

Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti
dal “piano casa” alla città sostenibile

Chiara Agnoletti



L'accesso (critico) all'abitazione in Toscana



ANCE | TOSCANA

in collaborazione con
anci
toscana

Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

Il disagio abitativo

- ✓ Il disagio abitativo ha assunto oggi **molteplici forme** evolvendosi nel tempo parallelamente ai principali cambiamenti demografici ed economici intervenuti (domanda abitativa molto articolata e una domanda estesa di qualità dell’abitate).
- ✓ La nozione di disagio abitativo viene declinata secondo **molteplici accezioni**: costi legati all’**acquisto** o all’affitto dell’abitazione, **sostentamento delle spese** per l’abitazione, abitazioni non adeguate (sovraffollamento, scarsa manutenzione) ma anche **mancaanza di servizi essenziali** in alcuni contesti territoriali (tipicamente le periferie ma oggi anche i centri delle città).
- ✓ Forme emergenti di disagio: i **centri delle città** (conflittualità con la popolazione turistica) colpiti da una crisi più complessiva che riguarda le economie urbane (turn over attività supportato da logiche di rendita).
- ✓ **Disagio abitativo**: squilibrio tra bisogni e risorse.



ANCE | TOSCANA

in collaborazione con
anci
toscana

Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti

dal “piano casa” alla città sostenibile

Le tendenze di fondo: bassa crescita e maggiore disuguaglianza

La dinamica del reddito disponibile pro capite in Toscana, 1995-2022.

2007=100 Prezzi costanti



La **bassa crescita** si riflette **sui redditi**.
Il potere d'acquisto: è calato dal 2007 ad oggi (**2.169 euro in meno**).

	Under 35		Over 65		Tutti	
	2004	2022	2004	2022	2004	2022
Sicuramente poveri	8%	7%	3%	5%	6%	5%
Leggermente poveri	6%	9%	6%	4%	5%	7%
Quasi poveri	12%	12%	12%	8%	11%	10%
Sicuramente non poveri	74%	73%	79%	83%	78%	78%

Le **situazioni di fragilità** si concentrano su **specifici segmenti di popolazione**: la quota dei «**sicuramente poveri**» è maggiore tra i **giovani** (vulnerabilità del lavoro), mentre mostrano una maggiore **tenuta** gli **over 65**.



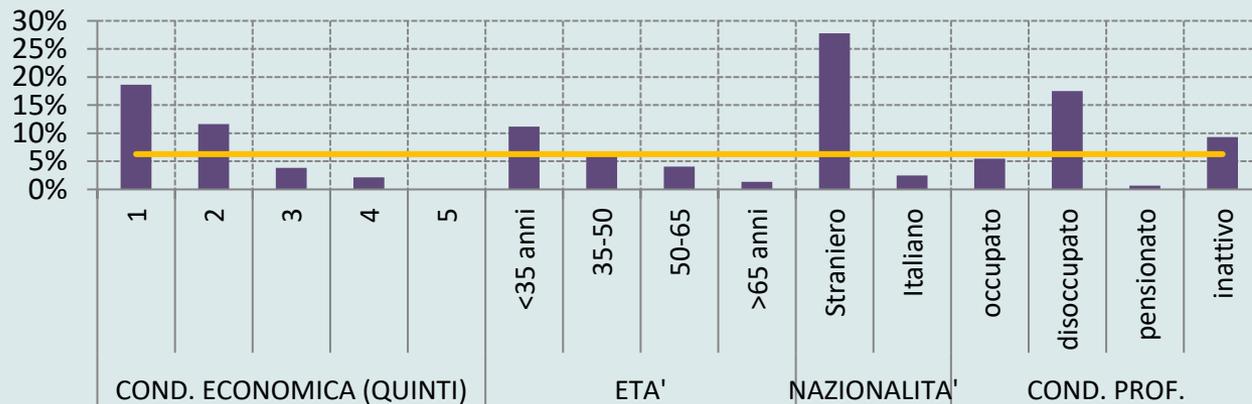
ANCE | TOSCANA

in collaborazione con
anci
toskana

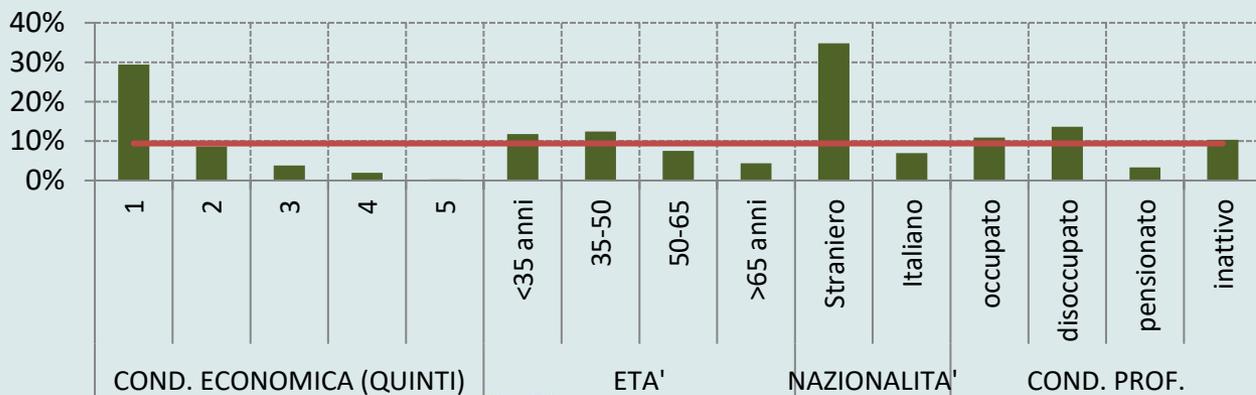
Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti

dal "piano casa" alla città sostenibile

Povertà delle famiglie toscane e condizione abitativa



Fonte: elaborazioni da Indagine sulle famiglie toscane Irpet-Unisi



Il disagio abitativo inteso sia come **condizione di sovraffollamento** che come **sforzo economico** è maggiore per coloro che sono nel **primo quinto** dei redditi, **giovani, stranieri, disoccupati e inattivi**



ANCE | TOSCANA

in collaborazione con
anci
toscana

Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti

dal “piano casa” alla città sostenibile

I segnali critici

Sfratti richiesti, emessi ed eseguiti – Valori indice 2008=100, Toscana, 2008-2023



Fonte: elaborazioni su dati Ministero dell'Interno

Tra i segnali di criticità collochiamo la **consistente ripresa**, successivamente al periodo di emergenza pandemica, degli sfratti dopo una lunga fase di calo. Nell'ultimo anno **arretrano** ma il livello **resta preoccupante**, la **morosità** resta la prima causa di sfratto.



ANCE | TOSCANA

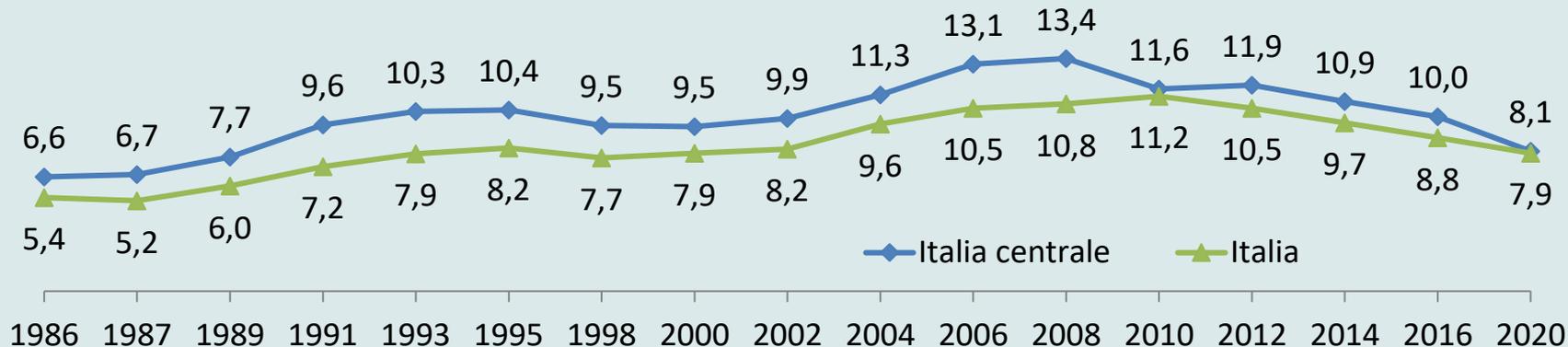
in collaborazione con
anci
toscana

Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti

dal "piano casa" alla città sostenibile

Costo della casa e reddito da lavoro

Annualità di reddito necessarie per l'acquisto dell'abitazione. 1986-2020



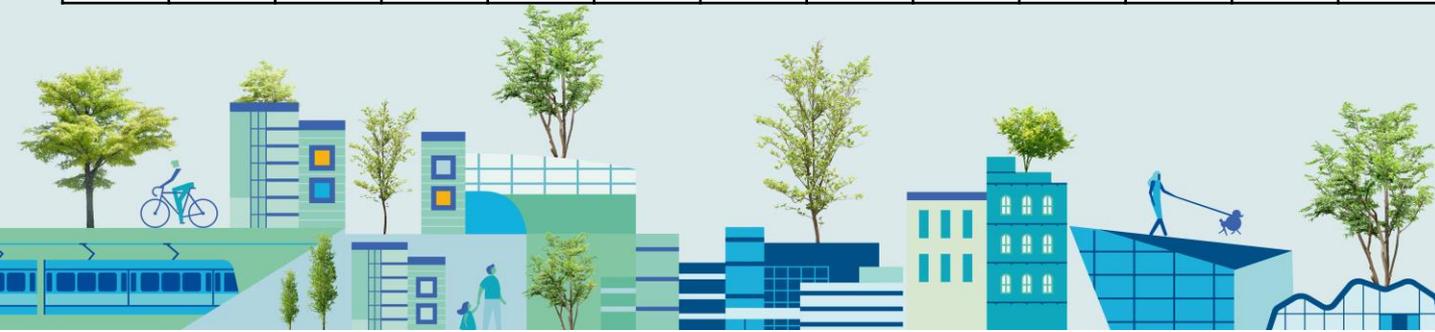
Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia e Istat

Annualità necessarie per l'acquisto dell'abitazione destinando il 30% del reddito. Italia centrale 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

Annualità necessarie per l'acquisto dell'abitazione destinando il 30% del reddito dei giovani. Italia centrale 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



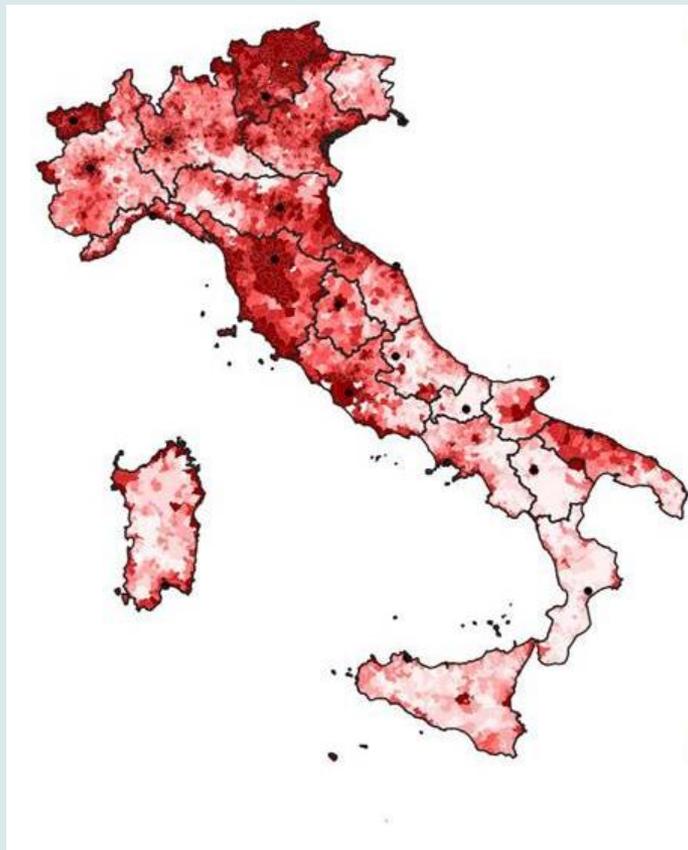
ANCE | TOSCANA

in collaborazione con
anci
toskana

Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti

dal “piano casa” alla città sostenibile

I valori immobiliari



La Toscana è tra le regioni con il valore immobiliare medio più elevato e con la varianza più bassa: maggiore esposizione ai fenomeni di criticità.

Costo medio delle abitazioni al mq e coefficiente di variazione. 2022

	Regione	Prezzo Medio	Coefficiente di variazione
1	Liguria	2042	0.61
2	Valle D'Aosta	1923	0.48
3	Trentino Alto Adige	1877	0.43
4	Toscana	1611	0.44
5	Lazio	1432	0.68
6	Emilia Romagna	1201	0.50
7	Veneto	1147	0.59
8	Italia	1132	0.64
9	Lombardia	1125	0.46
10	Campania	1109	0.71



ANCE | TOSCANA

in collaborazione con
anci
toscana

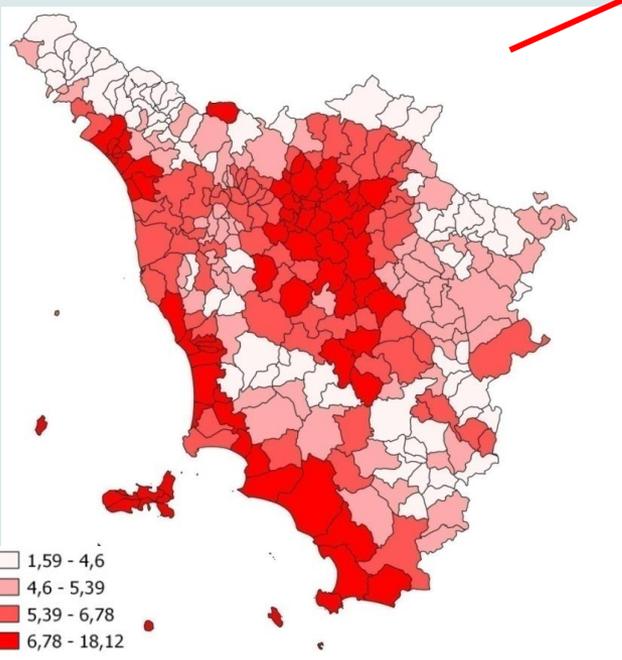
Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti

dal “piano casa” alla città sostenibile

Le aree più critiche

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

Le aree con lo **squilibrio** più elevato, sono quelle **urbane** e quelle **turistiche** della costa. I **giovani** particolarmente penalizzati.



Annualità necessarie per l'acquisto dell'abitazione per i giovani.

	100% reddito		30% reddito	
	F giovani	M giovani	F giovani	M giovani
A - Polo	12,00	9,45	40,0	31,5
B - Polo inter.	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

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 costo delle abitazioni.

Fonte: elaborazioni su dati Mef, Omi



ANCE | TOSCANA

in collaborazione con
anci
toscana

Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti

dal “piano casa” alla città sostenibile

L'incidenza dell'affitto

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



L'incidenza dell'affitto sui redditi è **elevata** in Toscana.

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

Chi sta in **affitto** ha redditi più **bassi** di chi abita in una casa di proprietà. Inoltre, in Toscana il **reddito** disponibile familiare di coloro che abita in **affitto** è **più basso** che altrove.

Fonte: elaborazioni da indagine Eusilc



ANCE | TOSCANA

in collaborazione con
anci
toscana

Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti

dal “piano casa” alla città sostenibile

Povert  abitativa e inflazione

La povert  abitativa,   stata aggravata **dall’inflazione crescente**: le spese per l’abitazione sono aumentate in modo significativo, allargando notevolmente la platea di coloro che destinano tra il 15% e il 25% e oltre il 25% dei propri redditi a tale scopo.

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

Distribuzione degli APE per classe energetica. 2021



La Toscana   dotata di un patrimonio abitativo vetusto a cui sono associate **prestazioni energetiche** molto poco efficienti: il 45%   in classe “G”, nelle 4 classi pi  efficienti (“A”), solo il 6,5% delle unit  immobiliari esistenti.



ANCE | TOSCANA

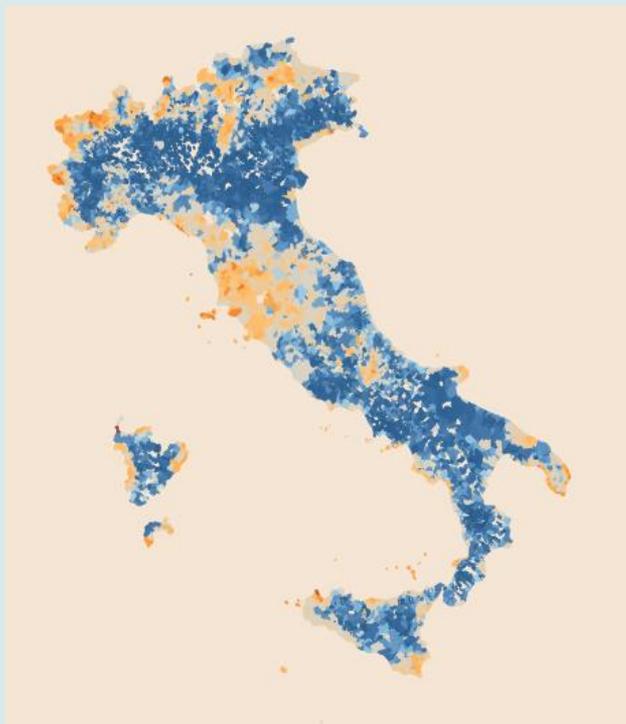
in collaborazione con
anci
toscana

Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti

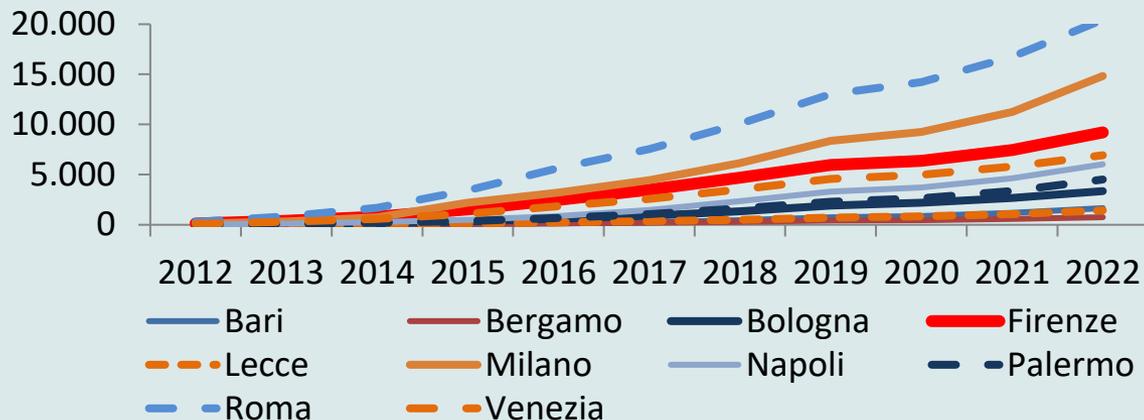
dal “piano casa” alla città sostenibile

Il capitolo “affitti brevi” e i suoi riflessi sul mercato immobiliare

Distribuzione degli Airbnb in Italia.
Posti letto per 100 abitanti.



Presenza degli Airbnb. Numero strutture, 2012-2022



Un recente **studio Irpet** mostra anche i diversi **pattern spaziali** dell’offerta airbnb, dimostra che, anche nel caso italiano, vi è una **relazione positiva e significativa** tra la presenza di Airbnb e il prezzo delle abitazioni; la presenza di una **offerta più organizzata** in forma imprenditoriale (multi-host) **maggiore è l’impatto** sui prezzi delle abitazioni.

ANCE | TOSCANA

in collaborazione con
anci
toscana

Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

Le politiche: ERP

È la politica con la quale per una fase molto lunga è stato affrontato il tema del disagio abitativo.

Caratteristiche: soluzione **strutturale** ma **sottodimensionato** rispetto al fabbisogno.

Si tratta di una prestazione di **welfare «in natura»**, **rigida difficilmente traslabile** da un soggetto ad un altro.

L'attribuzione delle **competenze** in materia ai Comuni e a diversi **oggetti gestori** ha reso tutto il sistema estremamente **frammentato** e quindi difficile da gestire con **criteri omogenei**.

I **beneficiari di Erp** in Toscana sono ad oggi circa **45.000**, ben inferiori al reale fabbisogno, stimato in **121mila nuclei**, di cui il **43% in povertà assoluta**. Firenze ne conta da sola oltre 15.000 di cui 6.500 in povertà assoluta.

Nuclei familiari eligibili Erp, Toscana

Zona_ss	Isee <=16.500	Di cui in povertà assoluta	
		Isee <=16.500	% in povertà assoluta
Toscana	121.613	51.749	43,0

Fonte: elaborazioni IRPET su dati INPS



ANCE | TOSCANA

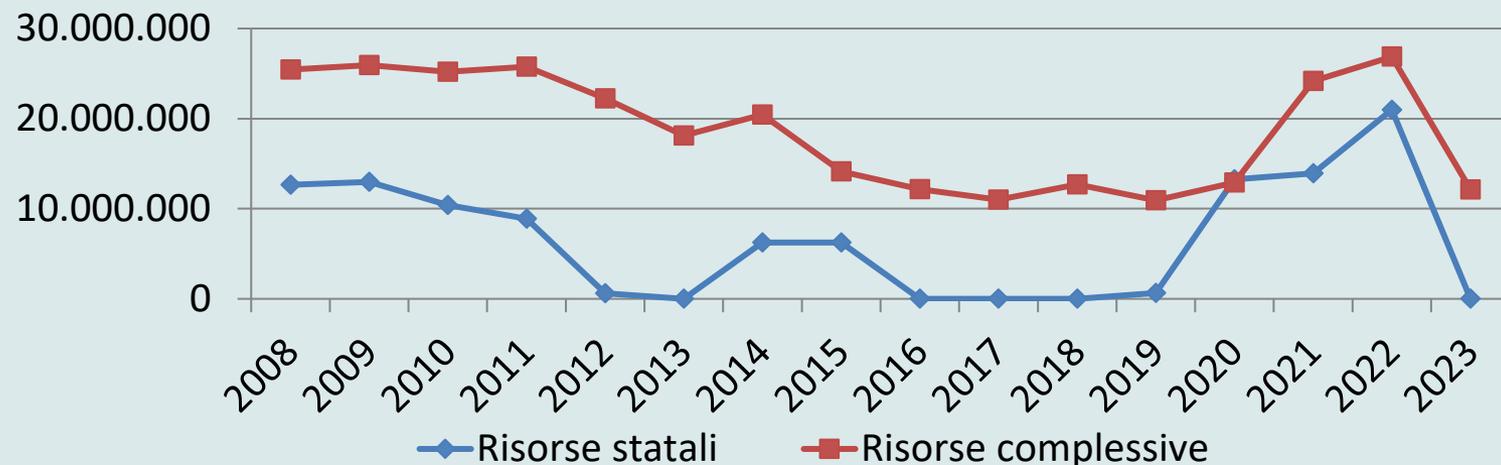
in collaborazione con
anci
toscana

Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti

dal "piano casa" alla città sostenibile

Le politiche: Fondo sociale affitto

Il fondo (L. 431/98) offre sostegno economico alle famiglie per il pagamento dell'affitto.



Le risorse destinate al fondo sociale per l'affitto. Regione Toscana, 2008-2023

Regione e Comuni si sono impegnati con risorse proprie anche per far fronte alla riduzione delle risorse statali.

	nuclei beneficiari	nuclei eligibili Fascia A	nuclei eligibili Fascia B
Toscana	17.699	61.593	19.740



ANCE | TOSCANA

in collaborazione con
anci
toscana

Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti dal “piano casa” alla città sostenibile

Considerazioni conclusive

- la **sostenibilità economica** dell'accesso all'abitazione dipende dall'interazione tra più fattori dal lato della domanda (disponibilità del reddito delle famiglie), e dell'offerta (livello dei prezzi di mercato delle case, costo dei mutui, oppure il livello degli affitti);
- il **costo dell'abitare** è diventato **più oneroso** nel tempo, specie per le fasce più vulnerabili;
- la dotazione di **ERP è insufficiente**, il sostegno all'**affitto**, più flessibile, è tra le strade finanziariamente più percorribili ma esiste un **problema di offerta**;
- maggiore incisività delle **politiche pubbliche** in questo ambito e un **intervento sistematico** che agisca su più fronti (non solo prospettiva edilizia), coerentemente con la multidimensionalità del concetto di disagio abitativo, in un'ottica di **scarsità di risorse pubbliche**.
- Occorre una politica della **casa più flessibile**, più **affordable** in grado di sostenere le esigenze di mobilità territoriale dei giovani e dei lavoratori.



ANCE | TOSCANA

in collaborazione con
anci
toscana

Recupero, rigenerazione e nuovi strumenti
dal “piano casa” alla città sostenibile

Grazie per l'attenzione

Chiara Agnoletti



www.irpet.it



ANCE | TOSCANA

