolo o abusivamente (dato nazionale al 6,4%);
- 47.384 nuclei familiari che vi abitano, pari al 2,9% delle famiglie residenti e al 18,3% di quelle che vivono in affitto;
- Il 91,2% degli assegnatari degli alloggi è di cittadinanza italiana;
- Negli ultimi bandi generali emanati dai Comuni toscani per l'assegnazione di alloggi Erp sono state presentate complessivamente oltre ventiseimila domande (26.091), di cui 21.798 ammesse (16% provenienti da cittadini stranieri);
- 931 alloggi assegnati nel 2016, di cui il 35,9% a famiglie straniere. Tasso annuo di soddisfazione delle domande del 3,1%;
- Rispetto al 2015, si osserva un calo delle assegnazioni da graduatoria ordinaria a famiglie straniere (rappresentano il 33,3% del totale, contro il 40,6% dell'anno precedente);
- La morosità consolidata in Toscana è pari al 6,2% del totale bollettato sui canoni di locazione e dell'11,6% dei canoni da servizi nel periodo 2007-2016;
- 9.890 nuclei morosi attivi da almeno sei mesi.

Il patrimonio immobiliare toscano afferente l'ERP rappresenta circa il 7% dell'intero stock di alloggi gestito dalle Aziende casa a livello nazionale, e il 2,4% degli immobili residenziali presenti in regione (contro una media nazionale del 2,1%). Questa maggiore disponibilità si accompagna – rispetto al dato italiano – anche in una quota minore di domande ammesse in graduatoria e in attesa di assegnazione di un alloggio, rispetto al totale degli assegnatari degli immobili di edilizia residenziale pubblica.

Concludendo, pare utile fornire infine alcune informazioni relative agli investimenti programmati, o in corso di realizzazione, per l'ampliamento delle disponibilità di alloggi in capo alle Agenzie pubbliche per la casa. L'ultima misura, in termini temporali, riguarda 100 milioni di euro di investimenti per il triennio 2017-2019, che la Regione Toscana ha programmato per interventi finalizzati a portare a termine gli interventi Erp iniziati e realizzare quelli programmati. Vi sono poi le azioni previste dal Piano nazionale di edilizia abitativa (per la realizzazione di 179 alloggi Erp e 89 alloggi in locazione a canone sostenibile), gli interventi di cui alla LR 25/2011 (per la realizzazione di 535 alloggi Erp) e ulteriori misure rivolte alla riqualificazione del patrimonio esistente, attraverso il recupero, in particolare, degli alloggi di risulta in attesa dei lavori di manutenzione: rispetto a questi ultimi si cita a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, i circa 26 milioni di euro previsti dal Piano Casa (D.L. 47/2014, convertito con L.80/2014), di cui circa 4,38 milioni di euro per gli interventi di non rilevante entità che riguardano 356 alloggi, e oltre 22 milioni di euro per quelli di ripristino degli alloggi sfitti e di manutenzione straordinaria su 1.681 alloggi.





# 1. QUADRO DI SINTESI REGIONALE

## LO STOCK ABITATIVO

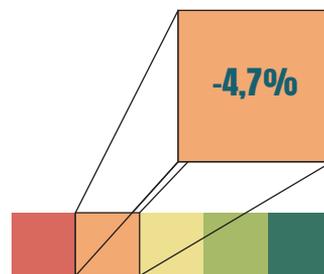
### Il patrimonio immobiliare



Nel 2016 le abitazioni in Toscana sono pari a 2.021.466 unità, un valore pari al 6,1% dell'intero stock nazionale e in leggera crescita su base annua.

(fonte: Agenzia delle Entrate)

### Le nuove costruzioni

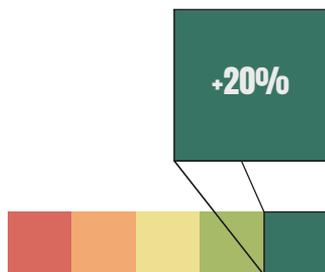


Ancora fermo il mercato delle nuove abitazioni. Il crollo osservato nell'ultimo decennio (-91,6%) rallenta tuttavia la sua corsa nel corso del 2015.

(fonte: Istat)

## IL MERCATO IMMOBILIARE

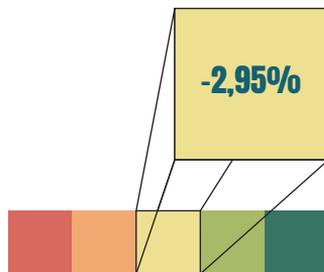
### Le compravendite



Il numero di transazioni compravendite registrato nel 2016 in Toscana risulta il più elevato dell'ultimo quinquennio, in crescita per il terzo anno consecutivo.

(fonte: Agenzia del Territorio)

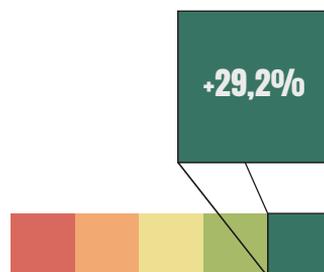
### I prezzi



Il 2016 ha visto ulteriormente ridursi la quotazione degli immobili residenziali in Toscana, sia nei comuni capoluogo (-2,95%) che in quelli non capoluogo (-2,76%).

(fonte: Il Sole24Ore; Agenzia delle Entrate)

### I mutui



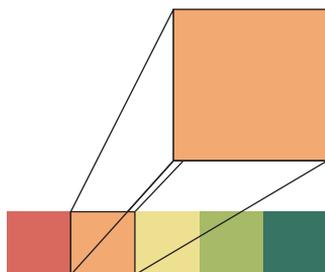
Il mercato dei mutui in Toscana ha fatto registrare un saldo annuale positivo del 29,2%, contro il +21,5% registrato in Italia, per un totale di 17.727 acquisti con mutuo.

(fonte: Agenzia delle Entrate)



## IL MERCATO DELLE LOCAZIONI

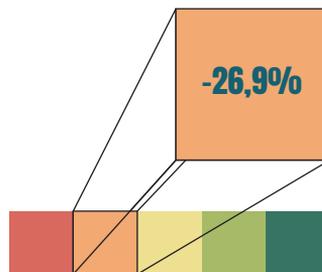
### I canoni



Il mercato degli affitti evidenzia una situazione di perdurante difficoltà, non coincidente invece con la ritrovata dinamicità del mercato delle compravendite. I costi degli affitti restano più bassi rispetto a quelli di dieci anni fa.

(fonte: *Il Sole 24 Ore*)

### Le risorse pubbliche

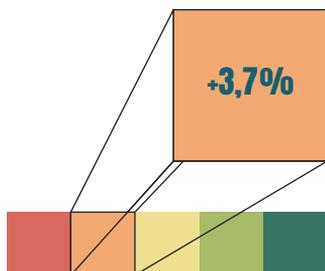


10,4 milioni di euro le risorse per il Fondo sociale per l'affitto provenienti da Regioni e Comuni; azzeramento del Fondo nazionale.

(fonte: *Regione Toscana*)

## GLI SFRATTI

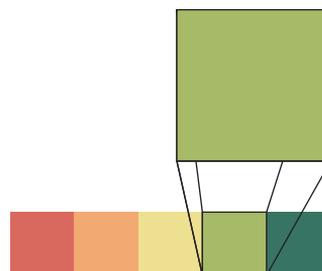
### Le richieste, i provvedimenti e le esecuzioni



Nel 2016 sono cresciute le richieste e le esecuzioni di sfratto (entrambe del 3,7%), ma con un concomitante calo dei provvedimenti (-14,2%).

(fonte: *Ministero dell'Interno*)

### Le risorse pubbliche



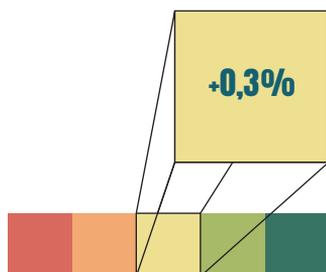
Il Fondo nazionale per la morosità incolpevole ha assegnato alla Toscana, per il 2016, 5,3 milioni euro. A tali risorse si aggiunge il Fondo sfratti regionale, di 1 milione di euro cui si aggiungono 3,1 milioni di residui di annualità precedenti.

(fonte: *Ministero delle Infrastrutture; Regione Toscana*)





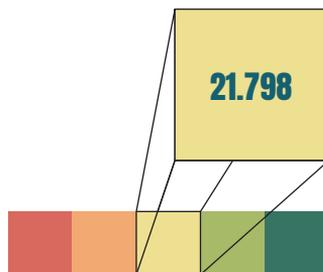
L'offerta di alloggi



Al 31/12/2016 il patrimonio Erp è composto da 49.694 alloggi (+166 unità rispetto al 2015), mentre sono in costruzione 661 nuovi alloggi, di cui 384 con consegna prevista nel 2017.

(fonte: Soggetti gestori Erp)

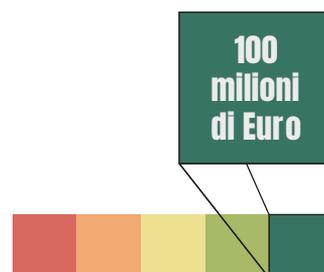
La domanda di alloggi



Negli ultimi bandi generali emanati dai Comuni toscani sono state presentate complessivamente 26.091 domande, di cui 21.798 ammesse. Rispetto alla rilevazione precedente, i nuclei familiari in possesso dei requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica sono diminuiti del 16%, in conseguenza anche dei criteri più restrittivi stabiliti dalla L.R. 41/2015 per la presentazione delle domande.

(fonte: Comuni)

Le risorse pubbliche



Per il triennio 2017-2019 la Regione Toscana ha garantito 100 milioni di euro di investimenti finalizzati a portare a termine gli interventi Erp iniziati e realizzare quelli programmati.

(fonte: Regione Toscana)



## 2. LA RELAZIONE

Nel 2016 gli immobili residenziali in Toscana sono 2.021.466 unità, un valore pari al 6,1% dell'intero stock nazionale e in leggera crescita su base annua (+0,3%). La categoria catastale più diffusa è quella delle abitazioni di tipo civile (A2), che rappresento il 45,4% dello stock residenziale regionale (con una quota superiore di quasi 10 punti percentuali nei confronti del corrispettivo dato nazionale: 36,3%), seguita da quella delle abitazioni di tipo economico (A3) con un valore pari al 29,4%, quota significativamente inferiore rispetto al 36,3% calcolato a livello nazionale. Si rileva inoltre una sovra-rappresentazione delle abitazioni di tipo popolare rispetto al dato nazionale (A4, 18,9% vs. 16,1%) e una sotto-rappresentazione della categoria dei villini (A7, 3,8% vs. 6,8% nazionale).

IL PATRIMONIO  
ABITATIVO REGIONALE

In Toscana è  
presente il 6,1%  
dell'intero patrimonio  
immobiliare  
residenziale nazionale.

TABELLA 2.3\* - GLI IMMOBILI RESIDENZIALI IN TOSCANA AL 31.12.2016 PER PROVINCIA E CATEGORIA CATASTALE (PERC. DI RIGA)

PROVINCIA	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	TOT
Arezzo	0,1	19,3	51,8	22,9	2,3	0,9	2,5	0,3	0,0	0,0	100,0
Firenze	0,7	49,5	32,2	11,3	1,7	0,2	3,7	0,5	0,0	0,0	100,0
Grosseto	0,0	53,2	7,4	33,6	1,4	0,0	4,2	0,2	0,0	0,0	100,0
Livorno	0,0	72,9	12,0	13,0	0,7	0,0	1,3	0,1	0,0	0,0	100,0
Lucca	0,0	15,6	51,0	23,5	2,7	0,5	6,6	0,1	0,0	0,0	100,0
Massa Carrara	0,0	45,8	15,4	28,9	5,1	0,4	4,3	0,1	0,0	0,0	100,0
Pisa	0,1	70,4	4,3	21,6	1,1	0,1	2,3	0,1	0,0	0,0	100,0
Pistoia	0,0	10,1	66,1	16,5	2,1	0,7	4,3	0,2	0,0	0,0	100,0
Prato	0,5	57,2	31,2	5,5	1,0	0,2	4,1	0,2	0,0	0,0	100,0
Siena	0,1	53,5	17,6	22,8	0,8	0,0	4,7	0,4	0,0	0,0	100,0
Toscana	0,2	45,4	29,4	18,9	1,8	0,3	3,8	0,3	0,0	0,0	100,0
Italia	0,1	36,3	36,3	16,1	2,4	1,8	6,8	0,1	0,0	0,1	100,0

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Statistiche catastali 2016.

\* La numerazione di tabelle e grafici è ripresa dal Sesto Rapporto sulla Condizione abitativa (disponibile al link <http://www.regione.toscana.it/osservatoriosocialeregionale/attivita/condizione-abitativa>), in modo da rendere più agevole la lettura in parallelo dei due documenti.





Un utile indicatore relativo al valore degli immobili residenziali si ottiene dal calcolo del cosiddetto “Valore dell'imponibile potenziale” (Vip) determinato ai fini dell'Imposta comunale sugli immobili. Il Valore dell'imponibile potenziale della Toscana, pari a 131,4 miliardi di euro, ovvero il 7,4% del Vip nazionale: significa che il Vip medio regionale (62.165 euro) risulta molto più elevato rispetto a quello medio italiano (50.859 euro).

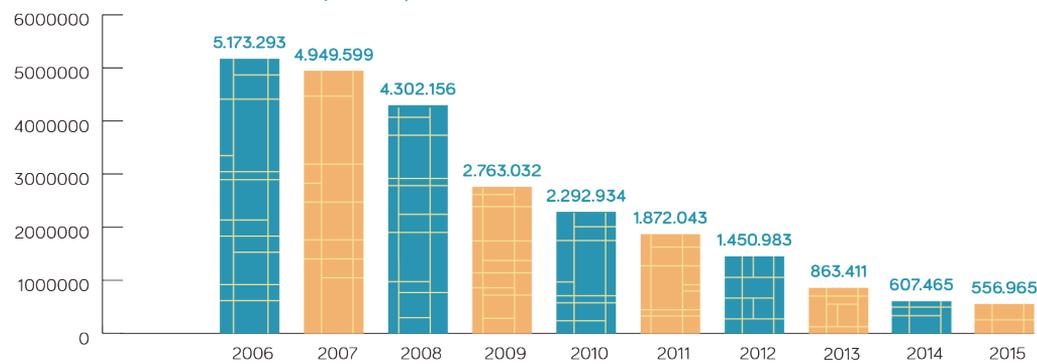
LA PRESSIONE  
INSEDIATIVA



Al 2015 (ultimo dato disponibile, rilasciato ad agosto 2017) i permessi di costruire rilasciati dai Comuni toscani ammontano a un volume di 556.965 m<sup>3</sup>, ovvero solo il 2,4% della volumetria nazionale. L'80,9% dei volumi autorizzati riguarda le nuove costruzioni, mentre la quota restante va ricondotta ad ampliamenti di immobili esistenti.

Nell'ultimo decennio i volumi dei fabbricati per i quali i Comuni toscani hanno rilasciato permessi di costruire si sono ridotti drasticamente (-89,2%), a conferma della crisi del settore edilizio, accentuatasi in particolare dal 2009.

FIGURA 2.3 - L'ANDAMENTO DEL VOLUME DEI FABBRICATI PER I QUALI I COMUNI TOSCANI HANNO RILASCIATO PERMESSI DI COSTRUIRE TRA IL 2006 E IL 2015 (VAL. ASS.)

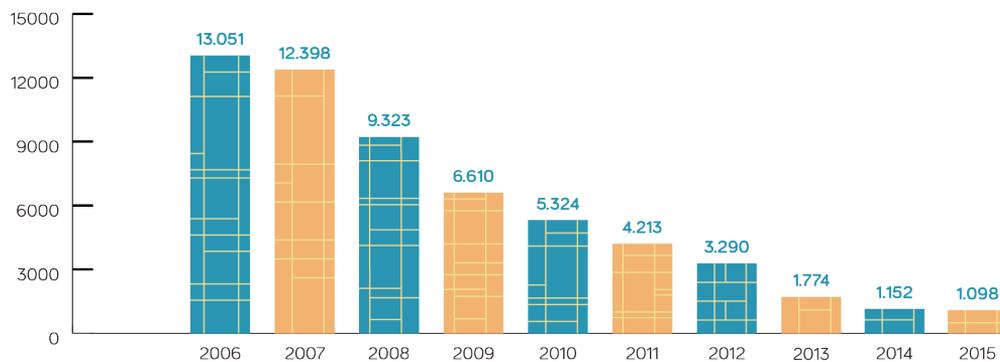


Fonte: elaborazioni su dati Istat, Statistiche sui permessi di costruire, 2017

Anche il trend delle nuove abitazioni mostra una dinamica simile nel periodo 2006-2015 (-91,6%). Se, su base annua, nel 2015 l'arretramento sembra arrestarsi, è altrettanto vero però che nell'ultimo anno si raggiunge il punto più basso della serie storica.



FIGURA 2.4 - L'ANDAMENTO DEL NUMERO DELLE ABITAZIONI PREVISTE NEI NUOVI FABBRICATI PER I QUALI I COMUNI TOSCANI HANNO RILASCIATO PERMESSI DI COSTRUIRE DAL 2006 AL 2015 (VAL. ASS.)



Fonte: elaborazioni su dati Istat, Statistiche sui permessi di costruire, 2017

Confrontando l'andamento della componente immobiliare residenziale (in termini di nuove abitazioni autorizzate) con quello della popolazione e delle famiglie residenti in Toscana, il dato più evidente rilevato è rappresentato dall'interruzione del calo a doppia cifra delle nuove abitazioni (-4,7% nel 2015 vs. il -35,1% registrato nel 2014 e il -46,1% del 2013), il cui trend degli ultimi anni, appare comunque non collegato a quello demografico, caratterizzato da una sostanziale stabilità del numero di nuclei familiari e residenti.

LA CAPIENZA DELLO STOCK ABITATIVO

TABELLA 2.8 - L'ANDAMENTO DELLE NUOVE ABITAZIONI, DELLA POPOLAZIONE E DELLE FAMIGLIE IN TOSCANA TRA IL 2009 E IL 2015

ANNO	VALORI ASSOLUTI			VAR. % RISPETTO ANNO PRECEDENTE		
	ABITAZIONI	POPOLAZIONE(*)	FAMIGLIE(*)	ABITAZIONI	POPOLAZIONE	FAMIGLIE
2009	6.610	3.730.130	1.601.393	-	-	-
2010	5.324	3.749.813	1.617.973	-19,5	0,5	1,0
2011	4.213	3.667.780	1.630.303	-20,9	-2,2	0,8
2012	3.290	3.692.828	1.645.748	-21,9	0,7	0,9
2013	1.774	3.750.511	1.638.328	-46,1	1,6	-0,5
2014	1.152	3.752.654	1.643.040	-35,1	0,1	0,3
2015	1.098	3.744.398	1.644.030	-4,7	-0,2	0,1

(\*): dati 2009 e 2010 pre-revisione Censimento 9 ottobre 2011. Fonte: elaborazioni su dati Istat, Statistiche sui permessi di costruire, 2017, e su dati Demolstat, Bilancio demografico e popolazione residente al 31 dicembre 2015.





Rapportando il numero di immobili residenziali a quello dei nuclei familiari residenti in Toscana, osserviamo che il surplus di abitazioni rispetto al numero di famiglie è di circa il 22%. Tale rapporto sale in quei territori a maggiore vocazione turistica, caratterizzati dalla presenza di seconde case (Grosseto, Massa Carrara e Lucca), mentre raggiunge i valori più bassi nelle aree più urbanizzate e densamente popolate della regione (Prato, Firenze e Pisa).

TABELLA 2.4 - IL NUMERO DI IMMOBILI RESIDENZIALI E DI NUCLEI FAMILIARI IN TOSCANA AL 31.12.2016

PROVINCIA	IMMOBILI RESIDENZIALI (A)	NUCLEI FAMILIARI (B)	DIFFERENZA (A-B)	RAPPORTO (A-B)/A*100
Arezzo	189.344	146.798	42.546	22,5
Firenze	515.873	454.694	61.179	11,9
Grosseto	172.271	103.813	68.458	39,7
Livorno	215.485	156.087	59.398	27,6
Lucca	236.934	168.984	67.950	28,7
Massa Carrara	132.105	89.091	43.014	32,6
Pisa	221.805	183.465	38.340	17,3
Pistoia	157.992	125.202	32.790	20,8
Prato	111.230	102.326	8.904	8,0
Siena	159.947	119.310	40.637	25,4
Toscana	2.112.986	1.649.770	463.216	21,9
Italia	34.882.367	25.937.723	8.944.644	25,6

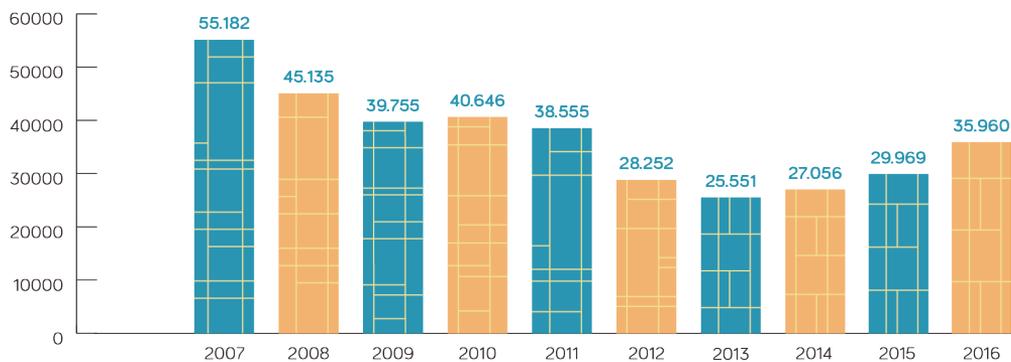
Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Statistiche catastali 2016, e su dati Demolstat, Bilancio demografico e popolazione residente al 31 dicembre 2016.

Nel 2016 il mercato delle compravendite di immobili conferma i segnali incoraggianti del precedente biennio; il valore assoluto del numero di transazioni NTN<sup>1</sup> registrato nell'anno in Toscana (35.960) risulta il più elevato dell'ultimo quinquennio, seppur ancora lontano dal dato pre-crisi del 2007 (55.182). Il saldo annuale (+20%), unitamente alla continuità della sua polarità positiva, sembrano ad ogni modo buoni predittori di una ripresa stabile del settore. Il trend toscano risulta perfettamente allineato a quello nazionale dove, nell'ultimo anno, le transazioni sono cresciute del 18,9%.

<sup>1</sup> Per NTN s'intende il numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate": le compravendite dei diritti di proprietà sono cioè "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare, tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione. Ciò significa che, se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni.



FIGURA 3.1 - L'ANDAMENTO DELLE TRANSAZIONI DI UNITÀ IMMOBILIARI (NTN) IN TOSCANA TRA IL 2007 E IL 2016 (VAL. ASS.)



Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Rapporto immobiliare 2017.

La ripresa ha riguardato, senza eccezioni, l'intero territorio regionale: nel 2016 tutte le province hanno visto tassi di crescita delle transazioni a doppia cifra, con picchi registrati a Pistoia (+25,8%) e Livorno (+24,3%).

TABELLA 3.1 - LE TRANSAZIONI DI UNITÀ IMMOBILIARI (NTN) IN ITALIA, IN TOSCANA E NELLE PROVINCE TOSCANE TRA IL 2012 E IL 2016 (VAL. ASS.)

PROVINCIA	2012	2013	2014	2015	2016
Arezzo	2.226	2.011	1.982	2.108	2.547
Firenze	7.635	7.189	8.098	8.794	10.581
Grosseto	2.209	1.841	1.938	2.107	2.485
Livorno	3.120	2.775	2.966	3.402	4.230
Lucca	2.812	2.630	2.672	2.812	3.394
Massa Carrara	1.432	1.500	1.319	1.424	1.664
Pisa	3.570	2.958	3.110	3.641	4.262
Pistoia	1.902	1.598	1.637	1.831	2.303
Prato	1.423	1.285	1.554	1.768	2.085
Siena	1.924	1.764	1.783	2.080	2.408
Toscana	28.252	25.552	27.056	29.969	35.960
Italia	448.364	406.928	421.336	448.893	533.741

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Rapporto immobiliare 2017.



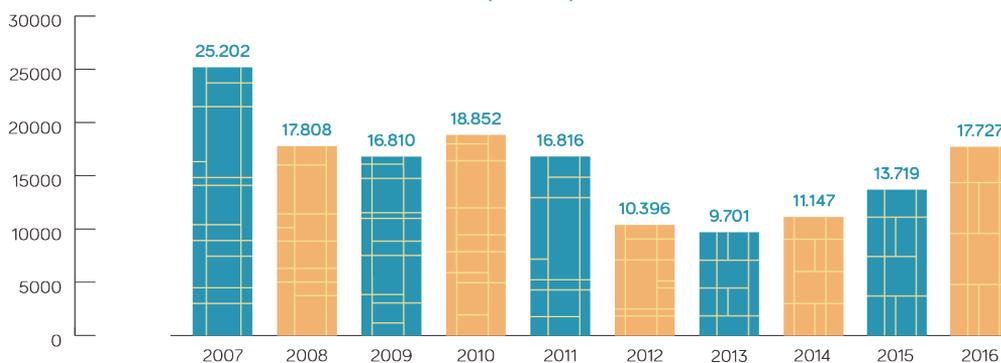


GLI ACQUISTI CON  
MUTUO IPOTECARIO

La prosecuzione della ripresa del mercato immobiliare è direttamente correlata con la ripartenza del mercato dei mutui, in crescita negli ultimi 3-4 anni anche grazie all'effetto traino rappresentato dalle surroghe<sup>2</sup>.

Il 2016 segna in Toscana un deciso riavvicinamento ai valori pre-2012; inoltre nell'ultimo anno il mercato regionale dei mutui ha fatto registrare una performance migliore rispetto al dato nazionale, con un saldo annuale positivo del 29,2%, contro il +21,5% registrato in Italia.

FIGURA 3.3 - L'ANDAMENTO DEGLI ACQUISTI CON ACCENSIONE DI MUTUO IPOTECARIO IN TOSCANA TRA IL 2007 E IL 2016 (VAL. ASS.)



Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Rapporto immobiliare 2017.

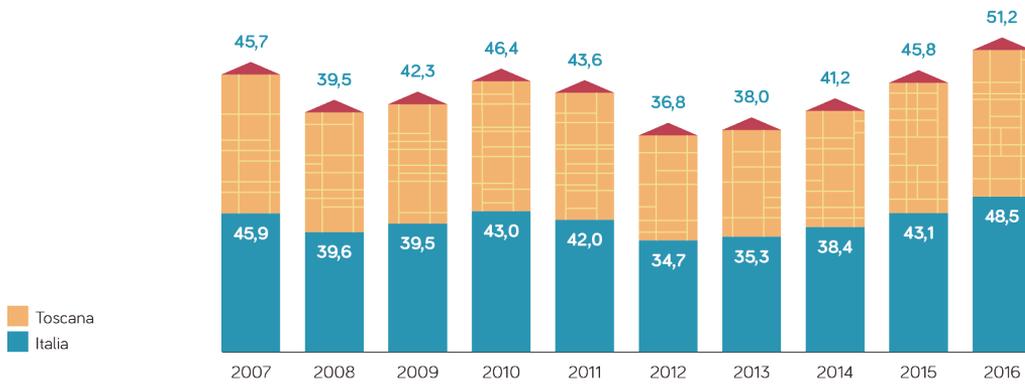
I mutui si confermano fondamentale traino del mercato delle compravendite immobiliari

Il contributo dato dai mutui ipotecari alla ripresa del mercato immobiliare appare con maggiore evidenza dalla figura seguente, dove si mostra l'incidenza degli acquisti di immobili con accensione di un mutuo ipotecario sul totale degli acquisti in Italia e in Toscana tra il 2007 e il 2016: proprio nel 2016 il dato raggiunge il proprio apice all'interno dell'ultimo decennio, in Italia ma soprattutto in Toscana, dove gli acquisti con mutuo superano la metà del totale (51,2%).

<sup>2</sup> La surrogazione del mutuo è il trasferimento del mutuo ipotecario, quindi del contratto stipulato con la banca per l'acquisto della prima casa, ad un'altra banca perché offre condizioni più favorevoli e quindi vantaggiose per il cliente.



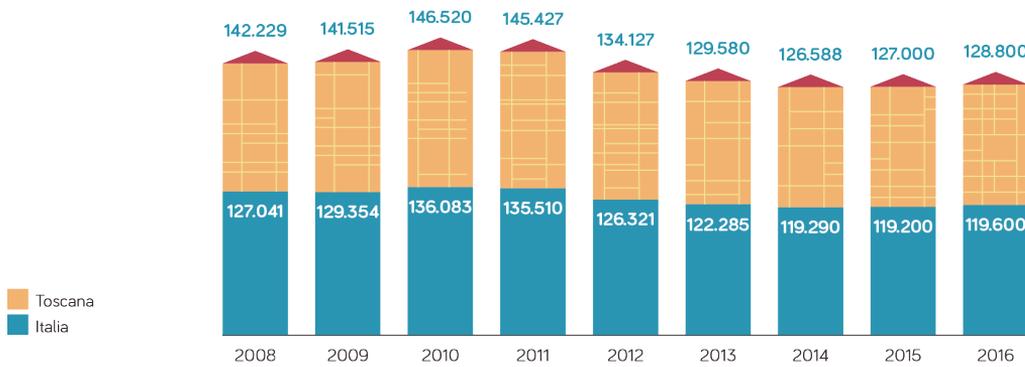
FIGURA 3.4 - L'INCIDENZA DEGLI ACQUISTI DI IMMOBILI CON ACCENSIONE DI UN MUTUO IPOTECARIO SUL TOTALE DEGLI ACQUISTI IN ITALIA E IN TOSCANA TRA IL 2007 E IL 2016 (VAL. PERC.)



Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Rapporto immobiliare 2017.

Alla crescita dei mutui ha continuato a corrispondere un atteggiamento prudentiale da parte degli istituti di credito e delle stesse famiglie rispetto al valore dei mutui concessi/richiesti. Il valore medio unitario dei mutui ipotecari concessi in Toscana (128.800 €) risulta comunque ben al di sopra del dato nazionale, anche tenendo conto del maggiore valore delle abitazioni (e quindi, dei relativi prezzi di compravendita) che caratterizza la Toscana rispetto alla media italiana.

FIGURA 3.5 - IL VALORE MEDIO UNITARIO DEL CAPITALE DEI MUTUI IPOTECARI ACCESI PER L'ACQUISTO DI UN'ABITAZIONE IN ITALIA E IN TOSCANA TRA IL 2007 E IL 2016 (VAL. ASS.)



Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Rapporto immobiliare 2017.





**IL TITOLO DI  
GODIMENTO DELLE  
ABITAZIONI**

*Il 73,8% delle famiglie toscane vive in una casa di proprietà, una percentuale superiore a quella nazionale (71,9%).*

**GLI SFRATTI**

**Nel 2016, in Toscana, le esecuzioni di sfratti raggiungono il numero più elevato degli ultimi 9 anni**

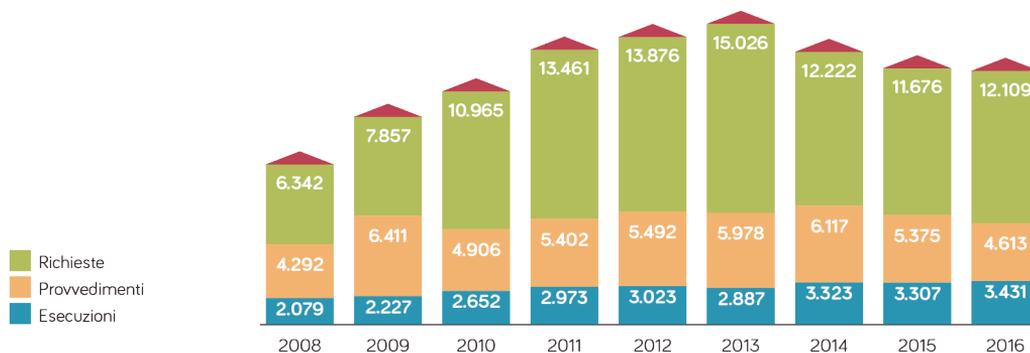
Le sempre maggiori difficoltà che le famiglie incontrano nell'acquisto della casa anche in una regione, come la Toscana, che resta pur sempre "terra di proprietari" (al Censimento del 2011 la quota di famiglie con la casa di proprietà risulta pari al 73,8%, rispetto a un dato nazionale del 71,9), rende particolarmente rilevante il tema della locazione, anche in relazione al fatto che tale tipologia abitativa è tradizionalmente associata alle situazioni di maggior disagio socio-economico.

In Toscana la situazione non si discosta dalla dinamica nazionale ancora caratterizzata da una diffusa criticità (le richieste, +3,1%, raggiungono il punto più elevato all'interno della serie storica), evidenziando una crescita di richieste ed esecuzioni (entrambe del 3,7%). L'unico dato positivo proviene dai provvedimenti, in calo del 14,2%, che hanno raggiunto il secondo punto più basso di tutta la serie storica decennale. Entrando nel dettaglio territoriale toscano, i dati mostrano una discreta variabilità all'interno delle dieci province. I provvedimenti di sfratto diminuiscono in quasi tutte le zone (fa eccezione Massa Carrara), seppur con diverse intensità: in termini percentuali si va dal -0,8% di Arezzo fino al -34,6% di Livorno. La provincia labronica segnala un calo significativo anche sul fronte delle richieste di esecuzione da parte dei proprietari di immobili (-10,2), in controtendenza rispetto al dato regionale, in crescita (+3,7%); sempre sul fronte delle richieste si evidenzia l'incremento osservato a Firenze (+9,3%) e Pisa (+8,2%).

Circa la metà degli sfratti eseguiti nel 2016 si è concentrato nelle province di Firenze (27,6%), Pisa e Prato (11,4% per entrambi i territori). In termini di saldo annuale, la provincia di Prato registra l'arretramento più marcato (-12,5%), in controtendenza con il dato regionale, mentre Livorno aumenta in maniera significativa gli sfratti eseguiti (+37,5%).

In Toscana nel 2016 i provvedimenti di sfratto per morosità hanno costituito il 94,3% del totale (contro l'88,8% del dato nazionale).

FIGURA 5.2 - I PROVVEDIMENTI DI SFRATTO RICHIESTI, EMESSI ED ESEGUITI IN TOSCANA DAL 2008 AL 2016 (VAL. ASS.)



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



La tabella seguente mostra il rapporto tra i provvedimenti di sfratto emessi e le famiglie che abitano in affitto: nel 2016, per il secondo anno consecutivo, il dato regionale (2,1%) risulta in calo rispetto all'annualità precedente (2,5%). Anche i dati sotto riportati evidenziano la situazione di maggiore criticità abitativa che investe la provincia di Prato, dove il rapporto tra provvedimenti di sfratto e nuclei familiari in affitto è del 3,2%, seppure in calo rispetto al 4% registrato nel 2015.

TABELLA 5.5 - IL RAPPORTO TRA I PROVVEDIMENTI DI SFRATTO EMESSI E LE FAMIGLIE CHE ABITANO IN AFFITTO NELLE PROVINCE TOSCANE NEL 2016

PROVINCIA	PROVVEDIMENTI DI SFRATTO (A)	NUCLEI FAMILIARI IN AFFITTO (B) (*)	A/B*100
Arezzo	355	18.134	2,0
Firenze	1254	62.593	2,0
Grosseto	317	11.407	2,8
Livorno	421	19.638	2,1
Lucca	445	19.076	2,3
Massa Carrara	249	10.709	2,3
Pisa	452	23.090	2,0
Pistoia	399	16.903	2,4
Prato	428	13.488	3,2
Siena	293	17.093	1,7
Toscana	4.613	212.131	2,1

(\*) Al netto delle famiglie che abitano in alloggi Erp.

Fonte: elaborazioni su dati Ministero degli interni, *Gli sfratti in Italia*, Istat, 15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni, e Regione Toscana, *Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016*

Il Fondo nazionale per la morosità incolpevole<sup>3</sup>, operativo dal 2014, ha distribuito alle Regioni nel 2016<sup>4</sup> la cifra di 59,7 milioni di euro, in virtù del decreto legge 28 marzo 2014, n. 47<sup>5</sup> (il cosiddetto "Piano casa") che aveva definito l'operatività del Fondo (fino al 2020) e la sua dotazione complessiva, portata a 266 milioni di euro<sup>6</sup>.

IL "FONDO NAZIONALE PER LA MOROSITÀ INCOLPEVOLE"

<sup>3</sup> Istituito con il decreto legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito con modificazioni dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124.

<sup>4</sup> Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 30 marzo 2016

<sup>5</sup> Convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80.

<sup>6</sup> In particolare, la dotazione del Fondo è stata incrementata di 15,73 milioni di euro per il 2014, di 12,73 milioni di euro per il 2015, di 59,73 milioni di euro per il 2016, di 36,03 milioni di euro per il 2017, di 46,1 milioni di euro per ciascuno degli anni 2018 e 2019 e di 9,5 milioni di euro per il 2020.



Alla Toscana nell'ultimo anno il Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli ha destinato 5,3 milioni di euro. In totale, nel 2016, i soggetti beneficiari sono stati 318, pari al 61,4% dei richiedenti. Il contributo medio erogato è stato pari a circa 5.400 euro (nel 2015 era stato 4.500 euro), con differenze significative a livello di LODE: il contributo medio più basso si osserva per l'empolese (3.105 euro), mentre quello più elevato a Prato (8.093 euro).

Per quanto concerne le cause della morosità incolpevole segnalate dai 318 beneficiari del contributo destinato agli inquilini morosi incolpevoli, il licenziamento copre il 34,3% dell'intera casistica, seguito dal mancato rinnovo di contratti a termine (26,1%).

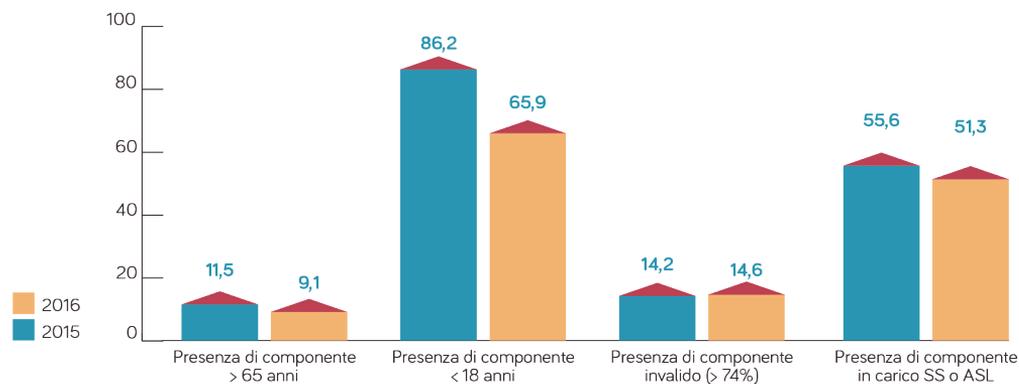
TABELLA 5.9 - I SOGGETTI RICHIEDENTI E BENEFICIARI DEL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI E IL LIVELLO DELLA LORO MOROSITÀ (IN EURO) NEL 2016

PROVINCIA/ CIRCONDARIO	SOGGETTI RICHIEDENTI	SOGGETTI BENEFICIARI	CONTRIBUTO MEDIO EROGATO	MOROSITÀ ACCUMULATA DAI BENEFICIARI
Arezzo	59	34	4.985,45	251.848,39
Firenze	15	11	6.063,64	112.708,66
Empoli	10	10	3.105,93	70.747,29
Grosseto	23	21	5.275,87	133.639,67
Livorno	85	68	6.098,84	492.249,88
Lucca	94	57	5.585,46	430.722,63
Massa Carrara	28	26	3.665,21	109.873,97
Pisa	81	47	6.163,64	337.150,14
Pistoia	32	23	4.255,85	129.639,11
Prato	72	8	8.093,75	89.477,00
Siena	19	13	5.689,43	69.689,00
Totale	518	318	5.432,90	2.227.745,74

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



FIGURA 5.3 - CARATTERISTICHE SOCIALI DEI SOGGETTI BENEFICIARI DI CONTRIBUTO DEL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI - ANNI 2015 E 2016 (VALORI %)



Fonte: Regione Toscana, Settore politiche abitative

Nell'ultimo anno le risorse stanziare dalla Regione per il Fondo Sfratti destinati agli inquilini morosi incolpevoli sono state pari a 1 milione di euro, cui si aggiungono i 3,1 milioni di euro residui delle precedenti annualità. L'importo erogato dai LODE a valere sulle risorse del Fondo Sfratti è stato pari al 42,5% del totale degli importi disponibili (è da rilevare come in alcuni casi, i LODE pubblicano i bandi solo dopo aver ricevuto l'accredito delle risorse; le successive attività di emanazione dei bandi e di stipula degli accordi con i proprietari hanno, quindi, verosimilmente spostato nel 2017 la parte più corposa di erogazione dei contributi).

IL "FONDO REGIONALE PER LA PREVENZIONE DEGLI SFRATTI"

Con delibera n.1004 del 17/10/2016 i LODE di Firenze e Grosseto, in considerazione della presenza di consistenti importi residui derivanti dalle annualità precedenti, sono stati autorizzati ad utilizzare tali risorse per i contributi per il canone di locazione.

Rispetto al Fondo regionale di prevenzione degli sfratti, nel 2016 i soggetti richiedenti sono stati 423 (di cui 19 richieste in provincia di Pisa riferite al 2015, ma soddisfatte con risorse 2016), mentre quelli beneficiari 318 (con un tasso di copertura del 75,2%). L'importo medio erogato risulta in linea con quello del Fondo nazionale (5.479 euro) e il picco elevato si raggiunge nel territorio pratese, con un contributo medio pari a 6.296 euro.

I contributi erogati hanno portato alla copertura di una quota pari all'80,1% dell'intera morosità accumulata dai soggetti richiedenti. Tra le cause di morosità incolpevole, la causa "licenziamento" rappresenta la più frequente (37,4%), seguita dal mancato rinnovo di contratti a termine (28,3%).





TABELLA 5.12 – I SOGGETTI RICHIEDENTI E BENEFICIARI DEL “FONDO SFRATTI” ED IL LIVELLO DELLA LORO MOROSITÀ (IN EURO) NEL 2016

PROVINCIA	SOGGETTI RICHIEDENTI	SOGGETTI BENEFICIARI	CONTRIBUTO MEDIO EROGATO	IMPORTO EROGATO NEL 2016 AI BENEFICIARI (A)	MOROSITÀ DEI BENEFICIARI (B)	A/B*100
Arezzo	38	27	5.687,09	153.551,52	202.596,49	75,8
Firenze	114	62	6.749,03	418.440,15	547.920,53	76,4
Empoli	10	7	4.501,57	31.511,00	38.855,00	81,1
Grosseto	17	14	4.942,89	69.200,49	71.074,64	97,4
Livorno	16	14	4.576,84	64.075,74	74.920,10	85,5
Lucca	9	9	4.874,19	43.867,74	36.655,92	119,7
Massa Carrara	24	19	4.036,27	76.689,04	66.809,04	114,8
Pisa	54*	52	6.032,18	313.673,19	412.563,21	76,0
Pistoia	66	50	4.116,89	205.844,61	264.745,21	77,8
Prato	40	40	6.296,84	251.873,75	302.294,30	83,3
Siena	35	24	4.734,68	113.632,27	157.694,74	72,1
Totale	423	318	5.479,12	1.742.359,50	2.176.129,18	80,1

\* 19 richiedenti sono relativi all'anno 2015. In alcuni territori le erogazioni risultano superiori alla morosità dei beneficiari poiché i contributi, oltre che a sanare la morosità, possono essere destinati contestualmente anche a favorire il passaggio da casa a casa del nucleo familiare.

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

LE COMMISSIONI  
TERRITORIALI PER  
IL CONTRASTO DEL  
DISAGIO ABITATIVO

L'intervento regionale sul tema degli sfratti non si limita alla sola erogazione di contributi economici, ma ha anche agito a livello istituzionale, con la previsione nell'ambito di ciascun LODE di Commissioni territoriali per la promozione di azioni coordinate finalizzate a “garantire la sostenibilità sociale dello sfratto e favorire il percorso di passaggio da casa a casa dei soggetti che non sono in possesso di altra abitazione adeguata al proprio nucleo familiare” (legge regionale 12 dicembre 2012, n. 75).

Nel 2016  
le Commissioni  
territoriali hanno  
esaminato 437  
domande



TABELLA 5.14 - L'ATTIVITÀ SVOLTA NEL 2016 DALLE COMMISSIONI TERRITORIALI PER IL CONTRASTO DEL DISAGIO ABITATIVO

LODE	SEDUTE	DOMANDE	
	NR.	NR.	%
Arezzo*	-	-	-
Empolese Valdelsa	12	251	57,4
Firenze	2	-	-
Grosseto	-	-	-
Livorno	4	102	23,3
Lucca	1	8	1,8
Massa Carrara	-	-	-
Pisa	8	59	13,5
Pistoia	2	-	-
Prato	2	-	-
Siena	1**	17	3,9
Totale	32	437	100

\*: La commissione non è stata ricostituita

\*\* : La commissione si è riunita il 18.01.2017 per valutare le domande presentate nel 2016

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione attività 2016 Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo.





TABELLA 5.15 - LE MISURE ATTIVATE NEL 2016 IN RISPOSTA ALLE DOMANDE ESAMINATE DALLE COMMISSIONI

LE TIPOLOGIE DI MISURE ATTIVATE	EMPOLESE VALDELSA		LIVORNO		LUCCA		PISA		SIENA		TOTALE	
	NR.	%	NR.	%	NR.	%	NR.	%	NR.	%	NR.	%
Procedimenti di rinvio programmato sfratti	0	0	10	9,8	0	0	9	16,1	1	5,9	20	4,6
Contributi per prevenzione sfratto	35	13,9	31	30,4	5	62,5	1	1,8	11	64,7	83	19,0
Contributi per accesso nuova abitazione	51	20,3	42	41,2	3	37,5	2	3,6	0	0	98	22,5
Inserimenti in alloggi di emergenza	30	12,0	13	12,7	0	0	3	5,4	0	0	46	10,6
Necessità di ulteriori accertamenti	44	17,5	0	0	0	0	29	51,8	3	17,6	76	17,4
Soluzione autonoma da parte degli inquilini	35	13,9	2	2	0	0	8	14,3	0	0	45	10,3
Domande inammissibili	1	0,4	4	3,9	0	0	4	7,1	2	11,8	11	2,5
Altro	85*	33,9					2**	3,6			87	20,0
Totale	251	100	102	100	8	100	58	100	17	100	436	100

\*: 9 domande numero contributi economici erogati per favorire il rientro nel paese di origine (sia in Italia che all'estero); 6 domande con diniego a richieste di contributo diverse (es: acquisto arredi, spese di trasloco, ecc.); 16 domande con diniego alla richiesta di inserimento in alloggio di emergenza; 37 domande con diniego alla richiesta di contributo prevenzione sfratto; 17 domande con diniego alla richiesta di contributo per accesso a nuovo alloggio.

\*\* : sfratti eseguiti

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione attività 2016 Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo

Nel corso del 2016 tutte le Commissioni, dove costituite, si sono riunite almeno una volta per l'esame delle domande ricevute. Le uniche eccezioni sono date da Massa Carrara, Arezzo e Grosseto. Con riferimento a questi ultimi due LODE, si specifica:

- Arezzo: in questo LODE la Commissione non è stata ricostituita. Nel corso dell'anno 2016 il Comune di Arezzo e gli altri Comuni del LODE hanno operato per il contrasto al disagio abitativo attraverso interventi di sostegno socio-economico ed accordi con i proprietari e con gli ufficiali giudiziari per il rinvio degli sfratti per morosità. Il blocco di numerosi sfratti è stato reso possibile dall'utilizzo dei fondi statali e regionali per la morosità incolpevole.
- Grosseto: nel 2016 la commissione non si è riunita in quanto non ci sono state problematiche tali da dover convocare i sindaci. L'area tecnica del Comune di Grosseto ha provveduto nel corso del 2016 a dare



risposta a n. 21 richieste di sfratto.

Nel LODE livornese le riunioni della Commissione sono state interrotte dal mese di luglio 2016 in ragione della posizione assunta dalla Prefettura di Livorno nel rifiutare richieste di graduazione in mancanza dell'assenso della proprietà. Viene inoltre segnalata l'interruzione dell'apporto dell'Agenzia per l'affitto nella messa a disposizione di alloggi a canone concordato/sostenibile.

Per quanto riguarda invece il LODE pratese, il Comune di Prato non ha investito la Commissione Territoriale per il disagio abitativo del compito istruttorio relativo alle istanze relative ai contributi nazionali per le morosità incolpevole, per il quale è stata nominata apposita Commissione Tecnica. Parimenti è stata nominata una Commissione ad hoc per l'esame delle istanze di emergenza alloggiativa.

Il LODE fiorentino, pur essendosi riunito due volte nel corso dell'anno, non ha proceduto all'istruttoria di alcuna domanda: l'obiettivo di ottenere il rinvio degli sfratti a fronte della concessione del contributo ai proprietari viene perseguito e realizzato dagli uffici comunali preposti all'emergenza abitativa. Le situazioni risolvibili si risolvono "d'ufficio" senza necessità di esame da parte della commissione, le cui sedute sono invece state utilizzate per un confronto su temi di interesse comune dei suoi componenti (novità normative, nuovi bandi, ecc.).

In termini di volume di attività, la Commissione dell'Empolese Valdelsa è quella che ha esaminato il maggior numero di domande (251), seguita da quella pisana (102).

In risposta alle 436 domande esaminate dalle 5 Commissioni territoriali che hanno lavorato in tal senso nel 2016, nel 22,5% dei casi sono stati erogati contributi per l'accesso ad una nuova abitazione, mentre in quasi un caso su 5 le risorse economiche sono state destinate per la prevenzione dello sfratto. Nel 10,6% dei casi i nuclei familiari sono stati inseriti in alloggi di emergenza: 30 casi nel LODE Empolese Valdelsa (rinnovi e centri di ospitalità notturna), 13 casi a Livorno (3 in alloggi Erp e 10 in altre tipologie) e 3 casi a Pisa (un alloggio Erp e 2 alloggi a canone calmierato). Il 10,3% degli inquilini, invece, ha provveduto ad individuare soluzioni in maniera autonoma.





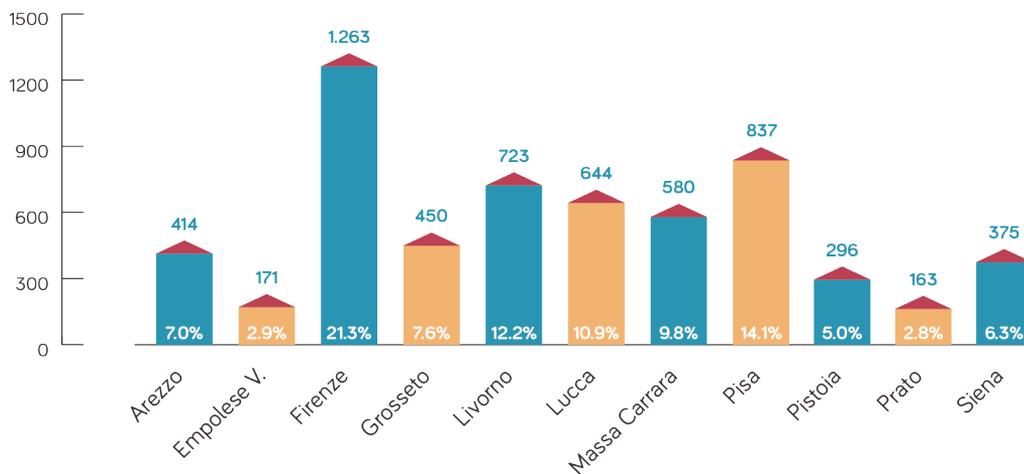
IL PATRIMONIO  
ABITATIVO ERP



L'aggiornamento effettuato per il 2016 sui dati messi a disposizione dell'Osservatorio sociale regionale dalle undici aziende pubbliche per la casa operative in Toscana mostra come il patrimonio di edilizia residenziale pubblica regionale sia composto da 5.916 fabbricati e da 49.694 unità immobiliari, 166 in più rispetto al dato rilevato a fine 2015 (49.528), di cui oltre la metà (il 55,5%) localizzate nei LODE di Firenze, Livorno e Pisa.

La consistenza del patrimonio Erp può essere valutata rapportando il numero di famiglie residenti a quello di unità immobiliari, un indicatore che consente di rilevare la capacità di un territorio di rispondere alla domanda abitativa potenzialmente rivolta al sistema di edilizia residenziale pubblica. A livello regionale tale rapporto è pari a un alloggio Erp ogni 33,2 famiglie, un dato in linea con la media nazionale (un alloggio ogni 34,8 famiglie, elaborazioni su dati Federcasa e Istat). I valori più bassi, indicativi di una maggiore disponibilità di alloggi rispetto alle famiglie residenti, si riscontrano nei LODE di Livorno (un alloggio ogni 18,4 famiglie), Massa Carrara (un alloggio ogni 23,8 famiglie), Pisa (un alloggio ogni 29 famiglie) e Firenze (un alloggio ogni 30 famiglie). Il rapporto risulta, invece, particolarmente elevato nei LODE di Prato e Pistoia dove si registra, rispettivamente, la presenza di un alloggio Erp ogni 57,3 e 59,3 famiglie.

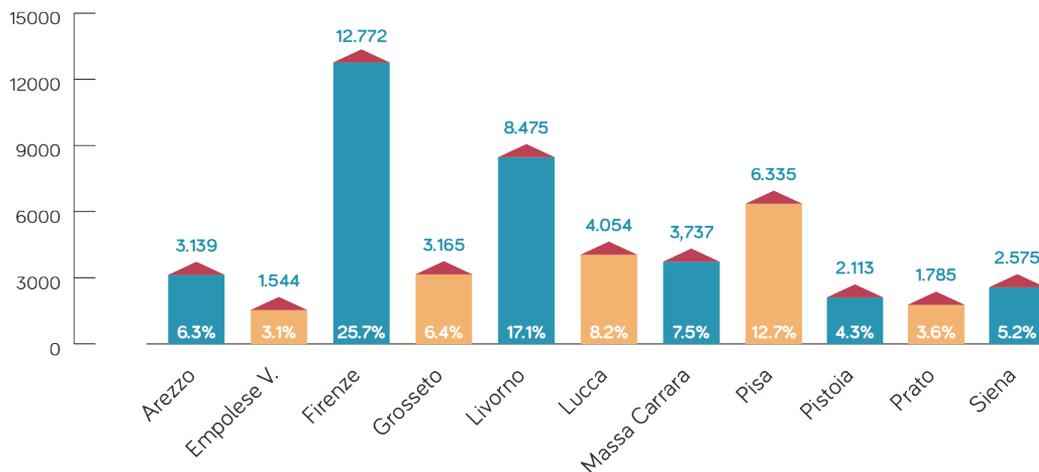
GRAFICO 6.1 - LA DISTRIBUZIONE DEI FABBRICATI ERP PER LODE (VAL. ASS. E VAL. PERC.)



Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.



GRAFICO 6.2 - LA DISTRIBUZIONE PER LODE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP (VAL. ASS. E VAL. PERC.)



Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

TABELLA 6.3 - IL RAPPORTO TRA LE FAMIGLIE TOSCANE E LE UNITÀ IMMOBILIARI ERP (VAL. ASS. E RAPP. PERC.)

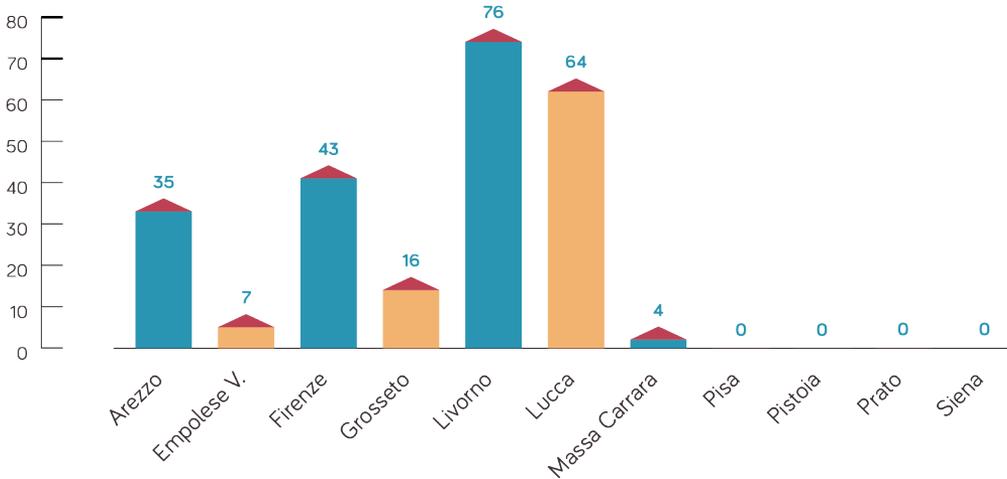
LODE	FAMIGLIE RESIDENTI	UNITÀ IMMOBILIARI	FAMIGLIE/UNITÀ IMMOBILIARI (*)
Arezzo	146.798	3.139	46,8
Empolese Valdelsa	71.364	1.544	46,2
Firenze	383.330	12.772	30,0
Grosseto	103.813	3.165	32,8
Livorno	156.087	8.475	18,4
Lucca	168.984	4.054	41,7
Massa Carrara	89.091	3.737	23,8
Pisa	183.465	6.335	29,0
Pistoia	125.202	2.113	59,3
Prato	102.326	1.785	57,3
Siena	119.310	2.575	46,3
Totale	1.649.770	49.694	33,2

(\*) Il rapporto indica il numero di famiglie residenti in Toscana per ogni alloggio Erp esistente.

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016, e Demolstat, Bilancio demografico e popolazione residente al 31 dicembre 2016.



GRAFICO 6.3 - LA DISTRIBUZIONE PER LODE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP REALIZZATE O ACQUISITE NEL CORSO DEL 2016 (VAL. ASS.)



(\*) Come da comunicazione dati ai sensi L.R. 5/2014

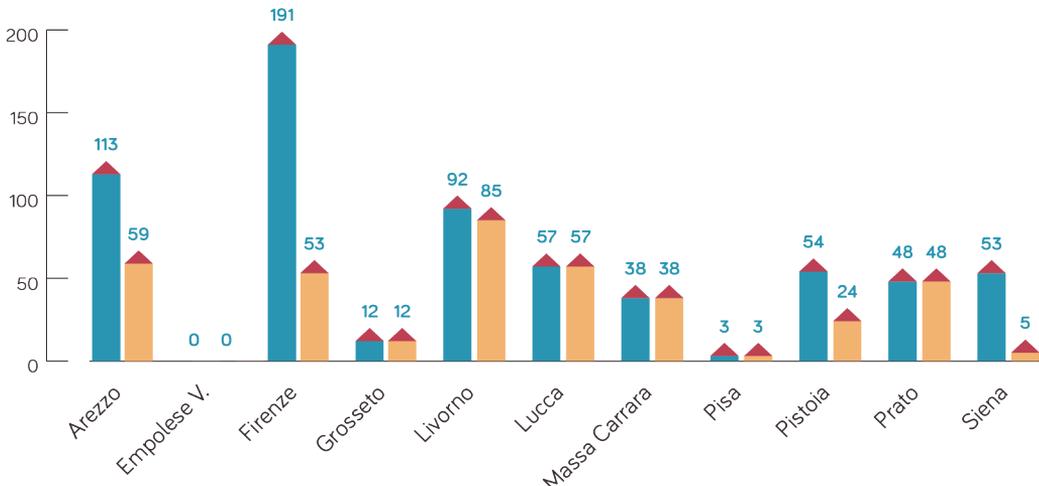
Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

**IL PATRIMONIO ABITATIVO ERP**

A fine 2016 erano in corso costruzione 661 nuovi alloggi Erp

Attualmente in Toscana risultano in costruzione 661 nuove unità immobiliari, di cui 384 dovrebbero essere consegnate nel corso del 2017 (di cui 85 nel LODE di Livorno, 59 in quello di Arezzo e 57 in quello di Lucca).

GRAFICO 6.4 - LA DISTRIBUZIONE PER LODE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP IN COSTRUZIONE (VAL. ASS.)



Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.





Nel corso del 2016 in Toscana sono state realizzate o acquisite 245 unità immobiliari, di cui 76 nel LODE di Livorno e 64 in quello lucchese. Nel 2015 si contavano invece 310 unità immobiliari realizzate o acquisite (521 unità nel 2014). Le nuove realizzazioni sono il frutto di interventi intrapresi nel corso degli ultimi anni grazie alle risorse stanziare dalla Regione che stanno progressivamente trovando conclusione.

BOX 6.1

## Le misure di sostegno all'edilizia pubblica

### “RISORSE REGIONALI PER IL TRIENNIO 2017-2019”

Con risorse proprie, la Regione Toscana ha garantito 100 milioni di euro di investimenti finalizzati a portare a termine gli interventi Erp iniziati e realizzare quelli programmati. Nel 2017 la Regione ha già assegnato allo scopo 24 milioni di euro, mentre la quota restante verrà assegnata tra la fine dell'anno e le due successive annualità.

### “PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA”

Azioni in attuazione del “Piano di edilizia abitativa”, di cui al d.p.c.m. 16 luglio 2009, finalizzate all'incremento del patrimonio Erp nei Comuni con popolazione inferiore a 30.000 abitanti e alla realizzazione di programmi integrati di edilizia residenziale sociale nei Comuni con popolazione superiore a 30.000 abitanti; con la deliberazione 29 settembre 2014, n. 795, la Giunta Regionale, prendendo atto dello stato di attuazione e avanzamento dei diversi interventi che compongono il Piano coordinato della Regione, ha approvato una proposta di modifica allo stesso Piano che prevede, a fronte di una spesa di 37.671.980 euro, la realizzazione di 179 alloggi Erp e 89

alloggi in locazione a canone sostenibile.

### “MISURE STRAORDINARIE, URGENTI E SPERIMENTALI INTEGRATIVE DELLE AZIONI PREVISTE DAL PROGRAMMA ERP”

Azioni promosse con la deliberazione del Consiglio Regionale 29 luglio 2009, n. 43; alla fine del 2014 risultavano assegnati oltre 100 milioni di euro per la realizzazione di interventi di costruzione<sup>1</sup> o di ripristino e riqualificazione<sup>2</sup> del patrimonio di edilizia residenziale pubblica che hanno interessato circa 1.200 alloggi.

<sup>1</sup> Si è trattato di interventi di recupero di fabbricati dismessi (già di proprietà pubblica), di acquisto e recupero, anche tramite interventi di demolizione e ricostruzione, di fabbricati residenziali già esistenti, di nuove costruzioni su aree edificabili (già di proprietà pubblica), nonché di acquisto di alloggi esistenti (misura B).

<sup>2</sup> Si è trattato di interventi di recupero, adeguamento funzionale e messa a norma di impianti, frazionamento/accorpamento di alloggi non assegnati e non assegnabili per grave degrado o inadeguatezza funzionale, nonché di trasformazione a uso residenziale di immobili o di loro parti non utilizzabili e non funzionali allo svolgimento di attività e servizi collettivi di fabbricati residenziali Erp (misura A)





### INTERVENTI SPECIALI DI RECUPERO E INCREMENTO DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Interventi di cui alla legge regionale 29 giugno 2011, n. 25; alla fine del 2014 risultavano attivati oltre 78 milioni di euro (dei 90 milioni di euro stanziati) per la realizzazione di 535 alloggi Erp.

### REINVESTIMENTO DELLE RISORSE DERIVANTI DA ECONOMIE DI GESTIONE O DALLA CESSIONE DI PATRIMONIO ERP

Nel 2014 è stata avviata una ricognizione delle risorse derivanti da economie di gestione o dalla cessione di quote del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, che ha consentito il reinvestimento di 20 milioni di euro in azioni autorizzate dalla Giunta Regionale nei LODE di Firenze, Livorno, Massa Carrara e Siena.

### RIPROGRAMMAZIONE DELLE RISORSE DEL FONDO GLOBALE REGIONI (EX GESCAL)

Nel 2014 la Giunta Regionale ha autorizzato le aziende per la casa operanti nei LODE di Empoli, Firenze, Livorno, Lucca, Pisa e Pistoia a utilizzare per interventi riqualificazione di patrimonio Erp le risorse (pari a 6.204.122 euro) derivanti dalle economie accertate a valere sul Fondo Globale Regionali (ex Gescal).

### ALLOGGI DI RISULTA

Con deliberazione della Giunta Regionale 21 ottobre 2013, n. 853, sono stati stanziati 10 milioni di euro per la realizzazione di interventi speciali di recupero, adeguamento e messa a norma di alloggi Erp non assegnabili per grave degrado o inadeguatezza funzionale<sup>3</sup> che, secondo le stime degli uffici regionali, dovrebbero consentire l'assegnazione di 500 - 1.000 alloggi "di risulta".

<sup>3</sup> Le risorse sono state ripartite con il decreto dirigenziale 5 novembre 2013, n. 4741, utilizzando come parametro il numero di alloggi gestito in ciascun ambito LODE.

#### BOX 6.2

### Il "Piano casa"

In termini di prospettiva, un nuovo impulso al rilancio dell'edilizia pubblica sembra infine provenire dal cosiddetto "Piano casa" (D.L. 47/2014, convertito con L. 80/2014), che all'articolo 3 ha previsto l'avvio di "un programma straordinario di realizzazione o di acquisto di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica e di manutenzione straordinaria del patrimonio esistente" da finanziare con le risorse

derivanti dalle alienazioni e all'articolo 4 ha stabilito "la formulazione di un programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica [...] sia attraverso il ripristino di alloggi di risulta sia per il tramite della manutenzione straordinaria degli alloggi anche ai fini dell'adeguamento energetico, impiantistico statico e del miglioramento sismico degli immobili."





Con riferimento a quest'ultimo punto con il decreto interministeriale 16 marzo 2015, n. 97, sono stati definiti i criteri per la formulazione del programma di ripristino degli alloggi, che ha una copertura finanziaria a livello nazionale di oltre 468 milioni di euro.

Il programma si compone di due linee di azione:

- a) gli interventi di non rilevante entità, finalizzati a rendere prontamente disponibili gli alloggi sfitti mediante lavorazioni di manutenzione e di efficientamento che richiedono lavori di importo inferiore a 15.000 euro da realizzarsi entro 60 giorni dal provvedimento regionale di concessione del finanziamento;
- b) gli interventi per il ripristino di alloggi di risulta e di manutenzione straordinaria, quali l'elevazione degli standard energetici, la messa in sicurezza delle componenti strutturali, la rimozione di manufatti e componenti edilizie con presenza di materiali nocivi e pericolosi (amianto, piombo, ecc.), il superamento delle barriere architettoniche, la manutenzione straordinaria sulle parti comuni e su quelle di pertinenza e i frazionamenti o gli accorpamenti, che richiedono lavori di importo superiore a 50.000 euro.

Agli interventi riconducibili alla lettera a) sono stati destinati 67,9 milioni di

euro, ripartiti su quattro anni, mentre per quelli collocabili all'interno della lettera b) sono stati previsti 400 milioni di euro, distribuiti su undici anni.

Alla Toscana sono stati attribuiti circa 26 milioni di euro, di cui circa 4,38 milioni di euro per gli interventi di non rilevante entità<sup>1</sup> che riguardano 356 alloggi, e oltre 22 milioni di euro per quelli di ripristino degli alloggi sfitti e di manutenzione straordinaria<sup>2</sup> su 1681 alloggi. Le proposte di intervento possono essere localizzate solo nei Comuni ad alta tensione abitativa, nei Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, o in quelli a disagio abitativo individuati nella programmazione regionale, e sono predisposte dalle aziende pubbliche per la casa.

<sup>1</sup> La ripartizione tra le Regioni delle risorse destinate a questa linea di intervento è avvenuta sulla base dei seguenti parametri: a) il numero di sfratti (peso 60%); b) il numero di alloggi sfitti in rapporto a quello degli alloggi di risulta presenti nell'intero territorio nazionale desunti dagli appositi elenchi trasmessi dalle Regioni (peso 40%).

<sup>2</sup> La ripartizione tra le Regioni delle risorse destinate a questa linea di intervento è invece avvenuta sulla base dei seguenti parametri: a) il numero di famiglie in affitto (peso 50%); b) il numero di alloggi Erp dichiarati in sede di trasmissione degli elenchi richiesti.

Nel 2016 sono state vendute 41 unità immobiliari, di cui 25 nel LODE di Grosseto. L'anno precedente le abitazioni vendute erano state 167, di cui 97 nel LODE di Massa.

Nel 2016 sono stati riconsegnati ai soggetti gestori 1.456 alloggi (contro i 1.327 dei dodici mesi precedenti e i 1.322 del 2014), di cui 350 nel LODE di Firenze, 219 in quello livornese e 197 in quello pisano. Il 36,9% delle unità





immobiliari è stata restituito per decesso dell'assegnatario (537 alloggi), il 28,6% per riconsegna spontanea (417 unità), il 19,8% per riconsegna per mobilità (288 unità), il 10,4% per decadenza (152 unità). Gli alloggi tornati nella disponibilità dei soggetti gestori per sfratto dell'assegnatario o per revoca di utilizzo autorizzato rappresentano rispettivamente il 2,2% e l'1,2% delle restituzioni avvenute nel corso del 2016.

#### LA DOMANDA DI ALLOGGI ERP

*Negli ultimi bandi generali emanati dai Comuni toscani sono state presentate oltre ventiseimila domande, di cui 21.798 ammesse*

Negli ultimi bandi generali emanati dai Comuni toscani (dati rilevati a luglio 2017) sono state presentate complessivamente oltre ventiseimila domande (26.091), di cui 21.798 ammesse. Rispetto alla rilevazione condotta nell'anno precedente, i nuclei familiari in possesso dei requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica sono diminuiti del 16% (erano 25.976).

Quasi tutti i Comuni capoluogo hanno da poco rinnovato le graduatorie: nei primi mesi del 2017 sono state pubblicate le graduatorie definitive per l'assegnazione di alloggi nei Comuni di Firenze, Lucca e Prato; nel corso del 2016 quelle di Arezzo, Empoli, Grosseto, Livorno, Massa e Siena. In occasione dei più recenti bandi generali emanati dai Comuni toscani hanno trovato applicazione i criteri più restrittivi stabiliti dalla L.R. 41/2015 per la presentazione delle domande (l'obbligo di residenza in Toscana da almeno 5 anni; per gli stranieri la richiesta di presentare un documento rilasciato dall'ambasciata o dal consolato che attesti l'assenza di proprietà immobiliari nel paese di origine). Un rilievo maggiore è stato invece attribuito alla presenza nel nucleo familiare di soggetti anziani e disabili.

La domanda proveniente dalla popolazione straniera residente in Toscana rappresenta una quota del 40,6% delle richieste complessivamente ammesse, contro il 39,8% della precedente rilevazione. Le domande provenienti da nuclei familiari nei quali sono presenti soggetti con invalidità e/o con figli disabili a carico sono circa 3.675 e rappresentano il 16,9% del totale delle domande ammesse.





TABELLA 6.25 - LA DISTRIBUZIONE PER LODE DELLE DOMANDE DI ALLOGGI ERP PRESENTI NELLE GRADUATORIE ORDINARIE VIGENTI (VAL. ASS.)

LODE	DOMANDE PRESENTATE	DOMANDE AMMESSE	% DOMANDE AMMESSE PRESENTATE DA STRANIERI
Arezzo	1.495	1.092	32,4
Empolese Valdelsa	993	831	50,7
Firenze	5.591	4.605	48,1
Grosseto	1.540	1.111	26,8
Livorno	3.509	3.271	28,1
Lucca	1.791	1.318	25,0
Massa Carrara	1.538	1.372	36,0
Pisa	4.007	3.383	46,0
Pistoia	1.208	1.097	36,6
Prato	1.910	1.718	53,7
Siena	2.509	2.000	45,1
Totale	26.091	21.798	40,6

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione graduatorie ERP per Comuni 2016

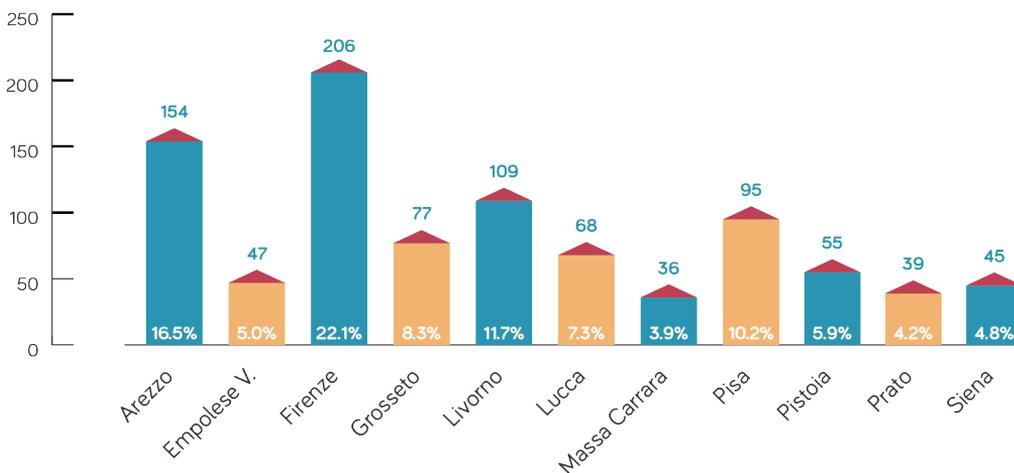
Gli alloggi assegnati nel 2016 sono stati 931, quasi 200 in meno rispetto all'anno precedente (1.126; mentre nel 2014 si contavano 1.404 assegnazioni), di cui il maggior numero nei LODE di Firenze (206, pari al 22,1% delle assegnazioni totali), Arezzo (154, 16,5%), Livorno (109, 11,7%) e Pisa (95, 10,2%). Il minor numero di assegnazioni si è invece avuto nei LODE di Massa Carrara (36, pari al 3,9%) e Prato (39, 4,2%).

LE ASSEGNAZIONI DI ALLOGGI ERP





GRAFICO 6.6 – GLI ALLOGGI DESTINATI NEL CORSO DEL 2016 PER LODE (VAL. ASS. E PERC.)



Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

Scomponendo i dati relativi alle assegnazioni per tipologia di assegnazione, si rileva come il 73,1% delle assegnazioni effettuate nel corso del 2016 provengano da graduatoria ordinaria (681 unità), il 18% da riserva per emergenza abitativa (168 unità) e il restante 8,8% da graduatorie specifiche (82 unità). Rispetto al 2015, risulta invariato o quasi il numero di assegnazioni per emergenza abitativa (erano 173), mentre risultano in calo le assegnazioni da graduatoria ordinaria (erano 854) e da graduatorie specifiche (erano 99).

Complessivamente, la quota di assegnazioni a famiglie straniere è pari al 35,9% del totale (il 48,2% per le assegnazioni per emergenza abitativa). Rispetto al 2015, si osserva un calo delle assegnazioni da graduatoria ordinaria a famiglie straniere (rappresentano il 33,3% del totale, contro il 40,6% dell'anno precedente). Un trend determinato dal fatto che molte delle graduatorie da cui i Comuni hanno attinto nel corso del 2016 erano vigenti da più anni; pertanto le famiglie assegnatarie non sono quelle collocate nelle prime posizioni delle graduatorie, ma quelle in una fascia più intermedia, un target nel quale, in proporzione, le famiglie italiane sembrano essere più rappresentate.

Il 16,7% degli alloggi Erp assegnati nel corso del 2016 sono stati destinati a nuclei familiari nei quali è presente almeno un componente con invalidità e/o con figli disabili a carico. Relativamente all'origine degli alloggi assegnati, si conferma la netta prevalenza delle unità immobiliari di risulta (741, pari al 79,6%). Le assegnazioni da nuova realizzazione sono passate da 236 nel 2014 a 192 nel 2015, fino a 161 nel corso del 2016 (pari al 17,3%).



TABELLA 6.28 – GLI ALLOGGI DESTINATI NEL CORSO DEL 2015 PER CITTADINANZA DELL'ASSEGNETARIO E TIPOLOGIA DI GRADUATORIA (VAL. ASS.)

LODE	GRADUATORIA ORDINARIA			GRADUATORIE SPECIFICHE (*)			EMERGENZA ALLOGGIATIVA			TOTALE			
	ITA	STR.	TOT.	ITA	STR.	TOT.	ITA	STR.	TOT.	ITA	STR.	TOT.	% STR.
Arezzo	104	44	148	0	0	0	4	2	6	108	46	154	29,9
Empolese V.	25	19	44	0	0	0	3	0	3	28	19	47	40,4
Firenze	49	65	114	19	17	36	23	33	56	91	115	206	55,8
Grosseto	36	14	50	13	1	14	10	3	13	59	18	77	23,4
Livorno	66	6	72	0	0	0	13	24	37	79	30	109	27,5
Lucca	42	15	57	2	0	2	6	3	9	50	18	68	26,5
Massa C.	13	4	17	6	0	6	12	1	13	31	5	36	13,9
Pisa	40	23	63	16	8	24	3	5	8	59	36	95	37,9
Pistoia	38	11	49	0	0	0	5	1	6	43	12	55	21,8
Prato	27	6	33	0	0	0	4	2	6	31	8	39	20,5
Siena	14	20	34	0	0	0	4	7	11	18	27	45	60,0
Totale	454	227	681	56	26	82	87	81	168	597	334	931	35,9

(\*) Giovani coppie, riserva anziani, riserva sfratti

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

TABELLA 6.30 – GLI ALLOGGI DESTINATI NEL CORSO DEL 2016 PER LODE E ORIGINE DEGLI ALLOGGI (VAL. ASS.)

	AREZZO	EMPOLESE VALDELSA	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOTALE
DI CUI DI NUOVA REALIZZAZIONE	35	0	72	12	15	4	0	14	0	0	9	161
DI CUI DI RISULTA	118	40	134	61	94	64	36	81	38	39	36	741
DI CUI DA INTERVENTI DI RECUPERO	0	7	0	4	0	0	0	0	15	0	0	26
DI CUI CONFERITI NEL PATRIMONIO	1	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	3
TOTALE	154	47	206	77	109	68	36	95	55	39	45	931

(\*) Si tratta di alloggi riconsegnati o ripristinati.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.





**IL TASSO DI SODDISFAZIONE DELLE DOMANDE ERP**

Nel 2016 sono stati assegnati 681 alloggi da graduatorie ordinarie, pari al 3,3% delle domande. In Toscana, nel periodo di validità delle graduatorie, trova soddisfazione circa l'11% del totale delle domande ammesse

Rapportando le 681 assegnazioni avvenute nel corso del 2016 da graduatoria ordinaria alle 21.798 famiglie presenti nelle graduatorie ordinarie, si può calcolare un tasso di soddisfazione annuo delle domande pari al 3,1%, un valore in linea con quello del 2015 (3,3%) e di circa un punto inferiore a quello del 2014 (4,2%). Se si considera che le graduatorie hanno mediamente un periodo di validità di circa tre anni, ne consegue che in Toscana viene soddisfatto circa il 10-11% del totale delle domande ammesse.

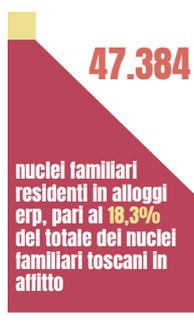
Complessivamente, secondo stime Federcasa, presso i Comuni italiani giacciono circa 650mila domande, un numero quasi pari al totale delle famiglie già assegnatarie di alloggi gestiti in locazione dalle Aziende Casa. In Toscana invece le domande ammesse sono meno della metà rispetto al numero di famiglie già assegnatarie

TABELLA 6.31 - IL RAPPORTO TRA LE DOMANDE AMMESSE NELLE GRADUATORIE ERP ORDINARIE E LE ASSEGNAZIONI DA GRADUATORIA ORDINARIA AVVENUTE NEL 2016

	AREZZO	EMPOLESE VALDELSA	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOTALE
DOMANDE AMMESSE (A)	1092	831	4.605	1.111	3.271	1.318	1.372	3.383	1.097	1.718	2.000	21.798
ASSEGNAZIONI DA GRADUATORIA ORDINARIA (B)	148	44	114	50	72	57	17	63	49	33	34	681
ASSEGNAZIONI SU DOMANDE AMMESSE (B / A)	13,6	5,3	2,5	4,5	2,2	4,3	1,2	1,9	4,5	1,9	1,7	3,1

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione graduatorie ERP per Comuni 2016 e Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

**LE FAMIGLIE RESIDENTI NEGLI ALLOGGI ERP**



Relativamente allo stato di occupazione degli alloggi Erp, al 31 dicembre 2016 il 93,9% risulta assegnato ad inquilini con regolare contratto di locazione. Nell'1,1% dei casi (537 unità, contro le 545 di fine 2015 e le 578 di fine 2014) si rileva invece un'occupazione senza titolo, come conseguenza di vicende intervenute nel corso del rapporto locativo (quali, ad esempio, la decadenza per morosità, per superamento del limite reddituale, irregolare utilizzo dell'alloggio o inesistenza dei presupposti per un subentro nella titolarità di una locazione) o per la mancanza del titolo (a seguito, ad esempio, della sua illecita trasmissione). Da segnalare inoltre i 256 casi di alloggi occupati abusivamente (245 a fine 2015, 274 a fine 2014), pari allo 0,5%. A livello di LODE, la percentuale più elevata di occupazioni senza titolo si registra a Massa Carrara (4%), mentre il maggior numero di occupazioni



abusive si conta a Livorno (121 unità, pari all'1,4% del totale degli alloggi) e Firenze (75 unità, pari allo 0,6%). A livello nazionale (dati Federcasa-Nomisma) il fenomeno dell'abusivismo riguarda ben il 6,4% degli alloggi Erp.

Complessivamente negli alloggi Erp toscani risiedono 47.384 nuclei familiari – per un totale di 114.972 individui (2,43 componenti per famiglia) – circa tre famiglie ogni cento residenti nella regione (il 2,9%) e il 18,3% di quelle che, secondo i dati dell'ultimo “Censimento generale della popolazione e delle abitazioni”, vivono in una casa in locazione. Rispetto al totale delle famiglie che vivono in affitto, la percentuale più elevata di nuclei familiari in alloggi Erp si calcola per il LODE di Livorno (29,4%); seguono Massa Carrara (24,3%), Grosseto (21,2%) e Pisa (20,8%). Le percentuali più basse si rilevano invece per i LODE di Pistoia (10,5%), Prato (11,2%) e Siena (12,1%).

Le famiglie unipersonali sono 12.472, oltre un quarto del totale di quelle che vivono in un alloggio Erp (il 26,3%, con un incremento di mezzo punto percentuale rispetto al dato rilevato a fine 2015), con valori più elevati della media regionale nei LODE di Arezzo (29,1%), Siena (28,8%), Firenze (28,2%), Grosseto (28%), Livorno (27,5%) e Pistoia (27,1%). All'interno di tale gruppo, la quota di famiglie composte solo da un assegnatario di età uguale o superiore a 85 anni è pari al 13,4%.

Per quanto riguarda la cittadinanza degli assegnatari degli alloggi Erp (i dati si riferiscono allo stock complessivo di famiglie residenti in alloggi Erp al 31 dicembre 2016), i nuclei familiari stranieri rappresentano l'8,8% del totale (un valore in linea con quello rilevato dodici mesi prima: 8,6%). La percentuale più elevata di assegnatari di cittadinanza non italiana si rileva nel LODE di Arezzo (21,4%); seguono Pisa (13,5%), Empolese Valdelsa (10,4%) e Prato (10,4%).

In Toscana i nuclei familiari nei quali sono presenti soggetti invalidi sono circa diecimila e rappresentano circa un quinto del totale dei nuclei familiari residenti in alloggi Erp (20,6%). I nuclei familiari nei quali sono presenti figli disabili sono invece oltre mille, pari al 2,4% del totale.



TABELLA 6.13 - LA DISTRIBUZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP PER STATO DI OCCUPAZIONE (VAL. ASS.)

	AREZZO	EMPOLESE VALDELSA	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOTALE
<b>LOCAZIONE REGOLARE (*)</b>	3.060	1.446	11.978	3.041	7.946	3.855	3.276	5.983	1.974	1.692	2.340	46.591
<b>OCCUPAZIONE SENZA TITOLO</b>	0	10	124	19	119	30	147	62	11	8	7	537
<b>OCCUPAZIONE ABUSIVA (**)</b>	4	0	75	12	121	17	13	14	0	0	0	256
<b>SFITTI/ NON OCCUPATI</b>	75	88	595	93	289	152	227	273	128	85	228	2.233
<b>ND</b>	0	0	0	0	0	0	74	3	0	0	0	77
<b>TOTALE</b>	3.139	1.544	12.772	3.165	8.475	4.054	3.737	6.335	2.113	1.785	2.575	49.694

(\*) Compresa le assegnazioni per emergenza abitativa

(\*\*) Anche in attesa di provvedimento amministrativo

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

TABELLA 6.16 - IL RAPPORTO TRA I NUCLEI FAMILIARI CHE ABITANO IN AFFITTO E QUELLI RESIDENTI IN ALLOGGI ERP

LODE	NUCLEI FAMILIARI IN ALLOGGI ERP (A)	NUCLEI FAMILIARI IN AFFITTO (B)	% NUCLEI FAMILIARI IN AFFITTO RESIDENTI IN ALLOGGI ERP (A/ B)
Arezzo	3.064	21.198	14,5
Firenze - Empolese Valdelsa (*)	13.633	76.226	17,9
Grosseto	3.072	14.479	21,2
Livorno	8.186	27.824	29,4
Lucca	3.902	22.978	17,0
Massa Carrara	3.436	14.145	24,3
Pisa	6.059	29.149	20,8
Pistoia	1.985	18.888	10,5
Prato	1.700	15.188	11,2
Sienna	2.347	19.440	12,1
Totale	47.384	259.515	18,3

(\*) Il dato censuario sui nuclei familiari in affitto è disponibile a livello provinciale

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016, e Istat, 15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni.



Il canone di locazione viene calcolato prendendo in considerazione la situazione reddituale del nucleo familiare, così come determinata ai fini dell'assegnazione dell'alloggio, nei limiti di importi definiti con riferimento alle caratteristiche dell'alloggio<sup>7</sup>. In particolare, le famiglie assegnatarie vengono collocate in tre distinte aree (in relazione alla loro situazione reddituale e, per la prima area, anche alla fonte del reddito) a cui corrispondono specifiche modalità di determinazione del canone: l'area del "canone sociale", l'area del "canone protetto" e l'area del "canone massimo".

I CANONI DI  
LOCAZIONE DEGLI  
ALLOGGI ERP

Il 58,1% degli inquilini degli alloggi Erp appartiene all'area del "canone protetto" e il 35,8% a quella del "canone sociale".

I nuclei familiari che rientrano nell'area del "canone protetto" sono 27.517, pari al 58,1%; quelli che versano un "canone sociale" risultano invece 16.980 (35,8%). I LODE che presentano l'inquilinato in condizioni di maggior disagio economico sono quelli di Prato, dove ad oltre la metà degli assegnatari (870 famiglie su 1.700, pari al 51,2%) è richiesto il pagamento del canone sociale, e di Lucca (1.872 famiglie su 3.902, pari al 48%). I valori più bassi, in termini di incidenza di tale tipologia di canone, si rilevano invece nell'Empolese Valdelsa e a Firenze (28,2% per entrambi i LODE).

TABELLA 6.20 - LA DISTRIBUZIONE DEI NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI NEGLI ALLOGGI ERP PER TIPOLOGIA DI CANONE DI LOCAZIONE (VAL. ASS.)

LODE	CANONE SOCIALE	CANONE PROTETTO	CANONE MASSIMO	CANONE SANZIONATORIO	INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE	ALTRO (*)	TOTALE
Arezzo	952	1.974	33	3	4	98	3.064
Empolese V.	410	961	27	18	0	40	1.456
Firenze	3.428	8.006	472	42	229	0	12.177
Grosseto	1.193	1.402	339 (**)	4	42	92	3.072
Livorno	3.235	4.438	117	156	240	0	8.186
Lucca	1.872	1.863	58	30	62	17	3.902
Massa C.	1.170	1.973	71	40	160	22	3.436
Pisa	2.255	3.488	81	155	62	18	6.059
Pistoia	751	1.170	19	18	11	16	1.985
Prato	870	796	17	9	8	0	1.700
Siena	844	1.446	26	24	7	0	2.347
Totale	16.980	27.517	1.260	499	825	303	47.384

(\*) Alloggi a canone oggettivo, concordato o in attesa di calcolo

(\*\*): A Grosseto i canoni sono distribuiti in cinque fasce; il valore "canone massimo" comprende i canoni di fascia I e di fascia L

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

<sup>7</sup> Ai sensi dell'art.24 della LR96/1996 e ss.mm.ii.





LA MOROSITÀ DEGLI  
INQUILINI ERP



Per comprendere la capacità di autosostentamento del sistema dell'edilizia residenziale pubblica è importante analizzare i livelli di morosità delle famiglie assegnatarie sul pagamento dei canoni di locazione e delle utenze. Livelli elevati di morosità incidono infatti sull'equilibrio gestionale, scaricandosi in primo luogo sull'ammontare di risorse disponibili per le opere di manutenzione del patrimonio abitativo, in assenza delle quali si innesca un circolo vizioso fatto da rapido deperimento degli alloggi, grandi difficoltà nella realizzazione degli interventi di riadattamento di quelli resi liberi e, conseguentemente, ritardi nell'effettuazione delle nuove assegnazioni.

In occasione del Sesto Rapporto sulla condizione abitativa, per analizzare i livelli di morosità della famiglie assegnatarie, è stata introdotta una nuova scheda analitica di rilevazione, compilata da tutti i soggetti gestori. I dati raccolti sono presentati in forma aggregata nelle tabelle successive.

TABELLA 6.39 - LA MOROSITÀ IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2017 SUL TOTALE BOLLETTATO (CANONI DI LOCAZIONE) - ANNI 2007-2016

ANNO DI RIFERIMENTO	TOTALE BOLLETTATO NELL'ANNO DI RIFERIMENTO	SCOPERTO AL 30.04.2017	% MOROSITÀ
2007	€ 58.183.581,30	€ 2.005.830,74	3,45%
2008	€ 63.480.653,86	€ 2.524.182,80	3,98%
2009	€ 60.590.358,77	€ 2.221.210,24	3,67%
2010	€ 64.783.630,24	€ 3.087.160,63	4,77%
2011	€ 61.404.980,31	€ 3.048.832,81	4,97%
2012	€ 62.867.740,92	€ 3.720.502,76	5,92%
2013	€ 59.599.016,08	€ 4.011.635,77	6,73%
2014	€ 62.195.291,57	€ 4.963.930,99	7,98%
2015	€ 61.468.261,59	€ 5.274.618,50	8,58%
2016	€ 65.083.216,81	€ 7.767.282,69	11,93%

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2016.



TABELLA 6.40 – LA MOROSITÀ IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2017 SUL TOTALE BOLLETTATO (SERVIZI, IMPOSTE, ESAZIONE...) - ANNI 2007-2016

ANNO DI RIFERIMENTO	TOTALE BOLLETTATO NELL'ANNO DI RIFERIMENTO	SCOPERTO AL 30.04.2017	% MOROSITÀ
2007	€ 16.005.769,52	€ 818.950,69	5,12%
2008	€ 15.494.160,85	€ 1.023.679,85	6,61%
2009	€ 15.421.785,60	€ 1.190.543,03	7,72%
2010	€ 17.102.759,12	€ 1.402.111,01	8,20%
2011	€ 16.698.560,12	€ 1.543.084,30	9,24%
2012	€ 17.525.926,68	€ 1.959.629,02	11,18%
2013	€ 17.537.986,07	€ 2.338.123,75	13,33%
2014	€ 16.983.101,60	€ 2.870.561,91	16,90%
2015	€ 17.652.593,51	€ 2.916.462,79	16,52%
2016	€ 18.132.537,17	€ 3.547.412,01	19,56%

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP – Anno 2016.

TABELLA 6.41 – LA MOROSITÀ CONSOLIDATA IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2017 SUL TOTALE BOLLETTATO (CANONI DI LOCAZIONE) - SOMMA PROGRESSIVA 2007-2016

ANNO DI RIFERIMENTO	TOTALE BOLLETTATO FINO ALL'ANNO (SOMMA PROGRESSIVA)	SCOPERTO AL 30.04.2017 (SOMMA PROGRESSIVA)	% MOROSITÀ
2007	€ 58.183.581,30	€ 2.005.830,74	3,45%
2008	€ 121.664.235,16	€ 4.530.013,54	3,72%
2009	€ 182.254.593,93	€ 6.751.223,78	3,70%
2010	€ 247.038.224,17	€ 9.838.384,41	3,98%
2011	€ 308.443.204,48	€ 12.887.217,22	4,18%
2012	€ 371.310.945,40	€ 16.607.719,98	4,47%
2013	€ 430.909.961,48	€ 20.619.355,75	4,79%
2014	€ 493.105.253,05	€ 25.583.286,74	5,19%
2015	€ 554.573.514,64	€ 30.857.905,24	5,56%
2016	€ 619.656.731,45	€ 38.625.187,93	6,23%

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP – Anno 2016.





TABELLA 6.42 - LA MOROSITÀ IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2017 SUL TOTALE BOLLETTATO (SERVIZI, IMPOSTE, ESAZIONE...) - SOMMA PROGRESSIVA 2007-2016

ANNO DI RIFERIMENTO	TOTALE BOLLETTATO FINO ALL'ANNO (SOMMA PROGRESSIVA)	SCOPERTO AL 30.04.2017 (SOMMA PROGRESSIVA)	% MOROSITÀ
2007	€ 16.005.769,52	€ 818.950,69	5,12%
2008	€ 31.499.930,37	€ 1.842.630,54	5,85%
2009	€ 46.921.715,97	€ 3.033.173,57	6,46%
2010	€ 64.024.475,09	€ 4.435.284,58	6,93%
2011	€ 80.723.035,21	€ 5.978.368,88	7,41%
2012	€ 98.248.961,89	€ 7.937.997,90	8,08%
2013	€ 115.786.947,96	€ 10.276.121,65	8,88%
2014	€ 132.770.049,56	€ 13.146.683,56	9,90%
2015	€ 150.422.643,07	€ 16.063.146,35	10,68%
2016	€ 168.555.180,24	€ 19.610.558,36	11,63%

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2016.

Le tabelle 6.39 (canoni di locazione) e 6.40 (utenze e servizi) prendono in considerazione il dato dell'andamento della morosità di un determinato anno vista al termine degli anni successivi: questo, in effetti, è il miglior indicatore dell'efficacia dell'attività di recupero, prima stragiudiziale e poi amministrativa o giudiziale. Si osserva ad esempio, che se al 30 aprile 2017 la morosità da canoni di locazione dell'anno 2016 è pari all'11,93% (un tasso di adempimento spontaneo/tempestivo che si mantiene su livelli decisamente buoni, anche rispetto alle dinamiche nazionali), alla stessa data la morosità dell'anno di riferimento 2011 (a distanza di 5 anni) è inferiore al 5% (su 61.404.980 euro "bollettati" nell'anno, risultano crediti per 3.048.832 euro, per una morosità pari al 4,97%).

Non irrilevante risulta la problematica del costo dei servizi accessori (riscaldamento, ascensori, fosse biologiche, etc): a fronte ad esempio di un canone sociale, l'incidenza dei servizi, la cui entità è dipendente dalle caratteristiche e collocazione dell'alloggio che non sono però scelti dall'assegnatario, può essere percentualmente molto elevata.

Al 30 aprile 2017 la morosità da servizi accessori dell'anno 2016 ammonta complessivamente a 3.547.412 euro, e rappresenta oltre il 30% della morosità totale al termine dell'anno (il 31,4% di 11.314.695 euro).

Nelle tabelle 6.41 (canoni di locazione) e 6.42 (utenze e servizi) il dato della morosità consolidata viene letto nella sua effettiva consistenza in termini



percentuali sull'emesso del periodo considerato. Nel decennio 2007-2016 gli enti gestori Erp toscani hanno "bollettato" complessivamente circa 620 milioni di euro (619.656.731 euro) di canoni di locazione, per uno scoperto al 30.04.2017 di 38.625.187 euro, pari al 6,23%. Un dato che, considerata la particolare utenza, appare certamente compatibile con il servizio prestato.

Sempre nel decennio 2007-2016 il totale "bollettato" per servizi accessori è pari a 168.555.180 euro, per uno scoperto al 30.04.2017 di 19.610.558 euro, pari all'11,63%.

Dopo lo stanziamento di 200 milioni di euro per il biennio 2014-2015 (decreto legge 28 marzo 2014, n. 47) il Fondo nazionale per il sostegno alle abitazioni in locazione non è stato rifinanziato per il 2016. Da tale Fondo la Toscana aveva ricevuto 12,5 milioni di euro complessivi per il biennio 2014-2015 destinati al sostegno alla locazione.

L'azzeramento delle risorse nazionali del Fondo è stato parzialmente compensato da un aumento delle risorse stanziare dalla Regione, passate dai 2 milioni di euro del 2015 ai 5 milioni del 2016; anche le risorse stanziare dai Comuni hanno subito una contrazione nell'ultimo anno (da 6 a 5,4 milioni di euro), contribuendo ad una dotazione complessiva del Fondo sociale per l'affitto pari a 10,4 milioni di euro.

Nel 2016, rispetto all'annualità precedente, si è registrata una sostanziale stabilità nel numero di richieste di contributo affitto (da 21.534 a 21.426), cui ha però corrisposto un arretramento più significativo delle erogazioni del contributo da parte dei Comuni (-13%), in ragione delle minori risorse a disposizione. Si conferma l'allineamento verso il basso delle domande presentate per la fascia B; la fascia A, che rappresenta i nuclei familiari in condizioni di maggiore fragilità economica, costituisce l'82,8% di tutte le domande presentate a livello regionale.

Il tasso di soddisfazione delle domande raggiunge, a livello regionale, il 20,3% con quasi 12 milioni di euro erogati, di cui 5,4 milioni da risorse dei Comuni.

Per quanto riguarda le domande non ammesse al contributo affitto, le principali motivazioni sono state le seguenti: incidenza del canone di locazione su ISE inferiore ai limiti fissati (15,6%); ISE o ISEE superiori rispetto a quanto individuato come tetto per l'accesso (8,9%); mancanza del requisito della residenza (7%).

IL "FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO" EX L. 431/98





TABELLA 4.3 - LE RISORSE (IN EURO) DEL FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO TRA IL 2010 E IL 2016

ANNO	STANZIAMENTO MINISTERIALE	TRASFERIMENTO ALLA TOSCANA
2010	181.101.060,00	10.402.999,85
2011	141.268.540,94	8.884.878,95
2012	9.896.732,00	628.258,72
2013	0,00	0,00
2014	100.000.000,00	6.254.060,52
2015	100.000.000,00	6.254.060,52
2016	0,00	0,00

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

TABELLA 4.4 - LE RISORSE COMPLESSIVE (IN EURO) DEL FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO STANZIATE IN TOSCANA TRA IL 2010 ED IL 2016

ANNO	RISORSE STATALI	RISORSE REGIONALI	RISORSE COMUNALI	RISORSE TOTALI
2010	10.402.999,85	6.500.000,00	7.942.110,49	24.845.110,34
2011	8.884.878,95	8.000.000,00	7.543.454,00	24.428.332,95
2012	628.258,72	14.000.000,00	8.874.673,40	23.502.932,12
2013	0	11.500.000,00	6.578.555,16	18.078.555,16
2014	6.254.060,52	7.987.690,47	6.028.686,00	20.270.436,99
2015	6.254.060,52	2.000.000,00	6.019.364,74	14.273.425,28
2016	0,00	5.000.000,00	5.440.990,00*	10.440.990,00**

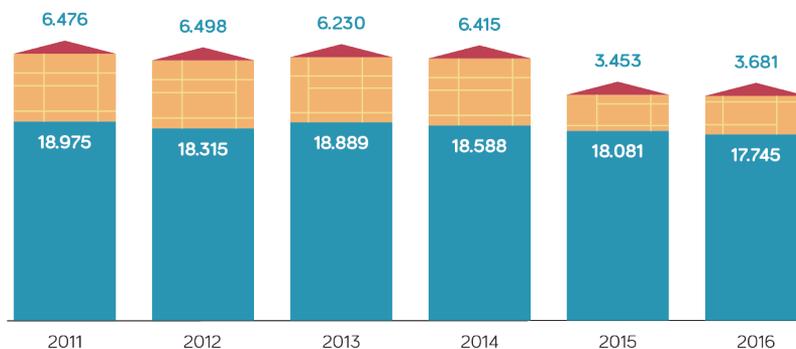
\*: Dato dichiarato dai Comuni prima dell'apertura dei bandi.

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

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

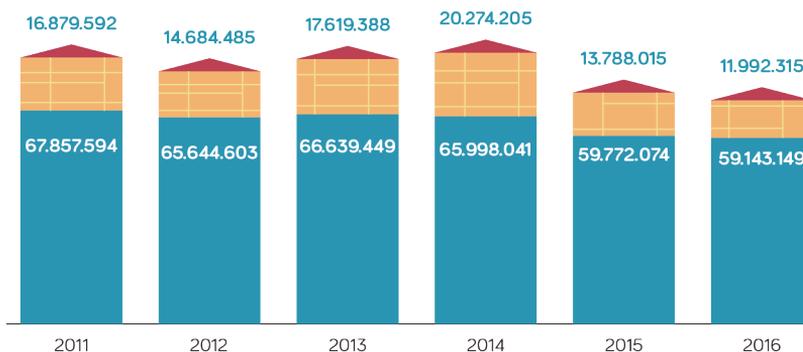


FIGURA 4.1 - LE DOMANDE DI CONTRIBUTO AFFITTO PRESENTATE DAL 2011 AL 2016, DISTINTE TRA FASCIA A E FASCIA B (VAL. ASS.)



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

FIGURA 4.2 - L'IMPORTO COMPLESSIVO RICHIESTO ED EROGATO PER LE DOMANDE DI CONTRIBUTO AFFITTO PRESENTATE DAL 2011 AL 2016 (VAL. ASS.)



Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative



**IL CONTRIBUTO PER L'AUTONOMIA ABITATIVA DEI GIOVANI (PROGETTO "GIOVANI SI")**

*Complessivamente, dal 2012 al 2015 hanno beneficiato dei contributi toscani 5.301 giovani toscani (4.138 contratti di affitti finanziati), per un contributo complessivo di 54,5 milioni di euro. Il prossimo bando è in uscita a inizio 2018*

Giovanisì è il progetto della Regione Toscana per l'autonomia dei giovani finanziato con risorse nazionali, regionali ed europee e strutturato in 6 macroaree (Tirocini, Casa, Servizio civile, Fare Impresa, Lavoro, Studio e Formazione). Nell'ambito degli interventi per l'autonomia abitativa dalla famiglia di origine, la Regione Toscana, con bandi aperti periodicamente, prevede contributi di durata triennale per il sostegno al pagamento dell'affitto.

Complessivamente, dal 2012 al 2015 (con la pubblicazione di cinque bandi) hanno beneficiato dei contributi toscani 5.301 giovani toscani (4.138 contratti di affitti finanziati), per un contributo complessivo di 54,5 milioni di euro. Le domande pervenute al termine dell'ultimo bando, scaduto il 31 gennaio 2015, sono state superiori al numero dei contributi previsti dalle risorse stanziare; le 400 domande risultate idonee ma non ammesse al finanziamento in una prima fase (Decreto n.3132 del 3 luglio 2015) sono state successivamente finanziate dalla Regione (Decreto n.4476 del 29 settembre 2015), coprendo la totalità delle 1.476 domande di contributo valutate idonee. Con l'approvazione della Delibera n.1271 del 20-11-2017, che stabilisce e aggiorna i criteri del nuovo bando per il contributo affitto Giovanisì, la Regione Toscana, ha dato il via al percorso che porterà all'approvazione del nuovo bando a sostegno dell'autonomia

**TABELLA 4.7 - LE DOMANDE PRESENTATE, AMMESSE E I BENEFICIARI DEI CONTRIBUTI EROGATI A VALERE SUL 5° BANDO GIOVANISÌ(\*) (VAL. ASS. E PERC.) ED IL TASSO DI SODDISFAZIONE DELLE DOMANDE AMMESSE**

PROVINCIA	PRESENTATE (A)		AMMESSE (B)		NUCLEI FAMILIARI BENEFICIARI (C) (**)		TASSO DI SODDISFAZIONE DELLA DOMANDA (B/C*100)
	NR.	%	NR.	%	NR.	%	
Arezzo	333	12,0	195	13,2	195	13,2	100
Firenze	627	22,6	343	23,2	343	23,2	100
Grosseto	143	5,2	79	5,4	79	5,4	100
Livorno	304	11,0	166	11,2	166	11,2	100
Lucca	300	10,8	146	9,9	146	9,9	100
Massa Carrara	190	6,9	96	6,5	96	6,5	100
Pisa	303	10,9	158	10,7	158	10,7	100
Pistoia	188	6,8	90	6,1	90	6,1	100
Prato	232	8,4	130	8,8	130	8,8	100
Siena	137	4,9	72	4,9	72	4,9	100
Non disp.	12	0,4	1	0,1	1	0,1	100
Toscana	2.769	100,0	1.476	100,0	1.476	100,0	100

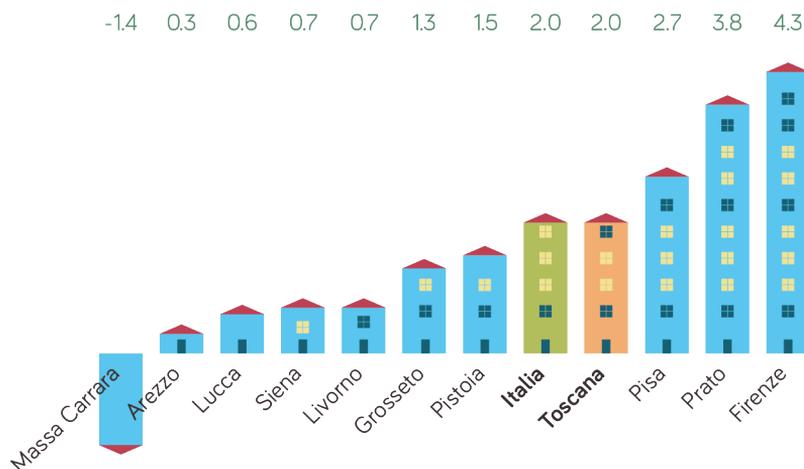
(\*) "Misure a sostegno dell'autonomia abitativa dei giovani. Contributo al pagamento del canone di locazione" (quarta "finestra") DD 5882 del 03/12/2014, scaduto il 31 gennaio 2015. (\*\*) La Regione Toscana ha approvato il Decreto dirigenziale n. 4476 del 29.9.2015 con il quale sono ammesse a contributo anche le 462 domande ritenute inizialmente "idonee ma non finanziabili".

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



# 3 UNA SINTESI DEL “SESTO RAPPORTO SULLA CONDIZIONE ABITATIVA”: IL CRUSCOTTO DEGLI INDICATORI

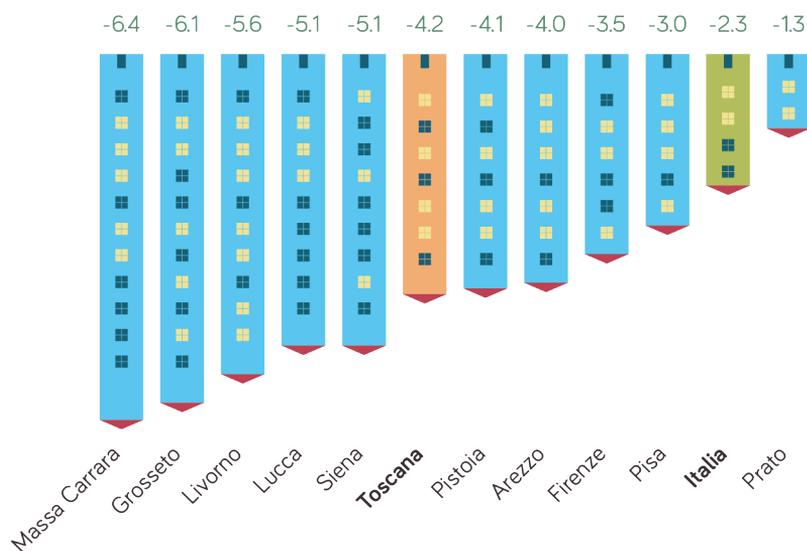
VARIAZIONE PERCENTUALE DELLA POPOLAZIONE NEL PERIODO 2012/2017



Fonte: elaborazioni su dati Demostat. Dati al 1° gennaio

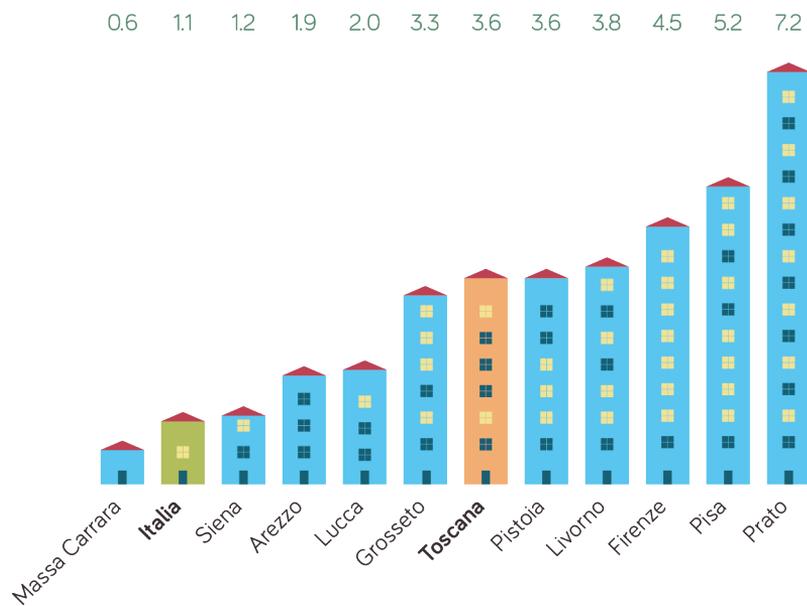


CRESCITA NATURALE DELLA POPOLAZIONE PER 1.000 ABITANTI (2016)



Fonte: elaborazioni su dati Demolstat

SALDO MIGRATORIO TOTALE PER 1.000 ABITANTI (2016)

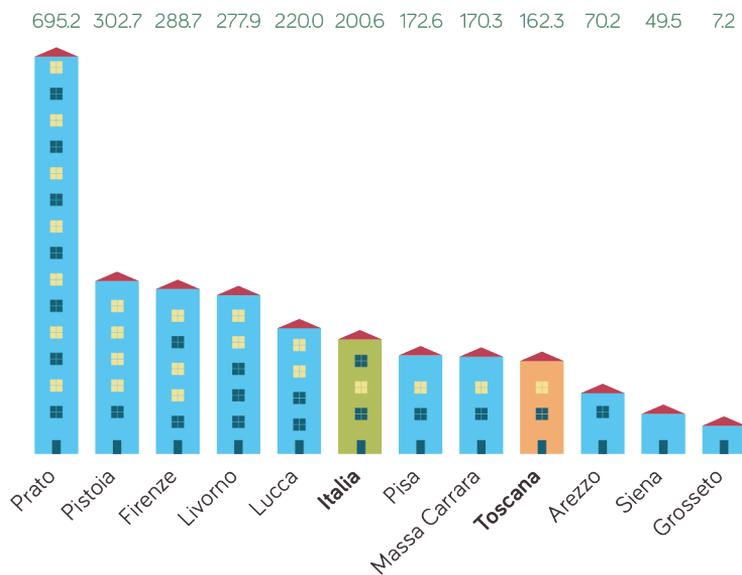


Fonte: elaborazioni su dati Demolstat





DENSITÀ ABITATIVA (ABITANTI PER KMQ) - ANNO 2017



Fonte: elaborazioni su dati Demostat. Dati al 1° gennaio

INDICE DI VECCHIAIA (2017)

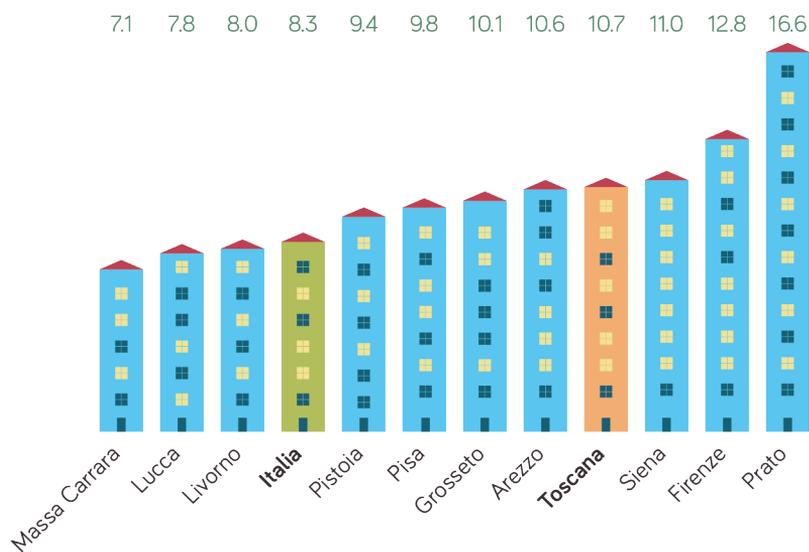


Fonte: elaborazioni su dati Demostat. Dati al 1° gennaio



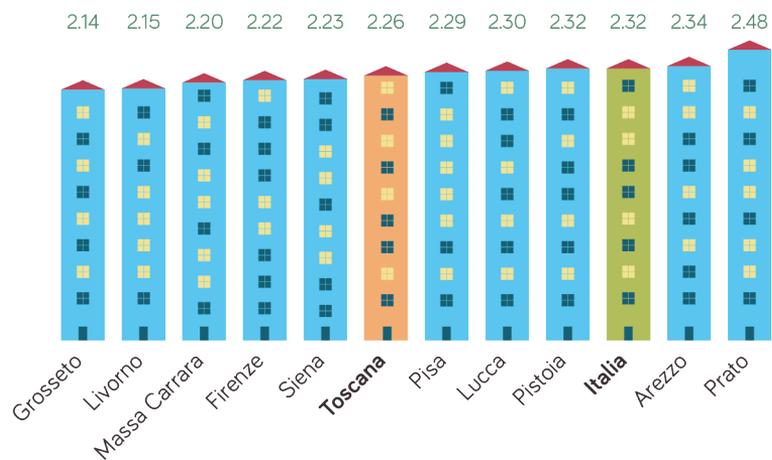


STRANIERI OGNI 100 RESIDENTI (2017)



Fonte: elaborazioni su dati Demolstat. Dati al 1° gennaio

NUMERO MEDIO COMPONENTI PER FAMIGLIA (2016)

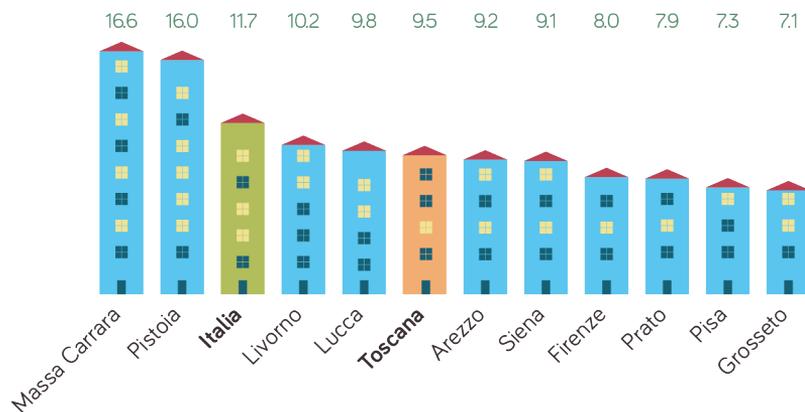


Fonte: Demolstat





TASSO DI DISOCCUPAZIONE (2016)



Fonte: Istat (RCFL media annuale)

NUMERO DI IMMOBILI RESIDENZIALI OGNI 100 FAMIGLIE (2016)

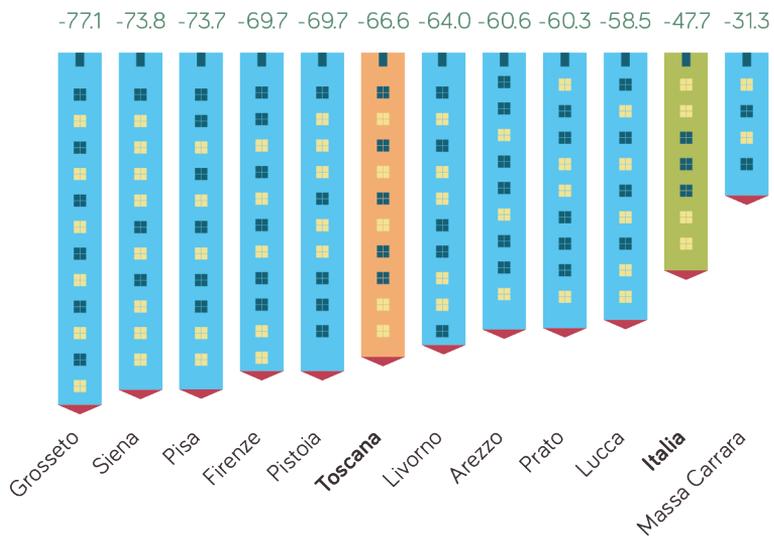


Fonte: elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate - Statistiche catastali e Demolstat



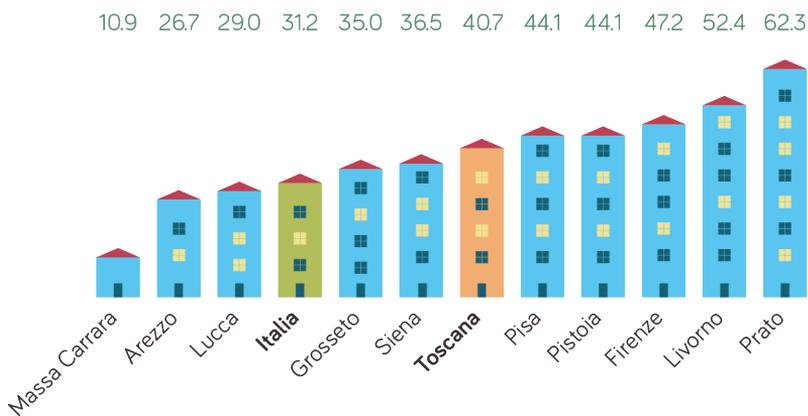


ANDAMENTO PERMESSI DI COSTRUIRE NUOVE ABITAZIONI (VARIAZIONE % NEL PERIODO 2012/2015)



Fonte: Elaborazioni su dati Istat - Statistiche sui permessi a costruire

ANDAMENTO DELLE TRANSAZIONI DI UNITÀ IMMOBILIARI (VARIAZIONE % NEL PERIODO 2013/2016)

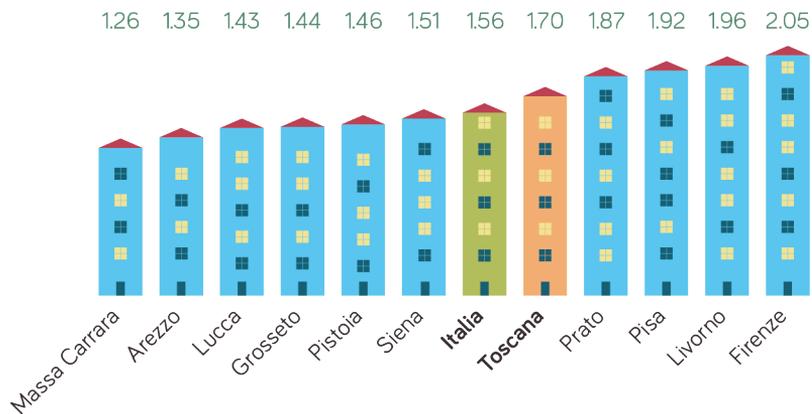


Fonte: Agenzia delle Entrate - Rapporto Immobiliare





INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE 2016 (QUOTA PERCENTUALE DELLO STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI COMPRAVENDITA)



Fonte: Agenzia delle Entrate - Rapporto Immobiliare

NUMERO PROVVEDIMENTI DI SFRATTO EMESSI OGNI 100 FAMIGLIE IN AFFITTO AL NETTO DELLE FAMIGLIE CHE ABITANO IN ALLOGGI ERP (2016)



Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative e Istat, 15° Censimento della popolazione e delle abitazioni



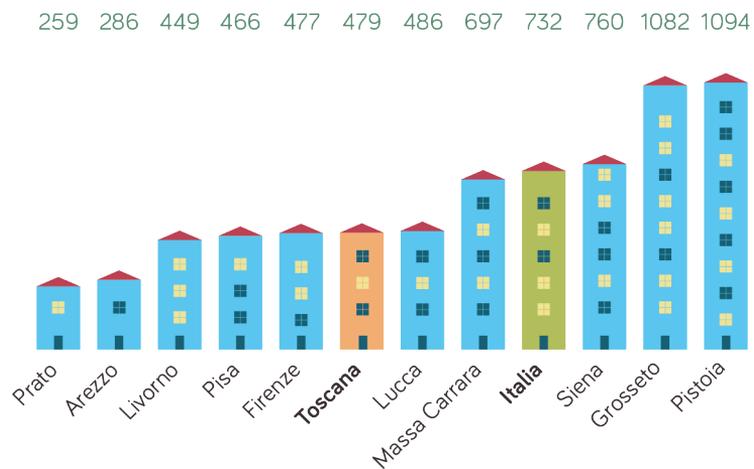


RAPPORTO TRA FAMIGLIE RESIDENTI E PROVVEDIMENTI DI SFRATTO EMESSI (2016) (UN PROVVEDIMENTO DI SFRATTO OGNI N. FAMIGLIE RESIDENTI)



Fonte: Elaborazioni su dati Ministero dell'Interno e Demostat

RAPPORTO TRA FAMIGLIE RESIDENTI E SFRAATTI ESEGUITI (2016) (UNO SFRAATTO OGNI N. FAMIGLIE RESIDENTI)

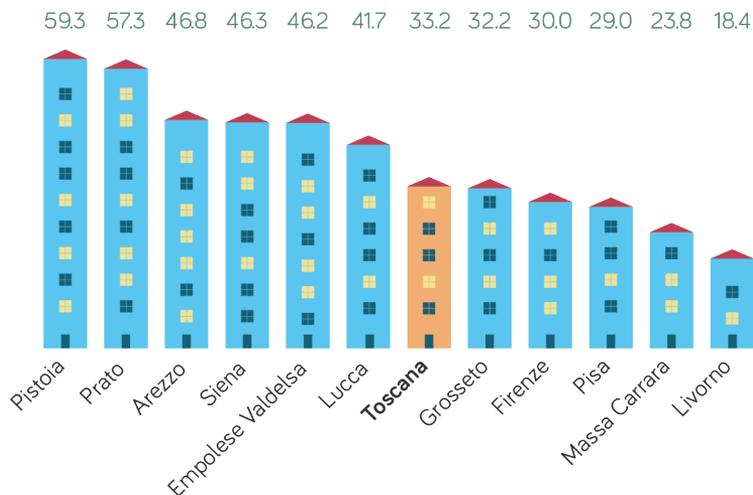


Fonte: Elaborazioni su dati Ministero dell'Interno e Demostat



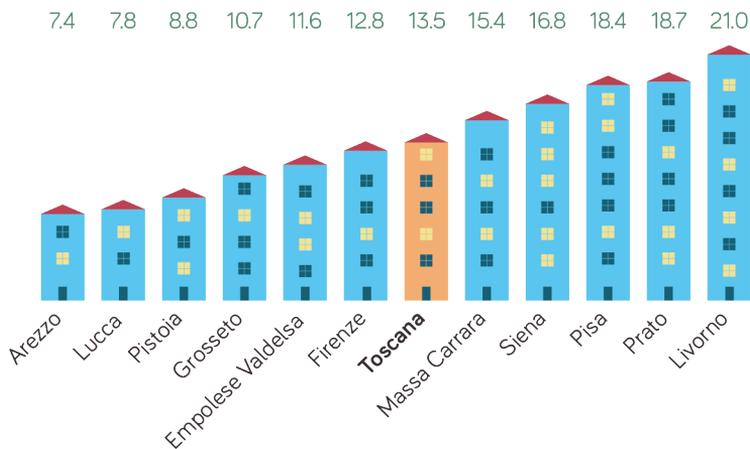


RAPPORTO TOTALE FAMIGLIE RESIDENTI/ NUMERO ALLOGGI GESTITI DA AGENZIE PUBBLICHE PER LA CASA NEL 2016 (UN ALLOGGIO ERP OGNI N. FAMIGLIE RESIDENTI)



Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative e Demolstat

DOMANDE ERP AMMESSE OGNI 1.000 FAMIGLIE RESIDENTI (\*)



Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative e Demolstat





NUMERO ALLOGGI ERP ASSEGNATI NEL 2016 OGNI 100 DOMANDE AMMESSE IN GRADUATORIA (\*)



Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative  
 (\*): si fa riferimento ai più recenti bandi ordinari pubblicati nei Comuni della Toscana

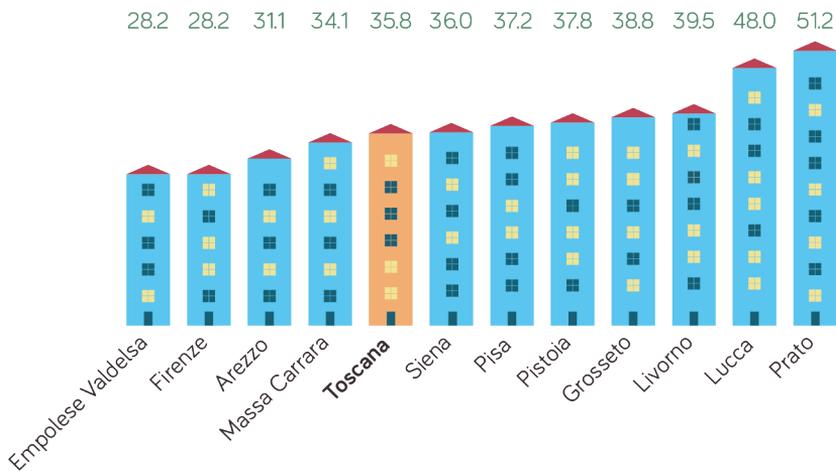
ASSEGNAZIONI A STRANIERI OGNI 100 ALLOGGI ERP ASSEGNATI NEL 2016 (\*)



Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative  
 (\*): assegnazioni da graduatorie ordinarie, specifiche e per emergenza alloggiativa

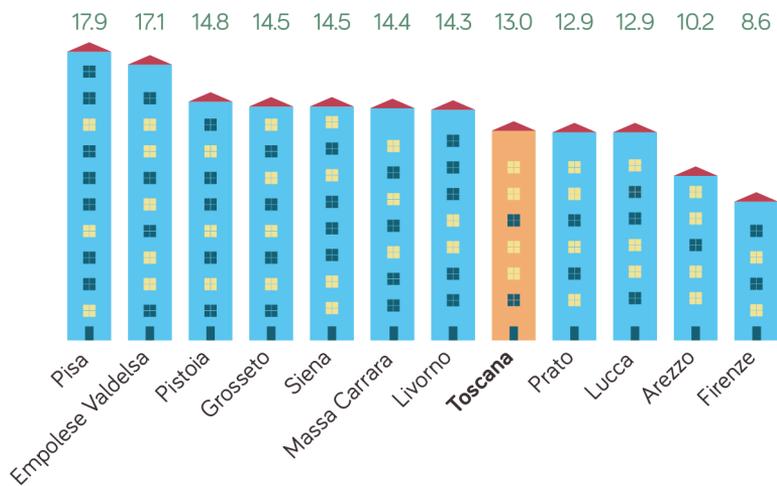


PERCENTUALE NUCLEI FAMILIARI PRESENTI IN ALLOGGI ERP CON CANONE DI LOCAZIONE SOCIALE (2016)



Fonte: Elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative

N. RICHIESTE CONTRIBUTO AFFITTO OGNI 1.000 FAMIGLIE RESIDENTI (2016)

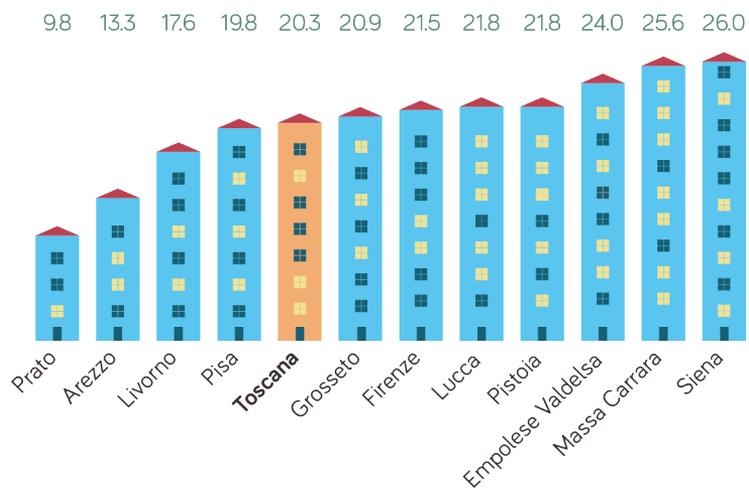


Fonte: Elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative e Demostat





PERCENTUALE NUCLEI FAMILIARI PRESENTI IN ALLOGGI ERP CON CANONE DI LOCAZIONE SOCIALE (2016)



Fonte: Elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative

