



LE PRINCIPALI EVIDENZE DI ABITARE IN TOSCANA - 2025

La casa, in Toscana come nel resto d'Europa, è un ambito sotto forte pressione e sempre più un terreno di esclusione sociale. Il Quattordicesimo Rapporto sulla condizione abitativa restituisce un quadro articolato e in alcuni passaggi allarmante: prezzi in crescita, domanda di sostegno elevata, risorse nazionali ridotte al minimo e un patrimonio di edilizia residenziale pubblica che fatica a reggere il passo. Eppure la Regione non è rimasta ferma: ha moltiplicato gli strumenti, sperimentato nuove strade, cercato alleanze con il Terzo settore e il privato. Queste pagine ne tracciano il bilancio.

LA CASA SEMPRE MENO ACCESSIBILE: IL QUADRO EUROPEO E ITALIANO

La crisi abitativa ha superato i confini nazionali per diventare una vera e propria emergenza paneuropea. L'escalation dei prezzi degli immobili e degli affitti si combina con la stagnazione dei redditi reali, producendo una forbice sempre più larga tra ciò che le famiglie guadagnano e ciò che devono spendere per abitare. In tutta l'Unione europea circa il 40% della popolazione urbana dovrebbe impegnarsi in un mutuo superiore a vent'anni, destinando il 30% del proprio reddito, per acquistare un appartamento di soli 25 metri quadrati. Non sorprende che la Commissione europea abbia adottato, nel dicembre 2025, il primo Piano europeo per l'edilizia abitativa accessibile.

In Italia, nel 2024, le compravendite di abitazioni hanno ripreso a crescere (+1,3%, quasi 720.000 unità), anche grazie alla discesa dei tassi sui mutui, attestatisi al 3,18% a febbraio 2025. Ma i prezzi al metro quadro non cedono:



la media nazionale sfiora i 2.110 euro/m², con punte ben più elevate nelle grandi città. La Toscana si colloca al quinto posto in Italia per prezzi medi degli immobili residenziali (2.573 euro/m² a giugno 2025) e presenta un reddito pro capite di 23.494 euro annui. L’Affordability Index regionale è sceso a 96,1 nel 2024, al di sotto della soglia di equilibrio di 100: un segnale concreto che per una famiglia tipo l’acquisto della casa è diventato meno accessibile rispetto agli anni precedenti. A pesare sono soprattutto la crescita dei prezzi nelle province costiere e ad alta attrattività turistica (Firenze e Lucca in testa), la crescita contenuta dei redditi e il precedente aumento dei tassi di interesse sui mutui. Giovani, famiglie monoreddito e lavoratori e lavoratrici precari sono i più esposti al rischio di esclusione dal mercato dell’acquisto.

IL MERCATO IMMOBILIARE E IL FONDO AFFITTI

Il mercato della locazione è uno degli osservatori più sensibili del disagio abitativo. In Toscana le domande pervenute ai Comuni per il Fondo sociale per l’affitto nel 2024 sono state 21.142, di cui 16.671 valide (12.849 in fascia A, per i redditi più bassi, e 3.822 in fascia B). Il fabbisogno complessivo espresso supera i 43,7 milioni di euro, ma le risorse disponibili — pari a circa 14,3 milioni — riescono a coprire mediamente il 23% della necessità reale. Un fattore di rilievo è l’azzeramento, a partire dal 2023, del Fondo nazionale ex lege 431/98: nell’ultimo anno di finanziamento, il 2022, erano stati stanziati 330 milioni di euro a livello nazionale (quasi 21 per la Toscana). La mancanza di risorse statali ha costretto i Comuni a compensare con fondi propri, con evidenti disparità tra i territori. Il fondo sociale per l’affitto resta comunque lo strumento più capillare di sostegno alla locazione: copre il 6,5% delle famiglie toscane che vivono in affitto.

I nuclei beneficiari sono composti mediamente da 2,5 persone, con frequente presenza di minorenni, e vivono in abitazioni di circa 72 metri quadrati. Il profilo di vulnerabilità è spesso multiplo: molti dichiarano ISEE inferiori ai canoni che sostengono, e tra i richiedenti si trovano famiglie con anziani, persone con disabilità o con componenti seguiti dai Servizi sociali.

GLI SFRATTI: UN FENOMENO IN RIPRESA DOPO LA PANDEMIA

Dopo la riduzione forzata degli anni Covid, gli sfratti sono tornati a crescere. Nel 2024 in Toscana sono stati emessi 2.454 provvedimenti di sfratto (-3,7% rispetto al 2023), le richieste di esecuzione sono diminuite più sensibilmente (-9,5%), e le esecuzioni con ufficiale giudiziario si sono attestate a 1.705 (-11,4%). Si tratta di valori in controtendenza rispetto al dato nazionale, dove le esecuzioni sono rimaste sostanzialmente stabili. Permane tuttavia l’allarme: una famiglia toscana ogni 985 ha subito uno sfratto nel corso del 2024. Le province più colpite per incidenza relativa sono Prato e Lucca.

L’80% degli sfratti è generato dalla morosità: un dato che riflette la difficoltà crescente di molte famiglie a sostenere i canoni di locazione. Il Fondo nazionale per la morosità incolpevole, che tutela chi si trova in stato di sfratto per cause indipendenti dalla propria volontà (perdita del lavoro, malattia, crisi economica), ha raggiunto il 93% di utilizzo rispetto alla sua capienza regionale. Ma il numero di domande resta contenuto (87 nel 2024, in calo di 15 rispetto all’anno precedente), segno che lo strumento è ancora poco conosciuto o difficilmente accessibile. In parallelo, la Regione Toscana finanzia un proprio Fondo regionale per la morosità incolpevole, accessibile anche nei Comuni non compresi nelle aree ad alta tensione abitativa.





LE AGENZIE SOCIALI PER LA CASA: UN'INNOVAZIONE AL LAVORO

Le Agenzie sociali per la Casa rappresentano uno degli strumenti più innovativi del sistema toscano per il contrasto al disagio abitativo. Istituite con la Legge Regionale n. 13 del 2015, operano all'interfaccia tra il mercato privato della locazione e le famiglie vulnerabili che da quel mercato sono spesso escluse — per reddito insufficiente, per discriminazioni etniche, per assenza di garanzie richieste dai proprietari.

Attualmente sono sei le Agenzie accreditate, tutte appartenenti al Terzo settore: tre operanti nell'Area Vasta Centro e tre nell'Area Vasta Nord-Ovest.

Nel 2024 le Agenzie hanno gestito complessivamente 293 alloggi, dando risposta a 548 nuclei familiari su 1.108 richieste ricevute. L'attività di informazione ha coinvolto oltre 2.300 accessi. Le Agenzie svolgono anche funzioni di garanzia verso la proprietà e di sostegno economico diretto alle famiglie in locazione. Accanto alle attività obbligatorie, alcune Agenzie hanno sviluppato servizi aggiuntivi come la gestione condominiale, il portierato sociale, la mediazione culturale e l'accompagnamento lavorativo. La Regione ha recentemente avviato una nuova fase sperimentale per rafforzare le Agenzie esistenti e favorirne la nascita in territori attualmente non coperti.

L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA: UN PATRIMONIO SOTTO PRESSIONE

Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP) della Toscana conta 50.130 alloggi, distribuiti nelle undici Aziende per la casa operative sul territorio. Il dato è sostanzialmente stabile da anni, anche se si registra una lieve crescita rispetto al 2019 (+0,4%). Oltre il 55% degli edifici ERP è stato costruito prima del 1970, con un'età media del patrimonio di circa 51 anni: un dato che pesa sulla manutenzione e sulla qualità abitativa. Nel 2024 risultano in costruzione 475 alloggi, di cui 141 con prevista disponibilità nel 2025.

L'89% degli alloggi ERP è occupato con regolare contratto di locazione. Il 9,5% risulta sfitti (4.763 alloggi) e l'1,4% è occupato senza titolo o abusivamente. Il numero di alloggi sfitti è triplicato rispetto al 2014 (+173%), un fenomeno determinato dall'aumento dei costi di ripristino (mediamente 20-25.000 euro ad alloggio) e dal crescente numero di rilasci dovuti all'invecchiamento della popolazione assegnataria.

In alloggi ERP vivono 45.360 famiglie per un totale di 106.786 persone, con una dimensione media del nucleo di 2,35 componenti. Il 30% dei nuclei è composto da una sola persona, con una quota significativa di ultra-ottantacinquenni. I nuclei con componenti con invalidità rappresentano il 22,3% del totale. I nuclei con assegnatario/a straniero/a sono il 14,7%, in linea con la quota di residenti stranieri in Toscana (12%). Il 57% dei nuclei paga un canone di locazione protetto, il 22% un canone sociale.

La domanda rimane molto superiore all'offerta: le graduatorie ordinarie ERP accolgono 19.922 domande ammesse. Il bisogno conosciuto complessivo (famiglie in ERP più famiglie in graduatoria) è di 65.282 unità. Il sistema riesce a soddisfarne circa il 70%. Ma se si considerano tutte le famiglie che avrebbero i requisiti per accedere all'ERP - stima IRPET di 114.105 nuclei con ISEE inferiore a 16.500 euro e senza proprietà di casa - la copertura scende al 40%.

Nel 2024 le nuove assegnazioni da graduatoria sono state 1.386, con un lieve aumento rispetto all'anno precedente. Le restituzioni di alloggi sono state 1.979, il dato più alto degli ultimi anni: tra queste, 149 sono derivate da sfratti interni al sistema ERP, quasi il doppio rispetto al 2023.

Sul piano gestionale, le undici Aziende per la casa contano 394 dipendenti, con un costo complessivo del personale di circa 24,7 milioni di euro (+9% sul 2023). Gli incassi da canoni





di locazione mostrano tassi di morosità sotto controllo, ma insufficienti a finanziare una manutenzione adeguata di un patrimonio così datato.

GOVERNANCE E WELFARE ABITATIVO INTEGRATO: IL “MODELLO TOSCANA”

L'analisi sulla governance restituisce l'immagine di un sistema regionale che ha costruito, nel tempo, un approccio relativamente avanzato al tema dell'abitare, cercando di andare oltre la logica dell'emergenza verso un welfare abitativo integrato. Il modello toscano si distingue per la regia regionale, la rete dei LODE (livelli ottimali di esercizio), il presidio delle Aziende per la casa, l'attenzione ai target più fragili e la sperimentazione con il Terzo settore. L'indagine condotta nei confronti dei Comuni toscani evidenzia una rete di interventi molto articolata ma anche profondamente disomogenea tra i territori. Per fare fronte alle emergenze abitative, i Comuni utilizzano 2.821 alloggi complessivi: 2.016 di provenienza ERP, 517 fuori dal sistema pubblico e 288 messi a disposizione dal Terzo settore o da realtà ecclesiali.

Le Commissioni territoriali per il contrasto al disagio abitativo rappresentano un presidio importante, laddove presenti, per coordinare le risposte tra Comuni, Servizi sociali, Aziende per la casa e altri attori locali. L'indagine sui Servizi sociali rileva che 2.800 ore di lavoro di assistenti sociali sono dedicate annualmente alle problematiche abitative: un volume significativo che rischia di essere assorbito interamente dalla gestione dell'emergenza, a scapito degli interventi preventivi. Il coordinamento tra Uffici Casa e Servizi sociali è ancora troppo spesso informale e discontinuo.

Dall'indagine emergono con chiarezza i principali nodi critici: la cosiddetta “fascia grigia” — famiglie monoparentali, lavoro povero, studenti e studentesse, famiglie straniere — che non accede all'ERP perché non ha i requisiti di reddito, ma non può nemmeno sostenere i prezzi del mercato privato; la difficoltà di trovare alloggi adeguati per famiglie numerose; il peso crescente della morosità, sia nel patrimonio pubblico che in quello privato; la mancanza di risorse per interventi preventivi.

LE STRATEGIE DELLA REGIONE TOSCANA: QUANTO SI È FATTO, COSA MANCA

Sul fronte delle risorse investite, la Regione ha stanziato tra il 2019 e il 2025 circa 51 milioni di euro per la manutenzione straordinaria di circa 2.500 alloggi ERP. Il Piano complementare al PNRR (PNC) ha destinato alla Toscana 93 milioni di euro per l'efficiamento energetico e il miglioramento sismico del patrimonio pubblico, con un avanzamento del 90% e oltre 82 milioni già erogati. I Piani Operativi di Reinvestimento approvati dalla Giunta regionale nel quinquennio 2020-2025 hanno localizzato interventi per 83,5 milioni di euro. Due bandi per l'acquisizione di alloggi sul mercato hanno mobilitato 16 milioni di euro, portando all'aggiunta di circa 150 alloggi al patrimonio ERP. Un bando attivo, finanziato con 29,5 milioni, punta a realizzare circa 200 nuovi alloggi nei prossimi anni.

Sul fronte dell'innovazione, la Regione ha consolidato il partenariato con il Fondo Housing Toscano, che gestisce oltre 1.000 alloggi a canone calmierato con il supporto del gestore sociale Abitare Toscana. Ha sottoscritto quote di fondi immobiliari chiusi per 7 milioni di euro per la realizzazione di alloggi sociali nell'ambito del Fondo nazionale per l'abitare. Ha integrato il tema dell'abitare sociale nelle politiche regionali di rigenerazione urbana. Sul versante normativo, la legge regionale n. 36/2025 ha approvato un insieme di correttivi alla L.R. 2/2019 sull'ERP, semplificando alcuni aspetti applicativi senza stravolgere l'impianto generale.

Tuttavia il Rapporto non nasconde i limiti strutturali. Il contesto in cui la Regione opera è





segnato da un sostanziale disimpegno del governo nazionale in materia di edilizia sociale e sostegno all'abitare. L'azzeramento del Fondo nazionale ex L. 431/98 per il sostegno alla locazione (che nel 2022 aveva raggiunto i 330 milioni di euro a livello nazionale) ha lasciato un vuoto che né le Regioni né i Comuni riescono a colmare con le proprie forze. Le risorse prodotte dal sistema ERP — con un canone medio di circa 115 euro/mese per alloggio — non sono sufficienti nemmeno a garantire una manutenzione adeguata. Il crescente numero di alloggi sfitti che attendono di essere rimessi a nuovo è la fotografia più eloquente di questo circolo vizioso.

La conclusione del Rapporto è al tempo stesso una richiesta e un avvertimento: senza una decisa presa in carico da parte del governo nazionale delle problematiche dell'abitare sociale, non sarà possibile un cambio di passo. La questione abitativa deve diventare urgente nell'agenda politica nazionale. Prima che sia troppo tardi.

