



ABITARE IN TOSCANA 2023

Dodicesimo Rapporto sulla Condizione abitativa

Osservatorio Sociale Regionale

Firenze, 26 Ottobre 2023

Regione Toscana





AMBIENTE E TERRITORIO

ANDREA FAILLI

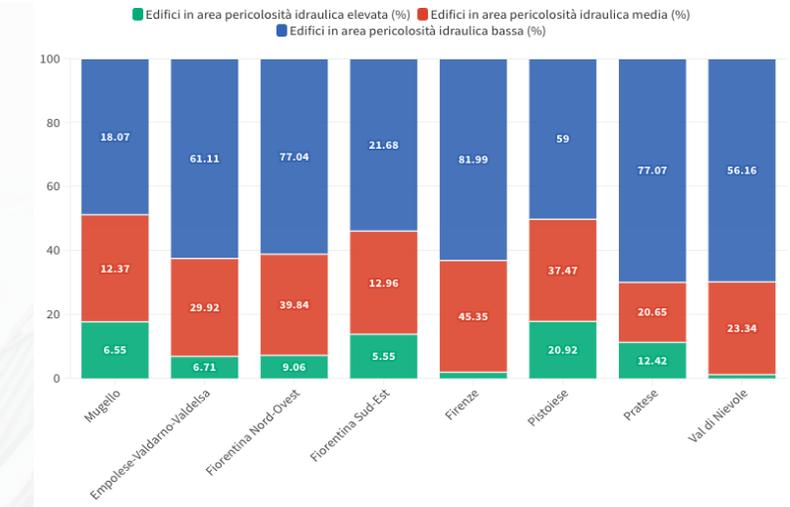
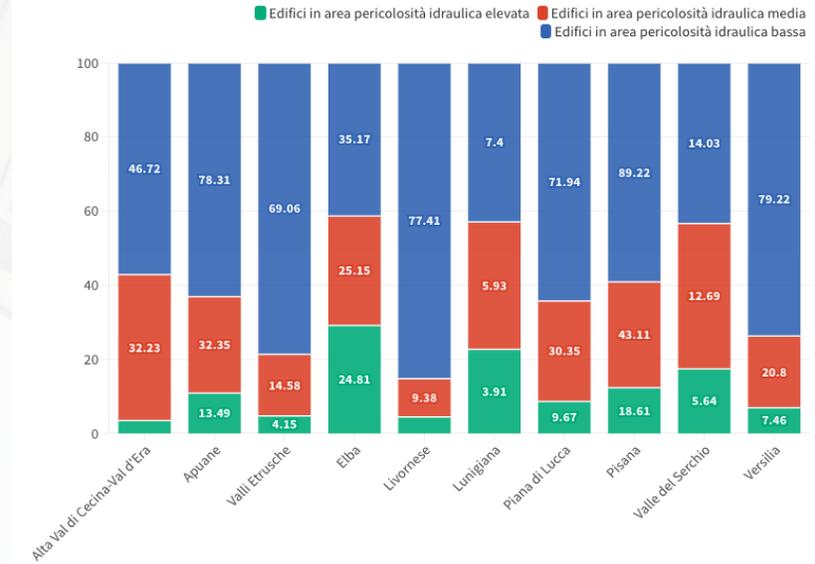
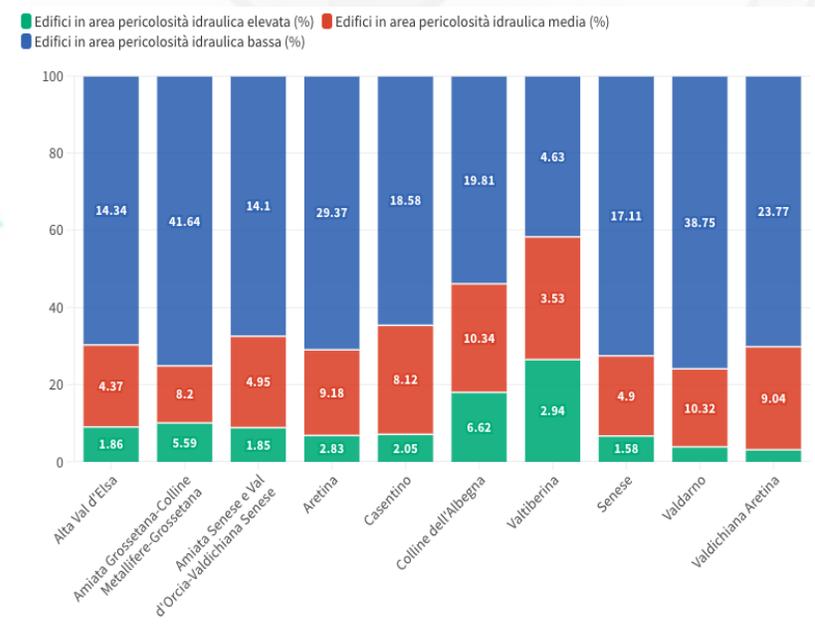
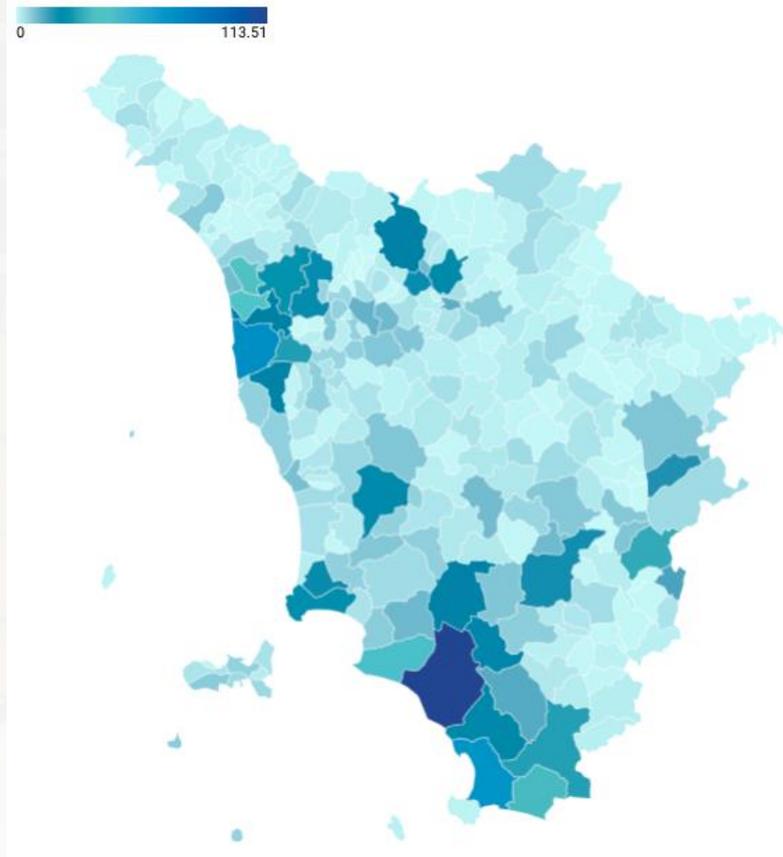


I. Dinamiche territoriali. Rischio idraulico

LA zona **Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana** con **271,36 Km²** rappresenta il territorio più esposto a rischio idraulico elevato, seguito dalla zona **Pisana** **165,10 Km²** e dalle **Colline dell'Albenga** **155,41 Km²**.

ISPRA in accordo con la direttiva 2007/CE/60 identifica tre livelli di pericolosità idraulica:
 - **High Probability Hazard (25-30 anni);**
 - **Medium Probability Hazard (100-200 anni);**
 - **Low Probability Hazard (>200 anni).**

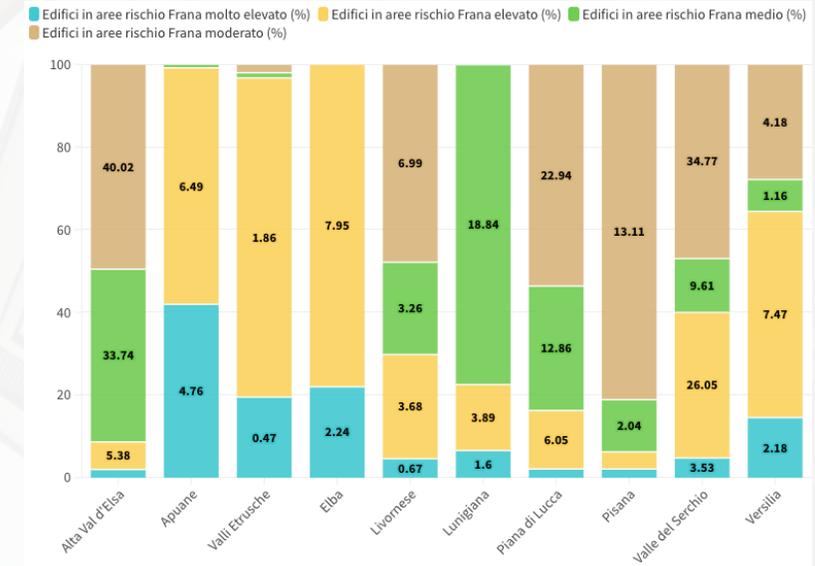
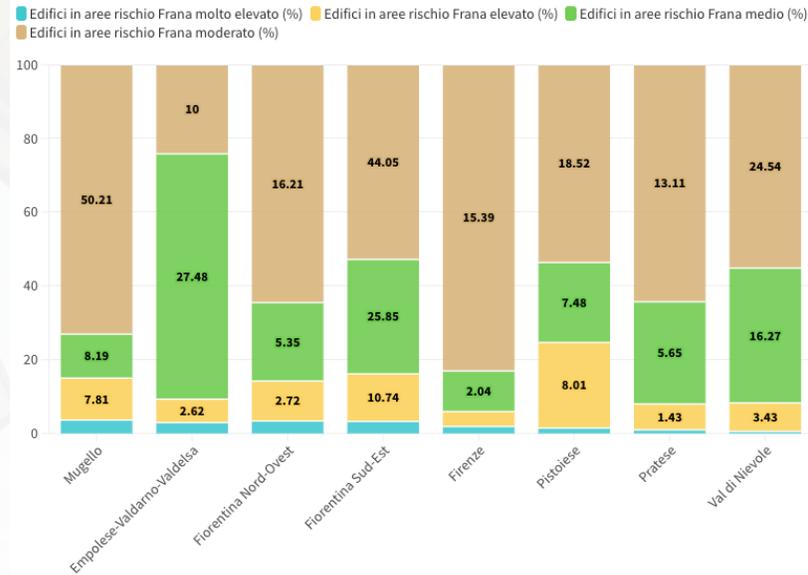
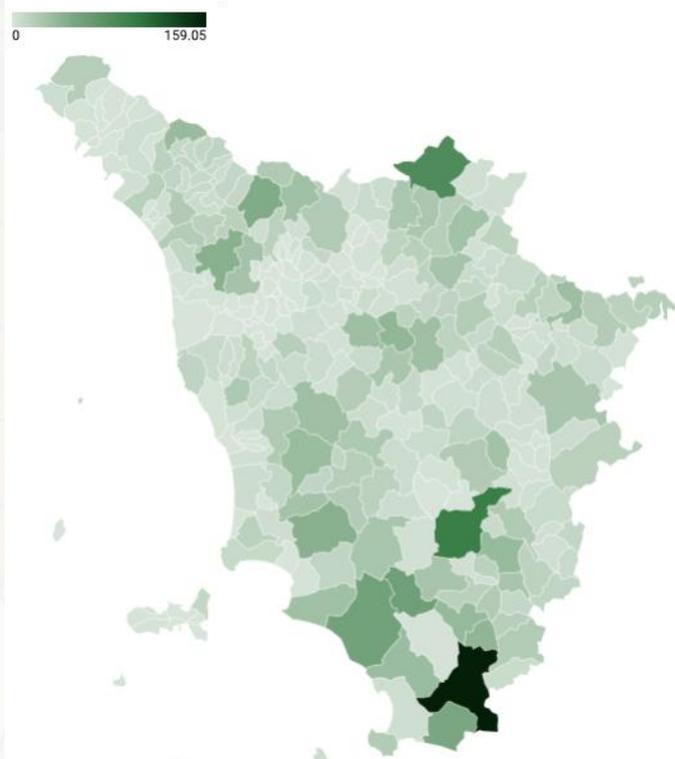
[Km² di territorio a rischio idraulico elevato]



II. Dinamiche territoriali. Rischio frana

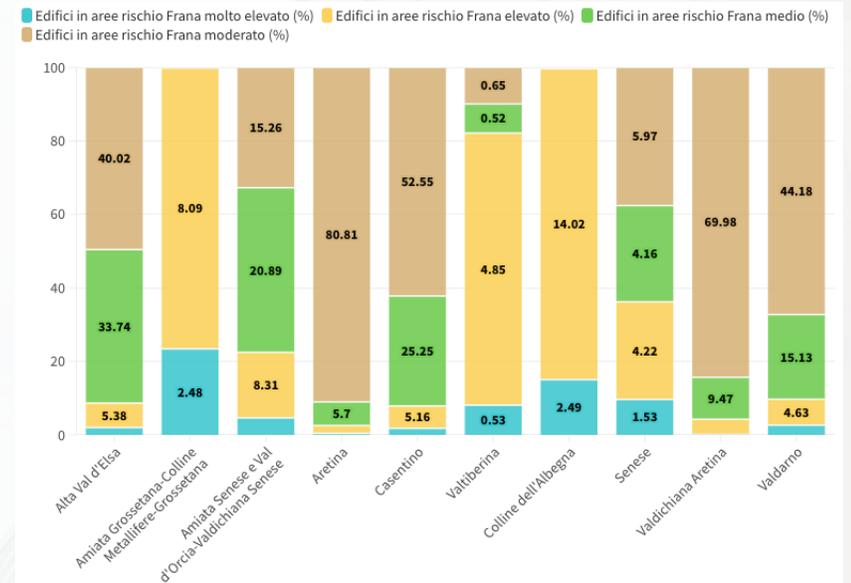
In totale in **Toscana** sono **2.982** i km² a pericolosità elevata di frana. Le zone con la porzione di territorio più interessata sono: **Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana** con **451** km², le **Colline dell'Albegna** **300** km² e la **Valle del Serchio** con **255** km².

Km² di territorio a pericolosità elevata di frana



ISPRA individua, attraverso la rilevazione di fenomeni franosi attivi e di potenziale coinvolgimento di nuovo territorio, 4 principali classi di pericolosità in attuazione del DPCM 29 sett. 1998:

- **Molto elevata**, (impossibilità di realizzare nuove costruzioni e efficientamento di quelle esistenti);
- **Elevata**, (consentiti solo interventi di adeguamento igienico sanitario e di trattamento delle acque reflue)
- **Media**, (permessi solo interventi previsti da strumenti di pianificazione urbanistica, previo verifiche di compatibilità)
- **Moderata**, (consentita ogni tipologia di intervento prevista dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica).

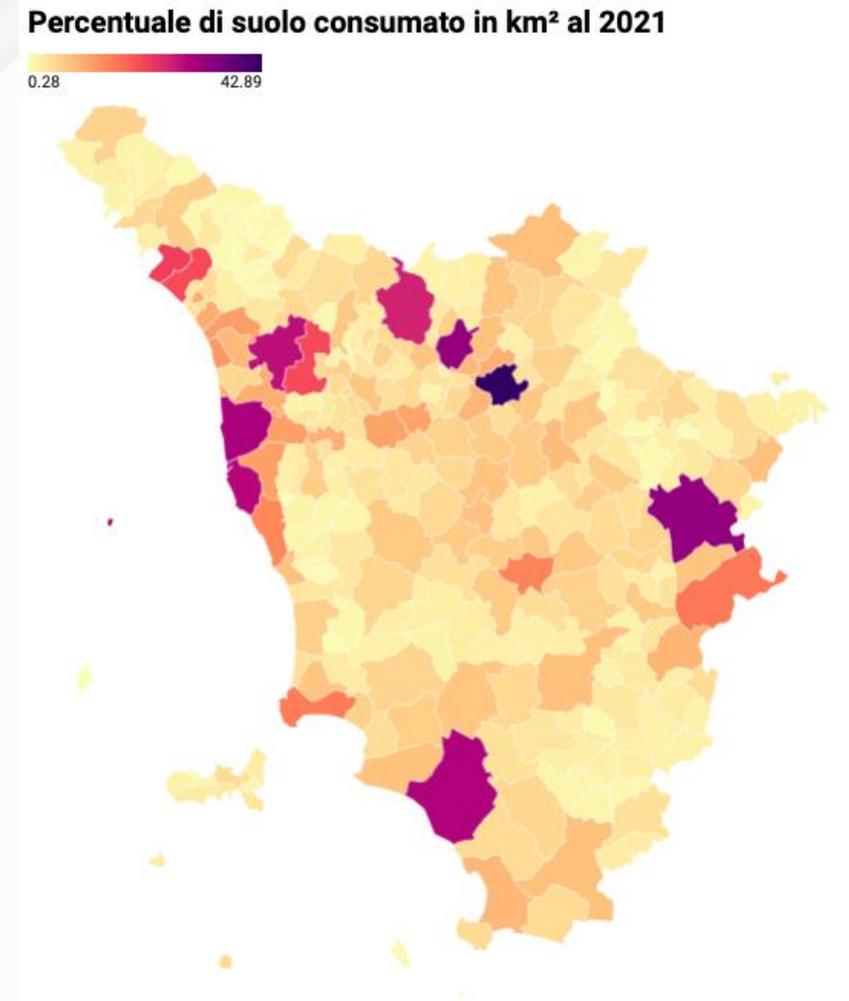


Il consumo di suolo

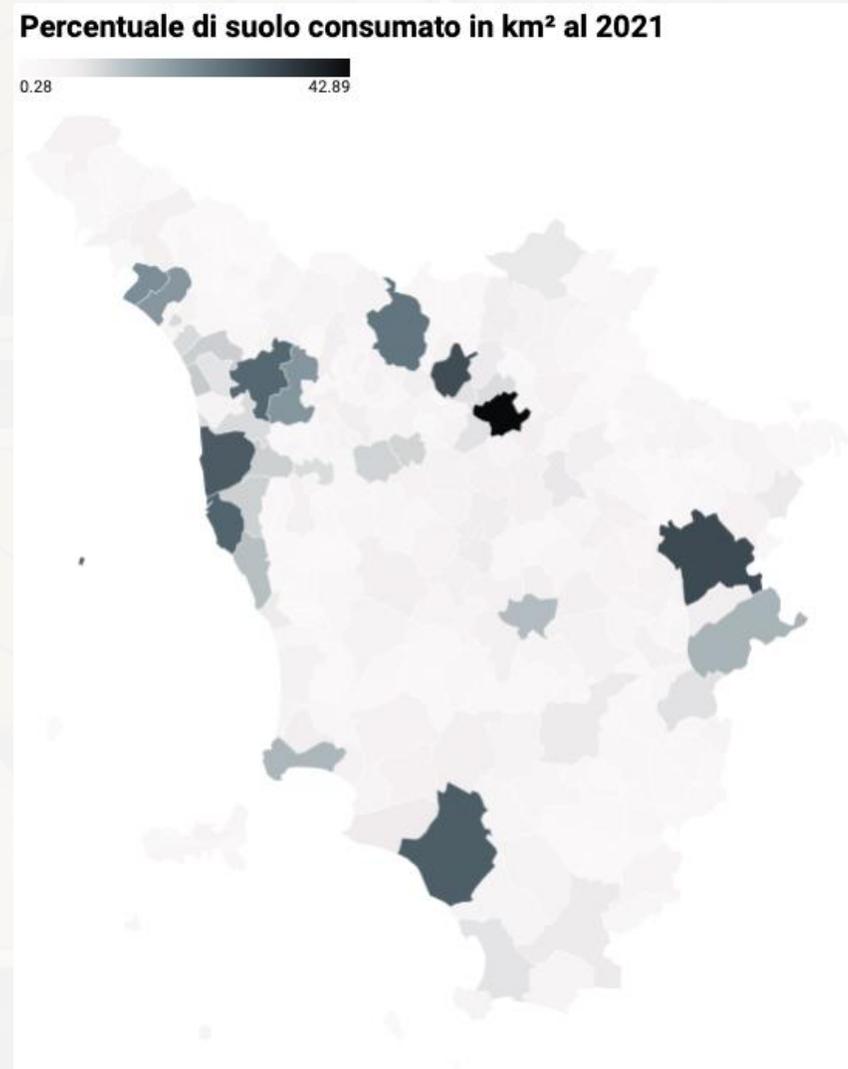
Il suolo rappresenta uno dei principali deterrenti per la prevenzione di rischi di natura idrogeologica. Il consumo e la sua alterazione incrementano notevolmente la possibilità che il verificarsi di dissesti idraulici e franosi con maggiori ripercussioni sull'ambiente circostante.

La *EU Soil Strategy (COM/2021/699)* prevede di arrivare al risultato di zero consumo di nuovo suolo entro il 2030, attraverso il recupero e il riutilizzo di terreni già consumati e impermeabilizzati.

In Toscana il suolo consumato al 2021 è pari a **1426,6** km². La zona Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana in valori assoluti è il territorio che ha consumato il numero maggiore di suolo, pari a **102** km². In percentuale invece Firenze è l'ambito territoriale con il consumo più alto pari al 42%, seguita dalle Apuane con il 25,5% e dalla zona Livornese 17,7%.

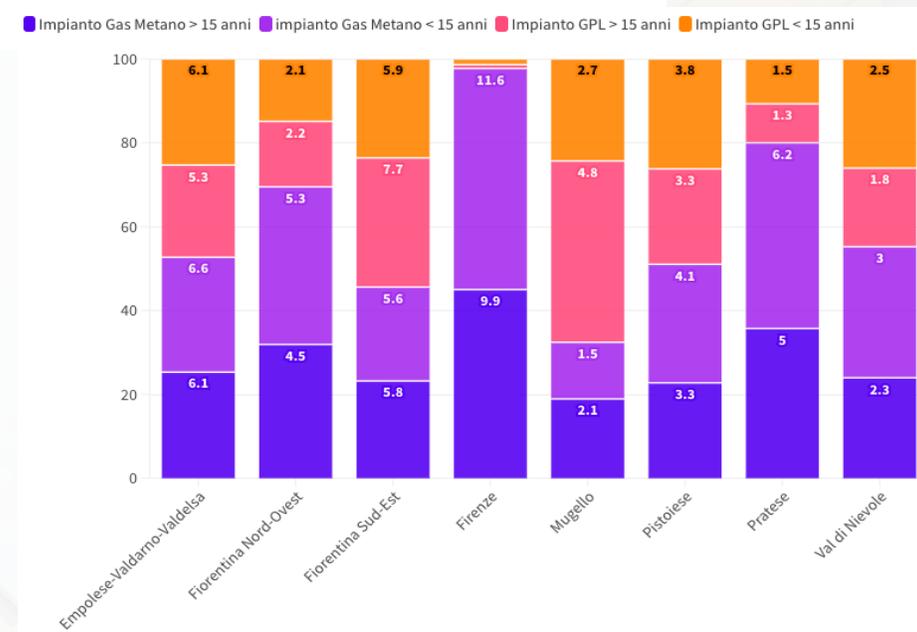
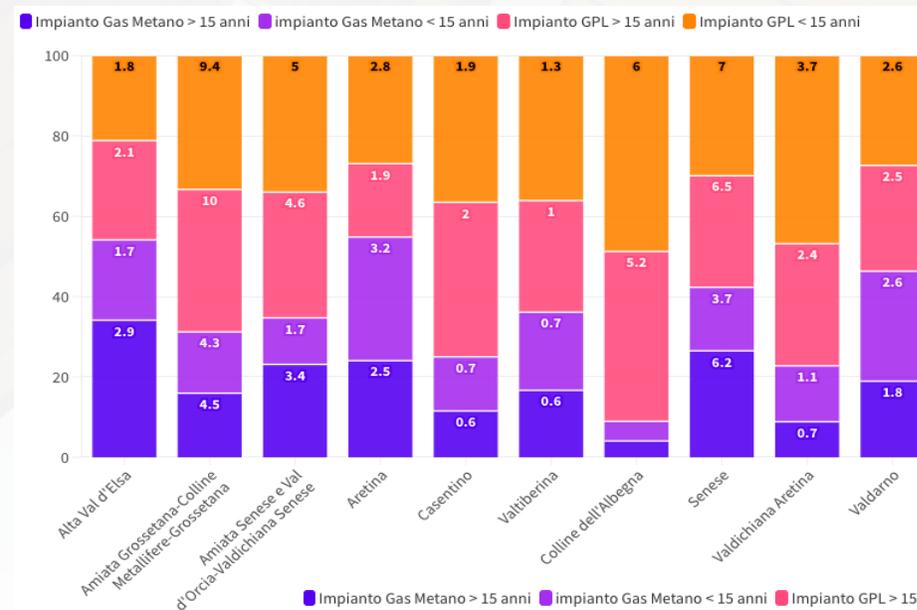
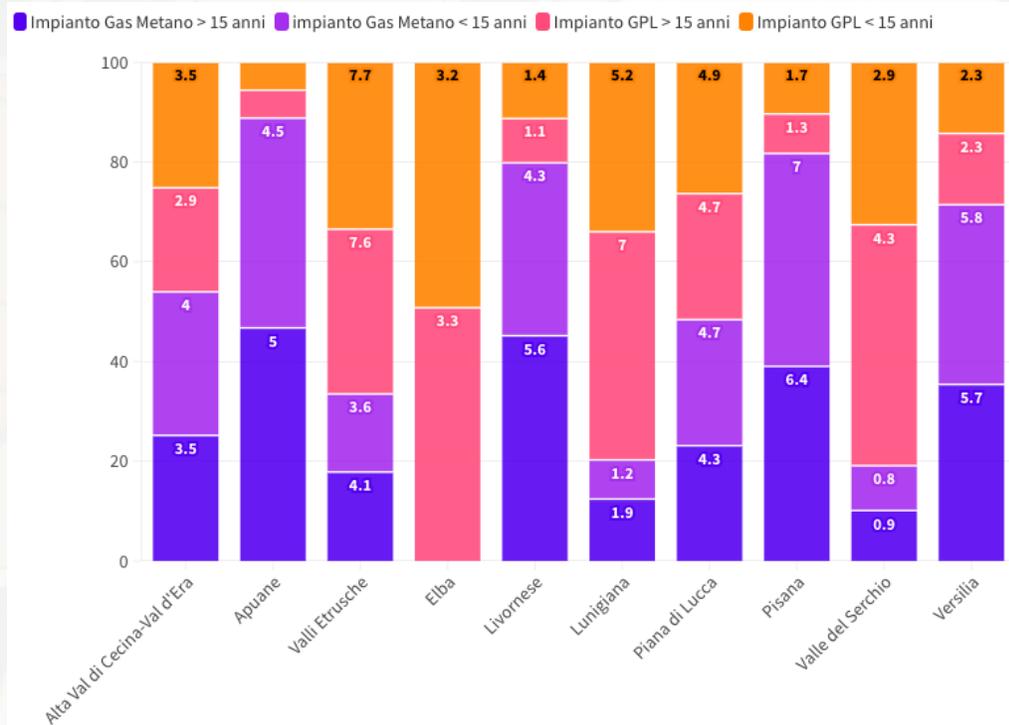


Correlazioni tra rischio idraulico e consumo di suolo



Edifici e Impianti energetici

In Toscana il **90%** degli impianti energetici è alimentato a **Gas metano**, seguito dal **GPL** pari al **7%**. Restano presenti, seppure in forma minore impianti alimentati a **gasolio** (**1%**) e a fonti **solide rinnovabili** (**2%**).



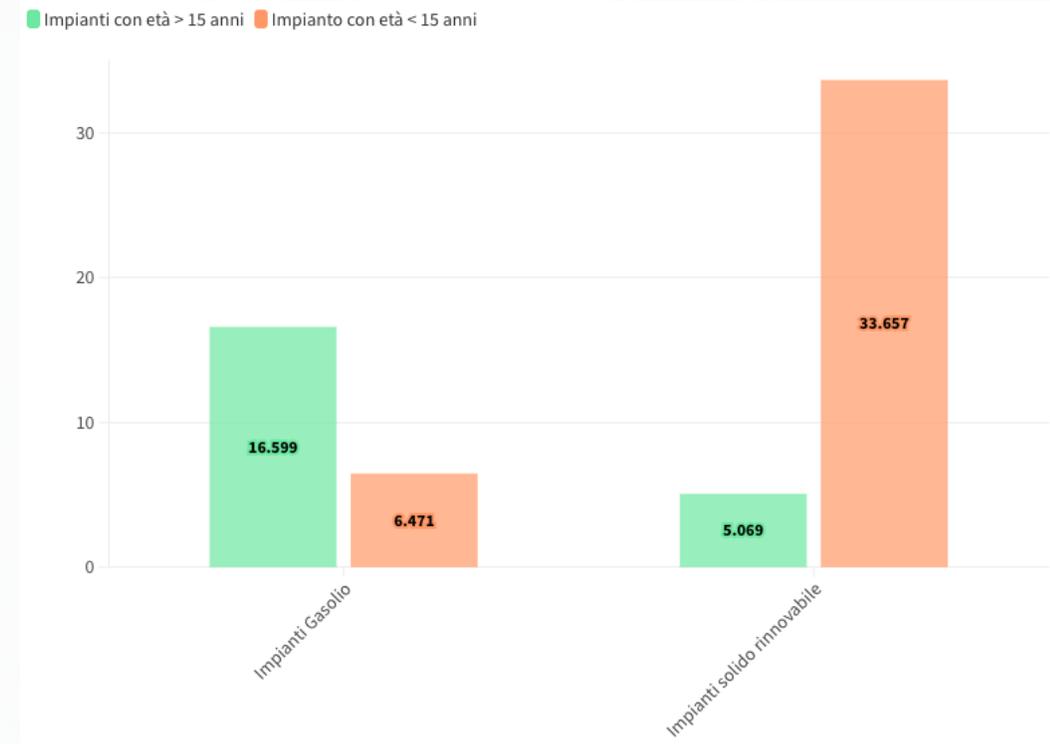
La povertà energetica

Negli ultimi anni sono stati introdotti diversi incentivi per l'ammodernamento e l'efficientamento degli impianti energetici (tra cui: Superbonus 110%; bonus ristrutturazione 50%; ecobonus 50 o 65%).

A fronte di questi incentivi la presenza di impianti energetici, vetusti, inefficienti e alimentati con combustibili altamente inquinanti, oltreché più costosi, può fornire un'indicazione rispetto alla possibile presenza di condizioni di povertà energetica.

La povertà energetica è da intendersi come come una condizione di impossibilità ad accedere a livelli d'energia tali da soddisfare importanti bisogni primari. L'Osservatorio europeo sulla povertà energetica segnala quattro principali indicatori di misurazione dei livelli di povertà energetica:

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

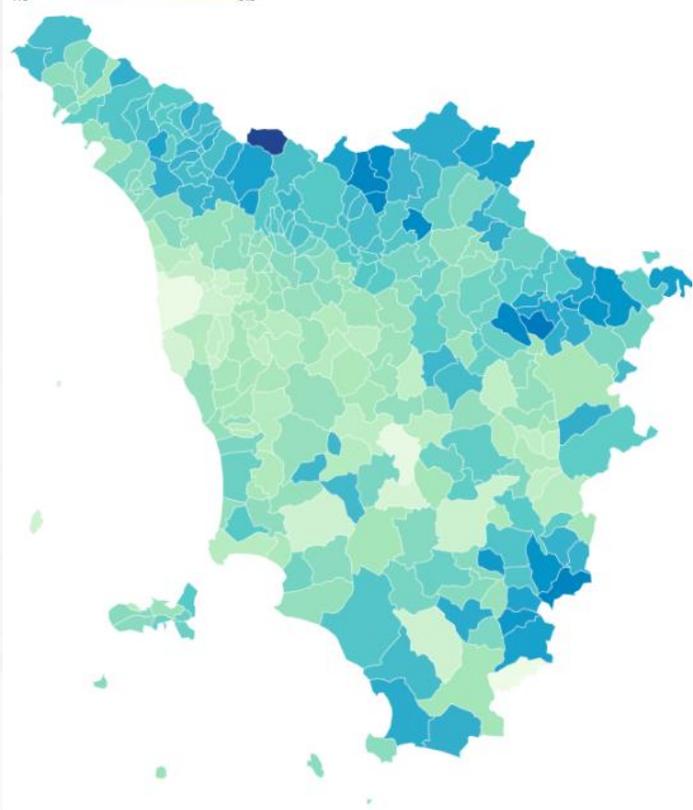


Aumento temperatura 1961-2018 Comuni e Zone toscane

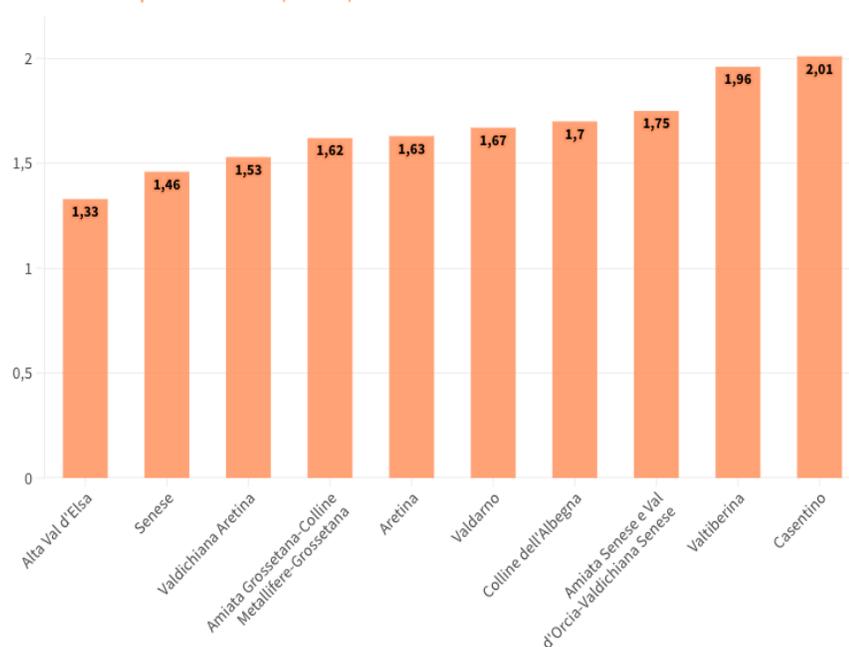
In **Toscana** l'aumento di temperatura è pari a **+1,65**, valore regionale più basso a livello nazionale.

Il comune con il maggiore aumento è **Abetone Cutigliano +3,26**, mentre quello con il valore minore è **Pitigliano +0,97**. A Livello di zona la **Pratese** registra l'aumento più alto **+2,12** e la zona **Livornese** quello più basso con **+1,19**.

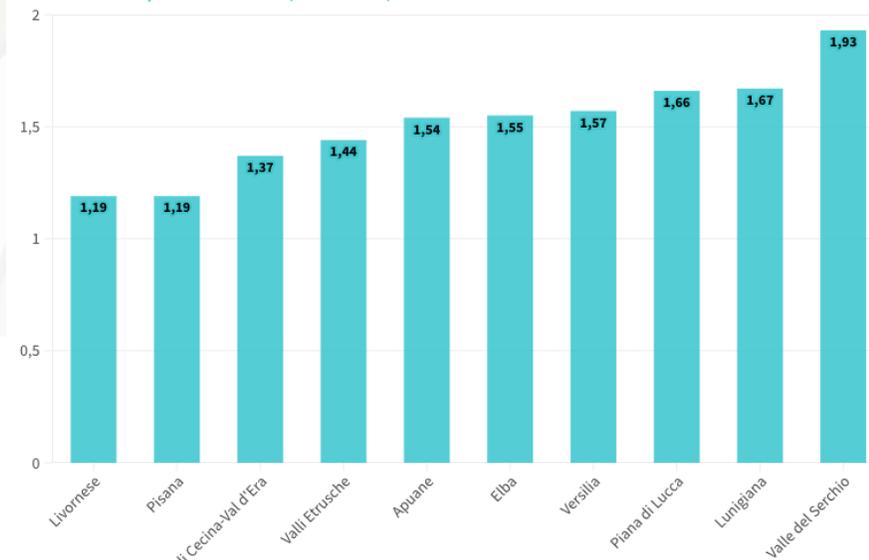
Aumento temperatura 1961-2018



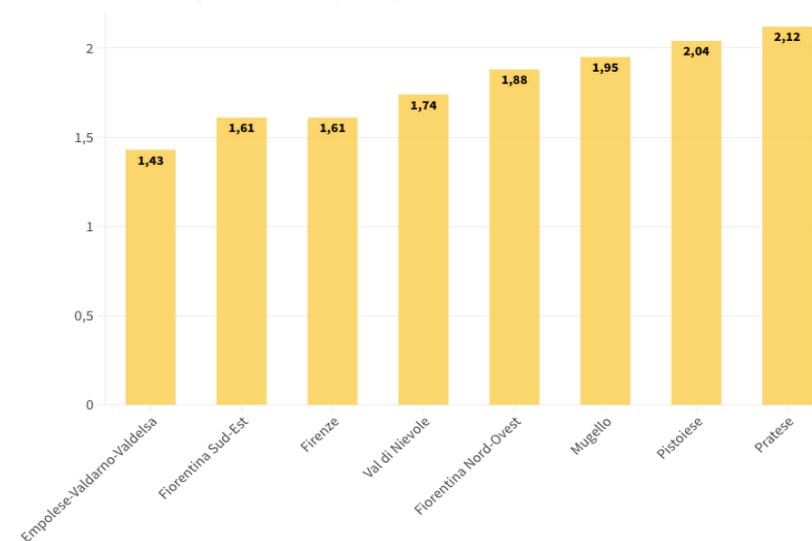
Aumento temperatura 1961-2018 (SUD-EST)



Aumento temperatura 1961-2018 (NORD-OVEST)



Aumento temperatura 1961-2018 (CENTRO)





I SOSTEGNI ALLA LOCAZIONE

TOMMASO FRANGIONI



Il fondo sociale per l'affitto (431/98)

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

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

** Da residui Fondo morosità incolpevole

*** Da decreto Sostegni-bis

**** Da Fondo morosità incolpevole

1.327.426,57 euro sono destinati al sostegno alla locazione degli studenti universitari e non gestiti dal settore Politiche abitative.

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

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

2020-2022 aumento delle risorse stanziare e allargamento della platea di potenziali beneficiari.

Non rifinanziata a livello statale per il 2023.

Requisiti: residenza, regolare contratto di affitto, assenza proprietà immobiliare, Isee < 35.000 euro + riduzione reddito > 25%.

Fascia A: riduzione incidenza locazione 14% (max. 3.100 euro)

Fascia B: riduzione incidenza locazione 24% (max 2.325 euro).

Il fondo sociale per l'affitto (431/98)

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

Fonte: elaborazione nostra su dati Regione Toscana

Risorse complessive per il 2022:
26.870.917 euro.

Fabbisogno dichiarato per il 2022:
59.276.436,72 euro.

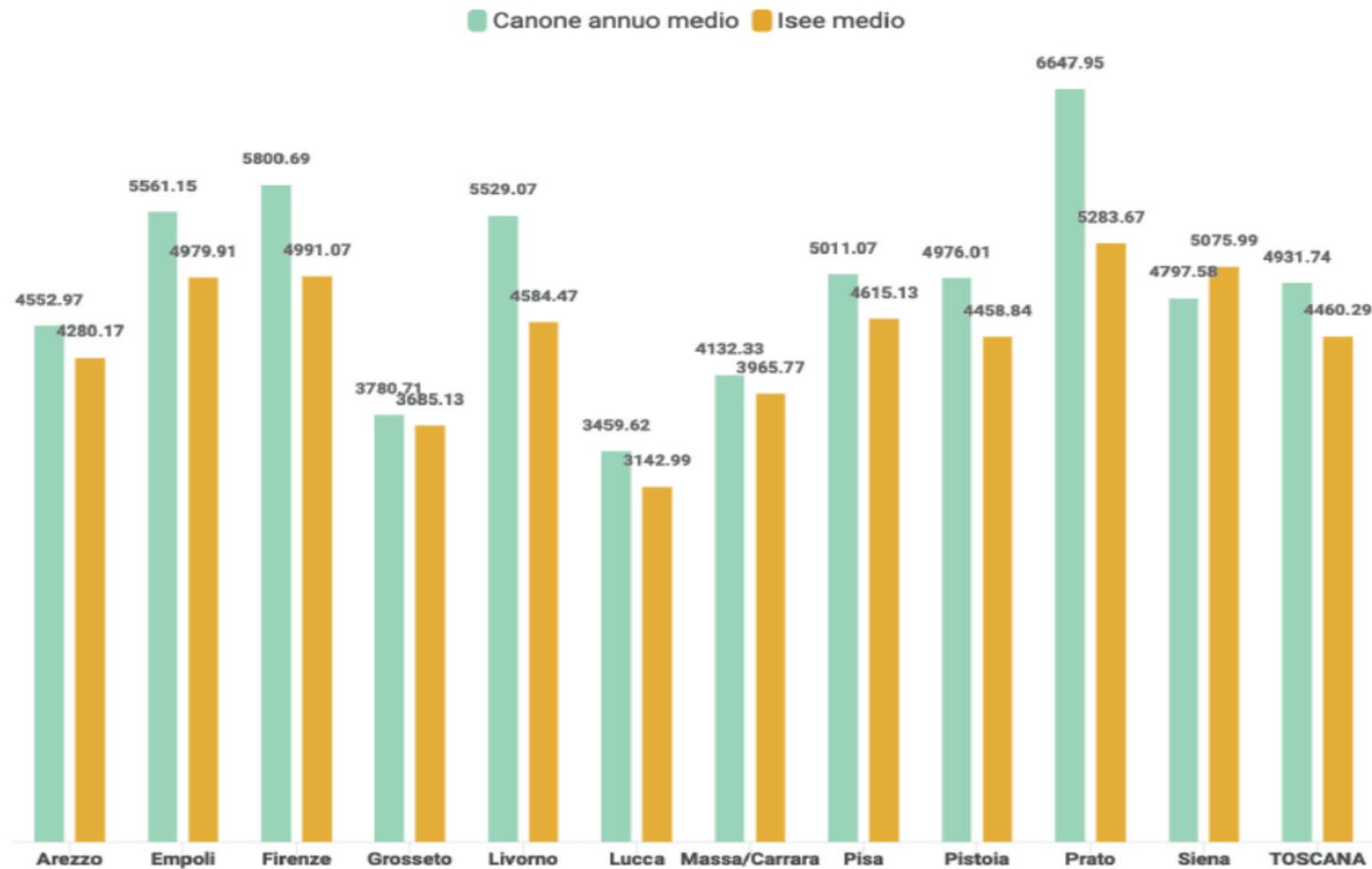
Domande valide: 22.328 (3/4 in Fascia A).

Trend in crescita: +9,7% rispetto al 2021, valore più alto dal 2014.

Crescono entrambe le fasce, la A con maggiore intensità

Numero maggiore (assoluto) nelle ZD Empolese-V-V, Firenze, Livorno, Piana di Lucca, Pisa, Valli etrusche

Il fondo sociale per l'affitto (431/98)



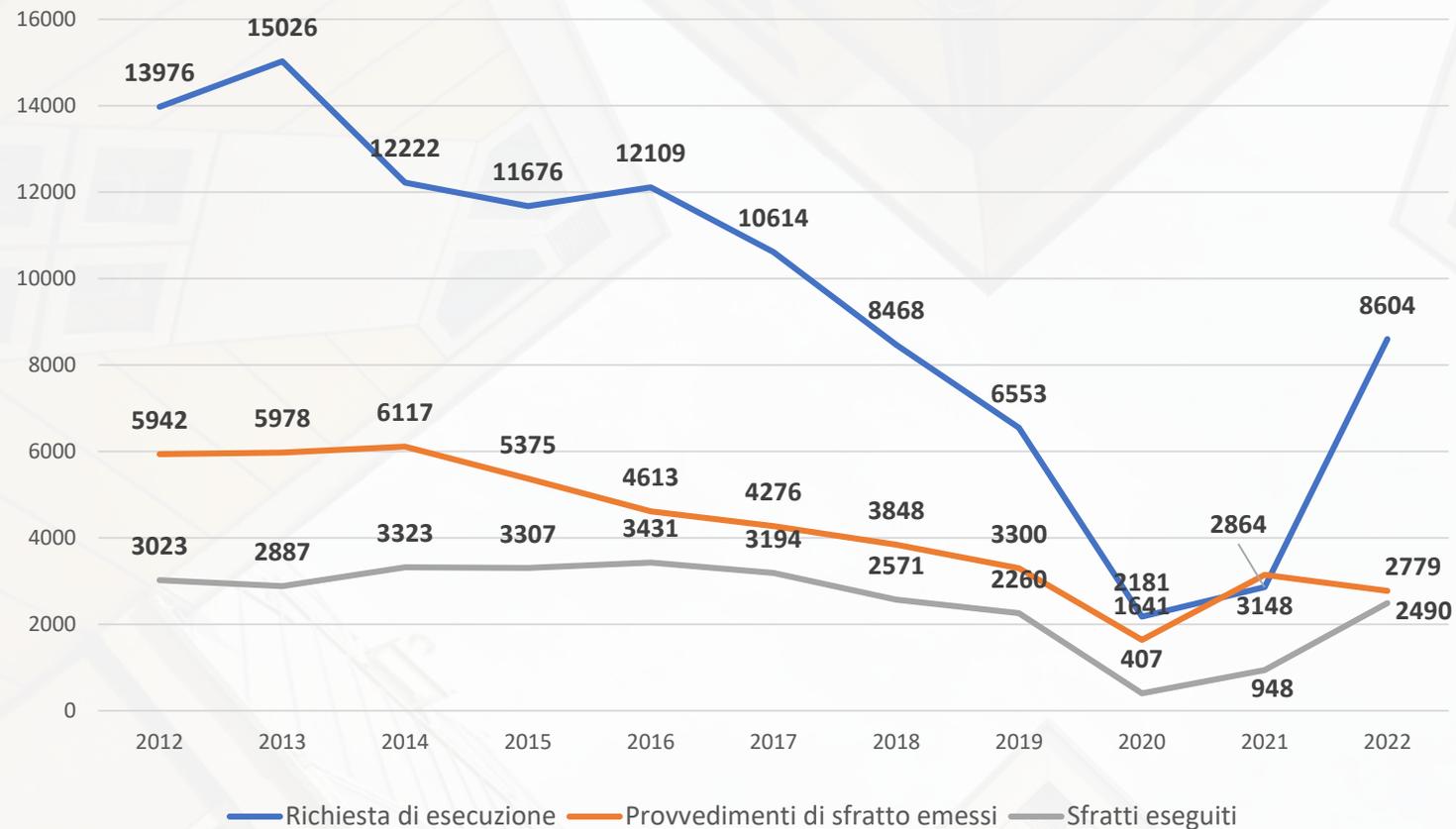
Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana.

Canone medio sistematicamente superiore a Isee medio

Isee \neq reddito disponibile, però chiaro indicatore difficoltà

1.876 domande a Isee zero (8%)

Gli sfratti in Toscana



Richieste di esecuzione: +200%

Provvedimenti: -12%

Esecuzioni: +163%

Il Fondo nazionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli

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

Risorse complessive 2021:
3.976.413 euro.

Risorse residue al 2022: 5.167.960 euro.

Domande presentate: 260 (+75 rispetto al 2021), di cui 84 escluse.

Erogazioni 2022 già rendicontate:
1.077.537,27 euro (175 domande, comprese quelle 2021)

Morosità media: 7.365,64 euro,
erogazione media: 6.157,36 euro.

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana

Il Fondo nazionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli

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

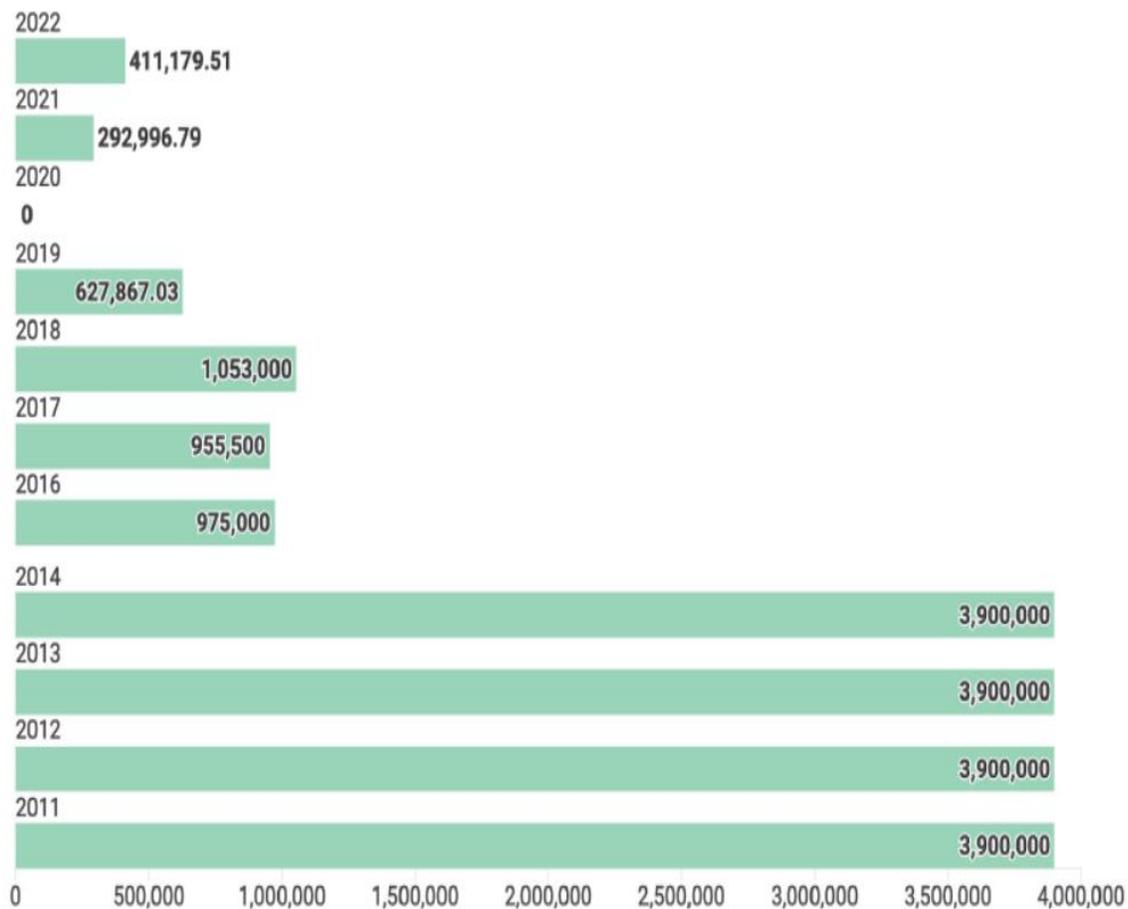
Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana

I beneficiari: incidenza contratti tempo determinato/atipici e licenziamenti

Gli esiti più frequenti riguardano la rinuncia allo sfratto del proprietario o la sottoscrizione di un nuovo contratto.

In 26 casi (tutti a Livorno), si è assegnato un alloggio popolare.

Il Fondo regionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli



Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana

Risorse al netto del rimborso spese dedicato agli enti gestori.

Considerando anche i residui da anni precedenti, risorse pari a 1.032.829,71 euro.

Richieste 2022: 57 (-47 rispetto al 2021).

Erogazioni 2022 pari a 202.164,06 euro.

Morosità media: 7.004,20 euro, erogazione media 4.992,87 euro.

Altri strumenti

Agenzie sociali per la casa

Strumento per sostenere l'accesso alla locazione di ceti medio-bassi.

4 soggetti accreditati.

151 alloggi disponibili, 177 nuclei alloggiati (260 domande).

Attività di garanzia, gestione sociale, sportelli informativi.

Canoni concordati

A fronte di sgravi per i proprietari, permettono di «agganciare» i canoni a parametri che ne riducono l'ammontare.

In media -28% rispetto a canoni medi OMI.

Però in alcuni casi risultano superiori: necessità di valutazioni territoriali sugli adeguamenti.

Le commissioni territoriali

Obiettivo: costituire un'arena per la gestione coordinata delle principali problematiche abitative.

Riunite in 6 Lode nel 2022.

Esaminati 474 casi.

Erogati 163 contributi per prevenzione sfratto o accesso nuova abitazione, 49 inserimenti in alloggi temporanei.



L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

MASSIMILIANO FARAONI



L'ERP DELLA TOSCANA IN CIFRE



5.871
EDIFICI



49.924
ALLOGGI
(+421 in
costruzione)

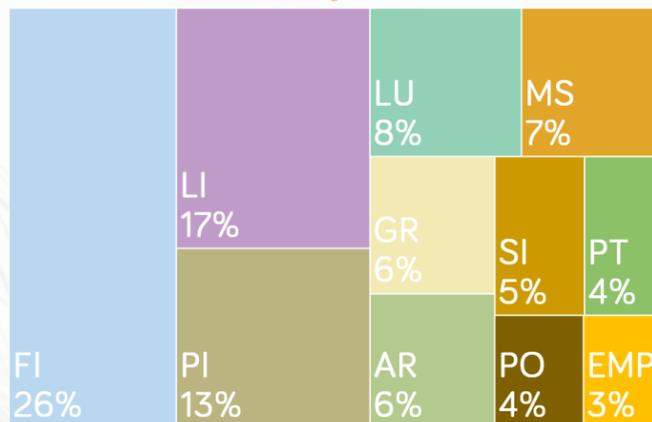
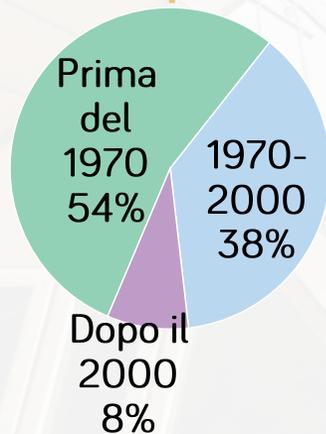


45.309
NUCLEI FAMILIARI
(13% stranieri)



107.744
PERSONE

Età media **52** anni: un patrimonio abbastanza datato

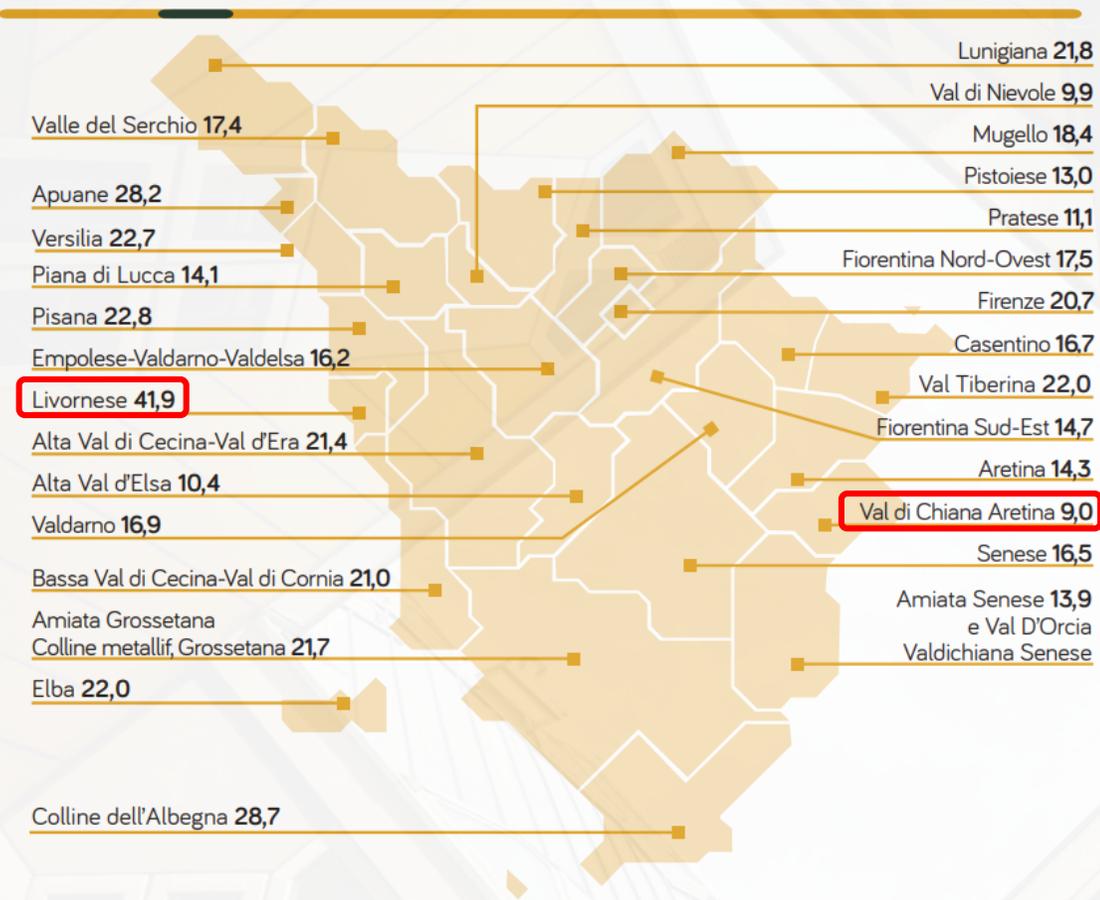


2,38
componenti
medi

3%
del totale
nuclei/resi-
denti

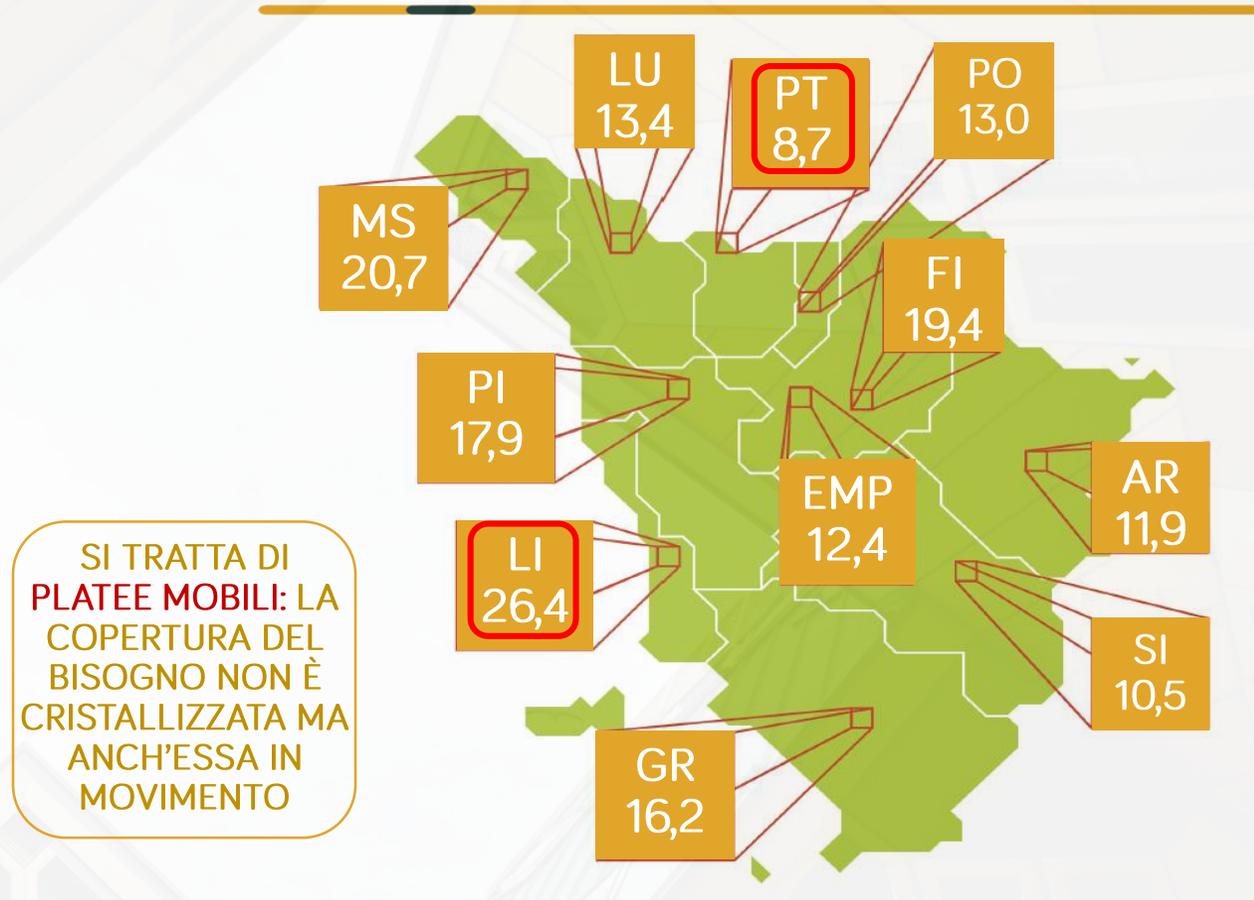
ALLOGGI ERP: DOTAZIONE E COPERTURA BISOGNO POTENZIALE

ALLOGGI ERP PER 100 FAMIGLIE IN AFFITTO - 2022



Toscana 19,4

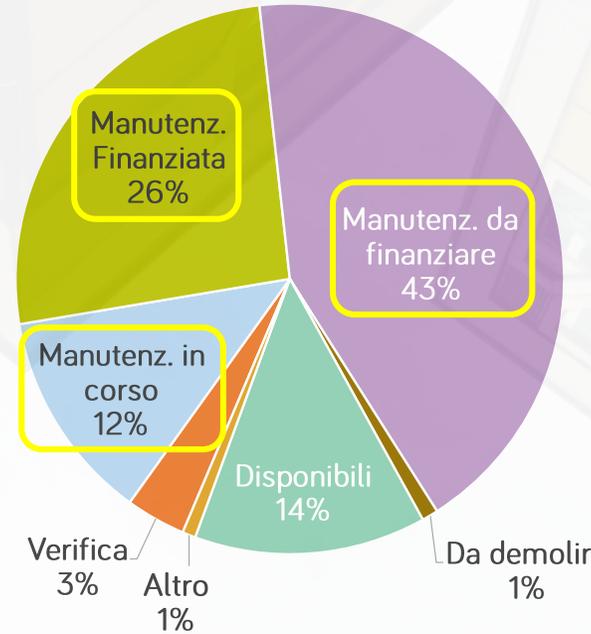
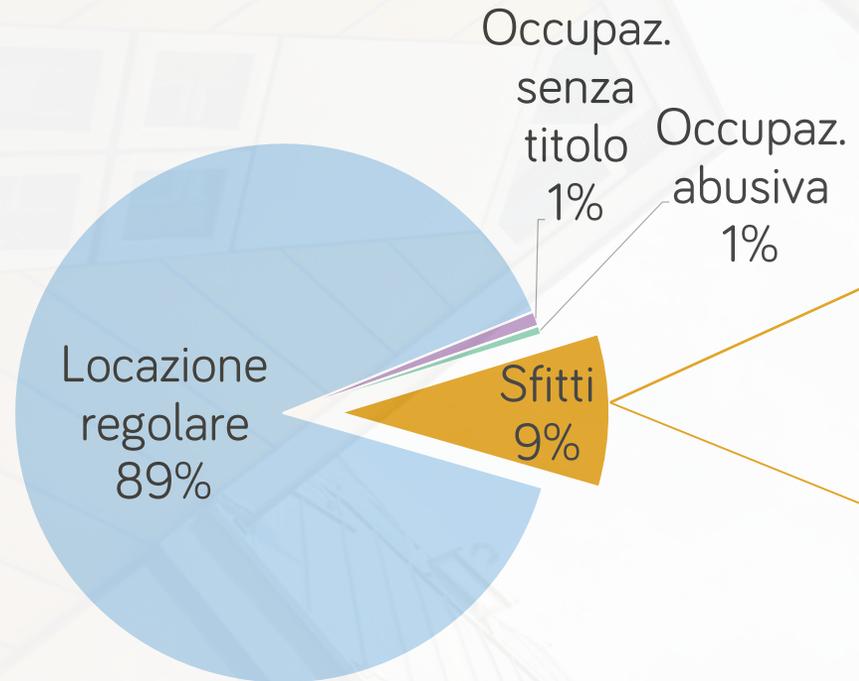
ALLOGGI ERP PER 100 FAMIGLIE CON ISEE<16.500 € - 2022



Toscana 16,5 (19 nel 2020; 18 nel 2021)

ALLOGGI ERP: STATO DI OCCUPAZIONE

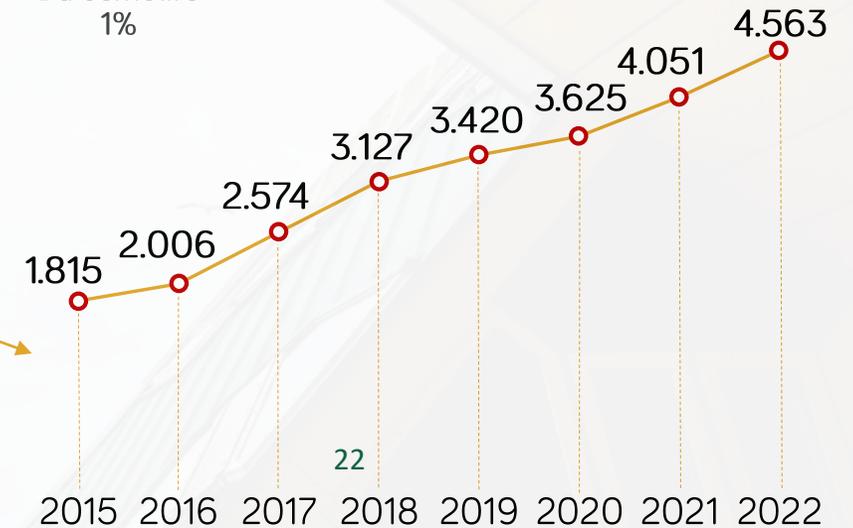
ALLOGGI ERP PER STATO DI OCCUPAZIONE



MOTIVO SFITTANZA 2022
(81% per manutenzione)

39% degli incassi cdL 2022 destinato a manutenzione

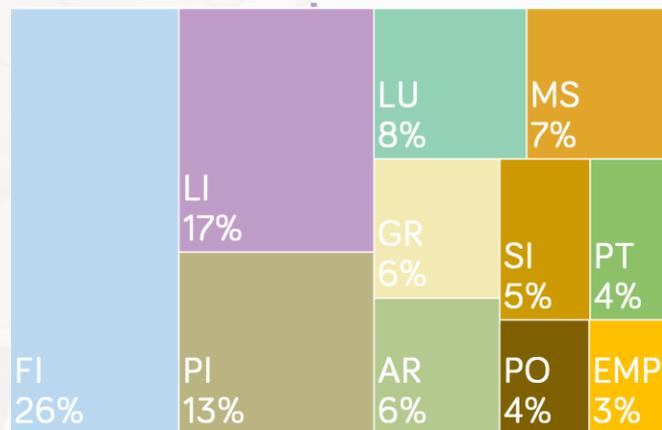
TREND ALLOGGI SFITTI
(+151% rispetto al 2015)



ALLOGGI ERP: LA DOMANDA DI ALLOGGI

GRADUATORIE ORDINARIE

20.814
DOMANDE
PRESENTATE



17.607
DOMANDE
AMMESSE
(31% stranieri)



85%
delle domande
presentate

4,2%
Soddisfazione
domanda

735
ASSEGNAZIONI



1.029

+294
da emerg.
abitativa

GLI INQUILINI DEGLI ALLOGGI ERP

2.002
INTESTAT.
85+ANNI

di cui

13.417
FAMIGLIE
UNIPERSONALI
(30%)

di cui

1.368
FIGLI DISA-
BILI A CA-
RICO (3%)

di cui

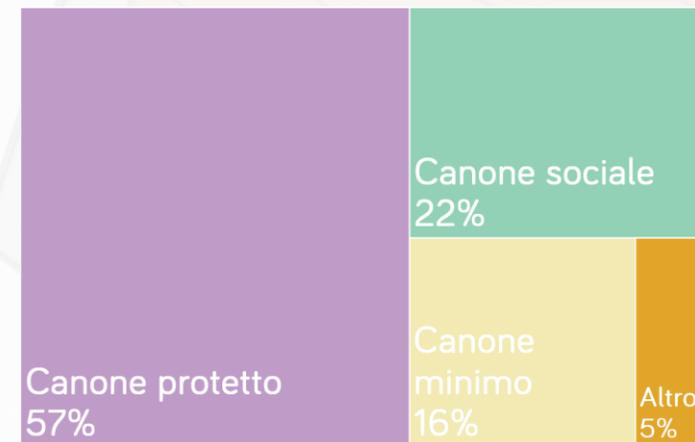
45.309
NUCLEI FAMILIARI
(13% stranieri)

di cui

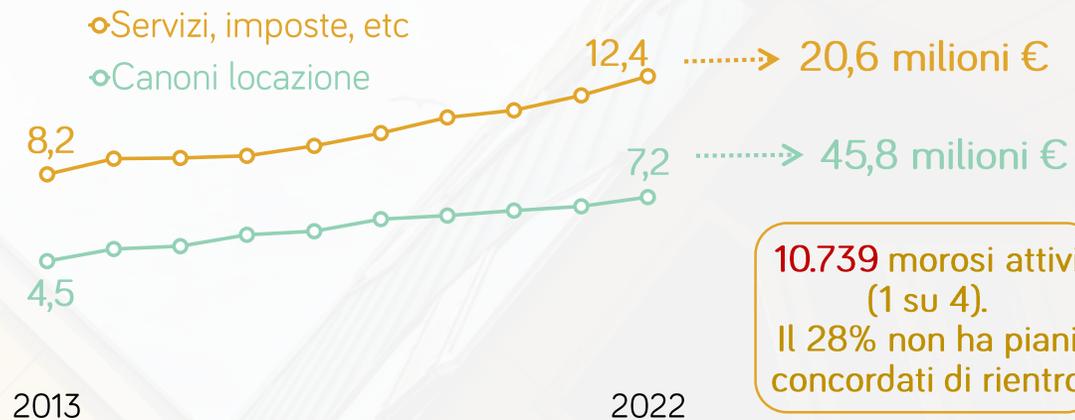
9.744
CON SOGGETTI
INVALIDI
(22%)

ALCUNE
CARATTERISTICHE

TIPOLOGIA CANONE LOCAZIONE



% MOROSITÀ CONSOLIDATA SU BOLLETTATO



2013

2022

I SOGGETTI GESTORI DEL PATRIMONIO ERP



Utile 2022
€ 798.789

Osservatorio Sociale Regionale



osr@regione.toscana.it

Regione Toscana

