

Il disagio abitativo in Toscana e i riflessi sulla povertà delle famiglie

Firenze, Dicembre 2023

RICONOSCIMENTI

Il rapporto è stato curato da Chiara Agnoletti, Maria Luisa Maitino e Claudia Ferretti. Lo studio è parte delle attività istituzionali IRPET-Regione Toscana per l'anno 2023. Hanno contribuito all'ideazione del lavoro Patrizia Lattarulo e Nicola Sciclone.

Editing a cura di Elena Zangheri

Indice

Introduzione	5
1. Il disagio abitativo: le diverse articolazioni	7
1.1 Elementi di contesto	7
1.2 Povertà delle famiglie toscane e condizione abitativa	9
2. Il disagio abitativo in Toscana: alcuni tratti identitari	13
3. La spesa degli enti locali toscani per le politiche abitative	19
4. Le politiche per il contrasto al disagio abitativo	25
4.1 L'edilizia residenziale pubblica	25
4.2 Il Fondo sociale per l'affitto	26
4.3 Il Fondo per la morosità incolpevole	28
4.4 Le risorse necessarie per sostenere le politiche abitative	29
Riferimenti bibliografici	33

INTRODUZIONE

Il disagio abitativo è un fenomeno fortemente legato al sistema dei bisogni e di valori espresso dalla popolazione e dal contesto economico e sociale in cui si radica. E' per tale ragione che le forme assunte dal disagio abitativo si sono modificate nel tempo parallelamente alle evoluzioni demografiche ed economiche, tanto da assumere oggi una accezione molto ampia che racchiude molti aspetti. Il disagio abitativo comprende le criticità legate sia all'acquisto che all'affitto dell'abitazione, da parte di vari segmenti di popolazione (famiglie, coppie giovani, studenti, anziani, etc) sia le difficoltà connesse al sostentamento delle spese per l'abitazione, primo tra tutti il costo per il riscaldamento dell'alloggio sia infine, una accezione più ampia, la mancanza di servizi essenziali in alcuni contesti territoriali. Alle criticità legate al reperimento sul mercato di un alloggio, sia per l'acquisto che per l'affitto, le famiglie hanno fatto fronte ricorrendo a soluzioni sub-ottimali quali abitazioni sottodimensionate rispetto alle proprie esigenze, alloggi non adeguatamente mantenuti nel tempo, localizzazioni molto periferiche oppure hanno ripiegato su un eccessivo ricorso all'indebitamento.

La Toscana è tra le regioni con la più alta incidenza del costo dell'abitare sui redditi familiari, risentendo del livello dei prezzi delle abitazioni tra i più elevati a livello italiano e con la varianza interna tra più le più basse, cosicché la decurtazione dei redditi dovuta ai costi dell'abitare è alta e diffusa nelle diverse aree della regione. Se da un lato l'alta percentuale di proprietà dell'abitazione salvaguarda alcune fasce di popolazione (es. i pensionati e la popolazione anziana) e costituisce per molti una fonte di reddito integrativo (legata alla forte vocazione turistica della nostra regione), nondimeno la difficoltà di adeguare il patrimonio esistente alle esigenze contemporanee così come la sua appetibilità per usi economici legati ai soggiorni temporanei, ne rendono difficile l'accessibilità specie alle fasce di popolazione economicamente più vulnerabili.

Parallelamente alle evoluzioni che hanno interessato il disagio abitativo, anche le politiche pubbliche hanno cercato di adeguarsi a tali cambiamenti dirottando progressivamente le risorse dalla costruzione di nuovi alloggi, totalmente o parzialmente pubblici, alle forme di sostegno finanziario per i redditi meno agiati per coprire, almeno in parte, i costi abitativi. Nonostante le politiche intraprese fino ad oggi, il disagio abitativo resta per diversi segmenti di popolazione e per molti territori una emergenza. Da questo punto di vista un canale di investimento importante è quello offerto dalle misure contenute nel Pnrr che dedica un ammontare di risorse non trascurabile alla rigenerazione urbana e anche, in quota parte, alla riqualificazione dell'edilizia pubblica e all'ampliamento dell'offerta di alloggi per studenti.

A partire dalle considerazioni fin qui svolte, nella presente ricerca si delineano alcuni aspetti che riguardano il disagio abitativo toscano e che costituiranno le premesse di eventuali prossimi approfondimenti. Il rapporto verte, infatti, sull'analisi dei bisogni delle fasce di popolazione in maggiore stato di necessità (a partire da quelle in difficoltà economiche, native o meno, e dai giovani in cerca di prima abitazione) fino ad arrivare ai fattori, economici *in primis*, che intervengono amplificando tali criticità. L'analisi affronterà i temi dei bisogni emergenti e delle criticità, evidenziando le aree e i segmenti di popolazione che esprimono maggiore difficoltà. L'ultima parte si concentrerà sulle politiche di contrasto al disagio e sulle risorse necessarie a garantire un efficace intervento pubblico.

La prima parte della ricerca ricostruirà il quadro economico e sociale di sfondo, con specifico riferimento ai riflessi che si possono leggere in tema di povertà delle famiglie toscane e al loro intreccio con il disagio abitativo. D'altra parte sia la crescente vulnerabilità delle famiglie conseguente alle dinamiche del mercato del lavoro (difficoltà di accesso per i giovani, precariato, lavoro povero, etc.), sia il recente aumento dei costi dei mutui sia, infine, il rincaro generalizzato dei prezzi dovuto all'inflazione hanno amplificato le forme e l'entità del disagio abitativo.

A questo si aggiunga un'ulteriore criticità legata alla transizione demografica in atto, che cambia i bisogni abitativi espressi con l'effetto di amplificare ulteriormente il *miss-match* tra bisogni e caratteristiche dello stock abitativo disponibile.

Nella seconda parte analizzeremo i tratti identitari del disagio abitativo in allo scopo di profilarne, laddove emergono, le specificità. Il disagio abitativo viene ivi valutato sia in termini di alti costi che vengono

sostenuti dalle famiglie per l'abitazione, sia in riferimento ai provvedimenti di sfratto registrati negli ultimi anni. Successivamente verranno analizzate, per entrambi gli aspetti richiamati, le articolazioni territoriali delle forme di disagio per valutare da questa prospettiva l'esistenza di differenze tra i vari contesti in cui è possibile articolare la nostra regione. A tale scopo e più specificatamente, attraverso l'analisi dei dati fiscali è possibile conoscere i redditi familiari e il possesso o meno dell'abitazione di residenza. L'incrocio di queste informazioni con quelle relative ai costi delle abitazioni (prezzo di vendita o di affitto al mq) darà la misura di tale acquisto, il più importante e allo stesso tempo il più ricercato dalle famiglie italiane e anche toscane. D'altra parte si tratta di una delle spese più onerose che le famiglie effettuano durante il percorso della propria vita e che oggi risulta particolarmente problematico a causa dell'alto costo dei mutui specie per i soggetti vulnerabili e a bassa patrimonializzazione (giovani, immigrati, etc). Infine, nella terza parte del lavoro sarà dedicata agli strumenti esistenti per il contrasto del disagio abitativo, ai loro limiti e a una stima delle famiglie eligibile dei diversi sostegni alla povertà abitativa. Dal punto di vista delle *policies*, le linee principali di azione perseguite nel sistema di tutela del diritto all'abitazione possono essere sintetizzate nel modo seguente: la fornitura di un alloggio pubblico (l'ERP), il sostegno economico per favorire l'accesso all'abitazione in locazione e per supportare gli inquilini morosi incolpevoli.

Sia che si tratti di strumenti di welfare "in natura" sia che si tratti di strumenti finanziari, il loro utilizzo nel tempo ha mostrato molteplici limiti. Questa parte del lavoro ne darà conto anche in riferimento all'attuale filiera istituzionale, oggi sfrangiata nei vari livelli di competenza territoriali. Una specifica trattazione sarà dedicata alle risorse utilizzate dagli enti pubblici, regioni e comuni, nelle politiche abitative.

Per gli scopi di ricerca appena richiamati, si utilizzeranno le fonti statistiche disponibili per delineare le tendenze di fondo e per collocare al suo interno il tema della povertà abitativa. In particolare in riferimento a quest'ultimo aspetto è previsto l'utilizzo di dati di natura fiscale, i conti pubblici territoriali e di indagini Istat oltre agli esiti di una recente indagine Irpet sul tema della povertà.

1. IL DISAGIO ABITATIVO: LE DIVERSE ARTICOLAZIONI

Le spese per l'abitazione sono tra quelle che incidono di più nel bilancio di una famiglia. Fra gli aspetti economici della qualità dell'abitare, la questione centrale è la sostenibilità economica delle spese per la casa, cioè quanto le spese necessarie ad accedere a un alloggio (mutuo, affitto) e alla sua gestione e manutenzione incidono sul reddito in termini di *affordability* (MacLennan e Williams 1990; Hulchanski 1995; Stone 1993 e 2006). Partendo dall'acquisto dell'abitazione, è indubbio che questo sia tra le spese più elevate che le famiglie italiane sostengono durante il proprio percorso di vita. E' chiaro come tale incidenza dipenda sia dal costo dell'abitazione in senso lato (acquisto/affitto e mantenimento) ma anche dal volume delle entrate delle famiglie e, in particolare, dall'equilibrio tra queste due grandezze. Le entrate familiari sono a loro volta fortemente debitorie del mercato del lavoro che ha infatti avuto, nell'ultimo decennio, pesanti ricadute sul livello di povertà raggiunto dai nuclei familiari. Da qui discende lo stretto legame che unisce il disagio abitativo in senso lato e il livello di povertà delle famiglie, che non si esaurisce nella maggiore o minore disponibilità di risorse per l'acquisto dell'abitazione ma può racchiudere un insieme di situazioni molto eterogenee, che presentano caratteristiche a volte sensibilmente diverse le une dalle altre. Per quanto riguarda il primo aspetto, nel concetto di povertà abitativa rientrano condizioni di deprivazione caratterizzate da diversi gradi di intensità: dalle manifestazioni più acute, cioè i fenomeni di vera e propria esclusione abitativa, a forme meno eclatanti ma più diffuse di disagio abitativo (inadeguatezza dell'alloggio), fino a situazioni più sfumate di rischio abitativo, in presenza di condizioni di fragilità che rendono probabile il manifestarsi di situazioni di disagio. (Tosi 2006).

Le situazioni di povertà abitativa non si differenziano solo in base al loro livello di gravità, occorre tenere in considerazione anche il tipo di disagio prodotto. La deprivazione si presenta infatti in forme sempre più articolate e qualitativamente differenti le une dalle altre. La letteratura offre una stilizzazione dei diversi domini in cui è possibile articolare la povertà abitativa, individuandone cinque:

- Dominio fisico: si tratta del disagio dato da deficit strutturali o dalla carenza di servizi dell'abitazione.
- Dominio legale: l'insicurezza legata al titolo di godimento dell'abitazione (occupazione senza titolo, affitti "in nero" o senza garanzia di rinnovo dopo la scadenza).
- Dominio sociale: forme di disagio dovuto ad un disequilibrio nella relazione tra la casa e i suoi abitanti (sovraffollamento, convivenze forzate).
- Dominio economico: si tratta del fenomeno, sempre più frequente, dello stress da costo, al quale sono sottoposte quelle famiglie per le quali i costi destinati all'abitazione (per affitti o mutui) impegnano una quota troppo ampia del reddito familiare.
- Dominio territoriale : si può annoverare tra le manifestazioni della povertà abitativa anche il disagio dato dal contesto di quartiere: non è l'abitazione, ma è il contesto territoriale nel quale essa è inserita ad essere percepito come un problema (Palvarini, 2006).

In questa ricerca verrà approfondito soprattutto il dominio di tipo economico.

1.1 Elementi di contesto

Prendendo le mosse da tali considerazioni, in questa parte del rapporto viene offerta una ricostruzione del contesto socio economico in cui si colloca il disagio abitativo in riferimento agli aspetti che ne determinano le ricadute e alle connessioni con la povertà delle famiglie. E' già stato ricordato come tra gli aspetti che hanno maggiori conseguenze in tema di difficoltà di accesso o di mantenimento dell'alloggio vi è la disponibilità di risorse da parte delle famiglie e degli individui, a sua volta fortemente influenzata dal mercato del lavoro. Dall'altro troviamo le dinamiche economiche che hanno riguardato in particolare l'inflazione e quindi il livello dei prezzi e l'andamento dei tassi di interesse che invece ha avuto riflessi rilevanti sul costo dei mutui.

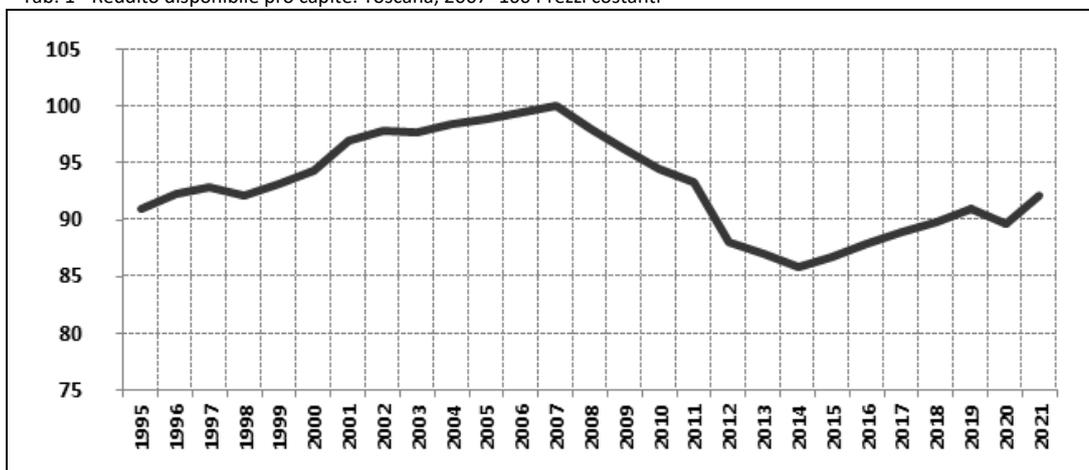
Partendo dalla dinamica del lavoro, leggiamo gli esiti di un dinamismo della domanda di lavoro che connota l'intero periodo successivo alla recessione pandemica e che ha progressivamente accresciuto lo *stock* dei

dipendenti attivi in Toscana: assumendo come base il primo trimestre 2019, l'incremento tendenziale è stato di circa 24mila addetti nel 2021; è salito poi a 76mila lavoratori in più nel 2022 per poi diventare di 107mila occupati alle dipendenze aggiuntivi nel 2023. Nel 2022 a sospendere le attivazioni nette dei rapporti di lavoro sono stati in particolare i contratti a tempo indeterminato, per effetto prevalente delle trasformazioni dei contratti a termine che hanno toccato quota 54mila, il valore più alto osservato negli ultimi tredici anni. Il saldo positivo fra avviamenti e cessazioni a tempo indeterminato (+30mila posti di lavoro su base annua) ha più che controbilanciato nel 2022 la flessione dei tempi determinati (poco meno di 1.800 posti di lavoro distrutti, su base annua), più accentuata nella parte finale dell'anno. Durante l'emergenza pandemica i contratti a tempo indeterminato erano stati protetti da cassa integrazione e divieto di licenziamento. Con l'avvio della ripresa, essi hanno conosciuto una fase di rilancio che consente loro di superare i livelli precedenti la crisi, contribuendo in maniera preponderante al positivo bilancio delle complessive posizioni di lavoro. L'anno in corso conferma, almeno nel primo trimestre, la dinamica espansiva dei contratti a lungo termine, sospinta ancora dalle trasformazioni.

A fianco dell'intonazione espansiva del mercato del lavoro se soprattutto valutato nel suo complesso, dobbiamo tuttavia ricordare la crescita dei prezzi che, secondo le misure raccolte da ISTAT, è proseguita per tutto il 2022 in tutte le sue diverse componenti. Da una dinamica inizialmente circoscritta agli input di materie prime e al settore energetico si è passati progressivamente ad un trasferimento di tali tendenze anche ai beni di consumo e ai servizi richiesti dalle famiglie. A essere cresciuti sono soprattutto i prezzi dei beni (+11,9%) e molto meno invece i servizi (+3%). Tra i primi la dinamica ovviamente più accentuata è stata quella dei beni energetici (elettricità, gas e carburanti) che hanno fatto registrare un incremento medio del 50,9%; a questi fa seguito, anche se con tassi assai più contenuti, il rincaro dei prodotti alimentari (+8,8%).

Tra i fattori più rilevanti che determinano il livello di difficoltà di accedere a una abitazione vi è il reddito disponibile. Analizzando la dinamica del reddito pro capite nel lungo periodo evidenziamo come questo sia cresciuto con una media annua dello 0,1% dal 1995 al 2021 per poi invece calare dello 0,6% annuo a partire dal 2007. Queste variazioni, a prezzi correnti, corrispondono a una disponibilità di 295 euro aggiuntiva rispetto al 1995 e a una riduzione di 1.902 euro rispetto al 2007.

Tab. 1 - Reddito disponibile pro capite. Toscana, 2007=100 Prezzi costanti



Fonte: elaborazioni su dati Istat

Ma se l'analisi aggregata ci restituisce un quadro relativamente positivo, indagando più in profondità il tema della povertà evidenziamo più chiaramente come le situazioni di fragilità si concentrino su specifici segmenti di popolazione. Guardando ad esempio alla diminuzione del potere di acquisto vediamo come sia cresciuta specie tra i giovani la quota di individui relativamente poveri, ovvero di coloro il cui reddito è inferiore all'80% della soglia¹. Questa evidenza da' conto della crescente vulnerabilità generazionale del lavoro e, per contro, della maggiore capacità di tenuta degli over 65.

¹ La soglia di povertà relativa corrisponde al 60% del reddito mediano familiare equivalente.

Tab. 2 - Individui relativamente poveri e non poveri. Toscana, 2004 e 2019

	Under 35		Over 65		Tutti	
	2004	2019	2004	2019	2004	2019
Sicuramente poveri	8%	15%	3%	2%	6%	9%
Leggermente poveri	6%	8%	6%	6%	5%	6%
Quasi poveri	12%	13%	12%	13%	11%	11%
Sicuramente non poveri	74%	64%	79%	79%	78%	73%

Sicuramente poveri: reddito inferiore all'80% della soglia

Leggermente poveri: reddito fra 80% e 100% della soglia

Quasi poveri: reddito fra 100% e 120% della soglia

Fonte: elaborazioni su dati Istat

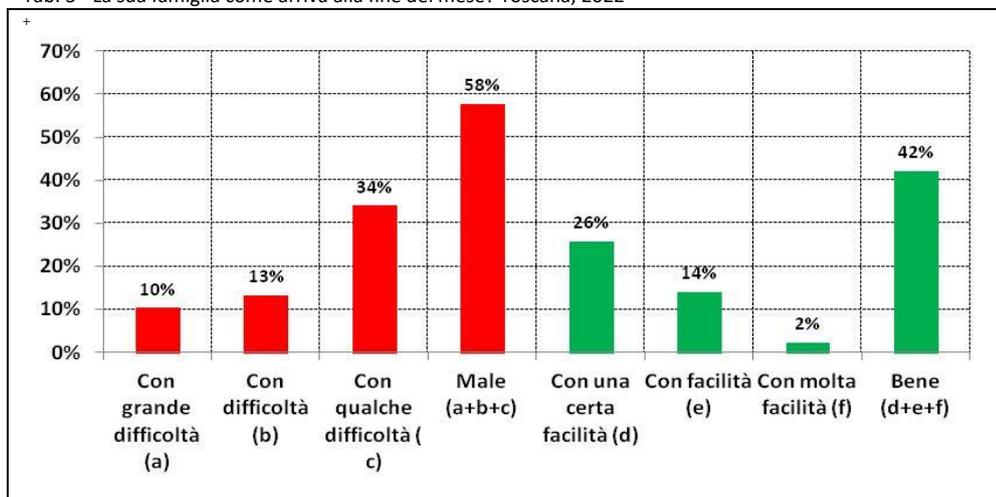
Ulteriori elementi di contesto sono quelli che riguardano le tendenze demografiche in atto sia in termini di progressivo invecchiamento che di riduzione della dimensione delle famiglie. Si tratta di fattori evolutivi che non vengono approfonditi in questa sede poiché meritevoli di una specifica trattazione, ma rispetto ai quali è necessario ricordare il ruolo che svolgono nel modificare la domanda e le forme di disagio abitativo a cui si è fatto riferimento in apertura.

1.2 Povertà delle famiglie toscane e condizione abitativa

Nel 2022, per il secondo anno consecutivo, l'Irpet ha svolto un'indagine campionaria sui redditi e le condizioni di vita delle famiglie toscane, in collaborazione con l'Università degli Studi di Siena. L'indagine, svolta in modalità telefonica e online (CATI e CAWI), ha coinvolto un campione di 3.017 famiglie stratificato per classe di età del rispondente, cittadinanza, zona produttiva e zona distretto. Le interviste, effettuate nel mese di Ottobre, consentono di restituire un quadro aggiornato ad oggi delle condizioni economiche delle famiglie toscane, colpite prima dalla pandemia e dopo dalla crisi energetica e dall'inflazione. L'indagine consente di offrire i risultati a un dettaglio sub-regionale.

Nell'indagine è stata inserita una batteria di dodici domande che indaga molte delle dimensioni che sono, tradizionalmente, considerate nella costruzione di indicatori di deprivazione multidimensionali. I primi, di carattere più generale, rendono conto del senso di insicurezza e di vulnerabilità percepito dai toscani. In particolare, dall'indagine emerge come le famiglie per una quota maggioritaria, che secondo le nostre stime riguarda il 58% dei casi, abbiano difficoltà ad arrivare alla fine del mese.

Tab. 3 - La sua famiglia come arriva alla fine del mese? Toscana, 2022



Fonte: indagine Irpet

Tab. 4 - Pensando alla situazione economica della sua famiglia, direbbe che è? Toscana, 2021 e 2022

	2021	2022
Ricca	3%	2%
Né ricca né	85%	83%
Povera	12%	14%

Fonte: indagine Irpet

Anche in relazione alla valutazione della propria situazione economica nell'ultimo anno, la quota di famiglie che si definisce povera è cresciuta. Si tratta di segnali di criticità importanti che si intrecciano inevitabilmente con il disagio abitativo fino ad assumere in alcuni contesti i tratti tipici dell'emergenza. Altri indicatori rendono conto delle difficoltà di accesso ai beni essenziali, tra i quali vi rientra il riscaldamento della casa oltre a l'acquisto di altri beni come la carne o il pesce almeno una volta ogni due giorni, il trasporto e l'abbigliamento e le altre necessità delle famiglie con bambini². Analizzando questo gruppo evidenziamo come ben il 21% delle famiglie toscane non può permettersi di riscaldare adeguatamente la propria casa, il 16% dichiara di avere difficoltà a mangiare carne o pesce almeno una volta ogni due giorni il 18% fa fatica con il pagamento delle spese di trasporto, mentre il 3% delle famiglie ha difficoltà ad acquistare i beni necessari ai bambini³.

Tab. 5 - Famiglie in difficoltà nelle spese impreviste o in alcune fattispecie, Anno 2022 - Toscana

Non può far fronte, con risorse proprie, a spese impreviste di 800 euro	14%
Non può far fronte, con risorse proprie, a spese impreviste di 2000 euro?	25%
Non può far fronte, con risorse proprie, a spese impreviste di 5000 euro	47%
Non può permettersi una settimana di vacanza all'anno lontano da casa	32%
Non può permettersi di andare a cinema/teatro/ristorante almeno una volta al mese	28%
Ha difficoltà a pagare spese relative alla salute (farmaci, visite mediche, dentista)	24%
Non può permettersi di riscaldare adeguatamente l'abitazione in cui vive?	21%
Ha difficoltà a per pagare le spese per trasporti come treni, autobus, carburante e altre spese per automobile o moto	18%
Non può permettersi di mangiare carne o pesce o equivalente vegetariano almeno una volta ogni due giorni	16%

Fonte: elaborazioni da Indagine sulle famiglie toscane Irpet-Unisi

I problemi nel riscaldare la casa riguardano più spesso i single, sia under 65 (23%) che anziani (24%), e le famiglie con un solo genitore (26%).

Tab. 6 - Indicatori multidimensionali della povertà per tipologia di famiglia - Anno 2022 - Toscana

	Totale Famiglie	Single <65 anni	Single >65 anni	Coppia < 65 anni	Coppia >65 anni	Coppia con figli anche minori	Coppia con solo figli maggiorenni	Mono Genitore
Difficoltà ad accedere a beni essenziali								
Riscaldare casa	21%	23%	24%	21%	16%	19%	17%	26%

Fonte: elaborazioni da Indagine sulle famiglie toscane Irpet-Unisi

La crisi energetica ha portato ad una importante crescita dei prezzi dei beni energetici. Secondo i dati raccolti attraverso l'indagine somministrata ad ottobre 2022, una famiglia toscana su due ha avuto difficoltà nel sostenere economicamente questi aumenti e il 16% ha avuto molte difficoltà; mentre secondo le nostre stime il 32% delle famiglie ha tuttavia potuto sostenere gli aumenti delle bollette con facilità e l'1,6% con molta facilità.

Una delle prime reazioni delle famiglie agli aumenti dei prezzi dei beni energetici è stata la riduzione del consumo di elettricità, ad esempio prestando attenzione a spegnere la luce nelle stanze o gli apparecchi elettronici o utilizzando gli elettrodomestici nei giorni/fasce orarie a prezzo più basso. Nello specifico, l'83% dei toscani ha già adottato questa strategia ad ottobre 2022 ed un altro 10% conta di farlo nel futuro. Meno reattiva ai prezzi ma comunque in diminuzione è la domanda di gas per riscaldamento. Il 63% delle famiglie toscane ha già adottato questa strategia, che prevede la riduzione delle temperatura desiderate o il

² Gli altri tre gruppi comprendono rispettivamente: ii) gli indicatori di problemi nel pagamento della compartecipazione a importanti beni meritori come la sanità e l'istruzione, iii) gli indicatori di vulnerabilità finanziaria come la difficoltà nel sostenere spese impreviste e l'essersi trovati in arretrato nel pagamento di prestiti e mutui, iv) gli indicatori di esclusione dai servizi ricreativi e culturali, misurati attraverso l'impossibilità di permettersi una settimana di vacanza e di andare a cinema, teatro o ristorante.

La domanda relativa alla difficoltà a sostenere le spese per i bambini e quella su chi ha problemi nel pagare le spese scolastiche è stata sottoposta esclusivamente alle famiglie con figli.

numero di ore di utilizzo giornaliero, mentre il 25% ha intenzione di farlo nei prossimi mesi. L'aumento dei prezzi dei beni energetici sta cambiando, sebbene con più lentezza, anche le abitudini dei toscani nell'utilizzo dell'automobile. Poco più di un toscano su due ha già iniziato ad usare di più mezzi pubblici o ad andare a piedi/bicicletta in alternativa all'auto e il 10% pensa di farlo nel futuro.

Tab. 7 - Strategie attuate o che intende adottare per fronteggiare l'aumento dei prezzi dei beni energetici

	Già messo in atto	Intende metterlo in atto	Non attuato né intende di farlo nel futuro
Diminuire i consumi di gas per il riscaldamento riducendo la temperatura o le ore di utilizzo giornaliero	62.5	24.9	12.6
Ridurre il consumo della luce (per es. stando attenti a spegnere la luce nelle stanze non utilizzate o spegnendo apparecchi tv o pc) o utilizzare gli elettrodomestici nei giorni/fasce orarie ottimali	83.2	10.1	6.6
Andare a piedi, utilizzare mezzi pubblici, bicicletta ecc. in modo da ridurre l'utilizzo dell'auto	51.0	9.8	39.2
Cercare tariffe/esercizi commerciali più vantaggiosi per luce, gas e carburante	46.4	20.3	33.3
Cambiare modalità di riscaldamento della casa (ad esempio legno vs gas) o tipo di carburante nell'automobile (ad esempio metano vs benzina)	25.8	11.4	62.9
Sostituire caldaia e/o elettrodomestici con dispositivi a risparmio energetico	38.4	16.3	45.3
Dotarsi di impianti di autoproduzione fotovoltaici e/o di produzione di acqua calda sanitaria e/o migliorare l'isolamento dell'abitazione (cappotto)	15.5	21.8	62.7

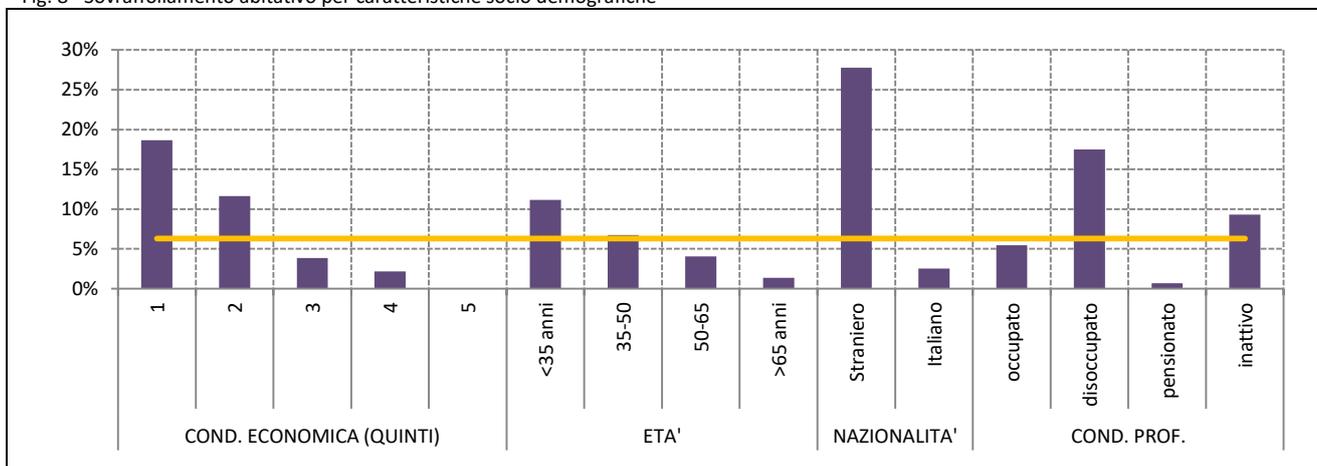
Fonte: elaborazioni da Indagine sulle famiglie toscane Irpet-Unisi

La ricerca di tariffe/esercizi commerciali più vantaggiosi per luce, gas e carburante è una strategia adottata da poco meno della metà dei toscani (il 46%). Un toscano su cinque pensa però di adottare questa strategia, la cui realizzazione richiede più tempo e informazioni rispetto alla semplice riduzione dei consumi, nei mesi a venire.

Nell'indagine si è, infine, indagato quale sia la propensione delle famiglie toscane nell'investire nelle varie forme di ammodernamento ed efficientamento energetico della propria casa ai fini del risparmio energetico e, nel più lungo periodo, allo scopo di ridurre l'onere della bolletta. Molti di questi interventi sono stati, tra l'altro, negli ultimi anni fortemente incentivati dal governo nazionale attraverso bonus fiscali. Una quota elevata di famiglie, il 38%, ha deciso di sostituire la caldaia e/o elettrodomestici con dispositivi a risparmio energetico e il 16% ha intenzione di farlo. Meno elevata, ma comunque non minoritaria, la quota di coloro che ha scelto di dotarsi di impianti di autoproduzione fotovoltaici e/o di produzione di acqua calda sanitaria o di migliorare l'isolamento dell'abitazione. Il 16% lo ha già fatto e il 22% lo farà.

Analizzando quello che la letteratura, categorizzando le varie forme di povertà abitativa, definisce come dominio sociale, ovvero la presenza di disequilibri tra la famiglia e le condizioni abitative, rileviamo come questo tipo di condizioni riguardi in particolare i meno agiati. In altre parole, il disagio abitativo inteso come condizione di sovraffollamento è maggiore per coloro che hanno una condizione economica più critica. Questa categoria è costituita, nello specifico da coloro che ricadono nel primo quinto dei redditi, dai giovani, dagli stranieri, dai disoccupati e dagli inattivi.

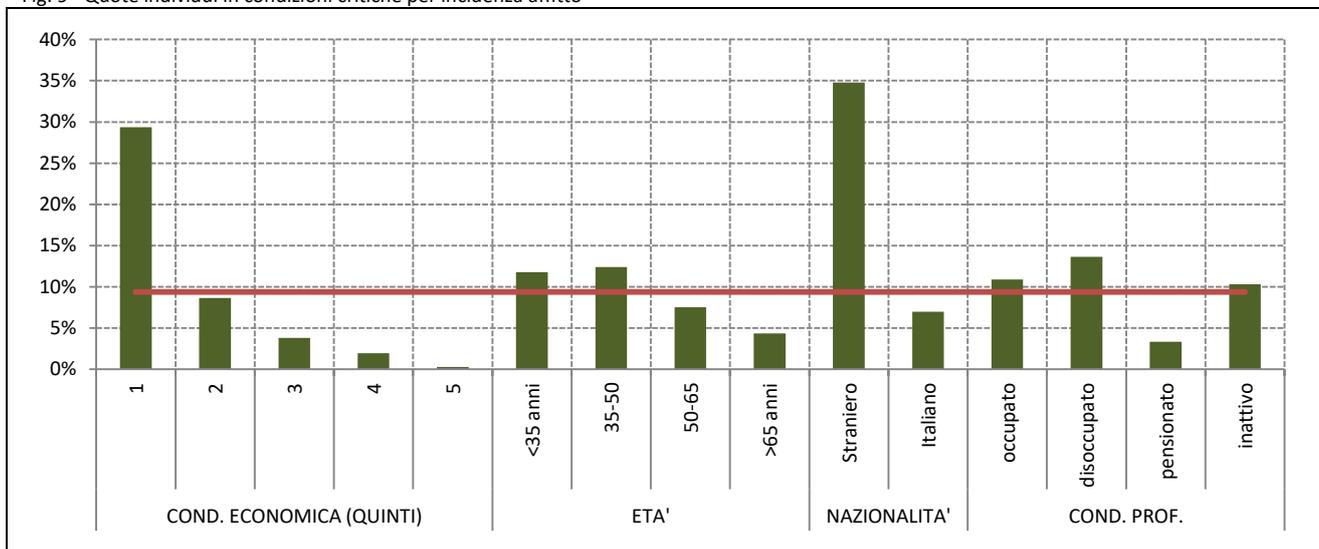
Fig. 8 - Sovraffollamento abitativo per caratteristiche socio demografiche



Fonte: elaborazioni da Indagine sulle famiglie toscane Irpet-Unisi

Guardando invece a chi sostiene uno sforzo economico maggiore per pagare il costo dell'affitto, impiegando oltre il 20% dei redditi, evidenziamo come emerge un profilo simile al precedente, di un individuo con redditi nel primo quinto, con cittadinanza straniera, disoccupato e con una età inferiore ai 50 anni.

Fig. 9 - Quote individui in condizioni critiche per incidenza affitto



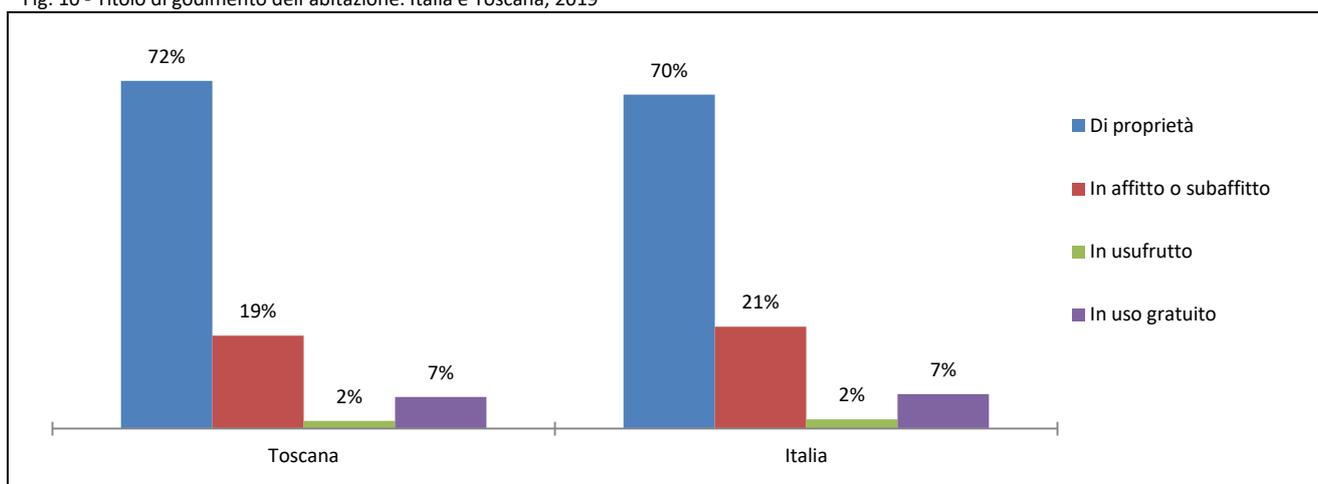
Fonte: elaborazioni da Indagine sulle famiglie toscane Irpet-Unisi

2. IL DISAGIO ABITATIVO IN TOSCANA: ALCUNI TRATTI IDENTITARI

Questa parte del rapporto entrerà nel vivo nei diversi aspetti che riguardano il disagio abitativo nella nostra regione e le sue intersezioni con il mondo della povertà.

La Toscana, dal punto di vista della condizione abitativa, offre complessivamente un quadro di buona solidità dal momento in cui il 72% delle famiglie risiede in case di proprietà, il 19% in affitto e il 9% in abitazioni a titolo gratuito. Storicamente infatti la questione abitativa in Italia e conseguentemente anche in Toscana, è stata affrontata favorendo la diffusione della proprietà immobiliare (a livello italiano la quota di famiglie che vive in case di proprietà è comunque del 70%). Si tratta di un incentivo esteso a tutte le famiglie anche se ovviamente la proprietà risulta oggi meno diffusa soprattutto tra i nuclei familiari meno abbienti, pur restando tra le più elevate a livello europeo.

Fig. 10 - Titolo di godimento dell'abitazione. Italia e Toscana, 2019



Fonte: elaborazioni su dati Eu-Silc

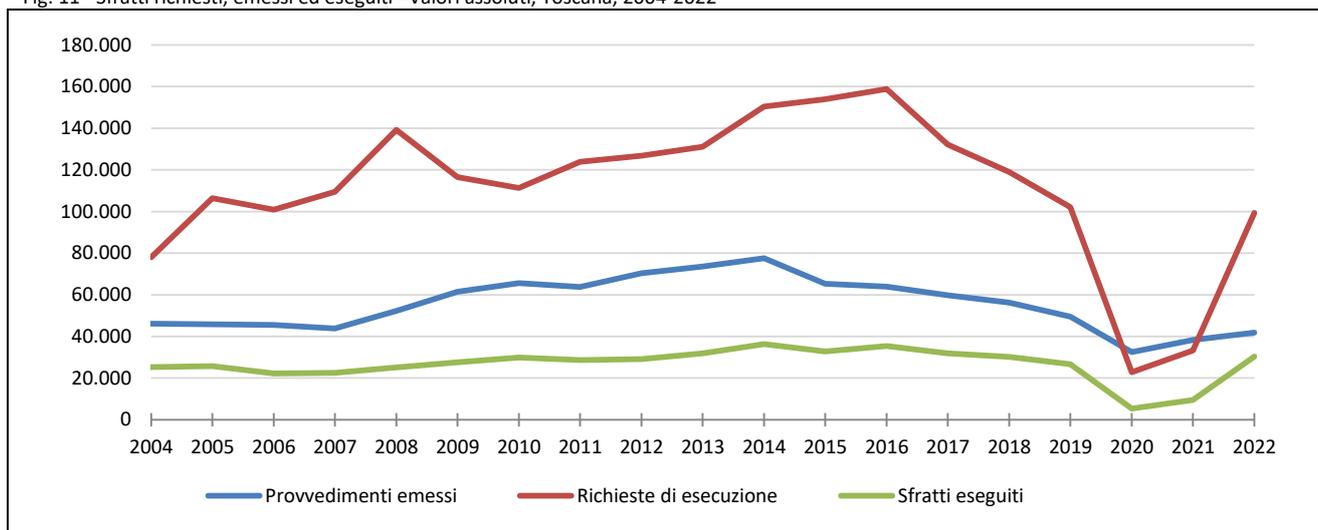
Tuttavia, a fianco di una condizione diffusa relativamente positiva per la nostra regione possiamo comunque ravvisare alcuni elementi di criticità. Il primo riguarda l'accesso all'edilizia residenziale pubblica (Erp) e in particolare la sua capacità di dare risposta alle condizioni di disagio. A tal proposito, ricordiamo che la dotazione regionale di alloggi, conta circa 49.900 alloggi, destinati a circa 46mila famiglie che rappresentano poco meno del 3% delle famiglie toscane e circa il 17% di quelle in affitto. E' evidente che pur trattandosi di una risposta non trascurabile, riesca a offrire supporto solo a una ristretta quota di popolazione mentre molto ampia è quella che da essa resta esclusa.

Volendo restringere il campo ai nuclei familiari che soddisfano i requisiti *target* per l'accesso ai bandi di edilizia residenziale pubblica e quindi a coloro che hanno una Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU) ai fini ISEE inferiore a 16.500 euro, queste sono 303.500 famiglie con ISEE inferiore a 16.500. Di queste, che ovviamente esprimono solo una domanda potenziale e dai quali sono da escludere coloro che abitano in alloggi di proprietà, solo il 15% può trovare risposta in un alloggio di edilizia pubblica.

Nel 2021 sono state presentate circa 19mila domande per un alloggio Erp mentre circa 20mila, hanno invece richiesto il contributo economico per il pagamento dell'affitto.

A fianco di questi segnali di criticità collochiamo anche la recente ripresa, successivamente al periodo di emergenza pandemica, degli sfratti dopo una lunga fase di calo (oltre 3mila quelli richiesti e oltre 2.800 quelli emessi nell'anno).

Fig. 11 - Sfratti richiesti, emessi ed eseguiti –Valori assoluti, Toscana, 2004-2022

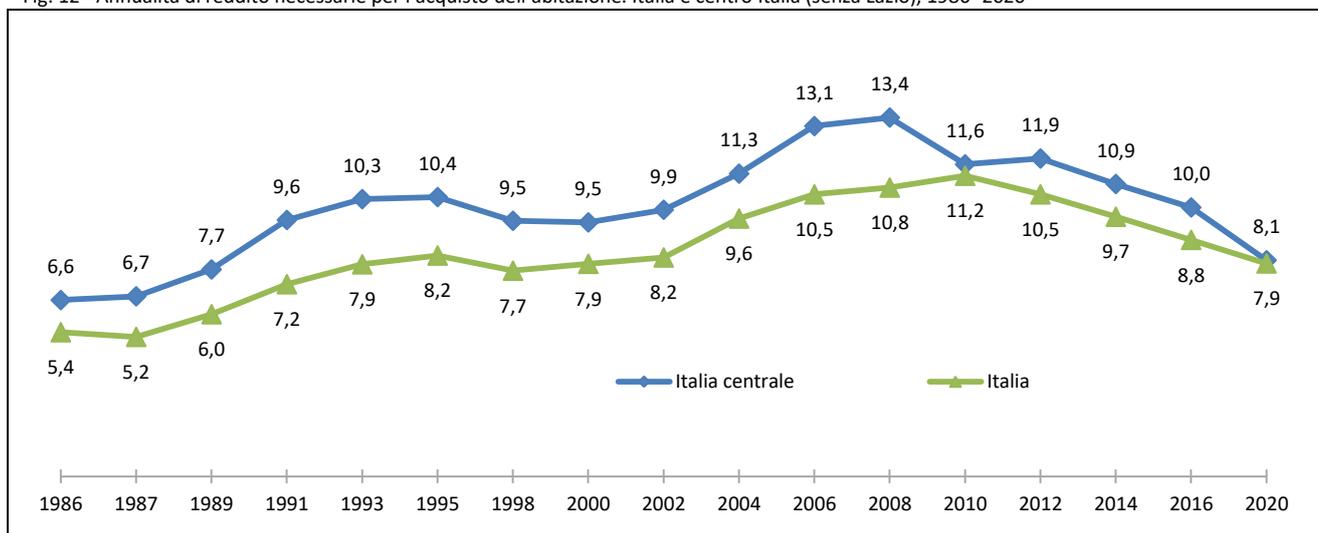


Fonte: elaborazioni su dati Ministero dell'Interno

Altri indicatori che suggeriscono la presenza di condizioni di disagio riguardano il rapporto tra dell'abitare e reddito disponibile.

Guardando più specificatamente al rapporto redditi percepiti/costo dell'abitazione, sottolineiamo come maggiore è la distanza tra queste due dimensioni e più grande sarà lo sforzo a cui gli individui dovranno far fronte. Immaginando di destinare la totalità dei redditi percepiti per l'acquisto dell'abitazione e facendo riferimento a un alloggio medio di 80 mq, vediamo come oggi siano necessarie mediamente 8 annualità di reddito. Nel tempo, il numero tale numero è cresciuto, (partivamo da 5,4 annualità a livello italiano e 6,6 nelle regioni centrali) e ha raggiunto il picco massimo nel 2008 in concomitanza alla crisi finanziaria, quando specie nelle regioni del centro Italia (Toscana inclusa) erano necessarie oltre 13 annualità di reddito per l'acquisto di una abitazione.

Fig. 12 - Annualità di reddito necessarie per l'acquisto dell'abitazione. Italia e centro Italia (senza Lazio), 1986- 2020



Fonte: nostre elaborazioni su dati Banca D'Italia e Istat

Tuttavia, lo scenario descritto si basa su una ipotesi irrealistica che prevede di destinare la totalità dei redditi percepiti per l'acquisto dell'abitazione. Se, invece, la stessa analisi la ripetiamo immaginando di impiegare solo una quota dei redditi percepiti, che è quella considerata sostenibile anche ai fini dell'erogazione dei mutui, pari al 30%, vediamo come le annualità necessarie siano oggi quasi 27; partendo invece nel 1986 da poco meno di 18.

Tab. 13 - Annualità necessarie per l'acquisto dell'abitazione destinando il 30% del reddito. Italia, 1986- 2020

1986	1987	1989	1991	1993	1995	1998	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2020
17,9	17,3	20,2	23,9	26,4	27,4	25,6	26,4	27,2	32,0	35,0	35,9	37,4	35,0	32,3	29,4	26,5

Fonte: nostre elaborazioni su dati Banca D'Italia e Istat

Si tratta di uno sforzo economico rilevante proiettato su un orizzonte temporale di lungo periodo che sostanzialmente affianca tutta la vita lavorativa degli individui. E comunque, secondo l'ipotesi all'origine, seppure importante la quota di reddito destinata al pagamento dell'abitazione, è una soglia che garantisce la sostenibilità economica della persona. Le criticità maggiori emergono quando questa spesa supera quella quota; in questo caso non è sufficiente nemmeno lo sforzo economico trentennale poiché travalicando il limite che garantisce la sostenibilità del bilancio familiare non si è più in grado di assicurarsi, oltre alla casa, gli altri beni essenziali.

Tab. 14 - Annualità necessarie per l'acquisto dell'abitazione destinando il 30% del reddito. Regioni centro italia (escluso il Lazio, 1986- 2020)

1986	1987	1989	1991	1993	1995	1998	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2020
21,9	22,4	25,7	31,9	34,5	34,7	31,8	31,6	33,1	37,6	43,5	44,6	38,8	39,5	36,3	33,4	26,9

Fonte: nostre elaborazioni su dati Banca D'Italia e Istat

Il quadro descritto si fa ancora più critico se si considerano le regioni del centro (escludendo il Lazio) pertanto un contesto territoriale che potremmo sostanzialmente identificare con quello della Toscana, dove le annualità di reddito necessarie (sempre nell'ipotesi di destinare a tale scopo una quota pari al 30% dei redditi) nel 2012 sono arrivate a sfiorare le 40 annualità. Questa ulteriore dilatazione del tempo necessario a ripagarsi l'alloggio la rileviamo nonostante in questo gruppo di regioni dell'Italia centrale i redditi siano più alti della media italiana poiché è guidata da costi delle abitazioni particolarmente elevati.

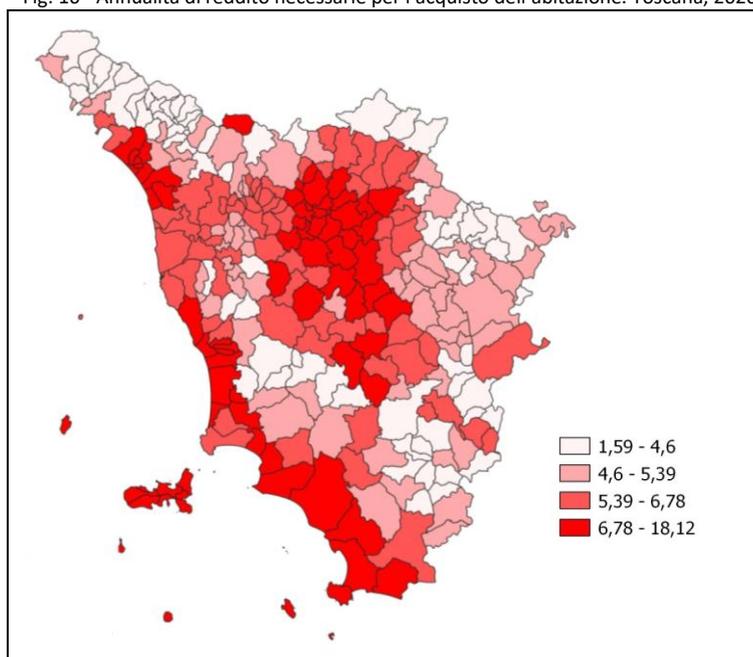
Tab. 15 - Annualità necessarie ai giovani (under 40) per l'acquisto dell'abitazione destinando il 30% del reddito. Regioni centro Italia (escluso il Lazio, 1986- 2020)

1986	1987	1989	1991	1993	1995	1998	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2020
18,8	19,2	23,1	30,4	34,7	35,0	35,1	33,5	33,7	35,9	40,2	48,8	45,2	47,6	44,4	40,5	31,2

Fonte: nostre elaborazioni su dati Banca D'Italia e Istat

Il quadro peggiora ulteriormente se si prendono in considerazione i giovani under 40. In questo caso siamo passati dalle 19 annualità di reddito necessarie nel 1986 alle 31 del 2020, con il picco nel 2008 quando sono state addirittura superate le 48 annualità. E' evidente come si tratti un arco temporale insostenibile che può addirittura superare la durata della vita lavorativa di un individuo.

Fig. 16 - Annualità di reddito necessarie per l'acquisto dell'abitazione. Toscana, 2020



Fonte: elaborazioni su dati Mef, Omi

Volendo analizzare più in dettaglio per quanto riguarda la Toscana lo sforzo economico necessario a cui devono far fronte i suoi abitanti per l'acquisto della abitazione, è in media di 7 annualità di reddito (nell'ipotesi di destinare la totalità delle entrate a questa opzione), che diventano 23 se invece si destina a tale scopo il 30%. Guardando alla distribuzione territoriale dell'indicatore vediamo come le aree che restituiscono il valore più elevato, sono quelle urbane della Toscana centrale e tutte le aree turistiche della costa.

Se la stessa analisi la replichiamo per la platea dei giovani l'analisi restituisce un quadro particolarmente critico per tutta la categoria "giovani"; criticità che si aggravano se guardiamo al genere poiché quello femminile appare particolarmente penalizzato in conseguenza dei redditi mediamente più bassi.

Fig. 17 - Annualità necessarie per l'acquisto dell'abitazione per i giovani. Toscana 2020

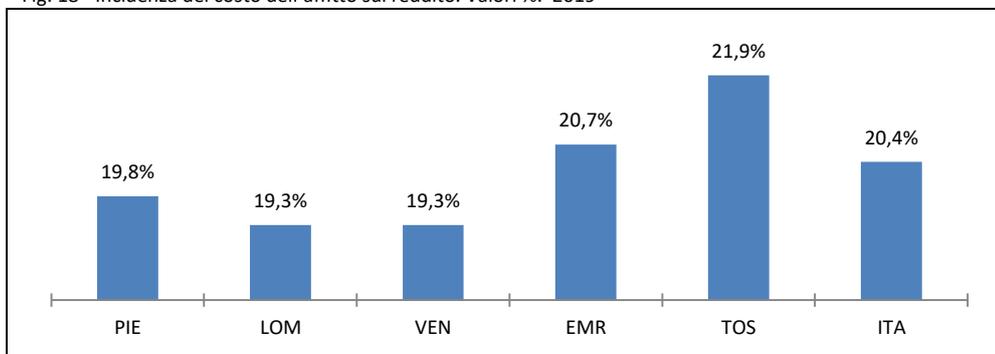
	100% reddito		30% reddito	
	F giovani	M giovani	F giovani	M giovani
A - Polo	12,00	9,45	40,0	31,5
B - Polo intercomunale	13,72	10,66	45,7	35,5
C - Cintura	9,60	7,19	32,0	24,0
D- Intermedio	8,62	6,55	28,7	21,8
E- Periferico	8,56	6,45	28,5	21,5
F-Ultraperiferico	16,77	12,69	55,9	42,3
Toscana	10,50	8,06	35,0	26,9

Fonte: elaborazioni su dati Mef, Omi

La difficoltà di acquisto sono ancora più accentuate nelle aree ultra periferiche, a causa dei bassi redditi, e nei poli dove invece l'accesso è reso difficile dagli alti costi delle abitazioni.

Anche immaginando di rivolgersi, anziché al mercato delle compravendite a quello degli affitti, anche in questo caso è necessario utilizzare una quota non secondaria di reddito per il solo pagamento del canone: mediamente a livello italiano tale quota corrisponde al 20%, in Toscana raggiunge il valore massimo del 22%.

Fig. 18 - Incidenza del costo dell'affitto sul reddito. Valori %. 2019



Fonte: elaborazioni su dati Eu-Silc

Tale quota è mediamente elevata anche perché chi sta in affitto in genere ha redditi più bassi, questo è particolarmente vero in Toscana dove il reddito disponibile familiare di coloro che abita in un alloggio in affitto è più basso che altrove.

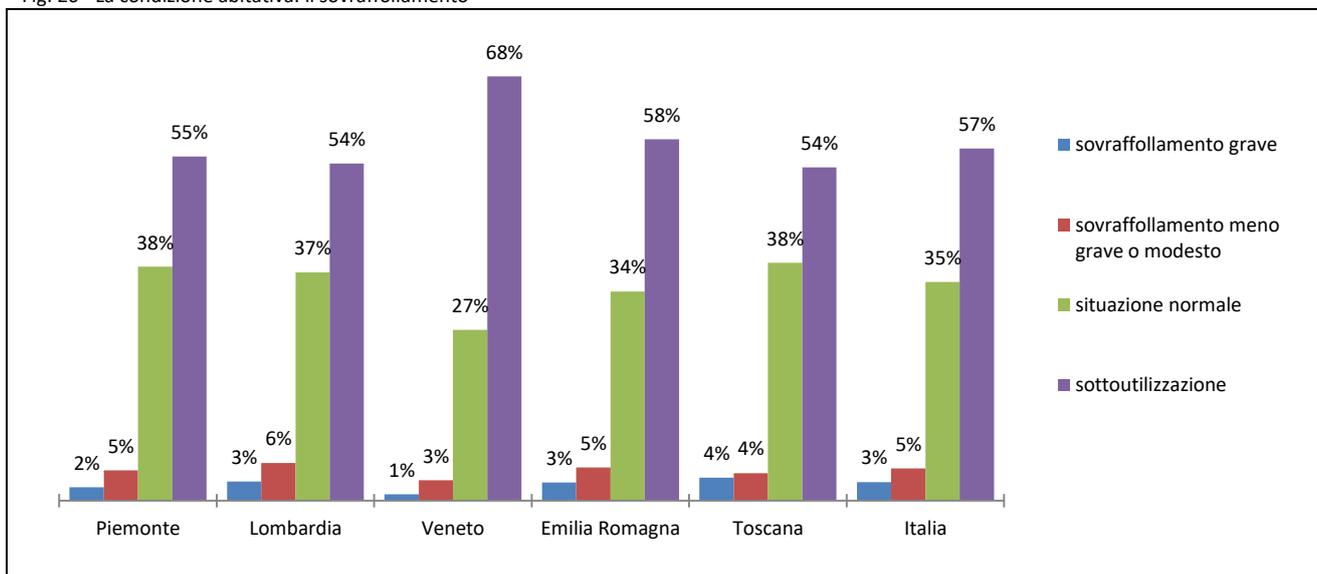
Fig. 19 - Reddito disponibile delle famiglie che abitano in alloggi in affitto e di proprietà. Toscana

	Reddito disponibile familiare		
	Affitto	Proprietà	Complessivo
Piemonte	25.117	37.139	33.055
Lombardia	28.222	39.166	35.968
Veneto	28.357	38.118	35.673
Emilia-Romagna	25.788	38.665	34.536
Toscana	24.183	37.363	33.792
Italia	24.368	34.855	31.641

Fonte: elaborazioni su dati Eu-Silc

Abbiamo già ricordato come tra le misure adottate dalle famiglie per contrarre gli alti costi abitativi, vi sia la scelta di un alloggio sottodimensionato rispetto alle esigenze. Per tale ragione, un ulteriore parametro di interesse è quello che riguarda la condizione di affollamento o meno dell'abitazione.

Fig. 20 - La condizione abitativa: il sovraffollamento



Fonte: elaborazioni su dati Eu-Silc

In effetti in Toscana in particolare, la strategia di contenere il costo dell'abitazione riducendo anche la superficie dell'alloggio sembra leggermente più diffusa che altrove poiché la condizione di sovraffollamento grave riguarda il 4% delle famiglie (la media italiana è del 3%), così come il 4% delle famiglie si trova in condizione di affollamento modesto (il 5% di quelle italiane). Resta comunque nettamente maggioritaria la quota di famiglie, spesso uni personali, che invece vive in condizione di sottoutilizzazione del proprio alloggio; tale quota raggiunge il 57% a livello italiano e il 54% in Toscana. Quindi anche da questo punto di vista sembra emergere una inadeguatezza delle caratteristiche dell'alloggio rispetto alle necessità del nucleo familiare, producendo anche in questo caso forme di disagio abitativo.

La povertà abitativa, specie se affiancata da un periodo di crisi economica, è un fattore che può compromettere la capacità di tenuta delle famiglie. Se questo poi è aggravato da una inflazione crescente, il complesso di voci di spesa che si trovano a sostenere le famiglie relativamente ai costi abitativi (comprensivi delle spese del condominio e delle utenze) aumentano anche in modo significativo, allargando la platea di coloro che destinano sia tra il 15% e il 25% che oltre il 25% dei propri redditi a tale voce di spesa.

Tab. 21 - Quota di famiglie toscane per incidenza delle spese per la casa ai tempi dell'inflazione. 2019 e 2022

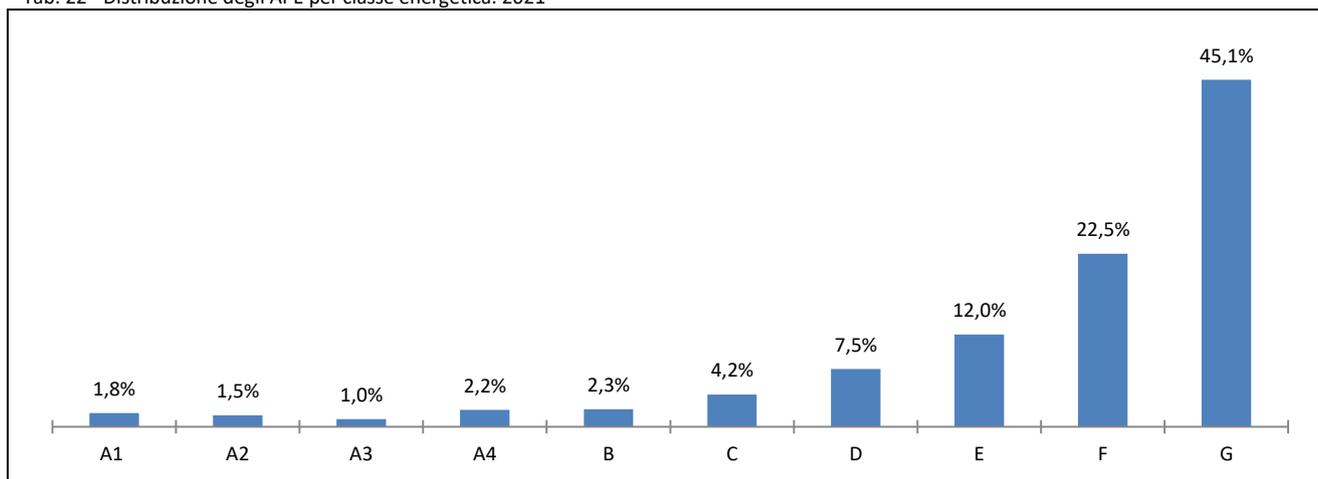
Incidenza costi abitativi sul reddito *	2019	2022
Meno del 15%	95,0%	71,0%
Tra 15% e 25%	4,3%	22,6%
>25%	1,1%	7,1%

* Costi abitativi: condominio, gas, luce, acqua, spazzatura e spurgo

Fonte: Fonte: elaborazioni su dati Eu-Silc

D'altra parte, gli elevati costi sostenuti dalle famiglie per le spese collegate all'abitazione, risentono non solo degli effetti inflazionistici ma anche del fatto che la nostra regione è dotata complessivamente di un patrimonio abitativo vetusto a cui sono associate prestazioni energetiche molto poco efficienti. A tale scopo occorre ricordare come il 45% degli edifici toscani si trovi nella classe energetica più bassa ("G"), mentre nelle quattro classi energetiche più efficienti (corrispondenti alla categoria "A"), sommano complessivamente solo il 6,5% delle unità immobiliari esistenti.

Tab. 22 - Distribuzione degli APE per classe energetica. 2021



Fonte: Fonte: elaborazioni su dati Enea

Uno degli aspetti principali che occorre richiamare per completare il quadro delle criticità per l'accesso all'abitazione riguarda naturalmente il livello dei valori immobiliari nella nostra regione unitamente alla loro variazione interna.

Tab. 23 - Prezzo medio al metro quadro delle abitazioni in Italia. 2020

Regione	Prezzo Medio	Coefficiente di variazione
Liguria	2042	0.61
Valle D'Aosta	1923	0.48
Trentino Alto Adige	1877	0.43
Toscana	1611	0.44
Lazio	1432	0.68
Emilia Romagna	1201	0.50
Veneto	1147	0.59
Italia	1132	0.64
Lombardia	1125	0.46
Campania	1109	0.71
Sardegna	985	0.70
Piemonte	951	0.40
Puglia	945	0.43
Umbria	890	0.40
Sicilia	878	0.43
Friuli Venezia Giulia	867	0.39
Marche	825	0.76
Abruzzo	780	0.45
Molise	668	0.40
Calabria	667	0.35
Basilicata	658	0.46

Fonte: Elaborazioni su dati OMI

Anche da questo punto di vista evidenziamo in Toscana, una potenziale esposizione al disagio abitativo più elevata che altrove poiché al livello dei prezzi, tendenzialmente elevato, si somma la scarsa variabilità interna. Per cui i prezzi alti, restano ovviamente una tipicità delle città maggiori ma, nella nostra regione, si mantengono elevati anche in ambiti non prettamente urbani in cui tuttavia è sostenuta la domanda delle seconde abitazioni o comunque dei soggiorni temporanei.

3. LA SPESA DEGLI ENTI LOCALI TOSCANI PER LE POLITICHE ABITATIVE

In questa parte del lavoro, viene proposta una analisi che riguarda le risorse destinate dagli enti locali toscani alle politiche abitative. Nello specifico, le risorse disposte dalle amministrazioni pubbliche sul territorio regionale nel 2022 per interventi connessi all'edilizia residenziale pubblica e al diritto alla casa sono complessivamente 166 milioni di euro (Tab. 24). Di questi, circa 100 milioni provengono dalle casse comunali, mentre il resto da quelle regionali. In particolare, nel 2022 per l'edilizia residenziale pubblica si sono spesi 102 milioni di euro, tra azioni di parte corrente e in conto capitale; per il diritto alla casa 64 milioni.

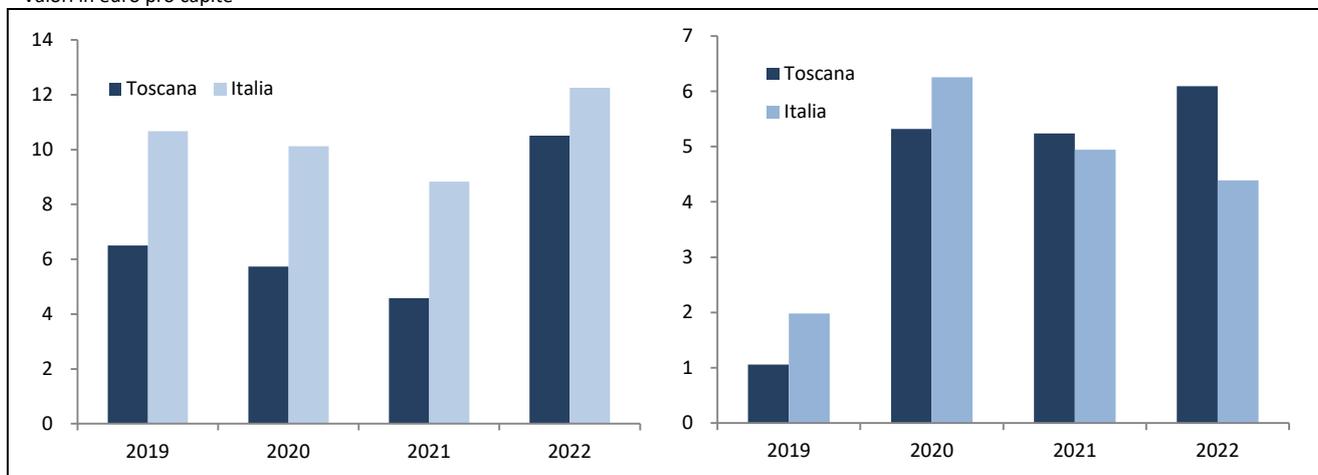
Tab. 24 - Spesa corrente e in conto capitale delle amministrazioni locali per tipologia di spesa. Impegni 2022
Valori assoluti e pro capite in euro

	Valori assoluti	Valori pro capite
Amministrazione Regionale	62.355.469	16,6
ERP	39.481.104	10,5
Diritto alla casa	22.874.366	6,1
Amministrazioni Comunali	104.094.611	27,7
ERP	62.952.346	16,8
Diritto alla casa	41.142.265	11,0
TOTALE	166.450.080	44,3

Fonte: elaborazioni su bilanci comunali

Guardando alla sola amministrazione regionale, si osserva come, in Toscana, le risorse destinate alle politiche abitative siano in graduale aumento, soprattutto per quanto riguarda gli interventi legati al diritto alla casa.

Fig. 25 - Spesa corrente e in conto capitale per l'edilizia residenziale pubblica (sx) e il diritto alla casa (dx). Impegni. Amministrazioni Regionali
Valori in euro pro capite

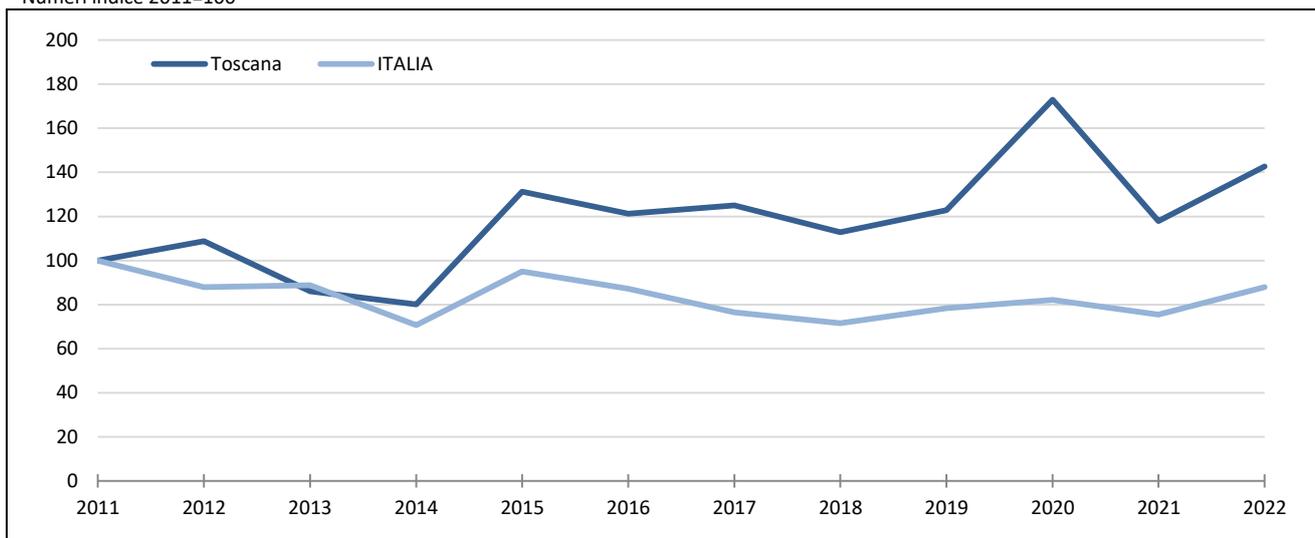


Fonte: elaborazioni su bilanci comunali

Se, infatti, la spesa regionale per l'edilizia pubblica aumenta del 60% nell'arco dei 4 anni considerati, quella destinata alle politiche per il diritto alla casa passa da 4 milioni a quasi 23 milioni di euro (e cioè da 1 a 6 euro pro capite).

Una tendenza alla crescita è evidente anche per le risorse destinate alle politiche abitative da parte dei Comuni toscani. In particolare, in merito all'edilizia residenziale pubblica, contrariamente a quanto osservato a livello nazionale (Fig. 26) e al di là delle oscillazioni in parte connesse all'andamento della spesa in conto capitale e in parte congiunte all'attuazione di specifici interventi (ad esempio i Pinqua nel 2020), la spesa complessiva aumenta, rispetto al 2011, del 42%. In Italia diminuisce del 13%. Il valore toscano si ottiene come media ponderata tra l'incremento della spesa corrente (+16%) e quello della spesa in conto capitale (+85%).

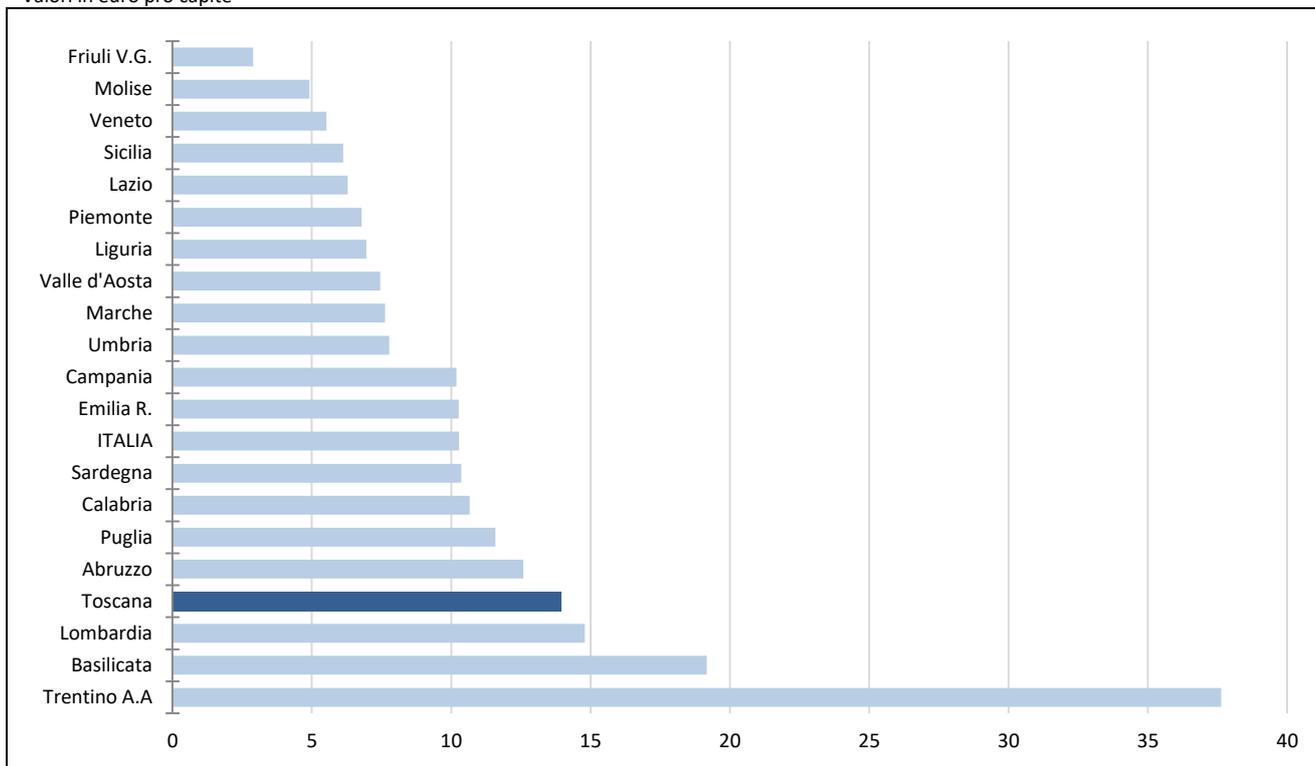
Fig. 26 - Spesa corrente e conto capitale dei Comuni per interventi nell'edilizia residenziale pubblica. Impegni
Numeri indice 2011=100



Fonte: elaborazioni su bilanci comunali

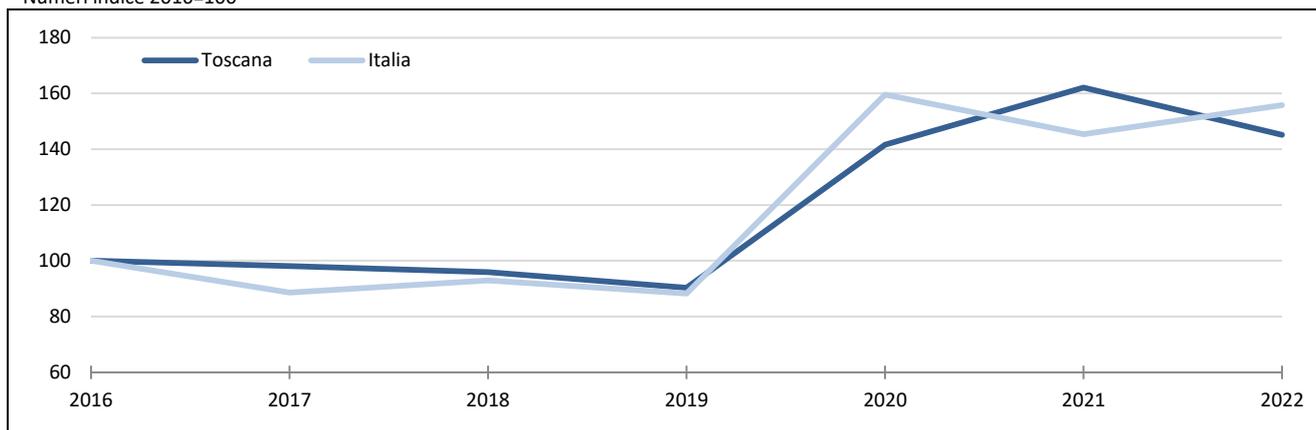
Se consideriamo, poi, l'ultimo decennio, si calcola che ogni anno in Toscana i Comuni hanno speso mediamente 52 milioni di euro, una cifra che, se espressa in termini pro capite (14 euro), risulta ben superiore della media nazionale e inferiore solo a quella di Lombardia, Basilicata e Trentino Alto Adige (Fig. 27).

Fig. 27 - Spesa corrente e conto capitale media (2011-2022) per l'edilizia residenziale pubblica dei Comuni. Impegni
Valori in euro pro capite



Fonte: elaborazioni su bilanci comunali

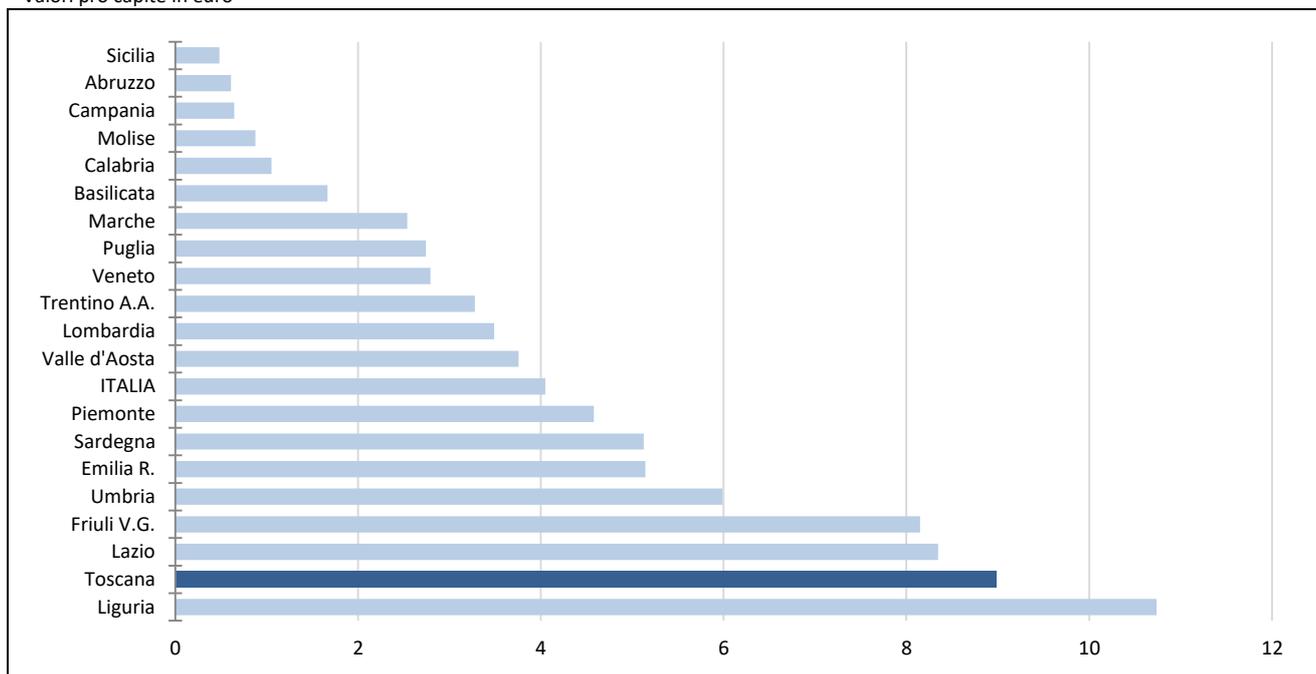
Fig. 28 - Spesa corrente e conto capitale dei Comuni per interventi nel diritto alla casa. Impegni
Numeri indice 2016=100



Fonte: elaborazioni su bilanci comunali

Anche guardando agli interventi nel campo del diritto alla casa, osserviamo come in Toscana, così come nelle altre regioni, la spesa sia cresciuta rispetto al 2016: nei Comuni toscani l'aumento delle risorse è pari al 45%, nel territorio nazionale la crescita è del 55%. In questo caso, però, l'incremento è riferito al solo 2020 legato all'ampliamento del Fondo sociale a sostegno dell'affitto in concomitanza alla crisi sanitaria. Analogamente a quanto accadeva per l'edilizia pubblica, anche nell'ambito del diritto alla casa i Comuni della Toscana offrono un'ottima performance in termini pro capite, posizionandosi in seconda posizione subito dopo la Liguria (Fig. 29).

Fig. 29 - Spesa corrente e conto capitale dei Comuni per interventi nel diritto alla casa
Valori pro capite in euro



Fonte: elaborazioni su bilanci comunali

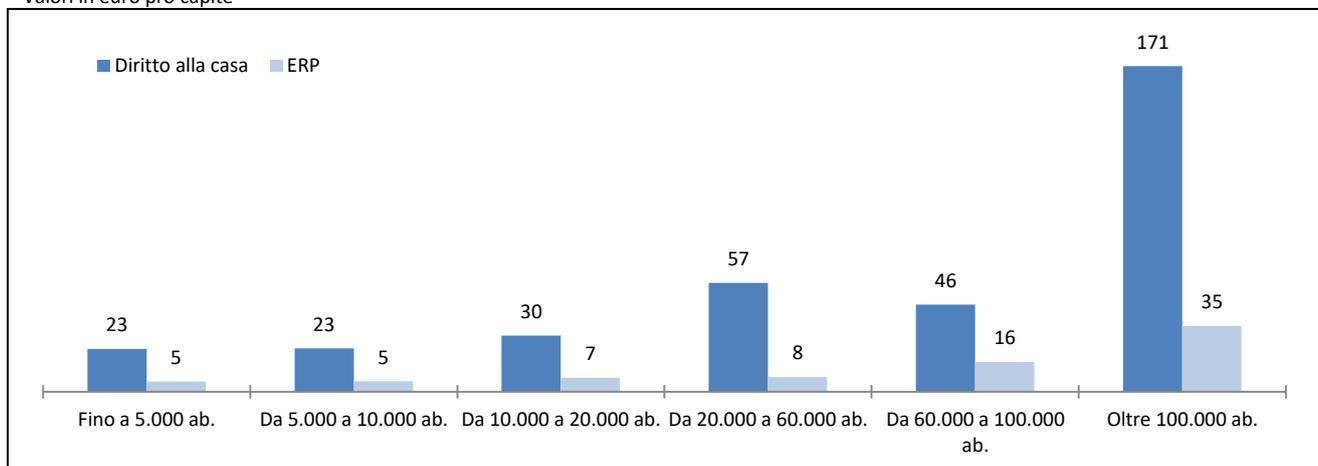
In definitiva, la lettura dei dati di bilancio fornisce un quadro estremamente positivo della nostra regione, soprattutto se si pensa che nei 10 anni presi in esame molti erano i fattori che potevano giocare un ruolo a sfavore dell'incremento della spesa degli enti: dai vincoli del Patto di Stabilità interno alle norme del codice degli appalti, dalla mancanza di personale alla rigidità della spesa corrente.

Naturalmente il dato medio regionale, nasconde comportamenti singoli anche molto differenziati.

A questo proposito, una prima rappresentazione delle distanze territoriali può derivare dalla spesa media pro capite calcolata per classe di ampiezza demografica (Fig. 30), che mostra come le risorse siano crescenti

rispetto alla dimensione del Comune. Nei centri più grandi, infatti, le maggiori basi imponibili delle imposte locali (in primo luogo addizionale Irpef e Imu) consentono di soddisfare le necessità di un più alto numero di utenti. D'altra parte è proprio nelle città dove è maggiore il disagio abitativo e dove è più alto il numero dei possibili destinatari delle politiche abitative.

Fig. 30 - Spesa corrente e conto capitale media (2016-2022) dei Comuni toscani per classe di ampiezza demografica. Impegni
Valori in euro pro capite

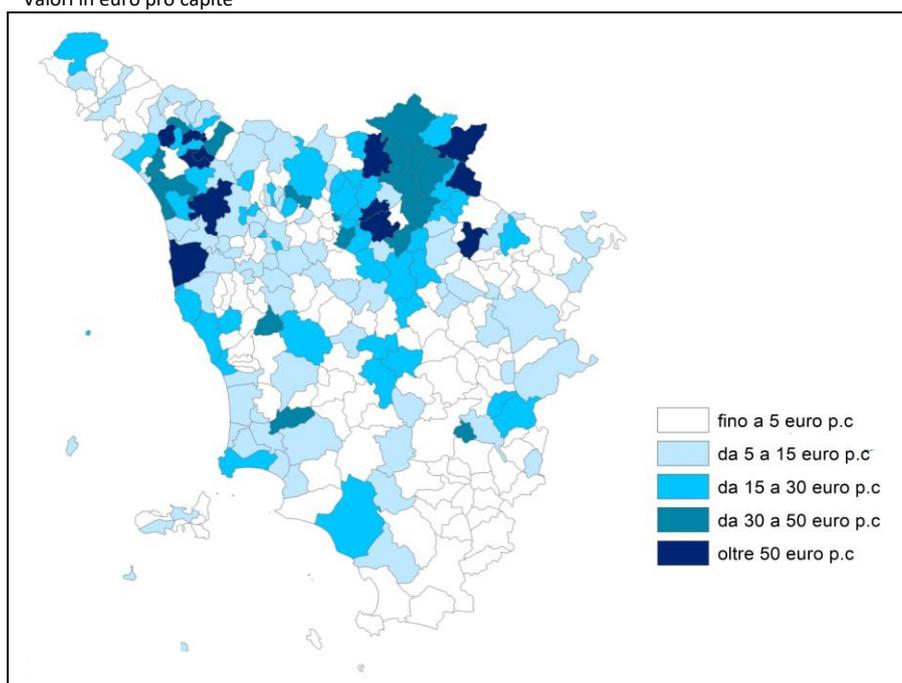


Fonte: elaborazioni su bilanci comunali

In particolare, in ogni ente con meno di 10.000 abitanti si spende, in interventi ERP, più o meno 5 euro per ogni abitante; questa cifra sale a circa 10 euro pro capite nei Comuni fino a 60.000 abitanti per poi arrivare a 16 euro nei centri medio-grandi (tra 60 e 100 mila abitanti) e a 34 euro in quelli più grandi (oltre 100.000 abitanti). Per quanto riguarda gli interventi per il diritto alla casa, in un piccolo Comune si spendono in media 23 euro, in un centro di grandi dimensioni sono oltre 171 euro le risorse potenzialmente destinabili ad ogni cittadino.

Guardando alla rappresentazione cartografica, si ha una ulteriore conferma di quanto sia comprensibilmente ampia la forbice tra i valori pro capite di spesa tra i diversi territori.

Fig. 31 - Spesa corrente e conto capitale media (2016-2022) per interventi di edilizia residenziale pubblica e per il diritto alla casa dei Comuni toscani. Impegni
Valori in euro pro capite



Fonte: elaborazioni su bilanci comunali

Nella maggior parte del territorio regionale, infatti, le risorse destinate alle politiche abitative sono molto basse, inferiori a 5 euro pro capite; si tratta di alcune zone interne alle province di Grosseto, Siena Livorno e Arezzo ma anche della Lunigiana. Al contrario, nell'area fiorentina (incluso tutto il Mugello) e nei capoluoghi di Lucca, Pisa, e Siena, le risorse spese sono decisamente più rilevanti, superando sempre i 30 euro pro capite e arrivando a 50 euro nel caso delle città più grandi.

4. LE POLITICHE PER IL CONTRASTO AL DISAGIO ABITATIVO

Il tema delle politiche per la casa, alla luce anche delle numerose criticità evidenziate che riguardano il disagio abitativo oggi, appare quanto mai centrale. E' evidente come si tratti di uno di quegli ambiti particolarmente penalizzati dalla crescente ristrettezza finanziaria degli enti pubblici e a cui si è cercato di far fronte con una serie di modifiche normative. Volendo ripercorrerne le principali tappe evolutive, possiamo collocare le principali trasformazioni di questo ambito nel corso degli anni novanta, quando c'è stato un trasferimento di competenze dal livello centrale a quello regionale ma anche un ridimensionamento significativo del ruolo dell'edilizia residenziale pubblica testimoniato dall'abolizione della sua principale fonte di finanziamento (fondo Gescal). Il cambiamento intrapreso, oltre a una diversa *governance*, era volto a sostenere maggiormente il mercato dell'affitto prevedendo un contributo finanziario per coloro che mostravano difficoltà ad accedere agli alloggi offerti dal libero mercato. Tuttavia, le numerose crisi economiche e finanziarie che hanno interessato il nostro Paese hanno riportato oggi alla ribalta il tema dell'accesso alla casa nelle numerose sfaccettature che lo connotano. Le principali politiche intraprese hanno riguardato in questa fase soprattutto il sostegno economico alle famiglie, sia in relazione al pagamento dell'affitto ordinario che nei casi di sfratto.

I principali strumenti di cui può avvalersi la politica della casa, sono l'edilizia residenziale pubblica, il fondo sociale per l'affitto e il fondo a sostegno della morosità incolpevole.

4.1 L'edilizia residenziale pubblica (ERP)

Questa politica, con la quale per una fase molto lunga è stato affrontato nel nostro Paese il tema del disagio abitativo, negli anni ha mostrato molti limiti. Tra questi il principale è che si tratta di un intervento sottodimensionato rispetto al fabbisogno, riuscendo dunque a dare risposte "limitate ad un numero ridotto dei soggetti in condizione di disagio abitativo". Essendo poi una prestazione di welfare "in natura" risulta uno strumento molto rigido difficilmente traslabile da un soggetto ad un altro. Inoltre, l'attribuzione delle competenze in materia ai Comuni e a diversi soggetti gestori ha reso tutto il sistema estremamente frammentato e quindi difficile da gestire con criteri omogenei. Ricordiamo che i nuclei beneficiari di Erp in Toscana sono ad oggi circa 45.000, un numero rilevante ma lontano dal coprire il reale fabbisogno. Provando a quantificare le famiglie eligibili, consideriamo i nuclei con Isee inferiore a 16.000 euro di reddito e residente in case di non proprietà (si tratta dei due principali criteri che ne stabiliscono l'accesso). Secondo le nostre stime tali nuclei sono circa 124.000, di questi il 43% (cioè 53.380) sono in condizione di povertà assoluta.

Tab. 32 - La platea dei nuclei familiari eligibili dell'edilizia residenziale pubblica.

Zona_ss	Isee <=16.000	Di cui in povertà assoluta	
		Isee <=16.000	% in povertà assoluta
Alta Val d'Elsa	2.269	746	32,9
Alta Val di Cecina-Val d'Era	4.281	1.876	43,8
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	5.868	2.719	46,3
Amiata Senese e Val D'Orcia-Valdichiana Senese	2.140	904	42,2
Apuane	5.032	2.400	47,7
Aretina	4.544	2.077	45,7
Bassa Val di Cecina-Val di Cornia	5.125	2.412	47,1
Casentino	1.008	405	40,2
Colline dell'Albegna	1.374	603	43,9
Elba	921	378	41,0
Empolese-Valdarno Inferiore	7.092	2.885	40,7
Fiorentina Nord-Ovest	6.376	2.133	33,5
Fiorentina Sud-Est	4.950	1.782	36,0
Firenze	16.073	6.848	42,6
Livornese	8.243	3.530	42,8
Lunigiana	1.385	739	53,4
Mugello	2.115	805	38,1
Piana di Lucca	5.674	2.581	45,5
Pisana	7.898	3.753	47,5

Zona_ss	Isee <=16.000	Di cui in povertà assoluta	
		Isee <=16.000	% in povertà assoluta
Pistoiese	5.402	2.280	42,2
Pratese	6.637	2.575	38,8
Senese	4.310	1.724	40,0
Val di Chiana Aretina	1.498	693	46,3
Val di Nievole	4.482	2.330	52,0
Val Tiberina	849	369	43,5
Valdarno	2.806	1.127	40,2
Valle del Serchio	1.131	566	50,0
Versilia	4.657	2.139	45,9
Toscana	124.140	53.379	43,0

Fonte: Elaborazioni Irpet su dati INPS

Guardando alla distribuzione territoriale (per zone socio-distretto) dei nuclei eligibili per l'ERP notiamo come siano principalmente abitanti dei centri urbani maggiori: Firenze ne conta da sola oltre 16.000 di cui quasi 7.000 in povertà assoluta, seguita da Livorno con circa 8.200 di cui il 42% in povertà assoluta e dall'area pisana con poco meno di 8.000 famiglie che potrebbero accedervi.

Tab. 33 - Platea dei nuclei familiari eligibili giovani (con 25-35 anni) dell'edilizia residenziale pubblica

Quanti nuclei contengono 25-35enni	Isee <=16.000
Alta Val d'Elsa	799
Alta Val di Cecina-Val d'Era	1.367
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	1.829
Amiata Senese e Val D'Orcia-Valdichiana Senese	742
Apuane	1.390
Aretina	1.541
Bassa Val di Cecina-Val di Cornia	1.425
Casentino	363
Colline dell'Albegna	384
Elba	265
Empolese-Valdarno Inferiore	2.349
Fiorentina Nord-Ovest	1.980
Fiorentina Sud-Est	1.458
Firenze	4.723
Livornese	2.054
Lunigiana	438
Mugello	668
Piana di Lucca	1.812
Pisana	2.576
Pistoiese	1.815
Pratese	2.167
Senese	1.588
Val Tiberina	297
Val di Chiana Aretina	495
Val di Nievole	1.423
Valdarno	1.019
Valle del Serchio	340
Versilia	1.307
TOTALE	38.614

Fonte: Elaborazioni Irpet su dati INPS

Se tra gli eligibili, isoliamo le famiglie con i componenti giovani (25-35 anni), in relazione a questa platea le nostre stime indicano un numero pari a circa 38.600; la maggiore concentrazione è anche in questo caso nel capoluogo fiorentino che ne conta oltre 4.700.

4.2 Il Fondo sociale per l'affitto

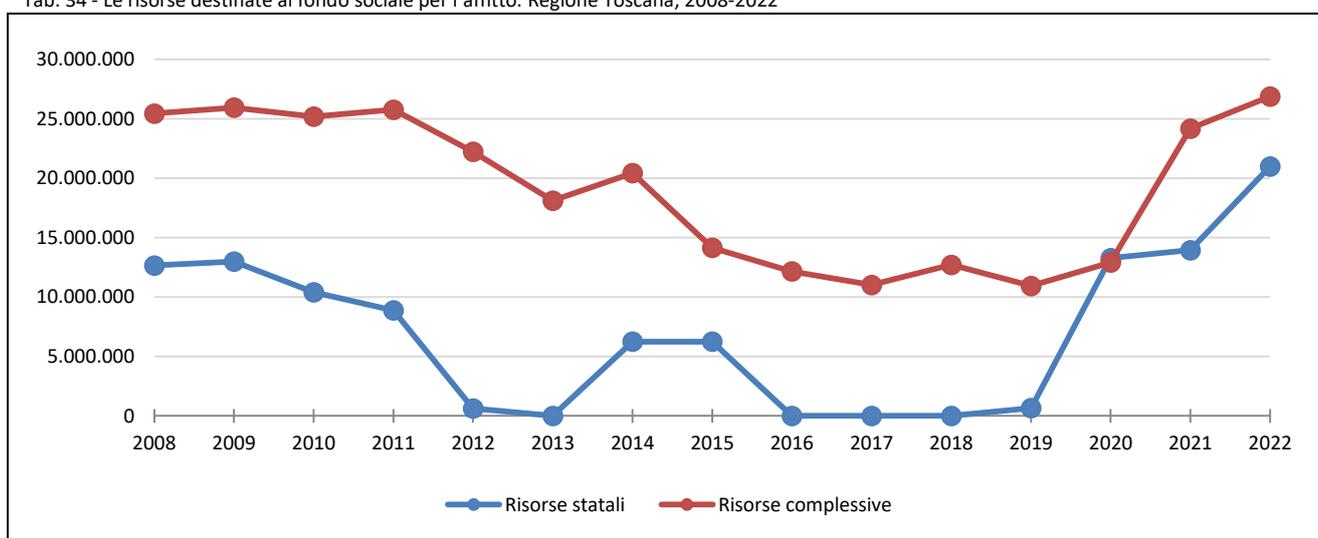
Come già ricordato, l'istituzione del fondo *per il sostegno all'accesso all'abitazione in locazione* (che risale al 1998 con la legge 431) va nella direzione di offrire un supporto alle famiglie più in difficoltà ad accedere alla casa attraverso il sostegno economico. Come molte altre politiche di questo tipo, nel tempo ha dovuto fare i conti con il problema di come continuare a garantire il fondo a fronte di risorse finanziarie sempre più

scarse e ad un aumento del numero di potenziali nuclei beneficiari. Per questo negli anni dalle Regioni sono stati rivisti ampiamente i criteri di selezione, rendendoli più restrittivi. Il fondo nel tempo ha infatti subito riduzioni via via più consistenti tali da renderlo sempre meno efficace. A queste criticità si aggiunga la forte preoccupazione legata al fatto che la finanziaria del 2023, ad oggi, non stanziava nessuna risorsa da destinare a questa misura, prospettando dunque uno scenario in cui il sostegno al pagamento dell'affitto per le famiglie sia destinato a uscire dall'agenda politica nazionale⁴.

Volgendo ora lo sguardo indietro, evidenziamo come in riferimento all'orizzonte temporale che va dal 2008 al 2022, le risorse complessive trasferite dallo Stato alla Regione con questa finalità siano state pari a oltre 100 milioni di euro (106.927.981 Euro), cifra che aumenta considerevolmente se si considerano anche le risorse che la stessa Regione Toscana e i Comuni interessati destinano allo stesso scopo (arrivando a 288.012.483 Euro). La Regione e i Comuni si sono infatti impegnati con risorse proprie ad integrazione di quelle nazionali sin dai primi anni di attuazione, anche per far fronte alla riduzione delle risorse stanziata a livello statale.

Si evidenzia inoltre, dopo una lunga fase di diminuzione dell'ammontare di risorse destinate al sostegno dell'affitto, un aumento di tali fondi concomitante allo sviluppo dell'emergenza pandemica. Tendenza, che come abbiamo già ricordato, è destinata ad arrestarsi poiché non ci sono nella finanziaria per il 2024 stanziamenti con questa destinazione.

Tab. 34 - Le risorse destinate al fondo sociale per l'affitto. Regione Toscana, 2008-2022



Fonte: Elaborazioni su dati Regione Toscana

La Regione Toscana prevede due differenti regimi di sostegno (fascia A e B) basati su una stessa soglia Isee ma con una diversa incidenza del canone di affitto su tale valore (non inferiore al 14% del primo e al 24% nel secondo)⁵. Il contributo che eroga è così commisurato: per la Fascia A, è tale da ridurre l'incidenza del canone sul valore ISE fino al 14% per un importo massimo arrotondato di euro 3.100; per i nuclei appartenenti alla fascia B il contributo è tale da ridurre l'incidenza del canone fino al 24% per un importo massimo arrotondato di euro 2.325.

⁴ Nella bozza di finanziaria in discussione è invece prevista una cabina di regia per il disagio abitativo oltre al fondo di garanzia sui mutui sulla prima casa per le famiglie numerose e in base all'Isee.

⁵ Alla cosiddetta fascia "A", si accede con un Valore ISE uguale o inferiore all'importo corrispondente a due pensioni minime I.N.P.S. per l'anno 2006 e con valore ISEE non superiore a Euro 13.615,00 (limite per l'accesso all'E.R.P. per il 2006 determinato con D.G.R. 749/2005), oltre a una incidenza del canone al netto degli oneri accessori sul valore ISE non inferiore al 14%. Alla fascia "B" invece con un Valore ISE compreso tra l'importo corrispondente a due pensioni minime I.N.P.S. per l'anno 2006 e l'importo di Euro 30.000,00. In questo caso l'incidenza del canone sul valore ISE non deve essere inferiore al 24%.

Tab. 35 - La platea dei nuclei familiari eligibili del fondo sociale per l'affitto. Toscana

Zona socio-sanitaria	Fascia_a	Fascia_b	Di cui in povertà assoluta			
			Fascia_a	% fascia_a	Fascia_b	% fascia_b
Alta Val d'Elsa	1.204	461	648	53,8	14	3,0
Alta Val di Cecina-Val d'Era	2.377	603	1.477	62,1	32	5,3
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	3.401	659	2.139	62,9	35	5,3
Amiata Senese e Val D'Orcia-Valdichiana Senese	1.197	224	732	61,2	16	7,1
Apuane	2.971	650	1.907	64,2	24	3,7
Aretina	2.864	638	1.755	61,3	30	4,7
Bassa Val di Cecina-Val di Cornia	3.067	592	1.866	60,8	31	5,2
Casentino	534	80	332	62,2	4	5,0
Colline dell'Albegna	693	173	430	62,0	8	4,6
Elba	434	129	278	64,1	4	3,1
Empolese-Valdarno Inferiore	4.018	1.176	2.380	59,2	71	6,0
Fiorentina Nord-Ovest	3.113	1.265	1.589	51,0	38	3,0
Fiorentina Sud-Est	2.609	910	1.433	54,9	33	3,6
Firenze	9.421	2.191	5.402	57,3	79	3,6
Livornese	3.563	847	2.189	61,4	22	2,6
Lunigiana	860	107	614	71,4	10	9,3
Mugello	1.108	325	650	58,7	14	4,3
Piana di Lucca	3.376	912	2.053	60,8	40	4,4
Pisana	4.750	1.006	3.023	63,6	34	3,4
Pistoiese	3.096	1.000	1.875	60,6	45	4,5
Pratese	3.760	1.450	2.112	56,2	49	3,4
Senese	2.455	642	1.390	56,6	48	7,5
Val Tiberina	456	85	282	61,8	10	11,8
Val di Chiana Aretina	934	162	609	65,2	8	4,9
Val di Nievole	3.127	567	2.133	68,2	24	4,2
Valdarno	1.620	398	955	59,0	19	4,8
Valle del Serchio	636	87	445	70,0	3	3,4
Versilia	2.565	620	1.544	60,2	27	4,4
Totale	70.209	17.959	42.242	60,2	772	4,3

Fonte: Elaborazioni Irpet su dati INPS

Volendo stimare la platea dei potenziali beneficiari, evidenziamo come complessivamente quelli afferenti alla fascia A siano 70.000 nuclei di cui il 60% (oltre 40.000 famiglie) si trova in condizione di povertà assoluta, mentre quelli della fascia B, sono 18.000 famiglie di cui solo una quota intorno al 4% si trova in povertà assoluta.

4.3 Il Fondo per la morosità incolpevole

Il fondo inquilini morosi incolpevoli è stato istituito nel 2013 (D.L. n. 102), è uno strumento molto più recente rispetto al fondo ad integrazione dei canoni di affitto. La Regione Toscana l'ha introdotto per la prima volta nel 2012, come misura sperimentale per la prevenzione dell'esecutività degli sfratti per morosità. Obiettivo della misura è evitare l'esecuzione degli sfratti che riguardano nuclei familiari in temporanea difficoltà economica determinata dalla perdita del lavoro, dalla messa in mobilità o cassa integrazione, dalla cessazione dell'attività lavorativa o da malattie gravi o dal decesso di un componente. L'intervento nazionale a sostegno degli inquilini morosi incolpevoli è stato introdotto successivamente a quello regionale con la legge 124 del 2013, che ha istituito un fondo presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con questa specifica destinazione.

Tab. 36 - La platea dei nuclei familiari eligibili del fondo morosità incolpevole. Toscana

Zona_ss	Nuclei familiari eligibili	Di cui in povertà assoluta
Alta Val d'Elsa	2.254	747
Alta Val di Cecina-Val d'Era	4.404	1.880
Amiata Grossetana-Colline Metallifere-Grossetana	5.886	2.720
Amiata Senese e Val D'Orcia-Valdichiana Senese	2.156	905
Apuane	5.058	2.404
Aretina	4.589	2.081
Bassa Val di Cecina-Val di Cornia	5.252	2.420
Casentino	1.005	405
Colline dell'Albegna	1.390	603
Elba	927	380
Empolese-Valdarno Inferiore	7.171	2.885
Fiorentina Nord-Ovest	6.544	2.139
Fiorentina Sud-Est	5.087	1.786
Firenze	16.862	6.865
Livornese	8.684	3.535
Lunigiana	1.392	738
Mugello	2.178	808
Piana di Lucca	5.745	2.582
Pisana	8.145	3.756
Pistoiese	5.436	2.279
Pratese	6.631	2.578
Senese	4.355	1.723
Val Tiberina	842	369
Val di Chiana Aretina	1.499	694
Val di Nievole	4.490	2.330
Valdarno	2.801	1.127
Valle del Serchio	1.160	567
Versilia	4.733	2.141

Fonte: Elaborazioni Irpet su dati INPS

Si tratta evidentemente di un supporto alle famiglie sfrattate e che come tale ha carattere chiaramente emergenziale e può funzionare solo come strumento di risposta temporaneo a una fase di crisi. Alla luce di quanto appena sostenuto, proviamo comunque a stimare la platea dei potenziali beneficiari, che secondo le nostre stime riguarda 4.700 nuclei familiari, di cui poco meno della metà si trova in condizione di povertà assoluta.

4.4 Le risorse necessarie per sostenere le politiche abitative

Come risulta dalle stime proposte, la platea dei potenziali beneficiari delle diverse *policies* è piuttosto ampia. A questo punto appare interessante affiancare a questa stima quella delle risorse necessarie per coprire tale fabbisogno. Invece di quantificare gli stanziamenti necessarie per coprire la totalità del fabbisogno, ipotesi piuttosto irrealistica alla luce delle ristrettezza finanziarie pubbliche più volte ricordate in questo contributo, immaginiamo di offrire un supporto all'accesso della casa secondo due scenari: uno che copra la quota di nuclei familiari che si trovano in condizione di povertà assoluta l'altro che aumenti la platea del 10%. Le misure che prendiamo in considerazione sono il contributo sociale all'affitto e l'edilizia residenziale pubblica nell'ipotesi della non cumulabilità delle politiche; pertanto, considerato che è possibile il verificarsi di una parziale sovrapposizione delle due politiche coloro che risultano idonei al contributo affitto vengono conteggiati tra i potenziali beneficiari di quella politica e non tra quelli destinati all'alloggio pubblico. La stima si basa sull'ipotesi che gli attuali beneficiari ricadano nella categoria dei nuclei familiari in povertà assoluta, pertanto i potenziali beneficiari sono ottenuti sottraendo alla platea formata dalle famiglie in povertà assoluta eligibili quelle che già sono destinatarie delle politiche di contrasto al disagio abitativo, sia essa il contributo per l'affitto che l'edilizia residenziale pubblica.

Tab. 37 - Stima dell'ammontare di risorse teoriche necessarie per ridurre il disagio abitativo tra le famiglie in povertà assoluta eligibili. Euro, Toscana

	ERP	Fascia A	Totale
Arezzo	600.036.483	7.627.450	607.663.934
Firenze	248.303.173	7.831.451	256.134.624
Grosseto	79.697.880	1.864.421	81.562.301
Livorno	-	742.775	742.775
Lucca	260.169.302	2.837.554	263.006.855
Massa Carrara	177.106	2.900.252	3.077.358
Pisa	-	2.960.880	2.960.880
Pistoia	190.212.274	874.076	191.086.350
Prato	170.199.250	2.745.941	172.945.191
Siena	189.680.954	2.221.012	191.901.967
Totale	1.738.476.422	32.086.011	1.770.562.433

Fonte: Elaborazioni Irpet su dati INPS

Secondo le nostre elaborazioni, per sostenere le famiglie in povertà, occorrerebbero 1,7 miliardi per offrire un alloggio popolare⁶ e 32 milioni per contribuire al pagamento dell'affitto per la fascia A. La distribuzione territoriale di tali risorse ci suggerisce come in alcuni contesti (Livorno e Pisa), in tema di Erp questi territori riescono già oggi a coprire il fabbisogno teorico espresso dalle famiglie in povertà assoluta, mentre avrebbero bisogno di una integrazione di risorse in relazione al contributo per l'affitto (di fascia A) rispettivamente di 742 mila la prima e di poco meno di 3 milioni la seconda. Dall'altro lato evidenziamo territori come quello aretino in cui per soddisfare la domanda teorica di Erp delle famiglie povere occorrerebbero circa 600 milioni mentre a Firenze per quanto riguarda l'Erp sarebbero necessari 248 milioni mentre come contributo affitto sarebbero sufficienti 7,8 milioni. In generale comunque notiamo come l'ampliamento dello stock abitativo di edilizia residenziale pubblica sia una politica molto più onerosa del contributo affitto; motivazione che negli ultimi anni infatti ha impresso maggiore impulso alle politiche abitative basate sul sostegno economico alle famiglie.

Tab. 38 - Stima dell'ammontare di risorse teoriche necessarie per ridurre il disagio abitativo del 10% tra le famiglie eligibili. Euro, Toscana

	ERP	Fascia A	Fascia B	Totale
Arezzo	51.715.069	450.740	86.025	52.251.834
Firenze	231.141.563	1.453.590	402.458	232.997.610
Grosseto	50.864.958	322.710	65.798	51.253.466
Livorno	142.110.175	651.620	140.597	142.902.393
Lucca	67.601.513	540.330	115.785	68.257.628
Massa Carrara	55.575.988	232.500	47.663	55.856.151
Pisa	100.437.039	605.430	130.730	101.173.200
Pistoia	33.632.505	451.050	96.488	34.180.043
Prato	28.584.973	204.290	87.653	28.876.915
Siena	40.787.604	339.140	79.515	41.206.259
Totale	802.451.388	5.251.400	1.252.710	808.955.498

Fonte: Elaborazioni Irpet su dati INPS

Nell'ipotesi più cautelativa di ridurre il disagio abitativo per una ulteriore quota di famiglie pari al 10%, abbiamo stimato che le risorse necessarie a raggiungere tale obiettivo sono circa 808 milioni complessive. Di queste circa 802 milioni servirebbero per aumentare lo stock di abitazioni pubbliche, mentre 6,5 milioni per dotare il fondo sociale affitto della necessaria copertura. Di questi ultimi 5,2 milioni andrebbero distribuiti tra coloro che ricadono nella fascia A e 1,2 milioni alla fascia B.

Le stime relative a entrambi gli scenari suggeriscono come il ricorso allo strumento della fornitura dell'alloggio (ERP), sia una politica in grado di risolvere la condizione di povertà abitativa delle famiglie assegnatarie ma è indubbiamente una politica molto costosa difficilmente implementabile oggi e che offre risposte ad una platea ristretta anche in conseguenza dello scarso *turn over* che regola i meccanismi di assegnazione. Il contributo al sostegno all'affitto, al contrario, è una politica orientata a una platea più ampia; non è in grado di risolvere completamente la condizione di povertà abitativa ma sicuramente di attenuarla anche perché contempla una certa progressività nell'erogazione del contributo. Infine, ad essa, è associabile un fabbisogno finanziario inferiore anche se, per essere efficace, come abbiamo dimostrato avrebbe bisogno di stanziamenti più generosi. A fianco di un ulteriore allargamento di questa platea

⁶ Una volta individuati i nuclei familiari eligibili, è stato stimato un costo di realizzazione di un alloggio tipo utilizzando le tabelle regionale relativi ai costi dell'edilizia residenziale pubblica.

occorre comunque potenziale anche altri strumenti volti ad aumentare l'offerta di alloggi a canone calmierato per i vari segmenti di popolazione (non solo nuclei familiari ma anche studenti ad esempio), che ancora oggi riescono a offrire una quota relativamente esigua di abitazioni rispetto alla domanda.

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- ANNUNZIATA S. (2015), "A quale titolo (di godimento)? Note per una politica della casa in una prospettiva post crisi", in CALAFATI A.G. (ed), *Città tra sviluppo e declino. Un' Agenda Urbana per l'Italia*, Donzelli, Roma.
- ASVAPP (2015), *Servizio di valutazione in materia di politiche abitative regionali. Regione Friuli-Venezia Giulia*.
- BALDINI M. AND POGGIO T. (2014), "The Italian housing system and the global financial crisis", *Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 29, pp. 317-334.
- BALDINI M., FIORANI G., FEDERICI M., LUPATELLI G. (2013), "Le politiche sociali per la casa in Italia", *Quaderni della ricerca sociale*, n. 22.
- BALDINI M., (2010), "Le politiche abitative in Italia", *Il Mulino*, Rivisteweb, Fascicolo 3, Bologna.
- CENSIS-NOMISMA (2015), *Investire sulla casa. Politiche e strumenti per l'affitto in Europa. Proposte per l'Italia*.
- CIRDI-COSPE (2013), *La discriminazione nell'accesso all'alloggio. Analisi dei settori pubblico e privato*, PCM Dipartimento per le pari opportunità.
- EUPOLIS LOMBARDIA (2014), *Missione valutativa. Attuazione e risultati delle misure regionali di sostegno all'affitto e all'acquisto della prima casa*, Rapporti, Maggio.
- HULCHANSKI, D.J. (1995). The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary uses of the Housing Expenditure-to-income Ratio. *Housing Studies*, 10 (4), 471-491. Doi: 10.1080/02673039508720833.
- IRPET (2018), *Le politiche di contrasto al disagio abitativo*.
- ISTAT (2009), "La misura della povertà assoluta", *Metodi e norme*, n. 39, Roma.
- LUNGARELLA R. (2006), *La casa e l'affitto. I contributi agli inquilini in Emilia-Romagna*, Bologna.
- MACLENNAN, D. & WILLIAMS, R. (1990). *Affordable Housing in Britain and America*. York, Joseph Rowntree Foundation.
- POGGIO T. (2016), "Una casa tra disuguaglianze e solidarietà", in *Il Mulino*, n. 3, pp. 477-484.
- REGIONE PIEMONTE (2012), *Analisi delle tredici edizioni del fondo nazionale per il sostegno alla locazione*, Direzione Programmazione Strategica, pianificazione territoriale ed edilizia, Luglio.
- REGIONE PIEMONTE (2013), *Analisi delle tredici edizioni del fondo nazionale per il sostegno alla locazione*, Direzione Programmazione Strategica, pianificazione territoriale ed edilizia. Novembre.
- REGIONE TOSCANA (2021), *Abitare in Toscana. Decimo rapporto sulla condizione abitativa*. Osservatorio sociale regionale.
- SALVI DEL PERO A., ADEMA W., FERRARO V., FREY V. (2016), *Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries*, OECD Social, Employment and Migration Working Papers, No. 176.
- STONE, M.E. (1993). *Shelter Poverty: New Ideas in Housing Affordability*. Philadelphia, Temple University Press.
- STONE, M.E. (2006). What is Housing Affordability? The Case for the Residual Income Approach. *Housing Policy Debate*, 17(1), 151-184. Doi: 10.1080/10511482.2006.9521564.