

LIVORNO

LA CITTÀ
DEL FUTURO



Variante PIANO STRUTTURALE



COMUNE
DI LIVORNO



QCR.01 - INDAGINI DEMOGRAFICHE - DINAMICHE ABITATIVE

QUADRO CONOSCITIVO

Sindaco
Luca Salvetti

Assessore all'Urbanistica
Silvia Viviani

Cordinatore Ufficio di Piano, R.P.
Arch. Camilla Cerrina Feroni
Dirigente Settore Urbanistica e Programmi Complessi

Gruppo di coordinamento (GdC):
Dott. Geol. Leonardo Gonnelli
Dirigente Dipartimento LLPP Assetto del Territorio e Settore Ambiente e Verde
Arch. Maria Rosaria Guerrini
Resp.le Ufficio Pianificazione, gestione e attuazione strumentazione urbanistica
Dott.ssa Carla Bruni
Resp.le Staff Attività amministrativa, pianificazione e attuazione strumentazione urbanistica

Garante dell'informazione e della partecipazione
Dott.ssa Nicoletta Leoni

ADOZIONE
MAGGIO 2023

UFFICIO DI PIANO

Segreteria tecnica Ufficio di Piano

Settore Urbanistica, Programmi Complessi e Porto

Staff Attività amministrativa, pianificazione e attuazione strumentazione urbanistica

Carla Bruni

Giulietta Scannapieco

Sonia Stillittano

Uff. Programmi Complessi

Nicoletta Leoni

Marco Maestri

GRUPPO DI LAVORO OPERATIVO

Progettazione urbanistica

Camilla Cerrina Feroni

Maria Rosaria Guerrini

Collaboratori attività di progettazione urbanistica

Settore Urbanistica, Programmi Complessi e Porto

Ufficio Pianificazione, gestione e attuazione strumentazione urbanistica

Michele Bastiani

Claudia Bigongiali

Jacopo Casamonti

Manuela Ceremigna

Giacomo Cupisti

Irene Domenici

Cinzia Ragonesi

Elisa Taccini

PROFESSIONISTI E CONTRIBUTI ESTERNI

Società NEMO s.r.l. - VAS/componente ecosistemica e agroforestale e implementazione del quadro conoscitivo e previsionale

Società LDP (Progetti GIS)- Supporto GIS

CAIRE- Informazione e partecipazione

SINLOC Sistema Iniziative- Studio di fattibilità di ambiti urbani strategici

NOMISMA S.p.A. - analisi delle dinamiche e della domanda abitativa nel Comune di Livorno

LSB architetti associati- Carta Strategica della sostenibilità degli spazi pubblici

PFM S.r.l. Società tra Professionisti - indagini agronomiche

RTP Hydrogeo/Geo Eco Progetti - indagini geologico-idrauliche e sismiche

Cantieri Animati snc - gestione del percorso partecipativo

REFERENTI ALTRI SETTORI DELL'A.C.

Direzione Generale

Luigi Pingitore

Settore Ambiente e Verde

Michele Danzi - Resp.le Uff. Bonifica e sostenibilità ambientale

Alessio Tanda- Resp.le Uff. Difesa del territorio, energie rinnovabili e contrasto ai cambiamenti climatici

Barbara Saliva - Resp.le Uff. Rifiuti ed igiene ambientale

Mirco Branchetti - Resp.le Uff. Gestione e manutenzione dei parchi e del verde pubblico

Settore Urbanizzazioni Infrastrutture e Mobilità

Stella Savi - Resp.le Uff. Mobilità Urbana Sostenibile

Elga Pellegrini - Resp.le Uff. Progettazione stradale e di infrastrutture per la mobilità

Settore Sviluppo Valorizzazione Manutenzione

Christian Boneddu

Settore Impianti Tecnologici

Daniele Agostini - Dirigente

Silvestro Labate - Resp.le Illum. pubbl., impianti semaforici progett. e videosorveglianza cittadina

Settore Edilizia Privata e SUAP

Caterina Pracchia

Mauro Puccini

Settore Protezione Civile e Demanio

Jacopo Tamberi

Valerio Pierotti

Settore Società partecipate e Patrimonio

Enrico Montagnagni - Dirigente

Settore Sistemi Informativi

Alberto Ughi - Resp.le Uff. Sistemi Informativi integrazione banche dati SIT e open data

Settore Sviluppo Economico, Turismo e Sportello Europa

Paola Ramoino - Resp. le Uff. turismo

Claudia Desideri- Uff. Commercio su aree private e altre attività produttive

Katia Le Rose - Resp. le Uff. Finanziamenti comunitari, sviluppo economico ed EDIC

Settore Politiche Sociali Sociosanitarie e abitative

Caterina Tocchini - Dirigente

Elisabetta Cella - Resp. le Uff. Programmazione e servizi per il fabbisogno abitativo

Referenti per redazione diretta ed aggiornamento delle indagini geologico-tecniche-idrauliche

Alessio Tanda - Resp.le Uff. Difesa del territorio, energie rinnovabili e contrasto ai cambiamenti climatici- Settore Ambiente e Verde

Valeria Bertodo - Resp.le Uff. Progettazione Opere idrauliche e gestione reti di drenaggio urbano- Settore Urbanizzazioni Infrastrutture e Mobilità

Referente per redazione documento preliminare VAS

Claudia Bigongiali - Ufficio Pianificazione, gestione e attuazione strumentazione urbanistica - Settore Urbanistica, Programmi Complessi e Porto

Supporto giuridico e amministrativo

Carla Bruni - Resp. Staff Attività amministrativa, pianificazione e attuazione strumentazione urbanistica - Settore Urbanistica, Programmi Complessi e Porto

Cristiana Sardi - Avvocatura Civica

Gruppo di supporto comunicazione ed informazione

Ursula Galli - Responsabile Ufficio Stampa

Andrea Valenti - video maker



Servizio inerente l'analisi delle dinamiche
e dei fabbisogni abitativi del Comune di
Livorno a supporto del nuovo Piano
Operativo Comunale e della contestuale
variante al vigente Piano Strutturale

REPORT FINALE

21 Settembre 2022

Indice

PREMESSA	1
1.1 PROFILO TERRITORIALE DEL COMUNE DI LIVORNO	4
1.1.1 Analisi delle dinamiche demografiche	4
1.1.2 Analisi delle dinamiche economiche	20
1.2 MERCATO IMMOBILIARE E L’OFFERTA ABITATIVA	27
1.2.1 Analisi del mercato immobiliare residenziale “libero”	27
1.2.2 Analisi dell’offerta abitativa ERP e residenza sociale	36
1.3 PATRIMONIO ABITATIVO ESISTENTE IN LIBERO MERCATO	49
2.1 INDAGINE ALLE FAMIGLIE LIVORNESI: INDIVIDUAZIONE DELLA DOMANDA DEBOLE E DELLE SUE COMPONENTI	60
2.1.1 Le famiglie, la casa e il contesto	60
2.1.2 La domanda debole e le sue componenti	67
2.2 RESTITUZIONE DEGLI SCENARI DI BREVE, MEDIO E LUNGO TERMINE	81
2.2.1 Fabbisogno potenziale abitativo differenziato tra libero mercato e edilizia sociale nel breve termine	81
2.2.2 Fabbisogno potenziale abitativo differenziato tra libero mercato e edilizia sociale nel medio e lungo termine	83
2.2.3 Valutazione delle previsioni contenute nel Piano Strutturale vigente con riferimento al dimensionamento della funzione residenziale in rapporto agli scenari ipotizzati inerenti alla domanda abitativa	92
3.1 FOCUS DOMANDA SPECIALIZZATA: METODOLOGIA DI ANALISI	98
3.2 CAMPAGNA DI ASCOLTO: LE INTERVISTE	99
3.3 OFFERTA SPECIALIZZATA: LE EVIDENZE EMERSE	100
3.4 DOMANDA ATTUALE E POTENZIALE: SENIOR HOUSING	101
3.5 DOMANDA ATTUALE E POTENZIALE: STUDENT HOUSING	107
3.6 DOMANDA ATTUALE E POTENZIALE: MOBILITÀ LAVORATIVA	112
3.7 DOMANDA E OFFERTA DI LOCAZIONE: CRITICITÀ EMERSE DALLA CAMPAGNA DI ASCOLTO	114
3.8 APPENDICE STATISTICA	115

4.1	INQUADRAMENTO DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE.....	123
4.1.1	Normativa nazionale e regionale	123
4.1.2	Edilizia residenziale sociale nella città di Livorno.....	125
4.2	ESPERIENZE DI RESIDENZIALITÀ SOCIALE	128
4.2.1	I soggetti coinvolti	128
4.2.2	Casi studio	129
4.3	INTERVENTI DI RESIDENZIALITÀ SOCIALE PUBBLICO PRIVATA: LEVE ATTIVABILI	145
4.3.1	Leve di intervento dell'Ente locale.....	145
4.3.2	Il punto di vista dei principali operatori del mercato.....	147
4.3.3	Le esperienze regionali.....	150
4.4	INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE PUBBLICO PRIVATA A LIVORNO: PROPOSTE E SOSTENIBILITÀ ECONOMICA	154
4.4.1	Condizioni per la realizzazione di interventi di residenzialità sociale nel territorio	154
4.4.2	Sviluppo di nuovi interventi di residenzialità sociale a Livorno: proposte operative.....	158



PREMESSA

L'obiettivo di costruire uno sviluppo spaziale equilibrato per una città o per un territorio significa rimettere in connessione le scelte urbanistiche e architettoniche con le transizioni che attraversano la comunità. In questo Livorno dimostra contemporaneamente coraggio e lungimiranza.

In questa prospettiva il Piano per l'abitare, all'interno di una più vasta visione collegata al Piano per la città, rappresenta una chance per sperimentare un posizionamento dinamico che si mostra maggiormente adeguato a cogliere e ad accompagnare le veloci, plurali e pervasive transizioni.

Su questo versante la definizione del "campo di gioco" è avvenuta mettendo in dialogo i dati quantitativi con i dati qualitativi, mettendo in evidenza l'importanza di sperimentare un metodo di lavoro capace di valorizzare le evidenze messe a disposizione dai diversi attori sociali che quotidianamente vivono la città con le sue speranze e le sue contraddizioni.

Oggi Livorno dispone di un "radar sociale" che attraverso la survey alla cittadinanza e le interviste in profondità ad alcuni operatori consente una connessione stabile con le dinamiche evolutive dei diversi contesti cittadini.

La visione dinamica consente di entrare in contatto con alcuni processi sociali che hanno le potenzialità per modificare il quadro di riferimento.

Se da una parte Livorno è la città con una ampia dotazione di residenza sociale, dall'altra le dinamiche dello sviluppo mettono sotto pressione una larga porzione di popolazione che insiste in maniera particolare sulla "fascia grigia" della vulnerabilità. In questa prospettiva occorre risintonizzare e integrare due sguardi fra loro integrativi: l'emergenza abitativa e la domanda debole dell'abitare.

L'attuale momento storico è fortemente contrassegnato da un aumento delle disuguaglianze e da processi di ulteriore frammentazione dei tessuti sociali. La lunga crisi economica (dal 2008), la Pandemia (ancora in corso), la Guerra (di cui rimane difficile intravedere la fine) sono eventi che producono impatti sociali, economici e ambientali che introducono ulteriori livelli di incertezza e di

pressione sociale. Nessuna delle comunità può pensare di essere al riparo e può coltivare l'illusione del ritorno ad una precedente situazione di equilibrio.

In questa prospettiva emerge la necessità di tornare ad interrogarci insieme sul "come vivremo insieme" aumentando la capacità di "produrre" comunità sostenibili sul piano sociale, economico e ambientale. Questa sfida sociale interroga le città sia sul piano progettuale, sia su quello della valutazione degli impatti e nello stesso tempo richiama i decisori ad aumentare le competenze per mettere in dialogo le dimensioni hard dell'abitare con quelle soft.

In questo contesto Livorno si propone come un interessante laboratorio a cielo aperto per approfondire le "questioni dell'abitare" mettendo in connessione i "contenitori" e i "processi", la qualità delle strutture con la qualità delle relazioni.

In questa visione la casa diventa una leva importante sia per dare avvio a progetti di autonomia (giovani singoli, coppie giovani...), sia per sostenere nuovi percorsi di inclusione a fronte di biografie personali e professionali intermittenti.

Per queste ragioni Livorno diventa una metafora per il Paese per la sperimentazione di un "abitare arricchito" che supera i limiti di un "abitare semplificato" e si proietta verso una condizione evoluta in cui sia possibile mettere in dialogo le diverse forme di vulnerabilità (economiche, sociale, dell'abitare) con altre dimensioni come quelle relazionali, intergenerazionali, di comunità e di contesto. L' "abitare arricchito" rilancia la concreta possibilità di giungere a costruire una risposta credibile per le domande complesse delle famiglie italiane.

Allora Livorno può autorevolmente candidarsi a sperimentare il primo Piano dell'Abitare Arricchito.

PARTE PRIMA

Quadro conoscitivo del Comune di Livorno

1.1 Profilo territoriale del Comune di Livorno

Tale documento restituisce il quadro conoscitivo del Comune di Livorno che concorre ad approfondire l'analisi delle dinamiche e della domanda abitativa nella città, comprensiva della prospettazione dei possibili scenari a breve-medio-lungo termine, da acquisire ai fini dell'implementazione del quadro conoscitivo e delle scelte pianificatorie da assumere con il Piano Operativo e contestuale Variante al PS, nonché nell'ambito del piano denominato Abitare Livorno.

1.1.1 Analisi delle dinamiche demografiche

L'obiettivo del presente paragrafo è quello di rilevare i principali cambiamenti demografici che hanno riguardato la città di Livorno sia sotto il profilo strutturale che congiunturale, al fine di intercettare l'impatto sulla domanda abitativa, attraverso l'analisi delle seguenti componenti strutturali:

- trend della popolazione residente;
- struttura della popolazione;
- composizione del nucleo familiare;
- reddito medio per contribuente;
- condizione professionale e livello di istruzione della popolazione;
- pendolarismo.

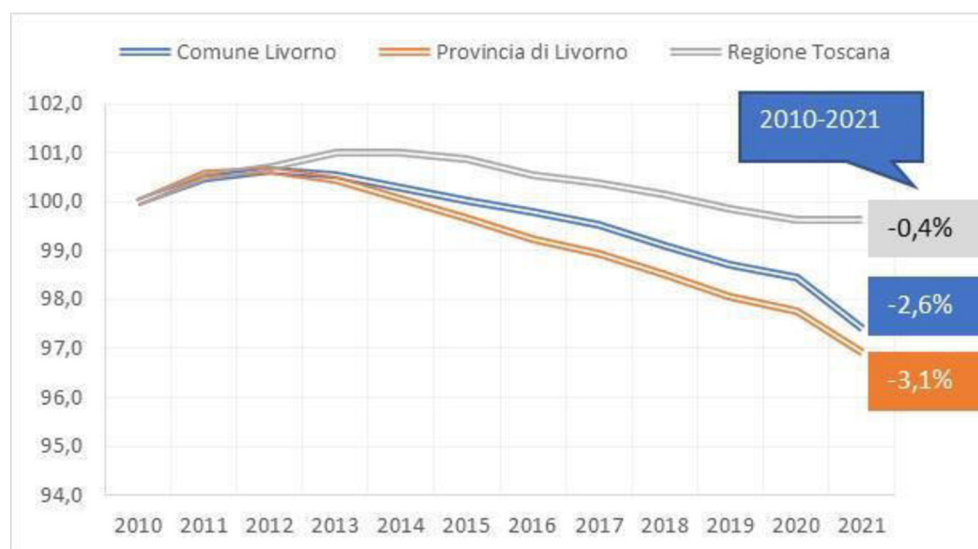
Flessione della popolazione residente - Nell'ultimo decennio, la popolazione residente di Livorno – che conta 155mila abitanti e rappresenta il 47,2% dei residenti della provincia¹ - si è ridotta del 2,6% in linea con l'andamento manifestatosi a livello provinciale del -3,1% tra il 2020 e il 2021. Tale flessione risulta però più intensa rispetto alla variazione media regionale dello 0,4%, evidenziando un calo demografico più elevato sia nel capoluogo che negli altri comuni della provincia livornese (fig. 1.1).

Tale tendenza riflette un saldo naturale negativo sempre più ampio, solo parzialmente compensato dal tasso migratorio che, pur rimanendo positivo nel periodo monitorato (fatta eccezione per il 2014), tende anch'esso a contrarsi (tav. 1.1).

Attrattività
demografica in
calo:
-2,6% abitanti di
Livorno
2010/2021

¹ Per maggiori approfondimenti si rimanda ai dati di dettaglio nell'Appendice statistica.

Figura 1.1 - Andamento dei residenti - Comune Livorno, Provincia di Livorno e Regione Toscana, 2010 – 2021 (2010 = 100)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat

Tavola 1.1 - Saldo migratorio del Comune di Livorno, 2010 - 2020

	Saldo naturale	Saldo migratorio	Saldo migratorio per altri comuni	Saldo migratorio per l'estero	Saldo migratorio per altri motivi	SALDO TOTALE
2010	-627	1.016	105	1.283	-372	389
2011	-656	731	129	719	-117	75
2012	-732	536	91	588	-148	-196
2013	-749	338	195	295	-152	-411
2014	-691	-279	377	376	-1.032	-970
2015	-906	583	457	355	-229	-323
2016	-855	552	209	607	-264	-303
2017	-887	342	116	528	-302	-545
2018	-936	348	92	449	-193	-588
2019	-1.065	734	349	441	-56	-331
2020	-1.264	301	155	281	-135	-963

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati del Comune di Livorno

Crescita della popolazione residente straniera - Le dinamiche demografiche che riguardano la componente straniera sono invece positive, registrando nel decennio analizzato una crescita del 52% tra il 2010 e il 2021 (ben più consistente della variazione media provinciale del 36%), arrivando a contare 12.329 stranieri nel 2021. In termini relativi, l'incidenza della popolazione

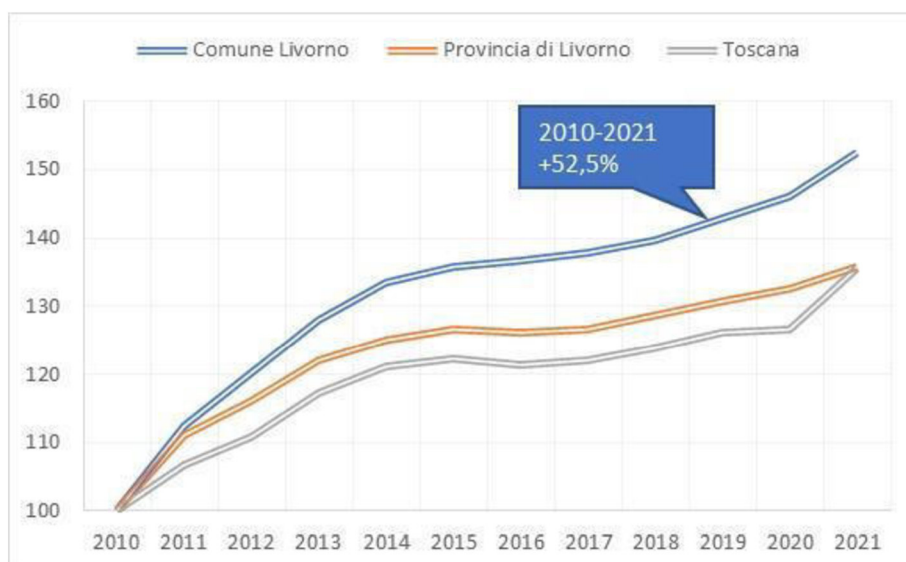
Livorno città inclusiva: +52% residenti stranieri 2010-2021

straniera sul totale è passata dal 5,1% al 7,9% , avvicinandosi all'incidenza che riguarda il contesto regionale (9,5%) (figg. 1.2 e 1.3).

Focalizzando l'analisi sulle aree di provenienza, si tratta però di un flusso migratorio proveniente per il 94% dei casi da paesi a forte pressione migratoria, che porta con sé nuovi bisogni di natura sociale ed abitativa, imponendo una rinnovata capacità di ripensare gli interventi e le infrastrutture sociali. Il restante 6% degli immigrati proviene, invece, da paesi a sviluppo avanzato, rispondendo ad un target di fascia reddituale più elevata.

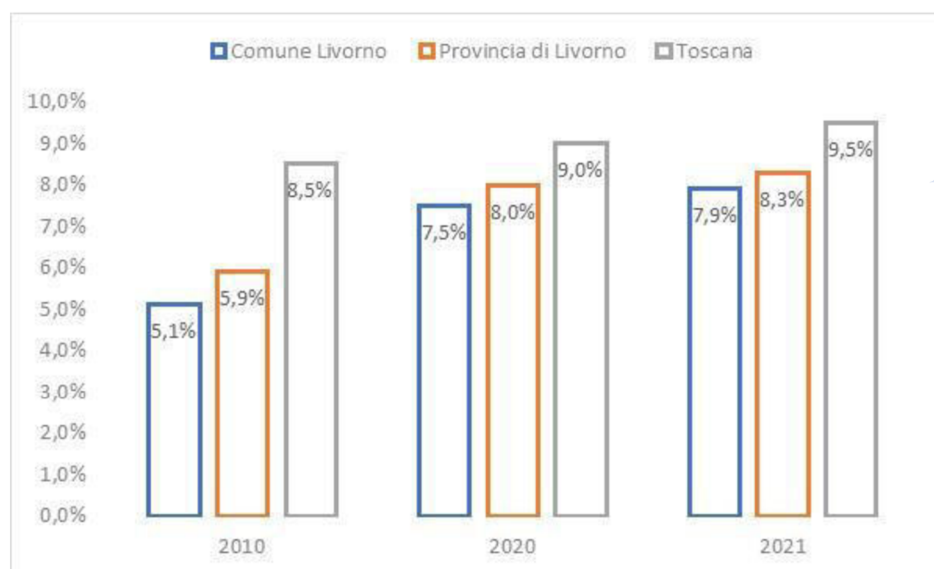
Il 94% degli stranieri proviene dai paesi a forte pressione migratoria

Figura 1.2 - Andamento della popolazione straniera – Comune di Livorno, Provincia di Livorno e Regione Toscana, 2010 – 2021 (2010 = 100)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati del Comune di Livorno

Figura 1.3 - Quota della popolazione residente straniera sul totale in % - Comune Livorno, Provincia di Livorno e Regione Toscana, 2010, 2020 e 2021



Si riduce il divario tra la città e il contesto regionale

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati del Comune di Livorno

Processo di invecchiamento della popolazione livornese - Il cambiamento lento ma costante avvenuto nella popolazione nel periodo monitorato ha modificato anche la struttura per età della popolazione: l'aumento delle aspettative di vita degli abitanti associato ad una diminuzione del tasso di natalità, hanno fatto sì che i ritmi di crescita si siano concentrati in larga parte sulle fasce di popolazione più anziane che oggi hanno maggiori necessità di ricorso a forme di assistenza e che necessitano di infrastrutture sociali e abitative adeguate.

Cresce la componente Over 65 anni: +7,6% 2010-2021

L'analisi della dinamica della popolazione per classi di età, infatti, fa emergere un tendenziale aumento dell'invecchiamento della popolazione livornese rispetto alla popolazione più giovane, che invece al contrario tende a diminuire nel periodo monitorato. Nello specifico, la componente anziana (over 65 anni) cresce del +7,6% tra il 2010 e il 2021, mentre i giovani <14 anni diminuiscono del 4,3%. Ciò è in parte connesso alla flessione della componente attiva tra 14-64 anni (-6,1%), plausibilmente innescata anche da problematiche di tipo lavorativo (fig 1.4).

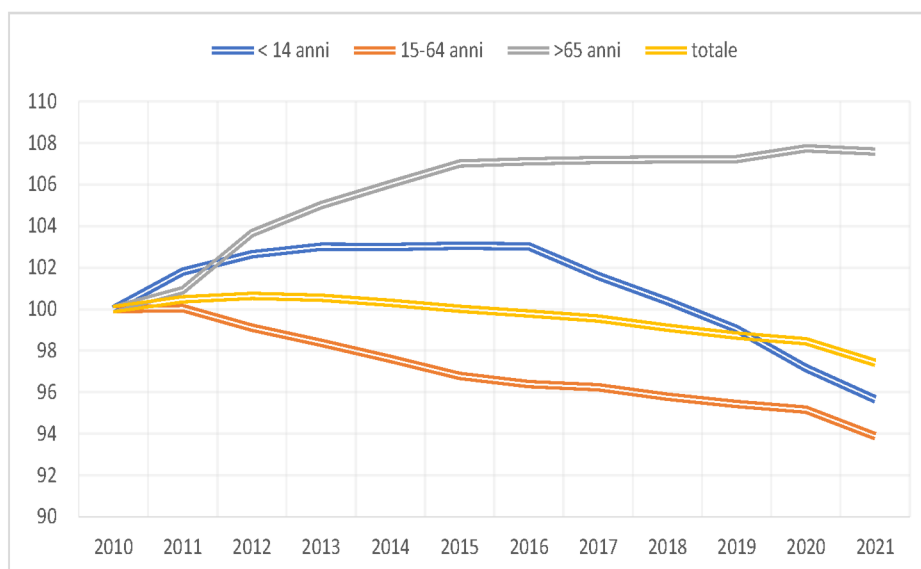
In termini relativi, la quota di over 65 anni rappresenta nell'ultimo anno monitorato più di un quarto della popolazione; contando in termini assoluti 41.642 residenti nel comune di Livorno.

Il consistente aumento dell'invecchiamento della popolazione di Livorno – in linea alle dinamiche provinciali - rappresenta per il territorio sia una

opportunità ma anche una sfida; perché se da una parte testimonia il crescente miglioramento delle condizioni di vita connesso alla qualità e al benessere dei propri cittadini, dall'altro impone un adeguamento dei modelli di welfare, nell'ottica di promuovere l'invecchiamento attivo della popolazione e di diminuire le possibili sacche di solitudine (si consideri che gli anziani soli rappresentano nella città di Livorno il 24% del totale anziani).

Anziani soli:
24% degli over
65 anni

Figura 1.4 - Andamento dei residenti per classe di età del Comune di Livorno, 2010 – 2021 (2010 = 100)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat

Gli indici di struttura analizzati di seguito confermano il processo di invecchiamento della popolazione e della relativa diminuzione della componente giovane (tav. 1.2).

Primo tra tutti, l'**indice di vecchiaia** – calcolato come rapporto tra il numero di anziani (>65 anni) ogni 100 giovani (0-14 anni) – che per effetto del progressivo aumento della componente anziana e la contestuale flessione dei giovani, è passato da 201 nel 2010 a 226 nel 2021, seguendo il trend che caratterizza il contesto provinciale (da 205 nel 2010 a 238 nel 2021) (fig. 1.5).

Indice vecchiaia
In crescita: 226
anziani ogni 100
giovani, 2021

L'**indice di dipendenza** strutturale misura la popolazione in età non attiva (0-14 anni e oltre 65 anni) ogni 100 persone in età attiva (15-64 anni), fornendo indirettamente una misura della sostenibilità della struttura della popolazione. Il denominatore rappresenta la fascia di popolazione che dovrebbe provvedere al sostentamento della fascia indicata al numeratore.

Tale rapporto esprime il carico sociale ed economico teorico della popolazione in età attiva.

Nel 2021, l'indice di dipendenza strutturale a Livorno risulta pari a 63 contro il 57 del 2010; ciò sottolinea una situazione di squilibrio generazionale, in linea con la media provinciale.

L'**indice di natalità**, che rappresenta il numero medio di nascite in un anno ogni mille abitanti, tende a diminuire passando da 8,3 nel 2010 a 6,2 nel 2021 nascite ogni mille abitanti. Come già accade oggi, in prospettiva tale fenomeno potrà condizionare fortemente la capacità di sviluppo demografico del territorio, con effetti sulla rimodulazione dei servizi sociali e sulle politiche abitative.

Per ultimo, l'**indice di struttura** rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione in età lavorativa, calcolato considerando il rapporto percentuale tra la parte di popolazione in età lavorativa più anziana (40-64 anni) e quella più giovane (15-39 anni). Valori elevati indicano una popolazione in età lavorativa piuttosto anziana, con una componente giovane molto limitata che fatica ad inserirsi.

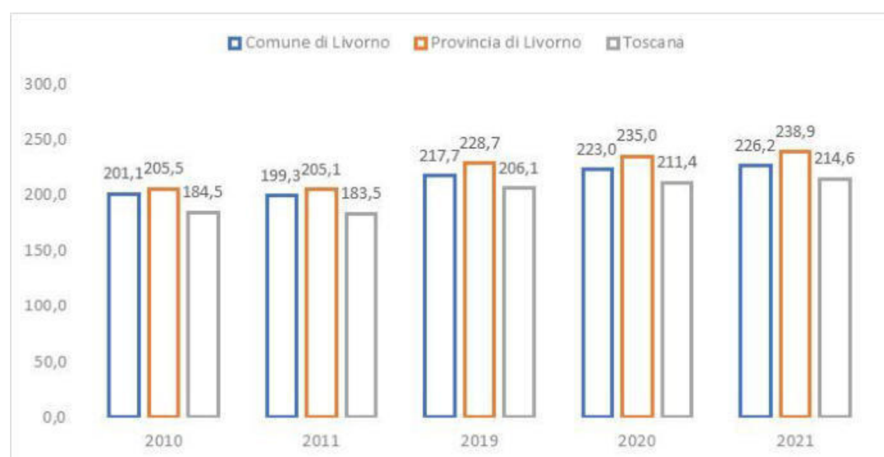
Nella città di Livorno, l'indice di struttura tende ad aumentare passando da 132 a 160. L'indicatore risulta lievemente al di sotto rispetto alla media provinciale, ma al di sopra del contesto regionale, confermando il processo di invecchiamento che riguarda in particolare l'hinterland livornese.

Tavola 1.2 - Indici di struttura della popolazione residente nel Comune di Livorno, 2010 – 2021

	2010	2011	2019	2020	2021
Indice di vecchiaia	201,1	199,3	217,7	223,0	226,2
Indice di dipendenza strutturale	57,1	57,7	62,5	62,5	63,0
Indice di dipendenza giovanile	19,0	19,3	19,7	19,4	19,3
Indice di struttura	132,3	135,6	159,1	159,7	160,0
Tasso di natalità (*1000 ab)	8,3	8,7	6,7	5,9	6,2
Tasso di mortalità (*1000 ab)	12,0	12,6	12,6	12,6	14,2
Tasso di immigrazione (*1000 ab)	20,0	23,0	18,0	20,2	16,4
Tasso di emigrazione (*1000 ab)	18,5	16,7	16,9	15,2	13,6
Tasso di nuzialità (*1000 ab)	2,8	2,7	3,1	2,9	1,7

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat

Figura 1.5 - Indice di vecchiaia – Comune di Livorno, Provincia di Livorno e regione Toscana, 2010 - 2021



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat

Livorno città dei quartieri - L'analisi della popolazione livornese per macro quartieri e microzone evidenzia una distribuzione dei residenti piuttosto omogenea all'interno del territorio urbano, facendo emergere la presenza di diversi nuclei abitativi in corrispondenza dei servizi esistenti e delle infrastrutture, come emerge dalla visione della città dei quartieri² (fig. 1.6).

Livorno città policentrica

Infatti, l'articolazione della popolazione in città evidenzia nel 2021 un'ampia concentrazione di popolazione residente presente nel macro quartiere **Borghi** - che raccoglie il 34% della popolazione (oltre 53mila abitanti), nello specifico nelle zone di Coteto, Fabbricotti, Cappucini, Colline, Magenta, San Jacopo.

I **Quartieri nord** rappresentano un'altra area molto popolata della città, contando 42mila residenti (27% della popolazione): Bastia-fiorentina; Corea; Ospedale; Pontino; San marco; Shangay; Sorgenti e Stazione.

I **grandi Quartieri** raccolgono 30mila persone (19,4%) distribuiti tra Ardenza; La rosa; Salviano; Scopaia Collinaia.

Il **centro città** raccoglie circa il 9,3% dei residenti (14mila residenti) seguito dalle zone di **Artignano/Montenero e Quercianella**.

La restante parte della popolazione è distribuita nelle zone poco popolate (ex circoscrizioni 1,2,4 e 5).

² Comune di Livorno, Avvio del procedimento del P.O. e contestuale variante al PS, 1 ottobre 2021.

Figura 1.6 - Popolazione residente nel Comune di Livorno per macro quartieri e micro zone, 2021



Tavola 1.3 - Popolazione residente per macro-quartieri del Comune di Livorno, 2021

	2021	2021%
Borghi	53.407	34,4%
Quartieri nord	42.185	27,2%
Grandi Quartieri	30.149	19,4%
Antignano/Montenero	10.274	6,6%
Centro	14.501	9,3%
Resto circ. 4	1.495	1,0%
Resto circ. 1	1.452	0,9%
Quercianella	1.045	0,7%
Resto circ. 5	755	0,5%
Resto circ. 2	107	0,1%
Totale complessivo	155.370	100,0%

Nota: la corrispondenza tra macro quartieri e micro zone è stata effettuata a partire dalla mappa della Città dei quartieri e di prossimità (n. 6) presente nel Report di Avvio del procedimento del Piano Operativo e contestuale variante al Piano strutturale.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati del Comune di Livorno

CORRISPONDENZA TRA MACRO E MICRO ZONE:

Antignano/Montenero

Antignano; Montenero

Borghi

Cappuccini; Colline; Coteto; Fabbricotti; Magenta; San Jacopo

Centro

Benci; Centro; Venezia

Grandi Quartieri

Ardenza; La rosa; Salviano; Scopaia-Collinaia

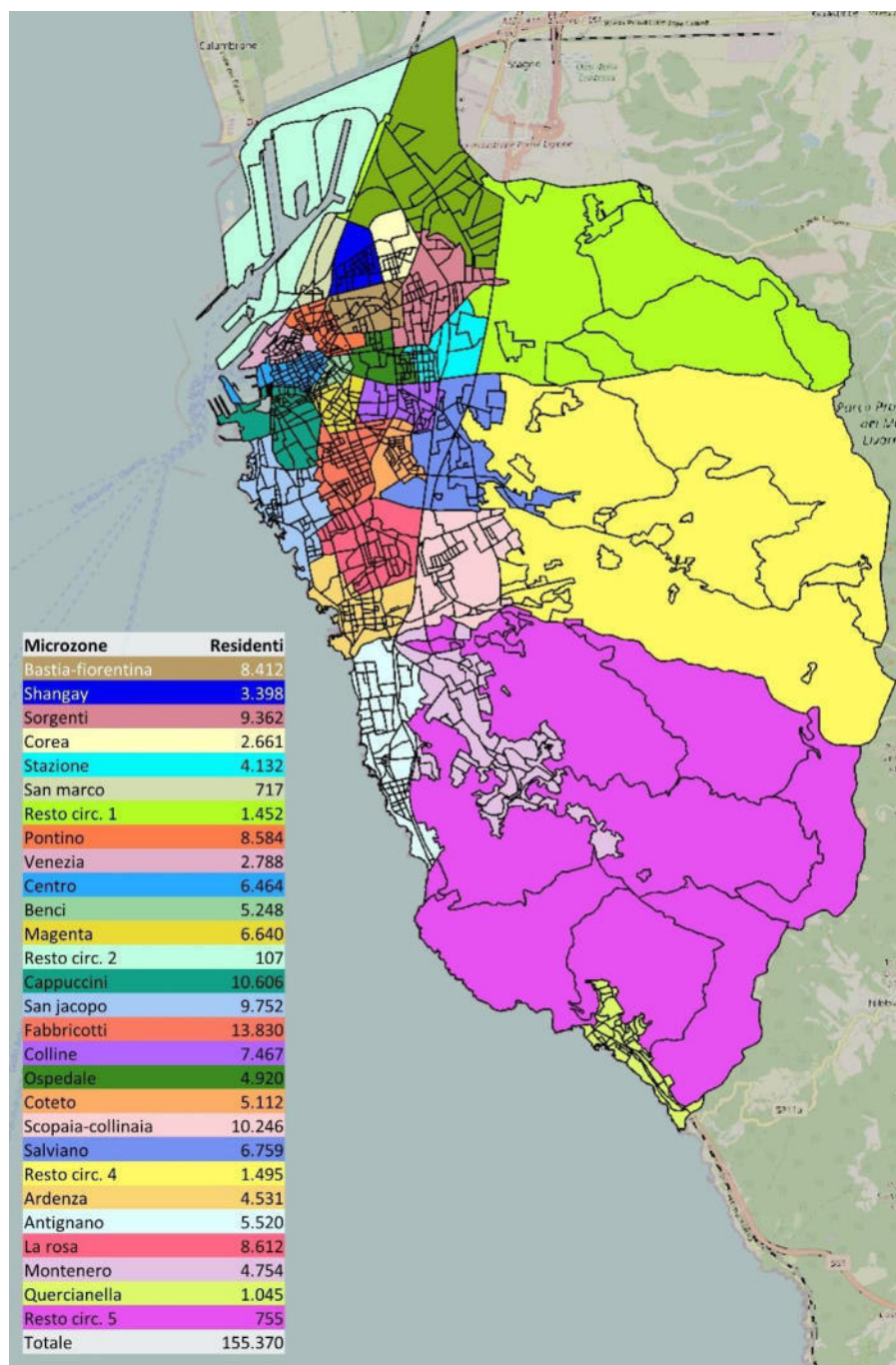
Quartieri nord

Bastia-Fiorentina; Corea; Ospedale; Pontino; San Marco; Shangay; Sorgenti; Stazione

Quercianella

Quercianella

Figura 1.7 - Popolazione residente nel Comune di Livorno per microzona, 2021



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati del Comune di Livorno

Famiglie: dinamiche e composizione - Le famiglie residenti nel comune di Livorno sono 72.106 nuclei nel 2021, in crescita rispetto al 2010 del 2,1%.

Famiglie in crescita:
+2,1% 2010-2021

L'evoluzione delle famiglie riguarda non solo l'aumento del numero dei nuclei, ma anche la composizione per componenti: le famiglie monocomponenti sono infatti aumentate del 14% tra il 2010 e il 2021 a fronte di una flessione dei nuclei con tre e più componenti (-10%).

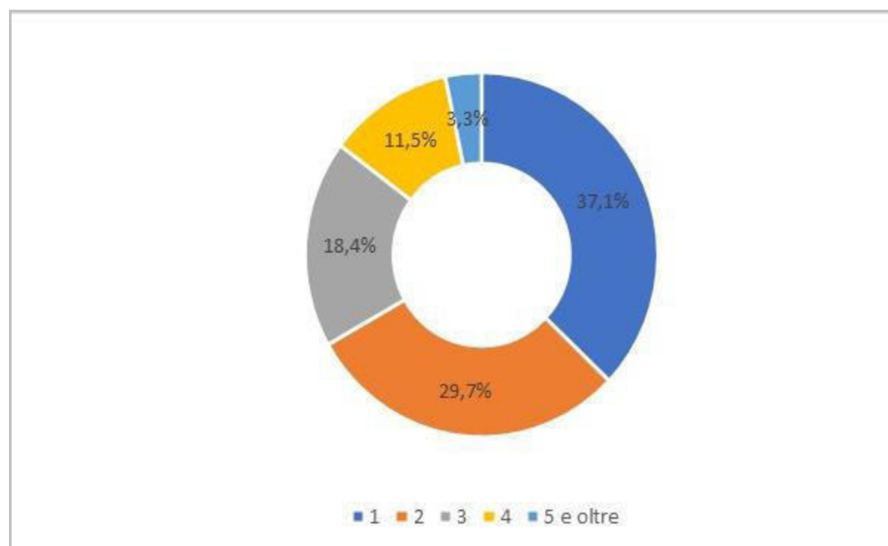
La fotografia al 2021 dei nuclei familiari evidenzia la seguente struttura familiare (fig. 1.8):

- più di un terzo delle famiglie è composta da un solo membro; un altro 30% è costituita da tre componenti;
- il 18% delle famiglie è composta da tre membri;
- l'11,5% delle famiglie è composto da quattro componenti;
- per ultimo, il 3,3% delle famiglie ha più di 5 componenti.

In aumento i nuclei misti

Analizzando invece la composizione familiare per cittadinanza, si rileva un aumento consistente dei nuclei familiari misti che superano le 1.800 unità e delle famiglie straniere nell'ultimo anno monitorato, a fronte di una stabilità dei nuclei familiari italiani (tav. 1.5).

Figura 1.8 - Famiglie residenti nel Comune di Livorno per componenti in %, 2021



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Comune di Livorno

Famiglie e dinamica abitativa - L'evoluzione della struttura e della composizione delle famiglie - che vede un aumento delle famiglie unipersonali, monogenitoriali e miste - genera una nuova domanda abitativa proveniente dalle famiglie livornesi che dovrà essere in grado di intercettare

Si modifica la composizione delle famiglie e dei fabbisogni

le esigenze economiche e sociali espresse dalle famiglie, in termini di tipologie abitative e nuovi servizi abitativi.

Tavola 1.4 - Andamento delle famiglie e numerosità dei componenti nel Comune di Livorno, 2010-2021

Componenti	2010	2011	2020	2021	21/10	21/20
	va	va	va	va	(%)	(%)
1	23.524	24.353	26.429	26.784	13,9%	2,8%
2	20.573	20.588	21.386	21.385	3,9%	0,6%
3	14.832	14.733	13.495	13.290	-10,4%	-1,8%
4	9.080	9.012	8.335	8.260	-9,0%	-2,4%
5 e oltre	2.644	2.668	2.438	2.387	-9,7%	-4,2%
Totale famiglie	70.653	71.354	72.083	72.106	2,1%	0,5%
Numero di componenti	2,26	2,25	2,18	2,15		

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Comune di Livorno

Tavola 1.5 - Andamento delle famiglie residenti per cittadinanza dei componenti nel Comune di Livorno, 2010-2021 (v.a. e var %)

	2010	2020	2021	Var % 21/10
Italiana (tutti i componenti)	65.631	65.545	65.495	-0,2%
Mista	987	1.809	1.860	88,4%
Straniera (tutti i componenti)	4.035	4.729	4.751	17,7%
Totale	70.653	72.083	72.106	2,1%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Comune di Livorno

Per quanto riguarda la tipologia di famiglie, emerge che nell'ultimo decennio sono aumentate le famiglie unipersonali, le coppie e le coppie con più di tre figli, mentre sono diminuite le famiglie con un figlio o due figli (tav. 1.6).

Crescono anche le famiglie monogenitoriali (+5 negli ultimi dieci anni), frutto per lo più di separazioni e divorzi che esprimono bisogni da un punto di vista sociale ed abitativo.

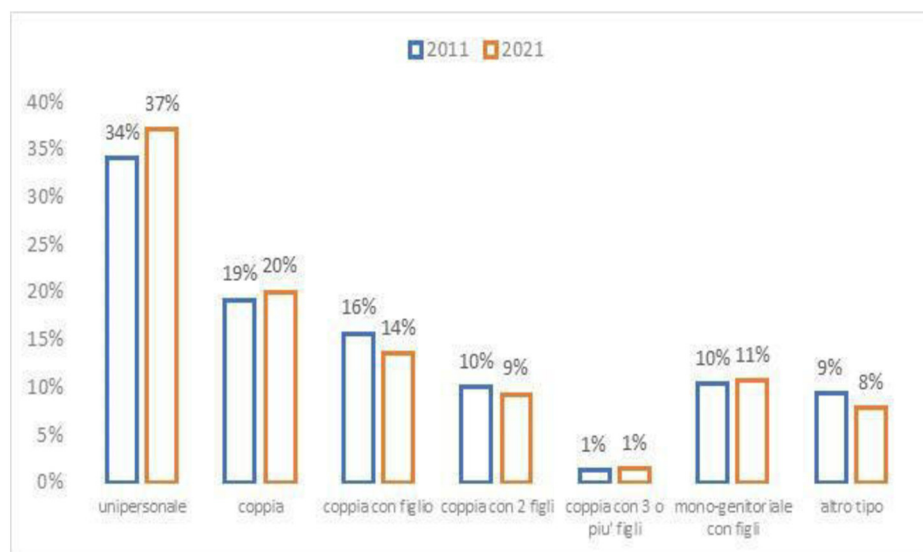
Famiglie:
unipersonali
+13,9%
Monogenitoriali
+5%

Tavola 1.6 - Andamento delle famiglie residenti per tipologia nel Comune di Livorno, 2010-2021 (v.a. e var %)

Tipologia	2010	2020	2021	Var. % 21/2010
Unipersonale	23.524	26.429	26.785	+13,9%
Coppia	13.714	14.493	14.440	+5,3%
Coppia con figlio	11.343	9.976	9.789	-13,7%
Coppia con 2 figli	7.178	6.696	6.699	-6,7%
Coppia con 3 o più figli	895	1.032	1.029	15,0%
Mono-genitoriale con figli	7.323	7.634	7.688	5,0%
Altro tipo	6.676	5.823	5.676	-15,0%
Totale	70.653	72.083	72.106	2,1%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Comune di Livorno

Figura 1.9 - Famiglie residenti per tipologia di famiglia nel Comune di Livorno in %, 2011 e 2021



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Comune di Livorno

Il reddito medio delle famiglie livornesi - Di seguito sono riportati i livelli reddituali dei residenti nel comune di Livorno che si collocano nel 2019 su un livello medio di quasi 23mila euro, al di sopra della media degli altri comuni della provincia di Livorno e di Pontedera. Il reddito medio imponibile rimane invece distante dal valore medio del Comune di Pisa (€22.878 vs €25.160) (tav. 1.7).

Reddito medio imponibile:
 €22.878 a Livorno
 distante dal valore medio di Pisa
 €25.100

La composizione dei redditi suddivisi per classi evidenzia nel Comune di Livorno un'ampia concentrazione dei contribuenti (24% del totale) nella classe con un reddito al di sotto dei 10 mila euro, che rappresenta la componente sotto soglia di povertà, a cui si aggiunge un altro 12% di contribuenti con un reddito tra 10mila e 15mila€, altrettanto vulnerabili da un punto di vista economico. Un'altra quota rilevante riguarda i contribuenti con un reddito tra 15 e 26 mila (30%) e a seguire tra 26-55 mila euro (28%). I contribuenti con un reddito al di sopra di 55mila euro rappresentano il 5,2% del totale.

Il trend della distribuzione dei contribuenti per fasce di reddito evidenzia una lieve diminuzione in termini relativi dell'incidenza della quota di contribuenti con un reddito al di sotto dei 26 mila euro, a fronte di un aumento della componente con un reddito tra 26-55 mila euro (tav. 1.8).

Tavola 1.7 – Comune di Livorno e altri comuni - Reddito medio imponibile, reddito medio dipendenti e reddito da pensione per contribuente e per fasce di reddito (valori assoluti e in %), 2019

	Livorno	Altri comuni provincia Livorno	Pisa	Pontedera
Reddito imponibile medio	22.878	19.526	25.160	21.314
Reddito medio dipendenti	22.221	18.616	23.418	20.820
Reddito medio da pensione	21.323	18.682	24.196	18.596
Redditi 0-10.000 €	24%	28%	25%	24%
Redditi 10.000-15.000 €	12%	15%	11%	13%
Redditi 15.000-26.000 €	30%	31%	27%	35%
Redditi 26.000-55.000 €	28%	22%	28%	24%
Redditi 55.000-75.000 €	3%	2%	4%	2%
Redditi >75.000 €	3%	2%	5%	2%
Indice di concentrazione di Gini	0,40	0,39	0,45	0,39

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Dipartimento delle Finanze

Tavola 1.8 – Comune di Livorno - Distribuzione dei contribuenti per fasce di reddito, 2014- 2019 (in %)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Redditi 0-10.000 €	24,5%	24,6%	24,2%	24,4%	24,1%	24,1%
Redditi 10.000-15.000 €	13,1%	13,0%	12,9%	12,9%	12,5%	12,1%
Redditi 15.000-26.000 €	32,1%	31,0%	31,2%	30,8%	30,4%	30,1%
Redditi 26.000-55.000 €	25,6%	26,5%	26,7%	26,9%	27,7%	28,4%
Redditi 55.000-75.000 €	2,4%	2,5%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%
Redditi 75.000-120.000 €	1,7%	1,7%	1,8%	1,8%	1,9%	1,9%
Redditi >120.000 €	0,6%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Dipartimento delle Finanze

Il livello di istruzione e la condizione professionale della popolazione livornese

– Di seguito si riportano i dati del Censimento permanente Istat che restituiscono il livello di istruzione e la condizione professionale della popolazione residente a Livorno nel 2019 (fig 1.10).

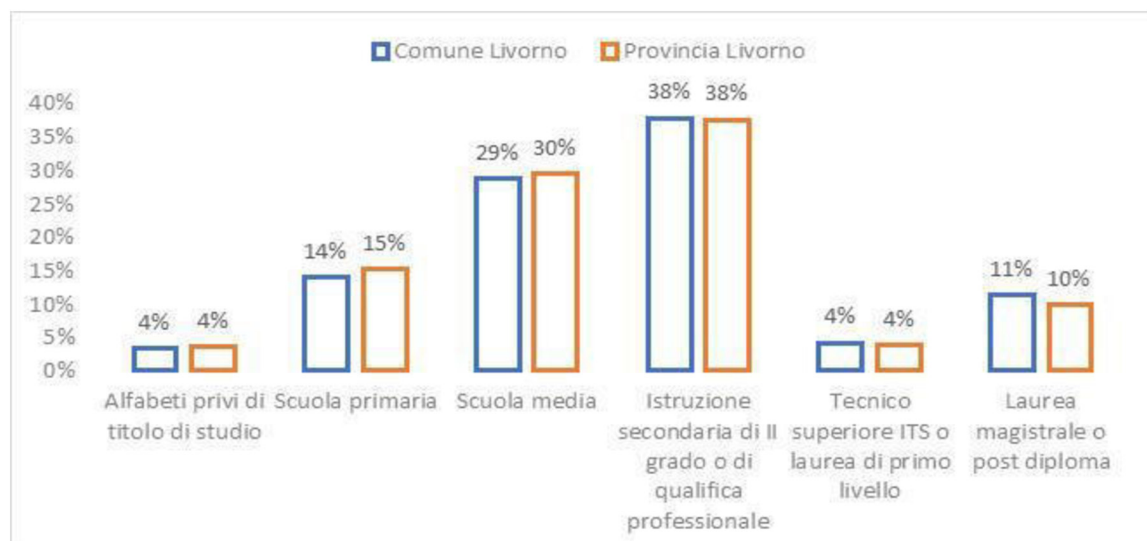
Emerge in particolare, che quasi il 40% della popolazione residente possiede un’istruzione secondaria di II grado o una qualifica professionale, mentre l’11% una laurea magistrale o post diploma (quota lievemente superiore al valore medio provinciale).

Relativamente alla condizione professionale, emerge che nel 2019 secondo il censimento permanente dell’Istat, risulta occupato il 46,4% della popolazione residente a Livorno, quota che si posiziona lievemente al di sopra della media provinciale ma al di sotto del dato regionale (48,9%) (tav. 1.9).

Risulta inoltre in cerca di occupazione il 6,2% della popolazione livornese. Per quanto riguarda la componente “non forza lavoro”, ossia il 47,5% della popolazione, il censimento permanente rileva che i percettori di redditi da pensione e redditi da capitale riguardano il 23,5% del totale, gli studenti il 7,2%. Le casalinghe sono rappresentate da una quota elevata pari all’11% del totale, in linea al dato medio provinciale, ma al di sopra del dato regionale dell’8,2%.

Occupati: divario tra Livorno e media regionale:
46% Livorno vs 49% Toscana

Figura 1.10 - Livello di istruzione popolazione residente -Comune di Livorno e Provincia di Livorno, 2020 (% sul totale)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat – Censimento permanente

Tavola 1.9 – Condizione professionale della popolazione residente - Comune di Livorno, Provincia di Livorno e Regione Toscana, 2019 (% sul totale)

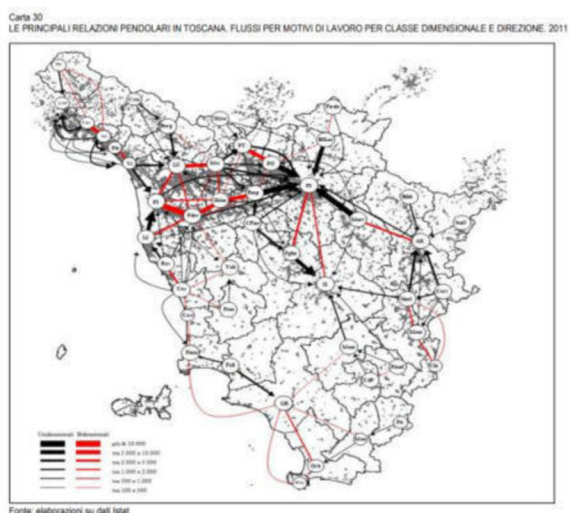
	Comune Livorno	Provincia Livorno	Regione Toscana
Totale Forza lavoro	52,5%	51,7%	54,2%
Occupato	46,4%	45,5%	48,9%
In cerca di occupazione	6,2%	6,2%	5,3%
Totale Non forza lavoro	47,5%	48,3%	45,8%
Perettore/rice di una o più pensioni per effetto di attività lavorativa precedente o di redditi da capitale	23,5%	24,1%	24,6%
Studente/ssa	7,2%	6,9%	7,3%
Casalinga/o	10,9%	11,1%	8,2%
In altra condizione	6,0%	6,2%	5,7%
TOTALE	100,0%	100,0%	100,0%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat – Censimento permanente

Pendolarismo e domanda abitativa - Livorno, che insieme a Pisa e Lucca, Viareggio e Pontedera forma l'area metropolitana costiera ad alta densità abitativa, è strettamente interconnessa alle città circostanti (Pisa e Pontedera) come emerge dall'analisi dei flussi pendolari³.

Secondo i dati Istat 2019, sono 12 mila i pendolari in uscita per motivi di lavoro, pari all'8% della popolazione residente a Livorno, quota che risulta più contenuta rispetto alla media provinciale, pari al 10,5% della popolazione, evidenziando una buona propensione del territorio ad attrarre lavoratori residenti nel proprio territorio, sebbene l'economia locale mostri segnali di debolezza.

Ne è una conferma il livello di autocontenimento dei flussi dei lavoratori (pendolarismo per motivi di lavoro calcolato come rapporto tra i flussi



Basso livello di pendolarismo per motivi di lavoro nel 2019

Autocontenimento dei flussi dei lavoratori elevato

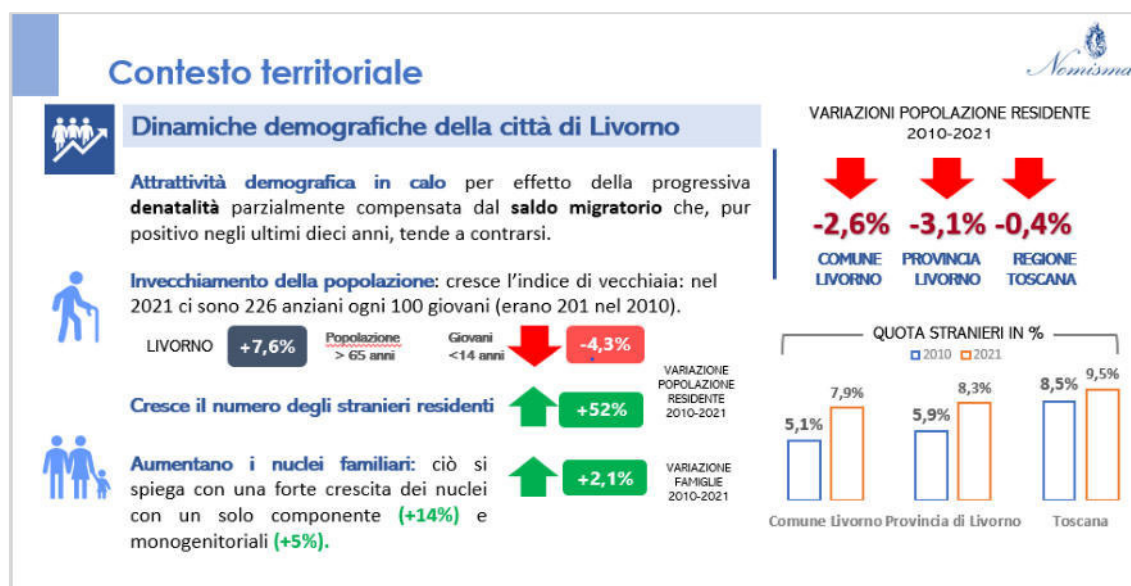
³ Irpet Mobilità residenziale e pendolarismo in Toscana 2020.

pendolari per motivi di lavoro interni ad un comune e la popolazione occupata del comune, 2011) che a Livorno è pari al 71%, valore superiore alla media delle altre città toscane.

Ciò significa che il mercato del lavoro è correlato alla residenza (se vivo a Livorno lavoro a Livorno), e che le dinamiche residenziali legate al mercato del lavoro sono simili a quelle che connotano i maggiori capoluoghi metropolitani.

Occorre però segnalare, come evidenziato nel paragrafo successivo, che nell'ultimo decennio si è innescata una tendenza che vede un ricorso da parte dei residenti al mercato del lavoro al di fuori del SLL Livorno, anche se il livello di pendolarismo per motivi di lavoro è rimasto al di sotto della media provinciale. In prospettiva, l'attrattività del territorio da un punto di vista dei lavoratori dipenderà dalla capacità di ripresa del sistema economico locale.

Slide di sintesi – Dinamiche demografiche



1.1.2 Analisi delle dinamiche economiche

Tessuto produttivo del Sistema Locale del lavoro livornese. In questo paragrafo vengono descritte le principali caratteristiche del tessuto produttivo del Sistema locale del lavoro di Livorno, al fine di individuare le principali caratteristiche e le tendenze future.

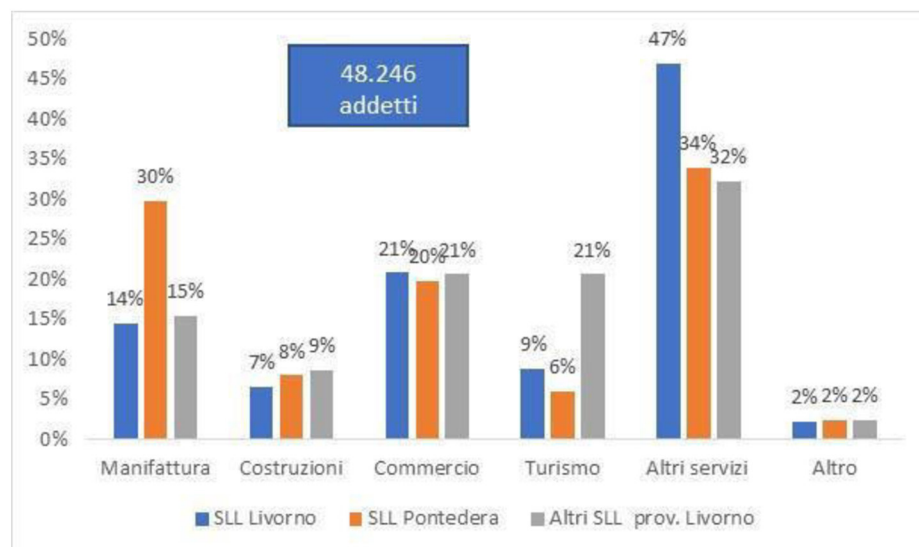
La città di Livorno fa parte del Sistema locale del lavoro livornese, composto dai comuni di Livorno, Collesalveti, Fauglia e Capraia Isola.

Il Sistema locale del lavoro livornese ha una connotazione prevalentemente portuale ed un'economia strettamente legata al mare: la presenza manifatturiera è infatti più contenuta rispetto al contesto provinciale (in particolare rispetto a Pontedera) e caratterizzata da specializzazioni connesse al petrolio e ai mezzi di trasporto.

Su un totale di 48.246 addetti nel Sistema locale del lavoro livornese, il 14% è occupato nella manifattura, il 21% nel commercio e il 47% negli altri servizi. Le attività terziarie sono legate al trasporto, magazzinaggio e al commercio all'ingrosso, oltre a quelle connesse alle attività marittime (fig. 1.11).

SLL Livorno:
13.603 unità
locali; 48.246
addetti

Figura 1.11 – SLL Livorno: addetti alle unità locali (in % sul totale), 2019



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat

Dal punto di vista strutturale, il territorio di Livorno nell'ultimo decennio ha attraversato una forte condizione di debolezza, ragione per cui per il territorio

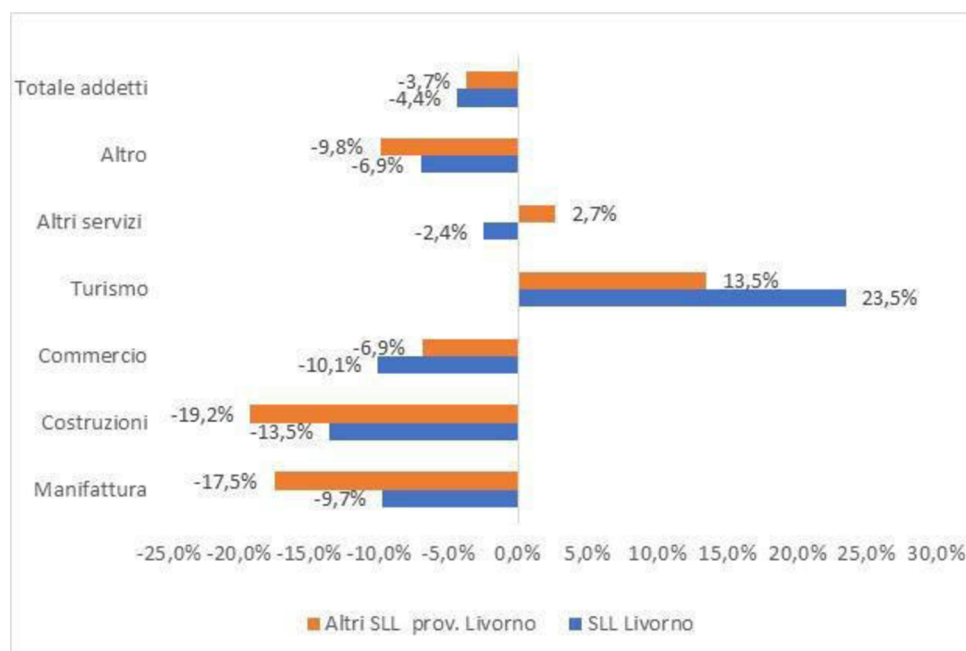
-4,3% calo
degli addetti
2012/2019

dei Comuni di Livorno, Collesalveti e Rosignano Marittimo è stata dichiarata area di crisi industriale complessa.

La flessione degli addetti è infatti continuata in tutto il periodo monitorato (dal 2012 al 2019), senza mostrare un'inversione di tendenza negli anni della ripresa economica, registrando una flessione del 4,4% tra il 2012 e il 2019 (fig 1.12).

La perdita degli addetti ha riguardato tutti i settori dell'economia locale: la manifattura, le costruzioni e il commercio. Solo i servizi legati al turismo hanno manifestato un incremento piuttosto consistente (nell'ordine del 23,5%) sebbene non sia stato sufficiente a compensare la perdita rilevata negli altri comparti.

Figura 1.12 – SLL Livorno e altri SLL di Livorno: addetti alle unità locali delle imprese attive per SLL (in % sul totale), 2012-2019



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat

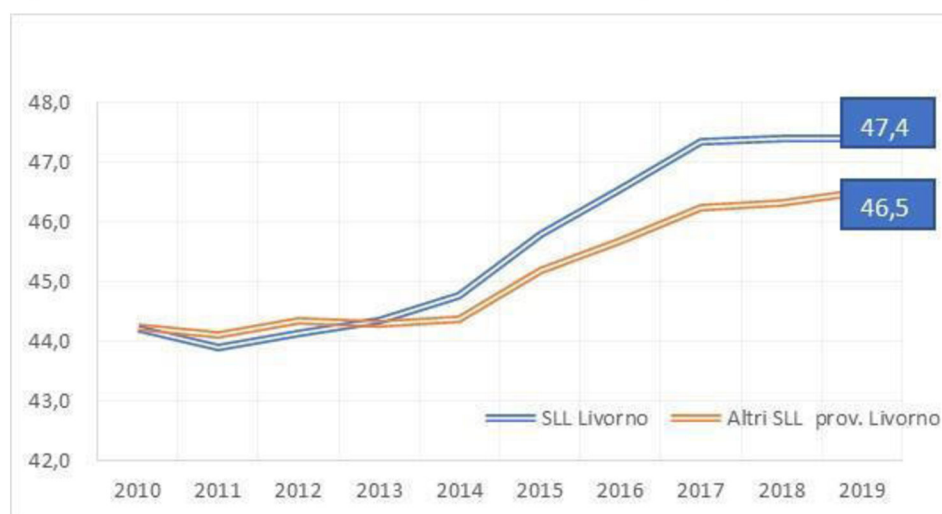
Anche se gli addetti delle unità locali presenti nel SLL Livorno sono diminuiti, si assiste ad un aumento del tasso di occupazione nel SLL, dato dal rapporto tra gli occupati e la popolazione residente con più di 15 anni (fig. 1.13).

Tasso di occupazione
47,4%

Tale tendenza può essere spiegata con un progressivo aumento dei lavoratori residenti nel SLL livornese che gravitano per lavoro su altri territori (pendolarismo verso altri comuni), anche se comunque nel 2019 il livello di

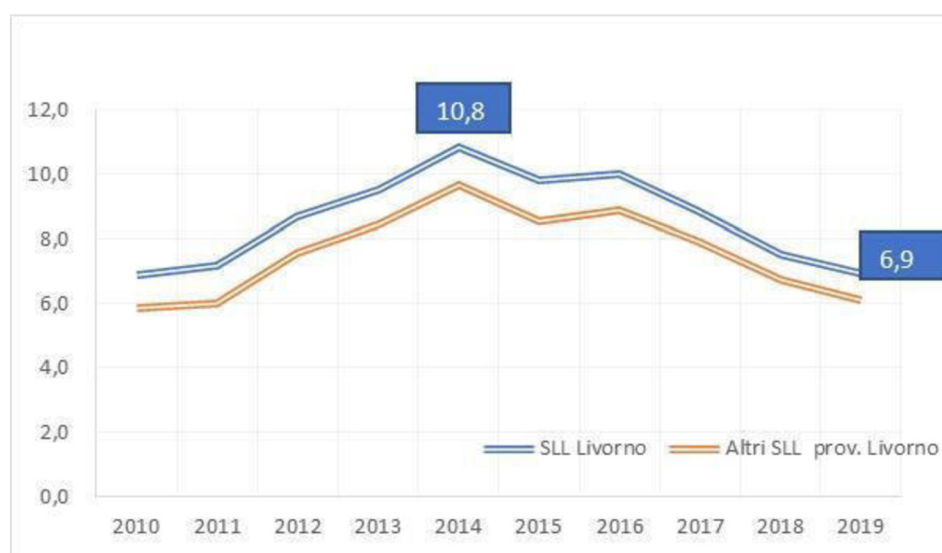
pendolarismo per motivi di lavoro è rimasto al di sotto della media provinciale. Ne è una conferma il tasso di disoccupazione che è diminuito, passando dal 10,8% al 6,9% nel 2019 (fig. 1.14).

Figura 1.13 - SLL Livorno e altri SLL di Livorno: tasso di occupazione, 2010-2019



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat

Figura 1.14 - SLL Livorno e altri SLL di Livorno: tasso di disoccupazione, 2010-2019



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat

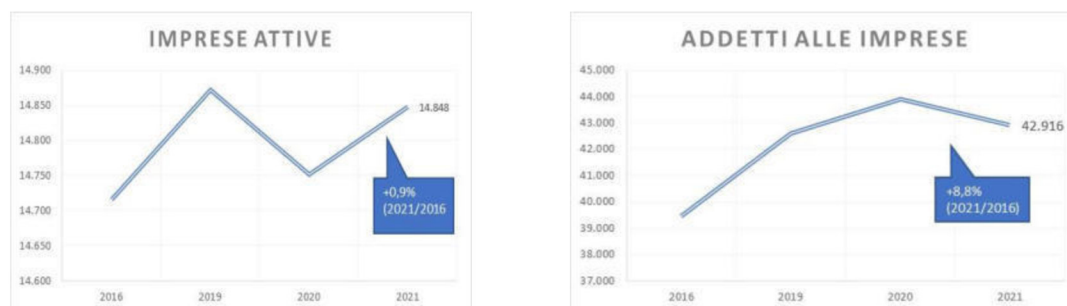
Tessuto produttivo nella città di Livorno. L'analisi della demografia delle imprese livornesi negli ultimi cinque anni rileva un livello costante delle 14.848

Addetti
+8,8%
2021/2016

imprese livornesi, sulla spinta del quadro di ripresa dopo gli anni di crisi economica, segnando un +0,8% associato ad un aumento del numero degli addetti dell'8,8% (arrivando a quasi 43mila occupati nel 2021).

Nel dettaglio, si assiste ad un aumento della base produttiva tra il 2016 e il 2019 per poi arretrare lievemente nel 2020 a causa del contingentamento delle attività dovuto all'emergenza sanitaria (fig. 1.15).

Figura 1.15 - Comune Livorno: imprese e addetti alle imprese attive, 2016-2021 (valore assoluto)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Unioncamere

L'articolazione della variazione delle imprese per settori economici evidenzia però differenti tendenze settoriali, perché se da una parte aumentano le imprese dei servizi (+2,5%) e del commercio e turismo (+1,1%) nel periodo 2016-2021, dall'altra si segnala nello stesso periodo una contrazione delle imprese negli altri settori dell'economia cittadina (-3,7% manifattura, -2,1% agricoltura) (fig. 1.16).

Altri Servizi
+5,6% imprese
attive

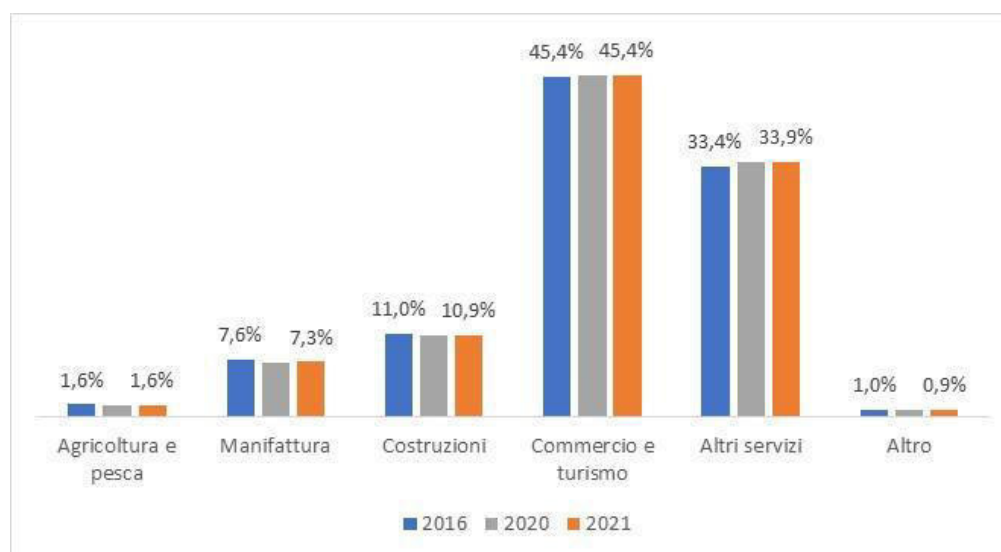
Figura 1.16 – Provincia e Comune di Livorno: imprese attive per attività economica 2016-2021 (var. %)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Unioncamere

Tale variazione non influisce particolarmente sull'incidenza delle imprese: il commercio e turismo, che raccoglie quasi 7mila imprese, continua a rappresentare il 45,4% del totale, la manifattura il 7,3%, mentre gli altri servizi il 34% (fig. 1.17).

Figura 1.17 – Livorno: imprese attive per macro settori, 2016-2021 (% sul totale)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Unioncamere

La connotazione terziaria di Livorno emerge anche dall'analisi degli addetti per settore di attività: il 23% degli addetti fa riferimento al commercio mentre il 16% lavora nel trasporto e magazzinaggio.

Tavola 1.10 – Comune e Provincia Livorno: addetti alle imprese attive per attività economica, 2016-2021 (n. e %)

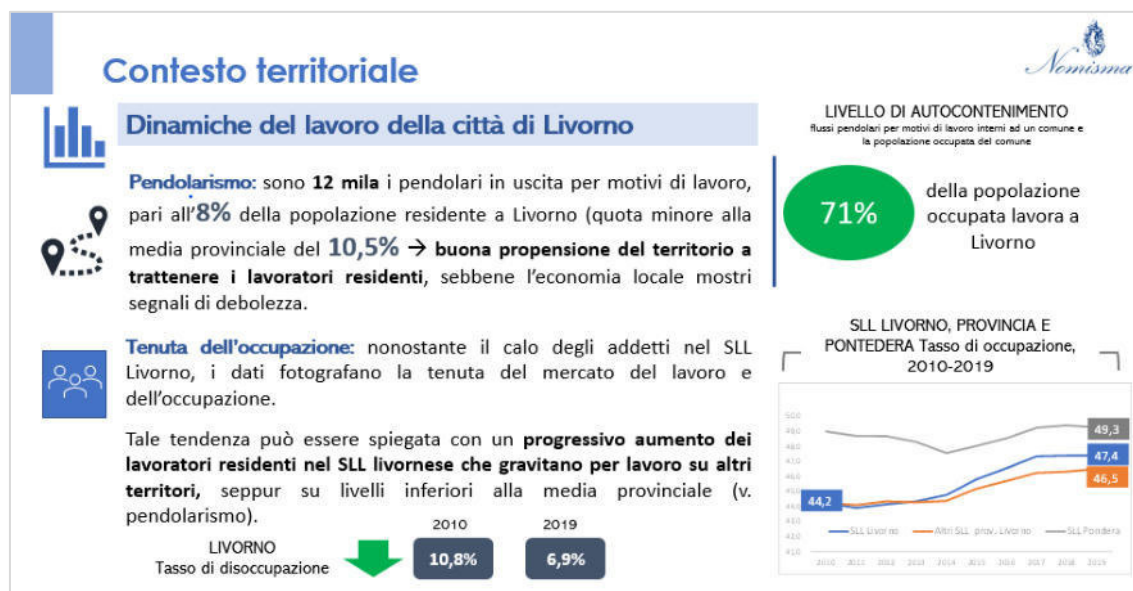
	Comune di Livorno		Provincia di Livorno	
	n.	%	n.	%
A - Agricoltura, silvicoltura e pesca	265	0,6%	4.343	4,7%
B - Attività estrattiva	0	0,0%	61	0,1%
C - Attività manifatturiere	5.043	11,8%	14.433	15,5%
D - Fornitura di energia elettrica, gas ecc.	459	1,1%	646	0,7%
E - Fornitura di servizi pubblici	945	2,2%	1.758	1,9%
F - Costruzioni	3.245	7,6%	8.122	8,7%
G - Commercio all'ingrosso e al dettaglio	9.901	23,1%	20.324	21,9%
H - Trasporto e magazzinaggio	6.880	16,0%	10.136	10,9%
I - Attività dei servizi di alloggio e ristorazione	3.996	9,3%	11.566	12,4%
J - Servizi di informazione e comunicazione	960	2,2%	1.501	1,6%
K - Attività finanziarie e assicurative	1.323	3,1%	2.415	2,6%
L - Attività immobiliari	697	1,6%	1.287	1,4%
M - Attività professionali, scientifiche e tecniche	1.473	3,4%	2.368	2,5%
N - Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	3.977	9,3%	6.077	6,5%
P - Istruzione	267	0,6%	467	0,5%
Q - Sanità e assistenza sociale	1.353	3,2%	2.410	2,6%
R - Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	466	1,1%	1.166	1,3%
S - Altre attività di servizi	1.476	3,4%	3.415	3,7%
T - Attività di famiglie e convivenze	0	0,0%	0	0,0%
X - Imprese non classificate	190	0,4%	502	0,5%
Totale imprese attive	42.916	100,0%	92.997	100,0%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Unioncamere

Slides di sintesi – Dinamiche economiche



Slides di sintesi – Dinamiche del lavoro



1.2 Mercato immobiliare e l'offerta abitativa

1.2.1 Analisi del mercato immobiliare residenziale "libero"

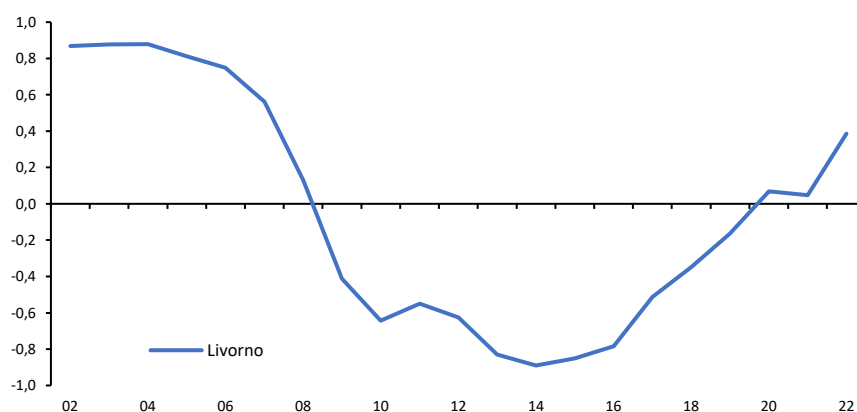
Dinamiche del mercato immobiliare residenziale livornese – Il mercato immobiliare residenziale di Livorno, dopo aver registrato una forte battuta d'arresto in corrispondenza della crisi economica del 2013, ha ripreso progressivamente a crescere, sostenuto principalmente dall'intensità della domanda abitativa e dalla dinamica delle compravendite.

È ciò che emerge dalla lettura dell'Indice Nomisma di performance del mercato immobiliare residenziale nel periodo che intercorre tra il 2002 e il 2022 (indicatore che sintetizza l'andamento di cinque variabili che misurano la dinamicità del mercato immobiliare, quali: la dinamica dei prezzi, la dinamica delle compravendite, l'intensità della domanda, la velocità di assorbimento e la convergenza tra il prezzo offerto e quello richiesto). L'indicatore di performance (che tiene conto della fotografia scattata nel marzo 2022), infatti, dopo aver registrato un lungo periodo di contrazione in corrispondenza della crisi economica del 2013, è tornato a crescere dal 2016 al 2019, sostenuto dalla ripresa delle compravendite di abitazioni e dall'intensità della domanda. L'indicatore nel 2020, a causa della contrazione delle compravendite dovuta al lockdown imposto dall'emergenza sanitaria, riflette una battuta di arresto del mercato, in parte compensata dalla ripresa avviata durante il 2021 in avanti (fig. 1.18).

Tale quadro recepisce la ripresa delle attività avvenuta dopo l'ondata pandemica e il ritrovato interesse delle famiglie verso il bene casa. Nel prossimo futuro però il mercato immobiliare dovrà tenere conto del peggioramento delle prospettive economiche a causa della guerra in Ucraina, dell'aumento del costo delle materie prime e del rialzo dei tassi di interesse che impatterà inevitabilmente sulla sostenibilità della rata del mutuo. È plausibile ipotizzare dunque che l'aumento del costo del denaro impatterà, e probabilmente comprimerà, la componente di domanda abitativa che ricorre al mutuo per l'acquisto della casa.

Mercato immobiliare livornese in ripresa dal 2015

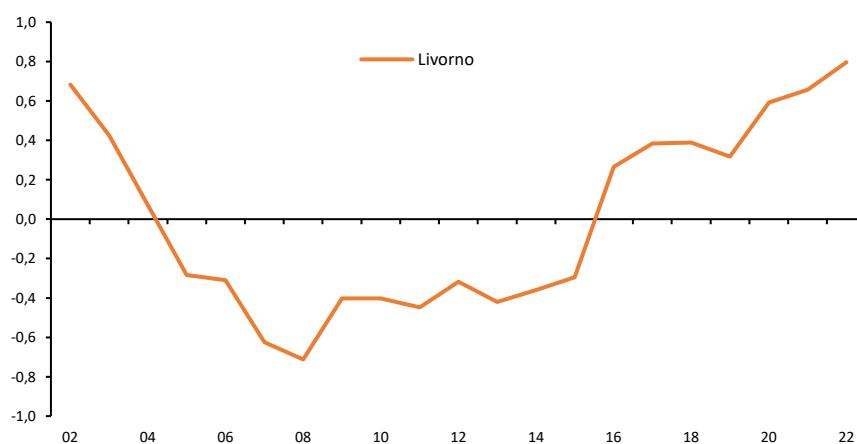
Figura 1.18 - Indice Nomisma di performance del mercato immobiliare residenziale di Livorno, MERCATO DELLA COMPRAVENDITA, 2002-2022



Fonte: elaborazioni Osservatorio Immobiliare Nomisma (Rapporto Immobiliare marzo 2022)

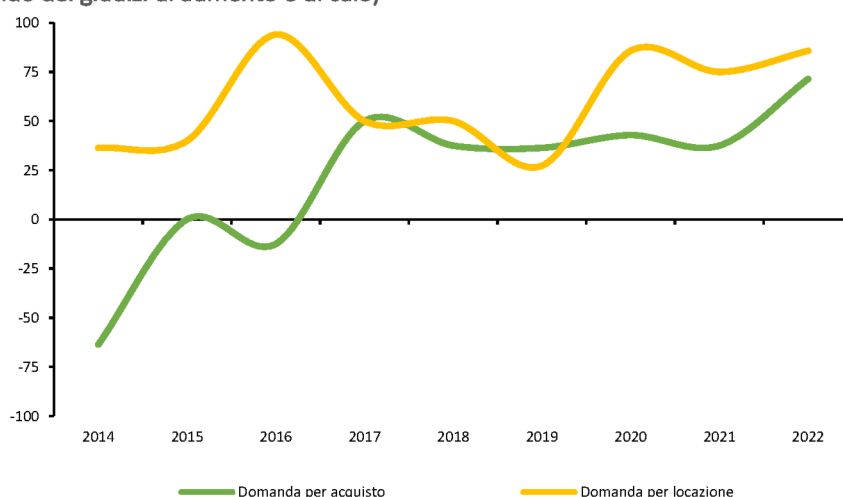
L'attrattività del mercato residenziale livornese è confermata anche dall'andamento dell'Indice di performance del mercato della locazione di abitazioni, anch'esso in forte crescita, evidenziando un forte interesse da parte della domanda alimentata da famiglie italiane e stranieri e da lavoratori.

Figura 1.19 - Indice Nomisma di performance del mercato immobiliare residenziale di Livorno, MERCATO DELLA LOCAZIONE, 2002-2022



Fonte: elaborazioni Osservatorio Immobiliare Nomisma (Rapporto Immobiliare marzo 2022)

Figura 1.20 - Livorno – Domanda per acquisto e domanda per locazione di abitazioni, 2014-2022 (saldo dei giudizi di aumento e di calo)



Fonte: elaborazioni Osservatorio Immobiliare Nomisma (Rapporto Immobiliare marzo 2022)

Attività transattiva residenziale in crescita dopo il lockdown - Il mercato immobiliare livornese nel 2021 conta quasi 2.400 transazioni, rappresentando circa il 42% del mercato provinciale, in netta crescita non solo rispetto al 2020 (+30%) ma anche rispetto alla situazione pre-pandemica (+16,3%), sostenuto dalla propensione della domanda ad acquistare casa a Livorno che, secondo gli operatori immobiliari intervistati, è tornata ai livelli del 2019, espressa sia dai residenti che dai lavoratori provenienti dai comuni limitrofi come Collesalveti, Rosignano marittimo, Pontedera (fig. 1.21).

2.400 compravendite nel 2021; 42% del mercato provinciale

La ripresa del mercato immobiliare si conferma dalla lettura dell'IMI, che misura il turn over, ottenuto dal rapporto tra le compravendite e lo stock residenziale, che è aumentato tra il 2016 e il 2019 (con una battuta d'arresto nel 2020 a causa dell'emergenza sanitaria), in tutte le macro-aree provinciali. A livello comparativo il turn over risulta più elevato nel comune di Livorno (arrivando 2,65% nel 2019) (tav. 1.12).

Focus sulla domanda abitativa: il punto di vista degli operatori immobiliari

Sebbene la pandemia abbia influito pesantemente sull'andamento dell'economia livornese con riflessi negativi sulla situazione economica delle famiglie e sul mercato immobiliare, la propensione ad acquistare casa a Livorno, secondo gli operatori immobiliari intervistati, è rimasta nel complesso

55% della domanda interessata all'acquisto

elevata, risultando superiore alla componente interessata all'affitto (63,6% contro il 36,4% nel 2022⁴).

La domanda abitativa nella città di Livorno, nel complesso, è sostenuta dall'acquisto di prima casa o sostituzione ed in misura residuale dalla componente di investimento/acquisto di seconde case. È una domanda alimentata principalmente da famiglie livornesi ed in piccola parte da lavoratori (italiani e stranieri), incentivate da un tasso medio di mutuo bancario favorevole.

Con riferimento alle caratteristiche abitative, la forzata e prolungata permanenza domestica ha indotto le famiglie a privilegiare alloggi più ampi e con spazi verdi, mentre resta ancora esigua la quota di coloro intenzionati a spendere di più per un'abitazione in classe energetica elevata.

L'offerta di case con le caratteristiche richieste (spazi esterni, terrazzi abitabili, giardini e parcheggi) risulta però inferiore alla richiesta. Si tratta di abitazioni "usate", l'offerta di nuove costruzioni è infatti residuale nel mercato livornese.

Anche la domanda di affitto in città è piuttosto dinamica, come emerge dalla figura 1.21 alimentata dalle famiglie livornesi, dai lavoratori provenienti dall'ospedale, dal settore bancario, dalle forze armate e dal settore edile. In particolare, risulta in crescita la domanda proveniente da famiglie monocomponenti che dà conto di un fabbisogno abitativo crescente. La richiesta di abitazioni in affitto risulta però elevata a fronte di un'offerta, soprattutto di qualità, piuttosto scarsa in città.

La locazione, per l'83% della domanda, resta una scelta dettata prevalentemente dalle incertezze lavorative e dalla scarsa disponibilità economica dei nuclei familiari, ulteriormente indeboliti dalla crisi provocata dalla pandemia.

Il contratto 4+4 risulta il più utilizzato, anche se l'accesso spesso è limitato dalla precarietà delle condizioni lavorative della domanda, a seguire il transitorio per i lavoratori e il canone concordato. L'affitto a studenti risulta residuale.

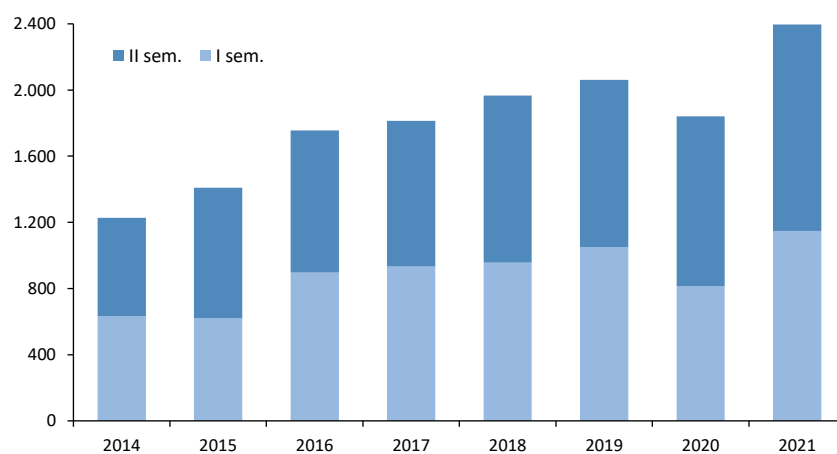
La zona della città più ambita per l'affitto, è il centro città per motivazioni legate alla vicinanza dei servizi, nonostante il problema generato dalla mancanza di parcheggi e di posti auto.

Per l'acquisto di abitazioni, invece, le zone più richieste sono le aree a Sud della città e a Nord, grazie all'accessibilità e alla presenza di parcheggi e posti auto.

Domanda di
affitto in
crescita

⁴ Indagine agli operatori immobiliari 2022, Osservatorio immobiliare Nomisma.

Figura 1.21 - Compravendite residenziali annue nel Comune di Livorno e negli altri comuni della Provincia di Livorno, 2014-2021



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Tavola 1.11 - Variazione delle compravendite residenziali nel comune di Livorno e negli altri comuni della Provincia di Livorno in %, primo semestre 2021 sul 2019 e 2020

	2021 I/2019I	2021 I/2020I
Comune di Livorno	9,3%	41,6%
Altri comuni della provincia	34,3%	77,0%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Tavola 1.12 - Compravendite delle abitazioni e IMI nella Provincia di Livorno per macroarea, 2016-2020

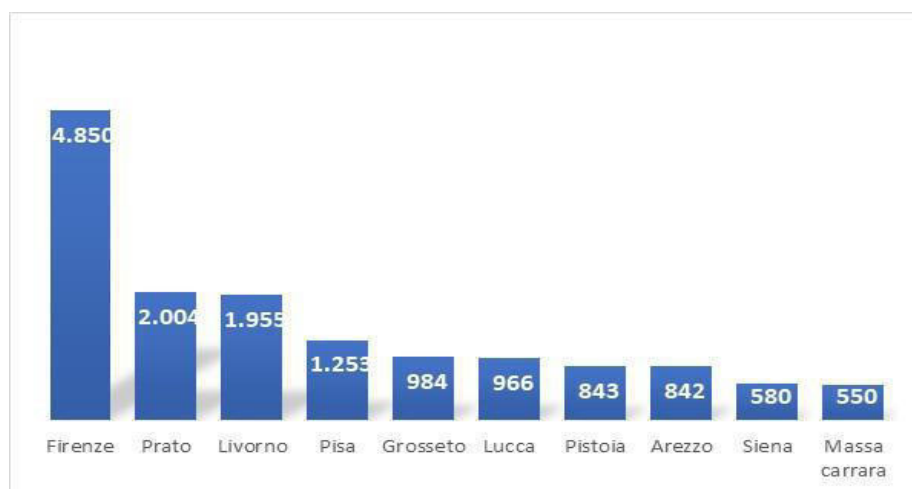
Macroarea	Anni	Compravendite	IMI
CINTURA NORD EST	2016	594	1,76%
	2017	656	1,94%
	2018	714	2,10%
	2019	753	2,22%
	2020	722	2,10%
ISOLE	2016	451	1,38%
	2017	456	1,31%
	2018	518	1,48%
	2019	516	1,47%
	2020	464	1,30%
COMUNE DI LIVORNO	2016	1.756	2,28%
	2017	1.813	2,34%
	2018	1.967	2,53%
	2019	2.061	2,65%
	2020	1.836	2,36%
VAL DI CORNIA	2016	673	2,19%
	2017	635	2,05%
	2018	670	2,16%
	2019	688	2,22%
	2020	630	2,00%
ZONA COSTIERA	2016	716	1,87%
	2017	736	1,89%
	2018	751	1,93%
	2019	803	2,06%
	2020	743	1,90%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Posizionamento del mercato immobiliare di Livorno: In termini di compravendite (considerando un valore medio 2018-2020) il comune di Livorno si posiziona al terzo posto dopo Firenze, mantenendosi su livelli simili a Prato, evidenziando una buona attrattività del mercato immobiliare residenziale (fig. 1.22).

Livorno 3°
mercato per
compravendite
residenziali

Figura 1.22 - Compravendite residenziali - Capoluoghi di provincia e regione toscani, valore medio 2018-2020 (n)

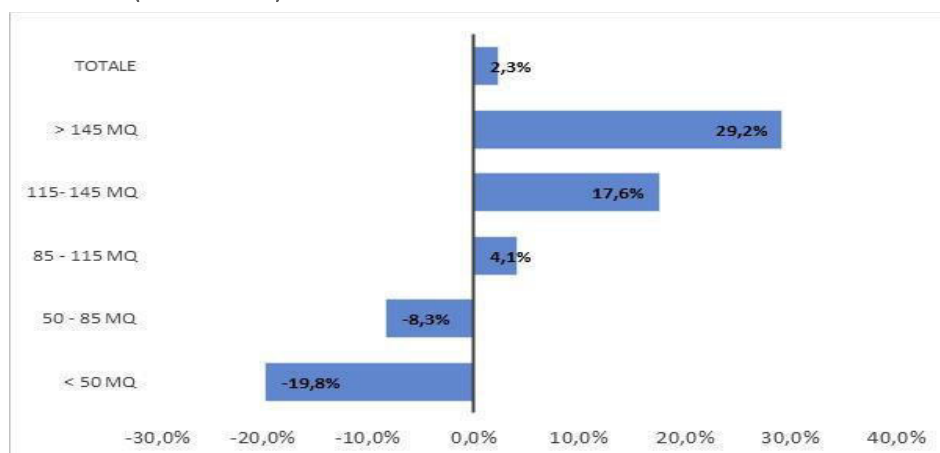


Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Le compravendite residenziali nella città di Livorno interessano sia case di dimensioni più contenute, tra 50-85 mq (bilocali, trilocali), ma anche abitazioni di maggiori dimensioni (appartamenti e villette).

Negli ultimi 10 anni, infatti, si è assistito ad un aumento delle preferenze della domanda verso tipologie abitative di grandi dimensioni rispetto a monolocali/bilocali dall'analisi dei dati delle compravendite residenziali per dimensione (fig. 1.23).

Figura 1.23 - Compravendite delle abitazioni nel Comune di Livorno per dimensione, 2011-2020 (variazione %)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Dinamiche del mercato immobiliare residenziale per quartieri - Di seguito vengono presentati i dati articolati per microzona secondo la ripartizione proposta dall’Agenzia dell’Entrate che suddivide il territorio urbano livornese nel Centro, Semicentro e Periferia (tav. 1.13).

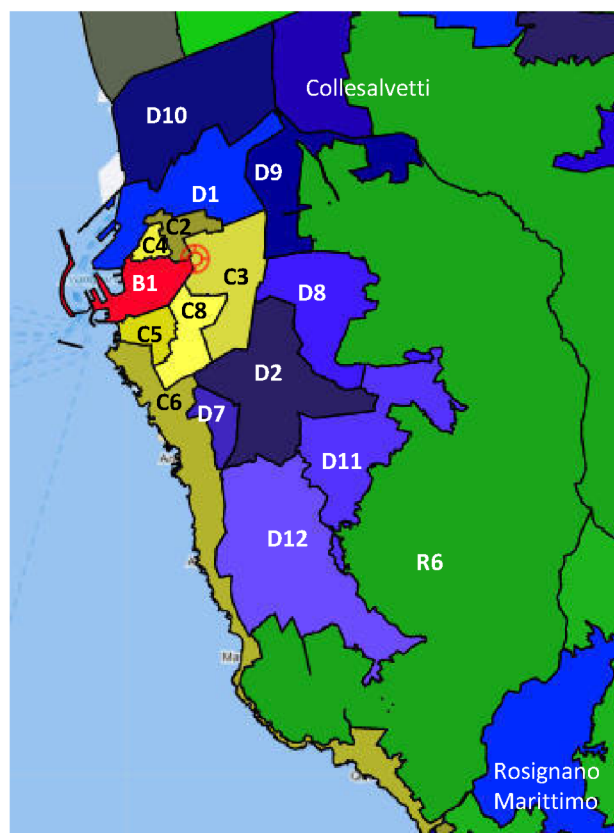
61% transazioni nel semicentro

Analogamente alla distribuzione della popolazione – le compravendite (circa 2mila) interessano soprattutto la macro zona del semicentro cittadino che raccoglie il 61% dell’attività transattiva. Si tratta della zona che si estende tra le seguenti coordinate:

- Rione Garibaldi - barriera Garibaldi-via delle Cateratte-Torretta (C2);
- Rione Venezia (C4);
- Via Galilei - Cisternone - Ospedale - Stazione – Coteto (C3);
- Via Montebello - via Roma - via Marradi - corso Mazzini (C5);
- Piazza della Vittoria - via del Fagiano - via Calzabigi - via Boccaccio - via Libertà (C8);
- P.zza Mascagni-Ardenza mare, Quercianella (C6).

In particolare, le prime tre zone semicentrali per attrattività sono:

- il 20% dell’attività transattiva si concentra nella zona cosiddetta C3, ad est del centro cittadino, che intercorre tra via Galilei - Cisternone - Ospedale - Stazione – Coteto. Tale zona risulta particolarmente attrattiva per la domanda abitativa in ragione dei valori di mercato delle abitazioni contenuti, dell’elevata disponibilità di servizi e della buona accessibilità;
- la zona C8 – che si articola tra la Piazza Della Vittoria, Via Del Fagiano, Via Calzabigi, Via Boccaccio e Via Libertà) raccoglie il 13,3% dell’attività transattiva;
- la zona C6, che si estende lungo la costa (tra P.zza Mascagni-Ardenza mare e Quercianella) raccoglie il 12,7% delle transazioni.



Il centro di Livorno continua a risultare molto attrattivo, raccogliendo il 16% delle transazioni residenziali, sebbene sconti una minore accessibilità rispetto agli altri contesti urbani e una minore disponibilità di parcheggi.

Transazioni:
21,5% in
periferia

La zona periferica nel complesso raccoglie il 21,5% delle compravendite residenziali: in particolare i quartieri dove l'attività transattiva è più ampia sono i seguenti:

- Rioni la Leccia - Scopaia - Salviano - La rosa (D2), con il 6,8% delle compravendite;
- Rioni Sorgenti - Corea - Shangai – fiorentina (D1) con il 5,2% delle compravendite.

Tavola 1.13 - Compravendite delle abitazioni nel Comune di Livorno per microarea, 2018-2020 e valore medio 2018-2020 (valori assoluti e %)

Microaree	Valore medio 2018-2020		
	Compravendite v.a.	Valore %	IMI
Centro	317	16,2%	3,1%
B1	317	16,2%	3,1%
Semicentro	1.206	61,7%	2,6%
C2	158	8,1%	2,6%
C3	375	19,2%	2,6%
C4	38	1,9%	2,6%
C5	125	6,4%	2,7%
C6	249	12,7%	2,4%
C8	261	13,3%	2,8%
Periferia	421	21,5%	2,3%
D1	101	5,2%	1,9%
D10	1	0,1%	3,3%
D11	10	0,5%	1,7%
D12	65	3,3%	2,2%
D2	132	6,8%	1,9%
D7	67	3,4%	2,2%
D8	16	0,8%	2,5%
D9	29	1,5%	2,4%
Rurale - R6	11	0,5%	nd
Nd	1	0,1%	nd
Totale compravendite	1.955	100,0%	

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

1.2.2 Analisi dell'offerta abitativa ERP e residenza sociale

Patrimonio e Utenti ERP

Casalp, società di gestione

CASALP SPA (Casa Livorno e Provincia s.p.a.) Soggetto gestore del patrimonio ERP⁵.

Casalp spa gestisce, con un contratto di servizio, il patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP) del LODE Livornese.

La missione di Casalp si sostanzia nell'erogazione di servizi rivolti al settore dell'ERP (servizi di amministrazione e gestione immobiliare, progettazione e direzione dei lavori di manutenzione, recupero, realizzazione di nuovi alloggi).

Il vigente contratto (tra Casalp e i Comuni aderenti), in analogia con quanto stabilito dal precedente ed in linea con le previsioni normative, ha confermato l'affidamento a Casalp delle seguenti funzioni:

- amministrazione, gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria, il recupero degli alloggi che costituiscono il patrimonio ERP di proprietà dei Comuni;
- rilevazione ed elaborazione dei dati necessari alla definizione dei programmi strategici del LODE;
- partecipazione a programmi urbanistici complessi dei Comuni con attività di progettazione, stazione appaltante, costruzione;
- progettazione e realizzazione, anche con attività di stazione appaltante, di nuovi alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica;
- interventi diretti nell'ambito dell'edilizia residenziale, edilizia convenzionata o sovvenzionata alla realizzazione di alloggi, comunque destinati al mercato delle locazioni private, secondo la legislazione vigente, per conto dei comuni associati, di altri soggetti pubblici o privati, di cooperative edilizie ed anche in proprio.

La produzione di edilizia convenzionata/sociale è confinata al 20% del fatturato essendo prevalente l'attività di gestione del patrimonio abitativo pubblico di proprietà dei Comuni.

Gestione dell'edilizia convenzionata/sociale: 20% fatturato

⁵ Casa Livorno e Provincia S.p.a. Bilancio di Sostenibilità 2019-2020

L'azienda al 31/12/2020 gestiva:

- n. 8.562 alloggi di ERP di proprietà dei comuni del LODE Livornese (di cui 6.126 alloggi del comune di Livorno; 63 di questi sono Alloggi non ERP vale a dire immobili adibiti prevalentemente alla locazione a canone concordato);
- n. 93 alloggi di proprietà di terzi;
- n. 48 alloggi di proprietà della Società, a canone concordato;
- n. 38 alloggi gestiti attraverso l'Agenzia per l'Affitto (nell'anno 2020 è proseguita l'attività di dismissione del patrimonio dell'Agenzia).

6.126 alloggi
ERP nel
comune di
Livorno

Tutti gli alloggi non ERP sono destinati a finalità sociali, in quanto concessi in locazione con contratti di tipo agevolato o concordato a conduttori individuati dai Comuni sulla base delle situazioni di emergenza abitativa o con procedure di evidenza pubblica (bandi di gara e graduatorie).

Slide di sintesi – Offerta ERP del Comune di Livorno



Patrimonio

La vetustà: il 59,85% delle costruzioni ha oltre 40 anni di età, il 28,73% ha una vetustà compresa tra i 21 e i 40 anni; il 5,87% ha una vetustà compresa tra gli 11 e i 20 anni. Il restante patrimonio, pari al 5,55%, è stato costruito dopo il 2010.

La dimensione: n. 1.465 alloggi, cioè il 17,26%, hanno una superficie fino a 45 mq; n. 3.758 alloggi, cioè il 44,27% del totale, hanno una dimensione compresa tra i 45 e i 65 mq; n. 3.072 alloggi, cioè il 36,19% hanno una

superficie compresa fra i 65 e 95 mq; n. 193 alloggi, cioè il 2,27%, hanno una superficie superiore a 95 mq.

La dotazione di servizi (ascensore) e di impianti (riscaldamento): Le attività di recupero edilizio con la demolizione del patrimonio più fatiscente, la costruzione di nuovi alloggi e gli interventi di manutenzione straordinaria hanno ridotto nel tempo la percentuale degli alloggi totalmente privi di servizi, che comunque ancora oggi costituiscono oltre il 40% dell'intero patrimonio di ERP. Al 31/12/2005 la percentuale di alloggi ERP privi di servizi era pari al 52,47% del totale; al 31/12/2020 la percentuale di alloggi ERP privi di servizi era pari al 44,91% del totale.

Utenti

Situazione anagrafica degli utenti ERP

Fascia di età	Componenti	Percentuale
Oltre 65 anni	5.138	29,20%
Da 18 a 65 anni	10.172	57,82%
Fino a 18 anni	2.256	12,82%
Dato non disponibile	27	0,15%
TOTALE	17.593	100,00%

Di questi:

Ultra65 soli	Portatori di disabilità	Famiglie monoparentali	Nuclei assistiti socio/economicamente
1.380	2.014	860	168

Situazione reddituale

Utenti con reddito da lavoro dipendente	Utenti con attività di lavoro autonomo	Utenti che percepiscono una pensione (non esente)	Utenti con redditi diversi da quelli precedenti	Utenti privi di redditi dichiarati
5.330	586	4.008	316	8.145

Tra i soggetti non percettori di reddito vi sono:

Soggetti titolari di pensione esente	Soggetti minorenni privi di reddito	Nuclei familiari del tutto privi di reddito
496	2.237	1.204

Tavola 1.14 - Utenti per fasce di canone – Rilevazione al 31/12/2020

Fascia di canone	Numero Assegnatari	Canone medio mensile (€)
Canone sociale minimo € 40	1.569	40,00
Canone sociale	1.876	47,30
Canone protetto 12%	3.305	109,07
Canone protetto 14%	1.024	210,70
Canone massimo	101	386,74
Documentazione non presentata	-	-
Indennizzo per occupazione illegale	318	158,89
TOTALE	8.193	

Fonte: Casa Livorno e Provincia S.p.A. Bilancio di Sostenibilità 2019-2020

Nuove costruzioni

L'attività costruttiva consiste principalmente in interventi di nuova costruzione su aree libere edificabili (principalmente in aree PEEP), di ristrutturazione urbanistica nell'ambito di Piani di Recupero (demolizione e ricostruzione) e di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, consentendo anche di non utilizzare nuovo suolo. Il finanziamento di questi interventi è prevalentemente di provenienza Regionale, ma sono stati anche attuati interventi nell'ambito di Programmi Complessi che hanno ricevuto finanziamenti statali (come i cosiddetti Contratti di Quartiere).

Interventi realizzati nel biennio 2019/2020

Nel corso del biennio in esame non sono stati ultimati edifici di Nuova Costruzione. Nel corso del biennio precedente (2017/2018) sono invece stati completati interventi che hanno consentito di immettere nel patrimonio ERP del LODE Livornese complessivamente 132 alloggi, per un investimento complessivo di circa 19 milioni di euro:

- 16 alloggi Cecina;
- 7 alloggi Cecina;
- 9 alloggi Cecina;
- 40 alloggi Livorno, loc. Corea CDQ II;
- 60 alloggi Livorno, loc. Shangay L. 560/93 CDQ II.


Nel corso del 2019 si è svolta la procedura di gara per l'appalto dei lavori dell'intervento di recupero in Livorno, ex Caserma La Marmora, per la realizzazione di n. 10 unità in cohousing e n. 4 residenze temporanee.

Slide di sintesi – Nuove costruzioni

Offerta abitativa ERP e Residenza Sociale

Nuove costruzioni

Interventi realizzati nel biennio 2019/2020

 Nel corso del biennio in esame non sono stati ultimati edifici di Nuova Costruzione.

Nel corso del biennio precedente (2017/2018) sono stati completati interventi → **132 alloggi ERP del LODE Livornese**, per un investimento complessivo di circa **19 milioni di euro**:

- 16 alloggi Cecina,
- 7 alloggi Cecina,
- 9 alloggi Cecina,
- **40 alloggi Livorno, loc. Corea CDQ II**
- **60 alloggi Livorno, loc. Shangay L. 560/93 CDQ II.**

 Nel corso del 2019 si è svolta la procedura di gara per l'appalto dei lavori dell'intervento di recupero in Livorno, **ex Caserma La Marmora, per la realizzazione di n. 10 unità in cohousing e n. 4 residenze temporanee.**

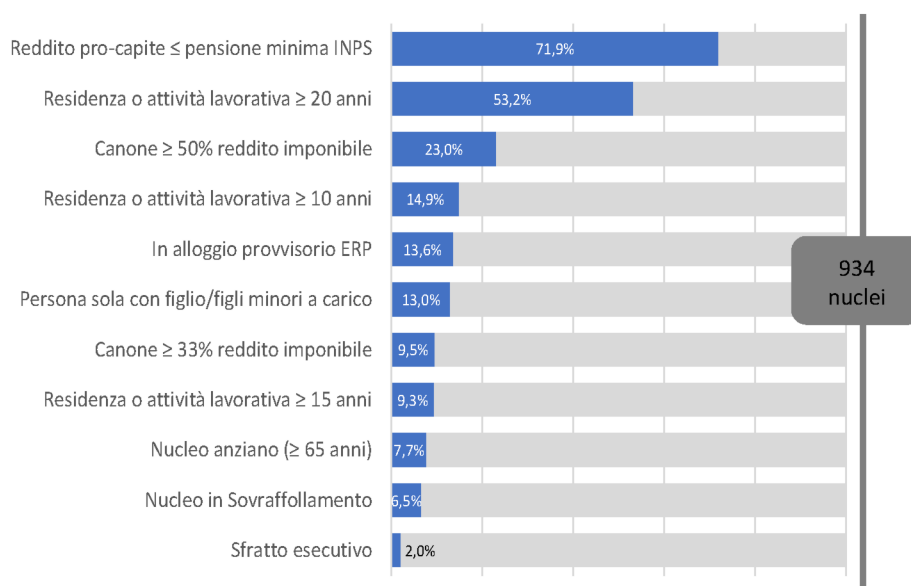
PNRR_ M2 C3.2- Sicuro, verde e sociale

- **415 alloggi di edilizia residenziale pubblica localizzati in provincia di Livorno saranno riqualificati** grazie ad un intervento da 13.770.000 euro stanziati dal Programma 'Sicuro, verde, sociale' (Programma di interventi di riqualificazione di edilizia residenziale pubblica, compresi interventi di demolizione e ricostruzione) finanziato con il PNRR.
- **Altri 157 alloggi sono già stati individuati e collocati in un elenco di riserva**, che verrà utilizzato nel caso in cui vengano erogati ulteriori fondi.



Prime elaborazioni sulla graduatoria definitiva del Bando generale ERP 2020

Figura 1.24 - Incidenza di ciascun criterio di accesso selezionato in rapporto al numero di nuclei in graduatoria (in %)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Comune di Livorno

Tra i 934 nuclei in graduatoria ERP la condizione più ricorrente è quella relativa al basso reddito. Segue la residenza o attività lavorativa in Livorno da oltre 20 anni, con il 53,2% del totale.

La condizione abitativa (sistemazione provvisoria, sovraffollamento, sfratto esecutivo) e la tipologia familiare (nucleo anziano o persona sola) sono invece caratteristiche meno ricorrenti.

I nuovi nuclei in graduatoria rappresentano il 60,8% del totale e ammontano a 568 domande.

Nuclei in graduatoria ERP: condizione ricorrente il basso reddito

PNRR_ M2 C3.2- Sicuro, verde e sociale

Sono 415 gli alloggi di edilizia residenziale pubblica localizzati in provincia di Livorno che saranno riqualificati grazie ad un intervento da 13.770.000 euro stanziati dal Programma 'Sicuro, verde, sociale' (Programma di interventi di riqualificazione di edilizia residenziale pubblica, compresi interventi di demolizione e ricostruzione) finanziato con il PNRR.

Altri 157 alloggi sono già stati individuati e collocati in un elenco di riserva, che verrà utilizzato nel caso in cui vengano erogati ulteriori fondi.

Quadro normativo in materia di ERS**LIVELLO REGIONALE****Legge regionale n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio"**

- **La Pianificazione territoriale e urbanistica** concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa.

Nei comuni ad Alta Tensione Abitativa, **l'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo** da assicurare mediante cessione gratuita di aree, di unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le modalità stabilite nel piano operativo comunale. Il piano operativo può consentire la monetizzazione in caso di interventi di modesta rilevanza (articolo 63).

- Il **Piano operativo**, in conformità al piano strutturale, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale e si compone di due parti:
 - la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
 - la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale. In particolare, individua e definisce le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale (di cui all'articolo 63) esito del monitoraggio dei dati della domanda e dell'offerta di edilizia residenziale sociale.
- Il **Progetto unitario convenzionato** viene sottoscritto nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria e disciplina le opere o benefici pubblici correlati all'intervento. La convenzione specifica gli obblighi funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico e può

costituire oggetto di convenzione alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

- Gli **Interventi di rigenerazione urbana** rappresentano un'alternativa strategica al nuovo consumo di suolo e riguardano:
 - a) la riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente;
 - b) la riqualificazione delle aree degradate;
 - c) la riorganizzazione funzionale delle aree dismesse;
 - d) il recupero e riqualificazione degli edifici di grandi dimensioni o complessi edilizi dismessi;
 - e) la riqualificazione delle connessioni con il contesto urbano.

Tra gli obiettivi di riqualificazione vi è il raggiungimento di un'equilibrata composizione sociale, anche attraverso interventi di edilizia sociale.

[Il Programma Regionale di Sviluppo 2016-2020 \(approvato dal Consiglio regionale con risoluzione n. 47/2017\)](#)

Alle Politiche abitative è riconosciuto un ruolo trasversale nelle azioni di governo del territorio e nella gestione delle dinamiche urbane.

La Regione considera strategico il settore dell'edilizia residenziale pubblica impegnandosi a dare stabilità di finanziamento a politiche di incremento significativo del numero di alloggi ERP, compatibilmente con il quadro di risorse pubbliche disponibili.

Quanto agli investimenti strutturali, intende identificare uno o più meccanismi di finanziamento dei nuovi investimenti per la casa, compatibilmente con il quadro di compatibilità della finanza pubblica.

Legge regionale n. 78/2020 "Disposizioni per la realizzazione di interventi edilizi di tipo sperimentale in materia di alloggi sociali a seguito dell'emergenza COVID19".

La Regione nel 2014 ha sottoscritto quote del fondo comune di investimento immobiliare "Fondo Housing Toscana", finalizzato alla realizzazione di interventi in materia di alloggio sociale (social housing) sul territorio della Toscana, gestito da Investire Sgr (già Polaris RE Sgr).

A seguito della valutazione positiva l'attività del Fondo Housing Toscana, che attualmente gestisce 765 alloggi realizzati e 483 in corso di realizzazione con canoni di locazione controllati, nel 2020 la Regione ha provveduto a sottoscrivere ulteriori quote societarie.

Gli interventi che verranno sviluppati dal Fondo sono finalizzati a:

- a) intervenire sul territorio della Toscana coinvolgendo la Regione nelle relative scelte strategiche;
- b) incentivare una nuova qualità dell'abitare che tenga conto delle criticità emerse nell'attuale sistema urbanistico-edilizio a seguito dell'emergenza epidemiologica da Covid-19;
- c) promuovere un modello abitativo "post pandemia" basato su una progettazione architettonica di modelli residenziali innovativi;
- d) sviluppare modalità innovative di erogazione dei servizi, favorendo la diffusione di sistemi abitativi maggiormente integrati con la tecnologia, migliorando al contempo la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini.

I criteri prestazionali richiesti all'alloggio sociale devono:

- a) favorire interventi connessi allo spazio urbano, privilegiando il recupero e la realizzazione di organismi edilizi che assicurino prossimità delle residenze ai servizi, alle strutture lavorative e ricreative, finalizzati alla riduzione degli spostamenti e del pendolarismo;
- b) privilegiare soluzioni ecosostenibili, di innovazione tecnologica e tipologica dei manufatti;
- c) prevedere spazi in grado di garantire l'interrelazione dell'utenza con l'ambiente esterno, valorizzando elementi edilizi quali balconi, terrazzi e logge, cortili e giardini anche condominiali, nonché tutti gli spazi intermedi in generale che possono svolgere ruoli importanti, anche dal punto di vista ambientale, in coerenza con il "Green Building Approach";
- d) garantire l'accessibilità e la flessibilità degli spazi, al fine di rendere gli alloggi utilizzabili anche per altre funzioni oltre a quelle strettamente abitative, con interventi che privilegino dimensioni degli alloggi adeguate e confortevoli per utilizzi differenziati e permanenze prolungate, contemplando anche l'inserimento di spazi e piani flessibili da destinare alle diverse esigenze della comunità quali, a titolo esemplificativo, smart working, smart learning, attività culturali, svago, fitness, socialità e assistenza sanitaria;
- e) prevedere negli alloggi la dotazione di spazi di filtro e disimpegno, in particolare modo nelle zone di ingresso, al fine di garantire una maggiore separazione tra ambiente esterno e ambiente domestico;
- f) sviluppare modalità innovative di erogazione dei servizi, favorendo la diffusione di sistemi abitativi maggiormente integrati con strumenti informativi e di telemedicina volti a garantire elevati livelli di salubrità,

definendo nuovi sistemi per il trattamento dell'aria all'interno degli ambienti, prevedendo la presenza di "sistemi salute", attrezzando gli alloggi con strumenti utili a individuare lo stato di salute dell'utenza, sul modello del "kit salute" (saturimetro, termometro, attacco per erogatore ossigeno, possibilità di connessione alle strutture sanitarie territoriali), prevedendo presidi per la sanificazione dei luoghi (lampade a raggi UV).

[Il Programma di Governo 2020-2025 approvato con risoluzione del Consiglio regionale del 21 ottobre 2020 declina le azioni da intraprendere in tema di politiche per il contrasto al disagio abitativo](#)

In sede di stanziamento dell'anticipo di avanzo 2020, sono stati messi a disposizione 55,4 milioni di € per le politiche abitative il cui impiego dovrà essere monitorato con la massima attenzione per garantire rapidità ed efficacia.

Gli interventi previsti riguardano il programma per l'autonomia dei giovani (6 milioni), il recupero e la nuova realizzazione o acquisto edifici ERP (28 milioni), le aree ad alta densità abitativa (5,2 milioni), il cofinanziamento del [Piano Nazionale di Edilizia Abitativa](#) (3,8 mln), la realizzazione, il potenziamento e la manutenzione straordinaria di impianti per la produzione e/o la fornitura di energia da fonti rinnovabili, nonché l'efficienza energetica (4,4 milioni), i progetti speciali connessi a eventi alluvionali (3 milioni), la [realizzazione di alloggi sociali in auto costruzione o auto recupero](#) (3 milioni), la sottoscrizione di quote del Fondo Housing Toscana (2 milioni).

[Il Documento di economia e finanza regionale \(DEFR\) 2021 contiene il progetto regionale 17 "Lotta alla povertà e inclusione sociale"](#)

Il Progetto 17 ha previsto l'attivazione di diverse misure di contrasto alla povertà e all'inclusione sociale, alcune delle quali rivolte a contrastare il disagio abitativo.

Tra queste, il Piano straordinario per l'edilizia sociale – che si è tradotto in azioni e impegni di spesa per aumentare il parco ERP e per la [realizzazione di alloggi sociali in autocostruzione o auto recupero](#) – ed il Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile – il Programma finanzia la produzione di alloggi da offrire in locazione a canone sostenibile.

Tra le misure del Progetto 17 si annovera anche l'impegno di spesa della Regione nel Fondo Housing Toscana ed il Programma di finanziamento per la manutenzione straordinaria degli edifici e/o alloggi ERP (nel 2021 sono stati autorizzati interventi per 1,6 milioni di euro per 8.605 alloggi ERP a Livorno).

Il programma dispone di una dotazione finanziaria di 853,81 milioni di euro, previsti fino al 2033, per promuovere [processi di rigenerazione di ambiti urbani specificatamente individuati al fine di concorrere alla riduzione del](#)

disagio abitativo e insediativo, con particolare riferimento alle periferie e all'incremento della qualità dell'abitare e di parti di città, all'incremento dell'edilizia residenziale pubblica.

In particolare, saranno cinque gli ambiti tematici su cui l'Amministrazione regionale si concentrerà per avanzare le proprie proposte progettuali, quali:

- riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale e incremento dello stesso;
- rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici e privati anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano, socioeconomico e all'uso temporaneo;
- miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza nei luoghi urbani e della dotazione di servizi ed infrastrutture urbano-locali;
- rigenerazione di aree e spazi già costruiti, soprattutto ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici;
- individuazione e utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano, nonché di processi partecipativi anche finalizzati all'autocostruzione.

LIVELLO COMUNALE

Piano strutturale vigente → Previsione di produzione di edilizia residenziale e quota di ERS

Monitoraggio del Piano Strutturale → Produzione di edilizia libera e di ERS negli UTOE. Attuazione e pipeline

Varianti al Regolamento Urbanistico (ABITARE SOCIALE Quartiere Garibaldi, Coteto, Quartiere Fiorentina) → Produzione di edilizia libera e di ERS nelle Varianti Abitare Sociale. Attuazione e pipeline

PINQUA → Indirizzi per la presentazione di proposte progettuali regionali da avanzare nell'ambito del Programma innovativo nazionale "Qualità dell'abitare" di cui al decreto interministeriale n. 395/2020 (Allegato A).

La Strategia territoriale regionale volta alla presentazione di una o più proposte (massimo 3) da parte della Regione dovrà essere incentrata in particolare su:

- necessità di incremento dell'offerta di edilizia sociale;
- criticità socioeconomiche e/o ambientali;
- carenza nella dotazione di infrastrutture e servizi;
- incremento nella qualità dell'edificato in termini di sostenibilità ambientale;
- recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente;

- recupero di ambiti individuati come aree caratterizzate da condizioni di degrado urbanistico e/o di degrado socio-economico, come definito ai sensi dell'art. 123 della L. r. 65/2014 (Norme per il governo del territorio).

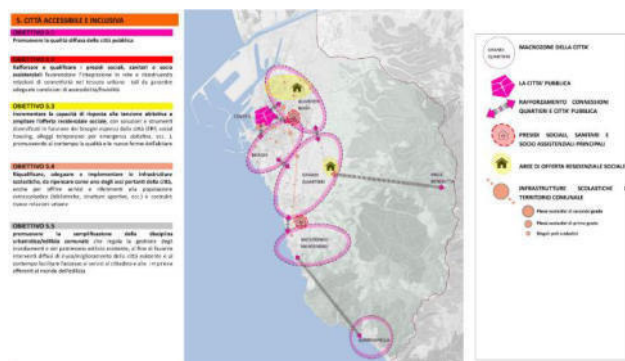
A Livorno:

- PINQUA Ambito Cisternone
- PINQUA Ambito La Marmorata

Nuovo P.O. e Contestuale Variante al P.S.

**Obiettivo 5: Città accessibile e inclusiva
Sotto-Obiettivo 5.3**

Incrementare la capacità di risposta alla tensione abitativa e ampliare l'offerta residenziale sociale con soluzioni e strumenti diversificati in funzione dei bisogni espressi dalla città (ERP, Social Housing, alloggi temporanei per emergenza abitativa, ecc.) promuovendo al contempo la qualità e le nuove forme di abitare.



Previsione di ERS nei “Quartieri Nord” e nei “Grandi Quartieri”.

COMUNE DI LIVORNO: DOTAZIONE ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE (febbraio 2022)

Per canone sostenibile si intende il canone concordato abbattuto di almeno il 25%, coerentemente con le direttive regionali.

Alloggi pubblici

26 alloggi a canone sostenibile resi disponibili nell'ambito del Programma Integrato di Intervento di edilizia residenziale denominato "Ex Caserma Lamarmora" nell'anno 2012. Si tratta di alloggi di proprietà comunale dati in gestione a Casalp. Il Comune emana il bando per l'assegnazione.

13 alloggi a canone sostenibile in via Galilei 11-13 resi disponibili nell'anno 2012. Si tratta di alloggi di proprietà Casalp. Il Comune emana il bando per l'assegnazione.

Le domande vengono ordinate in ordine crescente dando precedenza ai valori più bassi dell'ISEE.

Il canone oscilla tra i 340-380 € mese. Al canone di locazione occorre aggiungere gli oneri condominiali accessori.

Alloggi privati

18 alloggi a canone sostenibile completati nel 2019/2020, sviluppati da Esselunga e apportati al fondo "Housing Toscano" gestito da Investire Sgr. Si tratta di alloggi in locazione a riscatto.

Sono state raccolte 96 domande per 18 assegnazioni, con ISEE compreso tra 13.000-35.000 euro. 1/3 degli alloggi è stato assegnato a persone invalide, 1/3 a giovani coppie e 1/3 agli aventi diritto in graduatoria.

Nota: gli alloggi sono stati assegnati ai nuclei che hanno dichiarato il reddito ISEE più basso per le tre categorie di assegnatari.

Fonte: Comune di Livorno – Ufficio Programmazione e servizi per il fabbisogno abitativo (Politiche sociali e socio-sanitarie)

COMUNE DI LIVORNO: Bando contribuito affitti 2021

Nel 2021 sono state raccolte 1247 domande valide il 77% ricadenti nella Fascia A dei richiedenti ed il rimanente 23% nella Fascia B.

1.3 Patrimonio abitativo esistente in libero mercato

Stock abitativo per tipologie - Lo stock abitativo nel comune di Livorno conta 77.743 immobili residenziali, risultando pari al 35,8% dello stock abitativo presente nella provincia di Livorno (tav. 1.15 e fig. 1.25).

Per quanto concerne la composizione del patrimonio abitativo rispetto alle categorie catastali, emerge che nella città di Livorno quasi il 70% delle residenze sono di tipo civile (A2), mentre le abitazioni economiche e popolari rappresentano il 30%.

Dal confronto delle caratteristiche del patrimonio livornese rispetto al contesto regionale, emerge la maggiore incidenza delle abitazioni civili (sia nel comune capoluogo che negli altri comuni della provincia) a fronte di una **quota inferiore di abitazioni economiche e popolari**.

Se infatti le abitazioni popolari rappresentano, nella città di Livorno, il 15% dello stock totale (A4 e A5), a livello regionale tale quota raggiunge il 20%; allo stesso modo si nota una sotto-dotazione di abitazioni economiche che rappresentano il 16% a fronte del 30% a livello regionale.

Per quanto riguarda le tendenze, tra il 2013 e il 2020 si nota un lieve aumento in termini relativi delle abitazioni civili, confermando la centralità di tale tipologia patrimoniale nel contesto livornese, mentre in media lo stock abitativo a livello regionale contempla un mix tra le varie tipologie abitative.

77.743
immobili;
38% stock in
provincia

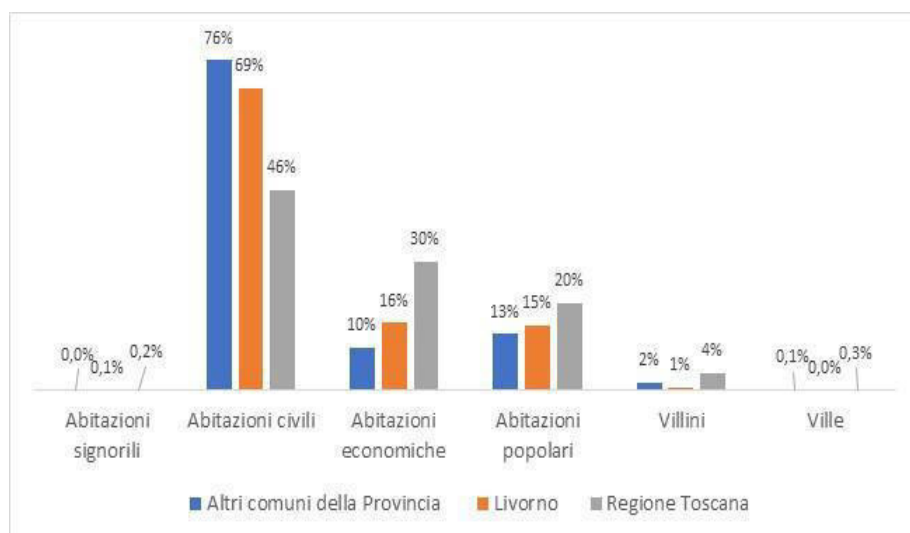
Tavola 1.15 - Stock degli immobili residenziali nel comune di Livorno per categorie (in % sul totale immobili residenziali), 2013-2020

Anno	A1	A2	A3	A4	A5	A7	A8	Totale immobili residenziali
2013	0%	68%	16%	14%	1%	1%	0%	76.892
2014	0%	68%	16%	14%	1%	1%	0%	77.084
2015	0%	69%	16%	14%	1%	1%	0%	77.094
2016	0%	69%	16%	14%	1%	1%	0%	77.304
2017	0%	69%	16%	14%	1%	1%	0%	77.555
2018	0%	69%	16%	14%	1%	1%	0%	77.613
2019	0%	69%	16%	14%	1%	1%	0%	77.726
2020	0%	69%	16%	14%	1%	1%	0%	77.743

Nota: A/1- Abitazioni di tipo signorile; A/2 - Abitazioni di tipo civile; A/3 - Abitazioni di tipo economico; A/4 - Abitazioni di tipo popolare; A/5- Abitazioni di tipo ultrapopolare; A/7 abitazioni in villini; A/8- Abitazioni in ville.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Figura 1.25 - Stock degli immobili residenziali nella provincia e nel comune di Livorno per categorie, (in % sul totale immobili residenziali), 2020



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Di seguito proponiamo un confronto dello stock abitativo con i nuclei familiari residenti, al fine di rilevare l'eventuale surplus di abitazioni (che si spiega con la presenza di seconde case, case vacanza, abitazioni vuote). Livorno è uno dei comuni della regione Toscana con la più elevata densità abitativa con 1.484 abitanti per km² (dopo Firenze, Prato e Viareggio), facendo parte dei comuni dell'area metropolitana costiera.

Da ciò si evince che il surplus di abitazioni (calcolato come differenza tra lo stock residenziale ed i nuclei familiari) in termini relativi è molto limitato, intorno al 7,3%, rispetto al 28% a livello provinciale e al 22% a livello regionale, evidenziando un utilizzo di abitazioni superiore al contesto provinciale e regionale (tav. 1.16).

Tavola 1.16 - Numero immobili residenziali e nuclei familiari nel Comune di Livorno, in Provincia di Livorno e nella regione Toscana, 2020

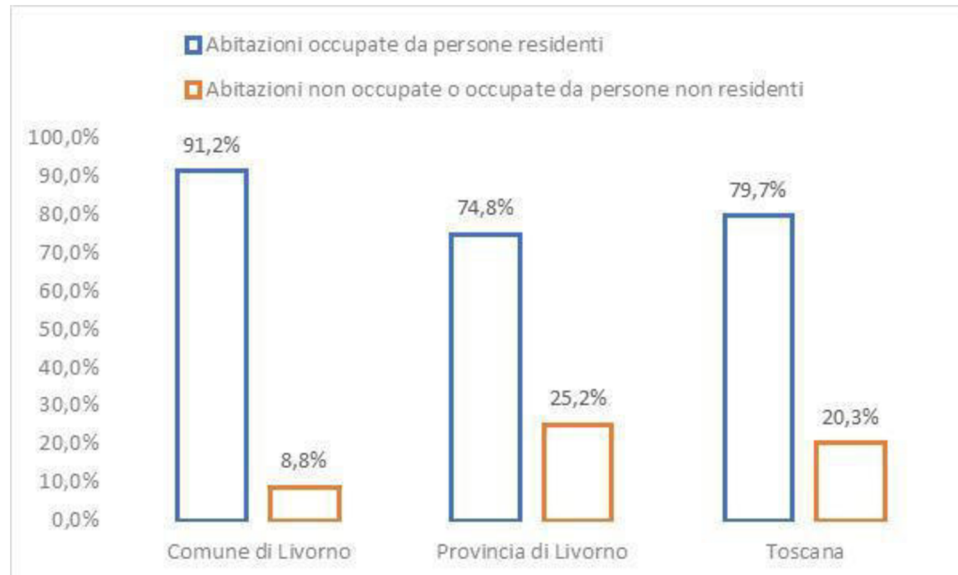
	Immobili residenziali	Nuclei familiari	Differenza (v.a.)	Differenza (%)
Comune Livorno	77.743	72.106	5.637	7,3%
Provincia Livorno	217.265	156.894	60.371	27,8%
Regione Toscana	2.129.990	1.660.546	469.444	22,0%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Stato di occupazione degli alloggi – Lo stato di occupazione degli alloggi conferma un’incidenza delle abitazioni vuote o occupate da persone non residenti piuttosto contenuta se confrontata con l’ambito provinciale e regionale. Si conferma quindi un livello elevato di utilizzo del patrimonio residenziale esistente proprio di contesto urbano densamente popolato (fig 1.26).

Abitazioni occupate: 91,2% Livorno vs 79,7% Toscana

Figura 1.26 - Stato di occupazione delle abitazioni in % nel Comune di Livorno, 2011



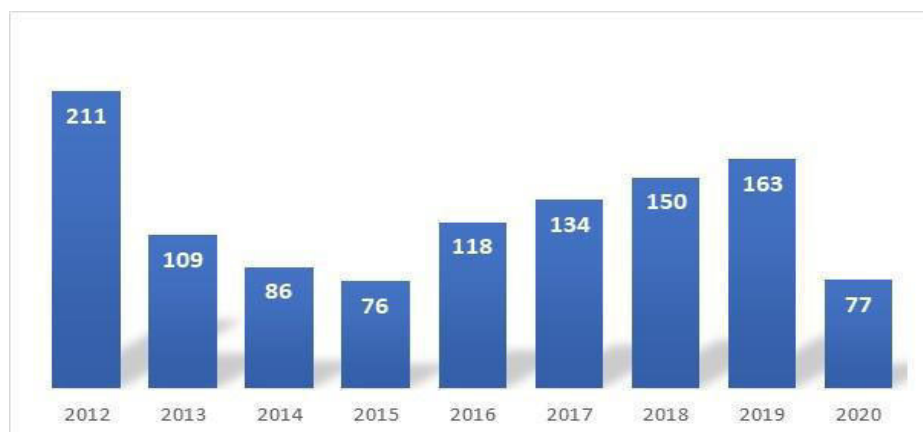
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat

Abitazioni nuove – Per quanto riguarda la nuova edilizia abitativa, nella Provincia di Livorno i permessi di costruire correlati al segmento residenziale si sono ridimensionati nei primi anni dello scorso decennio, analogamente a quanto accaduto a livello nazionale. In particolare, i permessi di costruire hanno registrato una contrazione piuttosto consistente delle attività tra il

2013 e il 2015 (nell'ordine del 64%), passando da 211 permessi annui a 76 (fig. 1.27 e tav. 1.17).

Negli anni successivi, anche per effetto della ripresa del mercato immobiliare, i permessi sono aumentati, arrivando nel 2019 a quota 163, per poi subire una battuta d'arresto nel 2020 (tornando a livelli 2015).

Figura 1.27 - Andamento del numero di abitazioni previste nei permessi di costruire nella Provincia di Livorno, 2010-2020



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat

Tavola 1.17 - Permessi di costruire nella Provincia di Livorno, 2012-2020

	Permessi di costruire		Variazione annua (%)		
	N. Abitazioni nuove	Volume nuovi fabbricati (mc)	Volume mc	Abitazioni	Compravendite
2012	211	77.928	166,3%	174,0%	-27,5%
2013	109	49.565	-36,4%	-48,3%	-11,0%
2014	86	40.201	-18,9%	-21,1%	5,7%
2015	76	28.248	-29,7%	-11,6%	16,1%
2016	118	40.837	44,6%	55,3%	23,9%
2017	134	42.504	4,1%	13,6%	2,5%
2018	150	54.461	28,1%	11,9%	7,5%
2019	163	60.282	10,7%	8,7%	4,3%
2020	77	29.262	-51,5%	-52,8%	-8,9%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat e Agenzia delle Entrate

Si evince pertanto una stretta connessione con le dinamiche del mercato immobiliare che dal 2014 in avanti sono tornate a crescere, fatta eccezione

per la contrazione registrata nel 2020 a causa degli eventi pandemici, parzialmente compensata dal riavvio dell'attività transattiva nel 2021.

Incidenza degli alloggi in affitto - Nel comune di Livorno la componente di famiglie con un'abitazione di proprietà risulta elevata e lievemente al di sotto della media regionale e provinciale, pari al 71,3%.

La quota di famiglie in affitto è pari al 21,6% del totale: rispetto al dato provinciale, tale componente risulta superiore, evidenziando una buona propensione all'affitto (tav. 1.18).

71,3%
proprietà

Tavola 1.18 - Famiglie livornesi per condizione abitativa, 2011 (%)

	Proprietà	Affitto	Altro titolo diverso da proprietà, affitto
Provincia Livorno	72,6%	18,6%	8,6%
Comune di Livorno	71,3%	21,6%	6,7%
Regione Toscana	73,7%	16,6%	9,6%

Fonte: elaborazioni su dati Istat

Valori immobiliari: andamento dei prezzi di mercato - Il mercato immobiliare residenziale di Livorno, come indicato nel paragrafo sul mercato immobiliare, è sostenuto dall'intensità della domanda abitativa e dalla dinamica delle compravendite mentre i valori immobiliari continuano a flettere.

La flessione dei prezzi di mercato, presente anche in corrispondenza della ripresa dell'attività transattiva, può essere ricondotta principalmente a due fattori che connotano il mercato livornese:

- la scarsa qualità dell'offerta abitativa presente sul mercato e di abitazioni nuove;
- le condizioni economiche della domanda abitativa, che spesso porta con sé precarie condizioni lavorative.

All'interno di questo contesto, l'analisi della dinamica dei prezzi delle abitazioni livornesi evidenzia che:

- i prezzi delle abitazioni livornesi hanno perso più di un quarto del proprio valore immobiliare tra il 2008 (anno in cui i prezzi di mercato hanno raggiunto il picco massimo) e il 2021. Tale flessione ha riguardato sia la componente nuova che usata.
- Negli ultimi anni la perdita di valore delle abitazioni ha avuto una minore intensità rispetto agli anni in cui i valori immobiliari hanno registrato il picco minimo (2015) per effetto della ripresa delle compravendite e del rinnovato interesse della domanda.

Valori di mercato abitazioni in flessione

Figura 1.28 - Variazione annua dei prezzi correnti delle abitazioni NUOVE e USATE di Livorno in %, prezzi correnti, 2011-2021



Fonte: elaborazioni Nomisma

Posizionamento dei valori delle abitazioni - Sebbene, il mercato immobiliare di Livorno si posizioni al terzo posto in termine di compravendite, in termini di valori immobiliari si posiziona al di sotto di Pisa e Lucca.

I prezzi delle abitazioni NUOVE (2021) (se si considerano i valori minimi, medi e massimi) variano da un valore di 1.600 euro al mq per le abitazioni di tipo popolare, a 2.500 euro al mq per le abitazioni signorili (tav. 1.19).

Valori di mercato:
tra 1.600 a
2.500€/mq

Tavola 1.19 - Prezzi medi delle abitazioni NUOVE a Livorno e nei comuni dell'area costiera, 2021 (€/mq)

	Abitazioni signorili	Abitazioni civili	Abitazioni popolari
Livorno	2.362	2.050	1.760
Lucca	3.338	2.957	2.598
Pisa	2.731	2.500	2.174
Pontedera	1.911	1.736	1.415
Viareggio	3.689	3.518	3.172

Fonte: elaborazioni Nomisma

Focalizzando l'attenzione ai dati di Livorno, i valori immobiliari residenziali delle abitazioni livornesi (nuove abitazioni) nel 2021 variano all'interno di un range tra 1.600€/mq (abitazioni popolari) a 2.500€/mq (signorili).

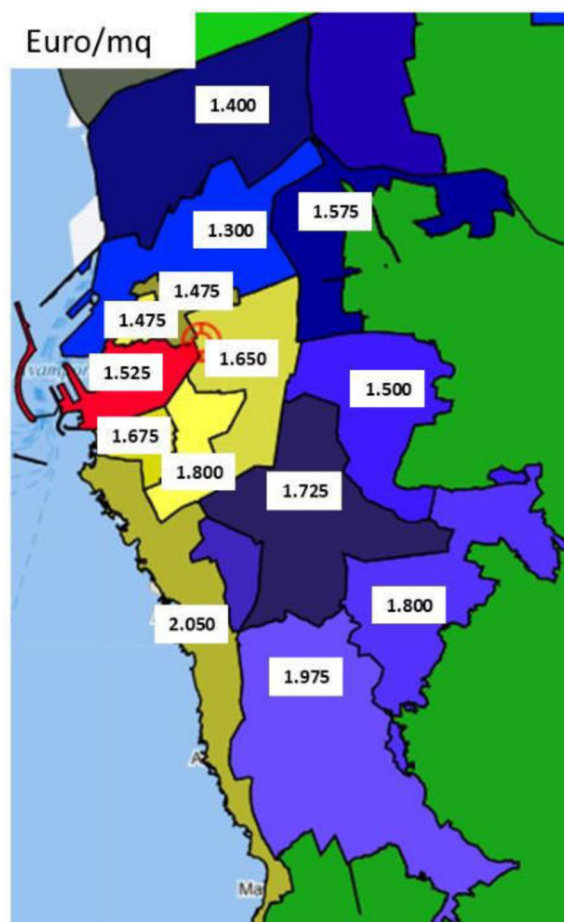
Tavola 1.20 - Prezzi abitazioni NUOVE per tipologia di abitazioni, 2021 (€/mq)

	Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni signorili	2.205	2.360	2.520
Abitazioni civili	1.890	2.050	2.210
Abitazioni popolari	1.600	1.760	1.920

Fonte: elaborazioni Nomisma

Relativamente ai valori immobiliari per quartieri, i valori immobiliari delle abitazioni (civili) sono più elevati nella zona Sud di Livorno, verso il mare, dove sono presenti case più ampie, con affacci esterni, che presentano valori medi di compravendita tra i 2000 e i 2200 €/mq, mentre all'opposto risultano più contenuti nelle zone a nord del centro di Livorno (dove i prezzi medi variano tra 1.300 a 1.600 euro al mq) (Fonte Agenzia delle Entrate) (fig. 1.29).

Figura 1.29 - Prezzi medi abitazioni civili per microzona nella città di Livorno, 2021 (€/mq)



Canoni di locazione. Anche i canoni di locazione hanno registrato una perdita del valore del 17% tra il 2009 (picco) e il 2021 a causa del rallentamento del mercato immobiliare negli anni della crisi economica.

I canoni di locazione a libero mercato variano da 7,5 a 9,5 euro al mq/mese. Considerando un'abitazione di 60 mq, il range del canone di locazione varia da 450€ a 570€ al mese nei valori medi minimi e massimi (fig. 1.30).

Canoni di locazione in flessione

Figura 1.30 - Andamento dei canoni di locazione delle abitazioni USATE, 2011-2021



Fonte: elaborazioni Nomisma

Tavola 1.21 - Canoni di locazione abitazioni usate a Livorno, 2021 (euro/mese/mq)

	Min	Medio	Max
B1	8,97	9,70	10,43
C2	6,15	6,90	7,65
C3	6,60	7,43	8,25
C4	5,50	6,45	7,40
C5	7,43	8,48	9,53
C6	8,07	9,08	10,10
C8	8,50	9,65	10,80
D1	6,00	6,85	7,70
D10	6,20	7,35	8,50
D12	9,90	11,07	12,23
D2	6,20	7,15	8,10
D7	7,15	7,98	8,80
D8	7,90	8,70	9,50
D9	8,40	9,90	11,40
Media	7,54	8,51	9,48

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Tavola 1.22 - Canoni di locazione abitazioni usate a Livorno, 2021.
Ipotesi di abitazione di 60 mq (euro/mese)

microzone	Canone di locazione mensile (ipotesi abitazione 60mq)		
	Min	Medio	Massimo
B1	538€	582€	626€
C2	369€	414€	459€
C3	396€	446€	495€
C4	330€	387€	444€
C5	446€	509€	572€
C6	484€	545€	606€
C8	510€	579€	648€
D1	360€	411€	462€
D10	372€	441€	510€
D12	594€	664€	734€
D2	372€	429€	486€
D7	429€	479€	528€
D8	474€	522€	570€
D9	504€	594€	684€
Media Livorno	450€	511€	570€

Stima canone di locazione di una abitazione di 60 mq: da 450 a 570€ mese

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

PARTE 2

Indagine alle famiglie livornesi e restituzione degli scenari della domanda abitativa differenziata tra libero mercato e edilizia sociale, nel breve, medio e lungo termine

2.1 Indagine alle famiglie livornesi: individuazione della domanda debole e delle sue componenti

2.1.1 Le famiglie, la casa e il contesto

Premessa - Di seguito vengono presentati i risultati condotta da Nomisma su un campione rappresentativo di famiglie livornesi che si è conclusa in data 8 febbraio 2022.

L'indagine sulla condizione abitativa delle famiglie livornesi si inserisce all'interno di un contesto in profonda evoluzione, nel quale la dimensione economica non rappresenta più l'unico elemento che definisce o influenza prioritariamente la condizione di fragilità abitativa. Vanno infatti aggiunti altri fattori non più secondari come la precarietà del lavoro, la situazione familiare, la tendenza sempre più comune tra i giovani a posticipare una scelta di autonomia, oppure alcuni fattori di natura demografica che influenzano il mercato abitativo, oltre ad aspetti legati al sistema sociale e familiare. Fattori divenuti quanto mai importanti durante la pandemia.

In altri termini, alle problematiche legate all'abitazione di natura prettamente economica, che fino agli anni '70 rappresentavano gli unici indicatori della fragilità e del disagio abitativo, a partire dal decennio successivo si sono aggiunte problematiche di natura sociale ed abitativa.

Ne deriva una nuova accezione che si fonda su un'analisi multidimensionale. Con questa chiave di lettura, l'indagine alle famiglie livornesi intende indagare la domanda cosiddetta "debole" in epoca pandemica, allargando lo sguardo e prendendo in considerazione una serie di criticità riconducibili a tre ambiti di debolezza (economica, sociale ed abitativa), nell'ottica di comprendere il fabbisogno abitativo di residenzialità sociale espresso dal territorio.

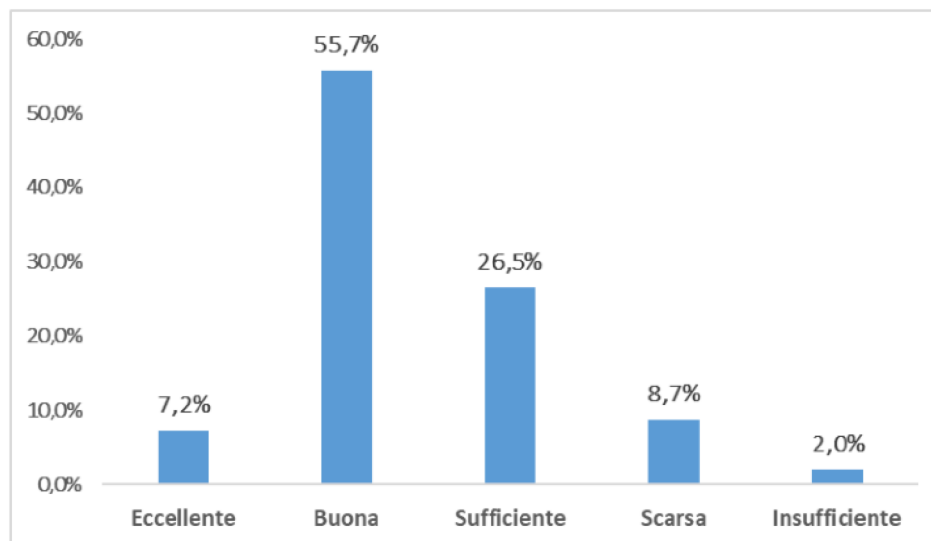
Prima di approfondire le debolezze del sistema familiare livornese che potranno incidere sul fabbisogno abitativo, si vogliono evidenziare due aspetti rilevanti per inquadrare il tema della casa nel contesto livornese:

- il primo riguarda la percezione delle famiglie circa la qualità della vita nella città di Livorno per comprenderne il gradimento, gli elementi positivi e le eventuali debolezze del contesto territoriale;
- Il secondo riguarda l'attuale condizione abitativa delle famiglie.

Percezione positiva della qualità della vita da parte delle famiglie

Percezione delle famiglie circa la qualità della vita a Livorno – Dai risultati dell’indagine emerge una percezione ampiamente positiva della qualità della vita da parte della popolazione livornese, registrando il 62,8% di giudizi positivi: nel dettaglio, per il 7,2% la qualità percepita è “Eccellente” e per il 55,7% è “Buona”. Solo il 10,7% degli intervistati ne dà un giudizio negativo (“Scarsa” per l’8,7% e “Insufficiente” per il residuale 2%)(fig. 2.1).

Figura 2.1 – Giudizio sulla qualità della vita a Livorno da parte delle famiglie

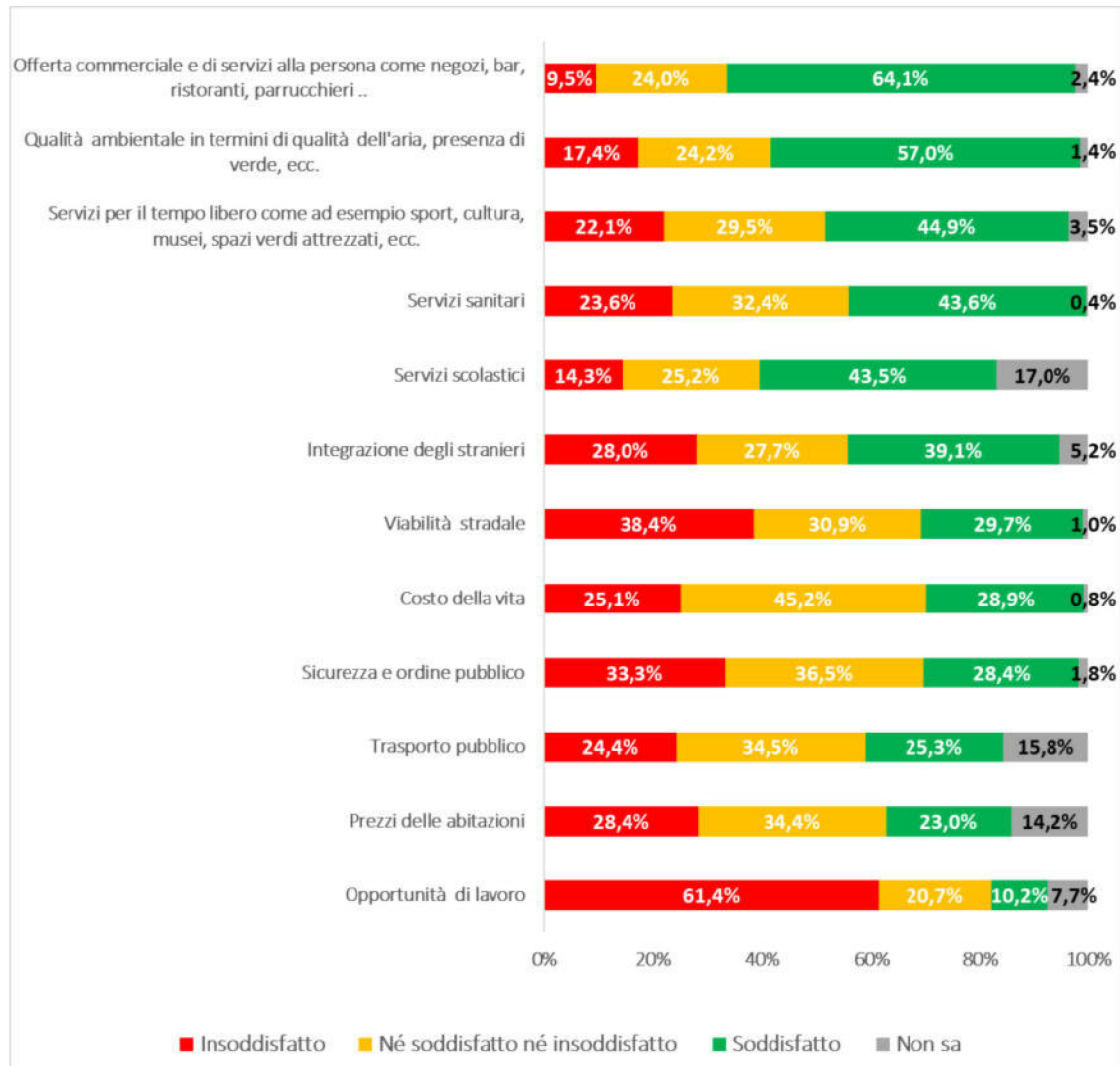


Fonte: indagine Nomisma sulla condizione abitativa delle famiglie livornesi, febbraio 2022

In particolare, gli aspetti maggiormente apprezzati riguardano l’offerta commerciale e di servizi alla persona, come ad esempio negozi, bar, ristoranti, parrucchieri (64,1 % delle risposte) e gli aspetti ambientali in termini di qualità dell’aria o presenza di spazi verdi (57% delle risposte).

Da rilevare come la mancanza di opportunità lavorative sia fortemente sentita dalla popolazione livornese che la segnala come l’aspetto meno soddisfacente (61,4%), seguita dall’ambito della sicurezza, della viabilità stradale e dei prezzi delle abitazioni (fig. 2.2).

Figura 2.2 – Grado di soddisfazione su alcuni aspetti della qualità della vita a Livorno (%)



Fonte: indagine Nomisma sulla condizione abitativa delle famiglie livornesi, febbraio 2022

Incrociando il gradimento del contesto livornese con l'età delle famiglie, emerge che l'offerta commerciale di servizi alla persona, insieme alla qualità ambientale, sono considerati aspetti positivi principalmente dalle famiglie in cui è presente un componente tra i 18-44 anni, mentre i servizi sanitari e del tempo libero son apprezzati particolarmente dalle famiglie con un componente over 65 anni (tav. 2.1).

Tavola 2.1 – Grado di soddisfazione su alcuni aspetti della qualità della vita a Livorno (%)

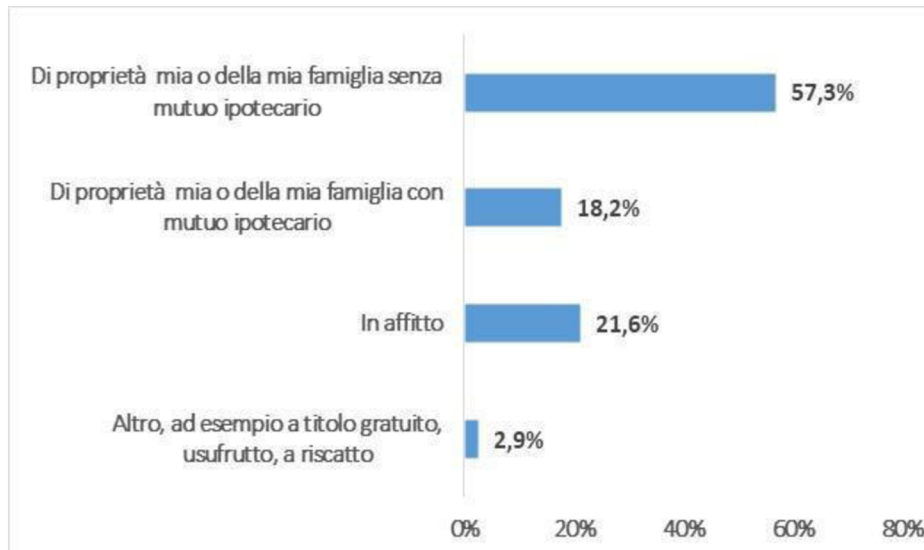
Soddisfazione elevata	Totale	18-44	45-64	65 e oltre
Offerta commerciale e di servizi alla persona (negozi, bar, ristoranti, parrucchieri)	64,1%	70,3%	60,3%	63,5%
Qualità ambientale (qualità dell'aria, presenza di verde)	57,0%	65,5%	48,4%	59,0%
Servizi per il tempo libero (sport, cultura, musei, spazi verdi attrezzati)	44,9%	40,8%	42,9%	49,3%
Servizi sanitari	43,6%	40,1%	44,3%	45,1%
Servizi scolastici	43,5%	34,4%	44,8%	48,3%
Integrazione degli stranieri	39,1%	47,5%	30,9%	40,8%
Viabilità stradale	29,7%	35,3%	23,3%	31,8%
Costo della vita	28,9%	35,5%	24,5%	28,5%
Sicurezza e ordine pubblico	28,4%	26,4%	24,5%	33,2%
Trasporto pubblico	25,3%	17,9%	24,3%	31,0%
Prezzi delle abitazioni	23,0%	25,9%	25,4%	18,9%
Opportunità di lavoro	10,2%	16,8%	8,2%	7,8%

Fonte: indagine Nomisma sulla condizione abitativa delle famiglie livornesi, febbraio 2022

Condizione abitativa delle famiglie livornesi – L'indagine ha poi rilevato l'attuale condizione abitativa delle famiglie profilando la tipologia di nuclei familiari che vivono in case di proprietà o in locazione.

Nel dettaglio, così come accade nel resto del Paese, anche nella città di Livorno la proprietà è la tipologia abitativa di gran lunga più diffusa, interessando oltre il 70% delle famiglie livornesi. Nello specifico, l'indagine evidenzia che il **18,2% delle famiglie** sostiene attualmente le spese di un mutuo sulla propria abitazione, mentre il **56%** è proprietario senza l'onere del mutuo ipotecario. Ben il **21,6%** degli intervistati, invece, dichiara di vivere **in locazione, che corrisponde a 15.575 famiglie** (fig. 2.3).

Figura 2.3 – Titolo di godimento dell’abitazione delle famiglie livornesi (%)

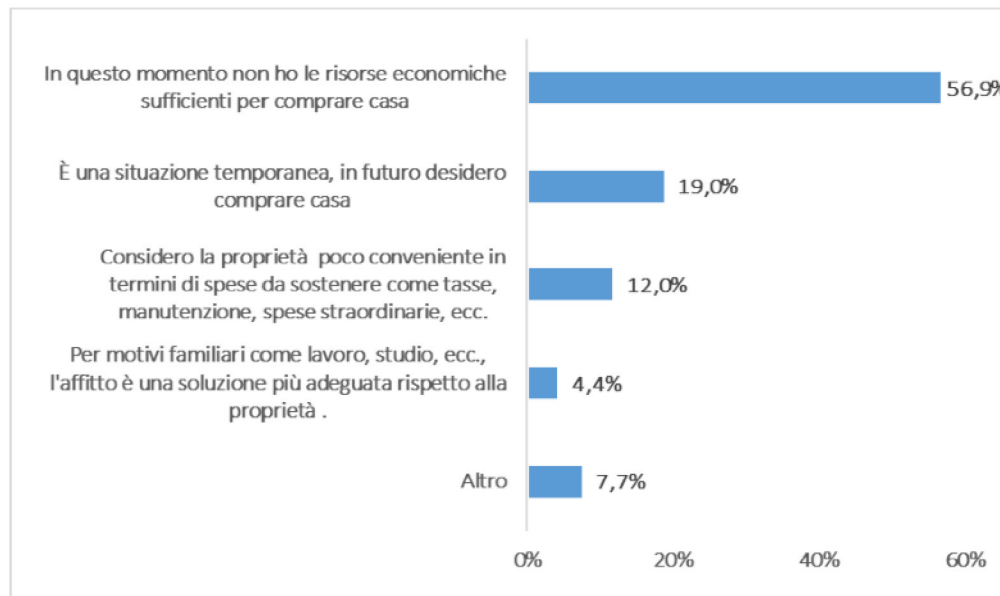


Fonte: indagine Nomisma sulla condizione abitativa delle famiglie livornesi, febbraio 2022

Focalizzando l’attenzione sulle famiglie in affitto (chi vive a Livorno in affitto), l’indagine rileva che il **19%** delle famiglie locatarie considera l’affitto una **situazione temporanea**, conservando l’intenzione di un acquisto futuro, mentre per il **56,9%** del campione, questa risulta un’opzione obbligata causata da **insufficienti risorse economiche per poter accedere al mercato dell’acquisto**. Viceversa, è presente un gruppo di nuclei familiari meno numeroso che vive in affitto per scelta consapevole, dal momento che considera la proprietà poco conveniente per le spese da sostenere (12% delle famiglie che vivono in affitto) oppure per il fatto che alla base di tale scelta vi sono talvolta particolari esigenze lavorative o di studio (fig. 2.4).

Per il 56,9% delle famiglie in affitto è una opzione obbligata

Figura 2.4 – Motivazione di vivere in affitto anziché in un’abitazione di proprietà (% famiglie in affitto)



Fonte: indagine Nomisma sulla condizione abitativa delle famiglie livornesi, febbraio 2022

In particolare, per quanto riguarda la profilazione delle famiglie in affitto, rispetto ad una **media del 21,6% di famiglie in affitto**, l’indagine rileva una maggiore propensione della **componente più giovane (18-44 anni) ad accedere all’affitto (35,8%), rispetto al 14,1% degli over 65 anni**. La locazione pertanto rappresenta una formula diffusa soprattutto tra la componente più giovane, mentre gli anziani ricorrono all’affitto in misura minore, godendo nella maggior parte dei casi di abitazioni in proprietà, come emerge dalla figura 2.5.

Figura 2.5 – Famiglie in affitto per classi di età



Fonte: indagine Nomisma sulla condizione abitativa delle famiglie livornesi, febbraio 2022

Per quanto riguarda la tipologia di famiglie, l'affitto è una formula utilizzata dal **46% dei genitori soli con figli a carico, spesso a causa di separazioni, e dal 68,6% di famiglie in coabitazione** (senza vincoli di parentela) (fig. 2.6).

In particolare, sono proprio le **famiglie monogenitoriali a ricorrere in misura maggiore all'affitto sociale**. Il 60% delle famiglie monogenitoriali sono in ERS/ERP, mentre l'affitto a canone libero e concordato è utilizzato soprattutto da coppie con e senza figli.

Affitto diffuso tra genitori soli con figli e conviventi senza vincoli di parentela

Figura 2.6 – Famiglie in affitto per tipologia (in % sul totale famiglie suddivise per titolo di godimento)



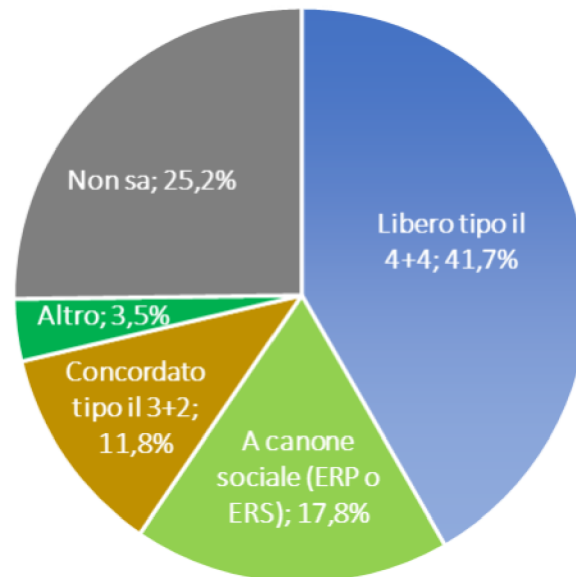
Fonte: indagine Nomisma sulla condizione abitativa delle famiglie livornesi, febbraio 2022

Indagando le tipologie contrattuali, si registra una percentuale del 17,8% di famiglie in affitto con un **contratto a canone sociale** (ERP – Edilizia Residenziale Pubblica o ERS – Edilizia Residenziale Sociale-convenzionata) (fig. 2.7), pari al 3,8% del totale delle famiglie livornesi.

Il canone concordato viene utilizzato dall'11,8% delle famiglie mentre il canone libero dal 41% dei rispondenti. Da tenere in considerazione la quota elevata di famiglie non rispondenti (il 25% del totale).

Canone sociale: 3,8% delle famiglie livornesi

Figura 2.7 – Tipologia di contratto di affitto (In % sul totale famiglie in affitto)



Fonte: indagine Nomisma sulla condizione abitativa delle famiglie livornesi, febbraio 2022

Relativamente alle famiglie in affitto, l'indagine rileva come quasi il 35% delle famiglie corrisponda un canone di locazione al di sotto di 200 euro mensili (al netto delle utenze e spese condominiali), mentre un altro 32% corrisponde un canone tra 400 e 599 euro al mese. Si aggiunge una componente di famiglie (23,5%) il cui canone di locazione supera i 600 euro al mese.

35% famiglie ha un canone di locazione <200 euro mensili

2.1.2 La domanda debole e le sue componenti

Come anticipato in premessa, l'indagine intende tracciare un quadro della domanda debole livornese, ossia di quei segmenti della popolazione che versano in una condizione di debolezza non solo economica, ma anche sociale ed abitativa.

Si assume infatti che la dimensione economica non rappresenti l'unico elemento che definisce o influenza prioritariamente la condizione di fragilità abitativa, ma occorre considerare anche elementi di natura sociale, familiare e lavorativa in grado di influire sulla capacità delle famiglie ad accedere al mercato dell'affitto e dell'acquisto di abitazioni.

Pertanto, l'indagine alle famiglie livornesi, al fine di indagare la domanda cosiddetta "debole", intende allargare lo sguardo verso una serie di criticità riconducibili anche al contesto sociale ed abitativo.

Di seguito vengono descritti i principali risultati di ciascuna forma di debolezza manifestata dalle famiglie livornesi con relativo dimensionamento.



Debolezza economica - Si definiscono in stato di debolezza economica tutte quelle famiglie che soddisfano almeno due delle seguenti condizioni:

1. Famiglie la cui situazione economica attuale non consente in nessun modo di valutare il cambio della propria abitazione;
2. Famiglie che giudicano insufficiente o gravemente insufficiente il reddito percepito dalla propria famiglia nel far fronte alle necessità primarie;
3. Famiglie per le quali la rata del mutuo o il pagamento del canone di affitto incide sul reddito mensile familiare per oltre il 30%;
4. Famiglie che non dispongono delle risorse economiche necessarie ad acquistare un'abitazione o a ottenere un mutuo.

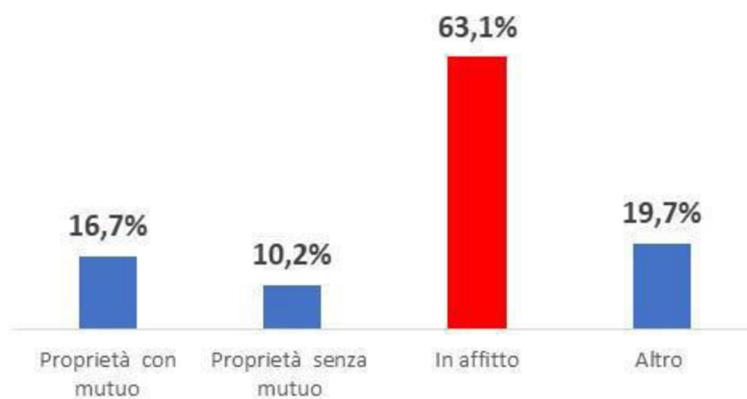
L'indagine rileva che il **23,1%** delle famiglie livornesi (16.656 nuclei) **versa in una situazione di debolezza economica**, presentando almeno due delle condizioni indicate. **Tale risultato dimostra la difficoltà delle famiglie livornesi a mantenere il proprio stile di vita e ad affrontare i costi riconducibili alla casa.**

Questo fenomeno riguarda per lo più la componente giovane della popolazione: infatti tra coloro che hanno tra i 18 e i 44 anni, ben il **28,7%** è in debolezza economica, mentre per gli anziani la quota scende al **19,4%**. **Ciò dipende dal fatto che i giovani vivono spesso situazioni di fragilità lavorativa e di precarietà sociale rispetto alla fascia over 65 anni che presenta maggiore stabilità sotto il profilo abitativo ed economico.**

Il 23,1% delle famiglie hanno una debolezza economica

In particolare, rispetto alla condizione abitativa, coloro che sono in affitto vivono un disagio economico più accentuato (63,1% è in debolezza economica), ma è opportuno sottolineare come anche più di 1 famiglia su 10 fra quelle con casa di proprietà (16,7% con mutuo e il 10% senza mutuo) manifesti difficoltà di carattere economico (fig. 2.8).

Figura 2.8 – Famiglie in debolezza economica per titolo di godimento dell’abitazione (in % sul totale famiglie suddivise per titolo di godimento)



In debolezza economica il 63% delle famiglie in affitto

Fonte: indagine Nomisma sulla condizione abitativa delle famiglie livornesi, febbraio 2022

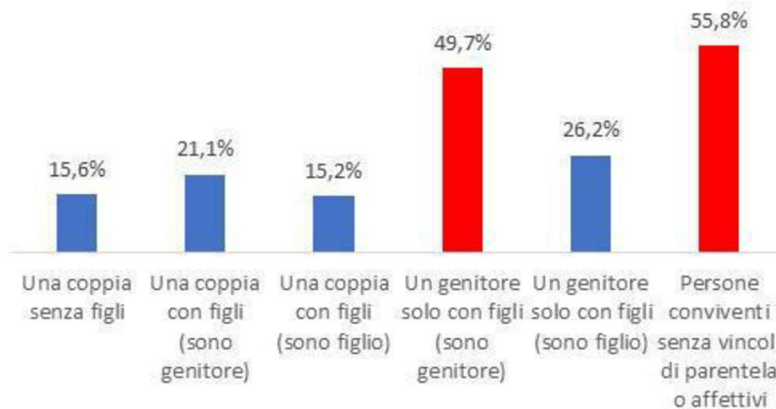
Tra chi vive in affitto, si segnala come la debolezza economica emerga in particolar modo tra coloro che hanno un contratto libero (**62,2%**), oltre a quelle componenti che hanno un canone sociale (ERP e/o ERS) (**51,2%**), mentre è più limitata tra coloro che hanno un contratto di locazione a canone concordato (**31,2%**). Questo aspetto risulta rilevante perché è indicativo dell’inasprimento delle fragilità di tipo socioeconomico in questo particolare periodo congiunturale.

Vi rientrano anche le famiglie che hanno un contratto libero

Incrociano i dati di debolezza economica con il reddito, l’indagine rileva che tra le famiglie con un reddito mensile inferiore a 1.800 €, il 38,6% è in debolezza economica, mentre tra i più abbienti (> 2.400 €) il 5,5% rientra in debolezza economica.

Le tipologie familiari più in difficoltà sono le persone conviventi senza vincoli di parentela o affettivi (55,8% delle famiglie) e i genitori single con figli a carico (49,7%) (fig. 2.9).

Figura 2.9 – Famiglie in debolezza economica per tipologia di famiglia (in % sul totale famiglie suddivise per tipologia)



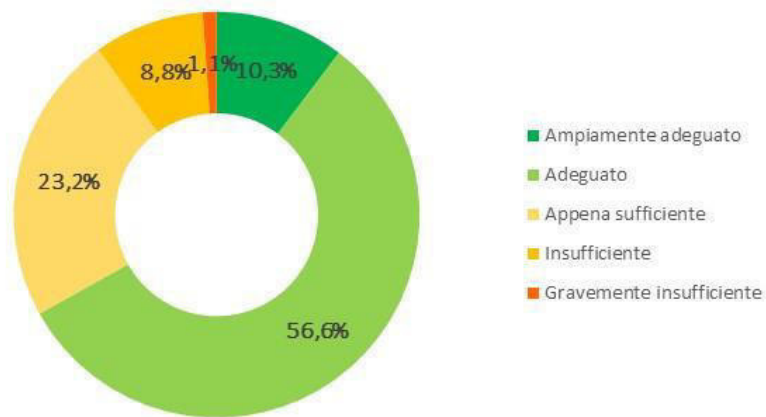
Fonte: indagine Nomisma sulla condizione abitativa delle famiglie livornesi, febbraio 2022

All'interno delle componenti che concorrono a rilevare la debolezza economica, è stata indagata la **percezione delle famiglie in relazione alla capacità del proprio reddito di sostenere le necessità primarie**, quali la spesa alimentare quotidiana o le spese legate all'abitazione, come il pagamento del mutuo, dell'affitto o delle bollette.

Il quadro che ne esce mostra che una componente pari al **33,1% vive con un reddito non soddisfacente**: in particolare il 9,9% delle famiglie si dichiarano non in grado di soddisfare le necessità quotidiane (l'8,8% reputa il reddito "insufficiente" e l'1,1% "gravemente insufficiente") ed il restante 23,2% esprime comunque una qualche criticità (fig. 2.10).

Il 33,1% delle famiglie vive con un reddito non soddisfacente

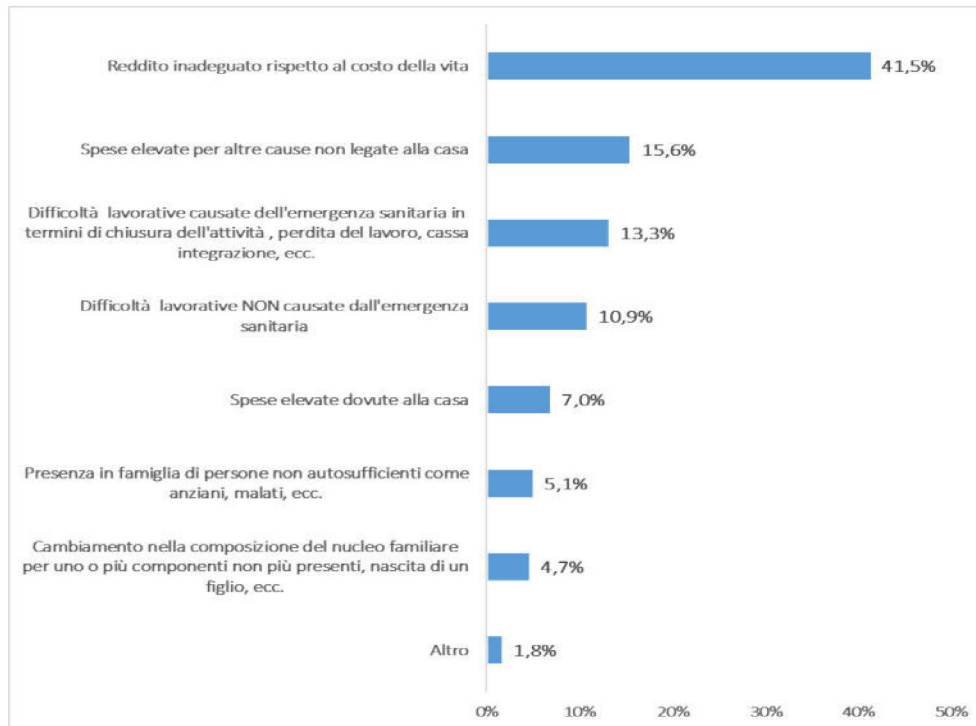
Figura 2.10 – Giudizio sul proprio reddito familiare (% sul totale famiglie)



Fonte: indagine Nomisma sulla condizione abitativa delle famiglie livornesi, febbraio 2022

Le ragioni alla base di questa percezione sono riscontrabili prioritariamente in un **reddito inadeguato rispetto al costo della vita**, che rappresenta la problematica più sentita (41,5% dei rispondenti). Anche le **difficoltà lavorative rappresentano un fattore di criticità per le famiglie**, come emerge dall'analisi del profilo territoriale economico, non esclusivamente correlato alla crisi sanitaria (per il 10,9 % dei rispondenti) (fig. 2.11).

Figura 2.11 – Cause dell'inadeguatezza del proprio reddito (% sul totale famiglie)



Fonte: indagine Nomisma sulla condizione abitativa delle famiglie livornesi, febbraio 2022

Slide di sintesi – Debolezza economica: dimensione e profilazione



Debolezza sociale - La debolezza sociale delle famiglie livornesi è stata rilevata considerando tutte quelle famiglie che si trovano in almeno 1 delle seguenti condizioni:

- Famiglie che presentano problematiche legate al tema **SALUTE** (componenti non autosufficienti o con limitazioni nelle attività quotidiane) (17,0% delle famiglie);
- Famiglie che presentano problematiche legate al tema **LAVORO** (componenti disoccupati o che lavorano in maniera discontinua) (17,4% delle famiglie);
- Famiglie che valutano **FRAGILE IL PROPRIO SISTEMA DI RELAZIONI**, o all'interno del contesto parentale o di quello sociale (13,4% delle famiglie).

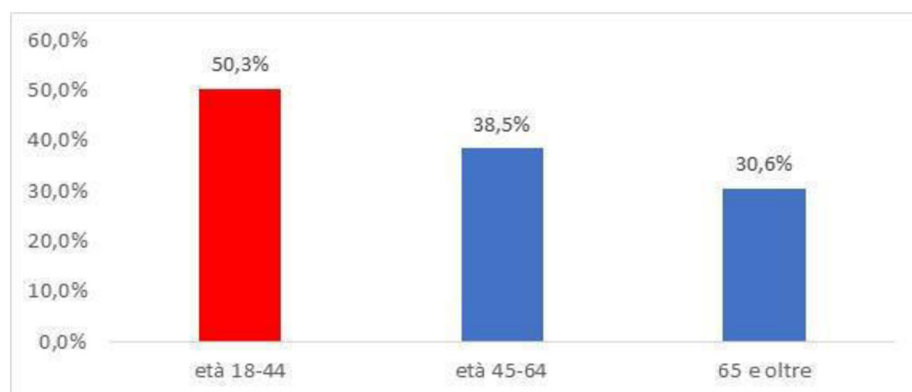
Il 38,4% delle famiglie si trova in debolezza sociale

Considerando almeno uno dei tre ambiti, l'indagine evidenzia che il **38,4%** delle famiglie livornesi è in debolezza sociale (27.689 nuclei). Tra questi **l'1,2%** presenta tutte e tre le forme del disagio sociale (relazionale, lavorativo e legato alla salute), pari a 865 famiglie.

Considerando la profilazione delle famiglie, la metà dei livornesi con età compresa **tra i 18 e i 44 anni è in debolezza sociale (50,3%)**, per effetto dell'incidenza della componente lavorativa e relazionale particolarmente gravosa per i più giovani, fenomeno meno accentuato tra le classi più anziane (30,6% per gli over 65).

Come si evince dalla figura 2.12, infatti, sono i più giovani a manifestare una più ampia fragilità sociale causata dal lavoro e in parte dalle relazioni familiari, mentre gli anziani sono maggiormente esposti rispetto alla salute e alle relazioni sociali.

Figura 2.12 – Famiglie in difficoltà sociale per classe di età (in % sul totale famiglie suddivise per classe)



Fonte: indagine Nomisma sulla condizione abitativa delle famiglie livornesi, febbraio 2022

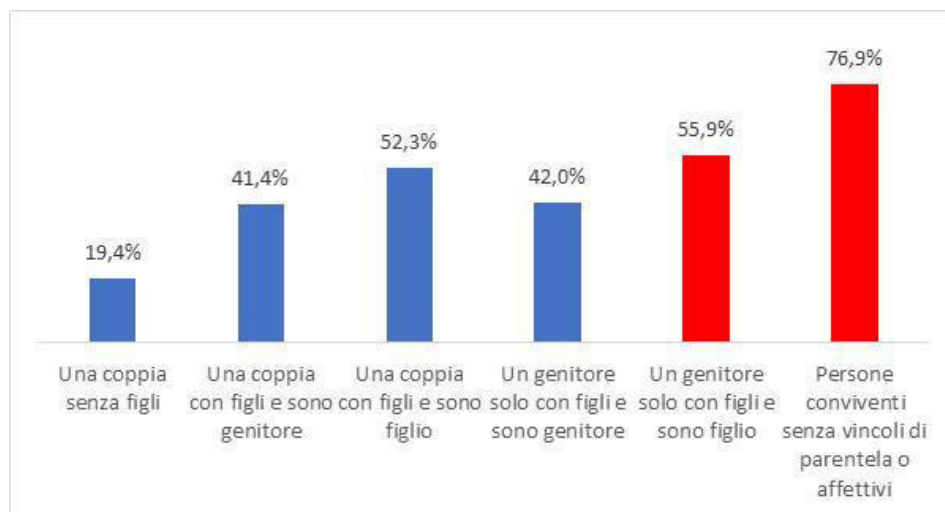
Fra coloro che hanno un reddito mensile inferiore a 1.800 €, il **44,1%** è in debolezza sociale, fenomeno che è ben presente anche tra i più abbienti (> 2.400 €) (**30,4%**).

La debolezza sociale riguarda maggiormente coloro che sono in affitto (fra questi è in debolezza il **62,9%**), ma è comunque un fenomeno che tocca anche coloro che hanno una casa di proprietà (**30,4%**).

In particolare, chi ha un contratto di affitto sociale (ERP o ERS) mostra maggiore debolezza sociale (**69,9%**), ma non bisogna trascurare anche chi ha un contratto libero o concordato (rispettivamente **52,1%** e **45,1%**).

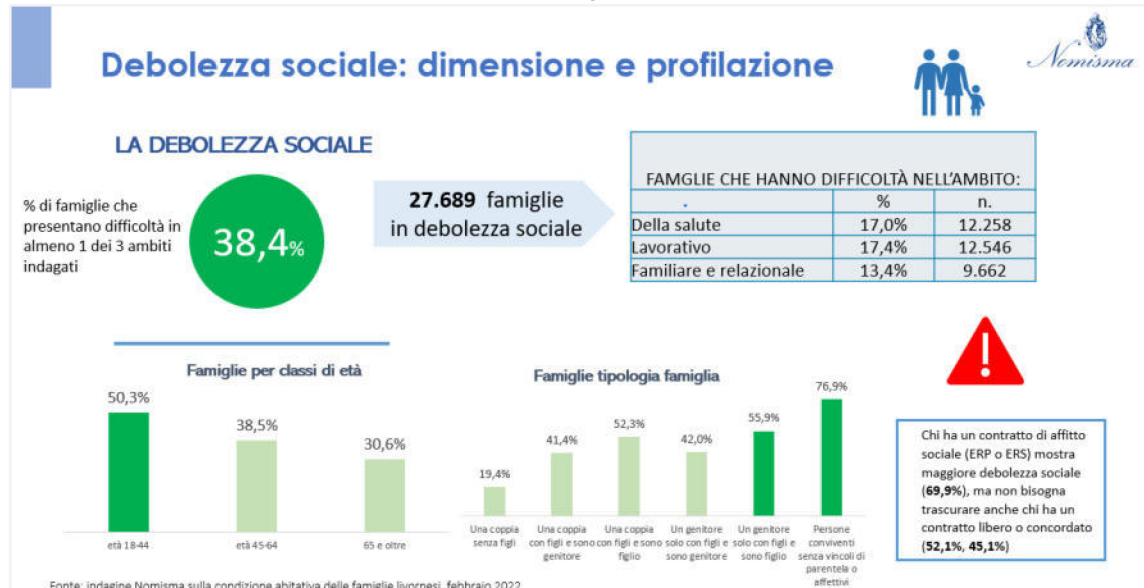
Per quanto concerne le tipologie familiari, la debolezza sociale oltre a riguardare come negli altri casi le persone conviventi senza vincoli di parentela e affettivi (**76,9%**), emerge anche nei giovani che vivono ancora con i genitori (**52,3%** in chi vive con entrambi i genitori; **55,9%** in chi vive con uno solo) (fig. 2.13).

Figura 2.13 – Famiglie in difficoltà sociale per tipologia di famiglia (in % sul totale famiglie suddivise per tipologia)



Fonte: indagine Nomisma sulla condizione abitativa delle famiglie livornesi, febbraio 2022

Slide di sintesi – Debolezza sociale: dimensione e profilazione



Debolezza abitativa – Per ultimo si riporta la debolezza abitativa delle famiglie livornesi rilevata considerando tutte quelle famiglie che si ritengono insoddisfatte rispetto:

- Ad almeno tre aspetti della **propria abitazione**:
 - Dimensione;
 - Suddivisione degli spazi;
 - Adeguatezza rispetto al numero dei componenti e alle esigenze della famiglia;
 - Stato di conservazione dell'abitazione;
 - Stato di conservazione dell'edificio.
- Oppure ad almeno tre aspetti del **contesto in cui vivono**:
 - Qualità della zona;
 - Sicurezza della zona;
 - Vicinanza ai servizi;
 - Vicinanza ai trasporti pubblici.

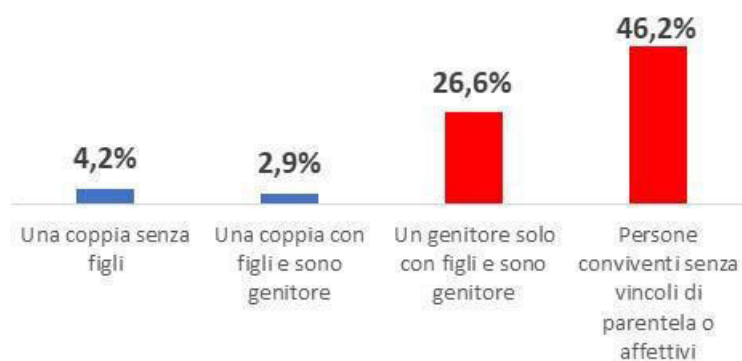
Il 9,6% delle famiglie si trova in debolezza abitativa

L'indagine evidenzia che il **9,6%** delle famiglie livornesi è in debolezza abitativa (6.922 nuclei). Tra queste **circa 1.590 famiglie (2,2%) sono insoddisfatte, sia della propria abitazione che del contesto abitativo.**

Per quanto riguarda le diverse classi di età, fra coloro che hanno tra i 18 e i 44 anni, il **12,2%** è in debolezza abitativa mentre fra i più anziani (over 65) la percentuale scende sensibilmente (**6,2%**).

Tra le persone conviventi senza vincoli di parentela o affettivi, quasi la metà è in debolezza abitativa (**46,2%**). La debolezza abitativa è presente anche tra i genitori single con figli a carico (**26,6%**), mentre è trascurabile nelle altre tipologie familiari (figura 2.14).

Figura 2.14 – Famiglie in difficoltà abitativa per tipologia di famiglia (in % sul totale famiglie suddivise per tipologia)



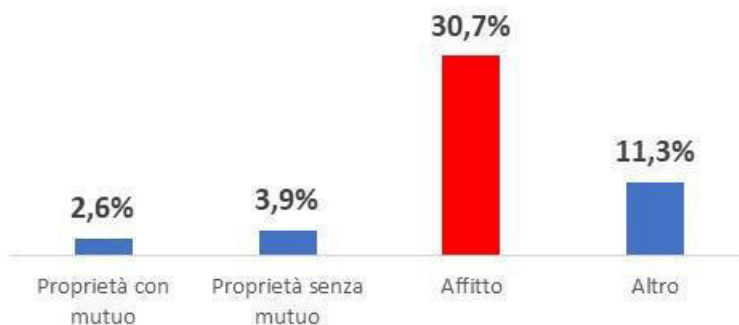
Fonte: indagine Nomisma sulla condizione abitativa delle famiglie livornesi, febbraio 2022

Fra coloro che hanno un reddito mensile inferiore a 1.800 €, il **13,2%** è in debolezza abitativa, mentre tra i più abbienti (> 2.400 €) solamente il **5,5%** rientra in debolezza abitativa.

La debolezza abitativa riguarda maggiormente coloro che sono in affitto (fra questi è in debolezza il **30,7%**, ovvero quasi 1 su 3), mentre è un fenomeno che non tocca quasi per nulla coloro che hanno una casa di proprietà (**3,6%**) (fig. 2.15).

È ininfluente il tipo di contratto di affitto sulla debolezza abitativa: infatti, tale fenomeno risulta trasversale rispetto alla tipologia di affitto, coinvolgendo sia chi ha un **contratto a canone concordato (30,5%)** che **un canone sociale (ERP e/o ERS) (29,8%)**, o **un contratto libero (29,2%)**. Tale evidenza conferma la scarsa adeguatezza dell'offerta presente sul mercato livornese che pregiudica la qualità della condizione abitativa soprattutto delle famiglie che si trovano in affitto.

Figura 2.15 – Famiglie in difficoltà abitativa per titolo di godimento (in % sul totale famiglie suddivise per titolo di godimento)



Fonte: indagine Nomisma sulla condizione abitativa delle famiglie livornesi, febbraio 2022

Slide di Sintesi – Debolezza abitativa: risultati

Debolezza abitativa – i risultati

9,6%

Variabili significative nell'individuazione delle famiglie deboli da un punto di vista abitativo:

Famiglie per classi di età

Classe di età	Percentuale
18-44	12,2%
45-64	11,6%
65+	6,2%

Famiglie per tipologia famiglia

Tipologia famiglia	Percentuale
Una coppia senza figli	4,2%
Una coppia con figli e sono genitore	2,9%
Un genitore solo con figli e sono genitore	26,6%
Persone conviventi senza vincoli di parentela o affettivi	46,2%

TITOLO DI GODIMENTO DELL'ABITAZIONE

TITOLO DI GODIMENTO	PERCENTUALE
Proprietà con mutuo	2,6%
Proprietà senza mutuo	3,9%
Affitto	30,7%
Altro	11,3%

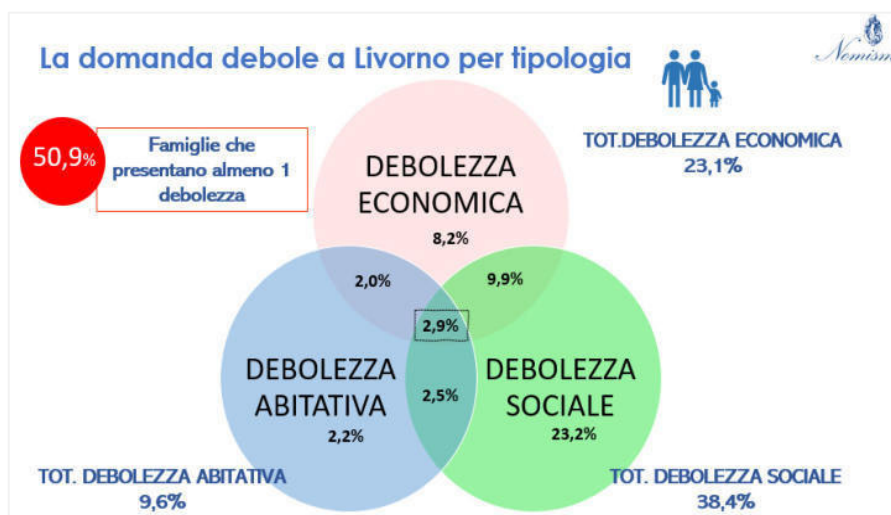
La debolezza abitativa risulta trasversale rispetto alla tipologia di affitto, coinvolgendo sia chi ha un **contratto a Canone Concordato**(30,5%) che un **canone sociale (ERP e/o ERS)** (29,8%), o un **contratto libero** (29,2%).

Fonte: indagine Nomisma sulla condizione abitativa delle famiglie livornesi, febbraio 2022

Elementi di sintesi – Nel complesso, la lettura dei fenomeni descritti, conduce alle seguenti considerazioni:

- Le famiglie che vivono in debolezza economica hanno spesso anche problemi di tipo sociale ed abitativo: si tratta delle cosiddette “famiglie incastrate” perché manifestano difficoltà ad attivare una delle tre leve (economica, sociale ed abitativa).

- Tra le famiglie che sembrano soffrire particolarmente la situazione attuale si segnalano:
 - coloro che vivono situazioni di convivenza senza vincoli parentali ed affettivi che si trovano a subire situazioni di coabitazioni forzose, senza la possibilità di poter modificare il proprio assetto familiare;
 - famiglie nelle quali convivono persone di età diverse, in cui spesso la coabitazione è dettata da situazioni di necessità: in questo caso **la coabitazione viene vissuta come un elemento di fragilità**. Questo è il caso, ad esempio, di figli ormai adulti che non hanno le risorse sufficienti per distaccarsi dal nucleo di origine, o che dopo una separazione tornano a vivere dai genitori anziani o, al contrario, di genitori che rimasti vedovi si trasferiscono a casa dei figli.
- La debolezza economica è un fenomeno che riguarda soprattutto i giovani che vivono il disagio provocato dalla precarietà lavorativa e dalla complessità delle relazioni familiari.
- Le famiglie in affitto sono le più fragili, non solo sotto il profilo economico ma anche sociale: tra queste si segnala la componente che vive in locazione con un canone libero, che conferma l'inasprimento del disagio sociale segnalato dalle famiglie.



Livorno – Nota metodologica sull'indagine alle famiglie residenti

È stata condotta un'indagine conoscitiva presso un campione rappresentativo delle famiglie livornesi che verte sui temi dell'abitare.

L'indagine si è svolta tra il 3 e il 9 febbraio 2022 ad opera della società di rilevazione Demetra. L'universo di riferimento è costituito dalle famiglie residenti nel comune di Livorno sulla base degli ultimi dati forniti dall'Ufficio Statistica e Studi del Comune di Livorno.

L'indagine ha interessato 500 famiglie, presso le quali è stato interpellato colui che si occupa delle decisioni economico-finanziarie del nucleo familiare.

Il campione è stato stratificato rispetto alle seguenti variabili socio-demografiche:

- ✓ genere dell'intervistato:
 - Maschio;
 - Femmina;
- ✓ età dell'intervistato:
 - fino a 34 anni,
 - 35-44 anni,
 - 45-54 anni,
 - 55-64 anni,
 - 65-74 anni,
 - 75 anni o più;
- ✓ circoscrizione di residenza della famiglia:
 - Circoscrizione 1: Corea, Shanghai, Torretta, Sorgenti, Fiorentina, La Cigna;
 - Circoscrizione 2: Venezia Nuova, Centro, San Marco, Pontino, Magenta, Origine, Isola di Gorgona;
 - Circoscrizione 3: San Jacopo in Acquaviva, Borgo Cappuccini, Fabbricotti;
 - Circoscrizione 4: Colline, Stazione, Coteto, Salviano, La Leccia, La Scopaia, Collinaia, Limoncino, Valle Benedetta;
 - Circoscrizione 5: La Rosa, Ardenza, Banditella, Antignano, Montenero, Castellaccio, Quercianella.

Inoltre, sulla totalità delle interviste è stata effettuata una ponderazione a posteriori applicando dei pesi campionari, in modo da ottenere un campione rappresentativo non solo per le variabili di stratificazione, ma anche per le seguenti variabili:

- ✓ titolo di godimento dell'abitazione: proprietà, affitto, altro titolo;

- ✓ numero di componenti del nucleo familiare: si va dalla classe delle famiglie monocomponente alla classe delle famiglie con 5 componenti o più;
- ✓ tipologia familiare: persona sola, coppia senza figli, coppia con figli, genitore solo con figli, altra tipologia.

La numerosità campionaria è tale che, con riferimento ad una domanda rivolta al totale delle famiglie intervistate, la percentuale di errore è pari al 4,38% con un livello di confidenza del 95%.

È stata utilizzata una doppia modalità di intervista, sia mediante il sistema CAWI (Computer Assisted Web Interviewing), vale a dire le famiglie hanno partecipato all'indagine mediante l'utilizzo di un Personal Computer, sia mediante contatto telefonico utilizzando il sistema CATI (Computer Assisted Telephone Interviewing).

La rilevazione è stata realizzata mediante somministrazione di un questionario strutturato (cioè privo di domande aperte), composto da 32 domande "attive", cui si aggiungono le informazioni socio-economiche che descrivono il profilo del campione. Il questionario presenta delle domande filtro, che hanno lo scopo di concentrare l'attenzione su alcuni temi specifici dell'indagine e che riguardano di volta in volta solo una parte delle famiglie intervistate.

2.2 Restituzione degli scenari di breve, medio e lungo termine

Dopo aver dimensionato e profilato la domanda debole, con l'intento di enucleare tratti comuni e caratteristiche proprie del territorio livornese, in questo paragrafo si vuole dimensionare la domanda abitativa nel breve, medio e lungo termine al fine di stimare il fabbisogno potenziale di nuove abitazioni che possono riguardare l'edilizia sociale e il mercato libero.

2.2.1 Fabbisogno potenziale abitativo differenziato tra libero mercato e edilizia sociale nel breve termine

In primis, si è proceduto a rilevare il fabbisogno potenziale delle famiglie livornesi rispetto al bene casa in uno scenario di breve termine, suddiviso tra la componente in grado di poter concretizzare di fatto le proprie intenzioni di acquisto o di affitto e quella parte di famiglie che manifestano una fragilità economica che non consente di accedere al mercato libero.

Per dimensionare la domanda abitativa nel breve termine si è fatto ricorso ai risultati dell'indagine Nomisma sulla condizione abitativa delle famiglie livornesi, in particolare delle intenzioni di acquisto e di locazione espresse dalle famiglie per i prossimi 2 anni e della necessità di modificare la propria situazione abitativa, poste in relazione con la condizione economica delle famiglie stesse.

Con questo approccio, la domanda esplicita di acquisto e affitto espressa dalle famiglie livornesi, nonché la domanda cosiddetta inespressa (riconducibile a quelle famiglie che hanno espresso la necessità di cambiare casa ma non hanno le possibilità economiche) è stata definita nel modo seguente:

- da una parte la **domanda abitativa potenziale** rivolta **all'acquisto e in affitto delle famiglie** che non hanno manifestato una debolezza economica, che hanno espresso una domanda esplicita di acquisto o di affitto nei prossimi 2 anni, che non vivono in affitto in una abitazione ERP/ERS e che vogliono rimanere a Livorno;
- dall'altra, la **domanda abitativa potenziale espressa da "famiglie in condizione di debolezza"** stimata considerando le seguenti condizioni:
 - hanno manifestato una debolezza economica;
 - hanno espresso una domanda esplicita di acquisto o di affitto, oppure un fabbisogno di casa inespresso (da parte di coloro che vorrebbero

- cambiare casa ma non possiedono condizioni socioeconomiche adeguate);
- non vivono in ERP o in ERS, in modo da intercettare nuovi bisogni abitativi di residenzialità sociale;
- vogliono rimanere a Livorno;
- hanno una casa in locazione (fatta eccezione per le famiglie over 65 anni).

A partire da tali assunti, il **fabbisogno potenziale di casa** espresso dalle famiglie livornesi si traduce in una **domanda potenziale rivolta al mercato libero di acquisto che riguarda il 9,3% delle famiglie livornesi, pari a 6.723 famiglie. Si tratta di nuclei familiari mossi dalla necessità di cambiare la propria abitazione e di adeguarla rispetto ai propri bisogni (prima casa/sostituzioni)** (tav 2.2).

Fabbisogno potenziale di casa espresso dalle famiglie livornesi

Tavola 2.2 – Domanda potenziale abitativa

Fabbisogno potenziale di casa	Totale		di cui: con debolezza sociale	di cui: con debolezza abitativa	di cui: con debolezza sociale e abitativa
	%	va	va	va	Va
Domanda potenziale abitativa	11,4%	8.200	4.232	832	482
<i>Mercato della compravendita</i>	<i>9,3%</i>	<i>6.723</i>	<i>3.256</i>	<i>753</i>	<i>403</i>
<i>Mercato della locazione</i>	<i>2,0%</i>	<i>1.477</i>	<i>976</i>	<i>79</i>	<i>79</i>
Domanda potenziale abitativa in condizioni di debolezza	4,5%	3.214	1.109	1.475	0
Totale FABBISOGNO POTENZIALE	15,8%	11.414	5.341	2.307	482

Fonte: indagine Nomisma sulla condizione abitativa delle famiglie livornesi, febbraio 2022

Si aggiunge una componente interessata alla locazione che riguarda il **2% delle famiglie livornesi (in valore assoluto si tratta di 1.477 nuclei)**. Tale quota risulta residuale rispetto al segmento delle compravendite, non tanto per il minore interesse della domanda rispetto a tale segmento, quanto presumibilmente per effetto della scarsità di un'offerta adeguata che comprime l'accesso a tale segmento di mercato.

Si rileva inoltre una **terza componente riconducibile alle famiglie in condizioni di debolezza che comprende 3.214 famiglie**, pari al **4,5% del totale**. Si tratta di una tipologia di fabbisogno che comprende sia la componente di famiglie che si affacciano sul mercato libero ma che di fatto risultano sprovviste delle condizioni reddituali necessarie per accedere al mercato, sia quelle famiglie che, pur avendo necessità di modificare la propria situazione abitativa, si auto-escludono dal mercato perché consapevoli di non possedere i requisiti economici sufficienti o la possibilità di accedere ad un finanziamento.

Domanda potenziale abitativa "debole": 3.214 famiglie (4,5% del totale)

Questa componente è connotata dalla presenza di famiglie giovani. Infatti, tra coloro che hanno un'età compresa tra 18-44 anni, il 7,2% rileva la necessità di cambiare abitazione, pur essendo sprovvisto dei requisiti economici e reddituali necessari. Si segnala inoltre una **quota di anziani, pari al 3,3% del totale anziani, che esprime un fabbisogno di casa "sociale"**. È plausibile ipotizzare che tale componente, in particolare quella parte di anziani che vivono da soli, possa convergere verso soluzioni abitative di residenzialità sociale ad hoc che tengano conto non solo delle necessità abitative delle persone anziane autosufficienti ma anche di quelle sociali e relazionali, al fine di promuovere l'invecchiamento attivo della popolazione.

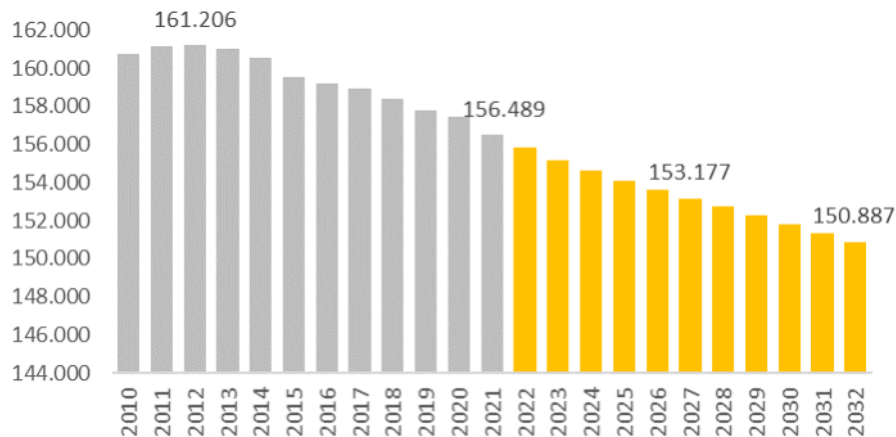
2.2.2 Fabbisogno potenziale abitativo differenziato tra libero mercato e edilizia sociale nel medio e lungo termine

Metodologia - Dopo aver dimensionato la domanda abitativa potenziale nel breve periodo, si intende effettuare la medesima valutazione nel medio e lungo termine. Secondo quanto riportato nel capitolato del bando, per medio termine si intende ciò che potrebbe accadere tra 5 anni (quindi nel 2027), mentre per lungo termine si intende l'intervallo temporale tra 10-15 anni. Nelle analisi che seguiranno, nello specifico, per lungo termine si farà riferimento all'estremo inferiore di questo intervallo, vale a dire la situazione a 10 anni (anno 2032).

Per analizzare l'evoluzione della domanda abitativa in questi 2 istanti temporali futuri si è deciso di definire 3 differenti scenari (Scenario "Base", Scenario "Best", Scenario "Worse"), in modo da tenere conto sia dell'evoluzione demografica della popolazione livornese, ma anche delle differenti condizioni economiche che possono caratterizzare tale popolazione.

Per quanto riguarda la componente demografica, sono state utilizzate le previsioni Istat sull'evoluzione della popolazione livornese fino al 2030, riassunte nella figura 2.16, estendendole di 2 anni fino al 2032 ipotizzando la prosecuzione del trend di decrescita evidenziato nelle proiezioni. Dal grafico si può constatare come il numero di abitanti sia destinato a diminuire nel corso degli anni, passando dai 156.489 abitanti registrati ad inizio 2021 ai 153.177 abitanti ipotizzati nel 2027, arrivando ai 150.887 residenti nel 2032, con un calo del -3,6% rispetto al 2021.

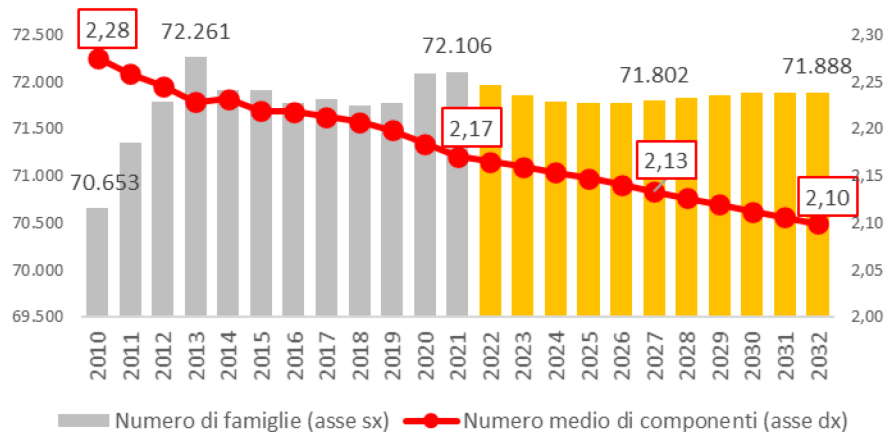
Figura 2.16 – Evoluzione della popolazione residente nel Comune di Livorno con previsioni



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat e su dati Comune di Livorno - Ufficio Statistica e Studi

Risulta differente l'andamento del numero di famiglie: anche in ottica previsionale, infatti, prosegue il fenomeno di progressiva frammentazione nella composizione delle famiglie riscontrabile tanto a livello nazionale che a livello locale, che si concretizza in un aumento delle persone che vivono da sole e delle famiglie composte da un solo genitore con figli, mentre viceversa diminuiscono le famiglie costituite da genitori con figli. Tale processo di disgregazione, evidenziato dalla diminuzione del numero medio di componenti per famiglia che passa da 2,17 nel 2021 a 2,13 nel 2027 fino a 2,10 nel 2032, determina una sostanziale stabilità del numero complessivo di famiglie livornesi, che nel periodo di proiezione si assestano attorno alle 71.800 unità (fig. 2.17).

Figura 2.17 – Evoluzione delle famiglie residenti e del numero medio di componenti nel Comune di Livorno con previsioni



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat e su dati Comune di Livorno - Ufficio Statistica e Studi

Tale evoluzione del numero di residenti e della struttura delle famiglie livornesi è stata utilizzata in modo univoco in tutti i 3 scenari, mentre sono state delineate 3 differenti ipotesi sulla condizione reddituale delle famiglie, in termini di adeguatezza del reddito familiare nel soddisfare le necessità primarie dei componenti del nucleo familiare.

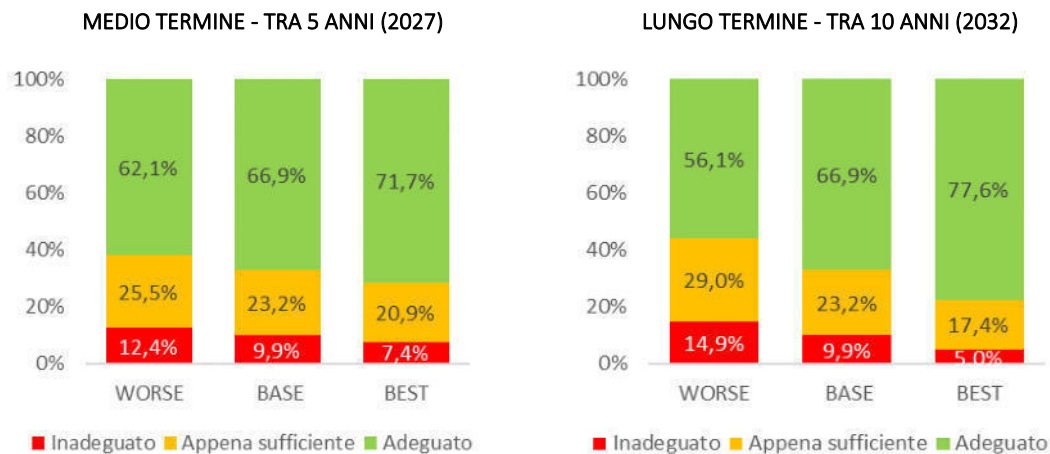
Nella figura 2.18 e nella tavola 2.3 vengono illustrate tali ipotesi: con riferimento al medio termine, nello scenario “Base” la quota di famiglie il cui reddito è inadeguato rimane costante ai livelli attuali (9,9%), così come la quota di famiglie che giudica il proprio reddito “appena sufficiente” (23,2%); nello scenario più ottimistico (“Best”) tali quote scendono rispettivamente al 7,4% e al 20,9%, mentre viceversa nello scenario più pessimistico (“Worse”) i valori salgono rispettivamente a 12,4% e a 25,5%.

Con riferimento al lungo termine, nello scenario “Base” le percentuali riguardanti l’adeguatezza del reddito si mantengono identiche a quelle attuali, mentre nello scenario “Best” la quota di famiglie il cui reddito è inadeguato scende al 5% e la quota di chi giudica il proprio reddito “appena sufficiente” cala al 17,4%; viceversa, nello scenario “Worse” tali valori si innalzano rispettivamente al 14,9% e al 29,0%.

Nella tavola 2.3 sono anche presentate le ipotesi sulle modifiche della struttura delle famiglie livornesi: nel lungo termine le persone che vivono da sole arrivano ad essere il 39,5% delle famiglie totali, rispetto a un valore attuale di 37,7%; allo stesso tempo le famiglie composte da genitori soli con figli passano dal 10,7% all’11,1%, mentre le coppie con figli subiscono una diminuzione sensibile, passando dal 23,4% al 20,6%.

Identificati 3 scenari:
Base
Best
Worse

Figura 2.18 – Ipotesi sull’evoluzione del reddito delle famiglie livornesi nel medio e nel lungo termine nei 3 scenari



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati dell’indagine Nomisma sulla “Condizione abitativa delle famiglie livornesi”, febbraio 2022

Tavola 2.3 – Ipotesi utilizzate nei 3 Scenari definiti per analizzare la domanda abitativa nel MEDIO TERMINE e nel LUNGO TERMINE

	ATTUALE	MEDIO TERMINE (tra 5 anni: 2027)			LUNGO TERMINE (tra 10 anni: 2032)		
		Worse	Base	Best	Worse	Base	Best
REDDITO	%	%	%	%	%	%	%
Adeguato	66,9%	62,1%	66,9%	71,7%	56,1%	66,9%	77,6%
Appena sufficiente	23,2%	25,5%	23,2%	20,9%	29,0%	23,2%	17,4%
Inadeguato	9,9%	12,4%	9,9%	7,4%	14,9%	9,9%	5,0%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
TIPOLOGIA DI FAMIGLIA	%	%		%			
Unipersonale	37,7%	38,3%		39,5%			
Coppia	20,2%	20,4%		20,7%			
Coppia con figli	23,4%	22,4%		20,6%			
Mono-genitoriale con figli	10,7%	10,8%		11,1%			
Altro tipo	8,0%	8,0%		8,2%			
Totale	100,0%	100,0%		100,0%			
POPOLAZIONE (numero)	156.489	153.177		150.887			
FAMIGLIE (numero)	72.106	71.802		71.888			
Numero medio di componenti	2,17	2,13		2,10			

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat e sull’indagine Nomisma sulla “Condizione abitativa delle famiglie livornesi”, febbraio 2022

Per stimare la domanda abitativa potenziale nelle 3 tipologie considerate (domanda di acquisto nel mercato libero, domanda di locazione nel mercato libero, domanda abitativa “debole”), si è deciso di stimare un **modello statistico di regressione *logit multinomiale* sui dati dell’indagine alle famiglie livornesi realizzata da Nomisma nel febbraio 2022**.

Modello statistico di regressione logit multinomiale

Tale modello consente di spiegare come cambia la domanda abitativa potenziale in relazione ad una serie di variabili sociodemografiche, correlate alla domanda abitativa. Nella stima del modello, infatti, sono risultate significative le seguenti variabili: la classe di età del capofamiglia, la tipologia di famiglia, il quartiere di residenza, il titolo di godimento dell’abitazione, il peso del canone di affitto o della rata del mutuo sul reddito totale e, infine, l’adeguatezza del reddito nel far fronte alle necessità primarie della famiglia (i coefficienti stimati dal modello sono riportati nella tavola 2.6 in fondo al paragrafo). In tal modo, utilizzando i valori contenuti nella tavola 2.4 con le ipotesi sull’evoluzione dell’adeguatezza del reddito e della tipologia familiare, è stato possibile ricavare i valori delle percentuali delle 3 tipologie di domanda in ciascuno dei 3 scenari definiti per il medio e il lungo termine (tav. 2.4 e fig. 2.19).

Dall’analisi dei risultati previsionali si può constatare come, sia nel medio che nel lungo termine, nella migliore delle ipotesi la quota di famiglie nel mercato libero dell’acquisto si manterrà pari a quella attuale (9,3%), coinvolgendo quindi un numero di famiglie di poco inferiore alle 6.700 unità. Nello scenario più avverso in cui le famiglie debbano affrontare maggiori difficoltà reddituali, la quota di famiglie intenzionate ad acquistare un’abitazione scende all’8,8% nel medio termine e all’8,4% nel lungo termine, coinvolgendo rispettivamente 6.351 e 6.015 nuclei. Nello scenario di invarianza della capacità reddituale delle famiglie, invece, la domanda di acquisto è pari quasi a 6.500 nuclei nel medio termine (9,0% delle famiglie totali) e a 6.329 nuclei nel lungo termine (8,8%).

Tavola 2.4 – Dimensionamento della Domanda POTENZIALE abitativa nel MEDIO TERMINE e nel LUNGO TERMINE nei 3 Scenari definiti

	ATTUALE	MEDIO TERMINE (tra 5 anni: 2027)			LUNGO TERMINE (tra 10 anni: 2032)		
		Worse	Base	Best	Worse	Base	Best
	%	%	%	%	%	%	%
Acquisto nel mercato libero	9,3%	8,8%	9,0%	9,3%	8,4%	8,8%	9,3%
Locazione nel mercato libero	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	1,9%	2,0%	2,0%
Residenzialità sociale	4,5%	5,5%	4,5%	3,7%	6,7%	4,6%	2,9%
Totale	15,8%	16,3%	15,6%	15,0%	16,9%	15,4%	14,2%
	Numero assoluto	Numero assoluto	Numero assoluto	Numero assoluto	Numero assoluto	Numero assoluto	Numero assoluto
Acquisto nel mercato libero	6.710	6.351	6.497	6.645	6.015	6.329	6.666
Locazione nel mercato libero	1.474	1.419	1.447	1.464	1.336	1.426	1.452
Residenzialità sociale	3.208	3.914	3.244	2.643	4.818	3.291	2.062
Totale	11.391	11.684	11.187	10.753	12.169	11.046	10.180

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat e sull'indagine Nomisma sulla "Condizione abitativa delle famiglie livornesi", febbraio 2022

Figura 2.19 – Dimensionamento della domanda potenziale abitativa nel MEDIO TERMINE e nel LUNGO TERMINE nei 3 Scenari definiti – Valori percentuali rispetto al numero totale di famiglie



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat e sull'indagine Nomisma sulla "Condizione abitativa delle famiglie livornesi", febbraio 2022

Risultati - Per quanto riguarda la domanda potenziale di locazione nel libero mercato, data la scarsità di offerta di immobili destinati alla locazione e la conseguente esiguità del numero di famiglie che si rivolgono a questo segmento di mercato, non si evidenziano molte differenze nelle proiezioni: si va da un minimo di 1.336 nuclei nello scenario "Worse" del lungo termine alle 1.464 famiglie dello scenario "Best" del medio termine, coinvolgendo pertanto una platea di famiglie che si aggira sempre attorno al 2% delle famiglie complessive.

Le differenze più evidenti si manifestano invece nella domanda abitativa debole – che può trovare una risposta anche attraverso interventi di edilizia residenziale sociale - che, lo ricordiamo, coinvolge sia la componente di famiglie che si palesano sul mercato libero ma che, a conti fatti, risultano sprovviste delle condizioni reddituali necessarie per accedere al mercato, sia a quelle famiglie che, pur avendo necessità di modificare la propria situazione abitativa, si auto-escludono dal mercato perché consapevoli di non possedere i requisiti economici sufficienti o la possibilità di accedere ad un finanziamento.

Attualmente, questa tipologia di domanda raccoglie il 4,5% delle famiglie complessive, pari a circa 3.200 nuclei. Nel caso in cui la condizione reddituale delle famiglie non muti, il numero di nuclei afferenti a questo tipo di domanda rimarrà piuttosto stabile nel tempo, arrivando a sfiorare le 3.300 famiglie nel lungo termine. Se invece si considerano i 2 scenari estremi di cambiamento della capacità reddituale, nel medio termine si passa da un minimo di 2.643 famiglie dello scenario "Best" (3,7%) a 3.914 famiglie dello scenario "Worse" (5,5%). Ancora più evidente la forbice se si considera il lungo termine: nello scenario più ottimistico la componente "rivolta al settore sociale" si riduce a 2.062 famiglie (2,9%), mentre nello scenario più pessimistico arriverebbe a coinvolgere ben 4.818 nuclei, pari al 6,7% delle famiglie totali.

L'analisi dei risultati delle proiezioni sul dimensionamento della domanda abitativa nel medio e lungo termine deve concentrare l'attenzione in modo particolare sullo scenario più critico, in modo da prendere coscienza di quello che potrebbe essere il fabbisogno abitativo in caso di evoluzione meno favorevole dello scenario economico, predisponendo di conseguenza le necessarie azioni e politiche in grado di soddisfare i bisogni che ne scaturiscono.

Tavola 2.5 – Output del modello logit multinomiale utilizzato per stimare la Domanda potenziale abitativa nei 3 Scenari del MEDIO TERMINE e del LUNGO TERMINE

Variabile	Modalità di risposta	Domanda potenziale di acquisto libero mercato	Domanda potenziale di affitto libero mercato	Domanda potenziale di mercato sociale
		Coefficienti	Coefficienti	Coefficienti
ADEGUATEZZA DEL REDDITO	Inadeguato	-0,452	-9,734	2,666
	Sufficiente	-0,588	0,819	4,608
	Adeguato	0	0	0
PESO DEL MUTUO O DEL CANONE DI AFFITTO SUL REDDITO TOTALE	Meno del 30% del reddito mensile	-0,470	11,880	15,988
	Tra il 30% e il 40% del reddito mensile	-1,509	13,411	15,505
	Oltre il 40% del reddito mensile	-0,478	2,465	-2,898
	Non sa / Non risponde	-20,081	17,377	7,569
	Non ha mutuo/rate da pagare	0	0	0
CLASSE DI ETA'	18-34 anni	3,635	1,675	-3,863
	35-44 anni	2,996	2,038	-1,468
	45-54 anni	2,059	0,453	-3,505
	55-64 anni	0,920	-1,239	-17,773
	oltre i 65 anni	0	0	0
TITOLO DI GODIMENTO DELL'ABITAZIONE	Di proprietà con mutuo ipotecario	-1,123	-3,582	-4,422
	Di proprietà senza mutuo ipotecario	-0,664	11,890	6,805
	In affitto	0	0	0
	Altro titolo	0	0	0
TIPOLOGIA DI FAMIGLIA	Unipersonale	-1,166	-1,538	1,555
	Coppia senza figli	1,229	-2,192	1,583
	Coppia con figli	1,343	0,523	0,455
	Monogenitore con figli	0,699	-11,802	2,803
	Altro	0	0	0
QUARTIERE DI RESIDENZA	Centro	0,263	9,903	-2,820
	Quartieri Nord	-0,335	9,910	-4,418
	Grandi quartieri	-0,981	-1,428	-15,539
	Borghi	0,299	11,168	2,228
	Artignano Montenero	-0,793	11,947	-14,958
	Quercianella	1,430	2,322	-5,471
	Non sa	0	0	0
Intercetta		-3,772	-25,849	-15,814

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma dell'indagine sulla "Condizione abitativa delle famiglie livornesi", febbraio 2022

2.2.3 Valutazione delle previsioni contenute nel Piano Strutturale vigente con riferimento al dimensionamento della funzione residenziale in rapporto agli scenari ipotizzati inerenti alla domanda abitativa

Domanda abitativa reale - Dopo aver rilevato il fabbisogno abitativo potenziale delle famiglie livornesi (nel paragrafo precedente), si è proceduto a **dimensionare la domanda abitativa in grado di essere assorbita dal mercato residenziale livornese in ragione della sua dimensione.**

Per dimensionare la domanda abitativa sul libero mercato si è proceduto ad applicare al fabbisogno potenziale, un **tasso di realizzo che esprime mediamente la capacità del mercato immobiliare di assorbire i contratti di compravendita e di locazione. Nello specifico è stato applicato:**

- un tasso di realizzo delle compravendite pari al 29%, che esprime il rapporto tra le compravendite medie annue nel comune di Livorno e la domanda potenziale di acquisto;
- un tasso di realizzo dei contratti di locazione del 68,4%. Tale percentuale deriva dal rapporto tra i contratti di locazione rilevati dall’Agenzia delle Entrate⁶ e la domanda di locazione nazionale (Indagine Nomisma).

All’interno della domanda abitativa “debole” è stata considerata, al netto della componente inespressa, la componente di famiglie che si palesano sul mercato libero ma che di fatto risultano sprovviste delle condizioni reddituali necessarie per accedervi.

Considerando tali componenti di domanda, nello scenario di breve termine, si stimano 2.960 famiglie con una propensione ad acquistare o affittare un’abitazione sul mercato libero (pari al 4,1% delle famiglie livornesi), potendo godere di una situazione economica e reddituale adeguata; mentre si rileva un’altra componente di 1.236 famiglie che esprime una domanda riconducibile a formule di edilizia sociale, poiché non soddisfano i requisiti economici necessari per accedere al mercato libero (tav. 2.6).

Nel complesso, si rileva una **domanda abitativa effettiva che coinvolge 4.195 famiglie (5,8% del totale) di cui il 30% in condizione di debolezza.**

Domanda abitativa coinvolge oltre 4mila famiglie di cui il 30% in condizione di debolezza

⁶ Sono stati prese come riferimento le medie dei valori rilevati nel 2018, 2019 e 2020.

Tavola 2.6 – Domanda abitativa per tipologia – Scenario breve termine

Domanda abitativa effettiva	% Famiglie	Numero famiglie
Domanda abitativa	4,1%	2.960
Mercato della compravendita	2,7%	1.950
Mercato della locazione	1,4%	1.010
Domanda abitativa debole	1,7%	1.236
Totale domanda abitativa	5,8%	4.195

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma dell'indagine sulla "Condizione abitativa delle famiglie livornesi", febbraio 2022

Applicando alla domanda abitativa così calcolata gli scenari (Scenario "Base", Scenario "Best", Scenario "Worse") nel medio e lungo termine, come descritti nel precedente paragrafo, emergono le previsioni descritte nella tavola 2.7.

Per quanto riguarda la domanda di locazione nel libero mercato, come è già emerso dall'analisi della domanda potenziale, le proiezioni danno conto di limitate differenze: si va da un minimo di 913 nuclei nello scenario "Worse" del lungo termine alle 1.000 famiglie dello scenario "Best" del medio termine. Il segmento della locazione conferma una dimensione contenuta rispetto al settore delle compravendite nei diversi scenari prospettati, a causa della scarsità di offerta di immobili destinati alla locazione e della conseguente esiguità del numero di famiglie che si rivolgono a questo segmento di mercato.

Anche la domanda di acquisto in libero mercato non varia in modo determinante tra i vari scenari, evidenziando una componente strutturale interessata alla casa che coinvolge un minimo di 1.745 famiglie livornesi nello scenario Worse (2,4%) nel lungo termine fino a 1.928 famiglie nello scenario Best nel medio termine (2,7%). Tali proiezioni confermano l'interesse al segmento delle compravendite, trainante rispetto al segmento della locazione.

La domanda abitativa che non trova un'offerta corrispondente nel mercato immobiliare residenziale, cosiddetta debole, potrà trovare un'adeguata risposta ad esempio in progettualità ad hoc di edilizia sociale. Si tratta, come già indicato nei precedenti paragrafi, della componente di famiglie che si palesano sul mercato libero ma che di fatto non presentano condizioni reddituali necessarie per accedere al mercato. In relazione ai diversi scenari – che considerano ipotesi di variazione della condizione reddituale delle famiglie – la domanda abitativa che potrà ricadere nell'edilizia sociale tende a variare in modo significativo (in ragione dell'aumento o della diminuzione della cosiddetta fascia grigia).

Considerando lo scenario a breve termine, questa tipologia di domanda raccoglie circa 1.200 nuclei (1,7% delle famiglie). Nel caso in cui la condizione reddituale delle famiglie non muti, il numero di nuclei afferenti a questo tipo di domanda rimarrà piuttosto stabile, sfiorando le 1.265 famiglie nel lungo termine (1,8% delle famiglie), dal momento che le proiezioni in questo caso dipenderanno esclusivamente dall'evoluzione demografica della popolazione.

Tavola 2.7 – Dimensionamento della domanda abitativa REALE nel MEDIO TERMINE e nel LUNGO TERMINE nei 3 Scenari definiti

	MEDIO TERMINE (tra 5 anni: 2027)			LUNGO TERMINE (tra 10 anni: 2032)		
	Worse	Base	Best	Worse	Base	Best
Domanda abitativa (v.a.)						
Acquisto nel mercato libero	1.842	1.884	1.928	1.745	1.836	1.933
Locazione nel mercato libero	970	989	1.001	913	975	993
Residenzialità sociale	1.505	1.247	1.016	1.852	1.265	793
Totale	4.317	4.120	3.944	4.510	4.075	3.719
Domanda abitativa (%)						
Acquisto nel mercato libero	43%	44%	45%	40%	43%	45%
Locazione nel mercato libero	22%	23%	23%	21%	23%	23%
Residenzialità sociale	35%	29%	24%	43%	29%	18%
Totale	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat e sull'indagine Nomisma sulla "Condizione abitativa delle famiglie"

Se invece si considerano i 2 scenari estremi di variazione della capacità reddituale, nel medio termine si passa da un minimo di mille famiglie dello scenario "Best" (1,4%) a 1.500 famiglie dello scenario "Worse" (2,1%). Nello scenario Best si avrà un miglioramento nelle condizioni reddituali (con conseguente diminuzione della fascia grigia), mentre all'opposto nello scenario Worse, la capacità economica delle famiglie si ridurrà e conseguentemente aumenterà il numero di famiglie impossibilitate ad accedere al mercato libero.

Nel lungo termine, la forbice tra i diversi scenari risulta ancora più evidente: nello scenario Best tale componente si ridurrà a 793 famiglie (1,1%), mentre nello scenario più pessimistico, arriverebbe a coinvolgere ben 1.850 nuclei, pari al 2,6% delle famiglie totali.

In termini percentuali, nello scenario Base la componente “debole” rappresenta quasi il 30% della domanda abitativa, fino ad arrivare a rappresentare il 43% nello scenario Worse.

Fabbisogno di nuove abitazioni - A partire dal dimensionamento della domanda abitativa nel breve, medio e lungo termine, descritta nella tavola 2.7, è stata stimata una quota di abitazioni nuove che potrà essere assorbita in un arco temporale di almeno 10 anni.

Per quanto riguarda il mercato residenziale libero, nei primi 5 anni si è ipotizzato un assorbimento delle abitazioni nuove del 5% (in ragione della limitata presenza di componente nuova nel Comune di Livorno); nei successivi 5 anni la quota di abitazioni nuove viene stimata pari al 10% del totale compravenduto. Il fabbisogno di nuove abitazioni da destinare al mercato immobiliare residenziale libero (nell’arco dei dieci anni) si stima pertanto di oltre 1.400 unità (che scende a 1.371 nello scenario Worse) a cui si aggiunge una componente di 741 abitazioni che potranno essere destinate al segmento della locazione (tav. 2.8).

Per quanto riguarda l’edilizia sociale, si tiene conto della domanda abitativa che, pur non avendo un mercato allo stato attuale, potrà essere assorbita in ragione delle iniziative di edilizia sociale che potranno essere realizzate nell’arco dei dieci anni analizzati. Tale componente di domanda genera un fabbisogno di nuove abitazioni che varia tra circa 1.015 abitazioni nello scenario Best a oltre 1.500 nello scenario Worse, per effetto di un peggioramento delle condizioni socioeconomiche delle famiglie (con contestuale allargamento della fascia grigia della popolazione).

Tavola 2.8 – Fabbisogno di nuove abitazioni nell’arco di 10 anni nei 3 Scenari definiti

Fabbisogno di nuove abitazioni da destinare a	Scenario BASE		Scenario BEST		Scenario WORSE	
	V. a.	%	V. a.	%	V. a.	%
Mercato della compravendita	1.409	41,5%	1.450	45,1%	1.371	37,9%
Mercato dell’affitto	741	21,8%	750	23,3%	718	19,8%
Edilizia sociale	1.249	36,8%	1.015	31,6%	1.531	42,3%
Totale abitazioni nuove	3.399	100,0%	3.214	100,0%	3.620	100,0%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat e sull’indagine Nomisma sulla “Condizione abitativa delle famiglie”

Valutazione del dimensionamento previsto nel Piano Strutturale - Nel Piano strutturale vigente del Comune di Livorno sono previste le dimensioni massime sostenibili per le varie funzioni, tra cui quella residenziale.

A livello complessivo, per l'intero territorio urbanizzato, si fa riferimento a 187.645 mq di SUL, di cui 87mila mq di SUL di Nuova Edificazione e circa 100mila di Riuso che corrispondono a **2.345 abitazioni con una dimensione media di 80 mq.**

Dal confronto con il fabbisogno di nuove abitazioni stimato attraverso i dati dell'indagine emerge un sottodimensionamento delle dimensioni massime destinate alla funzione residenziale rispetto agli scenari prospettati, la cui differenza varia da circa 800 abitazioni nello scenario migliorativo, a 1.000 abitazioni nello scenario base fino ad arrivare a 1.200 abitazioni nello scenario peggiorativo in cui aumenta in modo rilevante il fabbisogno collegato alla residenzialità sociale.

Vista la carenza attuale di offerta di edilizia sociale presente nel Comune di Livorno e il fabbisogno di edilizia sociale che scaturisce dai tre diversi scenari, si ritiene rilevante implementare il patrimonio di edilizia sociale nella città di Livorno, in modo da diminuire il gap tra la domanda abitativa e l'offerta.

Inoltre, in ragione dei diversi target di popolazione (es. anziani che vivono da soli) si richiama l'opportunità di delineare differenti formule abitative che tengano conto non solo della sostenibilità economica degli interventi ma anche dei fabbisogni di tipo sociale ed abitativo espresso dalle famiglie livornesi.

PARTE 3

Focus sulla domanda specializzata

3.1 Metodologia di analisi

Con riferimento alla domanda abitativa specializzata, il mandato prevede l'analisi della domanda potenziale, dell'offerta attuale e degli scenari previsionali di edilizia sociale specializzata nei seguenti segmenti:

- Senior housing;
- Student housing;
- Domanda abitativa legata alla mobilità da lavoro (key people).

I tre fronti tematici sono stati analizzati attraverso attività desk e field, che hanno riguardato:

- indicatori relativi al mercato dell'abitare (dati);
- l'indagine (survey) condotta sulla domanda abitativa nel comune di Livorno;
- un'approfondita campagna di ascolto condotta in marzo 2022 tra i portatori di interesse del territorio con l'obiettivo di raccolta di informazioni utili a dimensionare domanda e offerta di residenzialità.

Delle risultanze delle attività di cui sopra si dà conto di seguito nel testo.

3.2 Campagna di ascolto: le interviste

Le organizzazioni intervistate sono state stimolate a restituire una visione attuale e prospettica sulla domanda degli utenti ad abitare nel proprio settore/ambito di appartenenza.

Di seguito il dettaglio delle organizzazioni intervistate, per tipologia di domanda abitativa indagata:

Organizzazione	Tipologia di DOMANDA ABITATIVA indagata
CGIL - SUNIA Associazione Piccoli Proprietari Italiani (ASPPI) Livorno	Domanda abitativa (Associazioni sindacali di proprietari e inquilini)
AUSER Livorno Caritas Livorno	Domanda anziani
Associazione "Don Nesi Corea" Abitare Toscana (Gestore Sociale di FHT (Fondo Housing Toscano) per conto di InvestiRE SGR SpA)	Domanda debole
Autorità di Sistema Portuale del Mar Tirreno Settentrionale (AdSP) Porto di Livorno Interporto Toscano Confindustria Livorno Camera di Commercio di Livorno	Domanda mobilità lavorativa
Università di Pisa – Sede di Livorno Polo Universitario Sistemi Logistici Centro Interuniversitario di Biologia Marina ed Ecologia Applicata "G. Bacci" (CIBM) Istituto Superiore di Studi Musicali (ISSM) "Pietro Mascagni"	Domanda studenti

3.3 Offerta specializzata: le evidenze emerse

L'analisi di contesto⁷ ha quantificato l'offerta complessiva di edilizia sociale presente nel comune di Livorno. Il patrimonio ad oggi locato riguarda 57 alloggi ERS, riconducibili ad edilizia pubblica (39 alloggi) e ad edilizia privata (18 alloggi), rispettivamente.

Indipendentemente dalla declinazione sociale dell'offerta, la campagna di ascolto dei portatori di interesse ha confermato l'assenza sul territorio livornese di un'offerta di senior housing e student housing⁸, anche a mercato.

Con riferimento alla modalità di offerta residenziale connessa al fenomeno della mobilità da lavoro, è emerso come gli occupati nel territorio di Livorno siano sostanzialmente residenti e pendolari giornalieri provenienti dai comuni limitrofi o da province toscane: per questo non esprimono una domanda in tal senso.

La modesta domanda di lavoratori o studenti fuori sede, occasionali o stanziali, è soddisfatta dall'offerta alberghiera nel primo caso e dal mercato della locazione nel secondo.

Con riferimento all'offerta futura di ERS, si segnalano gli interventi finanziati con i fondi del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA)⁹:

- Ambito Cisternone: realizzazione di 30 alloggi in affitto sostenibile e spazi comuni a piano terra (housing sociale; impegno in PPP del Fondo Housing Toscano¹⁰);
- Ambito Dogana dell'Acqua: realizzazione di 3 alloggi per locazione a canone concordato.

⁷ Cfr. Parte 1. Quadro conoscitivo (11 febbraio 2022).

⁸ È spesso citato, come eccezione, il caso dell'Accademia Navale di Livorno, ente di formazione universitaria militare, che garantisce soluzioni residenziali al proprio interno.

⁹ Gli interventi previsti sono finalizzati a ridurre il disagio abitativo aumentando il patrimonio di edilizia residenziale pubblica, a rigenerare il tessuto socioeconomico dei centri urbani, a migliorare l'accessibilità, la funzionalità e la sicurezza di spazi e luoghi degradati. Fonte: Comune di Livorno.

¹⁰ Il Fondo Housing Toscana (FHT) gestisce 765 alloggi realizzati e ne conta 483 in corso di realizzazione con canoni di locazione controllati, come da relazione di gestione al 31 dicembre 2019, presentata da InvestiRE SGR Spa (Fonte: LR Toscana 78/2020 - Disposizioni per la realizzazione di interventi edilizi di tipo sperimentale in materia di alloggi sociali a seguito dell'emergenza da Covid-19).

3.4 Domanda attuale e potenziale: SENIOR HOUSING

Come emerso dalla survey somministrata alla popolazione del comune di Livorno, la popolazione over 65 anni presenta un livello di debolezza complessiva inferiore rispetto alla popolazione generale. Presenta infatti almeno 1 debolezza (tra economica¹¹, abitativa¹² e sociale¹³) il 44,4% degli anziani, contro il 64,4% della fascia di età 18-44.

Tavola 3.1 – Survey: Presenza di debolezza economica, abitativa e sociale nella popolazione, per fasce di età

	18-44 anni	45-64 anni	65+ anni	Totale
Nessuna debolezza	35,6%	51,7%	55,6%	49,1%
Solo debolezza economica	9,3%	4,5%	10,8%	8,2%
Solo debolezza abitativa	4,9%	0,0%	2,4%	2,2%
Solo debolezza sociale	26,6%	22,7%	21,4%	23,2%
Debolezza economica e sociale	16,4%	9,5%	6,0%	9,9%
Debolezza economica e abitativa	0,0%	5,2%	0,6%	2,0%
Debolezza sociale e abitativa	4,3%	2,6%	1,2%	2,5%
Tutte e tre le debolezze	3,0%	3,8%	2,1%	2,9%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Almeno 1 debolezza	64,4%	48,3%	44,4%	50,9%
Debolezza economica	28,7%	23,0%	19,5%	23,0%
Debolezza abitativa	12,2%	11,6%	6,3%	9,6%
Debolezza sociale	50,3%	38,6%	30,7%	38,5%

Fonte: indagine Nomisma, febbraio 2022

¹¹ **Debolezza economica** – famiglie per cui sussistono almeno 2 delle seguenti condizioni: i) Famiglie la cui situazione economica attuale non consente in nessun modo di valutare il cambio della propria abitazione; ii) Famiglie che giudicano insufficiente o gravemente insufficiente il reddito percepito dalla propria famiglia nel far fronte alle necessità primarie; iii) Famiglie per le quali la rata del mutuo o il pagamento del canone di affitto incide sul reddito mensile familiare per oltre il 30%; iv) Famiglie che non dispongono delle risorse economiche necessarie ad acquistare un’abitazione o ottenere un mutuo.

¹² **Debolezza abitativa** – famiglie che si ritengono insoddisfatte i) rispetto a diversi aspetti della propria abitazione (almeno 3 dei seguenti): Dimensione; Suddivisione degli spazi; Adeguatezza rispetto al numero dei componenti e alle esigenze della famiglia; Stato di conservazione dell’abitazione; Stato di conservazione dell’edificio; ii) del contesto in cui vivono (almeno 3 dei seguenti): Qualità della zona; Sicurezza della zona; Vicinanza ai servizi; Vicinanza ai trasporti pubblici.

¹³ **Debolezza sociale** - famiglie che si trovano in almeno una delle seguenti condizioni: i) Famiglie che presentano problematiche legate al tema SALUTE (componenti non autosufficienti o con limitazioni nelle attività quotidiane); ii) Famiglie che presentano problematiche legate al tema LAVORO (componenti disoccupati o che lavorano in maniera discontinua); iii) Famiglie che valutano FRAGILE IL PROPRIO SISTEMA DI RELAZIONI, sia all’interno del contesto parentale che del contesto sociale.

Più nel dettaglio, con riferimento all'approfondimento della quota di popolazione anziana che presenta almeno una debolezza, la tavola seguente evidenzia che **gli over 65 che vivono soli (39% degli over 65)**:

- versano in condizioni di debolezza sociale nel 31,9% dei casi → circa 1 su 3;
- presentano criticità legate alla salute nel 26% dei casi → circa 1 su 4;
- soffrono la mancanza di relazioni nel 20,5% dei casi → circa 1 su 5.

Tavola 3.2 – Survey: Focus sugli anziani Over 65

		Non vive solo	Vive solo	Totale
TOTALE POPOLAZIONE OVER 65		61%	39%	100%
DEBOLEZZA ECONOMICA	NO	77,5%	82,8%	80,6%
	SI	22,5%	17,2%	19,4%
	Totale	100,0%	100,0%	100,0%
DEBOLEZZA ABITATIVA	NO	97,2%	91,3%	93,8%
	SI	2,8%	8,7%	6,2%
	Totale	100,0%	100,0%	100,0%
DEBOLEZZA SOCIALE	NO	71,3%	68,1%	69,4%
	SI	28,7%	31,9%	30,6%
	Totale	100,0%	100,0%	100,0%
SALUTE	NO	84,0%	74,0%	78,2%
	SI	16,0%	26,0%	21,8%
	Totale	100,0%	100,0%	100,0%
LAVORO	NO	91,4%	100,0%	96,4%
	SI	8,6%	0,0%	3,6%
	Totale	100,0%	100,0%	100,0%
RELAZIONI	NO	94,7%	79,5%	85,9%
	SI	5,3%	20,5%	14,1%
	Totale	100,0%	100,0%	100,0%

Fonte: indagine Nomisma, febbraio 2022

Le interlocuzioni con i portatori di interesse confermano quanto emerso dalla survey e dall'analisi dei dati.

La componente anziana della popolazione non esprime una domanda abitativa esplicita in quanto tale, quanto piuttosto una domanda potenziale di sostituzione legata a nuove esigenze della vita e riconducibili:

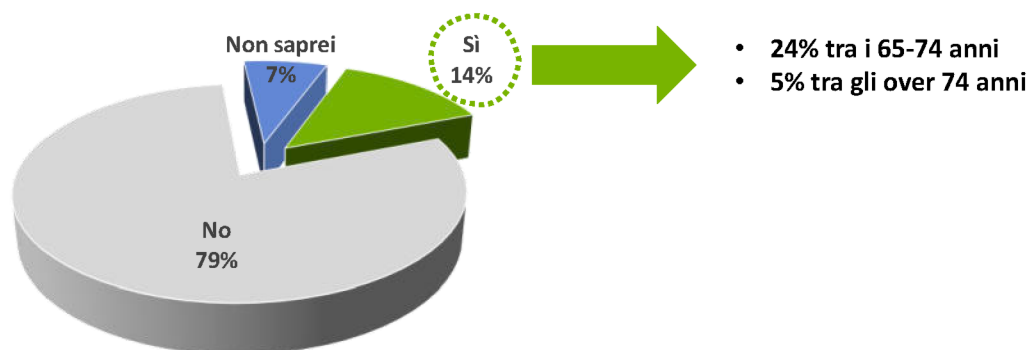
- ai bisogni di superamento delle barriere architettoniche e di supporto ai servizi essenziali, da un punto di vista fisico;
- al bisogno di comunità, da un punto del benessere emotivo.

Una recente indagine di Nomisma (2021) ha indagato i desiderata degli anziani in tema di abitare. Quando si parla di anziani, o di over 65, occorre abbandonare gli stereotipi culturali che li vedono relegati al di fuori della vita attiva: i "nuovi anziani" oggi non sono equiparabili a quelli del passato, perché:

- nella maggior parte dei casi, gli anziani (o le famiglie di anziani) hanno una stabilità economica, abitativa e relazionale migliore di quella dei propri figli (dato confermato anche a Livorno – *cfr. sopra*);
- la stabilità ottenuta, il sistema di relazioni costruito, la partecipazione attiva alla vita di comunità, soprattutto per gli over 74 possono costituire fattori di ostacolo alla propensione al cambiamento dell'abitazione seppure più funzionale.

Tra gli over 65, il 14% è favorevole al cambio di abitazione; tra questi il 24% è nella fase più attiva (65-74 anni), contro il 5% degli over 74 anni.

Figura 3.1 – Italia – Propensione al cambio di abitazione per gli Over 65 anni



Fonte: indagine Nomisma, 2021

Il mercato europeo e internazionale si è da tempo orientato verso soluzioni di senior housing, che in Italia ancora non sono diffuse, a causa della diversa

attitudine culturale verso il bene casa (in Italia oltre il 75% delle famiglie residenti vive in casa di proprietà, diversamente dall'estero).

BOX – IL CONTESTO ITALIANO

Il segmento del senior housing in Italia: asset class in crescita

La formula del senior housing, che si rivolge ad anziani autosufficienti, prevede un sistema di alloggi indipendenti organizzati intorno a una serie di servizi comuni. Si tratta di immobili dotati di funzioni private e collettive in grado di coniugare le esigenze di indipendenza della persona con quelle di socialità e prima assistenza.

Un sistema che si distingue dalle soluzioni classiche dell'abitare per l'accesso a spazi comuni (ristoranti, biblioteche, palestre, ecc.) e per la possibilità di godere di alcuni servizi dedicati.

L'esperienza europea insegna che la dimensione media dell'alloggio si attesta sui 50-60 mq, che circa il 10-15% degli spazi può essere destinato a uso temporaneo (ad esempio per ospitare i parenti in visita e nuovi "utenti in prova"), che il 10% è destinato a ambienti comuni ed è richiesto un mix sociale e abitativo oltre a una presenza di servizi sportivi, ricreativi e culturali.

Oggi in Italia la gran parte degli sviluppi è localizzata nelle grandi città e nelle province del Nord; tra gli operatori più attivi nel settore si segnala Domitys, primo operatore straniero (francese) a operare in Italia.

L'asset class è ancora da considerarsi del tutto emergente, con volumi di investimento e strutture realizzate molto lontane da altri mercati europei, come Francia, Regno Unito o Germania.

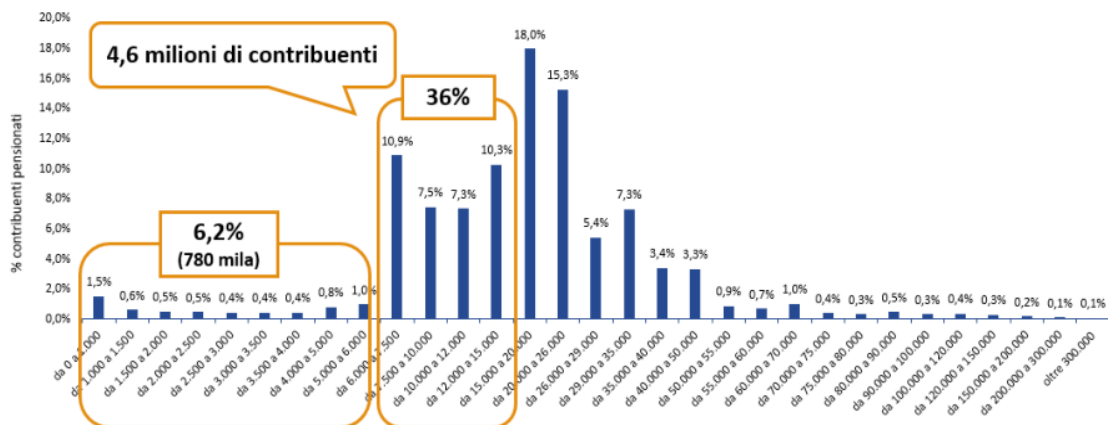
I costi del libero mercato variano a seconda del tipo di struttura e dell'intensità della componente di servizio offerta dal gestore.¹⁴

L'opzione di ricorrere a soluzioni di **senior housing** a mercato, laddove presenti, non può prescindere dalla componente di costo che, per il livello elevato, riserva di fatto il servizio ad una **nicchia** di popolazione.

¹⁴ Si riportano, a titolo di esempio:

- Società internazionale di gestione di residenze per anziani (Milano): 3 fasce di retta: a) 1.140-1.600 euro/mese per persona singola, senza/con pensione completa); b) 1.450 –1.900 euro/mese per persona singola, senza/con pensione completa; c) 1.800-2.700 euro mensili per 2 persone, senza/con pensione completa.
- Gruppo immobiliare che sviluppa e gestisce residenze per anziani (Milano): 1.500-1.800 euro/mese per persona singola, senza/con pensione completa.

Figura 3.2 – Italia - Reddito medio dei pensionati (2019; ultimo anno disponibile)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati MEF

Il 36% dei contribuenti pensionati italiani (oltre 64 anni) ha un reddito annuo compreso tra 6.000 e 15.000 euro, equivalente a un reddito mensile tra 500 e 1.250 euro; il rimanente 6,2% ha un reddito inferiore.

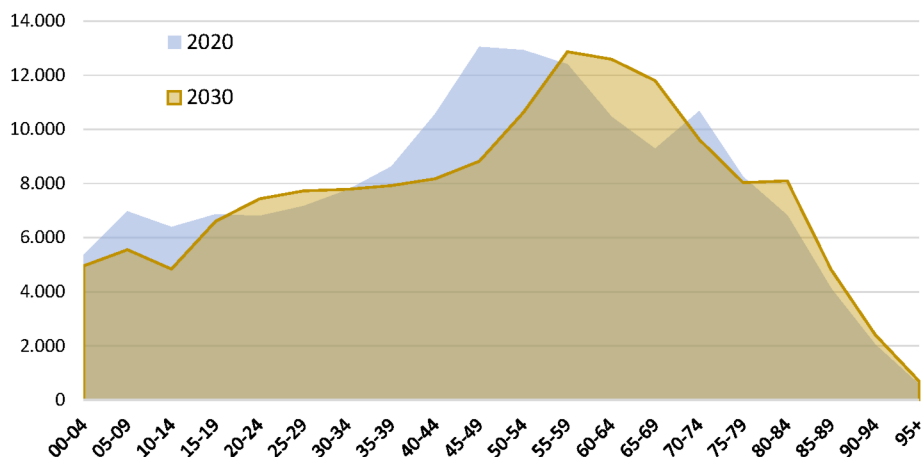
Tali livelli di reddito, **escludono l'accessibilità** a soluzioni residenziali di senior housing a mercato, secondo le modalità e tipologie organizzate dai principali operatori del settore (internazionali) e comunque ad oggi non presenti sul mercato livornese.

➔ Si ritiene pertanto che possa esistere uno spazio di mercato per un **social senior housing** (ricompreso nell'ambito dell'Edilizia residenziale sociale - ERS), sia per i fabbisogni abitativi degli over 65 (ma soprattutto over 75) nel breve-medio periodo, sia per i fabbisogni crescenti che si genereranno nel lungo periodo, in seguito al forte aumento dell'invecchiamento della popolazione.

Da un punto di vista prospettico, le previsioni demografiche ben spiegano il fenomeno in atto. Ai fini della programmazione urbanistica e dei fabbisogni abitativi sottostanti, infatti, oltre alla fotografia attuale, va considerato, anche quella prospettica che deve tenere conto dell'ingresso in fascia anziana nei prossimi 10-20 anni della popolazione nata negli anni Sessanta e, a seguire, negli anni Settanta del secolo scorso.

➔ Le proiezioni Nomisma per il comune di Livorno stimano infatti che **nel 2030 gli over 65 anni** rappresenteranno il **30% della popolazione**, contro il 26,6% di appena dieci anni prima (2020) (si veda fig. 3.3).

Figura 3.3 – Livorno: distribuzione della popolazione per età nel 2020 e previsioni per l'anno 2030



Fonte: proiezioni Nomisma su dati Istat 2020

Uno sguardo sulle debolezze plurime e la prevenzione del rischio-casa¹⁵

Riguardo ai nuclei più fragili, che sommano su di sé più di una debolezza, dalla campagna ascolti¹⁶ sono emerse suggestioni per azioni utili nel prevenire le situazioni di rischio abitativo (perdita/mancaza di casa):

- investire sulle azioni di sostegno dei redditi fragili per evitare che precipitino;
- aumentare la capacità delle famiglie fragili di gestire i bilanci familiari (educare “al fine mese”);
- avere a disposizione una pluralità di soluzioni abitative di sostegno e gestire le fasi di aggancio e di sgancio delle famiglie da questi: gruppi appartamento, strutture di accoglienza, appartamenti per semi-autonomi, strutture con spazi condivisi;
- tra i progetti di attivazione della comunità, educare le famiglie proprietarie di una seconda casa ad aumentare la disponibilità di entrare nel circuito degli affitti calmierati e di accoglienza dei nuclei fragili.

¹⁵ Famiglie con più di 1 debolezza contemporaneamente, tra economica, sociale e abitativa.

¹⁶ In particolare, le suggestioni qui presenti sono emerse dall’interlocuzione con la Caritas di Livorno. Dai centri di ascolto (a livello parrocchiale e diocesano) risulta che l’abitare si colloca al terzo posto sul fronte delle emergenze, dopo la precarietà del lavoro e l’instabilità economica. Qualche famiglia resta imprigionata nella trappola “precarietà del lavoro-instabilità economica-emergenza abitativa”.

3.5 Domanda attuale e potenziale: STUDENT HOUSING

Contesto nazionale e indice di fabbisogno per Livorno

Il PNRR ha stanziato per lo student housing 960 milioni di euro con lo scopo di aumentare l'offerta di posti letto per studenti fuori sede e di realizzare una riforma finalizzata ad "incentivare la realizzazione, da parte di soggetti privati, di nuove strutture di edilizia universitaria attraverso la copertura anticipata, da parte del MUR, degli oneri corrispondenti ai primi tre anni di gestione delle strutture".

Con riferimento ai singoli mercati universitari italiani, in un recente studio¹⁷, CDP ha analizzato il fabbisogno di alloggi per studenti sulla base di tre determinanti chiave: domanda potenziale di posti letto, mercato delle locazioni private e dinamiche della popolazione studentesca fuorisede.

Le tre dimensioni sono state aggregate in un **Indice di Fabbisogno di Alloggi per Studenti (IFAS)** che può assumere un valore compreso tra 0 e 100. Quanto più le tre variabili assumono valori elevati, tanto più l'indice assume un valore più vicino a 100, suggerendo una maggiore urgenza di interventi volti ad incrementare l'offerta di posti letto per gli universitari fuori sede.

Tavola 3.3 - Indice di Fabbisogno di Alloggi per Studenti (IFAS) nelle città universitarie italiane

Città	IFAS	Città	IFAS	Città	IFAS	Città	IFAS	Città	IFAS	Città	IFAS	Città	IFAS
Milano	100,0	Verona	24,5	Forlì	20,0	Lecco	17,3	Cuneo	15,7	Sondrio	14,6	Rieti	13,0
Torino	51,5	Salerno	24,3	Messina	19,8	Catanzaro	17,3	Enna	15,7	Pordenone	14,4	Ascoli Piceno	12,8
Roma	47,8	Bergamo	24,3	Macerata	19,4	Novara	17,2	Rovigo	15,6	Asti	14,3	Isernia	11,7
Bologna	44,9	Cagliari	22,7	Vicenza	19,2	Trento	17,2	Benevento	15,4	Vercelli	14,2	Trapani	11,5
Firenze	38,0	Varese	22,3	Treviso	19,2	Savona	17,1	Cremona	15,2	Imperia	14,1	L'Aquila	11,5
Padova	37,6	Genova	22,2	Perugia	19,0	Foggia	17,0	Oristano	15,1	Teramo	14,0	Agrigento	11,4
Pisa	35,1	Prato	22,0	Ravenna	19,0	La Spezia	17,0	Viterbo	15,1	Brindisi	14,0	Ragusa	11,2
Ferrara	30,8	Bari	22,0	Livorno	18,5	Piacenza	17,0	Taranto	15,1	Caserta	13,9	Fermo	10,7
Napoli	30,4	Reggio E.	21,9	Palermo	18,2	Mantova	16,9	Siracusa	15,0	Biella	13,9	Caltanissetta	9,1
Modena	29,1	Pesaro	21,2	Trieste	18,1	Latina	16,5	Matera	14,9	Terni	13,9		
Parma	28,4	Rimini	20,6	Aosta	18,0	Frosinone	16,4	Catania	14,9	Gorizia	13,6		
Siena	27,4	Como	20,6	Monza	18,0	Arezzo	16,3	Barletta	14,8	Campobasso	13,5		
Pavia	26,5	Brescia	20,2	Lodi	17,9	Lecce	16,3	Alessandria	14,8	Reggio C.	13,4		
Bolzano	26,5	Ancona	20,0	Cosenza	17,7	Sassari	16,0	Pescara	14,7	Avellino	13,1		
Venezia	26,5	Lucca	20,0	Udine	17,5	Chieti	15,8	Belluno	14,6	Potenza	13,1		

Nota metodologica: indice compreso tra 0-100; quanto più l'indice è vicino a 100, tanto più è necessario un incremento di offerta.

Fonte: CDP, 2022

¹⁷ Cfr. Cassa Depositi e Prestiti (CDP), Brief - Student housing: quale futuro tra pubblico e privato?, Marzo 2022

Dalla lettura dell'indice si evince che il fabbisogno di alloggi per studenti risulta particolarmente urgente nelle grandi aree metropolitane (Milano, Torino, Roma, Bologna). In particolare a **Livorno l'indice è modesto** e pari a 18,5.

➔ Con riferimento al dimensionamento della domanda potenziale di student housing, emerge che ad oggi la presenza studentesca nel comune di Livorno non esprime un volume di domanda sufficiente a supportare la sostenibilità di uno sviluppo privato nel breve periodo.¹⁸

La conferma viene inoltre dalle informazioni desunte dalle interlocuzioni con i portatori di interesse (di cui si dà evidenza nel paragrafo seguente).

➔ Il mercato sembra invece oggi sostanzialmente carente su un'offerta adeguata di locazione tradizionale, pur rivolta agli studenti.

Le evidenze emerse dai portatori di interesse

Per dimensionare la domanda attuale e potenziale di student housing, sono stati intervistati i soggetti afferenti al settore dell'istruzione universitaria presenti nel comune di Livorno:

- Università di Pisa - Sede di Livorno:
 - Polo Universitario Sistemi Logistici;
 - Corso di laurea in Infermieristica.
- Centro Interuniversitario di Biologia Marina ed Ecologia Applicata "G. Bacci" (CIBM);
- Istituto Superiore di Studi Musicali (ISSM) "Pietro Mascagni".

Relativamente alla **domanda abitativa espressa da studenti**, dalle interlocuzioni sono emerse le seguenti evidenze.

- La **sede universitaria di Livorno** presenta un numero modesto di studenti fuori sede, riconducibili sostanzialmente a circa il 10% degli studenti del Polo Universitario Sistemi Logistici che frequentano il ciclo di Laurea Triennale, Magistrale e il Master di recente istituzione (**pari a circa 50 studenti** su circa 500 totali). Il corso di laurea in Infermieristica ha un numero di studenti programmato nazionale e raccoglie studenti residenti o pendolari giornalieri del territorio (circa 40-50).

✓ Orizzonte di medio periodo: un incremento delle attività e di conseguenza degli studenti non è attualmente in

¹⁸ A titolo di esercizio: per lo sviluppo di un intervento di student housing di medie dimensioni (80-100 posti letto), applicando un tasso di copertura della domanda pari ad almeno il 20% degli studenti fuori sede (parametro europeo, a cui tende il PNRR), risulta che la massa critica minima necessaria sarebbe compresa nel range 400-500 studenti fuori sede, a fronte dei 50 attualmente presenti.

programmazione; non è prevista l'istituzione di nuovi corsi o l'incremento degli studenti che frequentano i corsi presenti a Livorno per quanto riguarda gli anni 2022-2023-2024. Si fa notare che nel prossimo anno accademico si insedierà la nuova amministrazione, quindi eventuali nuovi interventi, ad oggi comunque non contemplati, potrebbero avere luogo solo a partire dal 2025.

- Il **CIBM** occupa ricercatori stabili¹⁹, residenti a Livorno e zone limitrofe, e ospita talvolta durante l'anno ricercatori o studenti nel numero massimo di 1-2 unità.
 - ✓ Orizzonte di medio periodo: ad oggi un incremento delle attività non è in programmazione.
- **L'ISSM Mascagni**²⁰ raccoglie 196 studenti universitari (sui 400 totali) residenti nel territorio e pendolari giornalieri residenti nelle province limitrofe o in regione; sono numericamente pochissimi i fuori sede propriamente detti, i quali si rivolgono al mercato dell'affitto.
 - ✓ Orizzonte di medio periodo: all'interno del prossimo processo di statalizzazione è prevista una federazione con Firenze, Lucca e Siena; questo comporterà nei prossimi anni un maggior numero di scambi tra studenti, ma non si prevedono numeri importanti tali da generare un fabbisogno abitativo dedicato.

¹⁹ Il CIBM promuove l'attività scientifica avanzata e specialistica a supporto di quella universitaria e post-universitaria nel settore ambientale, e svolge attività di consulenza per enti pubblici e privati in progetti di salvaguardia dell'ambiente marino e costiero.

²⁰ L'Istituto superiore di studi musicali (ISSM) Pietro Mascagni è un istituto superiore AFAM (alta formazione artistica e musicale) di studi musicali, finanziato dalla Provincia di Livorno e dal Comune di Livorno, fondato nel 1953 e pareggiato ai conservatori di stato nel 1978. Fa parte del sistema di istruzione universitaria.

BOX – IL CONTESTO ITALIANO

Il segmento dello student housing in Italia: asset class in crescita nelle grandi città

Il settore dello Student Housing in Italia occupa da qualche anno un posto di rilievo tra gli interessi degli investitori, grazie alla continua crescita del numero di studenti, che rappresenta ormai un fenomeno mondiale.²¹

I posti letto attualmente a disposizione sono solo 65.000, offerti per il 26% da privati e per il 74% da università e organizzazioni regionali. L'attuale offerta di strutture ricettive per studenti copre quindi solo il 3,3% della richiesta potenziale.

L'Italia ospita alcune delle migliori università del mondo in città cosiddette "secondary", come Bologna, Pisa, Parma, Firenze, Torino.

Dal punto di vista immobiliare, alcune caratteristiche chiave possono rendere appetibili per gli investitori le città italiane cosiddette secondarie per lo sviluppo di studentati:

- **un numero elevato di studenti, in particolare studenti internazionali;**
- un'elevata percentuale di studenti internazionali dalla capacità di spesa elevata e alla ricerca di elevati standard di accoglienza e servizi;
- l'offerta di università riconosciute come valide e ben classificate nel ranking internazionale;
- la disponibilità di programmi di insegnamento in lingua inglese che favoriscano l'internazionalizzazione;
- la presenza di processi di accoglienza student-friendly;
- i costi di acquisizione e sviluppo più contenuti e la presenza di opportunità Value-Add.

La mancanza di offerta di prodotto di qualità, che offra standard elevati e servizi a supporto della popolazione studentesca sempre più legata al concetto di community, rappresenta il fattore determinante e imprescindibile alla base di ogni potenziale iniziativa.

L'Italia, in questo senso, rappresenta un'interessante opportunità nel panorama europeo, contrapponendo all'attuale scarsa copertura di offerta, buone prospettive di sviluppo non soltanto nelle città oggi al centro del mercato immobiliare nazionale (Milano in primis), ma anche in città secondary che offrono ottimi fondamentali.

²¹ Cfr. CBRE, Student Housing, Secondary Cities e nuove forme di residenzialità, 2021

Focus – Redditi: confronto tra territori limitrofi

Tavola 3.4 - Redditi da pensione e da fabbricati (locazione) - Anno di imposta 2019

Dichiarazione dei redditi	LIVORNO	€ per contribuente	PISA	€ per contribuente	PONTERERA	€ per contribuente
Numero contribuenti	111.980		65.959		20.783	
Reddito da fabbricati (n. contribuenti)	53.644		30.538		9.755	
Reddito da fabbricati (€)	77.064.165	1.437	65.677.342	2.151	15.087.829	1.547
Reddito da lavoro dipendente e assimilati (n. contribuenti)	60.889		35.452		11.530	
Reddito da lavoro dipendente e assimilati (€)	1.353.036.564	22.221	830.216.028	23.418	240.057.123	20.820
Reddito da pensione (n. contribuenti)	41.014		22.983		7.347	
Reddito da pensione (€)	874.552.887	21.323	556.087.030	24.196	136.627.448	18.596
Reddito da lavoro autonomo (comprensivo dei valori nulli) (n. contribuenti)	1.248		1.186		275	
Reddito da lavoro autonomo (comprensivo dei valori nulli) (€)	70.352.252	56.372	77.696.137	65.511	17.499.666	63.635
Reddito di spettanza dell'imprenditore in contabilità ordinaria (comprensivo dei valori nulli) (n. contribuenti)	175		109		51	
Reddito di spettanza dell'imprenditore in contabilità ordinaria (comprensivo dei valori nulli) (€)	7.586.887	43.354	4.561.243	41.846	2.026.003	39.726
Reddito di spettanza dell'imprenditore in contabilità semplificata (comprensivo dei valori nulli) (n. contribuenti)	2.957		1.448		506	
Reddito di spettanza dell'imprenditore in contabilità semplificata (comprensivo dei valori nulli) (€)	58.801.354	19.885	26.745.359	18.471	10.760.353	21.266
Reddito da partecipazione (comprensivo dei valori nulli) (n. contribuenti)	4.532		2.762		977	
Reddito da partecipazione (comprensivo dei valori nulli) (€)	80.253.803	17.708	44.056.404	15.951	17.352.710	17.761
Reddito imponibile (n. contribuenti)	107.409		62.740		19.995	
Reddito imponibile (€)	2.457.254.036	22.878	1.578.538.282	25.160	426.176.684	21.314

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate, 2022

3.6 Domanda attuale e potenziale: MOBILITÀ LAVORATIVA

Per analizzare i fabbisogni abitativi attuali e potenziali indotti dalle dinamiche di mobilità lavorativa sono stati intervistati i principali portatori di interesse del settore industriale e dei servizi:

- Autorità di Sistema Portuale del Mar Tirreno Settentrionale (AdSP);
- Porto di Livorno;
- Interporto Toscano;
- Confindustria Livorno Massa Carrara;
- Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno (sede di Livorno).

I portatori di interesse sono stati stimolati a restituire informazioni sullo stato attuale dell'occupazione livornese e, in visione prospettica, sugli interventi infrastrutturali programmati che potranno influenzare il mercato del lavoro, in particolare della componente che origina una domanda di mobilità lavorativa.

Di seguito le evidenze emerse rispetto allo stato attuale:

- l'occupazione livornese è principalmente residente oppure proveniente dai territori limitrofi e dalla provincia di Pisa;
- il porto è un sistema lavorativo stabile²².

Con riferimento agli **interventi** infrastrutturali o immobiliari previsti nei prossimi anni **in grado di generare occupazione aggiuntiva**, si segnalano:

- l'espansione a mare del porto (Darsena Europa) → i terminal container oggi occupano circa 370 persone; nelle proiezioni dell'Autorità di Sistema Portuale all'attivazione di Darsena Europa è previsto un **incremento occupazionale di circa 80 unità** (450 occupati totali). Si tratterà di manodopera qualificata, con retribuzioni di livello.
 - ✓ L'orizzonte temporale è di breve periodo per la prima fase del progetto (banchinamento previsto per 2026-2027) e di medio-lungo per le altre fasi.
- Le banchine liberate dai terminal container attuali dovrebbero essere destinate a ulteriore sviluppo del traffico ro-ro e traffici auto, oppure al traffico rinfuse → ulteriore sviluppo occupazione, oggi non quantificabile

²² Il lavoro portuale è gestito da ALP (soggetto autorizzato dall'art. 17 L84/94), mentre per le figure di sostituzione o per la manodopera specializzata si attinge ad agenzie interinali.

- ✓ L'orizzonte temporale è di lungo periodo.
- La realizzazione del polo logistico farmaceutico (Progetto Pharma Valley²³) nell'area dell'Interporto Toscano di Guasticce (comune di Collesalveti) → **incremento occupazionale previsto di circa 150-200 addetti.**
 - ✓ L'orizzonte temporale è di breve periodo (2024).
- Nei prossimi anni, l'Interporto dovrebbe inoltre acquisire circa 600-700 mila mq di terreno su cui insediare attività di logistica e altre attività connesse²⁴. L'ampliamento è connesso anche con gli interventi infrastrutturali che riguardano l'operatività interportuale - futuro collegamento diretto con il porto e bypass della stazione ferroviaria di Pisa per il transito del trasporto merci verso nord → Mettendo a sistema le attività future, è attesa **un'occupazione ulteriore di circa 300 addetti.**
 - ✓ L'orizzonte temporale è di medio-lungo periodo.

Tavola 3.5 – Recap occupazione incrementale attesa

	Occupazione incrementale attesa	Orizzonte temporale	Bacino potenziale di provenienza dell'occupazione
Interporto (Progetto Pharma Valley)	150-200	Breve	Provincia e province limitrofe
Porto - Darsena Europa	80	Breve/medio	Italia/Regione (occupazione specializzata)
Interporto (espansione)	300	Medio/lungo	Provincia e province limitrofe
Porto – Nuovo terminal ro-ro	n. d.	Lungo	Italia/Regione/Provincia

Fonte: elaborazioni Nomisma su informazioni Autorità di Sistema Portuale, Interporto Toscano

²³ Piattaforma logistico-digitale dedicata alla gestione dei flussi del comparto delle scienze della vita.

²⁴ Nel 2020 è stato avviato l'iter urbanistico per espansione Interporto verso sud con tavoli di lavoro con il Comune di Collesalveti, la società SPIL e Terminali Italia per valutare l'attuazione dell'espansione del perimetro dell'interporto ed in particolare lo sviluppo del Terminal Ferroviario con binari operativi, aree di stoccaggio e servizi dedicati di riparazioni (Fonte: Interporto Toscano spa - Relazione sulla gestione 2020).

3.7 Domanda e offerta di locazione: criticità emerse dalla campagna di ascolto

Si riassumono di seguito le principali criticità relative al mercato della locazione emerse dalla campagna di ascolto.

Target di domanda di locazione	Principali criticità del mercato della locazione di Livorno
Nuclei familiari con figli o in età matura	<ul style="list-style-type: none"> • Scarsità generalizzata dell'offerta di locazione, soprattutto in buono stato di manutenzione
Giovani lavoratori / Giovani coppie	<ul style="list-style-type: none"> • Scarsità generalizzata dell'offerta di locazione, soprattutto in buono stato di manutenzione • Difficoltà di accedere alla locazione a causa delle elevate garanzie richieste dai proprietari^(*) • Canoni di locazione elevati
Studenti	<ul style="list-style-type: none"> • Scarsità di case condivise (posti letto) • Canoni di locazione elevati

^(*) In tale contesto fa eccezione la parte più elitaria dei locatari (appartenenti generalmente al percorso militare oppure studenti universitari), percepiti dai proprietari come fortemente solvibili e graditi per la temporaneità della permanenza.

3.8 Appendice statistica

Tavola A.1 - Andamento dei residenti nel Comune di Livorno italiani e stranieri per genere, 2010 - 2021

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Residenti totali per genere												
Maschi	75.967	76.291	76.473	76.366	76.271	76.045	76.034	76.051	75.816	75.592	75.402	74.694
Femmine	83.513	83.942	84.022	83.978	83.691	83.464	83.117	82.694	82.246	81.865	81.615	80.676
Totale	159.480	160.233	160.495	160.344	159.962	159.509	159.151	158.745	158.062	157.457	157.017	155.370
Residenti stranieri per genere												
Maschi	3.626	4.027	4.334	4.624	4.874	4.946	5.071	5.241	5.350	5.507	5.604	5.882
Femmine	4.460	5.061	5.390	5.732	5.922	6.029	5.975	5.901	5.936	6.038	6.202	6.447
Totale	8.086	9.088	9.724	10.356	10.796	10.975	11.046	11.142	11.286	11.545	11.806	12.329

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat

Tavola A.2 - Andamento dei residenti stranieri nel Comune di Livorno per provenienza, 2010 - 2021

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Unione Europea	1.906	2.131	2.640	2.823	2.865	2.883	2.947	2.593	2.610	2.612	2.994	3.119
Europa centro-orientale	2.688	3.004	2.889	2.997	3.148	3.181	3.053	3.262	3.234	3.277	3.001	3.117
Altri paesi europei	14	14	12	11	10	5	9	9	9	10	10	9
Africa settentrionale	616	667	736	792	818	866	910	881	932	985	1.033	1.105
Africa occidentale	512	664	719	810	876	935	1.028	1.234	1.259	1.301	1.319	1.365
Africa orientale	42	42	42	43	43	44	49	51	60	57	49	43
Africa centro-meridionale	27	33	33	37	36	28	28	33	35	36	41	41
America settentrionale	39	42	46	50	47	46	41	40	43	45	48	52
America centro-meridionale	1.251	1.363	1.400	1.464	1.499	1.477	1.405	1.328	1.319	1.363	1.391	1.448
Asia occidentale	58	73	79	90	99	111	103	99	109	109	112	121
Asia centro-meridionale	218	250	287	339	385	425	492	602	666	712	772	831
Asia orientale	712	795	832	887	961	965	972	976	978	1.016	1.027	1.066
Oceania, apolidi, ignoto	5	7	8	9	9	8	8	10	9	23	10	13
n. d.	0	2	2	2	1	3	1	26	26	0	0	0
Totale	8.086	9.088	9.724	10.356	10.796	10.975	11.046	11.142	11.286	11.545	11.806	12.329

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat

Tavola A.3 - Andamento dei residenti nel Comune di Livorno per stato civile, 2010 - 2021

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Celibe / nubile	59.516	60.054	60.322	60.582	60.682	60.678	61.016	60.933	60.830	60.955	61.066	61.278
Coniugato/a	80.042	79.433	78.767	78.039	77.288	76.518	75.567	74.567	73.772	72.710	71.900	70.048
Divorziato/a	4.730	4.944	5.171	5.307	5.559	5.813	6.087	6.539	6.754	6.996	12.724	84
Vedovo/a	14.200	14.025	13.956	13.726	13.615	13.488	13.249	13.085	12.961	12.919	7.264	7.451
Unito/a civilmente	0	0	0	0	0	0	0	18	44	60	80	12.502
Non conosciuto	992	1.778	2.278	2.690	2.818	2.989	3.232	3.603	3.702	3.817	3.984	4.007
Totale	159.480	160.233	160.495	160.344	159.962	159.509	159.151	158.745	158.062	157.457	157.017	155.370

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Comune di Livorno

Tavola A.4 - Previsioni demografiche del Comune di Livorno, 2020 - 2030

Anno	Popolazione inizio anno	Nati	Morti	Iscritti dall'estero	Iscritti da comuni di altre regioni	Iscritti da comuni della stessa regione	Cancellati per l'estero	Cancellati per comuni di altre regioni	Cancellati per comuni della stessa regione	Popolazione fine anno
2020	157.017	926	2.179	593	877	1.230	329	735	1.208	156.057
2021	156.057	907	2.121	709	866	1.216	337	727	1.195	155.375
2022	155.375	922	2.080	724	858	1.209	351	723	1.185	154.749
2023	154.749	938	2.043	739	852	1.204	355	720	1.177	154.186
2024	154.186	953	2.011	745	846	1.200	360	717	1.171	153.670
2025	153.670	968	1.982	751	840	1.197	358	716	1.166	153.205
2026	153.205	971	1.975	756	835	1.195	356	715	1.161	152.755
2027	152.755	975	1.969	762	831	1.193	354	715	1.158	152.319
2028	152.319	979	1.983	757	826	1.193	353	715	1.155	151.869
2029	151.869	985	1.996	753	822	1.192	351	715	1.152	151.409
2030	151.409	991	2.008	749	819	1.191	349	715	1.149	150.937

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Comune di Livorno

Tavola A.5 - Famiglie per numerosità di componenti del Comune di Livorno, 2010 - 2021

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1	23.524	24.353	24.823	25.391	25.234	25.371	25.505	25.711	25.835	26.042	26.429	26.784
2	20.573	20.588	20.835	21.022	21.107	21.164	21.038	21.128	21.162	21.248	21.386	21.385
3	14.832	14.733	14.544	14.388	14.281	14.144	14.022	13.839	13.682	13.528	13.495	13.290
4	9.080	9.012	8.901	8.888	8.781	8.807	8.694	8.575	8.525	8.463	8.335	8.260
5	1.966	1.968	1.954	1.889	1.816	1.717	1.791	1.855	1.834	1.816	1.805	1.771
6	482	498	521	478	480	496	503	492	500	482	448	430
7	135	133	134	136	136	131	135	119	119	124	110	117
8	39	42	48	40	46	51	86	54	52	37	42	38
9 +	22	27	27	29	33	31		37	33	33	33	31
Totale	70.653	71.354	71.787	72.261	71.914	71.912	71.774	71.810	71.742	71.773	72.083	72.106

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Comune di Livorno

Tavola A.6 - Valori di mercato delle abitazioni per tipologia del Comune di Livorno, 2021 (prezzi in €/mq)

Fascia	Zona	Descrizione zona	Descrizione tipologia	Valori minimi	Valori massimi	Valori medi
C	C4	'RIONE VENEZIA'	Abitazioni civili	1.300	1.750	1.525
D	D2	'RIONI LA LECCIA - SCOPAIA - SALVIANO - LA ROSA'	Abitazioni civili	1.550	1.900	1.725
D	D1	'RIONI SORGENTI - COREA - SHANGAI - FIORENTINA'	Abitazioni civili	1.200	1.400	1.300
D	D10	'LA PADULETTA - SANTO STEFANO'	Abitazioni civili	1.200	1.600	1.400
C	C3	'VIA GALILEI - CISTERNONE - OSPEDALE - STAZIONE - COTETO'	Abitazioni civili	1.550	1.750	1.650
C	C2	'RIONE GARIBALDI - BARRIERA GARIBALDI-VIA DELLE CATERATTE-TORRETTA'	Abitazioni civili	1.300	1.650	1.475
C	C8	'PIAZZA DELLA VITTORIA - VIA DEL FAGIANO - VIA CALZABIGI - VIA BOCCACCIO - VIA LIBERTA'	Abitazioni civili	1.600	2.000	1.800
B	B1	'P.ZZA DEL MUNICIPIO - P.ZZA DELLA REPUBBLICA - P.ZZA CAVOUR'	Abitazioni civili	1.400	1.650	1.525
D	D7	'ARDENZA TERRA'	Abitazioni civili	1.500	1.850	1.675
C	C5	'VIA MONTEBELLO - VIA ROMA - VIA MARRADI - CORSO MAZZINI'	Abitazioni civili	1.500	1.850	1.675
C	C6	'P.ZZA MASCAGNI-ARDENZA M.-QUERCIANELLA'	Abitazioni civili	1.900	2.200	2.050
D	D8	'PORTA A TERRA - SUGHERE - PADULA - CORBOLONE'	Abitazioni civili	1.400	1.600	1.500
D	D9	'LOCALITA PICCHIANTI'	Abitazioni civili	1.400	1.750	1.575
D	D12	'ZONA A MONTE DI ANTIGNANO - MONTENERO - CASTELLACCIO'	Abitazioni civili	1.750	2.200	1.975
C	C5	'VIA MONTEBELLO - VIA ROMA - VIA MARRADI - CORSO MAZZINI'	Ville e Villini	1.850	2.400	2.125
C	C6	'P.ZZA MASCAGNI-ARDENZA M.-QUERCIANELLA'	Ville e Villini	2.100	2.800	2.450
D	D12	'ZONA A MONTE DI ANTIGNANO - MONTENERO - CASTELLACCIO'	Ville e Villini	1.900	2.400	2.150
B	B1	'P.ZZA DEL MUNICIPIO - P.ZZA DELLA REPUBBLICA - P.ZZA CAVOUR'	Ville e Villini	1.900	2.200	2.050
C	C8	'PIAZZA DELLA VITTORIA - VIA DEL FAGIANO - VIA CALZABIGI - VIA BOCCACCIO - VIA LIBERTA'	Ville e Villini	2.000	2.500	2.250

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia dell'Entrate

Tavola A.7 - Popolazione residente nel Comune di Livorno per microzone, 2018 -2021

Microzone	2018	2021	2018 (%)	Var.% 2021/2018
Antignano	5.618	5.520	3,6%	-1,7%
Ardenza	4.700	4.531	2,9%	-3,6%
Bastia Fiorentina	8.817	8.412	5,4%	-4,6%
Benci	5.232	5.248	3,4%	0,3%
Cappuccini	10.777	10.606	6,8%	-1,6%
Centro	6.661	6.464	4,2%	-3,0%
Colline	7.632	7.467	4,8%	-2,2%
Corea	2.577	2.661	1,7%	3,3%
Coteto	5.244	5.112	3,3%	-2,5%
Fabbricotti	13.955	13.830	8,9%	-0,9%
La rosa	8.633	8.612	5,5%	-0,2%
Magenta	6.725	6.640	4,3%	-1,3%
Montenero	4.814	4.754	3,1%	-1,2%
Ospedale	4.965	4.920	3,2%	-0,9%
Pontino	8.826	8.584	5,5%	-2,7%
Quercianella	1.045	1.045	0,7%	0,0%
Resto circ. 1	1.374	1.452	0,9%	5,6%
Resto circ. 2	96	107	0,1%	11,9%
Resto circ. 4	1.492	1.495	1,0%	0,2%
Resto circ. 5	745	755	0,5%	1,3%
Salviano	6.439	6.759	4,4%	5,0%
San Jacopo	9.973	9.752	6,3%	-2,2%
San Marco	813	717	0,5%	-11,9%
Scopaia-Collinaia	10.715	10.246	6,6%	-4,4%
Shangay	3.406	3.398	2,2%	-0,3%
Sorgenti	9.553	9.362	6,0%	-2,0%
Stazione	4.382	4.132	2,7%	-5,7%
Venezia	2.853	2.788	1,8%	-2,3%
Totale Residenti	158.062	155.370	100,0%	-1,7%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat

PARTE 4
Formulazione di proposte operative utili
a calibrare il quadro
programmatico/pianificatorio
per lo sviluppo del patrimonio di edilizia
residenziale sociale

4.1 Inquadramento dell'edilizia residenziale sociale

4.1.1 Normativa nazionale e regionale²⁵

Prima di procedere ad analizzare le leve che il comune di Livorno può mettere in campo per attivare progettualità di edilizia residenziale sociale, appare utile richiamare la normativa vigente sul tema.

Ai sensi del D.M. del 22 aprile 2008 si definisce “alloggio sociale”:

- l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, per ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato;
- gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche – quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico – destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.

Nel DM 2008 l'alloggio sociale viene indicato come **standard urbanistico** da assicurare mediante cessione gratuita di aree o alloggi, ovvero uno standard aggiuntivo rispetto agli standard urbanistici previsti dal decreto legislativo 1444/1968.

In base a tale definizione, l'alloggio sociale è da considerarsi come un **elemento di pubblico interesse** nella salvaguardia della coesione sociale, al fine di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

L'art. 2 del DM 2008 demanda alle regioni le seguenti funzioni:

- per le **locazioni (finalità primaria)** fissa i requisiti di accesso e permanenza nell'alloggio sociale e ne definisce il canone di locazione;
- per la **vendita (finalità residuale)** fissa i requisiti per l'accesso e stabilisce le modalità di determinazione del prezzo di vendita secondo convenzioni stipulate con i Comuni.

L'alloggio sociale si configura, pertanto, come elemento essenziale del sistema di **edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie**.

²⁵ Si rimanda al quadro conoscitivo della città di Livorno per la disamina estesa della normativa.

Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione, alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa.

RICADUTE OPERATIVE

➔ L'amministrazione ha pertanto la possibilità di individuare all'interno delle aree di trasformazione, una quota di abitazioni da adibire ad alloggio sociale, come definito nel DM 2008.

All'interno della cornice normativa nazionale, la **Regione Toscana** ha emanato la legge regionale n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" art. 63, secondo cui:

- **la Pianificazione territoriale e urbanistica** concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa;
- nei comuni ad Alta Tensione Abitativa, l'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree, di unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le modalità stabilite nel Piano Operativo Comunale.

Gli **interventi di rigenerazione urbana**, in quest'ambito, rappresentano un'alternativa strategica al nuovo consumo di suolo e riguardano:

- a) la riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- b) la riqualificazione delle aree degradate;
- c) la riorganizzazione funzionale delle aree dismesse;
- d) il recupero e riqualificazione degli edifici di grandi dimensioni o complessi edilizi dismessi;
- e) la riqualificazione delle connessioni con il contesto urbano.

Tra gli obiettivi di riqualificazione, vi è il raggiungimento di un'equilibrata composizione sociale, anche attraverso interventi di edilizia sociale.

RICADUTE OPERATIVE

➔ Nell'ambito dei piani di rigenerazione urbana e riconversione funzionale si possono prevedere interventi di edilizia sociale, insieme a servizi per promuovere la socialità e il tessuto urbano con lo scopo di colmare i fabbisogni abitativi e sociali delle famiglie.

4.1.2 Edilizia residenziale sociale nella città di Livorno

Nella città di Livorno, l'offerta esistente di residenzialità sociale attualmente presente appare piuttosto limitata e circoscritta ad alcune esperienze di matrice pubblica e privata. Si tratta di interventi che prevedono una dotazione di alloggi a canone sostenibile, dove per canone sostenibile si intende il canone concordato abbattuto di almeno il 25%, coerentemente con le direttive regionali.

Si rilevano i seguenti interventi²⁶:

Alloggi pubblici

26 alloggi a canone sostenibile	Disponibili nell'ambito del Programma Integrato di Intervento di edilizia residenziale denominato "Ex Caserma Lamarmora" nell'anno 2012. Si tratta di alloggi di proprietà comunale dati in gestione a Casalp. Il Comune emana il bando per l'assegnazione.
13 alloggi a canone sostenibile	In via Galilei 11-13 disponibili nell'anno 2012. Si tratta di alloggi di proprietà Casalp. Il Comune emana il bando per l'assegnazione.

Le domande vengono ordinate in ordine crescente dando precedenza ai valori più bassi dell'ISEE. Il canone oscilla tra i 340-380 € mese. Al canone di locazione occorre aggiungere gli oneri condominiali accessori.

²⁶ Fonte: Comune di Livorno – Ufficio Programmazione e servizi per il fabbisogno abitativo (Politiche sociali e sociosanitarie).

Alloggi privati

18 alloggi a canone sostenibile	Completati nel 2019/2020, sviluppati da Esselunga e apportati al fondo "Housing Toscano" gestito da Investire Sgr. Si tratta di alloggi in locazione a riscatto ²⁷ .
28 alloggi a canone concordato	28 alloggi realizzati da Consabit nella UMI 8 quartiere Shangay

Sono state raccolte 96 domande per 18 assegnazioni, con ISEE compreso tra 13.000-35.000 euro. 1/3 degli alloggi è stato assegnato a persone invalide, 1/3 a giovani coppie e 1/3 agli aventi diritto in graduatoria. Nota: gli alloggi sono stati assegnati ai nuclei che hanno dichiarato il reddito ISEE più basso per le tre categorie di assegnatari.

A tali interventi si aggiungono gli interventi finanziati attraverso il programma PINQUA - Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare di cui al decreto interministeriale n. 395/2020.

Nello specifico è previsto un ambito di rigenerazione che riguarda l'area **Cisternone/Nuovo Presidio Ospedaliero/Quartiere Stazione**, che ha una rilevanza strategica, non solo per la presenza di un'emergenza storico-architettonica come il Cisternone - grande cisterna ottocentesca ancora in funzione dell'acquedotto leopoldino - ma per le funzioni urbane di primaria importanza che vi sono racchiuse.

- La trasformazione indotta dal nuovo ospedale muterà il volto dell'intero comparto, prevedendo tra l'altro il completo recupero dei capannoni di quella che fu una delle sedi dell'industria Pirelli, il ridisegno del parco pubblico ottocentesco del "Parterre" ora Parco Pertini, il completo riassetto della mobilità intorno al nuovo ospedale, la rifunzionalizzazione dei padiglioni dell'attuale ospedale.
- Nelle aree retrostanti il complesso monumentale del Cisternone, attualmente occupate da immobili e magazzini comunali parzialmente dismessi, si prevede un **complessivo intervento di rigenerazione e riconversione funzionale**, nell'ambito del quale potrà trovare attuazione la realizzazione di un **intervento di edilizia sociale** (come indicato nella figura sottostante), anche a carattere

²⁷ La Regione nel 2014 ha sottoscritto quote del fondo comune di investimento immobiliare "Fondo Housing Toscana", finalizzato alla realizzazione di interventi in materia di alloggio sociale (social housing) sul territorio della Toscana, gestito da Investire Sgr (già Polaris RE Sgr).

sperimentale “post Covid-19”²⁸ a cui si andrà ad aggiungere un riassetto delle aree a verde.

Figura 4.1 - L’ambito denominato Cisternone



²⁸ Per favorire la realizzazione di alloggi sociali, a causa della pandemia, **la legge regionale n. 78/2020** ha emanato "disposizioni per la realizzazione di interventi edilizi di tipo sperimentale in materia di alloggi sociali a seguito dell'emergenza Covid-19".

4.2 Esperienze di residenzialità sociale

4.2.1 I soggetti coinvolti

Lo sviluppo di un progetto di residenzialità sociale richiede la presenza e la competenza di diversi attori, tra cui i principali sono riconducibili a:

- Enti locali;
- Enti di finanza istituzionale;
- Gestori sociali;
- Cooperative di abitanti.

Nel dettaglio:

- agli Enti Locali spetta un ruolo di responsabilità nella risoluzione del disagio abitativo, di promozione e di garanzia del processo con il reperimento “agevolato” di aree ed immobili da destinare all’operazione; la garanzia dei flussi di cassa derivanti dai canoni di locazione in caso di eventi accidentali ai conduttori che ne riducano le capacità reddituali, ecc.
- la Finanza Istituzionale ed in particolare la Finanza No Profit svolge un ruolo di intermediazione finanziaria; i fondi di investimento dedicati sono in grado di remunerare il capitale investito ad un tasso di rendimento “non speculativo”.
- il Gestore Sociale svolge attività connesse all’amministrazione degli immobili e alla gestione delle relazioni tra le persone che vi abitano: integrazione tra l’amministrazione dell’abitato, accompagnamento sociale rivolto alla comunità e coinvolgimento dei residenti nell’organizzazione della vita comunitaria e nella cura degli spazi (tipicamente cooperative di servizi).
- Nella Cooperativa di abitanti si ritrovano logiche economiche e finanziarie assimilabili a quelle di un fondo locale per l’edilizia sociale: in mancanza di finanziamenti pubblici, i ricavi da vendite di alloggi a libero mercato e/o convenzionato o dallo sviluppo di offerta non residenziale di mercato, sostengono un’offerta abitativa a canoni calmierati. Le cooperative stesse spesso offrono procedure di partecipazione alla gestione, finalizzate alla responsabilizzazione dei soci assegnatari, a sviluppare il senso di appartenenza, a realizzare comunità integrate. In tema di offerta di alloggi sociali, le cooperative a statuto misto (divisa o indivisa), che hanno collaborato anche con gruppi imprenditoriali, hanno in genere consentito di creare uno scambio virtuoso che indirizza i processi di accumulazione *limited profit*, caratteristici delle cooperative di abitanti, verso l’offerta di alloggi sociali.

Focus - gestore sociale

- Operatività - La figura del gestore sociale in Italia è presente negli interventi residenziali di proprietà di Fondi o di Enti no profit (Fondazioni, Enti, ecc.). Si tratta di soggetti non appartenenti al mondo immobiliare, bensì di soggetti terzi che devono garantire la tenuta sociale dell'intervento.
- Per questo motivo il gestore sociale viene individuato già nella fase di progettazione degli immobili per poter seguire, insieme alla proprietà, tutto il percorso di sviluppo dell'intervento.
- Figura giuridica - Il gestore sociale può essere un soggetto incaricato dalla proprietà o direttamente collegato ad essa. È frequente la figura del gestore sociale sotto forma di società partecipata in tutto o in parte da cooperative edilizie.

Tavola 4.1 – Attività del gestore sociale

Attività del gestore sociale	Gestione ordinaria	Gestione sociale
Amministrazione affitti		
Manutenzione		
Riparazioni		
Sicurezza		
Promozione e sviluppo della comunità		
Coordinamento servizi integrativi alla residenza		
Sportello/punto di ascolto		
Percorso prevenzione morosità		

4.2.2 Casi studio

Di seguito vengono presentati sei interventi di housing sociale che prevedono la coesistenza di modelli di abitare sostenibile insieme alla realizzazione di servizi per la collettività, nell'ottica di promuovere un processo di rigenerazione urbana del territorio.

I sei progetti analizzati comprendono iniziative completate negli ultimi anni o in corso di realizzazione, in modo da presentare informazioni più dettagliate e aggiornate riguardo i valori e alla composizione del mix di mercato.

I promotori delle iniziative sono riconducibili agli enti locali di riferimento in stretta collaborazione con operatori privati (cooperative di abitanti), con soggetti finanziari (fondi) e con la componente privata sociale, rappresentata da enti e organizzazioni non profit.

In merito al mix di mercato, si ritrovano le seguenti combinazioni:

- 1) locazione permanente (canone calmierato, concordato e canone sociale);
- 2) locazione permanente + vendita a libero mercato;
- 3) locazione permanente + locazione con possibilità di riscatto;
- 4) locazione permanente + vendita convenzionata + cohousing;
- 5) locazione permanente a canone calmierato + tariffe.

La tavola 4.2 evidenzia per ciascuna esperienza analizzata, la formula abitativa utilizzata.

Tavola. 4.2 - Formula abitativa – Interventi di Social housing

	Via Zoia Milano	Cohabitat Lambrate	Osteria Social Club	Sesto Smart Village	Parma Social Housing	Sharing Torino
Alloggi in vendita	46	104		30	405	
Alloggi in locazione						
Canone convenzionato/concordato	28	46	83	80	265	
Affitto con riscatto					182	
Canone sociale	16					
Residenza temporanea		2				122
Hotel (n. camere)						58

Fonte: Nomisma

Pur con le opportune differenze, si rileva come l’offerta in locazione a canoni contenuti, sia un obiettivo comune a tutti i casi esaminati nell’ottica di fornire una risposta alla domanda abitativa di categorie ben specifiche di fruitori (ad esempio giovani coppie, genitori soli con figli, anziani soli) ma anche, indistintamente, alla cosiddetta fascia grigia.

Sempre in riferimento ad una possibile correlazione tra mix di mercato e mix sociale, dalle informazioni disponibili si evince che non esistono casistiche ricorrenti: le diverse combinazioni di offerta abitativa, infatti, si rivolgono genericamente ai diversi soggetti che compongono la domanda debole nel territorio di riferimento.

La casistica proposta mostra interventi diversi tra loro anche sotto il profilo del mixitè funzionale, sebbene siano diretti ad arricchire la dotazione di servizi sociali, favorendo la formazione di nuove comunità e processi di integrazione e scambio con il quartiere esistente. Sono stati attivati, in quest’ottica, processi partecipativi e di ascolto del territorio al fine di rilevare i bisogni del territorio e caratterizzare gli interventi proposti. I processi di accompagnamento sociale sono stati, ad esempio, attivatori di incubatori d’impresa e di nuove forme professionali per giovani creativi, creando occasioni di crescita e di lavoro per i residenti.

Dal numero di unità abitative realizzate si possono classificare gli interventi per dimensione: piccoli (fino a 60 alloggi), medi (60-200 alloggi), grandi (oltre 200 alloggi). I sei casi analizzati sono per lo più di medie dimensioni, rientrando nel range tra 60 e 200 alloggi.

Nei casi più recenti si rileva un alto livello di sostenibilità energetica (Classe A, geotermico, fotovoltaico) che contraddistingue gli interventi.

Dalle esperienze esaminate, il co-finanziamento pubblico risulta ineludibile per l'avvio di un programma di edilizia residenziale sociale. Il Comune partecipa al co-finanziamento attraverso l'apporto diretto di risorse finanziarie e/o immobiliari, la riduzione o l'esonero dal contributo di costruzione, attraverso la riduzione di imposte comunali e la messa a disposizione di aree a valori contenuti (ad esempio concessione dell'area destinata agli alloggi in affitto calmierato in diritto di superficie ad un costo pari ad 1 euro). Rientrano nei possibili contributi pubblici anche forme accelerate di istruttoria amministrativa e tecnica a garanzia di tempi certi per la conclusione degli interventi. È presente in taluni casi l'accesso ai contributi regionali finalizzati a supportare servizi abitativi a canone convenzionato.

Riguardo gli strumenti finanziari utilizzati, si rilevano diverse tipologie, quali: l'apporto di equity da parte di fondazioni o di Enti Pubblici, la partecipazione di un Fondo Immobiliare o forme di partnership tra pubblico e privato.

SOCIAL HOUSING IN VIA ZOIA, MILANO

<p>Intervento di Social Housing - Via Zoia Milano</p>	
<p>Promotore</p>	<p>Il Comune di Milano e collaborazione tra enti pubblici e i finanziamenti privati</p>
<p>Caratteristiche del progetto</p>	<p>Questo progetto di housing sociale è stato realizzato <u>su un'area pubblica concessa in diritto di superficie ad operatori privati dal Comune di Milano.</u></p> <p>Le principali caratteristiche che connotano l'intervento sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • alto livello di mix sociale (appartamenti in vendita, affitto convenzionato, affitto sociale per categorie protette); • alto livello di mix funzionale (residenza, incubatori impresa, sale condominiali, lavanderie comuni, ricovero biciclette, bike-clinic, portierato di relazione); • alto livello di sostenibilità energetica (Classe A, geotermico, fotovoltaico); • alta permeabilità tra spazi pubblici, semipubblici e privati; • alto livello di integrazione con il quartiere; • basso costo degli alloggi; • riqualificazione e valorizzazione dell'area; • uso di processi partecipativi e istituzione del blog di progetto.
<p>Iter procedurale</p>	<p>Nel 2008, il Comune di Milano ha messo a bando otto aree di sua proprietà, concesse in diritto di superficie, per favorire la realizzazione di alloggi in social housing. Il costo dell'area destinata agli alloggi in affitto è risultato pari ad 1 euro. Le aree messe in gara sono state concesse in diritto di superficie novantennale al fine di realizzare edilizia residenziale a canone di locazione sociale, moderato e convenzionato e/o in godimento d'uso, con prezzo di cessione convenzionato. A differenza del precedente bando promosso dal Comune di Milano nel 2005, "Abitare Milano, Nuovi spazi urbani per l'edilizia sociale" rivolto agli architetti, il Bando delle 8 aree è stato dedicato agli operatori di settore, come cooperative e imprese. L'assegnazione dell'area di Via F.lli Zoia è stata attribuita alle cooperative <i>Solidarnosc del CCL</i> (capofila dell'intervento) e Edificatrice <i>Ferruccio Degradi</i>.</p>

Contesto	Il contesto Quarto Cagnino è un quartiere di Milano che si sviluppa nella periferia occidentale della città, distante poche centinaia di metri dallo Stadio San Siro, dal Parco di Trenno, dal Boscoincittà e dal Parco delle Cave. I complessi residenziali sono dotati di una fitta rete di servizi.
Formula abitativa	<p>L'intervento ha visto la realizzazione di tre edifici (per un totale di <u>90 alloggi</u>), <u>due destinati alla proprietà</u> (edifici B e C, 46 alloggi) e <u>uno destinato all'affitto</u> (edificio A, 44 alloggi a canone convenzionato e sociale).</p> <p>La compresenza di alloggi in cessione e quella di alloggi in affitto, costituisce il mix sociale, obiettivo privilegiato del bando.</p> <p>Il complesso di <u>tre edifici residenziali</u> si relaziona con una <u>corte privata a uso pubblico</u> e una piazza pubblica, aperta ai cittadini nelle ore diurne e chiusa in quelle serali.</p> <p>I due edifici assegnati in proprietà soddisfano le esigenze dei soci delle due cooperative (Degradi, con prevalenza di trilocali e quadrilocali e Solidarnosc con prevalenza di bilocali e trilocali).</p> <p>L'edificio in affitto è composto da alloggi di minori dimensioni più adeguati ad essere destinati all'affitto a canone calmierato e sociale.</p> <p>Nella parte riservata all'affitto, è inoltre stato ricavato uno <u>spazio per start up professionali messo a bando</u>: circa 200 mq assegnati a costo moderato a laboratori di giovani creativi e artigiani promotori di attività dalle ricadute socialmente positive sul quartiere.</p>
Beneficiari degli interventi	L'intervento è diretto ad una utenza differenziata: single, giovani coppie, studenti lavoratori, famiglie, anziani, classe media e fasce deboli della popolazione che non hanno accesso alla casa sul libero mercato.
Dimensioni:	<p>Superficie complessiva del Piano Integrato di Intervento = mq 14.855.</p> <p>Dimensione area di cessione destinata alla realizzazione delle opere = mq 8.470 Slp;</p> <p>residenziale complessiva= 5400 mq.</p> <p>Corte interna semipubblica = mq 3200;</p> <p>Edificio A: Slp complessiva 2600 mq, 6 piani fuori terra + autorimessa interrata con 44 posti auto, 44 alloggi e servizi condominiali</p> <p>Per raggiungere un buon punteggio è stato richiesto un progetto preliminare di accompagnamento sociale per gli abitanti e il quartiere da inserire nel 5% della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) totale, da cui nasce l'idea delle <u>Officine Creative</u>.</p>
Spazi comuni	<p>Il complesso residenziale ospita diversi spazi comuni: un orto condominiale sul tetto, un locale con libreria condominiale, uno spazio riservato al Gruppo di Acquisto Solidale, le 'officine creative' che sono molto attive e organizzano eventi culturali, musicali, laboratori per adulti e bambini, corsi ecc.</p> <p>La piazza a nord del complesso è stata riqualificata in modo tale da valorizzare il mercato e accogliere nuove attività alternative negli altri giorni della settimana: manifestazioni, esposizioni all'aperto, temporary shop, eventi culturali. Vi sono diversi laboratori creativi (hanno vinto il concorso un liutaio, un gallerista, un gruppo di scenografe e due architetti) che organizzano attività aperte agli abitanti.</p>

Valori	<p>Gli alloggi in proprietà (46 alloggi) sono stati assegnati ad un costo di 1.905 euro al mq di superficie complessiva</p> <p>Gli alloggi in locazione a canone convenzionato sono 28 a 75 euro/mq annui → a titolo esemplificativo: 330 euro/mese per un monocale, 440 euro/mese per un bilocale.</p> <p>Gli alloggi in locazione a canone sociale (16 alloggi a 10 euro/mq annui).</p>
Classe energetica	Gli edifici sono in classe A, dotati di un impianto geotermico e fotovoltaico e riscaldamento radiante a pavimento
Gestore sociale	Affidata a SSA (società cooperativa servizi per l'abitare)
Stato dei lavori	Conclusi nel 2014
Officine Creative	<p>Le cooperative, oltre alla costruzione degli edifici e la gestione degli alloggi, hanno avuto- da bando- il compito di attivare un progetto di accompagnamento sociale. Le cooperative si impegnano ad offrire servizi e socialità agli abitanti attivando la sala comune e le lavanderie comuni all'ultimo piano dell'affitto, organizzando momenti conviviali e di comunità (ascolto dei bisogni).</p> <p>Infine, tutto questo, convive con il progetto Zoia Officine Creative che si è aperto con un concorso rivolto a professioni creative e artigiane come strumento di intervento sociale e urbano, in relazione alle esigenze del quartiere, della città e dell'evoluzione del mercato del lavoro.</p> <p>In quest'ottica le Officine Creative sono state pensate come ad uno spazio aperto a nuove forme professionali e che possa rappresentare un potenziamento della proposta sociale e culturale dedicata al quartiere "periferico" di Quarto Cagnino, diventando un motore di cambiamento e di benessere. Giovani creativi e piccole imprese in fase di avvio possono qui avere un'occasione di crescita, mentre il quartiere gode della loro presenza e delle attività da questi avviate.</p>
Leva economica	La sostenibilità dell'intervento è dipesa dal basso costo delle aree messe a disposizione dalla Pubblica Amministrazione, in particolare dal costo della superficie destinata agli alloggi in affitto pari a 1 euro; oltre all'erogazione di contributi regionali SACC (Servizi abitativi a canone convenzionato)


<https://urbanpromo.it/2014/progetti/zoia-labitare-popolare-e-cooperativo-a-milano/>

www.cclcerchicasa.it

www.zoiablog.com

federicaverona.com/2014/06/08/zoia-labitare-popolare-a-milano/

COHABITAT LAMBRATE


Intervento di Social Housing - COHABITAT LAMBRATE	
Promotore	Cooperativa dorica e Ecopolis Casa
Caratteristiche del progetto	Cohabitat Lambrate è una proposta abitativa fondata su un <u>mix tipologico di alloggi</u> con diverse opportunità insediative: in <u>proprietà</u> , in <u>affitto</u> e in <u>coabitazione</u> , che si completano con alcuni <u>spazi commerciali</u> e <u>sale condivise</u> .
Contesto	<p>Lambrate è un quartiere storico milanese. L'area dell'intervento è limitrofa alle vie del Design di Lambrate (via Ventura), zona densa di attività creative (gallerie d'arte, studi di architettura) e frequentata da una popolazione giovane.</p> <p>Città Studi con le sue sedi universitarie (in primis il Politecnico) si trova nelle vicinanze.</p> <p>I servizi sono presenti in particolare, limitrofo all'intervento sorge il centro polifunzionale e commerciale. La zona è ben servita da mezzi di trasporto e vicina agli ingressi dell'autostrada.</p>
Formula abitativa	<p>L'intervento, in edilizia convenzionata, ha visto la realizzazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>104 alloggi in proprietà (prezzo affordable)</u> • <u>46 alloggi in affitto a canone concordato</u> • <u>2 unità Cohousing destinati a residenza temporanea con 26 posti letto destinati a giovani lavoratori dai 18 ai 35 anni e a genitori single (criteri di priorità alle categorie più "fragili"), integrando questa offerta abitativa con il progetto "Milano 2035" di cui CCL e Delta Ecopolis sono partner.</u> <p>Il progetto è stato realizzato in <u>due palazzine di nuova costruzione</u>.</p>
Beneficiari degli interventi	L'intervento è diretto ad una utenza differenziata: single, giovani coppie, studenti lavoratori dai 18 ai 35, famiglie, genitori single, classe media e fasce deboli della popolazione che non hanno accesso alla casa sul libero mercato.
Dimensioni	Superficie totale di 53.534 SLP; Superficie destinata alle residenze: 12.404 mq (8.360 mq di edilizia residenziale convenzionata agevolata di proprietà e 3.344 mq di edilizia residenziale convenzionata agevolata in locazione) e 700 mq di SLP destinato al commercio.
Spazi comuni	In Cohabitat Lambrate si adotta l'approccio del Common Housing, fondato sull'idea di dotare gli edifici di spazi comuni per favorire la socialità.

Valori	<p>Cohabitat Lambrate, in considerazione dei costi di assegnazione degli alloggi in proprietà, affitto e coabitazione, è un'offerta abitativa "affordable housing":</p> <ul style="list-style-type: none"> • assegnazione in proprietà ai soci partire da 1.990 €/mq. con un costo medio di 2.150 €/mq; • affitto: 75 €/mq+iva annui (per un appartamento di 70 mq a titolo esemplificativo: 470 euro/mese per un bilocale oltre iva e spese); • cohousing: 200,00 € media posto letto/mese più le spese.
Classe energetica	Classe A
Stato dei lavori	Periodo di costruzione: 2017 – 2019
Strumenti finanziari	Finanziamento bancario mediante Intesa Sanpaolo
Percorso di partecipazione	<p>Cohabitat Lambrate ha proposto un lungo percorso di condivisione con i 104 soci prenotati, avviatosi con la prima assemblea, svoltasi il 23 giugno 2014 e conclusasi con le assegnazioni degli alloggi in proprietà, affitto e coabitazione, avviata negli ultimi mesi del 2019 dopo n° 20 assemblee svolte con i soci e numerosi incontri della "Commissione Soci" per definire usi, tempi e modalità delle sale comuni.</p>
Leva	Mix tra qualità degli alloggi ad elevata efficienza energetica e canoni di locazione accessibili

www.cclcerchicasa.it/insiemi/instant-book-ep-1-cohabitat-lambrate/

www.cclcerchicasa.it/iniziative/cohabitat-lambrate/

OSTERIA SOCIAL CLUB - Firenze

<p>Intervento di Social Housing Osteria Social Club</p>	
<p>Promotori</p>	<p>Fondo housing toscano; Investire Social Housing; CDP Immobiliare SGR S.p.A., Comune di Firenze, Fondazione Cassa di Risparmio di Firenze</p>
<p>Caratteristiche del progetto</p>	<p>L'intervento disposto su 4 piani di circa 6000 mq, situato alle Piagge. Il nuovo complesso residenziale "Osteria Social Club", disposto su quattro piani, è suddiviso in <u>83 appartamenti interamente destinati a locazione convenzionata</u>, con pertinenze esterne e posti auto, interrati e non. Le <u>unità immobiliari situate al piano terreno</u> sono destinate ad <u>attività collettive e a servizi alla residenza</u>. <u>La corte interna è attrezzata per essere vissuta dagli abitanti di Osteria Social Club, mentre nel piano interrato sono state realizzate le lavanderie comuni oltre spazi di rimessaggio per biciclette.</u> E' un intervento contestualizzato in un ampio <u>progetto di riqualificazione urbana</u> che ha previsto il <u>recupero dell'edificio</u>, in passato occupato abusivamente.</p>
<p>Tipologia appartamenti</p>	<p>Osteria Social Club dispone di unità residenziali di diverso taglio, quali bilocale, trilocale e quadrilocale. Gli appartamenti si compongono di una zona giorno, una cucina o angolo cottura, un numero variabile da una a tre camere da letto a seconda del taglio dell'alloggio, uno o due bagni, una cantina e posto auto di pertinenza al piano interrato. Ogni appartamento è inoltre dotato di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - climatizzazione invernale ed estiva e produzione acqua calda sanitaria centralizzata con contabilizzatore singolo; - isolamento acustico e termico, cappotto esterno; - infissi in pvc con camera doppia; - piastre elettriche.
<p>Beneficiari degli interventi</p>	<p>Giovani coppie, famiglie, selezionate con un bando dal Comune di Firenze. Tra i requisiti di selezione: la residenza o svolgimento di attività lavorativa nell'ambito territoriale regionale e un reddito familiare superiore a quello previsto per gli alloggi Erp, ma non sufficiente per sostenere gli affitti presenti sul libero mercato immobiliare privato.</p>

Contesto	La zona risulta ben servita da attività commerciali e da servizi di trasporto pubblico inoltre è prossima alle più importanti arterie di comunicazione.
Formula abitativa	Locazione convenzionata: <u>83 appartamenti a canone calmierato da assegnare a famiglie con difficoltà abitative.</u>
Acquisizione dell'area	Il complesso immobiliare 'Osteria Social Club', che è stato acquistato all'asta dalla società InvestIRE SGR per conto del Fondo Housing Toscano, ha richiesto un investimento complessivo di circa 10 milioni di euro.
Dimensione del progetto	Superficie del Progetto: circa 16.400 mq; Edilizia in locazione Convenzionata 5.900 mq; Verde urbano e parcheggi: 10.000 mq.
Spazi comuni	La convenzione integrativa sottoscritta tra InvestIRE Sgr e il Comune di Firenze prevede la destinazione di una quota a servizi per la realizzazione di progetti di comunità gestiti da soggetti del terzo settore. Il progetto si prefigge una sperimentazione di <u>welfare di comunità</u> tramite la realizzazione di <u>servizi collaborativi e di attività di inclusione sociale</u> per un progressivo miglioramento delle condizioni di vita degli inquilini.
Valori	Il canone locativo è determinato sulla base dell'accordo integrativo agli Accordi territoriali sottoscritto tra InvestIRE SGR, per conto del Fondo, e le associazioni sindacali degli inquilini.
Iter	L'intervento di via dell'Osteria è stato possibile grazie a un'azione congiunta di Fondazione CR Firenze e Comune di Firenze con l'intervento finanziario del Fondo Investimenti per l'Abitare (indirettamente investito in maggioranza da Cassa depositi e prestiti) <i>anchor investor</i> del Fondo Housing Toscano gestito da InvestIRE SGR.
Gestore sociale	La gestione degli interventi, sia dal punto di vista immobiliare che di accompagnamento sociale, è affidata ad Abitare Toscana.
Stato dei lavori	Ultimato nel 2019
Partecipazione	A supporto della futura comunità è prevista la APP 'Abito in Community', realizzata da Abitare Toscana, che consente gratuitamente di gestire servizi quali il car pooling, gruppi di acquisto, banca del tempo, gestione di spazi e organizzazione di eventi, divenendo potenziale generatrice di impatto sociale.
Leva	Mix tra qualità degli alloggi ad elevata efficienza energetica e canoni di locazione accessibili.

www.investiresgr.it/it/news/rm/30osteriasocialclub.it

SESTO SMART VILLAGE – Sesto Fiorentino Firenze

Intervento di Social Housing Sesto smart Village	
Promotori	Fondo housing toscano; Investire Social Housing; CDP Immobiliare SGR S.p.A., Comune di Firenze, Fondazione Cassa di Risparmio di Firenze
Acquisizione dell'area	In data 13 giugno 2017 il Fondo Housing Toscano ha finalizzato l'acquisto dal Fallimento Costruzioni Margheri del manufatto semi costruito e di un'adiacente area siti nel Comune di Sesto Fiorentino in via della Pace. L'operazione prevede il completamento del cantiere avviato nel 2007 e mai terminato a causa del dissesto della precedente proprietà.
Caratteristiche del progetto	Smart Village è un intervento che si inserisce all'interno di un ampio <u>progetto di riqualificazione urbana che prevede la realizzazione di spazi comuni all'aperto e un parco attrezzato per il relax e per i più piccoli.</u> Con l'ausilio delle più attuali tecnologie e nel rispetto dell'ambiente sarà creato un nuovo complesso residenziale che si inserirà nel contesto urbanistico esistente.
Contesto	L'intervento si trova di fronte al Centro Commerciale ed è vicino al centro di Sesto Fiorentino, al nuovo Polo Universitario e all'impianto sportivo Val di Rose del Cus Firenze. La zona è ben servita da servizi di trasporto pubblico e prossima alle principali vie di comunicazione; sarà inoltre interessata dalla futura estensione della tramvia fiorentina.
Formula abitativa	Il nuovo complesso residenziale "SESTO SMART VILLAGE" dispone di: <ul style="list-style-type: none"> • 30 appartamenti in vendita diretta a prezzi convenzionati. Si tratta di appartamenti che vanno da uno a quattro vani alcuni dotati di mansarda altri di giardini privati. La maggior parte degli alloggi hanno una ampia zona giorno e grandi logge. Tutte le unità abitative sono correlate da box auto, alcune in aggiunta dispongono anche di posto auto e cantina. • 80 alloggi di edilizia residenziale sociale a canone calmierato.

Dimensione	Superficie del Progetto: circa 31.500 mq Aree comuni 1.000 mq Edilizia Convenzionata 15.000 mq
Beneficiari degli interventi	Gli alloggi in locazione convenzionata sono destinati a nuclei familiari che siano in possesso dei requisiti previsti dalla Convenzione sottoscritta con il Comune di Sesto Fiorentino ed indicati nel Bando del Comune di Sesto Fiorentino.
Spazi comuni	<u>Spazi comuni all'aperto e un parco attrezzato per il relax e per i più piccoli.</u>
Valori	Gli appartamenti dello Smart Village vengono offerti a prezzi/canoni convenzionati e calmierati. Il canone è stabilito in €5,90(cinque/90)/mq di superficie dell'alloggio: a titolo esemplificativo per un alloggio di 60 mq il canone di locazione è di 350 euro al mese.
Gestore sociale	La gestione degli interventi, sia dal punto di vista immobiliare che di accompagnamento sociale, è affidata ad Abitare Toscana.
Leva	Risparmio economico: canoni e prezzi calmierati. Qualità costruttiva: comfort, efficienza energetica, riduzione dell'impatto ambientale, tecnologia ed innovazione. Benessere della comunità: dinamismo, partecipazione, attività e servizi collaborativi, tecnologie per la comunicazione.

www.sestosmartvillage.it

<https://www.abitaretoscana.it/projects/sesto-smart-village/>

PARMA SOCIAL HOUSING – Parma

Intervento Parma Social Housing	
Promotore	<p>Il progetto è stato promosso dal Comune di Parma e da Parma Social House Scarl – attraverso un bando pubblico - prevedendo la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) comprendente 852 alloggi siti in complessi immobiliari dotati di spazi dedicati ai servizi all’abitare, prevalentemente nella zona sud parmense utilizzando aree del comune stesso.</p>
Caratteristiche del progetto	<p>Parma Social House è un progetto che mira a promuovere stili di vita basati sulla sostenibilità sociale, economica e ambientale della comunità attraverso la riqualificazione urbana e architettonica in coerenza con le indicazioni strategiche di sviluppo urbanistico della città.</p> <p>È nato così un progetto che si pone l’obiettivo di realizzare nuclei urbani e residenziali che, oltre ad offrire alloggi a prezzi e canoni calmierati alle famiglie con redditi più contenuti, sia in grado di arricchire la dotazione di servizi sociali, favorendo la formazione di nuove comunità e processi di integrazione e scambio con il quartiere esistente.</p>
Contesto	<p>Il progetto si colloca in un’area di espansione del Comune di Parma, nella fascia sud, dalla forte connotazione residenziale. Alla corte centrale, che si può configurare come piazza o area gioco per bambini, viene affidato il compito di riconnettere il nuovo intervento con il tessuto urbano esistente, garantendo la mixité funzionale.</p>
Formula abitativa	<p>La prima fase del progetto nasce in attuazione delle schede norma relative al POC (Piano Operativo Comunale) e prevede la realizzazione di circa <u>852 alloggi di cui:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>265 in affitto a canone sostenibile,</u> • <u>182 in affitto con previsione di riscatto all’ottavo anno</u> • <u>405 in vendita a prezzo convenzionato.</u>
Valori	<p><u>E’ previsto un canone medio di 350 euro mensili per un periodo non inferiore a 25 anni.</u></p>
Dimensione	<ul style="list-style-type: none"> • Area interessata: 7 aree di trasformazione urbana. • Area edificata: 63.000 mq di superficie lorda utile 1.400 mq di servizi locali e urbani, destinati alla socializzazione, alla cura della persona e al tempo libero. • 600 mq di servizi integrativi all’abitare, destinati ai residenti per attività ricreative e servizi collaborativi.

Spazi comuni	Servizi locali e urbani, destinati alla socializzazione, alla cura della persona e al tempo libero, attività ricreative e servizi collaborativi.
Gestore sociale	Attraverso la costituzione del Gestore Sociale, alla cui formazione partecipano le cooperative di abitazione coinvolte nel Progetto, viene promossa la sperimentazione di un modello innovativo di gestione degli immobili che prevede la partecipazione attiva dei residenti attraverso processi guidati di empowerment.
Aspetti finanziari	<p>Parma Social House è il primo progetto cofinanziato dal Sistema Integrato dei Fondi (SIF) previsto dal Piano Casa nazionale: il Fondo Investimenti per l’Abitare, gestito da CDPI SGR, dopo un’approfondita istruttoria, ha deliberato la sottoscrizione fino a Euro 25 milioni di quote del fondo immobiliare chiuso Polaris Parma Social House, strumento attraverso cui verrà attuata l’iniziativa Parma Social House.</p> <p><u>La provvista finanziaria del Fondo raccoglie il significativo impegno dell’Amministrazione Comunale di Parma, in aggiunta alla cessione del diritto di superficie delle aree oggetto di intervento, alla sottoscrizione, attraverso la controllata Servizi di Trasformazione del Territorio S.p.a., di quote del Fondo per euro 15 milioni.</u></p> <p>La Fondazione Cariparma ha sottoscritto quote del Fondo per 10 milioni di euro che si aggiungono ai 5 milioni sottoscritti dai soggetti promotori (Parma Social House scarl) e ai 1,5 milioni di euro deliberati da COOPFOND (Fondo di promozione cooperativa di LEGACOO) che rafforza l’investimento già sottoscritto dalle cooperative. Ulteriori sottoscrizioni si concretizzeranno nei prossimi giorni.</p>
Classe energetica	Tutti gli edifici raggiungono la classe energetica B.

www.comune.parma.it/comune/Pages/pagina_generica.aspx?ID=0ef7b1a9-8362-46be-8ed4-4cb6f58eb2c6

SHARING – Torino

Intervento Sharing Torino	
Promotore	L'intervento Sharing di Torino è stato promosso dalla Città di Torino che, tramite un bando pubblico, ha richiesto la gestione del primo Albergo Sociale della Città. L'obiettivo principale dell'intervento consiste nel dare una risposta ai bisogni abitativi della cosiddetta "fascia grigia" della popolazione realizzando una struttura caratterizzata da spiccati obiettivi di efficienza energetica e basso impatto ambientale, in grado di offrire affitti temporanei in città a costi calmierati.
Caratteristiche del progetto	Sharing Torino è uno dei primi progetti di housing sociale temporaneo realizzato dalla cooperativa DOC con il contributo della Fondazione Sviluppo e Crescita CRT. Si tratta di un intervento del 2011 che ha permesso di convertire un ex immobile delle Poste Italiane, sito nella periferia nord di Torino, in una struttura destinata a diverse forme di residenza sociale.
Beneficiari	E' diretto alla fascia grigia della società: studenti, giovani coppie, lavoratori precari, city users, che non hanno momentaneamente capacità di poter accedere al "mercato normale della locazione" e che possono utilizzare i nostri servizi.
Formula abitativa	Sharing Torino prevede un'offerta di 58 camere ad uso hotel e 122 unità residenziali temporanee completamente arredate ed è rivolto a studenti, lavoratori, giovani coppie e famiglie. La mixità funzionale è garantita dalla presenza di numerosi spazi a servizio della comunità come una biblioteca, un ristorante, un doposcuola e un poliambulatorio.
Valori	Sono previste diverse formule di locazione. La FORMULA HOUSING è una soluzione contrattuale per giovani, famiglie e professionisti che desiderano restare per un periodo minimo di 12 mesi. Le tariffe sono modulate per appartamento e garantiscono, sulla base di specifici requisiti, la possibilità di accesso a tariffe calmierate (es. per un monolocale è prevista una tariffa calmierata di 405 euro al mese (450 euro al mese tariffa libero mercato). La FORMULA CAMPUS è una soluzione contrattuale pensata in particolar modo per studenti e giovani lavoratori che scelgono di rimanere per un periodo minimo di 6 mesi. Le tariffe includono le utenze e sono modulate anche per singolo posto letto in modo da favorire formule di co-abitazione tra studenti (470 euro al mese il monolocale).

	La FORMULA RESIDENCE , per turisti, famiglie e lavoratori in trasferta, propone pacchetti di 14 notti o mensili all'interno delle diverse tipologie di appartamenti.
Spazi comuni	Completano l'offerta della struttura anche un intenso programma socio culturale realizzato in collaborazione con associazioni del quartiere e del territorio destinati sia agli ospiti della struttura ma anche al quartiere che ospita il progetto. <ul style="list-style-type: none"> • Aula studio; • Sala polivalente 60 posti con service audio e video; • Aula formazione 20 posti con service audio e video.
Impatto ambientale	Presenza di impianto fotovoltaico; di un impianto solare termico; sistema di recupero dell'acqua piovana.
Investimento	Finanziamento della Fondazione CRT, tramite la Fondazione Sviluppo e Crescita – CRT (che ha garantito il 90% dei 14 milioni di euro complessivi).
Gestione	Sharing TORINO è gestito da Sharing srl, società di gestione promossa da D.O.C. s.c.s. società cooperativa sociale che gestisce oltre 3.000 posti letto a livello nazionale in strutture ricettive di turismo sociale.
Operazione immobiliare	Attualmente l'immobile è confluito nel fondo immobiliare sociale Piemonte C.A.S.E. gestito dalla Società di Gestione del Risparmio REAM sgr S.p.a..

www.sharing.to.it/site/

4.3 Interventi di residenzialità sociale pubblico privata: leve attivabili

4.3.1 Leve di intervento dell'Ente locale

La sostenibilità di interventi di residenzialità sociale – in cui sono presenti soggetti pubblici e privati (in veste di sviluppatori, investitori e gestori) - è condizionata dalla presenza di una molteplicità di fattori.

Da una parte, infatti, l'equilibrio economico-finanziario degli interventi è garantito attraverso il ricorso a diversi meccanismi di incentivazione da parte del soggetto pubblico e, dall'altra, attraverso l'accettazione di rendimenti più contenuti ma garantiti degli investimenti.

Le leve di origine pubblica che possono essere utilizzate per incentivare sviluppi di residenzialità sociali sono riconducibili alle seguenti tipologie: economica, finanziaria, normativa/urbanistica e fiscale (figura 4.2).

Figura 4.2 – Leve di intervento dell'Ente locale nelle diverse fasi dell'iniziativa

	Fase di avvio	Fase di gestione
Leva economica	Canoni di aree a titolo gratuito o a basso costo. Contributi in conto capitale o in conto interessi per la costruzione delle unità abitative	Contributi a fondo perduto a gestori e inquilini. Voucher di sostegno al canone di locazione
Leva finanziaria	Sottoscrizione del capitale. Finanziamenti agevolati per l'acquisizione dell'area o per gli investimenti iniziali. Garanzie pubbliche	Fondi di garanzia su rischi connessi ai debiti contratti (gestore o inquilini)
Leva normativa/urbanistica	Concessione di aree/diritti di superficie. Previ volumetrici, perequazioni o compensazioni urbanistiche. Esenzione o riduzione degli oneri di costruzione	
Leva fiscale		Agevolazioni sulle imposte sul valore della proprietà degli appartamenti in locazione

Fonte: CDP

a) Misure di incentivazione utilizzate dai Comuni per promuovere l'ERS: risultati di un'indagine

Nella pratica, i risultati di indagini condotte presso le amministrazioni comunali²⁹ evidenziano come le modalità di partecipazione maggiormente praticate per promuovere interventi di edilizia residenziale e sociale siano per quasi la metà del campione (46% dei comuni intervistati) (tavola 4.3):

- **la messa a disposizione di aree** (attraverso il diritto di superficie oppure in quanto aree per gli standard urbanistici) **ma anche interi immobili comunali da riqualificare o ristrutturare, oppure premi volumetrici aggiuntivi.**

Altri comuni (il **29% del campione**) contribuiscono, invece, con **la riduzione dei contributi sui costi di costruzione o sugli oneri di urbanizzazione**, mentre un'altra quota, pari al 18% del campione, contribuisce al **pagamento del canone di locazione a favore degli assegnatari con maggiori difficoltà.**

In via residuale, si rileva che il 4% del campione concede dei contributi a fondo perduto, mentre il restante 3% investe in fondi o nelle iniziative locali attraverso l'apporto di immobili o equity.

Occorre sottolineare che le amministrazioni comunali utilizzano generalmente più d'una di queste opzioni contemporaneamente.

Tavola 4.3 – Modalità di partecipazione maggiormente praticate

Meccanismi di incentivazione	% Comuni intervistati
Messa a disposizione di aree (in diritto di superficie o come aree standard) oppure di immobili comunali da ristrutturare/rifunzionalizzare a costi calmierati, premi volumetrici	46%
Agevolazioni, quali riduzione dei contributi sui costi di costruzione o degli oneri di urbanizzazione	29%
Contributi per il pagamento del canone di locazione a favore degli assegnatari con maggiori difficoltà	18%
Concessione di contributi a fondo perduto	4%
Investimento nei fondi o nelle iniziative locali apportando immobili o equity	3%

Fonte: Politecnico di Milano, OPPAL

²⁹ L'Osservatorio (OPPAL), gestito dal Politecnico di Milano, ha intervistato un campione di 110 Pubbliche Amministrazioni locali capoluogo di provincia.

Relativamente agli strumenti predisposti dalla regolamentazione urbanistica del territorio comunale determinanti per agevolare **progetti di housing sociale**, si evince dall'indagine (tavola 4.4) che i più utilizzati sono³⁰:

- aumento dell'indice di fabbricabilità;
- possibilità di cambio di destinazione d'uso;
- incrementi volumetrici.

Tavola 4.4 – Opzioni previste dallo strumento urbanistico in vigore

Opzioni previste	% Comuni intervistati
Possibilità di cambio destinazione d'uso	10%
Incrementi volumetrici	5%
Premialità in termini di indici di fabbricabilità	20%
Non prevede nulla	35%
Altro	30%
Totale Comuni	100%

Fonte: Politecnico di Milano

4.3.2 Il punto di vista dei principali operatori del mercato

Sono stati poi intervistati alcuni tra i principali stakeholders operanti nel settore dell'housing sociale, al fine di rilevare l'efficacia degli incentivi pubblici rispetto alla sostenibilità economica dell'intervento.

La stakeholder consultation ha riguardato:

- soggetti della finanza;
- soggetti della cooperazione;
- fondi;
- esperti del settore.

Le esperienze riportate evidenziano - come **fattore comune** - la necessità di utilizzare gli **incentivi urbanistici** nell'ambito di **progettualità di residenzialità sociale** nell'ottica di **contenere il costo di realizzazione degli alloggi** - determinato da una serie di variabili che tengono conto dei costi di costruzione, del costo dell'area, delle spese tecniche generali e degli oneri concessori, oltre al profitto del promotore.

³⁰ Il 35% dei comuni oggetto dell'indagine del Politecnico di Milano, dichiarano che i propri strumenti urbanistici non prevedono alcun strumento per favorire le residenze a carattere sociale, evidenziando pertanto un minor ricorso ad incentivazioni urbanistiche per promuovere interventi di residenzialità sociale.

Solo in questo modo è possibile **garantire l'equilibrio economico finanziario degli interventi**, contenendo i ricavi dell'operazione - derivanti dai canoni di locazione accessibili - e di prezzi di vendita convenzionata degli alloggi.

In questi termini, l'amministrazione comunale, per promuovere interventi di residenzialità sociale in partenariato pubblico privato, può fare **leva su alcuni strumenti/misure di incentivazione** riconducibili ad un serie di elementi, sintetizzati nella tavola seguente.

L'efficacia attribuita a ciascun strumento, da parte degli stakeholders intervistati, dipende dall'incidenza dell'incentivo sulla sostenibilità economica dell'intervento. Di conseguenza, come si evince dalla tavola 4.5., viene attribuito un valore "alto" agli incentivi che consentono di ridurre sensibilmente il costo dell'area/dell'immobile, che rappresenta circa il 20% del costo totale (v. figura 4.4). In questo gruppo ricadono:

- **conferimento di aree pubbliche a privati** (diritto di superficie, standard urbanistici);
- **conferimento di immobili comunali da riqualificare o ristrutturare a privati** (meccanismi perequativi);
- **aumenti di volumetria concessi in via premiale** all'interno degli ambiti di trasformazione, per incentivare la realizzazione di alloggi di edilizia sociale e di interventi di rinnovo urbanistico edilizio e di miglioramento della qualità ambientale;
- **cessione dei diritti edificatori** a fronte della cessione di alloggi.

Viene invece riservata un'efficacia minore di valore "medio" agli incentivi che consentono di ridurre gli oneri concessori che incidono, nel complesso, circa il 5% del costo totale dell'intervento, come:

- Riduzione/esenzione degli oneri di urbanizzazione;
- Riduzione/esenzione del contributo di costruzione;
- Sospensione IMU e tributi comunali in fase di costruzione.

Tavola 4.5 - Efficacia degli incentivi pubblici rispetto alla sostenibilità economica dell'intervento: sintesi delle esperienze raccolte

Tipologia di incentivi pubblici	Efficacia	Note
Conferimento di aree pubbliche a privati (diritto di superficie, standard urbanistici)	ALTA	Consente di ridurre sensibilmente il costo dell'area/dell'immobile stimato che rappresenta mediamente il 20% del costo totale
Conferimento di immobili comunali da riqualificare o ristrutturare a privati (meccanismi perequativi)	ALTA	
Aumenti di volumetria concessi in via premiale	ALTA	
Cessione dei diritti edificatori a fronte della cessione di alloggi	ALTA	
Riduzione/esenzione degli oneri di urbanizzazione	MEDIA	Gli oneri concessori rappresentano mediamente il 5% del costo totale
Riduzione/esenzione del contributo di costruzione	MEDIA	
Sospensione IMU e tributi comunali in fase di costruzione	MEDIA	

a) Le esperienze degli stakeholders intervistati confermano la necessità di promuovere un sistema di offerta dei servizi abitativi sociali, attraverso una strategia complessiva che consenta l'utilizzo di aree ed immobili pubblici a basso costo, tramite nuova costruzione o il riuso del patrimonio sottoutilizzato per la realizzazione o il recupero di alloggi a costo contenuto.



b) L'amministrazione comunale, pertanto, può utilizzare tale leva con il duplice obiettivo di valorizzare immobili dismessi ed attivare la rigenerazione urbana di aree attraverso l'attivazione di servizi.

b) Gli incentivi urbanistici allo studio: il caso del comune di Milano

Relativamente agli incentivi urbanistici allo studio, si riporta il caso virtuoso del Comune di Milano per promuovere gli interventi di residenzialità sociale con partecipazione pubblica e privata.

Le misure maggiormente utilizzate dall'amministrazione comunale per promuovere interventi di residenzialità sociale (anche nelle forme più evolute di abitare sociale) sono riconducibili alla:

- **riduzione degli oneri di urbanizzazione del 50%:** in Lombardia è prevista tale riduzione, con la possibilità per i Comuni di inserire ulteriori riduzioni negli strumenti di programmazione e pianificazione → è evidente che tale incentivo è maggiore quanto più il mercato di riferimento presenta oneri di urbanizzazione elevati.

- **riduzione degli oneri sui costi di costruzione:** risultano azzerati per gli interventi di edilizia residenziale sociale, essendo servizi di interesse generale. Tale onere per il Comune di Milano può raggiungere anche il 10% del costo totale, rappresentando pertanto un incentivo rilevante da un punto di vista economico.
- **criterio di indifferenza funzionale:** nel PGT tutte le funzioni sono insediabili in tutte le zone della città.
- **percorso virtuoso del «Bando delle 8 aree»:** il Comune cede l'area o l'immobile al prezzo di mercato (per la superficie destinata all'edilizia libera), mentre la quota destinata alla locazione sociale viene ceduta a costo zero. In quest'ultimo caso il privato dovrà corrispondere solo il costo di costruzione per la quota relativa all'edilizia sociale.
- **Tra i percorsi allo studio da parte del Comune di Milano si citano:**
 - ✓ normativa per cui edilizia ERS non consuma SL disponibile;
 - ✓ normativa che consenta che una quota aggiuntiva ERS in uno sviluppo residenziale comporti una premialità sul consumo di SL (es. a fronte di uno sviluppo di edilizia residenziale libera per 1.000 mq di SL, ulteriori 500 mq di ERS non consumano SL).

4.3.3 Le esperienze regionali

Il caso della regione Lombardia - La Legge Regionale 8 luglio 2016, n. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi" ha introdotto la definizione di ERP come un "Servizio Abitativo Pubblico" e dell'ERS come "Servizio Abitativo Sociale".

In particolare, la legge prevede che i servizi abitativi sociali siano erogati dai comuni, dalle ALER e dagli operatori accreditati (soggetti del terzo settore, cooperative ed altri operatori anche a partecipazione pubblica). Tale servizi comprendono interventi diretti alla realizzazione e gestione di alloggi sociali destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari con una capacità economica che non consente né di sostenere un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato né di accedere ad un servizio abitativo pubblico.

Nel luglio 2020 la Regione Lombardia ha avviato una manifestazione d'interesse finalizzata a supportare interventi volti alla realizzazione di nuova edilizia residenziale sociale, il recupero e la destinazione a servizi abitativi sociali del patrimonio immobiliare pubblico e privato non utilizzato (sfitto invenduto) o sottoutilizzato, prevedendo uno stanziamento totale di 23 milioni di euro.

Scopo della manifestazione di interesse era l'attuazione delle linee guida descritte nell'allegato 3 all'Accordo di Programma sottoscritto da Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e Regione

Lombardia per la realizzazione di programmi innovativi di rigenerazione urbana, recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e sociale.

Di seguito le caratteristiche dei partecipanti alla manifestazione d'interesse:

- **Partecipanti:** Soggetti privati (persone giuridiche) e soggetti pubblici (ad eccezione di Comuni e Aler) proprietari o che abbiano la piena disponibilità di immobili da recuperare e da destinare a servizi abitativi sociali;
- **Obiettivi:** Il programma è finalizzato a rendere disponibili nuove unità immobiliari in locazione permanente o temporanea, attraverso il finanziamento di progetti per il recupero di immobili presentati da operatori pubblici (escluso A.l.e.r. e Comuni) e operatori privati (esclusivamente persone giuridiche).
- **Destinatari:** Fascia di cittadini il cui reddito non consente di accedere ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP) definiti dalla l.r. 16/2016 e neppure di sostenere i canoni di locazione del libero mercato.
- **Dotazione finanziaria:** Il finanziamento è previsto dall'Accordo di Programma per la "Realizzazione di programmi innovativi di rigenerazione urbana, recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e sociale" approvato con il DPGR n. 312 del 7/6/2019 che, per l'attuazione del presente programma prevede risorse complessive pari a € 23.070.000,00.
- **Caratteristiche dell'agevolazione:** Finanziamento a fondo perduto, concedibile nella misura del 100% delle spese rendicontate ed entro il seguente limite massimo di costo convenzionale di recupero definito per unità di superficie commerciale, come da schema di convenzione tipo, e dipendente dalla durata del vincolo di destinazione d'uso a SAS:
 - 300 €/mq nel caso di vincolo per 8 anni;
 - 425 €/mq nel caso di vincolo per 15 anni;
 - 600 €/mq nel caso di vincolo per 25 anni.In presenza di elementi sperimentali e/o di qualità aggiuntiva del progetto di natura gestionale, il finanziamento è concedibile entro il seguente limite massimo:
 - 375 €/mq nel caso di vincolo per 8 anni;
 - 530 €/mq nel caso di vincolo per 15 anni;
 - 750 €/mq nel caso di vincolo per 25 anni.
- **Adesione al progetto:** Rispetto ad uno stanziamento totale di 23 milioni di euro, è stato concesso un finanziamento di 12 milioni a favore di soggetti privati, in particolare cooperative, con l'obiettivo di destinare i fondi per riqualificare gli alloggi, in cambio del servizio di locazione di alloggi applicando il canone concordato, ex legge 431, nella fascia più

bassa. I destinatari dell'intervento sono identificati nelle famiglie con un limite Isee tra 16.000-40.000 euro; con priorità alla componente giovane.

- L'intervento ha riguardato 133 comuni che corrispondono alle prime 5 fasce di intensità del fabbisogno abitativo, al fine di attrarre un'offerta abitativa pubblica/privata di alloggi inutilizzati, oppure di far partecipare privati proprietari di alloggi da riqualificare.
- L'intervento è risultato però di difficile attuazione ed assegnazione da parte delle cooperative partecipanti al bando al di fuori della Città Metropolitana di Milano, per la scarsa differenza del canone di locazione convenzionato rispetto al valore di mercato. In alcune zone inoltre era stato rilevato un maggior bisogno di rafforzare l'ERP rispetto all'ERS. Nella città di Milano, invece, essendo presenti canoni di locazione di mercato molto elevati, si era creato lo spazio per interventi a canone convenzionato.
- L'adesione degli operatori, inoltre, è stata ritenuta contenuta, sia per effetto della richiesta di fidejussione e sia perché il contributo concesso riguarda la fase di costruzione e non interveniva sul progetto di gestione sociale.

Il caso della regione Emilia Romagna - A sostegno della locazione finalizzata ad ampliare l'offerta degli alloggi in locazione a canoni calmierati, la regione Emilia Romagna ha avviato il patto per la Casa Emilia Romagna.

Il target di riferimento è costituito dalla cosiddetta 'fascia intermedia', composta da quei nuclei familiari che non sono nelle condizioni di soddisfare autonomamente il proprio fabbisogno abitativo nel libero mercato, ma che allo stesso tempo non possono accedere all'edilizia residenziale pubblica, non possedendone i necessari requisiti.

Il programma ha un duplice obiettivo:

- favorire l'immissione di nuovi alloggi sul mercato della locazione a canone calmierato, attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente non utilizzato;
- incentivare la formazione di soggetti in grado di gestire la locazione di tali alloggi, sia sotto il profilo immobiliare che sotto quello sociale.

L'obiettivo di ampliamento del patrimonio è prioritariamente ricercato attraverso l'individuazione di patrimonio abitativo esistente, pubblico o privato, attualmente non utilizzato e potenzialmente disponibile per la messa a disposizione per politiche di affitto calmierato.

A tal fine, è stato pubblicato un apposito avviso pubblico di manifestazione di interesse di natura esplorativa.

- E' però un progetto di difficile realizzazione perché occorre incentivare l'offerta a rendere disponibile il proprio patrimonio, a sostegno della locazione finalizzata ad ampliare l'offerta degli alloggi in locazione a canoni calmierati.

Elementi di sintesi:

- Spostare l'attenzione dal **BENE CASA ai SERVIZI**: ossia promuovere interventi che comprendano non solo l'eventuale recupero degli immobili (laddove necessario), ma anche la gestione «immobiliare e sociale» degli alloggi. In questi termini la regione Emilia Romagna intende promuovere interventi di formazione per valorizzare le capacità di gestione degli immobili.
- Incentivare i proprietari degli immobili inutilizzati (pubblici /privati) a **METTERE A DISPOSIZIONE I PROPRI BENI NELL'AMBITO DI INIZIATIVE DI SOCIAL HOUSING AGENDO SU TRE LEVE**: 1) contributi in conto capitale per il recupero dell'immobile; 2) contributi parte corrente per avviare la gestione immobiliare e sociale dell'immobile; 3) convenzionamenti con i proprietari dei beni.
- Disegnare interventi di Social Housing nell'ambito della **RIGENERAZIONE**, facendo attenzione a promuovere l'integrazione con il territorio → Valorizzare/Rigenerare non è (solo) **COSTI/RISPARMI** (valore economico), ma una questione di **SVILUPPO E ATTRATTIVITÀ** (valore sociale, ecosistemico, contestuale) → convenzionamenti con il terzo settore e il sociale.

4.4 Interventi di Edilizia residenziale sociale pubblica privata a Livorno: proposte e sostenibilità economica

4.4.1 Condizioni per la realizzazione di interventi di residenzialità sociale nel territorio

Secondo gli operatori del settore, le condizioni individuate per la realizzazione di un intervento di housing sociale possono essere ricondotte a tre elementi principali:

- a) individuazione dei fabbisogni abitativi del territorio;
- b) individuazione dei valori di mercato;
- c) certezza delle procedure urbanistiche.

a) Individuazione dei fabbisogni abitativi del territorio

La definizione di un programma per la realizzazione di housing sociale non può prescindere dalla considerazione fondamentale che i territori presentano differenze sostanziali in termini di modelli di inurbamento, valori di mercato e bisogno abitativo.

Per quanto riguarda Livorno, l'analisi della domanda abitativa cosiddetta debole³¹ - condotta all'interno del contesto livornese dove vivono circa 72 mila famiglie - ha evidenziato i seguenti fabbisogni abitativi:

- **1.236 famiglie che vorrebbero comprare e affittare casa nella città di Livorno ma versano in condizioni di precarietà lavorativa ed economica** → il mercato immobiliare residenziale libero per tale componente presenta forti barriere all'entrata (sia relativamente al segmento delle compravendite che dell'affitto). In questo caso formule di residenzialità a canone sostenibile (calmierato) potrebbero rappresentare una risposta adeguata ad un fabbisogno abitativo espresso;
- **A queste famiglie si aggiunge una componente che esprime una debolezza sociale – espressione di fragilità di tipo lavorativo, relazionale e di salute - pari a 27 mila famiglie** (v. figura 4.3). Sono soprattutto famiglie giovani a manifestare una più ampia fragilità sociale causata dal lavoro e in parte dalle relazioni familiari, mentre gli anziani sono maggiormente esposti rispetto alla salute e alle relazioni sociali. La debolezza sociale

³¹ Si rimanda al Report Nomisma sugli Scenari evolutivi e alla domanda specializzata (Parte 2 e Parte 3).

riguarda maggiormente coloro che sono in affitto ma è comunque un fenomeno che tocca anche coloro che hanno una casa di proprietà. Per quanto concerne le tipologie familiari, la debolezza sociale oltre a riguardare come negli altri casi le persone conviventi senza vincoli di parentela e affettivi, emerge anche nei giovani che vivono ancora con i genitori → In questo caso una **formula di abitare sociale** con una **forte componente di servizi** potrebbe rappresentare una **risposta adeguata ad un fabbisogno di inclusione sociale e di casa a prezzi accessibili**.

Figura 4.3 - La domanda debole a Livorno per tipologia



c) La domanda debole presente nella città di Livorno esprime un fabbisogno di casa a costi accessibili e di servizi per promuovere la coesione sociale e il tessuto socio economico di riferimento.

b) Individuazione dei valori di mercato

L'individuazione dei valori immobiliari di mercato, sia per la locazione che per la vendita, permette di valutare la sostenibilità finanziaria dell'intervento, risultando pertanto un elemento chiave per valutare la fattibilità di un progetto. Come è emerso dai principali operatori intervistati, valori di mercato delle abitazioni contenuti, infatti, non permettono:

- di assorbire i costi di costruzione e progettazione e gli oneri relativi;
- di garantire l'obiettivo minimo di rendimento richiesto dall'operatore privato (si tratta in ogni caso di obiettivi di rendita calmierati).

Con riferimento alla città di Livorno, il **mercato immobiliare residenziale di Livorno**, pur avendo ripreso progressivamente a crescere in termini di volumi, sostenuto principalmente dall'intensità della domanda abitativa e dalla dinamica delle compravendite, dopo la battuta d'arresto registrata nel 2020 per effetto della pandemia, presenta valori inferiori rispetto ai livelli medi delle città di Pisa, Lucca e Viareggio come emerge dalla tavola 4.6.

d) I prezzi medi delle abitazioni nuove nella città di Livorno variano da un valore di 1.600 euro al mq per le abitazioni di tipo popolare, a 2.500 euro al mq per le abitazioni signorili, anche a causa della limitata qualità dell'offerta esistente. Per le abitazioni civili, i valori medi si attestano a 2mila euro al mq, distanziandosi dalle quotazioni medie rilevate nelle città benchmark, fatta eccezione per Pontedera (1700 euro al mq).

e) Il mercato immobiliare residenziale di Livorno pertanto risulta di rango medio, anche per effetto di una limitata qualità del costruito che comprime i valori delle abitazioni sia di compravendita che di affitto.

f) Si ritiene che tali quotazioni possano moderatamente sostenere i costi di investimento per la realizzazione di edilizia residenziale sociale.

Tavola 4.6 - Prezzi medi delle abitazioni nuove, 2021 (€/mq)

Comune	Abitazioni signorili	Abitazioni civili	Abitazioni popolari
Livorno	2.360	2.050	1.760
Lucca	3.340	2.955	2.600
Pisa	2.730	2.500	2.175
Pontedera	1.910	1.735	1.415
Viareggio	3.690	3.520	3.170

Fonte: elaborazioni Nomisma

Rispetto ai prezzi di mercato, che sono di rango meno elevato rispetto a Lucca, Pisa e Viareggio, i canoni di locazione di Livorno invece sono relativamente più elevati. Ciò può dipendere dalla scarsità di offerta rispetto alla domanda di locazione che, come emerge dall'analisi di contesto, è piuttosto dinamica.

I canoni di locazione a libero mercato variano da 7,5 a 9,5 euro al mq/mese. Considerando un'abitazione di 60 mq, il range del canone di locazione varia quindi da 450€ a 570€ al mese nei valori medi minimi e massimi, posizionandosi al di sopra della città di Lucca e poco al di sotto di Pisa (tavola 4.7).

g) I canoni di locazione delle abitazioni livornesi, pertanto, rispetto alle quotazioni di mercato, sono relativamente più elevati, rendendo piuttosto sostenibile un'offerta abitativa a canone calmierato.

Tavola 4.7 - Canoni di locazione di abitazioni civili usate nei valori minimi, medi e massimi (€/mese per un'abitazione di 60 mq), 2021

Comune	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
Livorno	450	500	570
Lucca	380	445	510
Pisa	430	515	600
Pontedera	300	365	430
Viareggio	450	520	590

Fonte: elaborazioni aDE

c) Certezza delle procedure urbanistiche

Le procedure rappresentano l'elemento critico principale – e spesso causa di fallimento - dei progetti: in media i «tempi amministrativi» (iter urbanistico-edilizio, rilascio autorizzazioni, etc.) pesano per più del 50% sull'intero sviluppo del progetto, inclusa la costruzione³².

Può essere utile ridurre il rischio individuando ambiti già risolti dal punto di vista urbanistico che garantiscano tempi ed esiti certi. Per poter realizzare dei progetti in tempi compatibili con le aspettative di un operatore privato infatti è opportuno:

- individuare immobili o aree per le quali il percorso amministrativo ha confini certi;
- privilegiare il recupero o la demolizione e ricostruzione di immobili esistenti.

L'orientamento generale è sempre più rivolto ad interventi di recupero edilizio o urbano, prediligendo quindi iniziative che limitano il consumo di nuovo suolo³³

³² Dati IFEL, 2019

³³ In alcuni casi particolari questa scelta può penalizzare la sostenibilità dell'intervento, nei casi in cui i costi di ristrutturazione siano eccessivi rispetto a quelli di nuova edificazione.

4.4.2 Sviluppo di nuovi interventi di residenzialità sociale a Livorno: proposte operative

A partire dalle considerazioni riportate nel precedente paragrafo relativamente alla realizzazione di interventi di housing sociale e dalle indicazioni provenienti dalle interviste agli operatori del settore e ai referenti regionali, di seguito si riportano alcune indicazioni per la città di Livorno rispetto ai seguenti parametri:

- a) mixité dell'intervento;
- b) leve pubbliche utilizzabili e sostenibilità economica;
- c) le fonti di finanziamento e sostenibilità economica.

a) Leve pubbliche utilizzabili

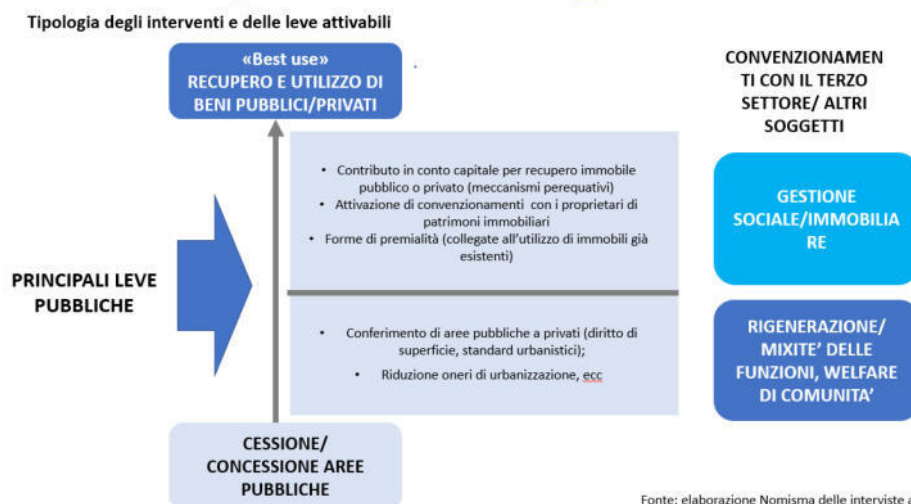
Come emerge dai valori e dalle dinamiche del mercato immobiliare precedentemente illustrati, la città di Livorno esprime una significativa domanda di locazione residenziale che non è in grado di accedere al libero mercato a causa di precarie condizioni economiche e lavorative ed anche sociali³⁴, in un contesto di mercato locativo caratterizzato da scarsità dell'offerta (soprattutto di qualità) e conseguenti canoni relativamente più elevati.

Ciò impone un ripensamento dell'offerta abitativa livornese per alcuni target di popolazione, tra cui le giovani famiglie, i lavoratori, gli anziani che vivono da soli e che hanno bisogno di una rete sociale di supporto.

Tali fabbisogni e dinamiche possono giustificare la fattibilità di iniziative di residenzialità sociale, se supportate da policy mirate al fine di garantire condizioni di sostenibilità.

³⁴ Si vedano le analisi di contesto contenute nelle parti precedenti del presente studio.

Social Housing: interventi, leve e soggetti coinvolti



Le principali leve pubbliche sono riconducibili:

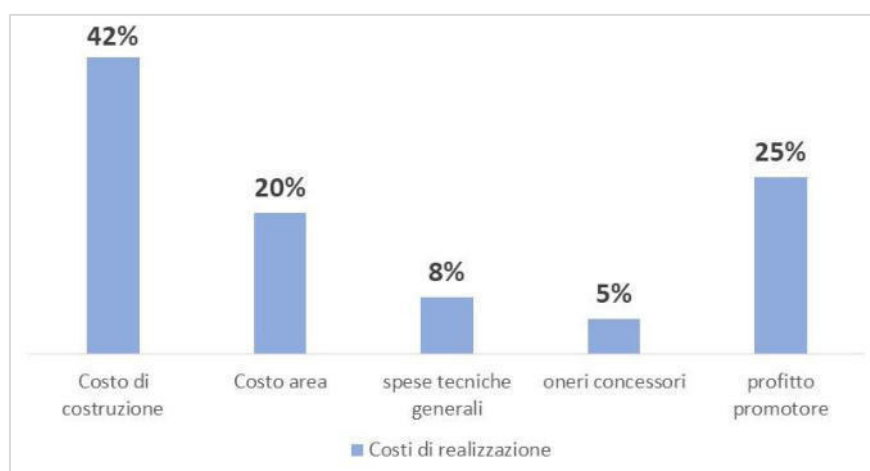
1. **Recupero del patrimonio pubblico sottoutilizzato o dismesso (riuso) di immobili residenziali (best use)** → Obiettivo: contenimento dei costi di costruzione (applicando un. costo di recupero in un range tra 300 -600 euro/mq³⁵ vs. costo di nuova costruzione pari a 800-1.200 euro /mq → questa ipotesi (best use) tempera l'abbattimento del costo di costruzione che rappresenta circa il 40% del valore di realizzazione del progetto (v. figura 4.3). Questa condizione appare oggi quanto mai rilevante, in considerazione del forte aumento dei costi delle materie prime che stanno spingendo al rialzo i costi di costruzione.
2. **Riqualificazione del patrimonio pubblico sottoutilizzato o dismesso (variazione della destinazione funzionale)** → in questo caso l'obiettivo è quello di riqualificare immobili dismessi in assenza di consumo di suolo. Da un punto di vista economico, il costo di riqualificazione tende ad aumentare rispetto al nuovo. Si ipotizza indicativamente un costo medio di 1.200-1.500 euro/mq che varierà in relazione all'entità dei lavori.
3. **Cessione/concessione di aree pubbliche** in diritto di superficie ad operatori privati a costo contenuto da destinare ad interventi di residenzialità sociale → Obiettivo: abbattimento del costo di

³⁵ Il costo di recupero di un immobile di circa 300 €/mq può essere riferito ad un intervento tipo "bonus 110"; fino ad un costo di 600 €/mq che può riguardare interventi di ristrutturazione interna di lieve entità.

acquisizione dell'area edificabile che rappresenta circa il 20% del valore di realizzazione del progetto (v. figura 4.3).

- h) Ciò presuppone una **mappatura da parte del Comune di Livorno degli immobili pubblici** disponibili da destinare ad interventi di residenzialità sociale (di proprietà comunale e demaniale), **anche ipotizzando un cambio di destinazione funzionale degli immobili**. Tale percorso può rispondere al duplice virtuoso obiettivo di riqualificazione ed utilizzo del patrimonio sottoutilizzato o dismesso e di risposta al fabbisogno abitativo a canone calmierato.
 - i) Il conferimento di immobili pubblici dismessi e da riqualificare (Comune di Livorno, CASALP, ecc.) per finalità di residenzialità sociale risponderebbe anche a criteri di compliance in relazione alle leggi regionali per il **contenimento del suolo pubblico**.
4. Riduzione (o eliminazione) degli **oneri concessori** (rispetto alla normativa di riferimento, il Comune può concedere condizioni migliorative).
 5. **Contributi pubblici**: la domanda (di vendita o locazione) genera i flussi di remunerazione dell'investimento; se tali flussi non sono sufficienti (a causa del contenuto livello del canone), in via residuale l'Ente pubblico può prevedere eventuali sussidi alla domanda (contributo al pagamento del canone).

Figura 4.4 - Social housing – Componenti dei costi di realizzazione dell'intervento di housing sociale(in %)



Fonte: Social housing: residenzialità integrata e collaborativa tra pubblico e privato, 2014

b) Mixité dell'intervento

Il carattere sociale di un intervento di residenzialità sociale si misura da una parte, sulla possibilità di immettere un'offerta abitativa in locazione a canoni contenuti ed adeguati alla capacità economica della domanda locale, dall'altra sulla possibilità di poter prevedere funzioni non residenziali a vantaggio della comunità e del quartiere al fine di promuovere la rigenerazione del territorio di riferimento.

I casi studio esaminati danno conto proprio di questo duplice obiettivo: da una parte incentivare l'abitare sociale (affordable housing) e dall'altra di promuovere un welfare di comunità, spesso attraverso l'attivazione di percorso partecipativo con i cittadini volto a rilevare i fabbisogni della comunità.

In quest'ottica, la mixité funzionale e sociale degli interventi acquisisce una rilevanza fondamentale per intercettare i fabbisogni non solo abitativi ed economici, ma anche sociali che caratterizzano la città di Livorno, come è emerso dall'indagine alle famiglie livornesi 2022.

La "mixité" va intesa come:

- articolazione del **mix funzionale** che può essere formato da residenza sociale, dai servizi di welfare di comunità, servizi e spazi per il lavoro, servizi culturali, servizi commerciali;
- **differenziazione dell'offerta residenziale** nello stesso intervento in base alle esigenze espresse dall'analisi dei bisogni e delle opportunità espresse dal territorio di Livorno (offerta in locazione a canoni calmierati e di mercato, offerta in vendita convenzionata e di mercato, quota di edilizia residenziale pubblica);
- **promozione di modalità abitative** più vicine alle differenti esigenze che negli anni si stanno diffondendo, come residenze temporanee tipo co-living, appartamenti protetti per anziani, co-housing per anziani, cluster, come emerge anche dai casi studio.

Per garantire la "mixité" oltre ad una varietà di soluzioni nell'offerta, va introdotta una varietà delle tipologie tale da poter andare incontro ad esigenze diverse e a nuovi modi di interpretare l'abitare. Questo significa studiare spazi abitativi nuovi, con dimensioni e caratteristiche tali da rispondere a scelte e possibilità economiche specifiche di **gruppi di popolazione** (giovani, anziani, movers).

In particolare, tra le principali criticità del mercato della locazione di Livorno, si possono sintetizzare alcune dinamiche per target di utenti che potranno essere prese in considerazione nell'ottica di promuovere forme di residenzialità sociale specializzata:

1. Nuclei familiari con figli o in età matura: scarsità generalizzata dell'offerta di locazione, soprattutto in buono stato di manutenzione;
2. Giovani lavoratori e giovani coppie: scarsità generalizzata dell'offerta di locazione, soprattutto in buono stato di manutenzione; difficoltà ad accedere alla locazione a causa delle elevate garanzie richieste dai proprietari; canoni di locazione elevati;
3. Studenti: scarsità di offerta di case condivise (posti letto); canoni di locazione elevati.

c) Fonti di finanziamento e sostenibilità economica

Considerando soddisfatte le precedenti condizioni, ossia che l'Amministrazione Comunale di Livorno sfrutti tutte le leve disponibili a vantaggio degli operatori privati³⁶, si possono delineare due ipotesi per il reperimento dell'equity dell'intervento:



1) APPORTO DI EQUITY TRAMITE FONDI

Questo caso prevede la partecipazione all'intervento di fondi specializzati o Sponsor locale (Fondazione, investitore locale, fondazione bancaria) che garantiscono l'apporto di equity di circa il 30% del valore dell'investimento, secondo le indicazioni degli operatori del settore.

In ragione dell'equity immesso dai soggetti finanziari, la mixité sociale può prevedere in questo caso un'offerta prevalentemente in locazione a canoni accessibili.



In considerazione dell'esperienze già presenti a Livorno e rispetto ai valori medi dei canoni di locazione di mercato (che variano da 450 a 570 euro al

³⁶ Si veda paragrafo 4.4.2 a) Leve pubbliche utilizzabili.

mezzo per un'abitazione di 60mq), un nuovo intervento di residenzialità sociale può prevedere alloggi con un canone convenzionato mediamente di 350 -400 € mese per un bilocale/ trilocale.

Tale canone di locazione risulta in linea al valore applicato negli alloggi di Via Galilei 11 -13 che oscilla tra 340-380 € mese.

2) EQUITY GENERATO DALL'INTERVENTO

Questo caso prevede più frequentemente la partecipazione di cooperative di abitanti ed è sostenibile dato il ricorso a meccanismi premiali previsti dall'Amministrazione comunale.

In questo caso l'apporto di capitale può essere generato dalla componente di alloggi in vendita convenzionata.



Secondo le stime degli operatori del settore, tale componente per risultare sostenibile, deve essere dimensionata in quota del 70% degli alloggi in costruzione, mentre il restante 30% può essere destinato ad affitto convenzionato.

In questa seconda ipotesi, pertanto, l'equity viene generato dalla componente in vendita applicando un prezzo convenzionato. Nella città di Livorno occorrerà tenere in considerazione, come riferimento, i valori medi di mercato delle abitazioni nuove di circa 2mila euro al mq.

Come indicato dagli operatori del settore infatti si possono considerare tre specifiche soglie di sostenibilità in ragione dei valori medi di mercato immobiliare:³⁷

- Nei territori con un valore medio di mercato superiore a 2.000€/mq, è ipotizzabile sperimentare la fattibilità di operazioni che, a fronte di un margine operativo atteso di buon livello, potrebbero permettere di avviare PPP con rendimento di mercato o mix di soluzioni che mediamente consentano un ritorno almeno etico.
- Nei territori con valori medi di mercato tra i 1.500 e i 2.000 €/mq, le quotazioni immobiliari sosterranno, seppur in modo debole, i costi di investimento per la realizzazione di edilizia residenziale sociale. Si potrebbe ipotizzare, per migliorare la performance sociale dell'intervento e quindi rispondere meglio alla domanda locale, di affiancare contributi a

³⁷ Cfr. Edilizia Residenziale Sociale (2020) – a cura di Fondazione Compagnia di San Paolo, Missione Abitare, Fondazione Housing Sociale e Cresme (con il contributo di Nomisma)

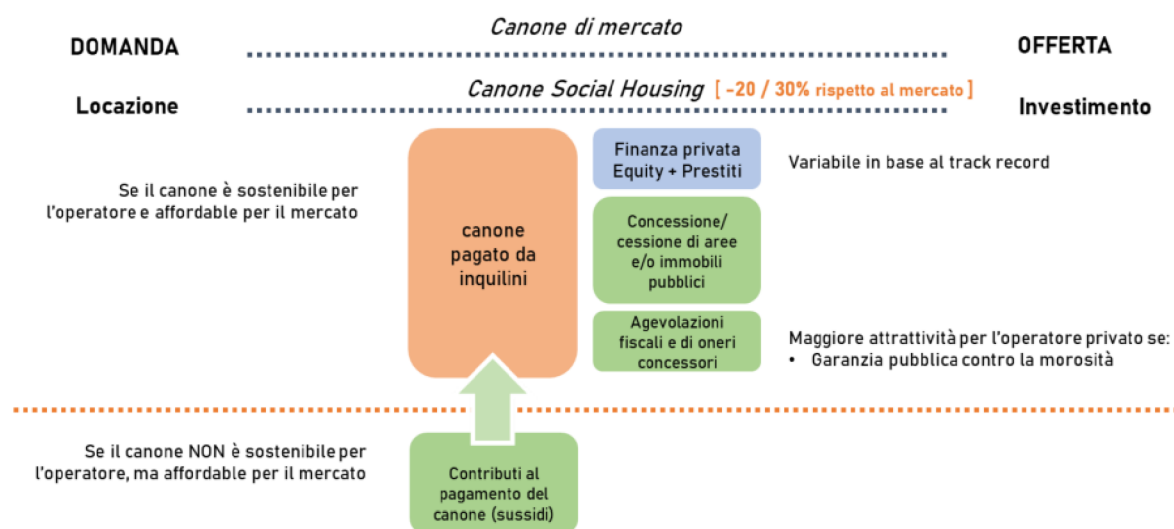
fondo perduto, di natura sia pubblica sia privata, in misura adeguata a raggiungere il target locale.

- Nei territori con valori medi di mercato inferiori ai 1.500 €/mq, il bisogno abitativo in locazione “accessibile” trova risposta quasi esclusivamente con un’offerta equivalente all’ERP. Il costo delle operazioni tenderebbe ad essere superiore ai ricavi richiedendo, di conseguenza, di operare attraverso strategie di intervento pubblico diretto o indiretto, oppure attraverso il supporto di contributi a fondo perduto.



Il mercato immobiliare di Livorno si posiziona intorno al valore di 2.000 €/mq (in un range tra 1.500€/mq e 2.500€/mq. Da quanto sopra illustrato, la sostenibilità di un intervento di ERS può essere irrobustita attraverso il massimo ricorso alle leve pubbliche disponibili, allo scopo di attrarre investitori privati, anche attraverso contributi al pagamento dei canone .

Figura 4.5 - Schema generale di sostenibilità per interventi di Housing Sociale



Fonte: Nomisma

La tabella seguente sintetizza le principali indicazioni emerse durante l’interlocuzione con gli operatori relativamente ad interventi di recupero, riqualificazione e nuova costruzione finalizzate ad operazioni di Social housing.

Social housing – Determinanti dell'intervento per tipologia

DETERMINANTI DELL'INTERVENTO	OPERATORE	TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
		RECUPERO FUNZIONALE	RIQUALIFICAZIONE	NUOVA COSTRUZIONE
LEVA PUBBLICA	Cooperative di abitanti e Fondi /fondazioni locali	Conferimento dell'immobile pubblico all'operatore privato (concessione/alienazione a condizioni agevolate); riduzione/cancellazione delle imposte.		Conferimento dell'area pubblica all'operatore privato (concessione/alienazione a condizioni agevolate); riduzione/cancellazione delle imposte.
EQUITY	Cooperative di abitanti	Generato dalla componente di alloggi in vendita (oppure da mezzi propri dell'operatore pari ad almeno il 30% dell'equity totale).		
	Fondi /fondazioni locali	Equity del fondo; Rendimento atteso uguale/ superiore al 3,5%.		
DIMENSIONE ALLOGGI	Cooperative di abitanti e Fondi /fondazioni locali	70-80 mq		
COSTI MEDI DI REALIZZAZIONE	Cooperative di abitanti e Fondi /fondazioni locali	300-600€/mq	1200- 1500 €/mq	800 -1200€/mq
CANONI MEDI DI LOCAZIONE (ERS)	Cooperative di abitanti e Fondi /fondazioni locali	350 – 400 € al mese		

3) SIMULAZIONE INTERVENTO EDILIZIO CON MIX DI OFFERTA RESIDENZIALE

È stata effettuata una simulazione di sviluppo di 2 aree – descritte nel dossier *Abitare Livorno* – volta a determinare il **mix di offerta residenziale**, tra quota in vendita in libero mercato/convenzionata e quota ERS in locazione, sulla base dei risultati ottenuti con il calcolo dell'IRR – *Internal Rate of Return*.

Le due aree di studio selezionate variano per dimensione e dunque per numero di alloggi che è possibile realizzare: il caso n.1 è un'area di piccole dimensioni su cui è possibile edificare 12 alloggi, il caso n.2 è un'area più estesa su cui è possibile costruire 77 alloggi.

Case study n.1

INTERVENTI PROGRAMMATI PER L'ERP/ERS E L'EMERGENZA ABITATIVA

4C. EMERGENZA ABITATIVA (V. PIEMONTE)

DESCRIZIONE DELL'AREA

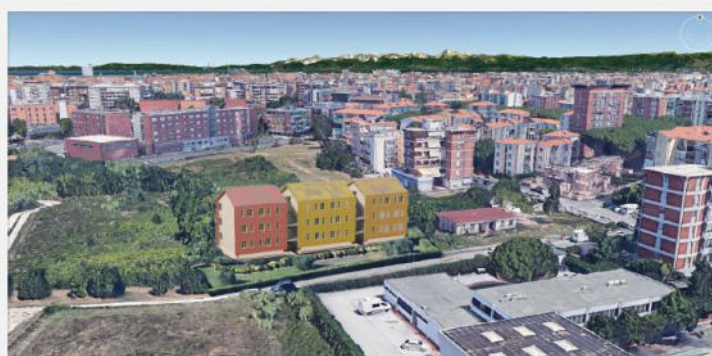
L'area individuata è collocata nella città consolidata del quartiere Coteto. È collocata in un'area di più ampie dimensioni, di proprietà comunale, non ancora attuata ma destinata ad alloggi ERS e destinazioni di commercio di vicinato e direzionale. Prossima a vari servizi di quartiere potrà accogliere un modulo con 12 alloggi.

DATI IDENTIFICATIVI DELL'AREA

PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO (ST01 DEL PS2)	LR 65/2014 ART. 4 COMMA 3
VINCOLI PAESAGGISTICI DI CUI AL D. LGS. 42/2004 (PARTE III)	ASSENTI
VINCOLI E TUTELE	ASSENTI
ASSETTO PROPRIETARIO	PUBBLICO
TIPO DI INTERVENTO	NUOVA EDIFICAZIONE
FONTE DI FINANZIAMENTO	DA REPERIRE
SUPERFICIE TERRITORIALE	3.300 mq
CAPACITÀ INSEDIATIVA/N° ALLOGGI	12 ALLOGGI



INQUADRAMENTO AREA SU ORTOFOTO



VISTA PROPOSTA PROGETTUALE

SERVIZI DI ZONA nel raggio di 1000 mt

50 m	500m	450 m	300 m	200m
100 m	300m	400 m	500 m	400 m

METODO DI CALCOLO: Discounted Cash Flow

IPOSTESI: Area ceduta gratuitamente allo sviluppatore, scomputo OO.UU I.

DATI INPUT:

Alloggi	12
SUL	900 mq
Parcheggi	288 mq
Giardini privati	180 mq
Superficie Costruita	1.350 mq
Superficie commerciale	1.062 mq
Tempi di costruzione	2 anni
Tempi di vendita	3 anni
Durata locazione	8 anni
<i>Costi di costruzione:</i>	
Alloggi	1.100 €/mq
Parcheggi	450 €/mq

Giardini	25 €/mq
<i>Ricavi:</i>	
Prezzo di vendita libero mercato	2.200 €/mq
Prezzo di vendita convenzionato	1.950 €/mq
Canone di locazione ERS	63,6 €/mq anno

OUTPUT:

IRR unlevered mix 70% edilizia libera 30% ERS = **4,1%**

IRR unlevered mix 80% edilizia libera 20% ERS = **6,0%**

IRR unlevered mix 70% edilizia convenzionata 30% ERS = **0,7%**

IRR unlevered mix 80% edilizia convenzionata 20% ERS = **0,7%**

Case study n.2

NUOVE AREE EDIFICABILI VOCATE ANCHE PER L'ERP/ERS

11. VIA GOITO

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di proprietà privata è collocata all'interno della città consolidata nella zona di via Goito e si estende per circa sei ettari. La realizzazione di un progetto ERS per circa 77 alloggi si inserisce in un progetto di riqualificazione più ampio che potrà avere come obiettivo primario la realizzazione di nuove dotazioni per la città pubblica attraverso l'implementazione di destinazioni di servizio complementari a quelle esistenti nel quartiere.

DATI IDENTIFICATIVI DELL'AREA

PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO (STO1 DEL PS2)	LR 65/2014 ART. 4 COMMA 3
VINCOLI PAESAGGISTICI DI CUI AL D.LGS. 42/2004 (PARTE II)	ASSENTI
VINCOLI E TUTELE	ASSENTI
ASSETTO PROPRIETARIO	PRIVATO
TIPO DI INTERVENTO	NUOVA EDIFICAZIONE
FONDI DI FINANZIAMENTO	DA REPERIRE
SUPERFICIE TERRITORIALE	62.200 mq
CAPACITÀ INSEDIATIVA/N° ALLOGGI	77 ALLOGGI



INQUADRAMENTO AREA SU ORTOFOTO



VISTA AEREA DELL'AREA

SERVIZI DI ZONA nel raggio di 1000 mt

150 m	600 m	450 m	700 m	300 m
400 m	600 m	350 m	500 m	350 m

METODO DI CALCOLO: Discounted Cash Flow

IPOTESI: Area ceduta gratuitamente allo sviluppatore, scomputo OO.UU I.

DATI INPUT:

Alloggi	77
SUL	5.775 mq
Parcheggi	1.848 mq
Giardini privati	1.155 mq
Superficie Costruita	8.663 mq
Superficie commerciale	6.815 mq
Tempi di costruzione	4 anni
Tempi di vendita	6 anni
Durata locazione	8 anni
<i>Costi di costruzione:</i>	
Alloggi	1.100 €/mq
Parcheggi	450 €/mq
Giardini	25 €/mq
<i>Ricavi:</i>	
Prezzo di vendita libero mercato	2.200 €/mq
Prezzo di vendita convenzionato	1.950 €/mq
Canone	63,6 €/mq anno

OUTPUT:

IRR unlevered mix 70% edilizia libera 30% ERS = **6,5%**

IRR unlevered mix 60% edilizia libera 40% ERS = **5,1%**

IRR unlevered mix 70% edilizia convenzionata 30% ERS = **3,3%**

IRR unlevered mix 60% edilizia convenzionata 40% ERS = **2,7%**

Credits

Consegna Report Finale

Servizio inerente “ L’analisi delle dinamiche e dei fabbisogni abitativi del Comune di Livorno a supporto del nuovo Piano Operativo Comunale e della contestuale variante al vigente Piano Strutturale”

Committente

Comune di Livorno

Gruppo di lavoro di Nomisma

Marco Marcatili - Responsabile Sviluppo e Referente del progetto

Barbara Da Rin - Project Manager e Coordinatore di progetto

Massimiliano Colombi - Sociologo

Enrico Marinucci - Market Analyst

Johnny Marzialetti – Senior Project Manager con competenze statistiche

Elena Molignoni – Responsabile Scientifico Business Unit Immobiliare

Chiara Pelizzoni - Project Manager Immobiliare

Paola Piccioni - Project Manager con competenze statistiche

Chiara Zaccaria - Project Manager Valutazioni Immobiliari

Redazione a cura di

Nomisma - Società di Studi Economici S.p.a.

Strada Maggiore, 44

40125 Bologna

www.nomisma.it

21 Settembre 2022