

# ABITARE IN TOSCANA

2018

VII rapporto  
sulla condizione  
abitativa



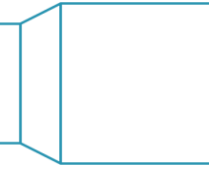
**Regione Toscana**



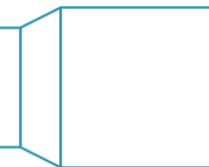
# La struttura del rapporto



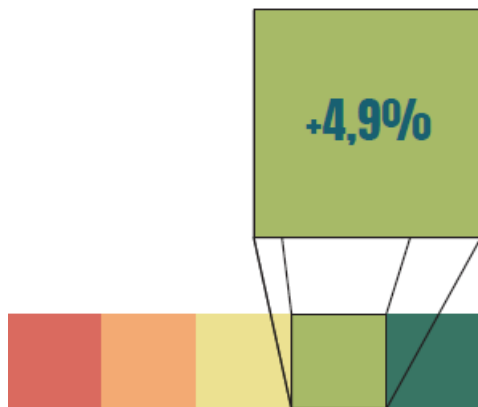
- **Il contesto toscano**
- **Lo stock abitativo**
- **Il mercato (compravendite e locazioni)**
- **Sfratti**
- **Edilizia Residenziale Pubblica**



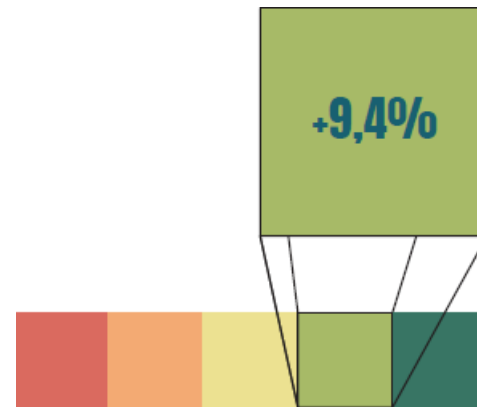
- **Popolazione residente al 31/12/17: 3.736.968 (-0,15%).**
- **Stranieri residenti: 10,9%**
- **Età media 46,8 anni (nazionale: 45,2)**
- **Occupazione complessiva: 66%**
- **Reddito medio lordo 33.323 Euro per famiglia (nazionale 29.288)**
- **Soggetti in povertà assoluta: 8,3% (+4,7% dal 2008)**



## Patrimonio immobiliare



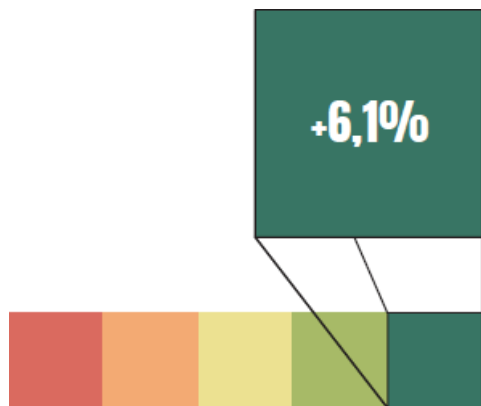
## Nuove costruzioni



**Il numero di nuove abitazioni è in crescita nel 2017. Diminuiscono i volumi medi delle nuove abitazioni.**

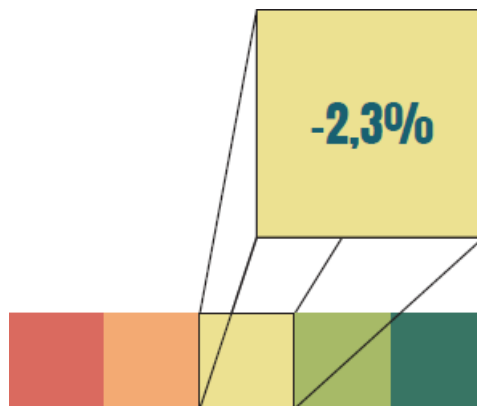
# Il mercato delle compravendite

## Le compravendite



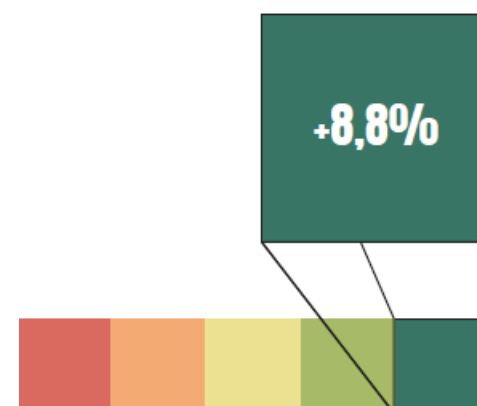
Aumento sostanziale per Lucca, Prato, Siena e Pistoia. Crescono più lentamente Grosseto, Livorno e Massa-Carrara.

## I prezzi



Variazioni negative più accentuate riguardano Pistoia e Prato. In media 2.132 €/mq.

## I mutui



Riguardano il 50% delle acquisizioni, cresce il capitale medio erogato

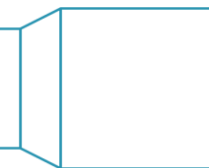
# Il mercato delle locazioni – I canoni

**Nel 2017 situazioni di incremento (Pistoia, Siena, Lucca, Livorno, Grosseto, Arezzo), diminuzione (Carrara e Massa), stabilità (Pisa e Prato), ambivalenza (Firenze)**

**Trend di lungo periodo (2007-2017) di diminuzione con qualche eccezione**

COMUNE	VAR MIN.	VAR MAX.
Arezzo	-19,3%	-32,1%
Carrara*	-13,8%	7,1%
Firenze	-45,0%	-54,6%
Grosseto	-6,0%	-10,2%
Livorno	2,5%	-6,2%
Lucca	-24,8%	-16,7%
Massa	-51,7%	-44,7%
Pisa	7,1%	-1,8%
Pistoia	21,7%	7,0%
Prato	-2,1%	-14,1%
Siena	-51,7%	-43,9%

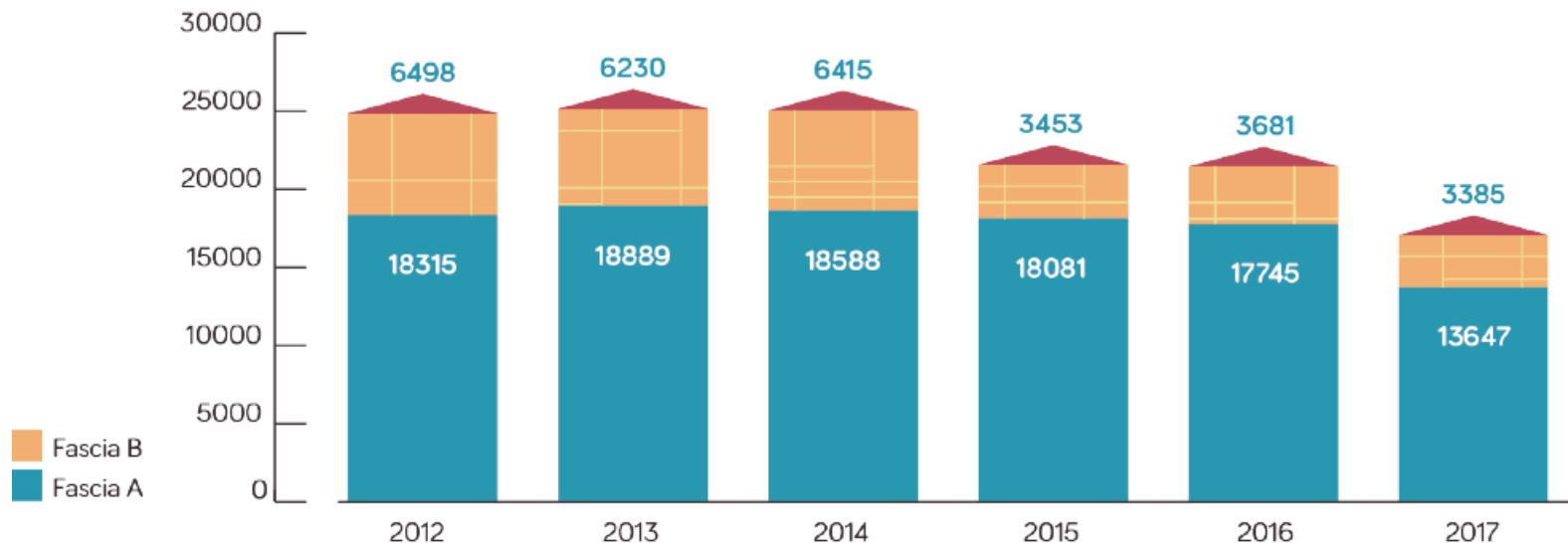
# Il fondo sociale per l'affitto



Anno	Risorse statali e regionali ripartite	Risorse comunali dichiarate	Risorse comunali distribuite	Risorse totali
2012	14.684.486	7.700.178	7.543.454	22.227.940
2013	11.532.279	6.087.109	6.578.555	18.110.834
2014	14.245.519	6.028.686	6.186.966	20.432.485
2015	8.128.950	5.682.160	6.019.365	14.148.315
2016	6.602.545	5.440.989	5.557.756	12.160.301
2017	4.847.669	5.419.874	---	10.267.543 (previste)

## I contributi stanziati

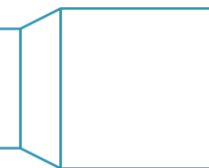
# Il fondo sociale per l'affitto



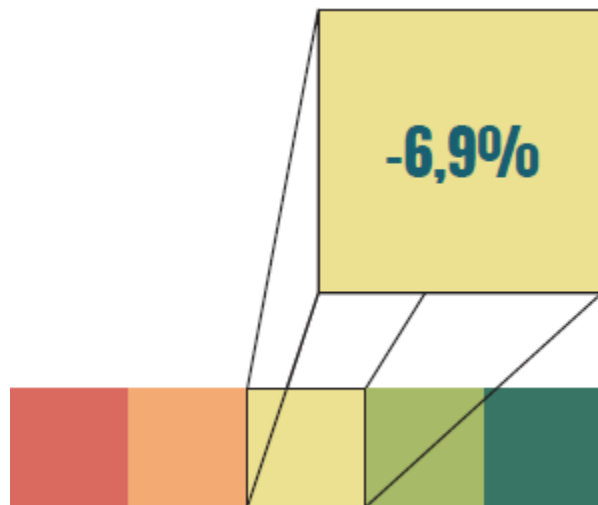
**Incidenza territoriale relativa più equamente distribuita rispetto al 2016, con le province di Grosseto, Pistoia e Lucca che si riavvicinano alla media regionale. Le variazioni dei contributi sostenuti dai Comuni significative per Livorno (+21,9%), Pistoia (+21,6%) e Prato (+788,1%), che partiva da un valore assoluto molto più basso di quelli degli altri LODE (7.350 euro per l'anno 2016).**



# Gli sfratti



## Consistenza



Diminuzione di  
provvedimenti (-7,3%)  
e esecuzioni (-6,9%)

## Territori

Provincia	Provvedimenti		Esecuzioni	
	2017	Var. %	2017	Var. %
Arezzo	333	-6,2	444	-13,1
Firenze	1.118	-10,9	869	-8,1
Grosseto	279	-12	115	19,8
Livorno	402	-4,5	289	-17
Lucca	396	-11	335	-3,7
Massa-Carrara	245	-1,6	95	-25,8
Pisa	384	-15	465	18,9
Pistoia	369	-7,5	99	-13,2
Prato	384	-10,3	342	-12,8
Siena	366	24,9	141	-10,2
Toscana	4.276	-7,3	3.194	-6,9

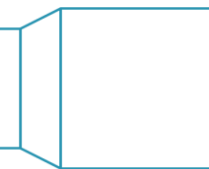
### Il fondo per la morosità incolpevole

Il Fondo nazionale per la morosità incolpevole assegna 1mln €. Si aggiunge il Fondo sfratti regionale, con 1,8mln €, tra risorse assegnate nell'anno (955.500€) e residui di annualità precedenti.

410 beneficiari sul fondo nazionale (842 domande); 120 beneficiari sul fondo regionale (206 richiedenti)

Cause della morosità: licenziamento, mancato rinnovo del contratto di lavoro, malattia

# Edilizia residenziale pubblica

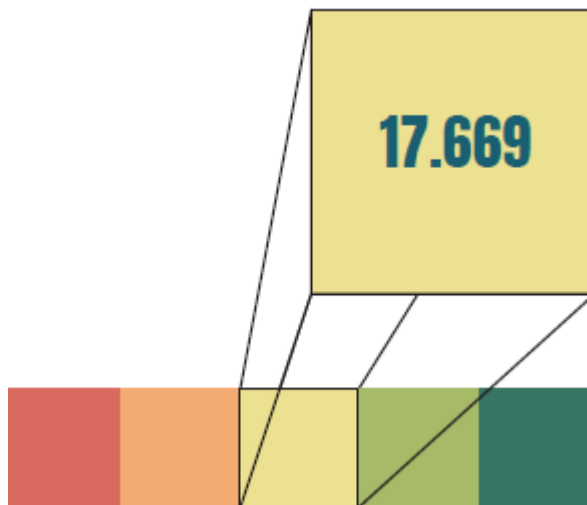


## Risorse



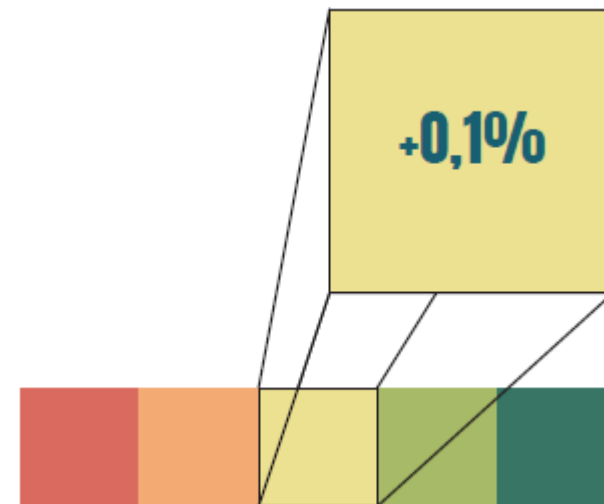
Risorse garantite per 2017-2019. Al 2017 sono state impegnate risorse pari a 41 milioni di euro.

## Domanda



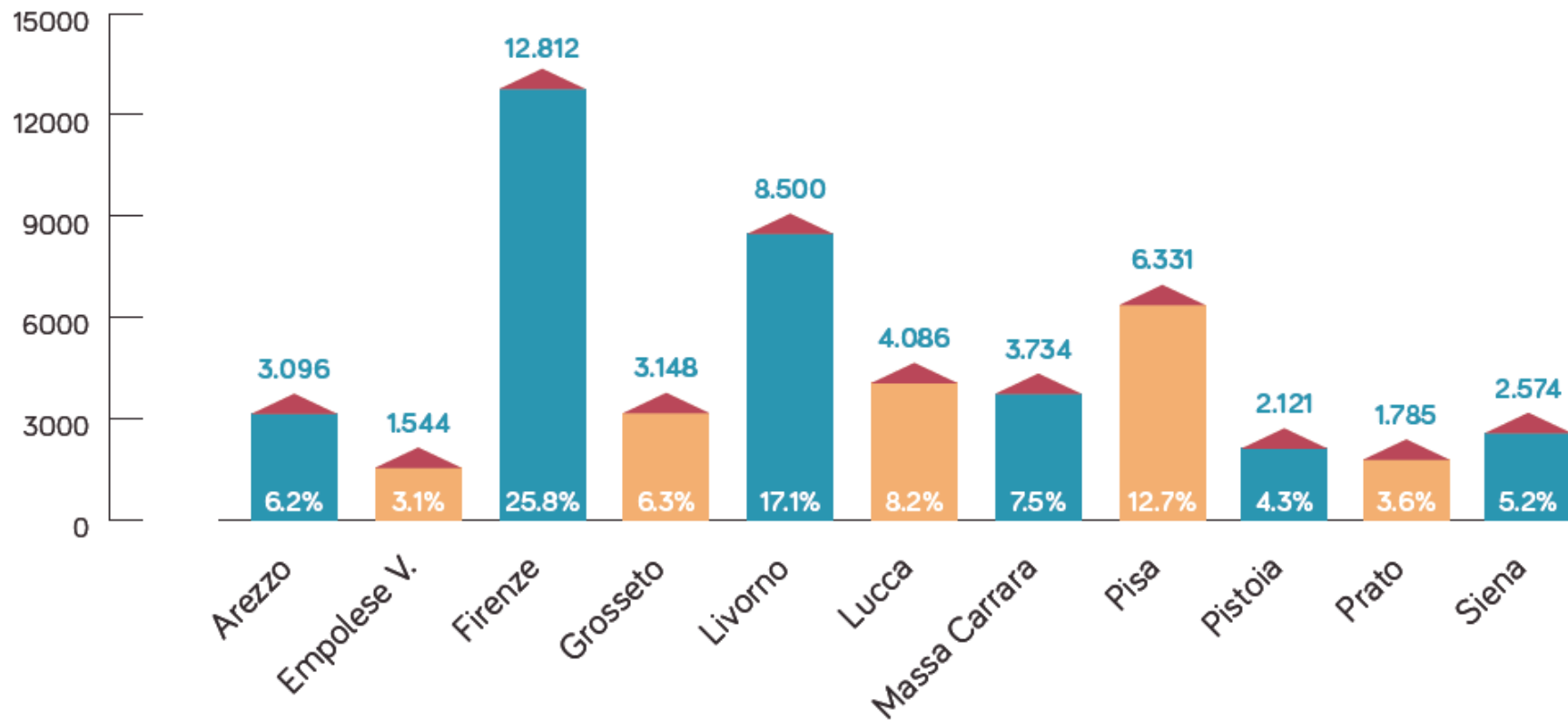
21.888 domande presentate, di cui 17.669 ammesse.

## Offerta



49.731 alloggi (+ 37). Realizzati/acquisiti 266 nuovi alloggi, per il 2018 previsti 273.

# La consistenza del patrimonio (alloggi)

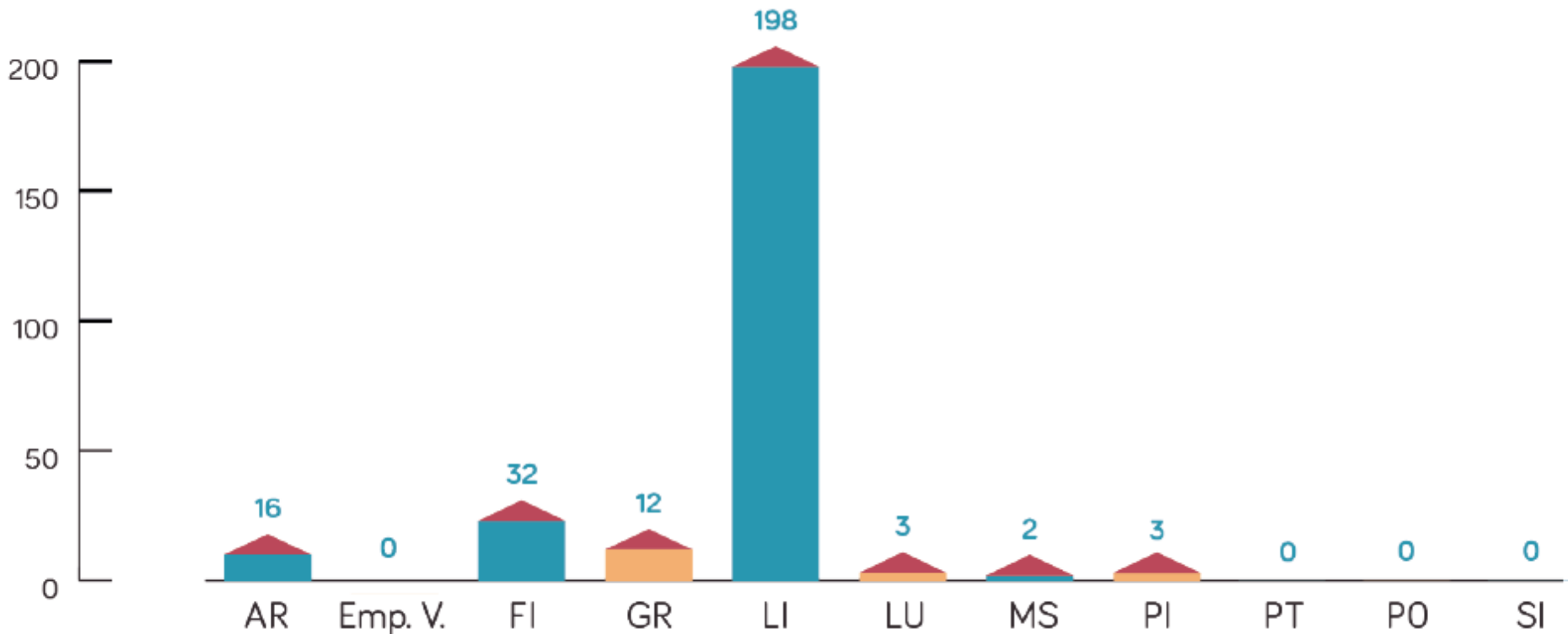


## La consistenza del patrimonio (alloggi)

In media una famiglia ogni 33 vive in alloggio Erp

LODE	FAMIGLIE RESIDENTI	UNITÀ IMMOBILIARI	FAMIGLIE/UNITÀ IMMOBILIARI*
Arezzo	147.110	3.096	47,5
Empolese V.	71.596	1.544	46,4
Firenze	383.501	12.812	29,9
Grosseto	103.610	3.148	32,9
Livorno	155.909	8.500	18,3
Lucca	169.565	4.086	41,5
Massa-Carrara	89.039	3.734	23,8
Pisa	182.534	6.331	28,8
Pistoia	125.490	2.121	59,2
Prato	102.932	1.785	57,7
Siena	119.577	2.574	46,5
Totale	1.650.863	49.731	33,2

# Le nuove realizzazioni

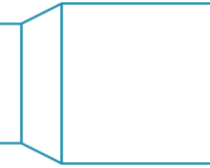


# Alloggi per stato di occupazione

Gli alloggi sfitti/non occupati sono 2.574 (+341). Questo aumento è distribuito in maniera abbastanza omogenea sul territorio regionale. Circa il 60% sono sfitti per lavori di manutenzione: in corso (9,4% dei casi), finanziati e non ancora in esecuzione (20,8%), o necessari ma non ancora finanziati (28,6%).

<i>LODE</i>	<i>Locazione regolare</i>	<i>Occupazione senza titolo</i>	<i>Occupazione abusiva</i>	<i>Sfitti/ non occupati</i>
Arezzo	7,0	0,6	0,1	2,3
Empolese Valdelsa	93,8	0,5	0,0	5,6
Firenze	93,1	1,0	0,5	5,4
Grosseto	95,4	0,5	0,4	3,6
Livorno	92,7	1,7	1,4	4,2
Lucca	95,1	0,6	0,3	4,0
Massa Carrara	89,2	3,6	0,2	7,0
Pisa	94,4	1,0	0,2	4,5
Pistoia	91,9	0,6	0,0	7,5
Prato	94,4	0,3	0,0	5,3
Siena	88,0	0,2	0,0	11,8
Totale	93,2	1,1	0,5	5,2

## Le caratteristiche degli inquilini



- **47.088 famiglie (poco meno di 1/5 delle famiglie in affitto)**
- **11,6% degli assegnatari è straniero**
- **12.516 nuclei unipersonali**
- **2,45 componenti/nucleo in media**
- **21,1% dei nuclei presenta disabilità**
- **2,4% dei nuclei presenta disabilità di minore**

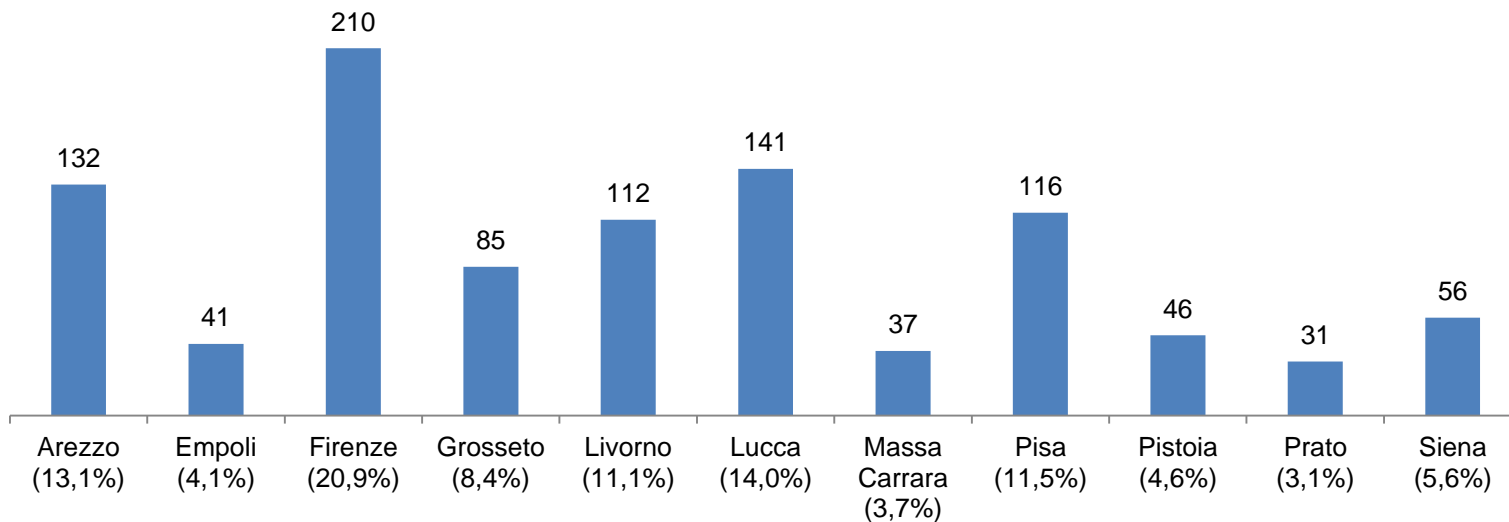


# La domanda Erp

LODE	Domande presentate	Domande ammesse			% domande ammesse presentate da stranieri
		Totale	Presentate da italiani	Presentate da stranieri	
Arezzo	1.382	998	678	320	32,1
Empolese V.	1.059	882	447	435	49,3
Firenze	4.866	4.162	2.413	1.749	42,0
Grosseto	1.417	989	754	235	23,8
Livorno	2.088	1.619	1.245	374	23,1
Lucca	1.943	1.507	1.062	445	29,5
Massa Carrara	1.330	1.080	725	355	32,9
Pisa	2.570	2.246	1.177	1.069	47,6
Pistoia	1.150	895	636	259	28,9
Prato	1.910	1.674	774	900	53,8
Siena	2.173	1.617	858	759	46,9
Totale	21.888	17.669	10.769	6.900	39,1

Domande presentate 21.888 (nel 2016 erano oltre 26.000). La riduzione è significativa soprattutto per Livorno e Pisa, (-1.400 domande), e Firenze (-700 domande). All'interno di questi tre territori si verifica anche una riduzione delle domande ammesse (più che proporzionale nel caso di Livorno).

# Le assegnazioni



- **1007 alloggi assegnati**
- **37,7% assegnazioni a stranieri**
- **82,6% alloggi assegnati da alloggi di risulta**

# La morosità

Anno	Scoperto canoni	Scoperto/canoni totali	Scoperto utenze	Scoperto/utenze totali
2008	€ 2.252.082,23	3,55%	€ 780.959,33	5,92%
2009	€ 2.292.120,49	3,79%	€ 918.152,82	6,85%
2010	€ 2.910.901,04	4,49%	€ 1.064.125,64	7,04%
2011	€ 2.858.577,81	4,66%	€ 1.202.820,31	8,07%
2012	€ 3.644.603,19	5,80%	€ 1.543.485,31	9,89%
2013	€ 3.621.910,57	6,08%	€ 1.859.079,12	11,80%
2014	€ 4.651.987,63	7,48%	€ 2.280.938,46	14,13%
2015	€ 4.661.696,67	7,58%	€ 2.361.640,27	14,89%
2016	€ 6.557.925,32	10,07%	€ 2.549.089,92	15,84%
2017	€ 6.240.508,98	10,20%	€ 3.450.298,25	20,45%

# La morosità

Anno	Scoperto consolidato canoni	Scoperto/canoni totali	Scoperto consolidato utenze	Scoperto/utenze totali
2008	€ 2.252.082,23	3,55%	€ 780.959,33	5,92%
2009	€ 4.544.202,72	3,67%	€ 1.699.112,15	6,39%
2010	€ 7.455.103,76	3,95%	€ 2.763.237,79	6,62%
2011	€ 10.313.681,57	4,12%	€ 3.966.058,10	7,00%
2012	€ 13.958.284,76	4,46%	€ 5.509.543,41	7,63%
2013	€ 17.580.195,33	4,72%	€ 7.368.622,54	8,37%
2014	€ 22.232.182,96	5,11%	€ 9.649.561,00	9,27%
2015	€ 26.893.879,64	5,42%	€ 12.011.201,26	10,01%
2016	€ 33.451.804,96	5,96%	€ 14.560.291,18	10,70%
2017	€ 39.692.313,94	6,37%	€ 18.010.589,43	11,77%

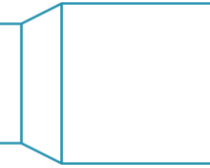
## Approfondimento: le graduatorie comunali

L'andamento delle domande (presentate e ammesse) sui bandi comunali per l'accesso all'ERP nel periodo 2014-2017

	Domande presentate	Var. % domande presentate su anno precedente	Domande ammesse	Var.% domande ammesse su anno precedente
2017	21.888	-16,1%	17.669	-18,9%
2016	26.091	-13,5%	21.798	-16,1%
2015	30.152	+2,7%	25.974	+2,0%
2014	29.371		25.460	

**\*Quali sono le motivazioni del calo registrato nell'ultimo biennio?**

# Le graduatorie dei Comuni capoluogo



Agli Uffici responsabili è stata inviata una scheda di rilevazione sulle informazioni riguardanti un **campione del primo 20% della graduatoria delle domande ammesse**. La scelta di approfondire qualitativamente informazioni relative soltanto al primo quintile della distribuzione va ricondotta all'evidenza – sedimentata e già richiamata nelle precedenti edizioni di questo lavoro – che vede un tasso di soddisfazione medio annuo delle domande pari al **3-4%** e una durata massima delle liste di assegnazione di quattro anni. L'analisi condotta verso il primo 20% delle graduatorie dei Comuni capoluogo dovrebbe quindi, verosimilmente, coprire la totalità dei nuclei familiari che potrebbero vedere la propria domanda tradursi in assegnazione di un alloggio.

Le informazioni rilevate di tipo generale hanno riguardato la data di pubblicazione della graduatoria e il numero totale di domande ammesse; entrando nel particolare relativo al campione, sono state rilevate – per ogni domanda– la posizione in graduatoria, cittadinanza (italiana/straniera), assegnazione avvenuta (sì/no) con data di assegnazione o motivo di scorrimento della graduatoria.

**Le 8.090 domande ammesse costituiscono il 45,8% del totale regionale**, mentre il campione di approfondimento costituisce quasi **una domanda su 10** tra quelle presenti nelle graduatorie di tutti i Comuni toscani.

# Le graduatorie dei Comuni capoluogo

Tutte le graduatorie dei Comuni capoluogo sono successive alla LR 41/2015, che ha introdotto modifiche alla LR 96/1996, in particolare sui requisiti per l'accesso agli alloggi ERP. Eccone alcune:

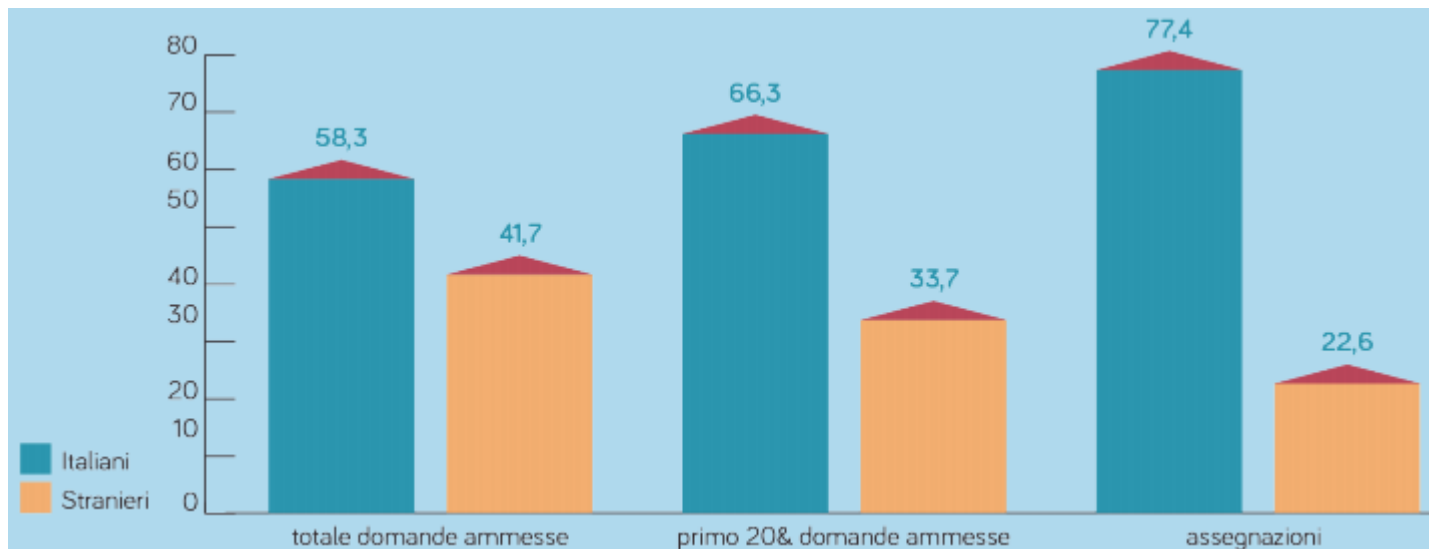
- residenza anagrafica o attività lavorativa stabile ed esclusiva o principale nell'ambito territoriale regionale da almeno cinque anni;
- situazione economica tale da non consentire, nel suddetto ambito territoriale, l'accesso alla locazione di alloggi nel libero mercato adeguati alle esigenze del nucleo familiare. Tale situazione reddituale deve risultare non superiore alla soglia di euro 16.500,00 di valore ISEE;
- assenza di titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su immobili ad uso abitativo ubicati nel territorio italiano o all'estero.

COMUNE	DATA PUBBLICAZIONE GRADUATORIA	N. DOMANDE AMMESSE	CAMPIONE PRIMO 20% DOMANDE AMMESSE	N. ASSEGNAZIONI
Arezzo	30 agosto 2016	324	65	46
Carrara	2 febbraio 2018	366	73	3
Firenze	7 maggio 2018	2.454	490	3
Grosseto	26 ottobre 2016	399	80	47
Livorno	30 ottobre 2017	560	112	27
Lucca	17 marzo 2017	383	77	47
Massa	14 giugno 2016	406	81	11
Pisa	11 aprile 2018	826	165	0
Pistoia	29 dicembre 2017	225	45	8
Prato	23 febbraio 2017	1.674	335	27
Siena	25 novembre 2016	473	95	24
Totale	-	8.090	1.618	243

# Le graduatorie dei Comuni capoluogo

I richiedenti di **cittadinanza straniera** occupano, mediamente, posizioni più in basso all'interno delle graduatorie, come è evidente dallo scarto tra la % di domande ammesse (41,7%), quelle presenti nel primo 20% della graduatoria (33,7%) e quelle arrivate ad assegnazione dell'alloggio (22,6%).

Il numero complessivo di richiedenti stranieri presenti nelle graduatorie comunali non evidenzia un calo nella sua quota relativa: circa il 39% a livello regionale e il 41,7% per i Comuni capoluogo.





# Le graduatorie dei Comuni capoluogo

## Le assegnazioni e i motivi di scorrimento delle graduatorie

\*L'indice di scorrimento tende a «normalizzarsi» con il passare dei mesi dall'uscita della graduatoria

COMUNE	N. ASSEGNAZIONI (A)	POSIZIONE IN GRADUATORIA DELL'ULTIMO ASSEGNATARIO (B)	INDICE DI SCORRIMENTO DELLA GRADUATORIA (RAPPORTO B/A * 100)	MOTIVO PREVALENTE DI SCORRIMENTO DELLA GRADUATORIA
Arezzo	46	62	135	Alloggio non idoneo (31%)
Carrara	3	18	600	Alloggio non idoneo (100%)
Firenze	3	26	867	Perdita punteggio (57%)
Grosseto	47	71	151	Perdita punteggio (38%)
Livorno	27	60	222	Alloggio non idoneo (75%)
Lucca	47	76	162	Già assegnatario (52%)
Massa	11	17	155	Già assegnatario (50%)
Pisa	-	-	-	-
Pistoia	8	23	288	Perdita punteggio (50%)
Prato	27	54	200	Alloggio non idoneo (58%)
Siena	24	54	229	Già assegnatario (84%)
Totale	243	462	190	



# Le graduatorie dei Comuni capoluogo

Il calo delle domande in graduatoria, dunque, colpisce in egual misura italiani e stranieri.  
**Ma quali sono le motivazioni alla base di tale calo?**

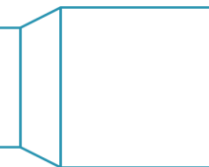
Secondo i referenti degli Uffici Casa dei Comuni capoluogo: impatto della legge 41/2015



- **Presenza sul territorio da almeno 5 anni**
- **Impossidenza di beni immobili in Italia e all'estero**



- **Rafforzamento sistema dei controlli su ISEE**



## Efficacia degli strumenti di controllo delle dichiarazioni patrimoniali: il nuovo ISEE

Introdotta nel 1998 con D.lgs. 109, l'**Isee** è stato progressivamente legato a un numero crescente di prestazioni sociali, ma non solo. Nel 2015 è stato introdotto il nuovo Isee, il quale prevede una valorizzazione maggiore del patrimonio detenuto dai dichiaranti, introduzione della nozione di reddito disponibile inclusiva delle somme esenti da imposta, valorizzazione dei carichi familiari, differenziazione dell'indicatore in base alle prestazioni, **rafforzamento del sistema dei controlli**.

Proprio il rafforzamento del sistema dei controlli ha comportato un cambio di passo dello strumento, determinando una forte emersione della componente mobiliare: "l'effettiva implementazione delle nuove regole – cioè la possibilità di usare in sede di controllo i dati comunicati dagli intermediari finanziari all'Agenzia delle entrate – ha avuto risultati eclatanti in termini di emersione. **Nel 2015 si è osservato, rispetto al 2014, un abbattimento dell'80% delle DSU con patrimonio nullo (dal 66,8 al 14,1%). Questa tendenza è proseguita anche nel 2016, riducendosi tali DSU ad una quota inferiore al 6%** (Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, *Rapporto di Monitoraggio 2016*).

# GRAZIE

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

Osservatorio Sociale Regionale



Regione Toscana

