

## SEZIONE I

### GIUNTA REGIONALE

#### - Deliberazioni

DELIBERAZIONE 24 gennaio 2005, n. 94

**Delibera C.R. n. 51/2004 - Programma regionale di edilizia residenziale pubblica 2003-2005. Realizzazione di interventi finalizzati all'incremento e alla diversificazione dell'offerta di abitazioni in locazione. - Dimensionamento dei finanziamenti - Condizioni, procedure e termini per la predisposizione dell'avviso pubblico.**

#### LA GIUNTA REGIONALE

Vista la legge agosto 1978, n. 457, *Norme per l'edilizia residenziale*;

Vista la legge 17 febbraio 1992, n. 179, *Norme per l'edilizia residenziale pubblica* e, in particolare, l'art. 16, comma 1, il quale prevede la formazione da parte dei Comuni di Programmi integrati di intervento aventi la finalità di ridefinire e migliorare l'assetto urbano delle città;

Visto il Decreto del Ministro LL.PP. 5 Agosto 1994 concernente i limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica;

Visto il Decreto del Ministro LL.PP. 5 Agosto 1994 concernente i criteri e le modalità per la definizione del valore dei contributi in materia di edilizia agevolata;

Viste le deliberazioni del Consiglio regionale n. 328 del 18.3.1996 e successive modificazioni (limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica) e n. 387 del 27.12.1991 (normativa tecnica);

Richiamato l'Allegato 2 parte integrante della deliberazione della Giunta regionale n. 440 del 12.5.2003 contenente "Elementi valutativi e propositivi per la definizione di norme tecniche e di un nuovo sistema di costi applicabili agli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata. Relazione tecnica istruttoria.";

Vista la legge 9 dicembre 1998, n. 431, "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo";

Vista la legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96 "Disciplina per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" e sue successive modificazioni e integrazioni;

Vista la legge regionale 3 novembre 1998, n. 77 "Riordinamento delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica" e sue successive modificazioni e integrazioni;

Richiamata la deliberazione del Consiglio regionale 28 dicembre 1999, n. 397, con la quale, ai sensi dell'art. 5, commi 3 e 4, della citata legge regionale n. 77/1998, furono individuati negli ambiti provinciali i livelli ottimali di esercizio (di seguito, per brevità, L.O.D.E.) delle funzioni in materia di Edilizia residenziale pubblica (di seguito per brevità E.R.P.), con la sola eccezione del territorio provinciale di Firenze ove furono individuati due livelli di esercizio, di cui uno corrispondente al territorio del Circondario dell'Empolese-Valdelsa;

Vista la deliberazione del Consiglio regionale 26 giugno 2002, n. 109, contenente tra l'altro gli adempimenti regionali attuativi della citata legge regionale n. 77/1998;

Vista la legge 8 febbraio 2001, n. 21, "Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione";

Vista la legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, recante "Norme per il governo del territorio";

Vista la legge regionale 28 gennaio 2000, n. 8, recante norme per la sicurezza e la salute dei lavoratori nei cantieri edili;

Vista la deliberazione 26 maggio 2004, n. 51, con la quale il Consiglio regionale approva sub Allegato A, il "Programma regionale di edilizia residenziale pubblica 2003-2005" e demanda alla Giunta regionale l'adozione degli atti necessari all'attuazione dello stesso;

Richiamato, tra gli interventi che compongono il citato Programma regionale 2003-2005, quello denominato "A. Realizzazione di interventi finalizzati all'incremento e alla diversificazione dell'offerta di abitazioni in locazione", per la cui attivazione la Giunta regionale, in coerenza con le modalità, i compiti istituzionali e i criteri stabiliti dal Consiglio regionale, provvede a dimensionare i finanziamenti per ogni singolo L.O.D.E. e ad adottare gli atti necessari per l'individuazione e l'attuazione dei previsti Programmi integrati;

Richiamato il decreto dirigenziale n. 5249 dell'8 settembre 2004 con il quale l'IRPET è stato, tra l'altro, incaricato di condurre una ricerca concernente la stima dei fabbisogni abitativi con espresso riferimento agli elementi fissati a tal fine dal Consiglio regionale, anche quale supporto conoscitivo da mettere a disposizione dei Comuni per l'assunzione delle decisioni di competenza;

Preso atto degli esiti della ricerca condotta dall'IR-

PET, come riportati nell'allegato "A" parte integrante del presente provvedimento, e ritenuto di dimensionare | come segue le quote finanziarie riferite a ciascun singolo L.O.D.E.:

L.O.D.E.	Indicatore sintetico del fabbisogno abitativo TOSCANA = 100	Stanziamiento previsto dal Programma regionale ERP 2003-2005 = 50.334.000,00
MASSA-CARRARA	5,2	2.612.073,00
LUCCA	9,9	4.957.403,00
PISTOIA	6,6	3.306.613,00
FIRENZE	27,5	13.840.466,00
EMPOLI	3,8	1.887.336,00
LIVORNO	10,8	5.420.430,00
PISA	10,4	5.214.081,00
AREZZO	7,8	3.935.725,00
SIENA	6,1	3.049.935,00
GROSSETO	5,6	2.818.422,00
PRATO	6,5	3.291.514,00
<b>TOTALE TOSCANA</b>	<b>100,0</b>	<b>50.334.000,00</b>

Ritenuto necessario indire un'apposita selezione pubblica riservata ai Comuni toscani in forma singola o associata, per la scelta dei Programmi integrati di intervento da ammettere alla fruizione dei finanziamenti sopra specificati;

Visto l'Allegato "B" parte integrante del presente atto riportante i criteri e le direttive per la predisposizione e la pubblicazione di un apposito Avviso pubblico;

A voti unanimi

DELIBERA

1) con riferimento a ciascun L.O.D.E., le somme destinate alla "Realizzazione di interventi finalizzati all'incremento e alla diversificazione dell'offerta di abitazioni in locazione" di cui al punto A. del Programma regionale di edilizia residenziale pubblica 2003-2005 (= 50.334.000,00 Euro) sono così dimensionate:

L.O.D.E.	Indicatore sintetico del fabbisogno abitativo TOSCANA = 100	Stanziamiento previsto dal Programma regionale ERP 2003-2005 = 50.334.000,00
MASSA-CARRARA	5,2	2.612.073,00
LUCCA	9,9	4.957.403,00
PISTOIA	6,6	3.306.613,00
FIRENZE	27,5	13.840.466,00
EMPOLI	3,8	1.887.336,00
LIVORNO	10,8	5.420.430,00
PISA	10,4	5.214.081,00
AREZZO	7,8	3.935.725,00
SIENA	6,1	3.049.935,00
GROSSETO	5,6	2.818.422,00
PRATO	6,5	3.291.514,00
<b>TOTALE TOSCANA</b>	<b>100,0</b>	<b>50.334.000,00</b>

2) la scelta dei Programmi integrati di intervento da ammettere alla fruizione dei finanziamenti di cui al precedente punto 1) avviene con apposita selezione pubblica, riservata ai Comuni toscani in forma singola o associata, tramite pubblicazione di Avviso Pubblico;

3) la Direzione generale delle Politiche Territoriali e Ambientali è incaricata di predisporre l'Avviso Pubblico di cui al precedente punto 2) nel rispetto di quanto stabilito nell'allegato "B" parte integrante del presente provvedimento, nonché di effettuare tutti gli adempimenti ad esso conseguenti;

Il presente provvedimento è pubblicato per intero unitamente agli allegati "A" e "B" sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge regionale n. 18/96.

Segreteria della Giunta  
Il Direttore Generale  
Valerio Pelini

SEGUONO ALLEGATI

Allegato A

**IRPET**

Istituto  
Regionale  
Programmazione  
Economica  
Toscana

**IL FABBISOGNO  
ABITATIVO  
IN TOSCANA**

Firenze 2005

**INDICE**

1. Il nuovo concetto di fabbisogno abitativo.....	7
2. I criteri guida per l'organizzazione dell'offerta.....	8
3. Le misure statiche del fabbisogno.....	9
4. Le misure dinamiche del fabbisogno.....	12
5. Le misure del fabbisogno per LODE e SEL.....	15
5.1 Il LODE di Massa-Carrara.....	15
5.2 Il LODE di Lucca.....	16
5.3 Il LODE di Pistoia.....	17
5.4 Il LODE di Firenze.....	17
5.5 Il LODE di Empoli.....	18
5.6 Il LODE di Livorno.....	19
5.7 Il LODE di Pisa.....	20
5.8 Il LODE di Arezzo.....	20
5.9 Il LODE di Siena.....	21
5.10 Il LODE di Grosseto.....	22
5.11 Il LODE di Prato.....	23
6. Un indicatore sintetico del fabbisogno abitativo.....	23
7. Appendice statistica.....	25
7.1 Indicatore sintetico del fabbisogno abitativo per SEL e LODE.....	25
7.2 Indicatore sintetico del fabbisogno abitativo per Zona Socio-Sanitaria e LODE.....	26
7.3 Indicatore sintetico del fabbisogno abitativo per Comunità Montana e LODE.....	27
7.4 Caratteristiche insediative e indicatore sintetico del fabbisogno abitativo per Comune e LODE.....	28

## 1. Il nuovo concetto di fabbisogno abitativo

Tradizionalmente il fabbisogno abitativo, inteso come domanda di abitazioni da destinare alla residenza primaria, è misurato in termini puramente quantitativi, rapportando il numero delle famiglie a quello delle abitazioni disponibili nelle diverse aree.

I recenti cambiamenti di tipo socioeconomico che hanno interessato la società toscana, come più in generale tutte le società a sviluppo maturo, hanno tuttavia messo in luce i limiti di tale indicatore. La multidimensionalità del bene abitazione e la progressiva diversificazione dei bisogni e delle aspettative della popolazione, unite ai cambiamenti nella struttura familiare, hanno fatto emergere progressivamente un problema qualitativo di scarsa compatibilità tra le caratteristiche del patrimonio immobiliare e quelle delle famiglie, oltre che crescenti fenomeni di spiazzamento dei segmenti di domanda più poveri da parte di quelli con maggiore capacità di spesa.

In merito al primo aspetto, è ormai messo in luce da molti contributi<sup>1</sup> come il grado di soddisfazione del bisogno di abitazione sia sempre meno analizzabile in termini dicotomici di disponibilità/indisponibilità di un alloggio, mentre dipende sempre più dalle sue caratteristiche qualitative, in primo luogo la sua localizzazione, la sua dimensione, la dotazione di servizi, ecc. In altri termini, la domanda di abitazioni non è più pensabile come generica domanda di un tetto sotto cui ripararsi, bensì come domanda di una specifica combinazione di caratteristiche dell'alloggio che consentano di soddisfare una molteplicità di bisogni, da quello di accedere adeguatamente al mercato del lavoro, a quello di poter usufruire dei servizi pubblici di istruzione, sanità, trasporto, ecc., a quello di sviluppare relazioni sociali.

Un altro aspetto importante è rappresentato dal cambiamento nelle caratteristiche strutturali della popolazione. E' ormai evidente che la progressiva diminuzione della popolazione è in realtà accompagnata da un aumento del numero delle famiglie, la cui dimensione media tende a ridursi sempre più. Ciò ha conseguenze importanti sulla domanda di abitazioni, che è espressa non dai singoli individui, ma dai nuclei familiari. Se a ciò si aggiunge l'altro cambiamento demografico rilevante, relativo all'invecchiamento della popolazione, che si traduce nella forte crescita del segmento delle famiglie unipersonali, appaiono chiaramente le nuove caratteristiche della domanda di abitazioni: una domanda rivolta ad alloggi di dimensioni molto più piccole rispetto agli standard attuali e in cui diventa più importante il rispetto di standard qualitativi adeguati ad una popolazione anziana.

L'ultimo aspetto è costituito dalla crescente competizione esistente, almeno nelle aree residenziali di maggior pregio (dipendente dalla vicinanza al mercato del lavoro, dall'offerta di servizi o dalla presenza di alti livelli di qualità architettonica e ambientale), tra i diversi segmenti di domanda. Ciò è favorito dalla specificità del bene abitazione. Come è noto, l'abitazione riveste contemporaneamente un forte ruolo sociale, in quanto bene di consumo destinato al soddisfacimento di un bisogno primario, e un rilevante ruolo economico, in quanto uno dei principali beni di investimento, la cui importanza cresce nelle fasi di crisi degli investimenti alternativi. A ciò si devono aggiungere la concentrazione territoriale di alcune funzioni specialistiche (si pensi all'istruzione universitaria, all'offerta di posti di lavoro qualificati, ma anche al patrimonio artistico e culturale) e la crescita dei bisogni tipici delle società opulente, come la domanda di seconde case e di alloggi di prestigio, che contribuiscono ad accrescere ulteriormente la pressione sul mercato immobiliare. A fronte di un'offerta di abitazioni sostanzialmente rigida (a causa della limitatezza del suolo in ambiente urbano, dei lunghi tempi di realizzazione delle nuove costruzioni, degli elevati costi di riconversione del patrimonio esistente), la maggiore competizione si traduce in un continuo innalzamento dei prezzi che finisce con lo spiazzare il segmento di domanda più povero, in genere rappresentato dalle famiglie a reddito medio-basso con un bisogno di abitazione di tipo primario.

---

<sup>1</sup> Il più recente al proposito è quello ricavabile dagli approfondimenti tematici presentati in occasione della Conferenza Regionale sulle Politiche Abitative, tenutasi a Firenze il 15 Ottobre 2004

Il quadro fin qui descritto spiega perché, in termini puramente quantitativi, il fabbisogno abitativo in Toscana risulti superato già a partire dagli anni '60, quando il numero delle abitazioni esistenti ha superato quello delle famiglie, mentre resta di stretta attualità il problema del disagio abitativo, legato al numero crescente di famiglie che non riesce a soddisfare adeguatamente il proprio bisogno di abitazione. In particolare, gli alti costi immobiliari costringono le famiglie meno abbienti e di più recente formazione (che dispongono pertanto di minori risparmi) ad accettare soluzioni insoddisfacenti, che prevedono la coabitazione con le famiglie di origine, l'accettazione di spazi abitativi molto ridotti, il forte indebitamento. Anche il fenomeno della lunga permanenza dei figli adulti con le famiglie di origine, con il conseguente ritardo delle scelte di nuzialità e fertilità, nonché quello del progressivo allargamento dei bacini di pendolarità sono del resto da mettersi in relazione, almeno in parte, con l'andamento dei valori immobiliari.

## **2. I criteri guida per l'organizzazione dell'offerta**

La casa è un bene sociale non solo nel senso che la sua presenza risponde ad un bisogno primario della popolazione, la cui soddisfazione si ritiene debba essere garantita dall'intervento pubblico, ma anche nel senso che la soddisfazione dei bisogni privati ha forti ricadute sulla collettività. In altri termini, la casa è un bene affetto da forti esternalità per cui i comportamenti privati determinano costi pubblici in termini di consumo del territorio e di domanda di servizi pubblici.

Ciò rende necessario trovare soluzioni di compromesso soddisfacenti. Il diritto alla massima soddisfazione del bisogno di abitazione per tutti i nuclei familiari deve essere pertanto bilanciato con l'interesse collettivo a limitare il consumo di risorse scarse come quelle ambientali, che la proliferazione incontrollata delle costruzioni esaurirebbe. Il diritto individuale a scegliere la localizzazione e la tipologia della propria abitazione deve fare i conti, oltre che con la salvaguardia ambientale, con l'interesse collettivo a limitare i costi di fornitura dei servizi. Tali considerazioni fanno sì che alcuni modelli insediativi siano preferibili dal punto di vista collettivo ed altri lo siano dal punto di vista dell'interesse privato. In generale, ad esempio, i modelli di sviluppo intensivo caratterizzati da grandi città compatte sono preferibili a livello collettivo perché consentono un minore consumo di suolo e un abbassamento dei costi di fornitura dei servizi pubblici (almeno fino a quando non si verificano diseconomie legate all'inquinamento e alla congestione); questi modelli hanno però forti inconvenienti dal punto di vista individuale perché comportano alti costi del suolo e delle abitazioni che spiazzano la domanda a basso reddito, producendo così un altro effetto socialmente indesiderabile. Lo stesso ragionamento vale per gli usi abitativi opulenti, come quelli legati al turismo. Il proliferare di seconde case da affittare è generalmente in contrasto con l'interesse collettivo perché comporta un consumo aggiuntivo di territorio finalizzato alla soddisfazione di un bisogno di tipo secondario, ma l'attrazione di flussi turistici può avere ricadute positive sullo sviluppo economico locale. Infine, considerazioni analoghe possono essere fatte in merito alla redistribuzione territoriale delle funzioni urbane. L'espulsione della funzione residenziale dalle aree centrali delle maggiori città da parte di funzioni economicamente più redditive (attività direzionali, turistiche, del commercio d'élite ecc.) e la proliferazione sul territorio di modalità di insediamento residenziale caratterizzate da bassa densità e forte dispersione hanno conseguenze sicuramente negative a livello sociale, perché comportano un elevato consumo di territorio e un forte aumento della mobilità legata prevalentemente all'uso del mezzo privato, e quantomeno contraddittorie a livello individuale, perché tipologie di alloggio presumibilmente più gratificanti (la villetta a schiera con piccolo giardino privato, al posto dell'appartamento nel grande condominio, la migliore qualità ambientale, ecc.) si ottengono al costo di tempi crescenti spesi nello spostamento tra il luogo di residenza e il luogo di lavoro.

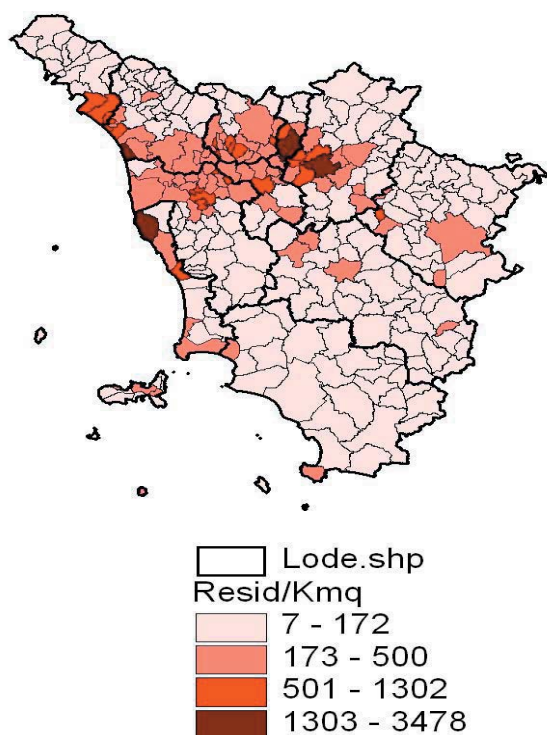
I temi fin qui brevemente accennati rappresentano dunque alcune delle problematiche salienti di cui l'intervento pubblico in campo residenziale deve tenere adeguatamente conto e spiegano perché, pur essendo riconosciuta al livello di governo territoriale più basso (le amministrazioni comunali) la competenza in materia di ERP, si richieda che il suo esercizio tenga conto dei fenomeni che

avvengono a livello di aree più vaste, corrispondenti ai LODE<sup>2</sup> e alla loro articolazione interna. Allo stesso tempo, i fenomeni in questione spiegano la progressiva importanza assunta nelle politiche abitative contemporanee dagli interventi relativi al recupero e riadeguamento del patrimonio immobiliare esistente piuttosto che alle nuove costruzioni e da quelli tesi a favorire qualitativamente l'incontro tra domanda e offerta (si pensi al sostegno al reddito delle famiglie in affitto, ai canoni concordati, alle politiche di rilancio del regime di affitto rispetto alla proprietà).

### 3. Le misure statiche del fabbisogno

Come è noto, la popolazione toscana è fortemente concentrata lungo il bacino dell'Arno, in particolare nella sua parte inferiore, nella pianura che da Firenze e Prato si estende verso la costa.

*Cart.1 Densità della popolazione per comune e LODE. Anno 2001*



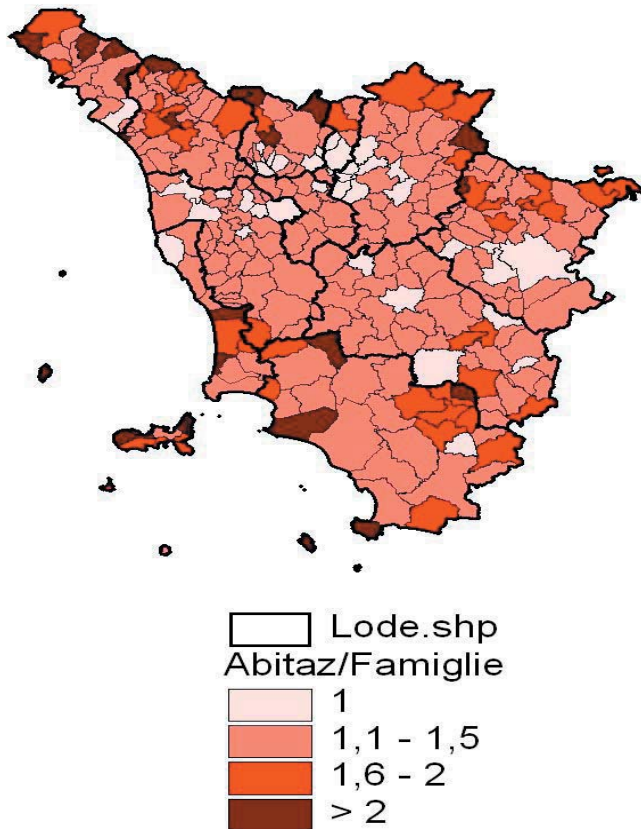
Anche la distribuzione delle abitazioni, di conseguenza, mostra lo stesso andamento territoriale, fatta eccezione per le aree a forte attrazione turistica, in particolar modo le isole, le aree costiere e alcune aree montane, in cui la numerosa presenza di abitazioni per le vacanze spiega il soprannumero degli edifici rispetto alle dimensioni demografiche locali.

Rapportando il numero delle abitazioni a quello delle famiglie residenti si evidenziano pertanto valori molto alti nelle aree destinate ai principali flussi turistici di tipo balneare e montano (i valori più alti si riscontrano nei casi dell'Abetone e dei comuni dell'Arcipelago), mentre nelle aree più intensamente abitate, quali i principali capoluoghi di provincia e le aree distrettuali, tale rapporto tende all'unità (Livorno rappresenta il caso limite, con un valore pari a 0,98). Ciò spiega pertanto le forti tensioni esistenti sui valori immobiliari delle aree in cui la domanda di abitazioni

<sup>2</sup> I LODE (Livelli Ottimali Di Esercizio), individuati con L.R.77/98, sono gli ambiti territoriali di riferimento per l'esercizio di tutte le funzioni attinenti all'Edilizia Residenziale Pubblica spettanti ai comuni. Essi corrispondono al territorio provinciale con la sola eccezione della provincia di Firenze, divisa in due ambiti: quello fiorentino e quello corrispondente al Circondario dell'Empolese-Valdelsa.

non è di tipo esclusivamente residenziale tradizionale, ma è alimentata anche dalla presenza di studenti fuori sede (si pensi alle città universitarie), turisti, immigrati non residenti, investitori.

*Cart.2 Rapporto abitazioni/famiglie per LODE. Anno 2001*



Per evidenziare la distribuzione territoriale dei mercati della casa con più alti livelli di competitività, che si traducono nell'esclusione dei ceti a più basso reddito, viene utilizzato da tempo un indicatore sintetico teso ad individuare l'insieme dei comuni da considerare ad alta tensione abitativa<sup>3</sup>. Tale elenco, aggiornato al febbraio 2003, vede in Toscana 44 comuni, concentrati prevalentemente in prossimità dell'area Firenze-Prato-Pistoia, in quella costiera settentrionale di Massa-Carrara-Pisa-Livorno, in quella costiera meridionale di Piombino-Grosseto e nell'area aretina.

L'incidenza della popolazione residente nei comuni ad alta tensione abitativa è molto differenziata nei diversi LODE. I livelli più alti si riscontrano nei casi di Prato, Firenze, Livorno e Massa-Carrara, in cui oltre il 70% degli abitanti risiede nei comuni ad alta tensione. Rapportando tali abitanti al totale regionale spicca la situazione del LODE di Firenze, al cui interno si concentra oltre ¼ della popolazione in condizione di tensione abitativa.

<sup>3</sup> La legge 94/1982 assegna al Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (CIPE) la definizione dei criteri di massima, in base ai quali le Regioni provvedono all'individuazione dei comuni da considerarsi ad alta tensione abitativa (vi rientrano per definizione tutti i comuni capoluogo e quelli con popolazione superiore ai 30.000 abitanti). Per tali comuni è prevista la concessione di alcune agevolazioni relative al mercato immobiliare, quali ad esempio la concessione di integrazioni al reddito delle famiglie in affitto e l'applicazione di agevolazioni fiscali ai proprietari che accettino di stipulare contratti di locazione secondo modalità concertate, secondo quanto stabilito dalla L.431/98.



Tab.1 Popolazione residente per LODE. Anno 2001

	Residenti comuni alta tensione ab.	Totale residenti	% res. alta tensione abit. su tot. LODE	% res. alta tensione abit. su tot. regionale
Massa-Carrara	141.826	197.652	71,8	6,9
Lucca	236.173	372.244	63,4	11,5
Pistoia	131.728	268.503	49,1	6,4
Firenze	577.839	775.950	74,5	28,3
Empoli	44.094	157.910	27,9	2,2
Livorno	236.651	326.444	72,5	11,6
Pisa	183.416	384.555	47,7	9,0
Arezzo	120.681	323.288	37,3	5,9
Siena	80.045	252.288	31,7	3,9
Grosseto	102.762	211.086	48,7	5,0
Prato	190.001	227.886	83,4	9,3
<b>TOSCANA</b>	<b>2.045.216</b>	<b>3.497.806</b>	<b>58,5</b>	<b>100,0</b>

Fonte: Censimento popolazione e abitazioni

Il disagio sociale legato alle tensioni sul mercato immobiliare può essere misurato, almeno nella sua parte espressa, facendo ricorso al numero di famiglie risultate in possesso dei requisiti per l'accesso all'edilizia sovvenzionata e a quelle risultate in possesso dei requisiti per beneficiare dell'erogazione di un contributo pubblico per il pagamento del canone di locazione. Secondo i parametri utilizzati, i LODE con la maggiore percentuale di famiglie in condizioni di disagio abitativo sono quelli di Firenze, Empoli, Livorno e Pisa con valori sempre superiori al 3%. In Toscana sono quasi 41.000 le famiglie in tali condizioni, di cui il 28% concentrato nel LODE fiorentino.

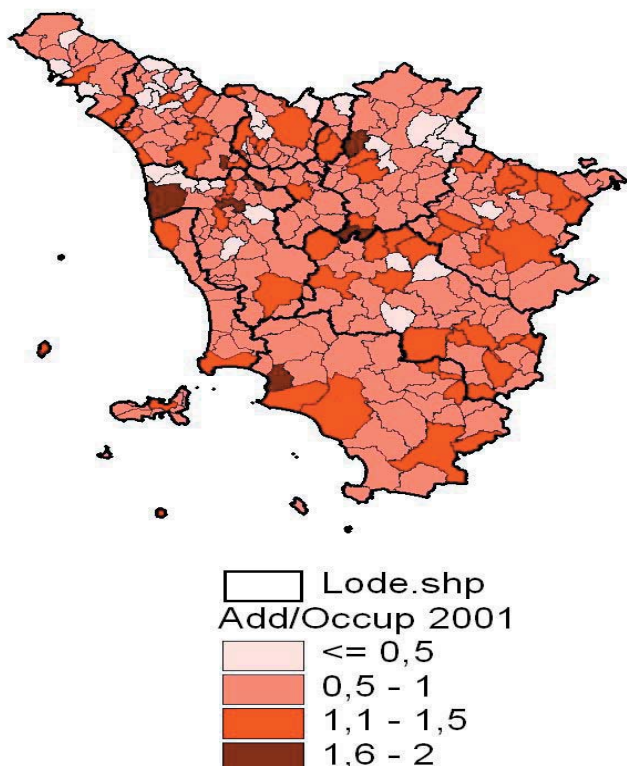
Tab.2 Caratteristiche delle famiglie residenti

	Famiglie 2001	Fam. in lista di attesa ERP 2004	Fam. beneficiarie contr. affitto 2003	% fam. in lista di attesa ERP	% fam. contr. affitto	% fam. disagiate
Massa-Carrara	80.811	929	783	1,1	1,0	2,1
Lucca	146.118	2.225	1.311	1,5	0,9	2,4
Pistoia	104.467	1.429	1.179	1,4	1,1	2,5
Firenze	318.281	7.875	3.697	2,5	1,2	3,7
Empoli	57.974	1.146	772	2,0	1,3	3,3
Livorno	133.730	2.761	1.582	2,1	1,2	3,3
Pisa	150.259	2.738	1.908	1,8	1,3	3,1
Arezzo	123.881	2.144	1.425	1,7	1,2	2,9
Siena	101.400	1.537	1.199	1,5	1,2	2,7
Grosseto	87.721	1.384	840	1,6	1,0	2,6
Prato	83.618	1.113	900	1,2	1,1	2,4
<b>TOSCANA</b>	<b>1.388.260</b>	<b>25.281</b>	<b>15.596</b>	<b>1,8</b>	<b>1,1</b>	<b>2,9</b>

Fonte: Censimento popolazione e abitazioni e archivi Regione Toscana

Un altro indicatore usato comunemente per misurare le tensioni esistenti sul mercato immobiliare è quello che stima il grado di attrazione esercitato dai sistemi produttivi delle diverse aree mettendo a confronto i flussi pendolari in entrata e in uscita, ovvero rapportando gli addetti e gli occupati. Valori superiori all'unità, che indicano una base produttiva in grado di offrire lavoro anche ai non residenti, si riscontrano in questo caso in corrispondenza delle principali aree di distretto (al vertice si trovano i comuni di Barberino Valdelsa, Santa Croce, Calenzano e Porcari) e delle maggiori aree urbane (Pisa, Siena e Firenze). In quest'ultimo caso, è molto probabile che i flussi pendolari siano anche conseguenza diretta degli elevati valori immobiliari locali, che inducono una quota crescente delle famiglie a preferire residenze extraurbane perché meno costose.

*Carta. Rapporto addetti/occupati (Stime su dati 2001)*



*Tab.3 Presenze turistiche. Anno 2003*

	Presenze in milioni	Presenze per abitante	% presenze su tot. regionale
Massa-Carrara	1,6	8,1	4,3
Lucca	3,1	8,3	8,5
Pistoia	2,4	8,7	6,5
Firenze	8,5	10,6	22,9
Empoli	0,6	3,7	1,6
Livorno	7,4	22,4	20,0
Pisa	2,5	6,5	6,9
Arezzo	0,9	2,8	2,5
Siena	4,3	16,6	11,6
Grosseto	5,2	24,2	14,1
Prato	0,4	1,8	1,1
<b>TOSCANA</b>	<b>36,9</b>	<b>5,6</b>	<b>100,0</b>

Fonte: archivi Regione Toscana

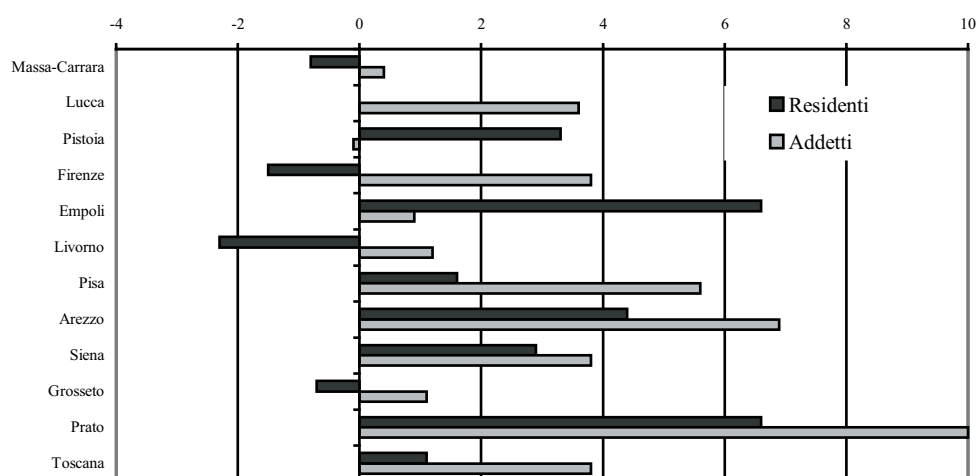
L'ultimo indicatore utile per evidenziare la capacità attrattiva delle diverse aree è rappresentato dalle presenze turistiche. In testa alla graduatoria appaiono in questo caso alcune aree urbane di particolare pregio, in primo luogo Firenze che assorbe da sola il 16% di tutte le presenze regionali, le aree del turismo balneare (Massa, Castiglion della Pescaia e Grosseto mostrano i valori più alti) e quelle del turismo termale (Montecatini Terme, Chianciano).

#### **4. Le misure dinamiche del fabbisogno**

Nel valutare i fabbisogni abitativi è cruciale tener conto dell'andamento temporale degli aspetti demografici e produttivi. Come è noto, l'adeguamento dell'offerta di abitazioni richiede tempi medio-lunghi e determina costi sociali importanti, sia perché assorbe risorse pubbliche, sia perché comporta un crescente consumo di territorio e un'altrettanto crescente domanda di servizi di infrastrutturazione e di servizi alla popolazione più in generale. E' importante, pertanto, riuscire ad

individuare quali sono le aree del territorio regionale che hanno fatto registrare i tassi di crescita più elevati in termini sia di popolazione che di addetti al sistema produttivo e dalle quali è possibile attendersi ulteriori variazioni positive per il futuro.

*Graf.1 Var.% dei residenti (03-93) e degli addetti al netto delle costruzioni(01-91) per LODE<sup>4</sup>*



Fonte: Popolazione anagrafica, Censimento industria e servizi

Dal punto di vista della dinamica demografica recente, i LODE che mostrano i valori positivi più alti sono quelli di Empoli, Prato, Arezzo e Pistoia, che hanno risentito sia dei forti processi di decentramento delle residenze dal capoluogo regionale e dalle sue immediate vicinanze sia della crescita dei sistemi produttivi locali. Tra le due determinanti considerate ha certamente agito in maniera più consistente la prima per i LODE di Empoli e Pistoia, mentre ha avuto un ruolo di maggior rilievo la seconda per i LODE di Prato e Arezzo, i cui addetti sono cresciuti rispettivamente del 10% e del 7%. Anche questi ultimi LODE, tuttavia, hanno risentito positivamente della spinta al decentramento residenziale innescata dagli alti costi immobiliari esistenti nei maggiori centri urbani, in particolare Firenze.

La maggiore incidenza a livello territoriale di particolari segmenti della popolazione può essere considerata un indicatore di tendenze demografiche future maggiormente espansive. Sembrano giocare questo ruolo soprattutto la presenza di popolazione in età infantile, in particolare nella fascia di età compresa fra 0 e 5 anni, e la presenza di popolazione straniera. Il primo aspetto è legato ad una struttura della popolazione relativamente più giovane e dunque potenzialmente interessata da livelli di fecondità più alti che dovrebbero comportare una crescita più intensa della popolazione locale. Il secondo aspetto comporta sia una struttura per età relativamente più giovane, sia una maggiore tendenza culturale a favorire comportamenti più fecondi e pertanto dovrebbe tradursi anch'esso in una maggiore crescita demografica. Inoltre, le famiglie straniere con bambini tendono a risultare meno mobili sul territorio rispetto agli immigrati single, per cui il loro attuale insediamento ha maggiori probabilità di venire confermato anche nel prossimo futuro.

I LODE in cui le tendenze descritte risultano più evidenti sono quelli di Prato e Empoli, in cui la quota di bambini tocca i valori maggiori (intorno al 4,5% del totale dei residenti), in cui gli stranieri residenti sono relativamente più presenti (da 7 a 5 per 100 residenti), in cui maggiore è la variazione demografica attesa per il 2013 (intorno al 5%, contro l'1% a livello regionale). Tendenze ampiamente positive sono attese anche nei LODE di Arezzo e Pistoia (+3,5% circa) a causa di una forte presenza di popolazione straniera nel primo caso e di una struttura per età relativamente più

<sup>4</sup> Per illustrare la dinamica della popolazione residente si è preferito utilizzare come dato più recente quello relativo al 2003 perché più rappresentativo della realtà, in quanto tiene conto dell'ultima regolarizzazione degli immigrati. Nell'analizzare l'evoluzione dei sistemi produttivi si è invece preferito utilizzare il dato relativo agli addetti al netto della parte relativa al settore delle costruzioni, perché questi ultimi rappresentano il segmento più mobile sul territorio e quindi rispondono ad esigenze temporanee più che rappresentare una vera e propria potenzialità di sviluppo locale.

giovane nel secondo. Infine spicca per la presenza di stranieri anche il LODE di Firenze, la cui dinamica attesa è però molto contenuta a causa di due elementi sfavorevoli, che sono da un lato la maggiore incidenza di popolazione anziana, dall'altro la tendenza al decentramento residenziale innescata dagli alti costi immobiliari.

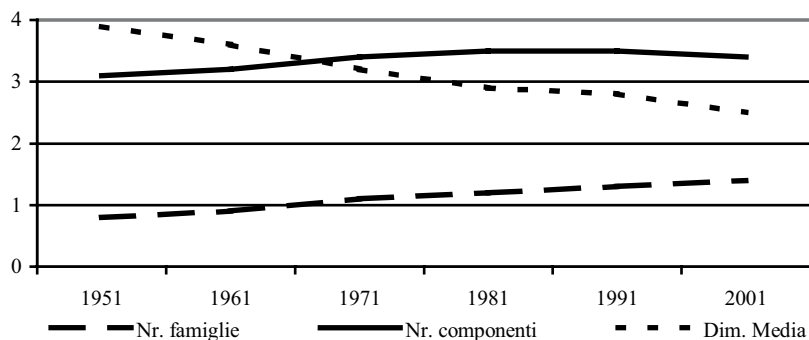
*Tab.4 Composizione e tendenza della popolazione. Anno 2003*

	% pop. <5 anni	% pop. >65 anni	Stranieri per 100 residenti	Var. % residenti 2013-03 (stima)
Massa-Carrara	3,6	23,2	2,9	-2,6
Lucca	3,9	22,4	3,3	-0,3
Pistoia	4,1	22,0	4,5	3,4
Firenze	4,1	23,4	5,9	0,4
Empoli	4,4	22,0	5,1	5,4
Livorno	3,7	23,3	2,8	-1,5
Pisa	4,0	21,8	4,0	2,2
Arezzo	4,0	22,5	5,2	3,6
Siena	3,8	25,2	4,6	2,5
Grosseto	3,5	24,6	3,5	-0,6
Prato	4,5	19,0	7,0	4,9
<i>TOSCANA</i>	<i>4,0</i>	<i>22,8</i>	<i>4,6</i>	<i>1,3</i>

Fonte: popolazione anagrafica Istat e stime Irpet

Nel valutare i futuri fabbisogni abitativi, infine, è indispensabile tener conto dei cambiamenti che hanno interessato le famiglie, in particolare la loro dimensione media. Come accaduto nel resto d'Italia, anche in Toscana gli ultimi cinquant'anni hanno visto aumentare progressivamente il numero delle famiglie parallelamente alla diminuzione della loro dimensione media. Dal 1951 al 2001 il numero medio dei componenti è quasi dimezzato, passando da 4 membri a 2,5. Hanno contribuito a determinare tale andamento sia fattori culturali, legati all'affermazione di stili di vita più individualistici, in cui la struttura familiare prevalente è quella di tipo mononucleare e in cui diminuisce sensibilmente il numero dei figli, sia fattori strettamente demografici legati all'invecchiamento della popolazione che ha come conseguenza importante il proliferare delle famiglie unipersonali. Si tratta di fenomeni che in Toscana appaiono meno diffusi rispetto alle altre regioni, ma che tendono comunque a crescere. Ciò ha conseguenze importanti sulla domanda di abitazioni, perché comporta una crescita del segmento rivolto ad appartamenti di taglio medio-piccolo. Si tratta di un cambiamento di cui si deve pertanto tenere adeguatamente conto anche nel progettare le politiche residenziali pubbliche.

*Graf.2 Andamento delle famiglie (in milioni), dei componenti (in milioni) e della dimensione media*



Fonte: Censimenti popolazione e abitazioni

Distinguendo per LODE, le aree fin qui individuate come le più dinamiche (Prato, Empoli, Arezzo e Pistoia) sono quelle che mostrano le dimensioni medie familiari maggiori, anche se con valori di poco superiori alla media regionale. In esse pesano relativamente di più anche le famiglie molto numerose (5 e più persone), riconducibili in gran parte alla presenza di stranieri, la cui struttura familiare tende ad essere di tipo più tradizionale. Le aree in questione sono quelle che hanno visto i maggiori tassi di crescita del numero delle famiglie nel decennio 2001-1991 (compresi fra il 17% e

il 13%) e che, secondo le stime elaborate dall'Irpet, dovrebbero continuare a crescere nel prossimo decennio, anche se a ritmi più contenuti. La dinamica di queste aree si spiega principalmente con la loro capacità di attrarre popolazione relativamente giovane, non di rado proveniente dalle principali aree urbane.

*Tab.5 Composizione e tendenza delle famiglie*

	Famiglie al 2001	Dimensione media fam. 2001	% famiglie di 5 e più persone	Var. % 2001- 1991	Var. % 2013-03 (stima)
Massa-Carrara	80.811	2,4	4,9	10,4	1,4
Lucca	146.118	2,5	6,4	8,7	2,2
Pistoia	104.467	2,6	6,4	12,5	2,9
Firenze	318.281	2,4	5,3	5,3	3,3
Empoli	57.974	2,7	8,2	14,7	3,9
Livorno	133.730	2,4	4,4	9,1	1,7
Pisa	150.259	2,5	6,0	10,4	2,7
Arezzo	123.881	2,6	7,4	13,8	2,8
Siena	101.400	2,4	5,5	10,3	3,3
Grosseto	87.721	2,4	4,3	7,5	3,2
Prato	83.618	2,7	7,8	16,7	3,0
<i>TOSCANA</i>	<i>1.388.260</i>	<i>2,5</i>	<i>5,9</i>	<i>9,7</i>	<i>2,8</i>

Fonte: Censimento popolazione e abitazioni e stime Irpet

Una crescita del numero delle famiglie superiore alla media regionale, tuttavia, è attesa anche nei LODE caratterizzati da una popolazione relativamente più anziana, come il LODE fiorentino e quello senese, appunto perché una delle determinanti di tale fenomeno è rappresentata dall'invecchiamento della popolazione. Nelle ultime due aree si prevede pertanto che si diverranno sempre più urgenti i problemi di adeguamento del patrimonio immobiliare alle esigenze della popolazione locale.

## 5. Le misure del fabbisogno per LODE e SEL

L'analisi fin qui condotta ha mirato ad individuare le principali caratteristiche del fabbisogno abitativo a livello di LODE, appunto perché esso rappresenta l'ambito territoriale di riferimento per le politiche residenziali. Ciò non toglie, tuttavia, che all'interno di ogni singolo LODE esistano differenze anche importanti tra le diverse aree in merito alle tendenze demografiche e, di conseguenza, all'intensità del bisogno di abitazioni. Si ritiene utile pertanto fornire un breve quadro descrittivo delle principali caratteristiche e tendenze all'interno dei diversi LODE. La dimensione territoriale presa in considerazione in quest'analisi è quella dei Sistemi Economici Locali (SEL) che, come è noto, rappresentano l'ambito territoriale minimo in grado di contenere le principali relazioni socioeconomiche, essendo definiti principalmente in base ai movimenti giornalieri casa-lavoro. Soltanto nel caso del LODE pratese, che corrisponde ad un unico SEL, si è ritenuto utile utilizzare la distinzione tra territorio montano e non montano al fine di mettere in luce le differenze esistenti sul mercato immobiliare tra le aree centrali e quelle più periferiche.

### 5.1 Il LODE di Massa-Carrara

In questo LODE vive circa il 6% della popolazione regionale e il 7% dei residenti nei comuni classificati ad alta tensione abitativa; si concentrano il 4% degli addetti regionali e il 4% delle presenze turistiche. Il grado di attrattività complessiva appare molto differenziato territorialmente. In particolare si evidenzia una forte dicotomia fra il territorio costiero fortemente urbanizzato, con alti livelli di concentrazione produttiva e di attività turistiche e l'area interna, caratterizzata da territorio fortemente montano, bassissima densità di popolamento e debolezza dei sistemi produttivi. Gli indicatori relativi alle caratteristiche insediative appaiono pertanto molto diversi.

Il disagio abitativo espresso, misurato tramite il numero di famiglie in lista di attesa per gli alloggi pubblici o che ricevono un contributo pubblico per il pagamento dell'affitto, interessa complessivamente una quota contenuta delle famiglie residenti e appare anch'esso fortemente concentrato nel SEL costiero.

Tab.6 Caratteristiche insediative per SEL

	Residenti al 2001	% residenti su totale	Abitanti per Km <sup>2</sup>	% res. comuni a tensione ab.	% famiglie in lista di attesa ERP	% famiglie beneficiarie sost. affitto	Rapporto addetti/occup. (stime '01)
Lunigiana	55.826	28,2	56	0,0	0,5	0,8	0,78
Massa-Carrara	141.826	71,8	779	100,0	1,4	1,1	0,97
Totale LODE	197.652	100,0	169	71,8	1,1	1,0	0,92
<i>TOSCANA</i>	<i>3.497.806</i>	<i>5,7</i>	<i>152</i>	<i>58,5</i>	<i>1,8</i>	<i>1,1</i>	<i>1,00</i>

Fonte: Censimento popolazione e abitazioni e archivi Regione Toscana

Tab.7 Tendenze insediative per SEL

	Var. % residenti 03-93	Var. % famiglie 01-91	Var. % addetti 01-91 (al netto delle costruz.)	Dimensione familiare media	% popolazione <5 anni al 2003	Stranieri per 100 residenti al 2003	% presenze turistiche su tot. regionale
Lunigiana	-2,5	7,1	-6,6	2,2	3,2	2,9	0,3
Massa-Carrara	-0,1	11,9	2,4	2,5	3,8	2,9	4,0
Totale LODE	-0,8	10,4	0,4	2,4	3,6	2,9	4,3
<i>TOSCANA</i>	<i>1,1</i>	<i>9,7</i>	<i>3,8</i>	<i>2,5</i>	<i>4,0</i>	<i>4,6</i>	<i>100,0</i>

Fonte: Censimento popolazione e abitazioni, popolazione anagrafica e archivi Regione Toscana

In termini dinamici, il LODE ha visto negli ultimi 10 anni un leggero decremento della popolazione (concentrato soprattutto nell'area montana), accompagnato da un incremento nel numero delle famiglie, su cui ha agito soprattutto il fenomeno dell'invecchiamento della popolazione. All'interno delle dinamiche descritte, hanno registrato un lieve incremento dei residenti i comuni limitrofi alle principali agglomerazioni (ad esempio Montignoso e Fosdinovo nei confronti di Massa e Carrara, Podenzana e Licciana Nardi rispetto ad Aulla), che hanno beneficiato di una moderata tendenza al decentramento residenziale.

## 5.2 Il LODE di Lucca

In questo LODE vive circa l'11% della popolazione regionale e il 12% dei residenti nei comuni classificati ad alta tensione abitativa; si concentrano il 10% degli addetti regionali e l'8% delle presenze turistiche. Il LODE appare molto differenziato al suo interno in merito a specializzazioni produttive e modelli insediativi. In particolare si evidenziano un'area con caratteristiche tipicamente montane (Garfagnana), una montana, ma parzialmente interessata da uno sviluppo di tipo manifatturiero (Valle del Serchio), l'area costiera a sviluppo turistico e l'area lucchese, caratterizzata da maggiore urbanizzazione e sviluppo di tipo industriale.

Tab.8 Caratteristiche insediative per SEL

	Residenti al 2001	% residenti su totale	Abitanti per Km <sup>2</sup>	% res. comuni a tensione ab.	% famiglie in lista di attesa ERP	% famiglie beneficiarie sost. affitto	Rapporto addetti/occup. (stime '01)
Garfagnana	29.764	8,0	56	0,0	0,8	0,3	0,79
Valle del Serchio	29.265	7,9	79	0,0	0,7	0,6	1,05
Versilia	160.783	43,2	452	69,6	2,0	1,1	0,95
Area lucchese	152.432	40,9	298	81,6	1,3	1,0	1,07
Totale LODE	372.244	100,0	210	63,4	1,5	0,9	1,00
<i>TOSCANA</i>	<i>3.497.806</i>	<i>10,6</i>	<i>152</i>	<i>58,5</i>	<i>1,8</i>	<i>1,1</i>	<i>1,00</i>

Fonte: Censimento popolazione e abitazioni e archivi Regione Toscana

Tab.9 Tendenze insediative per SEL

	Var. % residenti 03- 93	Var. % famiglie 01- 91	Var. % addetti 01-91 (al netto delle costruz.)	Dimensione familiare media	% pop. <5 anni al 2003	Stranieri per 100 residenti al 2003	% presenze turistiche su tot. regionale
Garfagnana	-4,4	4,5	-3,7	2,6	3,5	1,9	0,3
Valle del Serchio	-2,8	3,8	6,0	2,5	3,9	3,9	0,5
Versilia	3,4	12,2	1,3	2,4	3,8	3,0	6,4
Area lucchese	-1,9	6,9	6,0	2,5	4,1	3,7	1,3
Totale LODE	0,0	8,7	3,6	2,5	3,9	3,3	8,5
<i>TOSCANA</i>	<i>1,1</i>	<i>9,7</i>	<i>3,8</i>	<i>2,5</i>	<i>4,0</i>	<i>4,6</i>	<i>100,0</i>

Fonte: Censimento popolazione e abitazioni, popolazione anagrafica e archivi Regione Toscana

Il disagio abitativo espresso, misurato tramite il numero di famiglie in lista di attesa per gli alloggi pubblici o che ricevono un contributo pubblico per il pagamento dell'affitto, risulta piuttosto

contenuto, interessando poco più del 2% delle famiglie residenti e fortemente concentrato nei SEL della Versilia e dell'Area lucchese.

In termini dinamici, il LODE negli ultimi 10 anni ha visto la sua popolazione complessiva rimanere stabile. Al suo interno sono però cresciute la Versilia (in particolare Viareggio e Massarosa) e alcuni comuni dell'area lucchese (soprattutto Altopascio, Montecarlo e Porcari), che hanno sperimentato anche una dinamica molto positiva del numero degli addetti, indicativa di un processo di rafforzamento dei motori produttivi locali.

### 5.3 Il LODE di Pistoia

In questo LODE vive circa l'8% della popolazione regionale e il 6% dei residenti nei comuni classificati ad alta tensione abitativa; si concentrano il 7% degli addetti regionali e il 6% delle presenze turistiche. La popolazione e le attività produttive appaiono fortemente concentrate nelle aree più a valle, in particolare nella pianura che collega Pistoia a Lucca (Val di Nievole) e in quella tra Pistoia e Prato (Area urbana pistoiese).

Il disagio abitativo espresso, misurato tramite il numero di famiglie in lista di attesa per gli alloggi pubblici o che ricevono un contributo pubblico per il pagamento dell'affitto, risulta piuttosto contenuto, interessando il 2,5% delle famiglie residenti contro il 2,9% a livello regionale e concentrato soprattutto nella Val di Nievole (in particolare nei comuni di Pescia, Monsummano Terme e Massa e Cozzile) e nell'area urbana pistoiese (in particolare Montale, Agliana e Quarrata).

Tab.10 Caratteristiche insediative per SEL

	Residenti al 2001	% residenti su totale	Abitanti per Km <sup>2</sup>	% res. comuni a tensione ab.	% famiglie in lista di attesa ERP	% famiglie beneficiarie sost. affitto	Rapporto addetti/occup. (stime '01)
Val di Nievole	110.681	41,2	416	0,0	1,4	1,6	0,90
Montagna pistoiese	15.944	5,9	48	0,0	0,5	0,3	0,73
Area urbana pistoiese	141.878	52,8	385	92,8	1,5	0,9	0,92
Totale LODE	268.503	100,0	278	49,1	1,4	1,1	0,90
<i>TOSCANA</i>	<i>3.497.806</i>	<i>7,7</i>	<i>152</i>	<i>58,5</i>	<i>1,8</i>	<i>1,1</i>	<i>1,00</i>

Fonte: Censimento popolazione e abitazioni e archivi Regione Toscana

Tab.11 Tendenze insediative per SEL

	Var. % residenti 03-93	Var. % famiglie 01- 91	Var. % addetti 01-91 (al netto delle costruz.)	Dimensione familiare media	% pop. <5 anni al 2003	Stranieri per 100 residenti al 2003	% presenze turistiche su tot. regionale
Val di Nievole	5,3	13,0	2,2	2,6	4,1	4,5	5,4
Montagna pistoiese	-2,7	6,6	-20,3	2,2	3,5	2,9	0,5
Area urbana pistoiese	2,4	12,9	0,1	2,6	4,2	4,6	0,5
Totale LODE	3,3	12,5	-0,1	2,6	4,1	4,5	6,5
<i>TOSCANA</i>	<i>1,1</i>	<i>9,7</i>	<i>3,8</i>	<i>2,5</i>	<i>4,0</i>	<i>4,6</i>	<i>100,0</i>

Fonte: Censimento popolazione e abitazioni, popolazione anagrafica e archivi Regione Toscana

In termini dinamici, il LODE negli ultimi 10 anni ha visto crescere la sua popolazione, soprattutto nella Val di Nievole e nelle aree del decentramento urbano (Serravalle, Agliana e Quarrata).

### 5.4 Il LODE di Firenze

In questo LODE vive circa il 22% della popolazione regionale e il 28% dei residenti nei comuni classificati ad alta tensione abitativa; si concentrano il 26% degli addetti regionali e il 23% delle presenze turistiche. Tutti i parametri considerati evidenziano dunque il ruolo cruciale che l'area in questione svolge nei confronti di tutto il territorio regionale. L'area urbana fiorentina è il SEL in cui si concentra la grande maggioranza delle attività umane, residenziali e produttive, ma anche il resto del LODE mostra valori spesso superiori alla media regionale.

Il disagio abitativo espresso, misurato tramite il numero di famiglie in lista di attesa per gli alloggi pubblici o che ricevono un contributo pubblico per il pagamento dell'affitto, risulta ovunque piuttosto elevato (con la sola eccezione rappresentata dal Chianti fiorentino) e raggiunge dei veri e

propri picchi dell'area urbana fiorentina e del Mugello (rispettivamente 3,8% e 3,6% delle famiglie contro il 2,9% a livello regionale).

*Tab.12 Caratteristiche insediative per SEL*

	Residenti al 2001	% residenti su totale	Abitanti per Km <sup>2</sup>	% res. comuni a tensione ab.	% famiglie in lista di attesa ERP	% famiglie beneficiarie sost. affitto	Rapporto addetti/occup. (stime '01)
Mugello	57.632	7,4	51	0,0	2,1	1,5	0,76
Val di Sieve	42.387	5,5	97	0,0	1,6	1,4	0,63
Area urbana fiorentina	577.287	74,4	1.167	97,6	2,7	1,1	1,21
Chianti fiorentino	55.131	7,1	123	26,5	1,7	0,8	0,82
Valdarno Nord	43.513	5,6	159	0,0	1,6	1,4	0,73
Totale LODE	775.950	100,0	279	74,5	2,5	1,2	1,09
<i>TOSCANA</i>	<i>3.497.806</i>	<i>7,7</i>	<i>152</i>	<i>58,5</i>	<i>1,8</i>	<i>1,1</i>	<i>1,00</i>

Fonte: Censimento popolazione e abitazioni e archivi Regione Toscana

\* Il comune di Barberino Valdelsa fa parte del LODE di Firenze, ma del SEL Alta Valdelsa. Per comodità è stato inserito nel SEL Chianti f.no

*Tab.13 Tendenze insediative per SEL*

	Var. % residenti 03- 93	Var. % famiglie 01- 91	Var. % addetti 01-91 (al netto delle costruz.)	Dimensione familiare media	% pop. <5 anni al 2003	Stranieri per 100 residenti al 2003	% presenze turistiche su tot. regionale
Mugello	8,1	16,6	6,9	2,6	4,4	4,1	0,9
Val di Sieve	5,3	15,6	4,7	2,6	4,2	3,7	0,5
Area urbana fiorentina	-4,0	2,2	4,0	2,3	4,0	6,4	18,5
Chianti fiorentino	4,0	16,2	3,1	2,6	4,6	5,6	1,3
Valdarno Nord	9,7	19,7	-2,0	2,7	4,4	3,6	1,7
Totale LODE	-1,5	5,3	3,8	2,4	4,1	5,9	22,9
<i>TOSCANA</i>	<i>1,1</i>	<i>9,7</i>	<i>3,8</i>	<i>2,5</i>	<i>4,0</i>	<i>4,6</i>	<i>100,0</i>

Fonte: Censimento popolazione e abitazioni, popolazione anagrafica e archivi Regione Toscana

\* Il comune di Barberino Valdelsa fa parte del LODE di Firenze, ma del SEL Alta Valdelsa. Per comodità è stato inserito nel SEL Chianti f.no

In termini dinamici, il LODE negli ultimi 10 anni ha visto due fenomeni di rilievo, da un lato la diminuzione della popolazione complessiva, dall'altro la sua redistribuzione dalle aree maggiormente urbanizzate verso le aree contermini progressivamente più lontane (si noti che gli incrementi percentuali maggiori si sono registrati nei comuni di Londa, Scarperia, Vicchio, Rignano sull'Arno), sia all'interno che oltre i confini del LODE. In genere le aree centrali urbane sono quelle in cui si concentrano le occasioni di lavoro e in cui la popolazione residente tende a ridursi, oltre che a mostrare tassi di invecchiamento piuttosto elevati. Le corone urbane, al contrario sono quelle in cui si concentra la domanda residenziale delle famiglie più giovani, espulse dai centri principalmente a causa degli elevati valori immobiliari sperimentati dagli stessi. Ciò spiega anche i forti legami di pendolarismo che continuano a legare le corone urbane alle aree centrali. Fra tutti i LODE toscani, quello fiorentino rappresenta sicuramente la situazione di maggiore tensione sul mercato immobiliare e l'area in cui la questione casa assume le dimensioni più allarmanti.

### 5.5 Il LODE di Empoli

In questo LODE vive circa il 5% della popolazione regionale e il 2% dei residenti nei comuni classificati ad alta tensione abitativa; si concentrano il 4% degli addetti regionali e il 2% delle presenze turistiche. L'area in questione, che rappresenta l'estremità occidentale della provincia di Firenze, ha vissuto una forte esplosione demografica negli ultimi decenni, beneficiando del fenomeno del decentramento delle residenze innescatosi in maniera consistente nel capoluogo regionale. Ha contribuito notevolmente alla crescita demografica anche la forte caratterizzazione distrettuale dell'area e l'insediamento di una numerosa comunità cinese, attratta appunto dalla specializzazione produttiva locale.

Il disagio abitativo espresso, misurato tramite il numero di famiglie in lista di attesa per gli alloggi pubblici o che ricevono un contributo pubblico per il pagamento dell'affitto, risulta ovunque superiore alla media regionale, anche se raggiunge il suo picco nell'area urbana empolese.



Tab.14 Caratteristiche insediative per SEL

	Residenti al 2001	% residenti su totale	Abitanti per Km <sup>2</sup>	% res. comuni a tensione ab.	% famiglie in lista di attesa ERP	% famiglie beneficiarie sost. affitto	Rapporto addetti/occup. (stime '01)
Area urbana empolesse	117.080	74,1	289	37,7	1,9	1,3	0,92
Bassa Val d'Elsa	40.830	25,9	124	0,0	2,1	1,5	0,83
Totale LODE	157.910	100,0	215	27,9	2,0	1,3	0,90
<i>TOSCANA</i>	<i>3.497.806</i>	<i>7,7</i>	<i>152</i>	<i>58,5</i>	<i>1,8</i>	<i>1,1</i>	<i>1,00</i>

Fonte: Censimento popolazione e abitazioni e archivi Regione Toscana

Tab.15 Tendenze insediative per SEL

	Var. % residenti 03-93	Var. % famiglie 01-91	Var. % addetti 01-91 (al netto delle costruz.)	Dimensione familiare media	% pop. <5 anni al 2003	Stranieri per 100 residenti al 2003	% presenze turistiche su tot. regionale
Area urbana empolesse	8,4	16,1	2,6	2,7	4,5	5,2	0,6
Bassa Val d'Elsa	1,7	11,0	-4,2	2,7	4,1	4,8	1,0
Totale LODE	6,6	14,7	0,9	2,7	4,4	5,1	1,6
<i>TOSCANA</i>	<i>1,1</i>	<i>9,7</i>	<i>3,8</i>	<i>2,5</i>	<i>4,0</i>	<i>4,6</i>	<i>100,0</i>

Fonte: Censimento popolazione e abitazioni, popolazione anagrafica e archivi Regione Toscana

In termini dinamici, il LODE negli ultimi 10 anni ha visto crescere la popolazione complessiva, in particolare nell'area empolesse e, all'interno di questa, nei comuni posti a cerniera con il territorio fiorentino (Capraia e Limite, Montelupo, Montespertoli).

### 5.6 Il LODE di Livorno

In questo LODE vive circa il 9% della popolazione regionale e il 12% dei residenti nei comuni classificati ad alta tensione abitativa; si concentrano l'8% degli addetti regionali e il 20% delle presenze turistiche. La popolazione appare fortemente concentrata nell'area livornese e nella parte settentrionale della Val di Cecina costiera, area quest'ultima che risente anche forti variazioni stagionali della popolazione presente a causa della forte attrattività nei confronti del turismo balneare.

Tab.16 Caratteristiche insediative per SEL

	Residenti al 2001	% residenti su totale	Abitanti per Km <sup>2</sup>	% res. comuni a tensione ab.	% famiglie in lista di attesa ERP	% famiglie beneficiarie sost. affitto	Rapporto addetti/occup. (stime '01)
Area livornese	172.145	52,7	802	100,0	2,5	1,1	0,97
Val di Cecina costa	68.373	20,9	184	44,7	1,6	1,7	0,90
Val di Cornia	56.450	17,3	154	60,1	1,5	0,9	1,08
Arcipelago	29.476	9,0	111	0,0	1,6	0,9	1,02
Totale LODE	326.444	100,0	268	72,5	2,1	1,2	0,98
<i>TOSCANA</i>	<i>3.497.806</i>	<i>7,7</i>	<i>152</i>	<i>58,5</i>	<i>1,8</i>	<i>1,1</i>	<i>1,00</i>

Fonte: Censimento popolazione e abitazioni e archivi Regione Toscana

Tab.17 Tendenze insediative per SEL

	Var. % residenti 03-93	Var. % famiglie 01-91	Var. % addetti 01-91 (al netto delle costruz.)	Dimensione familiare media	% pop. <5 anni al 2003	Stranieri per 100 residenti al 2003	% presenze turistiche su tot. regionale
Area livornese	-5,0	5,8	1,3	2,4	3,7	2,6	1,0
Val di Cecina costa	4,0	18,6	4,8	2,4	3,6	3,1	7,5
Val di Cornia	-4,4	4,4	-5,8	2,4	3,6	2,1	3,3
Arcipelago	4,0	17,0	10,4	2,2	4,3	4,9	8,2
Totale LODE	-2,3	9,1	1,2	2,4	3,7	2,8	20,0
<i>TOSCANA</i>	<i>1,1</i>	<i>9,7</i>	<i>3,8</i>	<i>2,5</i>	<i>4,0</i>	<i>4,6</i>	<i>100,0</i>

Fonte: Censimento popolazione e abitazioni, popolazione anagrafica e archivi Regione Toscana

Il disagio abitativo espresso, misurato tramite il numero di famiglie in lista di attesa per gli alloggi pubblici o che ricevono un contributo pubblico per il pagamento dell'affitto, risulta complessivamente superiore alla media regionale e trova i suoi picchi in corrispondenza dell'area urbana livornese (in particolare a Livorno) e della Val di Cecina costiera (in particolare Cecina e Rosignano).

In termini dinamici, il LODE negli ultimi 10 anni ha visto, da un lato la diminuzione della popolazione complessiva, dall'altro la sua redistribuzione dalle aree maggiormente urbanizzate (quindi dal capoluogo) verso le aree limitrofe, su distanze via via crescenti (sono cresciuti soprattutto i comuni di Cecina e Bibbona). Livorno, che è la terza città toscana per dimensione demografica, mostra chiaramente dunque il fenomeno del decentramento residenziale che già da tempo si è manifestato a Firenze.

### 5.7 Il LODE di Pisa

In questo LODE vive circa l'11% della popolazione regionale e il 9% dei residenti nei comuni classificati ad alta tensione abitativa; si concentrano l'11% degli addetti regionali e il 7% delle presenze turistiche. Popolazione e attività economiche appaiono fortemente concentrate lungo il percorso dell'Arno e suddivise in due aree ben distinte per specializzazione produttiva: quella a sviluppo prettamente manifatturiero, costituita dai SEL del Valdarno inferiore e della Valdera, e quella a sviluppo prevalentemente terziario, rappresentata dall'area pisana.

Tab.18 Caratteristiche insediative per SEL

	Residenti al 2001	% residenti su totale	Abitanti per Km <sup>2</sup>	% res. comuni a tensione ab.	% famiglie in lista di attesa ERP	% famiglie beneficiarie sost. affitto	Rapporto addetti/occup. (stime '01)
Valdarno inferiore	70.769	18,4	300	0,0	2,7	1,3	1,03
Valdera	96.910	25,2	158	25,8	1,8	1,5	1,04
Area pisana	185.407	48,2	346	85,5	1,6	1,2	1,01
Val di Cecina interno	31.469	8,2	30	0,0	1,5	0,8	0,90
<b>Totale LODE</b>	<b>384.555</b>	<b>100,0</b>	<b>158</b>	<b>47,7</b>	<b>1,8</b>	<b>1,3</b>	<b>1,01</b>
<b>TOSCANA</b>	<b>3.497.806</b>	<b>7,7</b>	<b>152</b>	<b>58,5</b>	<b>1,8</b>	<b>1,1</b>	<b>1,00</b>

Fonte: Censimento popolazione e abitazioni e archivi Regione Toscana

Tab.19 Tendenze insediative per SEL

	Var. % residenti 03-93	Var. % famiglie 01-91	Var. % addetti 01-91 (al netto delle costruz.)	Dimensione familiare media	% pop. <5 anni al 2003	Stranieri per 100 residenti al 2003	% presenze turistiche su tot. regionale
Valdarno inferiore	5,9	14,1	3,7	2,8	4,4	4,1	0,2
Valdera	4,9	12,9	3,9	2,7	4,3	3,1	0,6
Area pisana	-0,4	9,0	9,8	2,4	3,8	4,2	4,6
Val di Cecina interno	-5,5	4,5	-7,8	2,4	3,2	4,9	1,5
<b>Totale LODE</b>	<b>1,6</b>	<b>10,4</b>	<b>5,6</b>	<b>2,5</b>	<b>4,0</b>	<b>4,0</b>	<b>6,9</b>
<b>TOSCANA</b>	<b>1,1</b>	<b>9,7</b>	<b>3,8</b>	<b>2,5</b>	<b>4,0</b>	<b>4,6</b>	<b>100,0</b>

Fonte: Censimento popolazione e abitazioni, popolazione anagrafica e archivi Regione Toscana

Il disagio abitativo espresso, misurato tramite il numero di famiglie in lista di attesa per gli alloggi pubblici o che ricevono un contributo pubblico per il pagamento dell'affitto, risulta complessivamente superiore alla media regionale e concentrato nelle aree poste lungo il corso dell'Arno. I valori più elevati si ottengono nel Valdarno inferiore.

In termini dinamici, il LODE negli ultimi 10 anni ha visto, sia una crescita della popolazione complessiva, trainata anche dalla tenuta dei sistemi produttivi locali, sia la sua redistribuzione dalle aree maggiormente urbanizzate verso le aree limitrofe. Questo fenomeno è visibile soprattutto all'interno dell'area pisana, in cui il capoluogo (che ha sperimentato un forte incremento dei valori immobiliari principalmente a causa della presenza dell'università) ha progressivamente perso popolazione a favore dei comuni limitrofi.

### 5.8 Il LODE di Arezzo

In questo LODE vive circa il 9% della popolazione regionale e il 6% dei residenti nei comuni classificati ad alta tensione abitativa; si concentrano il 9% degli addetti regionali e il 2% delle presenze turistiche. La presenza umana appare fortemente polarizzata lungo la direttrice Firenze-Arezzo, corrispondente ai SEL del Valdarno Sud e dell'area aretina.

Tab.20 Caratteristiche insediative per SEL

	Residenti al 2001	% residenti su totale	Abitanti per Km <sup>2</sup>	% res. comuni a tensione ab.	% famiglie in lista di attesa ERP	% famiglie beneficiarie sost. affitto	Rapporto addetti/occup. (stime '01)
Valdarno Sud	87.431	27,0	154	0,0	1,6	0,9	0,85
Casentino	35.416	11,0	51	0,0	0,9	1,1	0,91
Val Tiberina	31.044	9,6	46	0,0	1,5	0,9	0,98
Area aretina	120.681	37,3	166	100,0	2,6	1,4	1,13
Val di Chiana aretina	48.716	15,1	87	0,0	0,6	1,3	0,80
Totale LODE	323.288	100,0	100	37,3	1,7	1,2	0,97
<i>TOSCANA</i>	<i>3.497.806</i>	<i>7,7</i>	<i>152</i>	<i>58,5</i>	<i>1,8</i>	<i>1,1</i>	<i>1,00</i>

Fonte: Censimento popolazione e abitazioni e archivi Regione Toscana

Tab.21 Tendenze insediative per SEL

	Var. % residenti 03- 93	Var. % famiglie 01- 91	Var. % addetti 01-91 (al netto delle costruz.)	Dimensione familiare media	% pop. <5 anni al 2003	Stranieri per 100 residenti al 2003	% presenze turistiche su tot. regionale
Valdarno Sud	5,9	15,5	10,4	2,6	4,2	3,8	0,6
Casentino	-13,5	11,6	-1,1	2,5	3,8	7,0	0,3
Val Tiberina	4,2	8,5	-2,1	2,6	3,6	4,2	0,2
Area aretina	10,2	15,9	8,9	2,6	4,0	5,9	0,7
Val di Chiana aretina	4,3	10,8	6,6	2,7	3,9	5,3	0,6
Totale LODE	4,4	13,8	6,9	2,6	4,0	5,2	2,5
<i>TOSCANA</i>	<i>1,1</i>	<i>9,7</i>	<i>3,8</i>	<i>2,5</i>	<i>4,0</i>	<i>4,6</i>	<i>100,0</i>

Fonte: Censimento popolazione e abitazioni, popolazione anagrafica e archivi Regione Toscana

Il disagio abitativo espresso, misurato tramite il numero di famiglie in lista di attesa per gli alloggi pubblici o che ricevono un contributo pubblico per il pagamento dell'affitto, risulta complessivamente contenuto e molto differenziato per aree, toccando il picco maggiore nell'area aretina (in particolare nel comune capoluogo).

In termini dinamici, il LODE negli ultimi 10 anni ha visto crescere la popolazione in tutte le aree, con l'unica eccezione rappresentata dai territori più periferici e montani del Casentino e della Val Tiberina. Le determinanti della crescita possono essere individuate sia nell'attrazione esercitata dai sistemi manifatturieri locali, sia in una tendenza al decentramento residenziale innescata dalle due maggiori città, Firenze e Arezzo. Crescono, infatti, soprattutto i comuni della prima corona aretina, in cui il fenomeno del decentramento è più recente, e quelli posti a cerniera tra le due province, in quanto l'effetto spinta esercitato dal capoluogo si fa sentire su distanze molto più lunghe.

### 5.9 Il LODE di Siena

In questo LODE vive circa il 7% della popolazione regionale e il 4% dei residenti nei comuni classificati ad alta tensione abitativa; si concentrano il 7% degli addetti regionali e il 12% delle presenze turistiche. La popolazione appare decisamente concentrata nell'area urbana senese, caratterizzata da un tessuto produttivo prevalentemente terziario, basato sulla presenza del settore del credito, dell'università e sull'attrazione esercitata dal patrimonio artistico. La seconda area emergente in termini di densità di popolamento è costituita dall'Alta Valdelsa, con uno sviluppo di tipo prevalentemente manifatturiero.

Tab.22 Caratteristiche insediative per SEL

	Residenti al 2001	% residenti su totale	Abitanti per Km <sup>2</sup>	% res. comuni a tensione ab.	% famiglie in lista di attesa ERP	% famiglie beneficiarie sost. affitto	Rapporto addetti/occup. (stime '01)
Alta Valdelsa*	57.964	23,0	99	47,3	2,4	2,4	0,90
Area urbana senese	60.516	24,0	277	87,0	2,4	0,8	1,39
Crete senesi	22.505	8,9	42	0,0	0,5	0,6	0,62
Val di Merse	13.624	5,4	27	0,0	1,2	1,3	0,57
Chianti senese	14.198	5,6	29	0,0	1,5	0,6	0,75
Val di Chiana senese	58.912	23,4	85	0,0	0,6	1,1	0,98
Amiata-Val d'Orcia	24.569	9,7	31	0,0	0,5	0,3	1,06
Totale LODE	252.288	100,0	66	31,7	1,5	1,2	1,01
<i>TOSCANA</i>	<i>3.497.806</i>	<i>7,7</i>	<i>152</i>	<i>58,5</i>	<i>1,8</i>	<i>1,1</i>	<i>1,00</i>

Fonte: Censimento popolazione e abitazioni e archivi Regione Toscana

\*Non vi rientra il Comune di Barberino Valdelsa, che è stato incluso nel SEL Chianti fiorentino, per essere mantenuto nel LODE di Firenze

Tab.23 Tendenze insediative per SEL

	Var. % residenti 03- 93	Var. % famiglie 01- 91	Var. % addetti 01-91 (al netto delle costruz.)	Dimensione familiare media	% pop. <5 anni al 2003	Stranieri per 100 residenti al 2003	% presenze turistiche su tot. regionale
Alta Valdelsa*	9,7	18,6	12,0	2,6	4,5	4,9	1,4
Area urbana senese	-2,0	6,3	7,7	2,2	3,4	3,5	2,6
Crete senesi	6,4	12,0	-5,0	2,5	3,9	5,4	0,4
Val di Merse	7,8	14,8	3,9	2,4	4,2	7,2	0,8
Chianti senese	12,6	23,1	-4,9	2,5	4,4	8,1	1,0
Val di Chiana senese	0,1	6,7	-3,7	2,5	3,5	4,1	4,5
Amiata-Val d'Orcia	-3,6	2,5	-3,4	2,4	3,5	3,1	0,8
Totale LODE	2,9	10,3	3,8	2,4	3,8	4,6	11,6
<i>TOSCANA</i>	<i>1,1</i>	<i>9,7</i>	<i>3,8</i>	<i>2,5</i>	<i>4,0</i>	<i>4,6</i>	<i>100,0</i>

Fonte: Censimento popolazione e abitazioni, popolazione anagrafica e archivi Regione Toscana

\*Non vi rientra il Comune di Barberino Valdelsa, che è stato incluso nel SEL Chianti fiorentino, per essere mantenuto nel LODE di Firenze

Il disagio abitativo espresso, misurato tramite il numero di famiglie in lista di attesa per gli alloggi pubblici o che ricevono un contributo pubblico per il pagamento dell'affitto, risulta complessivamente contenuto e fortemente concentrato nelle due aree suddette, in particolare nei comuni di Poggibonsi e Colle Valdelsa e nel capoluogo provinciale. In quest'ultimo la forte domanda di spazi urbani per le attività terziarie e la presenza dell'università giocano un ruolo cruciale nel determinare elevati valori immobiliari.

In termini dinamici, il LODE negli ultimi 10 anni ha visto crescere complessivamente la popolazione, in particolar modo lungo la direttrice Siena-Firenze. Anche nel LODE senese, infine, appare con sempre maggiore evidenza il fenomeno del decentramento delle residenze, che per il momento interessa il capoluogo e i comuni della prima cerchia, tutti cresciuti con tassi compresi fra il 16% e il 7%.

#### 5.10 Il LODE di Grosseto

In questo LODE vive circa il 6% della popolazione regionale e il 5% dei residenti nei comuni classificati ad alta tensione abitativa; si concentrano il 4% degli addetti regionali e il 14% delle presenze turistiche. E' il LODE con la più bassa densità di popolamento, i cui residenti appaiono prevalentemente concentrati nel capoluogo provinciale e lungo la costa. Le aree costiere, fortemente attrattive nei confronti del turismo balneare, risentono inoltre dell'innalzamento dei valori immobiliari ad esso connesso.

Tab.24 Caratteristiche insediative per SEL

	Residenti al 2001	% residenti su totale	Abitanti per Km <sup>2</sup>	% res. comuni a tensione ab.	% famiglie in lista di attesa ERP	% famiglie beneficiarie sost. affitto	Rapporto addetti/occup. (stime '01)
Colline metallifere	43.696	20,7	54	55,4	2,0	1,0	0,86
Amiata grossetano	19.253	9,1	27	0,0	0,3	0,4	0,89
Area grossetana	93.202	44,2	70	84,3	1,6	1,2	1,01
Costa d'argento	35.629	16,9	48	0,0	2,2	1,0	0,95
Colline dell'Albegna	19.306	9,1	21	0,0	0,6	0,3	0,95
Totale LODE	211.086	100,0	47	48,7	1,6	1,0	0,96
<i>TOSCANA</i>	<i>3.497.806</i>	<i>7,7</i>	<i>152</i>	<i>58,5</i>	<i>1,8</i>	<i>1,1</i>	<i>1,00</i>

Fonte: Censimento popolazione e abitazioni e archivi Regione Toscana

Tab.25 Tendenze insediative per SEL

	Var. % residenti 03- 93	Var. % famiglie 01- 91	Var. % addetti 01-91 (al netto delle costruz.)	Dimensione familiare media	% pop. <5 anni al 2003	Stranieri per 100 residenti al 2003	% presenze turistiche su tot. regionale
Colline metallifere	-0,2	8,3	2,5	2,3	3,4	4,0	2,5
Amiata grossetano	-5,9	3,2	1,1	2,1	2,8	4,7	0,4
Area grossetana	1,7	9,1	1,0	2,4	3,7	3,1	6,9
Costa d'argento	-2,3	7,2	2,1	2,5	3,7	2,9	3,7
Colline dell'Albegna	-4,7	4,5	-4,4	2,3	3,0	4,2	0,6
Totale LODE	-0,7	7,5	1,1	2,4	3,5	3,5	14,1
<i>TOSCANA</i>	<i>1,1</i>	<i>9,7</i>	<i>3,8</i>	<i>2,5</i>	<i>4,0</i>	<i>4,6</i>	<i>100,0</i>

Fonte: Censimento popolazione e abitazioni, popolazione anagrafica e archivi Regione Toscana

Il disagio abitativo espresso, misurato tramite il numero di famiglie in lista di attesa per gli alloggi pubblici o che ricevono un contributo pubblico per il pagamento dell'affitto, risulta complessivamente contenuto e fortemente concentrato nelle aree suddette, in particolare nei comuni di Follonica, Castiglion della Pescaia, Capalbio, Monte Argentario e Grosseto.

In termini dinamici, il LODE negli ultimi 10 anni ha visto diminuire quasi ovunque la popolazione, con le sole eccezioni dei comuni di Grosseto e Scarlino.

### 5.11 Il LODE di Prato

In questo LODE vive circa il 7% della popolazione regionale e il 9% dei residenti nei comuni classificati ad alta tensione abitativa; si concentrano l'8% degli addetti regionali e l'1% delle presenze turistiche. Il LODE mostra una forte dicotomia fra l'area della Val di Bisenzio quella pratese vera e propria, determinata da caratteristiche agli antipodi, sia per quanto riguarda gli aspetti morfologici (la prima è un'area prevalentemente montana), sia per quanto attiene al modello di sviluppo economico, con la forte caratterizzazione manifatturiera dell'area pianeggiante.

Le pressioni abitative maggiori si registrano, dunque, nell'area a valle e sono accresciute dalla presenza di almeno altre due variabili cruciali: l'insediamento di una notevole comunità cinese, attratta dalla specializzazione produttiva locale e l'influsso esercitato dal processo di decentramento urbano innescato dal vicino capoluogo regionale.

Tab.26 Caratteristiche insediative per SEL\*

	Residenti al 2001	% residenti su totale	Abitanti per Km <sup>2</sup>	% res. comuni a tensione ab.	% famiglie in lista di attesa ERP**	% famiglie beneficarie sost. affitto	Rapporto addetti/occup. (stime '01)
Val di Bisenzio	34.908	15,3	156	50,1	0,9	0,8	1,08
Area pratese	192.978	84,7	1.357	89,4	1,3	1,1	0,98
Totale LODE	227.886	100,0	624	41,7	1,2	1,1	1,00
TOSCANA	3.497.806	7,7	152	58,5	1,8	1,1	1,00

Fonte: Censimento popolazione e abitazioni e archivi Regione Toscana

\*Il SEL pratese in realtà non riporta tale distinzione, aggiunta perché significativa nello spiegare le dinamiche residenziali all'interno del SEL

\*\* i dati comunali sono stati riattribuiti dal totale provinciale

Tab.27 Tendenze insediative per SEL\*

	Var. % residenti 03- 93	Var. % famiglie 01- 91	Var. % addetti 01-91 (al netto delle costruz.)	Dimensione familiare media	% pop. <5 anni al 2003	Stranieri per 100 residenti al 2003	% presenze turistiche su tot. regionale
Val di Bisenzio	4,2	14,5	4,4	2,8	4,1	4,1	0,0
Area pratese	7,1	17,1	11,3	2,7	4,6	7,5	1,1
Totale LODE	6,6	16,7	10,0	2,7	4,5	7,0	1,1
TOSCANA	1,1	9,7	3,8	2,5	4,0	4,6	100,0

Fonte: Censimento popolazione e abitazioni, popolazione anagrafica e archivi Regione Toscana

\*Il SEL pratese in realtà non riporta tale distinzione, aggiunta perché significativa nello spiegare le dinamiche residenziali all'interno del SEL

Nonostante la forte concentrazione locale di fattori di pressione, il disagio abitativo espresso, misurato tramite il numero di famiglie in lista di attesa per gli alloggi pubblici o che ricevono un contributo pubblico per il pagamento dell'affitto, risulta ancora complessivamente contenuto.

In termini dinamici, il LODE negli ultimi 10 anni ha visto crescere ulteriormente la popolazione residente, soprattutto nell'area pianeggiante, con un picco di variazione del +27% nel comune di Carmignano. Tale andamento conferma i timori di realizzazione di una ininterrotta striscia di edificazione lungo l'asse Firenze-Prato-Pistoia.

## 6. Un indicatore sintetico del fabbisogno abitativo

L'analisi fin qui condotta ha mostrato come il fabbisogno abitativo dipenda da più fattori esplicativi, di cui i più importanti sono la struttura per età della popolazione, la composizione delle famiglie, le tendenze demografiche, ma anche la forza dei sistemi produttivi locali e il loro grado di attrattività turistica. Il fabbisogno abitativo appare inoltre fortemente differenziato territorialmente, come si è cercato di mostrare nei paragrafi precedenti.

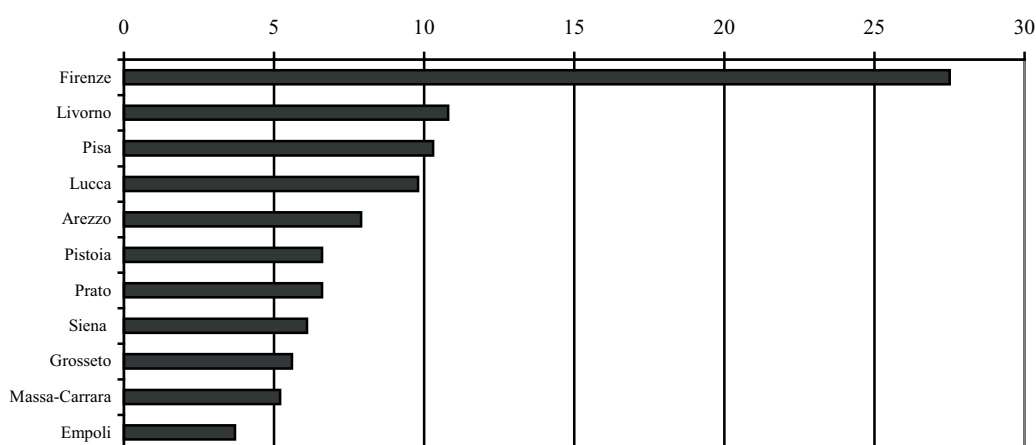
Si ritiene utile, a conclusione dell'analisi, proporre un indicatore sintetico che tenga conto di tutte le variabili considerate e che sia in grado di creare una sorta di graduatoria delle diverse aree regionali in merito all'intensità del fabbisogno abitativo.

L'indicatore proposto tiene conto delle seguenti variabili:

- 1) la percentuale dei residenti nei comuni classificati ad alta tensione abitativa<sup>5</sup> pesata sul corrispondente totale regionale (fonte: censimento 2001);
- 2) la percentuale di famiglie che esprimono in maniera esplicita un disagio residenziale, ottenuta come somma delle famiglie in lista di attesa per gli alloggi ERP e delle famiglie aventi i requisiti per ottenere un contributo pubblico per il pagamento dell'affitto, pesata sul corrispondente totale regionale (fonte: censimento 2001 e archivi regionali);
- 3) il rapporto tra addetti e occupati, misurato tramite il raffronto dei flussi pendolari per motivi di lavoro in entrata e in uscita dai comuni (fonte: stime dal censimento 2001);
- 4) la percentuale della popolazione con età inferiore ai 5 anni sul corrispondente totale regionale (fonte: popolazione anagrafica 2003);
- 5) la percentuale di popolazione straniera sul corrispondente totale regionale (fonte: popolazione anagrafica 2003);
- 6) la percentuale delle presenze turistiche sul corrispondente totale regionale (fonte: archivio regionale 2003).

Alle variabili considerate è stato attribuito un diverso peso, in considerazione della diversa importanza assunta da ciascuna nel determinare il fabbisogno abitativo. Il peso maggiore (50% del totale) è stato attribuito alla domanda sociale espressa, in considerazione del fatto che si tratta dell'unica misurazione esplicita del disagio abitativo. Considerazioni simili valgono anche per la quota di persone residenti nei comuni ad alta tensione abitativa, cui è stato attribuito un peso pari al 35% del totale. Valori minori sono stati invece attribuiti alle rimanenti variabili, che sono tutte stimatori di un potenziale disagio abitativo, indotto rispettivamente da una tendenza demografica potenzialmente in crescita (rappresentata dalla quota di popolazione in età infantile e dalla presenza di stranieri, mediamente più giovani dei connazionali e con più alti tassi di fecondità), da un'offerta di posti di lavoro superiore alla disponibilità di manodopera locale che potrebbe tradursi in un incremento di residenti e dalle presenze turistiche che influiscono in maniera significativa sul rialzo dei valori immobiliari. Il risultato è quello visibile nel grafico successivo, dove è mostrato il valore di ogni LODE, fatto 100 il totale regionale.

*Graf. 3 Indicatore sintetico del fabbisogno abitativo per LODE. (Toscana = 100)*



Come era già stato più volte messo in evidenza nell'analisi precedente, emerge con chiarezza anche in questo caso come il disagio abitativo sia un fenomeno prevalentemente urbano, che in Toscana interessa soprattutto l'area fiorentina.

<sup>5</sup> Si tratta di un indicatore complesso costruito secondo la metodologia riportata nella Deliberazione della Giunta Regionale n.131 del 17 Febbraio 2003.

## 7. Appendice statistica

### 7.1 Indicatore sintetico del fabbisogno abitativo per SEL e LODE

	Fabbisogno abitativo TOSCANA = 100
SEL Lunigiana	0,61
SEL Massa-Carrara	4,57
TOTALE LODE MASSA-CARRARA	5,19
SEL Garfagnana	0,31
SEL Valle del Serchio	0,32
SEL Versilia	4,91
SEL Area lucchese	4,30
TOTALE LODE LUCCA	9,85
SEL Val di Nievole	2,09
SEL Montagna pistoiese	0,16
SEL Area urbana pistoiese	4,32
TOTALE LODE PISTOIA	6,57
SEL Mugello	1,25
SEL Val di Sieve	0,77
SEL Area urbana fiorentina	23,52
SEL Chianti Fiorentino	1,06
SEL Valdarno Nord	0,78
TOTALE LODE FIRENZE	27,50
SEL Area urbana empoiese	2,91
SEL Bassa Valdelsa	0,84
TOTALE LODE EMPOLI	3,75
SEL Area livornese	6,42
SEL Val di Cecina costa	2,07
SEL Val di Cornia	1,51
SEL Arcipelago	0,77
TOTALE LODE LIVORNO	10,77
SEL Valdarno inferiore	1,51
SEL Valdera	2,32
SEL Area pisana	5,94
SEL Val di Cecina interno	0,59
TOTALE LODE PISA	10,36
SEL Valdarno Sud	1,33
SEL Casentino	0,56
SEL Valtiberina	0,50
SEL Area aretina	4,81
SEL Val di Chiana aretina	0,62
TOTALE LODE AREZZO	7,82
SEL Alta Valdelsa	2,05
SEL Area urbana senese	2,14
SEL Crete senesi	0,23
SEL Val di Merse	0,27
SEL Chianti senese	0,27
SEL Val di Chiana senese	0,84
SEL Amiata-Orcia	0,26
TOTALE LODE SIENA	6,06
SEL Colline Metallifere	1,33
SEL Amiata grossetano	0,21
SEL Area grossetana	3,08
SEL Costa d'Argento	0,78
SEL Colline dell'Albegna	0,20
TOTALE LODE GROSSETO	5,60
TOTALE LODE PRATO	6,54
<b>TOTALE TOSCANA</b>	<b>100,00</b>

N.B. Il comune di Barberino Valdelsa fa parte del LODE di Firenze, ma del SEL Alta Valdelsa.

## 7.2 Indicatore sintetico del fabbisogno abitativo per Zona Socio-Sanitaria e LODE

	Fabbisogno abitativo TOSCANA = 100
ASL Massa-Carrara –Zona Apuane	4,61
ASL Massa-Carrara –Zona Lunigiana	0,58
TOTALE LODE MASSA-CARRARA	5,19
ASL Versilia	4,74
ASL Lucca – Zona Piana di Lucca	4,30
ASL Lucca – Zona Valle del Serchio	0,63
ASL Lucca – Zona Alta Versilia	0,17
TOTALE LODE LUCCA	9,85
ASL Pistoia – Zona Pistoiese	4,48
ASL Pistoia – Zona Val di Nievole	2,09
TOTALE LODE PISTOIA	6,57
ASL Firenze – Zona Fiorentina Nord-Ovest	6,99
ASL Firenze –Zona Fiorentina Sud-Est	3,38
ASL Firenze –Zona Firenze	15,71
ASL Firenze –Zona Mugello	1,41
TOTALE LODE FIRENZE	27,50
ASL Empoli	3,75
TOTALE LODE EMPOLI	3,75
ASL Livorno – Zona Bassa Val di Cecina	2,28
ASL Livorno – Zona Elba	0,76
ASL Livorno – Zona Livornese	6,43
ASL Livorno – Zona Val di Cornia	1,53
TOTALE LODE LIVORNO	10,77
ASL Pisa –Zona Alta Val di Cecina	0,35
ASL Pisa –Zona Pisana	6,00
ASL Pisa –Zona Valdarno Inferiore	1,37
ASL Pisa –Zona Valdera	2,40
TOTALE LODE PISA	10,36
ASL Arezzo – Zona Aretina	4,81
ASL Arezzo – Zona Casentino	0,56
ASL Arezzo – Zona Val di Chiana Aretina	0,62
ASL Arezzo – Zona Val Tiberina	0,50
ASL Arezzo – Zona Valdarno Superiore	1,33
TOTALE LODE AREZZO	7,82
ASL Siena –Zona Alta Val d'Elsa	2,05
ASL Siena –Zona Amiata Senese	0,12
ASL Siena –Zona Senese	3,01
ASL Siena –Zona Val di Chiana Senese	0,88
TOTALE LODE SIENA	6,06
ASL Grosseto –Zona Amiata Grossetano	0,16
ASL Grosseto –Zona Colline dell'Albegna	0,93
ASL Grosseto –Zona Colline Metalifere	1,33
ASL Grosseto –Zona Grossetana	3,18
TOTALE LODE GROSSETO	5,60
ASL Prato	6,54
TOTALE LODE PRATO	6,54
<b>TOTALE TOSCANA</b>	<b>100,00</b>

N.B. I comuni di Casale M., Castellina M., Guardistallo, Montescudaio, Riparbella, Santa Luce e Monteverdi M. fanno parte del LODE di Pisa, ma della ASL di Livorno (Zone Bassa Val di Cecina e Val di Cornia)



## 7.3 Indicatore sintetico del fabbisogno abitativo per Comunità Montana e LODE

	Fabbisogno abitativo TOSCANA = 100
CM Lunigiana	0,61
Non Comunità Montana	4,26
TOTALE LODE MASSA-CARRARA	5,19
CM Valle del Serchio*	0,37
CM Garfagnana	0,31
CM Alta Versilia	1,44
Non Comunità Montana	8,04
TOTALE LODE LUCCA	9,85
CM Appennino Pistoiese	0,93
Non Comunità Montana	5,64
TOTALE LODE PISTOIA	6,57
CM Mugello	1,25
CM Montagna Fiorentina	0,96
Non Comunità Montana	25,29
TOTALE LODE FIRENZE	27,50
Non Comunità Montana	3,75
TOTALE LODE EMPOLI	3,75
CM Elba e Capraia	0,77
Non Comunità Montana	9,98
TOTALE LODE LIVORNO	10,77
CM Alta Val di Cecina	0,37
Non Comunità Montana	9,99
TOTALE LODE PISA	10,36
CM Casentino	0,85
CM Valtiberina	0,50
CM Pratomagno	0,19
Non Comunità Montana	6,28
TOTALE LODE AREZZO	7,82
CM Amiata Senese	0,12
CM Cetona	0,46
CM Val di Merse	0,38
Non Comunità Montana	5,10
TOTALE LODE SIENA	6,06
Cm Amiata Grossetano	0,21
CM Colline Metallifere	0,32
CM Colline del Fiora	0,20
Non Comunità Montana	4,89
TOTALE LODE GROSSETO	5,60
CM Val di Bisenzio	0,70
Non Comunità Montana	5,85
TOTALE LODE PRATO	6,54
<b>TOTALE TOSCANA</b>	<b>100,00</b>

N.B. Il comune di Montagnoso fa parte del LODE di Massa-Carrara, ma della Comunità Montana Alta Versilia, mentre il comune di Sassetta fa parte del LODE di Livorno, ma della Comunità Montana Colline Metallifere

\* La CM Valle del Serchio comprende anche i comuni di Pescaglia e Villa Basilica, formalmente appartenenti ancora alla CM Area Lucchese, la cui esistenza è rimasta in sospeso per il fatto che i Comuni di Lucca e Capannoni che ne facevano parte non possono permanervi perché la loro dimensione demografica è superiore a quella prevista per legge.

## 7.4 Caratteristiche insediative e indicatore sintetico del fabbisogno abitativo per Comune e LODE

	% res. tensione ab. su totale reg.	% famiglie disagio ab. su totale reg.	Rapporto addetti/attivi	% pop. <5 anni su totale reg.	% stranieri su totale reg.	% turisti su totale reg.	Fabbisogno abitativo
Aulla	0,0	0,3	1,1	0,2	0,2	0,0	0,18
Bagnone	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,02
Carrara	3,2	1,5	1,0	1,7	1,2	0,2	2,03
Casola in Lunigiana	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,01
Comano	0,0	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0	0,01
Filattiera	0,0	0,0	0,4	0,1	0,1	0,0	0,03
Fivizzano	0,0	0,1	0,7	0,2	0,1	0,0	0,05
Fosdinovo	0,0	0,0	0,5	0,1	0,1	0,0	0,04
Licciana Nardi	0,0	0,1	0,7	0,1	0,1	0,0	0,08
Massa	3,3	1,7	1,0	1,9	1,2	3,6	2,23
Montignoso	0,5	0,2	0,5	0,3	0,2	0,2	0,31
Mulazzo	0,0	0,0	0,6	0,1	0,0	0,1	0,03
Podenzana	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,01
Pontremoli	0,0	0,1	1,0	0,2	0,2	0,1	0,08
Tresana	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,02
Villafranca in Lunigiana	0,0	0,1	0,7	0,1	0,2	0,0	0,06
Zeri	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,01
TOTALE LODE MS	6,9	4,2	0,9	5,1	3,6	4,3	5,19
Altopascio	0,0	0,3	1,2	0,4	0,3	0,1	0,19
Bagni di Lucca	0,0	0,1	0,8	0,2	0,2	0,0	0,07
Barga	0,0	0,1	1,2	0,3	0,2	0,3	0,11
Borgo a Mozzano	0,0	0,1	1,2	0,2	0,2	0,1	0,08
Camaione	1,5	0,7	0,8	0,8	0,4	1,3	0,95
Camporgiano	0,0	0,0	0,4	0,1	0,0	0,0	0,02
Capannori	2,1	0,9	1,0	1,2	0,8	0,2	1,28
Careggine	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,01
Castelnuovo di Garfagnana	0,0	0,1	1,4	0,2	0,0	0,1	0,09
Castiglione di Garfagnana	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,02
Coreglia Antelminelli	0,0	0,1	0,7	0,1	0,1	0,0	0,06
Fabbriche di Vallico	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,01
Forte dei Marmi	0,0	0,0	1,4	0,2	0,1	1,2	0,07
Fosciandora	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,00
Galliciano	0,0	0,1	0,8	0,1	0,1	0,0	0,06
Giuncugnano	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,01
Lucca	4,0	2,0	1,1	2,3	2,0	0,9	2,65
Massarosa	1,0	0,6	0,6	0,6	0,3	0,0	0,70
Minucciano	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,1	0,01
Molazzana	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,01
Montecarlo	0,0	0,1	0,6	0,1	0,1	0,0	0,05
Pescaglia	0,0	0,0	0,8	0,1	0,1	0,0	0,03
Piazza al Serchio	0,0	0,0	0,7	0,1	0,0	0,0	0,01
Pietrasanta	0,0	0,5	1,0	0,6	0,4	1,3	0,34
Pieve Fosciana	0,0	0,0	0,8	0,1	0,0	0,0	0,02
Porcari	0,0	0,1	1,8	0,2	0,2	0,0	0,09
San Romano in Garfagnana	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,01
Seravezza	0,0	0,2	0,8	0,3	0,2	0,1	0,15
Sillano	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,01
Stazzema	0,0	0,0	0,5	0,1	0,1	0,0	0,03
Vagli Sotto	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,01
Vergemoli	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,01
Viareggio	3,0	2,8	1,1	1,8	1,5	2,4	2,67
Villa Basilica	0,0	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0	0,02
Villa Collemandina	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,01
TOTALE LODE LU	11,5	8,8	1,0	10,3	7,6	8,5	9,85
Abetone	0,0	0,0	1,3	0,0	0,0	0,2	0,02
Agliaiana	0,7	0,4	0,7	0,5	0,3	0,0	0,51
Buggiano	0,0	0,3	0,6	0,3	0,2	0,0	0,16
Cutigliano	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0	0,2	0,02

Lamporecchio	0,0	0,2	0,7	0,2	0,2	0,3	0,11
Larciano	0,0	0,1	1,0	0,2	0,2	0,0	0,09
Marliana	0,0	0,0	0,3	0,1	0,1	0,0	0,02
Massa e Cozzile	0,0	0,2	1,1	0,2	0,2	0,0	0,14
Monsummano Terme	0,0	0,6	0,8	0,6	0,4	0,1	0,37
Montale	0,5	0,3	0,8	0,3	0,2	0,0	0,34
Montecatini Terme	0,0	0,5	1,2	0,6	1,2	4,7	0,46
Pescia	0,0	0,7	1,1	0,5	0,4	0,2	0,43
Pieve a Nievole	0,0	0,2	0,8	0,3	0,2	0,0	0,12
Pistoia	4,1	1,8	1,0	2,3	2,6	0,3	2,63
Piteglio	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,01
Ponte Buggianese	0,0	0,2	0,7	0,2	0,2	0,0	0,13
Quarrata	1,1	0,6	0,9	0,8	0,7	0,0	0,77
Sambuca Pistoiese	0,0	0,0	0,3	0,1	0,1	0,0	0,02
San Marcello Pistoiese	0,0	0,1	1,0	0,1	0,1	0,1	0,07
Serravalle Pistoiese	0,0	0,1	0,7	0,3	0,3	0,1	0,07
Uzzano	0,0	0,0	0,5	0,2	0,1	0,0	0,04
Chiesina Uzzanese	0,0	0,0	0,8	0,1	0,1	0,1	0,05
TOTALE LODE PT	6,4	6,4	0,9	7,9	7,5	6,5	6,6
Bagno a Ripoli	1,2	0,8	0,8	0,7	0,5	0,1	0,88
Barberino di Mugello	0,0	0,2	0,8	0,3	0,2	0,2	0,15
Barberino Val d'Elsa	0,0	0,1	2,0	0,1	0,1	0,3	0,11
Borgo San Lorenzo	0,0	0,7	0,9	0,5	0,4	0,2	0,40
Calenzano	0,7	0,4	1,9	0,4	0,3	0,5	0,54
Campi Bisenzio	1,8	1,4	1,0	1,4	1,8	0,2	1,52
Dicomano	0,0	0,2	0,4	0,1	0,1	0,1	0,14
Fiesole	0,0	0,2	0,5	0,4	0,4	0,4	0,13
Figline Valdarno	0,0	0,5	1,0	0,5	0,4	1,0	0,34
Firenze	17,4	15,6	1,4	10,0	17,4	16,4	15,71
Firenzuola	0,0	0,1	0,9	0,1	0,2	0,0	0,09
Greve in Chianti	0,0	0,3	0,7	0,5	0,6	0,3	0,23
Impruneta	0,7	0,3	0,6	0,4	0,5	0,3	0,47
Incisa in Val d'Arno	0,0	0,1	0,5	0,2	0,3	0,0	0,10
Lastra a Signa	0,9	0,5	0,6	0,6	0,4	0,1	0,60
Londa	0,0	0,0	0,5	0,1	0,1	0,0	0,02
Marradi	0,0	0,2	0,7	0,1	0,1	0,0	0,12
Palazzuolo sul Senio	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,1	0,02
Pelago	0,0	0,1	0,7	0,2	0,2	0,1	0,08
Pontassieve	0,0	0,6	0,7	0,6	0,5	0,3	0,36
Reggello	0,0	0,3	0,6	0,5	0,3	0,5	0,19
Rignano sull'Arno	0,0	0,3	0,5	0,3	0,1	0,2	0,16
Rufina	0,0	0,2	0,6	0,2	0,1	0,0	0,11
S.Casciano Val di Pesa	0,0	0,3	0,6	0,5	0,5	0,2	0,22
San Godenzo	0,0	0,1	0,5	0,0	0,0	0,0	0,05
San Piero a Sieve	0,0	0,2	0,6	0,1	0,1	0,1	0,13
Scandicci	2,5	1,5	0,8	1,5	1,0	0,3	1,76
Scarperia	0,0	0,2	0,9	0,2	0,2	0,1	0,13
Sesto Fiorentino	2,3	1,7	1,0	1,3	1,0	0,5	1,78
Signa	0,8	0,5	0,7	0,6	0,5	0,1	0,60
Tavarnelle Val di Pesa	0,0	0,2	1,3	0,2	0,3	0,2	0,15
Vaglia	0,0	0,1	0,3	0,2	0,1	0,2	0,06
Vicchio	0,0	0,3	0,5	0,2	0,2	0,1	0,15
TOTALE LODE FI	28,3	28,3	1,1	23,2	28,6	22,9	27,5
Capraia e Limite	0,0	0,1	0,5	0,2	0,1	0,1	0,06
Castelfiorentino	0,0	0,5	0,8	0,5	0,5	0,1	0,33
Cerreto Guidi	0,0	0,3	0,8	0,3	0,4	0,0	0,20
Certaldo	0,0	0,6	0,8	0,4	0,5	0,2	0,35
Empoli	2,2	1,4	1,1	1,4	1,6	0,1	1,60
Fucecchio	0,0	0,8	0,9	0,6	0,9	0,0	0,47
Gambassi Terme	0,0	0,1	0,9	0,1	0,1	0,1	0,09
Montaione	0,0	0,1	0,9	0,1	0,1	0,6	0,07
Montelupo Fiorentino	0,0	0,3	0,8	0,4	0,1	0,1	0,20
Montespertoli	0,0	0,2	0,7	0,4	0,3	0,2	0,17

Vinci	0,0	0,3	1,0	0,4	0,5	0,1	0,20
TOTALE LODE EMP	2,2	4,7	0,9	5,1	5,1	1,6	3,7
Bibbona	0,0	0,1	0,8	0,1	0,1	2,5	0,10
Campiglia Marittima	0,0	0,3	0,8	0,3	0,2	0,2	0,19
Campo nell'Elba	0,0	0,0	1,0	0,1	0,1	1,8	0,07
Capoliveri	0,0	0,1	1,0	0,1	0,2	2,3	0,10
Capraia Isola	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,1	0,01
Castagneto Carducci	0,0	0,2	0,9	0,2	0,3	1,6	0,17
Cecina	0,0	1,0	0,9	0,6	0,4	1,9	0,59
Collesalveti	0,8	0,3	0,6	0,5	0,2	0,1	0,46
Livorno	7,6	5,8	1,0	4,0	2,6	0,9	5,96
Marciana	0,0	0,0	0,9	0,1	0,1	0,7	0,03
Marciana Marina	0,0	0,0	0,9	0,1	0,0	0,4	0,02
Piombino	1,7	0,9	1,3	0,8	0,3	1,5	1,17
Porto Azzurro	0,0	0,0	1,0	0,1	0,1	0,5	0,05
Portoferraio	0,0	0,7	1,2	0,3	0,4	1,8	0,44
Rio Marina	0,0	0,0	0,8	0,0	0,0	0,4	0,03
Rio nell'Elba	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,3	0,02
Rosignano Marittimo	1,5	1,1	0,9	0,8	0,5	1,5	1,21
San Vincenzo	0,0	0,1	0,8	0,2	0,1	1,5	0,09
Sassetta	0,0	0,0	0,7	0,0	0,1	0,0	0,02
Suvereto	0,0	0,1	0,7	0,1	0,1	0,0	0,04
TOTALE LODE LI	11,6	10,7	0,9	8,6	5,7	20,0	57,4
Bientina	0,0	0,1	1,1	0,2	0,1	0,0	0,08
Buti	0,0	0,1	0,4	0,2	0,1	0,0	0,04
Calci	0,0	0,1	0,3	0,2	0,1	0,1	0,09
Calcinaia	0,0	0,1	1,2	0,3	0,1	0,1	0,10
Capannoli	0,0	0,1	0,5	0,2	0,1	0,0	0,08
Casale Marittimo	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0	0,2	0,03
Casciana Terme	0,0	0,1	0,7	0,1	0,1	0,2	0,08
Cascina	1,9	0,9	0,5	1,1	0,7	0,1	1,19
Castelfranco di Sotto	0,0	0,5	1,0	0,3	0,3	0,0	0,31
Castellina Marittima	0,0	0,1	0,8	0,1	0,1	0,0	0,05
Castelnuovo di V. Cecina	0,0	0,1	0,5	0,1	0,1	0,0	0,05
Chianni	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,02
Crespina	0,0	0,1	0,6	0,1	0,1	0,0	0,06
Fauglia	0,0	0,1	0,9	0,1	0,1	0,0	0,05
Guardistallo	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,1	0,03
Lajatico	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,02
Lari	0,0	0,1	1,1	0,2	0,1	0,0	0,09
Lorenzana	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,01
Montecatini Val Cecina	0,0	0,0	0,7	0,0	0,1	0,1	0,02
Montescudaio	0,0	0,1	1,0	0,0	0,1	0,2	0,05
Monteverdi Marittimo	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,02
Montopoli in Val d'Arno	0,0	0,3	0,7	0,3	0,2	0,1	0,19
Orciano Pisano	0,0	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0	0,01
Palaia	0,0	0,0	0,4	0,1	0,1	0,1	0,04
Peccioli	0,0	0,1	0,8	0,1	0,1	0,1	0,06
Pisa	4,4	3,0	1,6	2,2	3,2	4,0	3,42
Pomarance	0,0	0,1	1,2	0,1	0,2	0,1	0,10
Ponsacco	0,0	0,5	0,7	0,4	0,2	0,0	0,28
Pontedera	1,2	1,5	1,7	0,7	0,8	0,1	1,26
Riparbella	0,0	0,0	0,6	0,0	0,1	0,1	0,02
San Giuliano Terme	1,5	0,8	0,5	0,9	0,5	0,3	0,99
San Miniato	0,0	0,7	0,8	0,8	0,7	0,1	0,44
Santa Croce sull'Arno	0,0	0,7	1,9	0,4	0,5	0,0	0,44
Santa Luce	0,0	0,1	0,8	0,0	0,0	0,0	0,04
Santa Maria a Monte	0,0	0,2	0,8	0,3	0,2	0,0	0,14
Terricciola	0,0	0,1	0,7	0,1	0,0	0,0	0,06
Vecchiano	0,0	0,2	0,4	0,3	0,2	0,1	0,15
Vicopisano	0,0	0,1	0,8	0,2	0,1	0,0	0,10
Volterra	0,0	0,3	1,0	0,2	0,2	0,4	0,18
TOTALE LODE PI	9,0	11,4	1,0	10,9	9,5	6,9	10,4

Anghiari	0,0	0,1	0,7	0,1	0,2	0,0	0,09
Arezzo	4,5	4,1	1,2	2,6	3,8	0,6	3,96
Badia Tedalda	0,0	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0	0,01
Bibbiena	0,0	0,3	1,1	0,3	0,4	0,0	0,20
Bucine	0,0	0,1	0,6	0,3	0,2	0,1	0,08
Capolona	0,2	0,0	0,8	0,1	0,1	0,0	0,12
Caprese Michelangelo	0,0	0,0	0,5	0,0	0,1	0,0	0,01
Castel Focognano	0,0	0,0	0,7	0,1	0,1	0,0	0,04
Castelfranco di Sopra	0,0	0,0	0,9	0,1	0,0	0,0	0,03
Castel San Niccolò	0,0	0,1	0,7	0,1	0,1	0,0	0,05
Castiglion Fibocchi	0,1	0,0	1,1	0,1	0,1	0,0	0,07
Castiglion Fiorentino	0,0	0,2	0,9	0,4	0,4	0,2	0,17
Cavriglia	0,0	0,2	0,6	0,3	0,1	0,1	0,14
Chitignano	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,02
Chiusi della Verna	0,0	0,0	1,4	0,1	0,1	0,1	0,03
Civitella in Val di Chiana	0,4	0,2	1,1	0,3	0,2	0,0	0,29
Cortona	0,0	0,2	0,8	0,5	0,7	0,4	0,18
Foiano della Chiana	0,0	0,3	0,8	0,3	0,3	0,0	0,19
Laterina	0,0	0,1	0,9	0,1	0,1	0,0	0,07
Loro Ciuffenna	0,0	0,1	0,5	0,2	0,1	0,1	0,05
Lucignano	0,0	0,1	0,8	0,1	0,1	0,0	0,05
Marciano della Chiana	0,0	0,0	0,9	0,1	0,1	0,0	0,04
Montemignaio	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,01
Monterchi	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,01
Monte San Savino	0,4	0,1	0,9	0,2	0,2	0,1	0,20
Montevarchi	0,0	0,6	1,0	0,6	0,7	0,1	0,36
Ortignano Raggiolo	0,0	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0	0,02
Pergine Valdarno	0,0	0,0	0,6	0,1	0,1	0,0	0,03
Pian di Scò	0,0	0,0	0,6	0,2	0,1	0,0	0,04
Pieve Santo Stefano	0,0	0,1	1,1	0,1	0,1	0,0	0,07
Poppi	0,0	0,1	1,0	0,2	0,3	0,1	0,10
Pratovecchio	0,0	0,0	1,1	0,1	0,2	0,0	0,04
San Giovanni Valdarno	0,0	0,6	0,8	0,5	0,4	0,0	0,36
Sansepolcro	0,0	0,4	1,2	0,4	0,4	0,1	0,27
Sestino	0,0	0,0	0,9	0,0	0,1	0,0	0,04
Stia	0,0	0,1	0,6	0,1	0,2	0,0	0,05
Subbiano	0,3	0,1	0,8	0,2	0,2	0,0	0,17
Talla	0,0	0,0	0,4	0,0	0,1	0,0	0,01
Terranuova Bracciolini	0,0	0,3	1,2	0,4	0,3	0,1	0,18
TOTALE LODE AR	5,9	8,8	0,9	9,2	10,6	2,5	7,8
Abbadia San Salvatore	0,0	0,1	0,8	0,2	0,1	0,2	0,05
Asciano	0,0	0,0	0,6	0,2	0,2	0,1	0,05
Buonconvento	0,0	0,1	0,6	0,1	0,1	0,1	0,04
Casole d'Elsa	0,0	0,1	1,3	0,1	0,1	0,1	0,08
Castellina in Chianti	0,0	0,0	1,1	0,1	0,2	0,4	0,05
Castelnuovo Berardenga	0,0	0,1	0,4	0,2	0,3	0,3	0,10
Castiglione d'Orcia	0,0	0,0	0,8	0,0	0,1	0,1	0,02
Cetona	0,0	0,0	0,6	0,1	0,1	0,0	0,03
Chianciano Terme	0,0	0,2	1,3	0,2	0,2	3,2	0,20
Chiusdino	0,0	0,0	0,7	0,1	0,1	0,3	0,03
Chiusi	0,0	0,2	1,2	0,2	0,2	0,2	0,13
Colle Val d'Elsa	0,0	0,9	0,7	0,7	0,7	0,2	0,52
Gaiole in Chianti	0,0	0,0	1,1	0,1	0,2	0,1	0,05
Montalcino	0,0	0,1	1,3	0,1	0,2	0,2	0,06
Montepulciano	0,0	0,2	1,0	0,3	0,3	0,4	0,17
Monteriggioni	0,0	0,0	1,0	0,2	0,1	0,2	0,05
Monteroni d'Arbia	0,0	0,1	0,5	0,2	0,3	0,0	0,09
Monticiano	0,0	0,1	0,8	0,0	0,1	0,1	0,04
Murlo	0,0	0,0	0,5	0,1	0,1	0,2	0,04
Piancastagnaio	0,0	0,0	1,2	0,1	0,0	0,0	0,04
Pienza	0,0	0,0	1,0	0,1	0,0	0,2	0,04
Poggibonsi	1,3	1,5	0,9	0,9	0,7	0,3	1,33
Radda in Chianti	0,0	0,1	1,2	0,1	0,1	0,1	0,07

Radicondoli	0,0	0,0	0,9	0,0	0,1	0,0	0,02
Rapolano Terme	0,0	0,0	0,8	0,1	0,2	0,2	0,03
San Casciano dei Bagni	0,0	0,0	0,8	0,0	0,1	0,1	0,02
San Gimignano	0,0	0,1	1,1	0,2	0,2	0,7	0,08
San Giovanni d'Asso	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,1	0,02
San Quirico d'Orcia	0,0	0,0	1,0	0,1	0,1	0,2	0,04
Sarteano	0,0	0,0	0,6	0,1	0,1	0,3	0,04
Siena	2,6	2,0	1,5	1,3	1,2	2,4	2,09
Sinalunga	0,0	0,2	1,0	0,3	0,2	0,1	0,14
Sovicille	0,0	0,2	0,6	0,3	0,3	0,3	0,16
Torrita di Siena	0,0	0,1	0,9	0,2	0,2	0,1	0,09
Trequanda	0,0	0,0	0,8	0,0	0,1	0,1	0,02
TOTALE LODE S	3,9	6,7	1,0	7,0	7,3	11,6	6,1
Arcidosso	0,0	0,0	0,9	0,1	0,1	0,1	0,04
Campagnatico	0,0	0,0	0,6	0,1	0,1	0,0	0,03
Capalbio	0,0	0,1	0,9	0,1	0,1	0,3	0,10
Castel del Piano	0,0	0,0	1,1	0,1	0,1	0,1	0,04
Castell'Azzara	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,01
Castiglion della Pescaia	0,4	0,3	1,1	0,2	0,1	3,6	0,38
Cinigiano	0,0	0,1	0,8	0,0	0,1	0,0	0,05
Civitella Paganico	0,0	0,0	0,7	0,1	0,1	0,1	0,04
Follonica	1,0	0,9	0,8	0,5	0,4	1,3	0,90
Gavorrano	0,0	0,2	0,6	0,2	0,3	0,3	0,14
Grosseto	3,5	2,1	1,1	2,0	1,2	3,1	2,50
Isola del Giglio	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,3	0,03
Magliano in Toscana	0,0	0,0	0,7	0,1	0,0	0,1	0,03
Manciano	0,0	0,1	1,0	0,1	0,2	0,5	0,07
Massa Marittima	0,0	0,2	0,9	0,2	0,2	0,4	0,14
Monte Argentario	0,0	0,4	1,0	0,4	0,2	0,4	0,23
Montieri	0,0	0,0	0,9	0,0	0,1	0,0	0,02
Orbetello	0,0	0,6	1,0	0,4	0,2	2,5	0,39
Pitigliano	0,0	0,0	1,0	0,1	0,1	0,1	0,03
Roccalbegna	0,0	0,0	0,8	0,0	0,1	0,0	0,01
Roccastrada	0,0	0,2	0,7	0,2	0,3	0,1	0,13
Santa Fiora	0,0	0,0	1,0	0,1	0,1	0,0	0,03
Scansano	0,0	0,1	0,9	0,1	0,2	0,1	0,05
Scarlino	0,2	0,1	1,6	0,1	0,1	0,5	0,12
Seggiano	0,0	0,0	0,6	0,0	0,1	0,0	0,01
Sorano	0,0	0,1	0,9	0,1	0,1	0,0	0,05
Monterotondo Marittimo	0,0	0,0	1,0	0,0	0,1	0,0	0,02
Semproniano	0,0	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0	0,01
TOTALE LODE GR	5,0	5,4	0,9	5,3	4,7	14,1	5,6
Cantagallo	0,0	0,0	0,9	0,1	0,1	0,0	0,03
Carmignano	0,0	0,2	0,6	0,5	0,3	0,1	0,15
Montemurlo	0,9	0,3	1,4	0,6	0,6	0,0	0,53
Poggio a Caiano	0,0	0,2	0,6	0,3	0,2	0,1	0,10
Prato	8,4	3,8	1,0	5,6	8,5	0,9	5,60
Vaiano	0,0	0,1	0,8	0,3	0,2	0,0	0,10
Vernio	0,0	0,1	0,4	0,1	0,1	0,0	0,04
TOTALE LODE PO	9,3	4,7	1,0	7,5	9,9	1,1	6,5
TOSCANA	100,0	100,0	1,0	100,0	100,0	100,0	100,00

**Allegato B****Programma di edilizia residenziale pubblica 2003-2005**

**Realizzazione di interventi finalizzati all'incremento e alla diversificazione dell'offerta di abitazioni in locazione.**

**Condizioni, procedure e termini per la predisposizione dell'Avviso Pubblico riservato ai Comuni Toscani.**

**1. Risorse finanziarie e tipologie di intervento**

Per la realizzazione di Programmi integrati di intervento finalizzati ad incrementare e diversificare l'offerta pubblica di abitazioni, il concorso finanziario della Regione ammonta complessivamente a Euro 50.334.000,00 ed è destinato:

per una quota <b>non inferiore al 50%</b>	al recupero/nuova costruzione di abitazioni da destinare alla locazione a canone controllato per periodi non inferiori a <b>25 anni</b> . E' facoltà dei Comuni stabilire in via permanente il vincolo di destinazione alla locazione degli alloggi fruanti del contributo regionale (locazione permanente).
per una quota <b>non superiore al 40%</b>	concorso alla realizz. di attrezzature/spazi pubblici collettivi che, per destinazione d'uso e gestione pubblica, siano finalizzati ad elevare la vivibilità dell'ambito insediativo del Programma integrato di intervento e a promuovere più alti livelli di partecipazione/coesione sociale.
per l'eventuale quota residua	al recupero/nuova costruzione di abitazioni da cedere/assegnare in proprietà (edilizia agevolata).

**2. Condizioni e criteri per l'assegnazione dei finanziamenti regionali**

L'assegnazione dei finanziamenti avviene tramite selezione pubblica e relativo Avviso pubblico da predisporre a cura degli uffici competenti della Direzione generale delle Politiche Territoriali e Ambientali nel rispetto di quanto stabilito dal Consiglio regionale (delib. C.R. 51/2004), delle normative vigenti e delle seguenti ulteriori specificazioni e direttive.

La partecipazione alla selezione pubblica regionale è riservata ai Comuni toscani che, a tal fine, in forma singola o associata, promuovono e predispongono apposite proposte di Programmi integrati di intervento.

Per ciascuna proposta di Programma integrato di intervento, l'ammissibilità al finanziamento regionale è in ogni caso subordinata a:

- la puntuale identificazione dell'ambito/porzione del tessuto insediativo interessato, da motivarsi in ragione degli elementi assunti a riferimento per la stima dei fabbisogni e il conseguente dimensionamento dei finanziamenti;
- la compresenza di una pluralità di funzioni (residenziali e non), di soggetti e di finanziamenti pubblici e privati;

- l'esplicitazione delle previste/non previste ulteriori agevolazioni (dirette e/o indirette) concesse ai Soggetti attuatori dai Comuni interessati;
- la conformità con le tipologie e le quote di cui al precedente punto 1.;
- la compresenza di abitazioni di diversa dimensione e destinazione (vendita/locazione, profilo socio-economico assegnatari), in conformità con le linee di politica abitativa concordate dai Comuni nell'ambito di ciascun L.O.D.E.;
- la previsione di un numero di alloggi fruienti del contributo non inferiore a **venti**;
- la puntuale identificazione delle diverse componenti della domanda di alloggi ritenute prioritarie (requisiti generali e specifici) e dei parametri quali-quantitativi per la determinazione dei canoni di locazione, in conformità con le linee di politica abitativa concordate dai Comuni nell'ambito di ciascun L.O.D.E. e con espresso riferimento alle eventuali ulteriori agevolazioni concesse dai Comuni interessati;
- la conformità con le disposizioni del Piano Strutturale, ivi compreso il dimensionamento massimo sostenibile degli insediamenti, e la comprovata sussistenza di condizioni tecnico-operative, urbanistiche e amministrative atte ad assicurare l'immediata **cantierabilità** degli interventi previsti.

### 3. Entità massima del contributo regionale

Per gli alloggi destinati alla locazione per periodi non inferiori a **25 anni**, l'entità massima del contributo in conto capitale è determinata nella misura del 35% del costo complessivo.

In caso di durata illimitata del vincolo alla locazione (locazione permanente), l'entità massima del contributo in conto capitale è determinata nella misura del 45% del costo complessivo.

Per gli alloggi destinati alla cessione/assegnazione in proprietà, l'entità massima del contributo in conto capitale è fissata dall'Avviso pubblico regionale con riferimento alle normative e procedure vigenti in materia di edilizia agevolata.

In fase di predisposizione delle proposte di Programmi integrati di intervento, il costo complessivo degli interventi è stimato con riferimento ai seguenti valori unitari:

Nuova costruzione (CTN)	Euro 1.240 /mq di Sc
Recupero primario (CTP)	Euro 925 /mq di Sc
Recupero secondario (CTS)	Euro 440 /mq di Sc

Per gli interventi ammessi al finanziamento, la definitiva determinazione del costo complessivo massimo ammissibile, da effettuarsi con riferimento al progetto esecutivo oggetto di concessione edilizia è regolata dalle norme tecniche e dal sistema dei costi applicabili all'edilizia residenziale agevolata al momento vigenti, anche in relazione alle linee guida e alle direttive di cui all'allegato 2 alla deliberazione della Giunta regionale n. 440 del 12.5.2003.

Laddove ne conseguisse un aumento del contributo stimato in fase di predisposizione della proposta di Programma di intervento, compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili, lo stesso è riconoscibile entro la misura massima del 3%.

In ogni caso, le superfici complessive definite in sede di proposta di Programma di intervento costituiscono il limite massimo di riferimento per il calcolo del contributo e, come tale, vincolo per la predisposizione dei progetti esecutivi da parte dei soggetti attuatori.

### 4. Requisiti degli assegnatari/acquirenti degli alloggi

Fermi restando il limite massimo del reddito familiare, fissato in proposito dalla deliberazione del Consiglio regionale n. 51 del 26 maggio 2004 (=Euro 38.734,27), e i requisiti generali stabiliti dalle normative vigenti in materia di edilizia agevolata, i requisiti specifici, le condizioni e i vincoli per



l'assegnazione in locazione e la cessione/assegnazione in proprietà degli alloggi oggetto del contributo regionale sono determinati dai Comuni previo accordo tra gli stessi in ambito L.O.D.E., in funzione delle priorità sociali fissate dal Programma integrato di intervento.

La definizione di nucleo familiare è quella stabilita dalla L.R. 96/96 e successive modificazioni.

## **5. Determinazione del canone di locazione**

In conformità con quanto preventivamente concordato nell'ambito di ciascun L.O.D.E., il canone di locazione è determinato dai Comuni competenti sulla base:

- delle fasce di reddito e di ogni altro requisito teso ad identificare, in relazione ai predeterminati obiettivi di politica abitativa, il profilo sociale ed economico dei Soggetti assegnatari degli alloggi;
- della dimensione quantitativa e qualitativa degli alloggi;
- della durata del periodo di locazione (oltre i 25 anni) nonché delle condizioni e dei criteri per la gestione e l'eventuale successiva alienazione delle abitazioni;
- della partecipazione finanziaria dei soggetti attuatori privati alla realizzazione dei programmi integrati di intervento e delle ulteriori agevolazioni concesse dal Comune (ICI, oneri di urbanizzazione e/o concessorii, assegnazione aree, quote edificazione convenzionata o privata ecc.).

In ogni caso e con riferimento ad ogni singolo programma integrato di intervento, a fronte del contributo regionale pari al 35% del costo complessivo massimo ammissibile (o 45% in caso di vincolo permanente alla locazione), il canone di locazione non può essere superiore al 75% di quello "concertato" di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Pena l'automatica revoca del contributo regionale, tutti gli elementi che concorrono alla determinazione del canone di locazione, puntualmente definiti e parametrati, devono essere riportati nell'apposita convenzione tra il Comune competente e il Soggetto attuatore/gestore, con il vincolo di trascrizione nei singoli contratti di locazione.

## **6. Erogazione dei finanziamenti e relative garanzie**

L'erogazione dei contributi a favore dei soggetti attuatori degli interventi, da effettuarsi ai sensi della legge 17 febbraio 1992, n. 179 – D.M. 5 agosto 1994 – Contributi di edilizia agevolata, resta comunque subordinata a:

- la stipula di apposita convenzione tra il comune interessato e i soggetti attuatori che specifichi ogni obbligo, condizione e vincolo a carico delle parti secondo quanto stabilito dall'Avviso pubblico regionale in ordine alla progettazione/esecuzione degli interventi, alla gestione degli alloggi di edilizia agevolata destinati alla locazione nonché alla cessione degli alloggi destinati alla vendita/assegnazione in proprietà.
- la costituzione da parte dei Soggetti attuatori privati (e dei Soggetti esecutori dei lavori in caso di diverso soggetto attuatore) di apposita *fideiussione* bancaria o polizza assicurativa stipulata con istituti abilitati a favore della Regione Toscana, di importo pari all'intero contributo regionale concesso;
- la presentazione da parte dei Soggetti attuatori delle documentazioni e certificazioni comprovanti il rispetto di quanto stabilito dall'Avviso pubblico regionale.

## **7. Cessione degli alloggi in locazione**

La cessione a terzi in tutto o in parte degli alloggi che fruiscono dei contributi in oggetto può avvenire anche prima della scadenza del vincolo alla locazione. Il vincolo viene assunto dall'acquirente ed espressamente riportato nell'atto di compravendita e relative note di trascrizione. La cessione deve in ogni caso riguardare un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto.

Le condizioni, i criteri e i termini per la cessione degli alloggi alla scadenza del vincolo alla locazione sono predeterminati dai comuni competenti, previo accordo fra gli stessi in ambito L.O.D.E., ed espressamente riportati nell'atto di convenzione tra il Comune e il soggetto attuatore.

## 8. Soggetti attuatori

I soggetti attuatori degli interventi, e in quanto tali destinatari dei contributi in oggetto e gestori del patrimonio abitativo destinato alla locazione, possono essere:

- a) le società di gestione costituite ai sensi della L.R. 77/98;
- b) le cooperative edilizie di abitazione, le imprese di costruzione e le cooperative di produzione e lavoro, in forma singola o consorziata;
- c) i Comuni, singoli o associati, anche su espresso mandato di Soggetti privati dotati di personalità giuridica senza scopi di lucro che partecipano al Programma integrato di intervento quali proprietari degli immobili oggetto di interventi di recupero destinati alla locazione;

La gestione unitaria degli alloggi riferiti agli interventi i cui soggetti attuatori sono quelli di cui alla lettera c) resta comunque affidata alle società di gestione costituite ai sensi della L.R. 77/98.

In nessun caso, gli alloggi fruitori del contributo regionale possono riguardare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica soggetto alla disciplina di cui alla L.R. 96/96.

In nessun caso, per la copertura dei costi eccedenti la quota del contributo regionale concesso possono essere utilizzate risorse destinate alla realizzazione di programmi di E.R.P. o comunque derivanti dalla cessione/gestione del patrimonio E.R.P.

I requisiti per l'ammissibilità dei Soggetti attuatori privati sono specificati dall'Avviso Pubblico con riferimento alle normative vigenti.

In ogni caso, tutti i Soggetti esecutori dei lavori (siano essi attuatori diretti o agiscano per conto di altri diversi soggetti attuatori) devono essere in possesso dei requisiti di ordine generale e speciale di cui agli articoli 17 e 18 del D.P.R. n. 34 del 25.1.2000 per un importo almeno doppio di quello corrispondente agli interventi per i quali è richiesto il contributo. Ogni onere e responsabilità derivanti dall'inosservanza di quanto stabilito in proposito dall'Avviso pubblico resta a carico esclusivo dei Soggetti attuatori.

## 9. Termini e modalità procedurali/operative

- a) **entro 120 giorni** dalla pubblicazione sul BURT dell'Avviso pubblico, in base all'entità dei finanziamenti disponibili e secondo quanto stabilito dall'Avviso Pubblico, i Comuni appartenenti a ciascun L.O.D.E., in accordo fra di loro, provvedono a:
  - definire il profilo sociale ed economico delle diverse componenti della domanda di abitazione in locazione da soddisfare in via prioritaria stabilendo le caratteristiche fisiche dell'offerta e i parametri per la determinazione del relativo canone;
  - specificare, in relazione ad ambiti territoriali previsti dalla normativa regionale, gli obiettivi di politica abitativa e a dimensionare/localizzare le proposte di intervento cui finalizzare l'utilizzo dei finanziamenti disponibili riconoscendo titolo di priorità a quelle:
    - riguardanti il recupero edilizio e la riqualificazione di parti significative del tessuto insediativo soggette a degrado e/o a dismissione;
    - presentate da più Comuni nelle forme associative considerate dalla L.R. 40/2001, attivate per la predisposizione, l'attuazione e la gestione in forma associata degli interventi;
    - che prevedono la compresenza, nell'ambito/tessuto insediativo di riferimento, di interventi di E.R.P. (ex edilizia sovvenzionata - nuova costruzione/recupero/manutenzione);

- che fissano termini di ultimazione dei lavori, che comunque non possono superare i **24** mesi dalla data di inizio degli stessi, fattivamente in grado di assicurare la massima tempestività/qualità di risposta alla domanda sociale individuata come prioritaria e coerenti con gli adottati criteri di localizzazione degli interventi;
  - trasmettere unitariamente alla Regione le proposte di Programmi integrati di intervento predisposte dai Comuni ove gli stessi sono stati localizzati previa verifica di rispondenza alle finalità e ai criteri preventivamente concordati.
- b) **entro i successivi 60 giorni**, i competenti Uffici regionali, previa verifica di rispondenza delle proposte a quanto stabilito dall'Avviso pubblico, procedono all'approvazione dell'elenco delle proposte ammesse al finanziamento e alla relativa assegnazione di risorse;
- c) a pena di esclusione, **entro il termine ultimo di 12 mesi** a far data dalla pubblicazione sul BURT del decreto di assegnazione dei finanziamenti, i Comuni competenti presentano i progetti esecutivi dei programmi integrati di intervento, **immediatamente cantierabili** e corredati delle previste documentazioni, attestazioni e certificazioni;
- d) **entro i successivi 60 giorni**, i competenti Uffici regionali procedono all'assunzione del relativo impegno di spesa a favore dei Soggetti attuatori.

Per l'espletamento degli adempimenti di propria competenza, la Direzione generale delle Politiche Territoriali e Ambientali attiva un apposito **Sportello**.

Pena l'automatica revoca del finanziamento, i lavori relativi agli interventi fruanti del contributo regionale devono **iniziare entro il termine perentorio fissato nell'Avviso Pubblico**.

Il prefissato termine per l'**ultimazione dei lavori deve essere** specificato nell'apposita convenzione con i soggetti attuatori in ragione delle finalità sociali del Programma integrato di intervento.

In caso di inosservanza del termine di ultimazione dei lavori, o di sospensione dei lavori per documentate cause di forza maggiore, si applicano le disposizioni di cui al punto 1.5 dell'allegato "E" alla deliberazione del Consiglio regionale n. 387/91.

## **10. Ulteriori specificazioni**

Nel rispetto di quanto stabilito dalla deliberazione C.R. n. 51/2004 e dal presente provvedimento, con riferimento alle normative vigenti, l'Avviso Pubblico specifica ogni altro elemento tecnico-operativo e documentale necessario per la predisposizione/presentazione delle proposte di Programmi integrati di intervento nonché per garantire la piena e corretta attuazione degli stessi (modulistica di riferimento, accertamento requisiti soggettivi e oggettivi, obblighi informativi, verifiche e controlli).