

Luca Caterino

Firenze, 26 ottobre 2016

# **Abitare in Toscana - Anno 2016**

## Quinto Rapporto sulla condizione abitativa



Regione Toscana





Osservatorio  
Sociale Regionale



# Struttura del Rapporto

1. Il contesto socio-economico
2. Lo stock abitativo
3. Il mercato immobiliare
4. Il mercato delle locazioni
5. Gli sfratti
6. L'edilizia pubblica
7. L'edilizia sociale

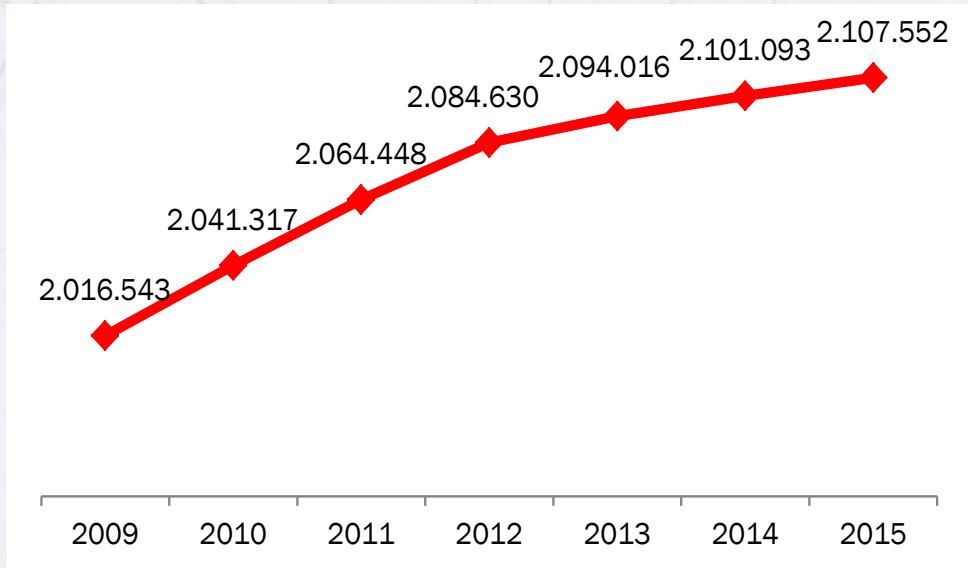
# Il contesto socio-economico

<b>Popolazione residente</b>		<p>Tra il 2014 e il 2015 la popolazione residente in Toscana è rimasta pressoché stabile (-0,2%), a fronte della leggera crescita della componente straniera (+0,2%). <i>(Istat)</i></p>
<b>Lavoro</b>		<p>Tra il 2014 e il 2015 il tasso di disoccupazione è passato dal 10,1% al 9,2%, registrando il miglioramento su base annua più significativo a partire dal 2009. <i>(Istat)</i></p>

# Lo stock abitativo

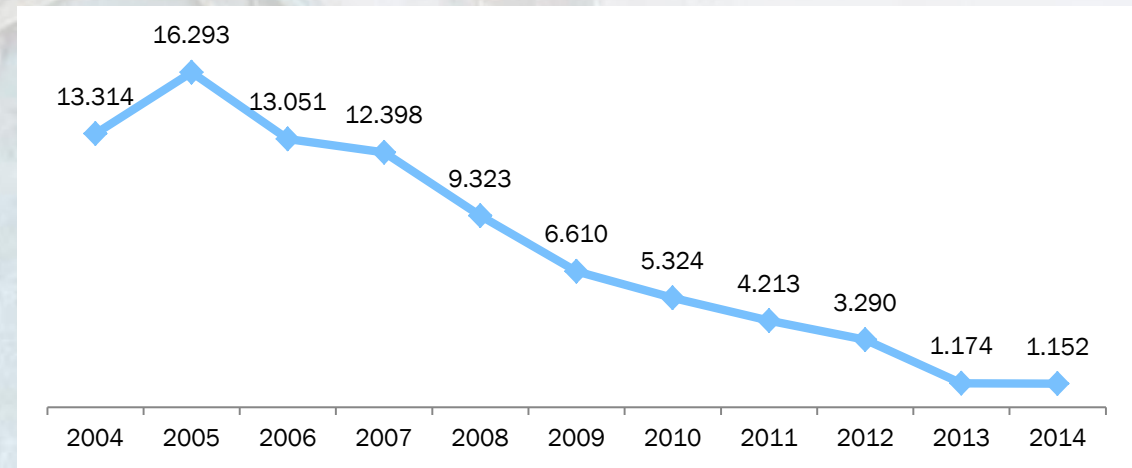
<b>Il patrimonio immobiliare</b>		<p>Nel 2015 le unità immobiliari presenti in Toscana sono state quasi 3,9 milioni, in crescita di quasi un punto percentuale rispetto all'anno precedente. <i>(Agenzia delle Entrate)</i></p>
<b>Le nuove costruzioni</b>		<p>Il mercato delle nuove abitazioni si mostra per la prima volta stabile nel biennio 2014-2015, interrompendo una serie che per 8 anni consecutivi era stata caratterizzata da saldi negativi. <i>(Istat)</i></p>

# Lo stock abitativo



## Stock immobili residenziali

Tra il 2009 e il 2015 il **numero di immobili** residenziali in Toscana è **cresciuto del 4,5%**, quota inferiore al valore nazionale (+7,1%), anche se quest'ultimo ha registrato un rallentamento a partire dal 2013, mentre il dato della Toscana riporta una crescita più uniforme lungo l'intera serie storica mostrata.






## Nuove costruzioni

Il trend delle **nuove abitazioni** ha registrato un **andamento declinante nel corso dell'ultimo decennio**: a fronte di una sostanziale stabilità del dato presente nel biennio 2013-2014, il saldo del decennio 2005-2014 è pari a -92,9%, superiore – quindi – al decremento osservato per il numero di fabbricati (-90,5%).

La distribuzione provinciale delle 1.152 nuove abitazioni registra numeri più elevati per le province di Firenze (244 nuove abitazioni, pari al 21,2% regionale), Pisa (201; 17,4%) e Lucca (159; 13,8%).

# Il mercato immobiliare

<b>Le compravendite</b>		Nel 2015 si confermano i segnali positivi di ripresa del mercato immobiliare, già intravisti nell'anno precedente. Le transazioni sono cresciute del 10,8%. <i>(Agenzia del Territorio)</i>
<b>I prezzi</b>		Prosegue la diminuzione dei prezzi degli immobili residenziali nel 2015, rispetto all'anno precedente: -4,1% per i comuni toscani capoluogo e -3,7% per i comuni non capoluogo. <i>(Agenzia delle Entrate)</i>
<b>I mutui</b>		Nel 2015 gli acquisti di abitazioni finanziati con mutuo ipotecario sono cresciuti del 23,1%. <i>(Agenzia delle Entrate)</i>

# Il mercato immobiliare

## Le compravendite

Nel 2015, per il 2° anno consecutivo, **crece il numero di compravendite** in Toscana (+10,8% rispetto al 2014).

I comuni capoluogo mostrano una maggiore dinamicità, con una variazione annuale positiva dell'11,3%, superiore di circa un punto a quella osservata negli altri comuni.

Firenze, Pisa, Prato e Livorno sono le province che registrano i migliori valori per l'indicatore IMI (Intensità mercato immobiliare).

## I prezzi degli immobili

Nel 2015 in Toscana i **prezzi sono diminuiti** del 4,1% nei comuni capoluogo e del 3,7% nei comuni non capoluogo.

Le quotazioni medie passano da 2.365 a 2.268 euro al m<sup>2</sup> nei comuni capoluogo (con il valore più elevato a Firenze, con quasi tremila euro al m<sup>2</sup>) e da 1.968 a 1.894 euro al m<sup>2</sup> nei comuni non capoluogo (con un picco di 2.600 euro al m<sup>2</sup> nei comuni della provincia di Grosseto). Proprio Grosseto è la provincia nella quale si registra più stabilità nei prezzi degli immobili residenziali (-0,3% nel capoluogo e -0,4% nei comuni non capoluogo).

## I mutui

La prosecuzione della ripresa del mercato immobiliare "trascina" in campo positivo anche il mercato dei mutui: dopo un primo saldo positivo annuale registrato nel 2014 (+14,9%), nel 2015 il dato si mostra ancor più positivo (+23,1%), anche nel confronto rispetto al parametro nazionale (+19,5%). Il numero di acquisti di immobili con accensione di mutuo ipotecario è stato di 13.719 unità nel 2015, pari al 45,8% delle compravendite.

La crescita è stata particolarmente intensa per le province di Siena (+31,6%), Prato (+30,3%) e Livorno (+28%).

# Focus mutui

Il valore unitario del capitale dei mutui ipotecari accesi per l'acquisto di un'abitazione tra il 2011 e il 2015 (val. ass. in euro)

Nel 2015 il **valore medio dei tassi di interesse** è stato del 2,77%, contro il 3,50% dell'anno precedente



Conseguentemente alla riduzione del tasso di interesse legato ai mutui ipotecari, **cala sensibilmente anche l'importo della rata media mensile** da versare (tabella 3.12): dai 667 del 2014 ai 620 euro del 2015, pur restando l'importo medio toscano superiore a quello nazionale (592 euro)

Dopo un biennio di stabilità **torna a risalire in Toscana la durata media dei mutui ipotecari**, pari a 23,2 anni, contro i 22,5 anni osservati a livello nazionale.

La crescita del mercato dei mutui va depurata dalla componente «surroghe», che ne costituisce circa il 25%.

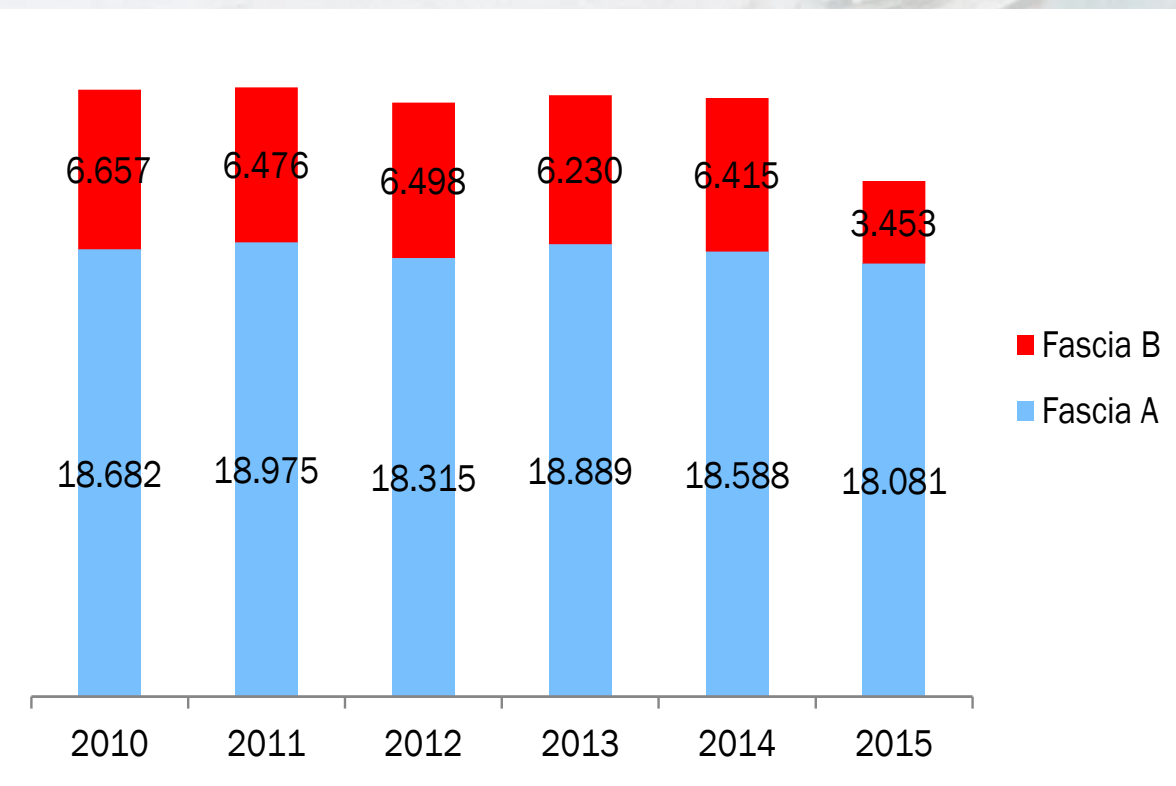
Provincia	2011	2012	2013	2014	2015	Var. % 11/15	Var. % 14/15
Arezzo	125.802	112.784	113.203	108.189	107.843	-14,3	-0,3
Firenze	153.775	143.821	136.694	134.086	136.553	-11,2	1,8
Grosseto	144.191	131.397	131.957	125.339	127.541	-11,5	1,8
Livorno	140.936	126.759	121.327	119.274	116.660	-17,2	-2,2
Lucca	167.345	146.313	137.940	142.959	143.061	-14,5	0,1
Massa Carrara	143.117	135.137	123.202	121.257	119.921	-16,2	-1,1
Pisa	137.411	128.100	127.466	120.644	123.513	-10,1	2,4
Pistoia	133.404	122.833	118.239	114.174	114.784	-14,0	0,5
Prato	141.422	132.608	127.461	124.258	119.995	-15,2	-3,4
Siena	142.852	132.228	132.747	128.906	126.627	-11,4	-1,8
Toscana	145.427	134.127	129.580	126.588	127.000	-12,7	0,3
Italia	135.510	126.321	122.285	119.290	119.200	-12,0	-0,1

# Il mercato delle locazioni

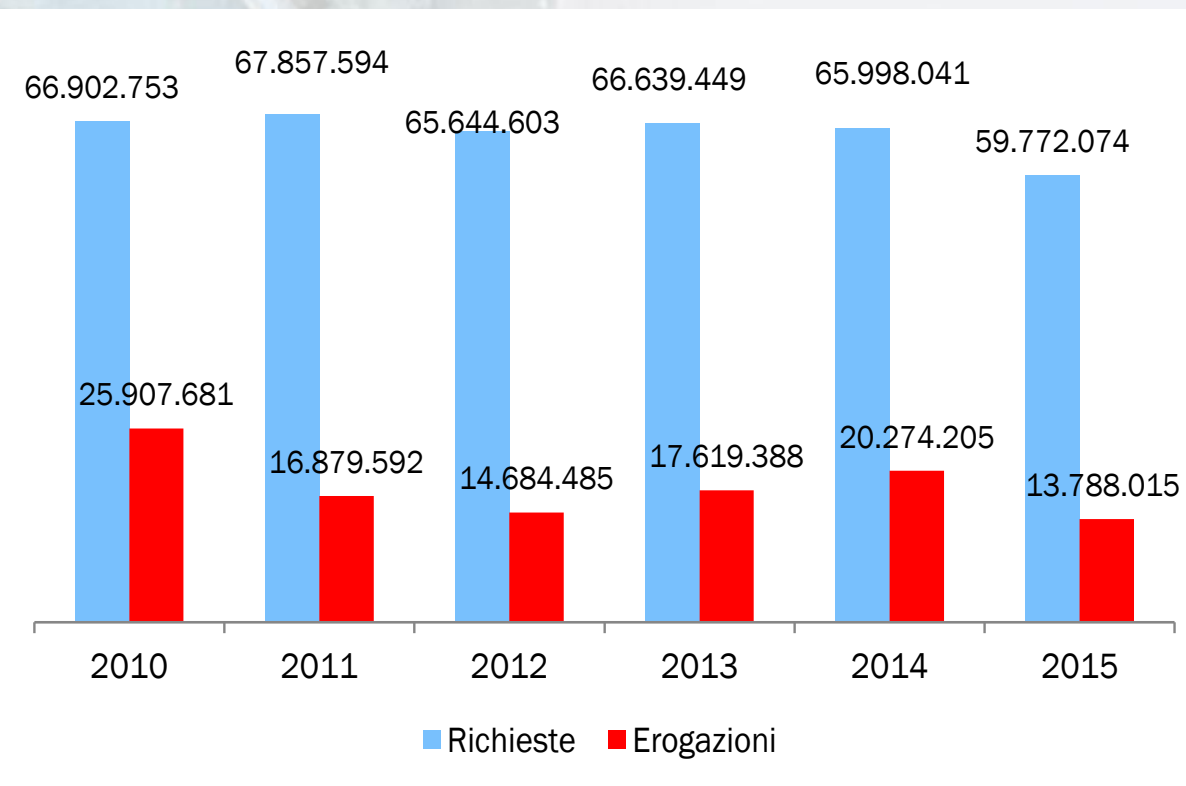
<b>I canoni</b>		<p>Tra il 2009 ed il 2014 i canoni di locazione nei comuni capoluogo si sono ridotti in ciascuna zona cittadina e per ciascuna tipologia di locazione; anche per il 2015 prosegue tale tendenza. <i>(Il Sole 24 Ore; Agenzia delle Entrate)</i></p>
<b>Le risorse pubbliche</b>		<p>Nel 2015 le risorse complessive destinate al “Fondo sociale per l’affitto” sono diminuite su base annua di circa 6,3 milioni di euro. <i>(Ministero delle infrastrutture; Regione Toscana)</i></p>
<b>Le imposte sulla locazione</b>		<p>Nel 2015 viene confermata l’aliquota della cedolare sugli affitti a canone concordato al 10%. <i>(Ministero dell’Economia)</i></p>

# Il contributo affitto

## Le domande di accesso al contributo affitto



## Le cifre richieste e quelle erogate




# Giovanisì

Nell'ambito degli interventi per l'autonomia abitativa dalla famiglia di origine, la Regione Toscana, con dei bandi aperti periodicamente, prevede contributi di durata triennale per il **sostegno al pagamento dell'affitto**. Possono accedere i giovani dai 18 ai 34 anni. L'importo del contributo (erogabile per un periodo massimo di tre anni) varia tra 1.800 e 4.200 euro, sulla base del reddito del nuovo nucleo familiare e della presenza di figli.

Nel quinquennio 2011-2015 sono state **oltre 5.000 le domande di contributo approvate**. 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 (Decreto n.4476 del 29 settembre 2015), coprendo la totalità delle 1.476 domande di contributo valutate idonee.

Provincia	Presentate		Ammesse		Nuclei familiari beneficiari	
	Nr.	%	Nr.	%	Nr.	%
Arezzo	333	12,0	195	13,2	195	13,2
Firenze	627	22,6	343	23,2	343	23,2
Grosseto	143	5,2	79	5,4	79	5,4
Livorno	304	11,0	166	11,2	166	11,2
Lucca	300	10,8	146	9,9	146	9,9
Massa Carrara	190	6,9	96	6,5	96	6,5
Pisa	303	10,9	158	10,7	158	10,7
Pistoia	188	6,8	90	6,1	90	6,1
Prato	232	8,4	130	8,8	130	8,8
Siena	137	4,9	72	4,9	72	4,9
Non disp.	12	0,4	1	0,1	1	0,1
Toscana	2.769	100	1.476	100	1.476	100

# Gli sfratti

<b>Le richieste, i provvedimenti e le esecuzioni</b>		<p>Nel 2015, rispetto all'anno precedente, diminuiscono le richieste di sfratto (-4,5%) e i provvedimenti (-12,1%), mentre restano sostanzialmente stabili le esecuzioni di sfratti (-0,5%). <i>(Ministero dell'Interno)</i></p>
<b>Le risorse pubbliche</b>		<p>Nel 2014 è divenuto operativo il "Fondo per la morosità incolpevole" con una dotazione a livello nazionale di 266 milioni di euro fino al 2020. Negli anni 2014-15 alla Toscana sono stati assegnati oltre 6,5 milioni di euro. <i>(Ministero delle Infrastrutture)</i></p>

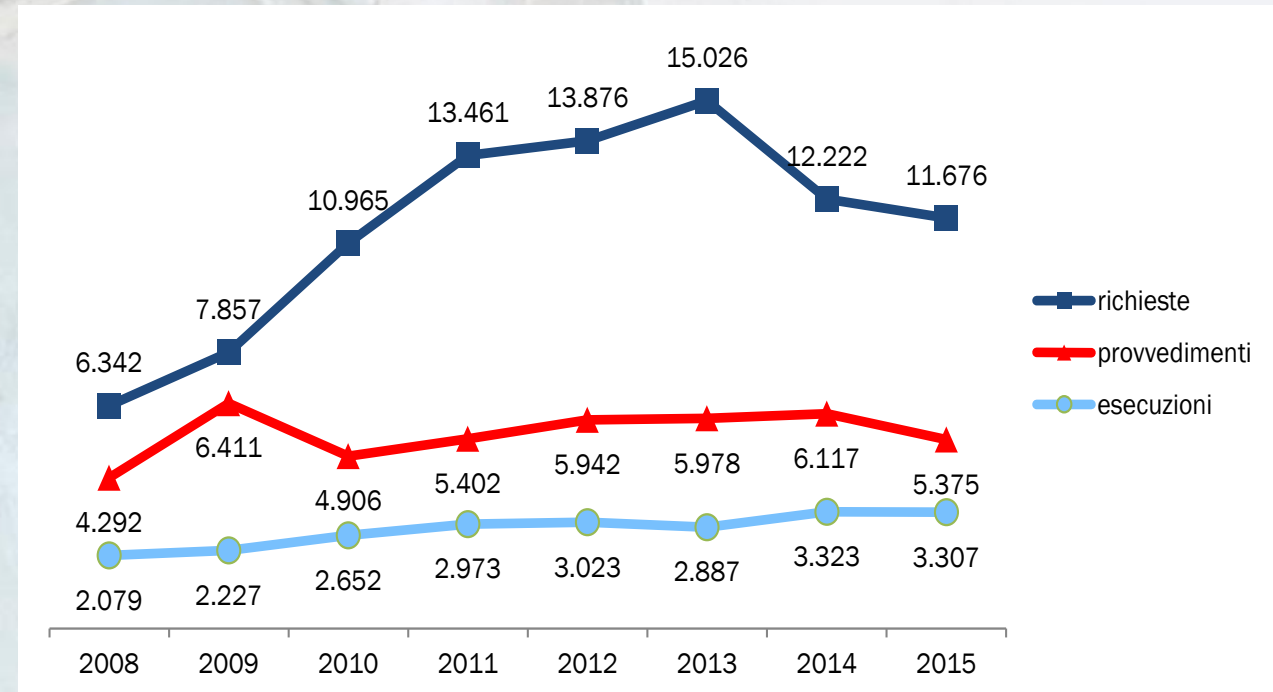
# Gli sfratti

I tre indicatori relativi agli sfratti mostrano polarità negativa nel saldo annuale, in particolare sul fronte delle **richieste (-4,5%)** e dei **provvedimenti (-12,1%)**, mentre restano sostanzialmente stabili le **esecuzioni (-0,5%)**.

Nel corso del 2015 raddoppia il numero di sfratti eseguiti a Pistoia e aumenta in misura netta nelle province di Prato (+25,8%) e Arezzo (+22,4).

I 5.375 provvedimenti di sfratto registrati nel 2015 si traducono in un rapporto di 1 ogni 306 famiglie residenti (contro 1/399 del livello nazionale), mentre le 3.307 esecuzioni comportano un rapporto di 1/497 rispetto alle famiglie (1/793 in Italia).

**I provvedimenti di sfratto hanno riguardato il 2,5% delle famiglie che vive in affitto.**



**A livello regionale la morosità dell'inquilino spiega il 95% dei provvedimenti di sfratto**

# I contributi per la prevenzione degli sfratti

## Il Fondo per gli inquilini morosi incolpevoli (comuni capoluogo e ad elevata tensione abitativa)

Provincia/ Circondario	Soggetti richiedenti	Soggetti beneficiari	Contributo medio erogato	Morosità accumulata a dai richiedenti (A)	- di cui morosità dei beneficiari (B)	B/A*100
Arezzo	40	40	4.427	277.211	277.211	100,0
Firenze	5	5	5.880	46.290	46.290	100,0
Empoli	17	17	2.387	85.754	85.754	100,0
Grosseto	-	-	-	-	-	-
Livorno	119	111	3.466	942.342	913.482	96,9
Lucca	2	0	-	13.950	13.950	100,0
Massa Carrara	21	17	3.000	72.485	59.893	82,6
Pisa	125	44	7.884	685.857	417.590	60,9
Pistoia	6	6	4.946	44.643	44.643	100,0
Prato	-	-	-	-	-	-
Siena	28	21	5.765	146.811	142.001	96,7
<b>Totale</b>	<b>363</b>	<b>261</b>	<b>4.523</b>	<b>2.315.346</b>	<b>2.000.817</b>	<b>86,4</b>

## Il Fondo sfratti

Provincia	Soggetti richiedenti	Soggetti beneficiari	Contributo medio erogato	Morosità accumulata dai richiedenti (A)	- di cui morosità dei beneficiari (B)	B/A*100
Arezzo	60	59	4.764	372.459	370.059	99,4
Firenze	118	49	5.172	1.129.311	418.944	37,1
Empoli	46	30	4.496	221.519	141.140	63,7
Grosseto	30	30	5.919	166.111	166.111	100,0
Livorno	78	62	6.277	504.441	442.766	87,8
Lucca	67	61	5.881	472.833	428.020	90,5
Massa Carrara	34	29	5.992	243.043	201.581	82,9
Pisa	226	26	7.313	1.125.805	252.833	22,5
Pistoia	57	53	4.204	329.801	305.041	92,5
Prato	28	28	6.217	208.307	208.307	100,0
Siena	65	41	4.768	429.964	253.040	58,9
<b>Totale</b>	<b>809</b>	<b>468</b>	<b>5.451</b>	<b>5.203.599</b>	<b>3.187.846</b>	<b>61,3</b>

# Le Commissioni territoriali ex LR 75/2012




Le Commissioni territoriali hanno il compito di promuovere 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”*.

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

**Nel 2015 sono state esaminate 859 domande.**

La tipologia di misure attivate	Totale	
	Nr.	%
Contributi per prevenzione sfratto	228	26,5
Contributi per accesso nuova abitazione	124	14,4
Inserimenti in alloggi di emergenza	101	11,8
Sfratti rinviati	66	7,7
Sfratti eseguiti	52	6,1
Necessità di ulteriori accertamenti	116	13,5
Soluzione autonoma da parte degli inquilini	52	6,1
Domande inammissibili	120	14
Totale	859	100

# L'edilizia pubblica

<b>L'offerta di alloggi</b>		<p>Al 31 dicembre 2015, il patrimonio Erp è composto da 49.528 alloggi (+167 unità rispetto al 2014), mentre sono in costruzione 1.034 nuovi alloggi, di cui 425 con consegna prevista nel 2016. <i>(scheda rilevazione soggetti gestori Erp)</i></p>
<b>La domanda di alloggi</b>		<p>Al 31 dicembre 2015 risultano presenti nelle graduatorie comunali quasi 26mila domande. <i>(scheda rilevazione graduatorie - Comuni)</i></p>
<b>Le risorse pubbliche</b>		<p>Con il "Piano casa" sono stati stanziati per il decennio 2014-2024 oltre 400 milioni di euro per interventi di ripristino degli alloggi sfitti e di manutenzione straordinaria. <i>(Ministero delle Infrastrutture)</i></p>

# Il patrimonio Erp in Toscana

Le informazioni sul patrimonio gestito dalle **11 Aziende pubbliche per la casa** e sulle famiglie che vi abitano sono rilevate dall'**Osservatorio Sociale Regionale** (dati aggiornati annualmente al 31.12). Il patrimonio Erp in Toscana è composto da **49.528 unità immobiliari**. Nel corso del 2015 sono state realizzate o recuperate 310 nuove abitazioni; nello stesso anno sono state vendute 167 unità immobiliari. Al 31.12.2015 risultavano **in costruzione 1.034 alloggi**, di cui 425 con consegna prevista entro il 2016.

LODE	Nr.	%
Arezzo	3.081	6,2
Empolese Valdelsa	1.544	3,1
Firenze	12.714	25,7
Grosseto	3.174	6,4
Livorno	8.406	17,0
Lucca	4.064	8,2
Massa Carrara	3.739	7,5
Pisa	6.367	12,9
Pistoia	2.110	4,3
Prato	1.784	3,6
Siena	2.545	5,1
<b>Totale</b>	<b>49.528</b>	<b>100,0</b>

# Patrimonio Erp e famiglie residenti

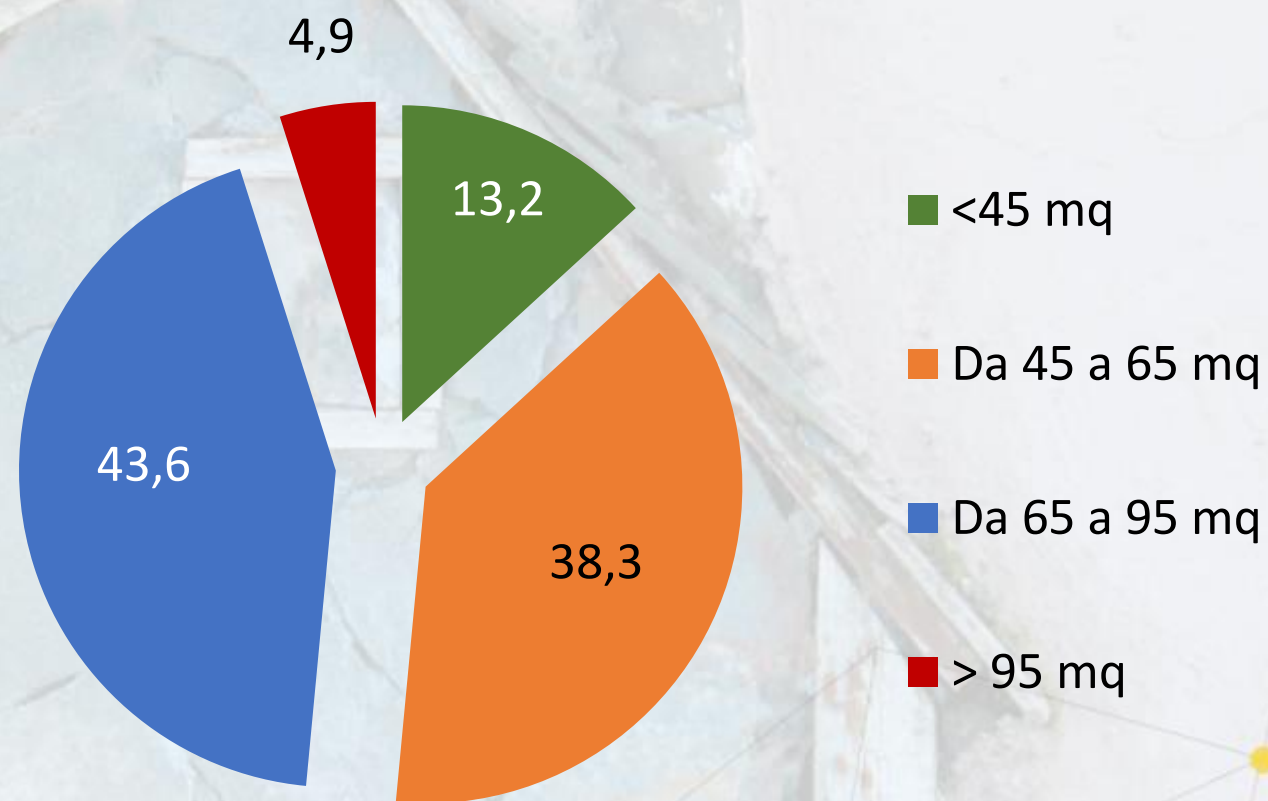
Una misura più precisa della consistenza del patrimonio Erp può essere ricavata rapportandola al numero di famiglie residenti. A livello regionale tale rapporto è pari ad **un alloggio Erp ogni 33,2 famiglie**, un dato in linea con la media nazionale: in Italia gli alloggi Erp sono infatti 742mila (l'offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica si è ridotta di oltre il 20% negli ultimi 20 anni), uno ogni 34,8 famiglie.

LODE	Famiglie residenti	Unità immobiliari	Famiglie/ unità immobiliari*
Arezzo	146.325	3.081	47,5
Empolese V.	70.892	1.544	45,9
Firenze	380.515	12.714	29,9
Grosseto	103.910	3.174	32,7
Livorno	156.233	8.406	18,6
Lucca	169.161	4.064	41,6
Massa Carrara	89.217	3.739	23,9
Pisa	182.110	6.367	28,6
Pistoia	124.763	2.110	59,1
Prato	101.587	1.784	56,9
Siena	119.317	2.545	46,9
<b>Totale</b>	<b>1.644.030</b>	<b>49.528</b>	<b>33,2</b>

\*: Numero di famiglie residenti per ogni alloggio ERP esistente

# Patrimonio Erp e dimensione degli alloggi

Per quanto riguarda le dimensioni degli alloggi, **ben il 43,7% ha una superficie compresa fra i 65 ed i 95 m<sup>2</sup>**, mentre il 38,3% si colloca nella fascia immediatamente inferiore (fra i 45 ed i 65 m<sup>2</sup>) ed il 13,2% di essi ha una superficie inferiore ai 45 m<sup>2</sup>. Solo per il 4,9% delle unità immobiliari si registrano dimensioni superiori ai 95 m<sup>2</sup>.



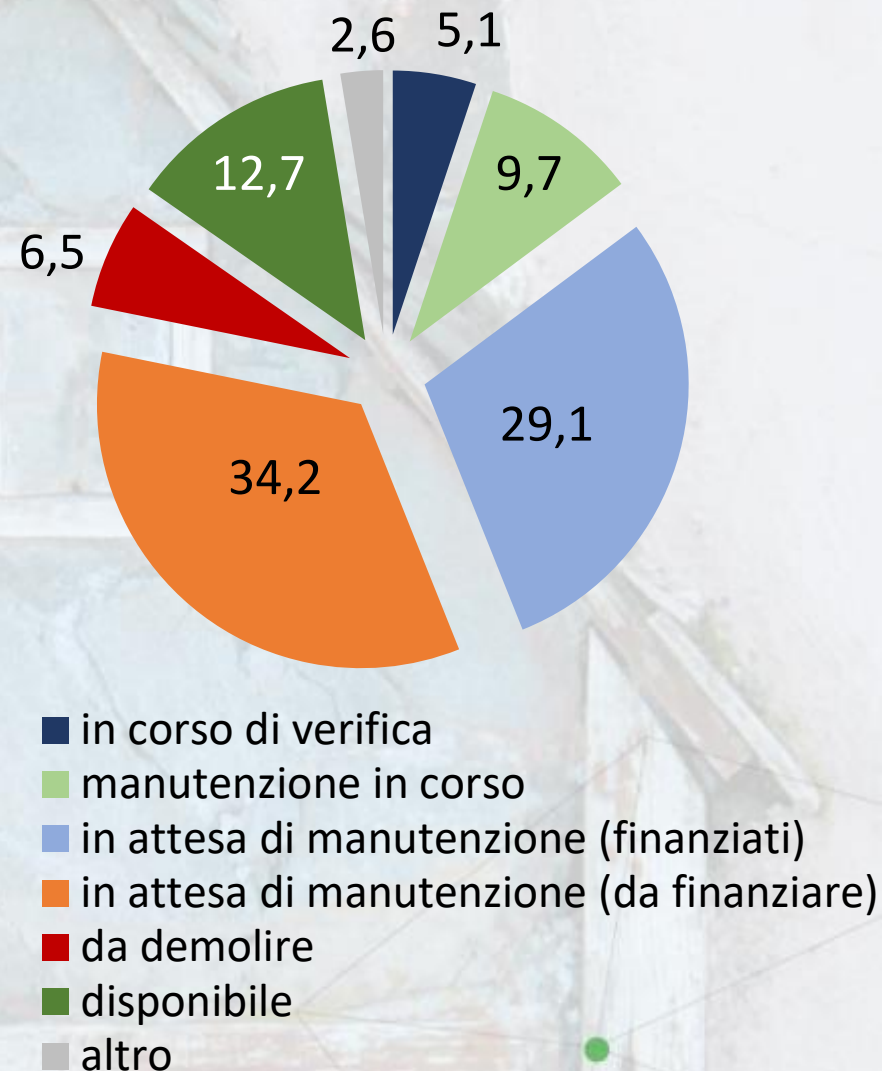
# Alloggi Erp per stato di occupazione

Il 94,5% degli alloggi ERP risulta assegnato a inquilini con **regolare contratto di locazione**. Nell'1,1% dei casi (545 unità) si rileva invece un'**occupazione senza titolo**; nello 0,5% (245 unità) un'**occupazione abusiva**. A livello nazionale (dati Federcasa) il fenomeno dell'abusivismo riguarda il 6,2% degli alloggi Erp e presenta una maggiore concentrazione nelle grandi città del centro-sud.

LODE	Locazione regolare*	Occupazione senza titolo**	Occupazione abusiva	Sfitti	Altro
Arezzo	3.024	7	4	46	0
Empolese V.	1.459	1	0	84	0
Firenze	12.107	103	74	361	69
Grosseto	3.047	16	10	101	0
Livorno	8.000	112	108	186	0
Lucca	3.880	43	22	119	0
Massa C.	3.296	159	16	175	93
Pisa	6.012	73	10	272	0
Pistoia	1.975	12	1	122	0
Prato	1.686	11	0	87	0
Siena	2.337	8	0	193	7
<b>Totale</b>	<b>46.823</b>	<b>545</b>	<b>245</b>	<b>1.746</b>	<b>169</b>

# Alloggi Erp sfitti e motivi della sfittanza

Gli **alloggi sfitti** ammontano a **1.746 unità** (123 in più rispetto al dato rilevato a fine 2014), **pari al 3,5% del totale**. Circa **un terzo degli alloggi** (586 unità, pari al 34,2%) è **sfitto perché in attesa del finanziamento** necessario per la realizzazione di interventi manutentivi. Le unità immobiliari che al 31.12.2015 risultavano disponibili ed in attesa di assegnazione sono 218 (il 12,7%).



# Gli inquilini: nuclei familiari e componenti

In Toscana le famiglie che risiedono in alloggi Erp sono **47.613**, per un totale di 115.578 persone, pari al 3,1% della popolazione residente in Toscana. La dimensione familiare media è pari a **2,43 componenti** (a fronte di un valore di 2,27 calcolato sul totale delle famiglie toscane).

LODE	Nuclei familiari*	Componenti	Numero medio componenti
Arezzo	3.035	7.239	2,39
Empolese Valdelsa	1.460	3.839	2,63
Firenze	12.284	29.694	2,42
Grosseto	3.073	7.473	2,43
Livorno	8.220	18.581	2,26
Lucca	3.945	10.426	2,64
Massa Carrara	3.471	7.981	2,30
Pisa	6.095	15.692	2,57
Pistoia	1.988	5.179	2,61
Prato	1.697	4.504	2,65
Siena	2.345	4.970	2,12
<b>Totale</b>	<b>47.613</b>	<b>115.578</b>	<b>2,43</b>

\*: numero dato dalla somma degli alloggi in locazione regolare e da quelli occupati senza titolo

# Rapporto famiglie in Erp / famiglie in affitto

Negli alloggi Erp toscani vivono circa tre famiglie ogni cento famiglie residenti nella regione (il 2,9%) ed il **18,3%** di quelle che vivono in una casa in locazione.

LODE	Nuclei familiari in alloggi Erp (A)	Nuclei familiari in affitto* (B)	% nuclei familiari residenti in alloggi Erp (A/ B)
Arezzo	3.035	21.198	14,3
Firenze + Empoli	13.744	76.226	18,0
Grosseto	3.073	14.479	21,2
Livorno	8.220	27.824	29,5
Lucca	3.945	22.978	17,2
Massa Carrara	3.471	14.145	24,5
Pisa	6.095	29.149	20,9
Pistoia	1.988	18.888	10,5
Prato	1.697	15.188	11,2
Siena	2.345	19.440	12,1
<b>Totale</b>	<b>47.613</b>	<b>259.515</b>	<b>18,3</b>

\*: fonte Istat - Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2011

# Nuclei familiari unipersonali

Le famiglie residenti in alloggi Erp composte da una sola persona sono **12.301**, oltre un quarto del totale (il 25,8%). In **1.792** casi l'assegnatario ha un'età uguale o superiore a **85 anni**. In Toscana nel decennio intercensuario 2001-2011 le famiglie unipersonali sono passate da 352.347 (il 25,4% del totali) a 501.550 (il 32%).

LODE	Assegnatario < 85 anni	Assegnatario > 85 anni	Totale nuclei unipersonali	% nuclei unipersonali su totale nuclei familiari
Arezzo	734	150	884	29,1
Empolese V.	294	48	342	23,4
Firenze	2.759	563	3.322	27,0
Grosseto	777	96	873	28,4
Livorno	1.954	275	2.229	27,1
Lucca	740	86	826	20,9
Massa Carrara	697	115	812	23,4
Pisa	1.176	213	1.389	22,8
Pistoia	470	92	562	28,3
Prato	343	39	382	22,5
Siena	565	115	680	29,0
<b>Totale</b>	<b>10.509</b>	<b>1.792</b>	<b>12.301</b>	<b>25,8</b>

Ai sensi della L.R. 41/2015 "Modifiche alla legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96 (Disciplina per l'assegnazione, gestione, e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica)", art. 29, c.6, nel calcolo del reddito complessivo del nucleo familiare i redditi fiscalmente imponibili percepiti da soggetti affetti da menomazione, dovuta a invalidità, sordomutismo e cecità, che comporti una diminuzione permanente della capacità lavorativa in misura non inferiore ai due terzi sono calcolati nella misura del 50 per cento; per ogni figlio a carico sono previste detrazioni nella misura di euro 1.549,37, che in caso di figlio disabile sono elevate a euro 3.098,74.

# Inquilini con disabilità e barriere architettoniche

Per la prima volta dall'inizio della rilevazione ai soggetti gestori è stato chiesto di indicare anche il numero di nuclei familiari residenti negli alloggi Erp nei quali sono presenti soggetti invalidi o figli disabili a carico. In Toscana i nuclei familiari nei quali sono presenti soggetti invalidi rappresentano **oltre il 20% del totale dei nuclei familiari residenti in alloggi Erp**.

LODE	Nuclei familiari con soggetti invalidi	% su totale nuclei familiari	Nuclei familiari con figli disabili a carico	% su totale nuclei familiari
Arezzo	420	13,8	4	0,1
Empolese V.	305	20,8	32	2,2
Firenze	2.114	17,2	308	2,5
Grosseto	ND	ND	ND	ND
Livorno	1.552	18,9	108	1,3
Lucca	819	20,8	124	3,1
Massa Carrara	897	25,8	34	1,0
Pisa	1.824	29,9	204	3,3
Pistoia	639	32,1	38	1,9
Prato	194	11,4	30	1,8
Siena	415	17,7	94	4,0
<b>Totale</b>	<b>9.179</b>	<b>20,6*</b>	<b>976</b>	<b>2,2*</b>

\*: calcolato su 44.540 nuclei familiari, non considerando i 3.073 nuclei familiari di Grosseto

# Inquilini con disabilità e barriere architettoniche

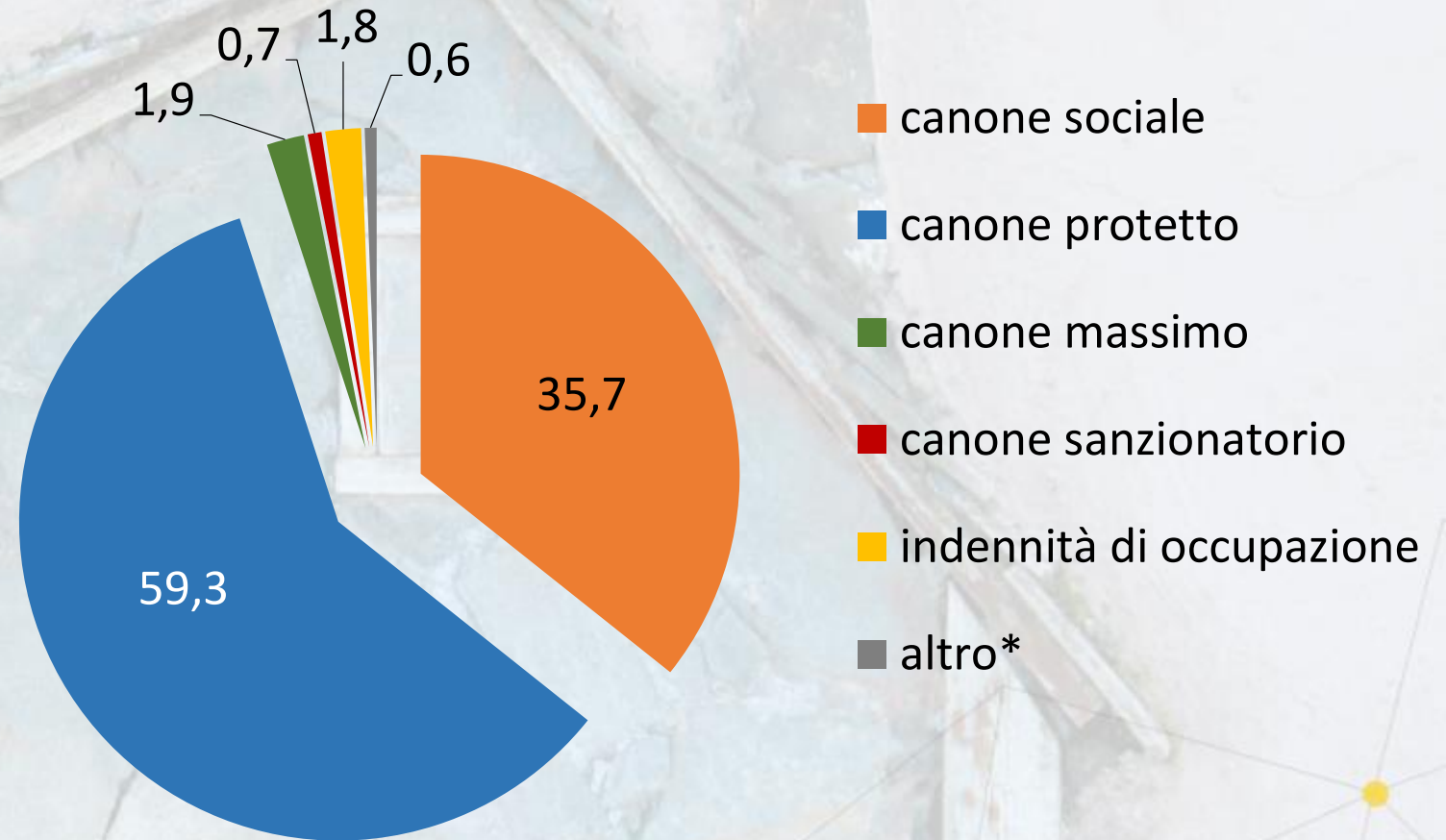
Con la Delibera n. 1065/2011 la Regione Toscana ha destinato **oltre 2 milioni di euro** per la sperimentazione di modalità innovative negli interventi di abbattimento di barriere architettoniche in edifici di Erp. Il contributo è stato attribuito ai Comuni proprietari attraverso i soggetti gestori. Gli interventi attuati hanno riguardato soprattutto **l'adeguamento dei servizi igienici, il montaggio di rampe, servoscale e ascensori.**

LODE	Nr totale richieste soddisfatte	di cui con risorse regionali Del. G. R. 1065/2011		
		n. richieste soddisfatte	risorse assegnate	risorse rendicontate al 31.12.2015
Arezzo	29	29	€ 461.204,67	€ 0,00
Empolese V.	41	40	€ 178.946,87	€ 178.564,58
Firenze	11	11	€ 477.828,47	€ 453.597,42
Grosseto	14	0	€ 3.761,47	€ 0,00
Livorno	18	18	€ 372.359,34	€ 0,00
Lucca	47	47	€ 138.384,11	€ 138.384,11
Massa C.	58	0	€ 0,00	€ 0,00
Pisa	42	42	€ 276.091,63	€ 226.304,60
Pistoia	12	12	€ 132.027,47	€ 120.908,99
Prato	7	7	€ 63.553,73	€ 66.332,36
Siena	16	0	€ 0,00	€ 0,00
<b>Totale</b>	<b>295</b>	<b>206</b>	<b>€ 2.104.157,76</b>	<b>€ 1.184.092,06</b>

# Canoni di locazione

Il 59,3% delle famiglie residenti in alloggi Erp rientra nell'area del "canone protetto"; il 35,7% dei nuclei familiari versa invece un "canone sociale".

Ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96, il canone di locazione è 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.



# Canoni di locazione

LODE	Canone sociale	Canone protetto	Canone massimo	Canone sanzionatorio	Indennità di occupazione	Altro (*)
Arezzo	923	1.948	40	14	11	99
Empolese Valdelsa	376	998	16	9	0	61
Firenze	3.609	7.939	489	22	225	0
Grosseto	1.188	1.746	19	3	36	81
Livorno	3.258	4.593	93	56	220	0
Lucca	1.902	1.906	42	8	69	18
Massa Carrara	1.099	2.071	56	46	175	24
Pisa	2.177	3.607	93	145	73	0
Pistoia	771	1.180	21	3	13	0
Prato	870	800	15	1	11	0
Siena	806	1.451	34	46	8	0
<b>Totale</b>	<b>16.979</b>	<b>28.239</b>	<b>918</b>	<b>353</b>	<b>841</b>	<b>283</b>

\*: alloggi a canone concordato, a canone oggettivo o in attesa di calcolo

# La domanda di alloggi: graduatorie ordinarie

Negli ultimi bandi generali emanati dai Comuni toscani, sono state presentate complessivamente oltre 30mila domande, di cui **25.974 ammesse**. Le domande **provenienti da stranieri** rappresentano **circa il 40% del totale** delle domande ammesse. Presso i comuni italiani (stima Federcasa) giacciono circa 650mila domande ammesse.

LODE	Totale domande ammesse	Domande ammesse italiani	Domande ammesse stranieri	% domande da stranieri
Arezzo	2.124	1.133	991	46,7
Empolese V.	1.484	806	678	45,7
Firenze	5.186	2.659	2.527	48,7
Grosseto	1.756	1.141	615	35,0
Livorno	3.383	2.441	942	27,8
Lucca	2.394	1.651	743	31,0
Massa Carrara	1.458	1.067	391	26,8
Pisa	3.383	1.880	1.503	44,4
Pistoia	1.133	733	400	35,3
Prato	1.299	824	475	36,6
Siena	2.374	1.296	1.078	45,4
<b>Totale</b>	<b>25.974</b>	<b>15.631</b>	<b>10.343</b>	<b>39,8</b>

# La domanda di alloggi: graduatorie specifiche

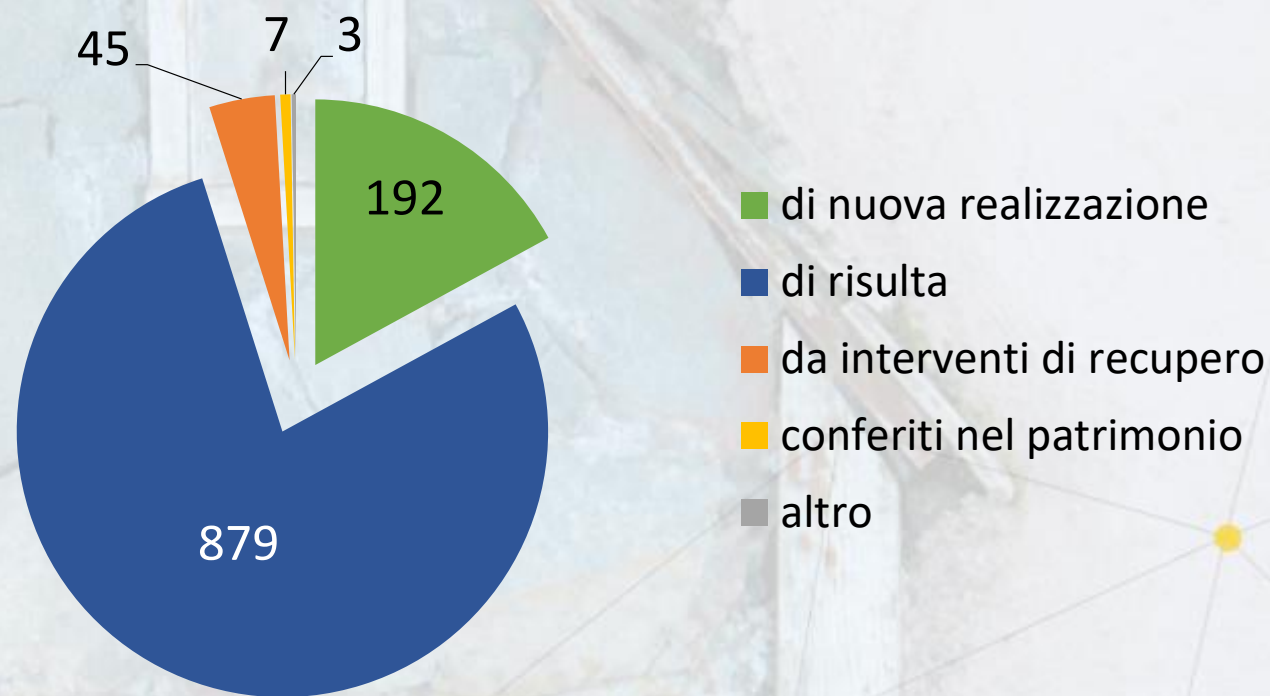
Nelle graduatorie relative ai **bandi** che le Amministrazioni comunali hanno deciso di riservare a **specifiche categorie di popolazione** (es.: anziani, giovani coppie, persone con disabilità, famiglie in condizione di grave emergenza abitativa, etc) sono presenti **2.419 nuclei familiari** (gli stranieri rappresentano il 15,5%).

LODE	Totale domande ammesse	Domande ammesse italiani	Domande ammesse stranieri	% domande da stranieri
Arezzo	128	117	11	8,6
Empolese V.	76	44	32	42,1
Firenze	689	574	115	16,7
Grosseto	265	236	29	10,9
Livorno	80	74	6	7,5
Lucca	232	206	26	11,2
Massa Carrara	180	174	6	3,3
Pisa	469	363	106	22,6
Pistoia	92	86	6	6,5
Prato	142	118	24	16,9
Siena	66	52	14	21,2
<b>Totale</b>	<b>2.419</b>	<b>2.044</b>	<b>375</b>	<b>15,5</b>

# Le assegnazioni effettuate

Nel corso del 2015 sono stati **assegnati 1.126 alloggi**, 278 in meno rispetto al 2014; il 78,1% (879 unità) è rappresentato da alloggi di risulta\*.

LODE	Nr.	%
Arezzo	114	10,1
Empolese Valdelsa	77	6,8
Firenze	167	14,8
Grosseto	71	6,3
Livorno	168	14,9
Lucca	123	10,9
Massa Carrara	41	3,6
Pisa	173	15,4
Pistoia	95	8,4
Prato	24	2,1
Siena	73	6,5
<b>Totale</b>	<b>1.126</b>	<b>100,0</b>



# Le assegnazioni effettuate

Il **76,5%** delle assegnazioni effettuate nel 2015 provengano da **graduatorie ordinarie** (854 unità), il **15,4%** da riserva per **emergenza abitativa** (173 unità) ed il restante 8,8% da graduatorie specifiche (99 unità).

LODE	Graduatorie ordinaria	Graduatorie specifiche	Emergenza abitativa	Totale
Arezzo	101	4	9	114
Empolese Valdelsa	59	18	0	77
Firenze	91	47	29	167
Grosseto	43	4	24	71
Livorno	129	0	39	168
Lucca	94	18	11	123
Massa Carrara	18	6	17	41
Pisa	165	0	8	173
Pistoia	67	0	28	95
Prato	23	1	0	24
Siena	64	1	8	73
<b>Totale</b>	<b>854</b>	<b>99</b>	<b>173</b>	<b>1.126</b>

# Le assegnazioni effettuate

Gli alloggi assegnati a cittadini stranieri sono 448, pari al **39,8%** del totale, una percentuale che si attesta al 40,6% per le assegnazioni da graduatoria ordinaria (cfr. 39,8% di stranieri ammessi in graduatoria) e raggiunge il 42,8% per le assegnazioni per emergenza abitativa.

Nei LODE di Pisa, Firenze e Siena le assegnazioni a famiglie straniere sono state oltre la metà del totale.

LODE	Italiani	Stranieri	Totale assegnazioni	% stranieri
Arezzo	81	33	114	28,9
Empolese V.	51	26	77	33,8
Firenze	81	86	167	51,5
Grosseto	44	27	71	38,0
Livorno	115	53	168	31,5
Lucca	86	37	123	30,1
Massa C.	29	12	41	29,3
Pisa	75	98	173	56,6
Pistoia	67	28	95	29,5
Prato	13	11	24	45,8
Siena	36	37	73	50,7
<b>Totale</b>	<b>678</b>	<b>448</b>	<b>1.126</b>	<b>39,8</b>

# Tasso di soddisfazione delle domande Erp

Rapportando le 854 assegnazioni da graduatoria ordinaria avvenute nel corso del 2015 alle 25.974 famiglie presenti nelle graduatorie ordinarie, si può calcolare un **tasso di soddisfazione annuo** delle domande **pari al 3,3%**, un valore circa un punto inferiore a quello del 2014 (4,2%). Le **graduatorie** hanno **mediamente un periodo di validità di tre anni**; è pertanto ragionevole sostenere che **in Toscana viene soddisfatto circa il 12% del totale delle domande ammesse**.

LODE	Domande ammesse (A)	Assegnazioni (B)	Domande ammesse/Assegnazioni (A/B)
Arezzo	2.124	101	4,8
Empolese V.	1.484	59	4,0
Firenze	5.186	91	1,8
Grosseto	1.756	43	2,4
Livorno	3.383	129	3,8
Lucca	2.394	94	3,9
Massa C.	1.458	18	1,2
Pisa	3.383	165	4,9
Pistoia	1.133	67	5,9
Prato	1.299	23	1,8
Siena	2.374	64	2,7
<b>Totale</b>	<b>25.974</b>	<b>854</b>	<b>3,3</b>

Come termine di paragone, può essere interessante osservare cosa accade nel mercato della locazione privata: secondo l'ultima indagine condotta da Adnkronos presso le associazioni territoriali che rappresentano gli inquilini ed i proprietari di case in affitto, un proprietario di casa su due denuncia mensilità non pagate. In media, circa il 20% del totale degli affitti registrati arriva a una situazione di insolvenza che giustificerebbe la richiesta di sfratto.

## La morosità al termine dell'anno

Nel 2015 a livello regionale è maturata una **morosità in conto canone** pari a **quasi nove milioni di euro**, pari al 14,8% di quanto bollettato (oltre 60 milioni di euro) ed il cui pagamento è risultato “scaduto” al 28 febbraio dell'anno successivo.

Per l'anno di competenza 2015 la **morosità da servizi accessori** ammonta invece a **3.734.665 euro**.

LODE	Morosità da canoni di locazione anno 2015*	Morosità/ Bollettato (%)
Arezzo	€ 358.371,00	10,0
Empolese V.	€ 221.338,00	11,9
Firenze	€ 1.205.941,17	6,4
Grosseto	€ 439.182,89	12,6
Livorno	€ 2.124.201,00	22,3
Lucca	€ 816.627,64	18,9
Massa C.	€ 938.052,00	19,6
Pisa	€ 1.811.938,07	24,2
Pistoia	€ 310.094,90	14,1
Prato	€ 201.797,16	11,6
Siena	€ 539.245,00	18,9
<b>Totale</b>	<b>€ 8.966.788,83</b>	<b>14,8</b>

\*: dati al 28.02.2016

# La morosità al termine dell'anno

**Si tratta di livelli di morosità che andranno a ridursi delle somme di competenza 2015 che continueranno a essere incassate anche dopo la chiusura della rilevazione**, in ragione sia di ritardati pagamenti da parte degli inquilini, sia degli effetti derivanti dalle azioni di sollecito intraprese dai soggetti gestori o dalla predisposizione di piani di rientro dal debito accumulato. Il dato della morosità al termine dell'anno può quindi essere ragionevolmente collocato attorno al 10%, **un livello di adempimento spontaneo/tempestivo decisamente buono**.

Rispetto alla morosità al termine dell'anno, si sono potute rilevare alcune costanti ed alcune criticità, di seguito sinteticamente indicate:

- la morosità tende a crescere negli anni pari; si tratta probabilmente di un effetto della L.R. 96/1996, che prevede l'applicazione negli anni pari dei canoni ricalcolati negli anni dispari;
- il livello di adempimento spontaneo/tempestivo è diminuito a partire dal 2009, un fenomeno che non può non collegarsi almeno parzialmente alla crisi economica;
- nella sostanziale stabilità dei canoni di locazione, si è verificato un progressivo incremento del carico per 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 dell'assegnatario, può essere percentualmente molto elevata.

# La morosità consolidata

La morosità da canoni e servizi maturata nel 2015 va a sommarsi alla **morosità accumulata negli anni precedenti (circa 45,6 milioni di euro)**. Nel dato confluiscono alcune specificità che vanno considerate:

- le **indennità di occupazione alloggio**, addebitate nella misura del canone oggettivo ma di non agevole recupero;
- la **morosità per i nuclei tutelati**, il cui recupero risulta sostanzialmente impossibile. Per tali situazioni appare necessario definire forme, in parte già esistenti, di protezione che annullino l'impatto sui bilanci generato da forme di morosità incolpevole;
- la **morosità di ex assegnatari o ex occupanti cessati**, difficilmente recuperabile, anche se non propriamente irrecuperabile. Alcuni soggetti gestori hanno regolato la materia, con gradini successivi, legati al debito, alla reperibilità, alle condizioni patrimoniali, recuperando parzialmente il credito in un certo numero di situazioni e portando a cancellazione il resto.

**Otto soggetti gestori su undici** (tutti tranne Casa Spa Firenze, Erp Lucca Srl e Edilizia pubblica pratese Spa) **hanno inserito a bilancio un fondo di svalutazione dei crediti**. Al 31.12.2015 l'ammontare dei **crediti considerati inesigibili** dai soggetti gestori è pari a circa 21,1 milioni di euro.

In conclusione, pare qui utile presentare una tabella riportata in **uno specifico approfondimento** realizzato da **“Casa Spa” Firenze**, un’analisi che nella prossima edizione del Rapporto sarebbe interessante poter riproporre per **tutti i gestori**.

Se al 30 aprile 2016 la morosità dell’anno 2015 è pari all’8,75%, alla stessa data la morosità dell’anno di riferimento 2012 è pari al 5,2% e quella dell’anno di riferimento 2010 è inferiore al 3%. Dal 2003 al 2015 “Casa Spa” Firenze ha “bollettato” oltre 250 milioni di euro, per uno scoperto al 30.04.2016 di 9.397.896 euro, pari al 3,76%. Un dato che, considerata la particolare utenza, appare certamente compatibile con il servizio prestato.

## La morosità consolidata

Anno	Totale bollettato nell’anno	Scoperto al 30.04.2016	% morosità	Totale bollettato fino all’anno (somma progressiva)	Scoperto al 30.04.2016 (somma progressiva)	% morosità
2003	€ 13.740.465,70	€ 142.552,29	1,04	€ 13.740.465,70	€ 142.552,29	1,04
2004	€ 18.161.957,40	€ 207.051,68	1,14	€ 31.902.423,10	€ 349.603,97	1,10
2005	€ 17.495.888,33	€ 258.283,46	1,48	€ 49.398.311,43	€ 607.887,43	1,23
2006	€ 18.963.777,38	€ 287.590,83	1,52	€ 68.362.088,81	€ 865.478,26	1,31
2007	€ 18.185.807,25	€ 320.509,76	1,76	€ 86.547.896,06	€ 1.215.988,02	1,40
2008	€ 19.164.192,09	€ 471.849,48	2,46	€ 106.407.233,20	€ 1.697.808,94	1,60
2009	€ 19.164.192,09	€ 471.849,48	2,46	€ 125.571.425,29	€ 2.169.658,42	1,73
2010	€ 20.670.210,46	€ 611.853,60	2,96	€ 146.241.635,75	€ 2.781.512,02	1,90
2011	€ 19.973.357,98	€ 713.503,78	3,57	€ 166.214.993,73	€ 3.495.015,80	2,10
2012	€ 20.959.796,93	€ 1.089.190,09	5,20	€ 187.174.790,66	€ 4.584.205,89	2,45
2013	€ 20.050.107,80	€ 1.104.411,86	5,51	€ 207.224.898,46	€ 5.688.617,75	2,75
2014	€ 21.656.943,62	€ 1.851.380,73	8,55	€ 228.881.842,08	€ 7.539.998,48	3,29
2015	€ 21.224.301,79	€ 1.857.897,83	8,75	€ 250.106.143,87	€ 9.397.896,31	3,76

***Grazie per l'attenzione!***

Il Rapporto è scaricabile dal portale dell'Osservatorio Sociale Regionale:

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

E-mail: [osr@regione.toscana.it](mailto:osr@regione.toscana.it)