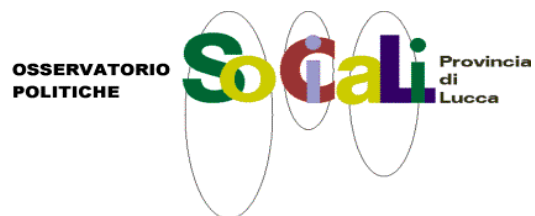




*Provincia di Lucca
Servizio Politiche Sociali e Sport*

Osservatorio per le Politiche Sociali

Sezione Bisogno Abitativo



All'interno delle sue funzioni istituzionali, la Provincia ha competenza di collegamento tra gli enti locali nella programmazione degli interventi.

Nell'ambito delle politiche abitative l'Amministrazione Provinciale ha un compito meno diretto rispetto a quello dei Comuni, ma non per questo meno importante. La proposta di legge regionale n° 404 del 2004 "Sistema Integrato di Interventi e Servizi per la tutela dei diritti di cittadinanza sociale" prevede che la Provincia concorra "...alla programmazione regionale e alla programmazione di ambito zonale" e curi "...il coordinamento con le politiche settoriali" attraverso "l'integrazione con le politiche abitative, dei trasporti, dell'educazione, dell'istruzione, della formazione professionale e del lavoro, culturali, ambientali ed urbanistiche, dello sport e del tempo libero, della ricerca, nonché con tutti gli altri interventi finalizzati al benessere della persona ed alla prevenzione delle condizioni di disagio".

La Provincia di Lucca, da sempre sensibile alle problematiche relative alla "casa", ha attivato da tempo il Progetto Casa, che nel 2004 ha ricevuto un finanziamento dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca e che prevede la realizzazione di una serie di azioni e di interventi finalizzati ad ampliare l'offerta abitativa rivolta a persone in situazioni di svantaggio sul territorio provinciale.

Una delle azioni previste dal Progetto è l'istituzione della Sezione Bisogno Abitativo all'interno dell'Osservatorio per le Politiche Sociali, il cui scopo è quello di essere uno strumento di supporto per le politiche abitative del territorio con particolare attenzione alle persone in condizioni di svantaggio sociale.

La complessità del mercato immobiliare e le varie tipologie della domanda abitativa hanno richiesto lo studio del fenomeno da vari punti di vista e con vari livelli di approfondimento attraverso le fonti disponibili, locali e non solo.

Poiché è necessario acquisire un insieme di dati che permetta un'analisi organica del fenomeno, la costituenda sezione sarà organizzata in modo tale da fornire un sistema di informazioni che possa rispondere alle esigenze di coloro che si trovano ad operare in questo ambito a vario titolo per poter costruire ed implementare le politiche abitative.

Perciò, prima di approfondire il tema specifico della casa, andando a monitorare le caratteristiche della domanda e dell'offerta, è necessario conoscere le caratteristiche del contesto socio-economico col quale interagisce.

Indicatori

Le tematiche di specifico interesse ed i relativi indicatori possono essere raggruppati in tre grandi insiemi:

- Contesto socio-economico;
- Domanda abitativa;
- Offerta abitativa pubblica e privata.

Contesto socio-economico

In questa sezione si vuole dare una rappresentazione di quella che è la realtà locale della nostra provincia per poter meglio inserire il problema delle politiche abitative.

Il territorio è suddiviso in tre zone (Piana di Lucca, Versilia e Valle del Serchio), ognuna delle quali presenta peculiarità ed esigenze differenti: attraverso dati specifici si vuole cercare di rappresentare il contesto sociale di ognuna di esse andando a monitorare specifici aspetti:

- Processi demografici:
 - popolazione residente
 - per fascia di età
 - < 14 anni
 - 14-34 anni
 - 35-49 anni
 - 50-64 anni
 - > 65 anni
 - per genere
 - per stato civile
 - numero delle famiglie
 - n° componenti
 - saldo demografico
 - naturale
 - migratorio
 - numero di stranieri
 - per nazionalità
 - per genere
- Mercato abitativo:
 - uso del patrimonio abitativo attraverso i dati forniti da fornitori di servizi di rete (es. ENEL): attraverso l'analisi dei consumi si può capire:
 - numero abitazioni occupate continuativamente, saltuariamente e non occupate sul totale delle abitazioni;
 - numero abitazioni occupate da residenti o da non residenti;
 - attività edilizia ed urbanistica
 - numero nuove costruzioni,
 - numero di costruzioni ristrutturate
 - numero di ampliamenti
- Mercato Immobiliare:
 - numero compravendite e locazioni;
 - prezzi e valori immobiliari sia per la compravendita che per la locazione;
 - numero strutture ricettive, quali affittacamere, bed & breakfast, unità abitative ad uso turistico;
- Procedure di sfratto:
 - numero richieste di esecuzione;
 - numero provvedimenti esecutivi emessi suddivisi per causa;
 - numero sfratti eseguiti
 - numero di casi di assistenza allo sfratto (sfratti attivi, domande, casi risolti per tipologia di soluzione).

Questa parte può essere integrata con una panoramica di informazioni di fonte locale, quale il Comune e l'ERP, relative a:

- numero Bandi Leggi speciali per acquisto prima casa
 - anno;
 - stanziamento;
 - domande presentate;
 - domande ammesse in graduatoria;
 - domande finanziate per tipologia di utenza e fascia di età
- numero Bandi per recupero immobili;
- numero Contributi o domanda di sussidi per locazioni
 - utenze e importi erogati;
 - spesa effettuata per fonte di finanziamento;
 - composizione nucleo familiare;
 - condizione del disagio;
 - reddito;
 - tipologia catastale alloggio;
- numero Contributi per acquisto prima casa
 - domande presentate
 - contributi erogabili per compensazione varie graduatorie
 - contributi erogati per tipologia di destinatario
- numero interventi di edilizia residenziale pubblica
 - per stato di avanzamento o data inizio lavori ristrutturazione e/o manutenzione
 - consegna o previsione per la consegna dell'alloggio
 - numero alloggi realizzati;

ed altre informazioni di fonte nazionale, quale l'ISTAT:

- numero famiglie coabitanti;
- numero famiglie senza tetto o senza abitazione;
- numero abitazioni non occupate ed utilizzate per:
 - Vacanza
 - Lavoro e/o studio
 - Altri motivi
 - Non utilizzate
- Anno di costruzione del fabbricato
- Numero di abitazioni del fabbricato
- Numero piani fuori terra del fabbricato
- Numero di abitazioni
 - per tipologia del proprietario
 - Persona fisica
 - Banca/assicurazione
 - Impresa costruttrice / immobiliare
 - Altra impresa
 - Cooperativa
 - Stato reg. prov. Com.

- Ente previdenziale
- Per Titolo di godimento
 - Proprietà, usufrutto, riscatto
 - Affitto o subaffitto
- Anno di ristrutturazione

Domanda abitativa.

Prima di specificare gli indicatori per analizzare la domanda abitativa, è necessario introdurre le varie tipologia di domanda per meglio capire le sue peculiarità:

- Domanda sociale:

tradizionalmente rivolta all'edilizia residenziale pubblica, non è in grado di affrontare economicamente in modo autonomo il mercato.

Se ne distinguono due tipologie:

la domanda espulsa dal mercato delle locazioni perché alti i costi e assenti soluzioni alternative

la domanda debole, prevalentemente di extracomunitari ma anche di soggetti in difficoltà sociali

- Domanda di prima casa;

- Domanda di City Users

legata al comparto turistico e a quello della cultura (studenti universitari e non solo). Naturalmente è necessario estrapolare i dati che permettano una rappresentazione reale del nostro territorio, privilegiando l'analisi della domanda abitativa relativa al turismo rispetto a quella derivante da studenti.

Il fine a cui vuole giungere questo insieme di dati è quello di portare ad una analisi della dimensione quantitativa e qualitativa delle diverse tipologie della domanda abitativa.

Per praticità suddivideremo i dati per fonte di provenienza.

Le principali informazioni possono essere raggruppate come segue:

- Fonte Ufficio Casa dei Comuni :

- Bandi per assegnazione alloggio (periodicità del bando, anno);

- Domande presentate

- Nazionalità;
- Motivo della richiesta;
- Tipologia di utenza
 - stranieri (nazionalità)
 - famiglie unipersonali di cui > 65
 - coppie senza figli di cui > 65
 - madri sole con figli di cui figli 18-35
 - di cui figli > 35
 - padri soli con figli di cui figli 18-35
 - di cui figli > 35

- coppie con figli di cui figli 18-35
 - di cui figli > 35
 - di cui con un solo figlio
 - altri
 - Situazioni di emergenza
 - Comune di residenza
 - Presenza in più di un bando (residenza / lavoro)
 - Età
 - N° componenti il nucleo familiare
 - Reddito
- Domande esaurite
 - Nazionalità;
 - Motivo dell'assegnazione;
 - Tipologia di utenza
 - stranieri (nazionalità)
 - famiglie unipersonali di cui > 65
 - coppie senza figli di cui > 65
 - madri sole con figli di cui figli 18-35
 - di cui figli > 35
 - padri soli con figli di cui figli 18-35
 - di cui figli > 35
 - coppie con figli di cui figli 18-35
 - di cui figli > 35
 - di cui con un solo figlio
 - altri
 - Situazioni di emergenza
 - Comune di residenza
 - Presenza in più di un bando (residenza / lavoro)
 - Età
 - N° componenti il nucleo familiare
 - Reddito
 - Presenza in più di un bando (residenza / lavoro)
- Liste di attesa
 - Nazionalità
 - Tipologia di utenza (...)
 - Comune
 - Età
 - N° componenti il nucleo familiare
 - Reddito
 - Presenza in più di un bando (residenza / lavoro)
- N° domande non ammesse (per motivazione)

- Nazionalità
 - Tipologia di utenza (...)
 - Comune
 - Età
 - N° componenti il nucleo familiare
 - Reddito
 - Presenza in più di un bando (residenza / lavoro)
- Emergenza abitativa
 - Numero situazioni di emergenza abitativa
 - Nazionalità
 - Tipologia di utenza (in carico al servizio sociale, immigrati, altri motivi)
- Agenzie Sociali per la casa agli immigrati
 - n° domande ricevute per nazionalità
 - n° domande evase per nazionalità
 - n° domande respinte per nazionalità
 - n° domante da evadere per nazionalità

Offerta abitativa.

- Fonte: Comune
 - Emergenza Abitava
 - Risorse attivate (affitta camere, alberghi, case alloggio, ecc.)
 - Costo
- Fonte: ERP
 - Utenti assegnatari di alloggi
 - Nazionalità intestatario contratto
 - Anno di nascita intestatario contratto
 - Sesso intestatario contratto
 - Reddito (ISEE)
 - Anno reddito
 - Reddito convenzionale
 - Reddito lavoro autonomo
 - Reddito lavoro dipendente
 - Reddito da pensione
 - Reddito da immobili
 - Comune
 - Tipo contratto
 - Tipo canone
 - Importo canone
 - Superficie alloggio

- Anno assegnazione
 - N° componenti nucleo familiare – di cui:
 - Invalidi
 - Disabili
 - < 14 anni
 - > 65 anni
 - Morosità (periodo)
- Alloggi (dati per comune e per zona)
 - N° fabbricati con almeno un alloggio in locazione
 - N° alloggi a locazione
 - alloggi sovra/sotto affollati
 - importo canone
 - densità utenti
 - reddito (da lavoro dipendente, autonomo, da pensione)
 - superficie
 - Totale alloggi sfitti, di cui:
 - alloggi sfitti da ristrutturare
 - alloggi sfitti pronti per la riassegnazione
- Vendite
 - quantità alloggi nel piano vendita
 - prezzo medio di vendita
 - richieste pagamento immediato
 - richieste pagamento rateale
- Manutenzione
 - quantità per tipologia di interventi
 - interventi suddivisi per anno
- Agenzie Sociali per la casa agli immigrati
 - n° contratti stipulati per nazionalità
 - n° alloggi gestiti per nazionalità
 - n° casi di morosità per nazionalità
 - tot prestiti per nazionalità
 - contratti attivi per nazionalità
 - contratti attivi stipulati con nuclei familiari per nazionalità