

PROT. N. 3169/317-91
SEGRETERIA ASSESSORE

IL FABBISOGNO DI ABITAZIONI A FIRENZE
E NEI COMUNI LIMITROFI (1991-2001)
Proiezione per il triennio 1991-94

(relazione del Prof. Renzo Ricci)

Firenze, Luglio 1991

Indice

Introduzione	pag. I
Premessa	" 1
Concetto e misura del fabbisogno	" 6
Il fabbisogno arretrato	" 9
Dinamica della popolazione e delle famiglie . . .	" 19
Direzione e caratteristiche dell'esodo	" 26
Il fabbisogno aggiuntivo	" 39
Il fabbisogno sostitutivo	" 45
Conclusioni	" 47
Appendice: Proiezione del fabbisogno di edilizia abitativa per il Comune di Firenze nel triennio 1991-94	" 54

Indice dei grafici

Fig. 1 - L'esodo da Firenze	pag. 4
Fig. 2 - Età media delle abitazioni a Firenze per area statistica - 1981	" 17
Fig. 3 - Numero medio annuo di famiglie immigrate ed emigrate da Firenze per provenienza e destinazione	" 28
Fig. 4 - Percentuale di emigrati dal Comune di Fi- renze verso i Comuni limitrofi (1976-81)	" 31
Fig. 5 - Grado di scolarità per area statistica del Comune di Firenze	" 35
Fig. 6 - Attività edilizia nel Comune di Firenze dal 1980 al 1988	" 51
Fig. 7 - Richieste per operazioni ex art. 26 (1986-88)	" 52
Fig. 8 - Abitazioni per titolo di godimento per area statistica del Comune di Firenze	" 53

Indice delle tabelle

Tab. 1	- Abitazioni occupate da una sola famiglia nel Comune di Firenze per numero di occupanti e di stanze al 1981	pag. 10
Tab. 2	- Abitazioni occupate da una sola famiglia nell'Area fiorentina per numero di occupanti e di stanze al 1981	" 10
Tab. 3	- Abitazioni occupate da una sola famiglia nel Comune di Firenze per numero di occupanti e di stanze al 1991	" 11
Tab. 4	- Abitazioni occupate da una sola famiglia nell'Area fiorentina per numero di occupanti e di stanze al 1991	" 11
Tab. 5	- Abitazioni, indici e fabbisogno di riqualificazione al 1971 e al 1981	" 16
Tab. 6	- Famiglie per numero di componenti al 1981 e al 1991	" 20
Tab. 7	- Dinamica dei principali fenomeni demografici dal 1981 al 1990	" 23
Tab. 8	- Popolazione per classi di età al 1981 e al 1991	" 25
Tab. 9	- Capifamiglia iscritti e cancellati alla anagrafe di Firenze secondo il periodo e la provenienza/destinazione (1977-90).	" 27
Tab. 9/b	- Capifamiglia emigrati da Firenze verso i comuni limitrofi	" 30
Tab. 10	- Capifamiglia iscritti e cancellati alla anagrafe del Comune di Firenze per provenienza (destinazione) ed età del capofamiglia (1986-90)	" 33
Tab. 11	- Capifamiglia iscritti e cancellati alla anagrafe del Comune di Firenze per provenienza (destinazione) e titolo di studio del capofamiglia (1981 e 1990)	" 37
Tab. 12	- Previsioni della popolazione per classi di età	" 40
Tab. 13	- Previsioni delle famiglie per numero di componenti al 2001	" 42
Tab. 14	- Bilancio del fabbisogno abitativo (1991-2001)	" 49

Introduzione

La presente relazione è finalizzata alla determinazione del fabbisogno abitativo per Firenze ed i comuni limitrofi con riferimento al decennio 1991-2001. Nell'ultima parte viene inoltre effettuata una proiezione del fabbisogno, limitatamente al Comune di Firenze, per il triennio 1991-94.

La metodologia utilizzata è quella indicata dalle numerose normative nazionali e regionali che regolano la materia, ed in particolare dalla direttiva prevista dall'art. 5 della legge regionale 74/1984, emanata dalla Regione Toscana con delibera n. 5633 del 16/6/1986.

In tale direttiva si prevede infatti, tra l'altro, la valutazione del fabbisogno abitativo basato sul deficit registrabile tra disponibilità e necessità di utilizzazione. Tale fabbisogno dovrà essere proiettato per il decennio successivo alla data di stesura della relazione tenuto conto della dinamica della composizione dei nuclei familiari, corrispondenza tra numero di nuclei familiari e numero di alloggi, suddivisione delle famiglie per classi dimensionali, dinamiche delle variazioni delle fasce d'età, dinamiche della natalità, delle migrazioni ecc.

Sulla base di queste indicazioni si è quindi prodotta la seguente relazione che, dopo una premessa sulle distorsioni provocate dall'attuale carenza di offerta abitativa nel mercato immobiliare fiorentino ed un breve richiamo al concetto ed alla misura del fabbisogno, affronta il problema del calcolo del fabbisogno abitativo nelle tre componenti tradizionali: arretrato, aggiuntivo e sostitutivo. Si

perviene in tal modo ad una stima per il decennio 1991-2001 che viene successivamente articolata in nuove costruzioni e recupero/ristrutturazione.

Infine, con riferimento al solo Comune di Firenze, sulla base del fabbisogno decennale si procede, assumendo appropriate ipotesi, al calcolo del fabbisogno per il triennio 1991-94.

Premessa

1. Nel quinquennio 1986-90 si è registrato, dal Comune di Firenze, un vero e proprio esodo delle unità familiari. Accentuando bruscamente una tendenza già presente dai primi anni ottanta, ogni anno il numero di famiglie emigrate dal nostro Comune - mediamente 3700 per anno - ha superato di quasi 800 unità il corrispondente ammontare di famiglie che hanno trovato residenza a Firenze. Questo fenomeno è all'origine dell'inversione di tendenza che, dalla metà degli anni ottanta, si sta verificando nella consistenza delle unità familiari che, in aumento fino al 1984 nonostante il calo della popolazione, si sta riducendo ad un ritmo che, secondo i dati più recenti, supera ormai le 1000 unità all'anno.

Questo calo, come si dimostra nella relazione, ha caratteristiche, e forse motivazioni, precise. Quasi 11 mila famiglie sono infatti emigrate, nel quinquennio 1986-90, verso altri Comuni della provincia ed il corrispondente flusso in entrata, assai più ridotto, ha provocato un saldo netto negativo di oltre 5500 unità familiari. Il raggio dell'emigrazione, che negli anni settanta era prevalentemente rappresentato dai Comuni limitrofi, si è ampliato fino ad interessare prevalentemente gli altri Comuni della provincia e, negli ultimi tempi, addirittura a Comuni di altre province della Toscana (Arezzo e Siena in particolare). Escono prevalentemente capifamiglia tra i trenta e i quarant'anni, un'età in cui presumibilmente, in relazione al ciclo di vita della famiglia, si presenta più acuto il bisogno abitativo che non può essere soddisfatto

dall'interno del Comune, escono anche gli anziani; entrano giovani single, prevalentemente provenienti dall'estero e dal Sud. La forte incidenza della popolazione anziana tra coloro che abbandonano la città, in larga misura residenti nelle zone del Centro Storico, contribuisce a frenare la crescita dell'età media della popolazione e ad elevarne il livello medio di scolarità.

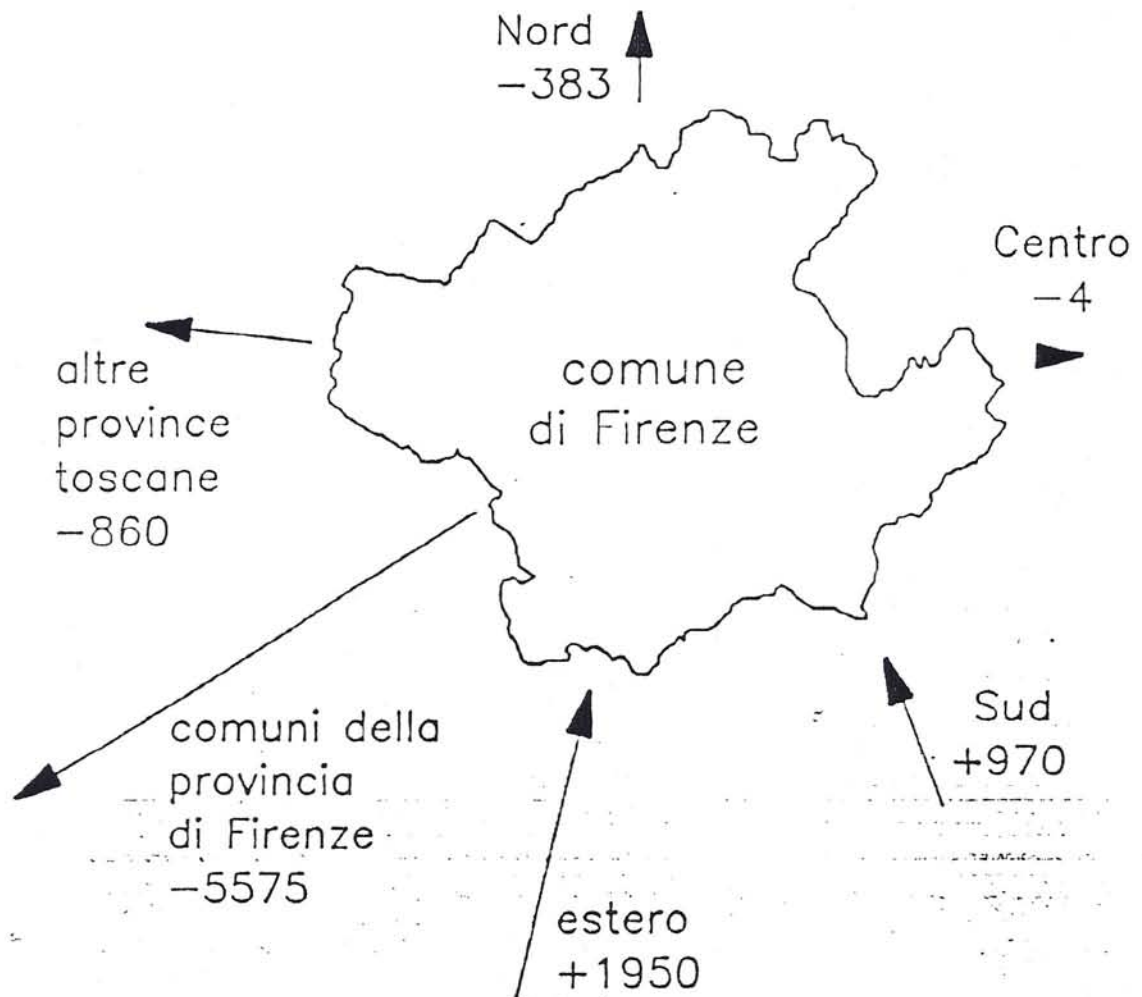
Queste tendenze, registrate sulla popolazione residente, sulla quale è stata condotta la nostra analisi, sarebbero in effetti assai più marcate se si considerasse anche la popolazione di fatto domiciliata a Firenze anche se (ancora) non iscritta all'anagrafe. I vuoti provocati nello stock abitativo dalla massa di emigrati sono infatti solo in parte coperti da residenti, talora anche famiglie che riescono a rientrare in città. Parte delle abitazioni (si può valutare, secondo i primi risultati di una ricerca in corso, circa la metà di quelle abbandonate) cambiano destinazione d'uso; parte va ad aumentare lo stock di abitazioni occupate temporaneamente (studenti fuori sede) o da non residenti per aggirare la legislazione sull'equo canone, o comunque sono mantenute vuote in attesa di prospettive di più lucrose utilizzazioni future. Si tratta di meccanismi complessi, quasi sempre messi in moto dalla forte rendita che caratterizza l'area fiorentina e che solo in parte possono essere governati dall'amministrazione locale. Tali meccanismi, se lasciati a se stessi, porterebbero, però all'inesorabile declino di Firenze, un declino già sperimentato in Italia e all'estero da altre città e che, per l'aspetto che qui interessa, si tradurrebbe, nell'arco di un decennio, in un forte ridimensionamento demografico,

con una consistenza della popolazione che, alla fine del decennio, sarebbe dell'ordine di 350 mila abitanti e con 10-15000 famiglie in meno rispetto ad oggi.

Se si partisse da questa ipotesi, che comporterebbe di conseguenza una politica di sviluppo edilizio che si potrebbe definire di tipo "malthusiano", il problema della determinazione del fabbisogno abitativo potrebbe considerarsi in larga parte già risolto. Ma se, come si è in precedenza rilevato, è proprio la carenza di disponibilità abitative che rappresenta la molla principale dell'esodo dalla città, non si può non considerare l'insieme dei meccanismi (dal recupero, all'offerta di alloggi di edilizia pubblica, al ritorno alla destinazione residenziale di aree o fabbricati in passato destinati ad altri usi, alla costruzione di nuove residenze ecc.) in grado di aumentare l'offerta di servizi abitativi combattendo, anche per questa strada, l'elevato livello della rendita.

2. In questa ipotesi di fondo si muove pertanto, anche se riteniamo in maniera assai realistica, questa stima del fabbisogno abitativo estesa anche ai Comuni limitrofi. In effetti non ci illudiamo che la popolazione, almeno quella residente del capoluogo, possa invertire la tendenza alla flessione e si pone pertanto un obiettivo, al 2001, di poco meno di 390 mila abitanti, con un calo più che dimezzato rispetto a quello verificatosi nel decennio trascorso ed in parte compensato dall'incremento demografico che si prevede per gli altri Comuni dell'area fiorentina. Ma si ipotizza comunque un riequilibrio dei flussi di emigrazione che,

Fig. 1 -L'ESODO DA FIRENZE: 1986-90
DIFFERENZA FRA FAMIGLIE IMMIGRATE ED EMIGRATE



insieme ad una accresciuta offerta di alloggi, potrebbero produrre una inversione di tendenza nella dinamica delle famiglie residenti, che rappresentano le vere e proprie unità del fabbisogno abitativo.

Per il resto nella presente relazione vengono utilizzate, come già osservato, le metodologie correnti e previste anche in Toscana dalla normativa regionale per la predisposizione di P.R.G. loro varianti. Ci si potrebbe chiedere, al riguardo, se tali metodologie siano ancora adeguate rispetto ad una realtà in profonda evoluzione: nella quale, ad esempio, i contorni dei due elementi di base del calcolo del fabbisogno - la famiglia e l'abitazione - tendono ad essere meno netti rispetto al passato e l'abitazione, soprattutto in una città come Firenze, tende a soddisfare spesso bisogni, e logiche conseguenti, diversi rispetto a quello del puro e semplice uso abitativo "primario". Ed inoltre, vista l'importanza, determinante in un'area come quella fiorentina, del problema del riuso dello stock abitativo, se non sarebbe stato opportuno affrontare il problema nell'ottica dell'intero fenomeno dell'abitare e , con riferimento al "prodotto" abitazione, dell'intero suo ciclo di vita. Sul primo punto non c'è dubbio che questa relazione necessiti di ulteriori approfondimenti, in ordine ai particolari segmenti del fabbisogno (giovani coppie, anziani, sfrattati ecc.): operazione che non è stata possibile nella dovuta misura, nei tempi che ci sono stati concessi. Sull'altro punto il problema lo si è risolto dando delle indicazioni in termini di unità fisiche (abitazioni) che devono comunque essere intese come un equivalente di spesa di un'abitazione. Si è voluto cioè indicare un

fabbisogno complessivo che solo in piccola parte - soprattutto a Firenze - significa costruzione di nuove abitazioni e la cui articolazione secondo le diverse modalità di soddisfacimento (nuove costruzioni, ristrutturazioni, recupero, utilizzo di alloggi vuoti, o riuso abitativo di immobili destinati ad altri usi ecc.), pur con alcuni vincoli oggettivi, dovrà essere il frutto delle scelte politiche dell'Amministrazione.

Come si sottolinea nella conclusione della ricerca, la "spesa equivalente" pari a circa 3400 abitazioni per anno, che viene stimata in questa relazione come fabbisogno per Firenze nel prossimo decennio non rappresenta più di quanto spetta alla nostra città per la sua dimensione demografica e per il fatto di rappresentare con i Comuni contermini, una delle grandi aree urbane più significative del nostro Paese.

Concetto e misura del fabbisogno

3. Se c'è un punto sul quale appare univoco l'insegnamento della lunga pratica di valutazioni effettuate in tema di fabbisogno abitativo, soprattutto a livello locale, è nella indicazione che tali valutazioni devono essere collocate nell'ambito del più generale problema dell'"abitare". Tutte le considerazioni che vengono di seguito effettuate, per semplicità riferite alla struttura fisica "abitazione" e al servizio da questa offerta, non prescindono pertanto dalla presenza dell'insieme degli altri servizi che, insieme al manufatto abitativo, soddisfano a quello che si può appunto definire il bisogno

dell'"abitare".

In questa ottica la misura del fabbisogno abitativo di una determinata collettività non è operazione concettualmente complessa. Tale operazione deriva infatti consequenzialmente una volta che sia stata definita in termini quantitativi la "dimensione" della collettività alla quale si riconosce valida l'aspirazione a fruire della struttura atta a produrre il servizio abitativo e gli standards qualitativi e dimensionali che tale struttura deve soddisfare. Tali standards, nella loro applicazione più rozza, mettono generalmente a confronto la popolazione con le strutture edilizie esistenti. Più propriamente si ritiene però necessario che il confronto debba essere fatto in funzione dei diversi segmenti del mercato, e cioè famiglie (eventualmente secondo la dimensione), convivenze (secondo il tipo), unità di fabbisogno atipiche (quali studenti, single ecc.) la cui domanda si pone spesso, sul mercato abitativo, in termini concorrenziali rispetto a quella classica della famiglia tradizionale. Quest'ultima rappresenta, comunque, il segmento di gran lunga più rilevante sul mercato abitativo.

Limitando per il momento il discorso al fabbisogno delle famiglie (ivi comprese quelle unipersonali), che andrà opportunamente integrato per tener conto degli altri segmenti di fabbisogno sopra ricordati, dal confronto tra la loro consistenza a quella delle abitazioni, articolato sulla base della rispettiva dimensione in termini di numero di persone e di stanze, scaturisce quello che viene in genere definito come fabbisogno arretrato (o deficit abitativo).

Allorchè si debba procedere al calcolo del fabbisogno in

vista di un dimensionamento di futuri programmi edilizi, ed è questo il caso dei P.R.G. o loro varianti, occorrerà determinare anche il fabbisogno aggiuntivo. In questo saranno comprese le abitazioni necessarie a far fronte, per il periodo del piano, alle modificazioni demografiche prevedibili sia per quanto attiene i movimenti naturali e migratori della popolazione (fattori demografici) che per le modificazioni delle strutture familiari (fattori socio-economici). Oltre a ciò occorrerà anche procedere alla determinazione del fabbisogno sostitutivo, che deriva cioè dalla necessità di provvedere al rinnovo dello stock abitativo, soggetto ad una più o meno intensa usura, quando non addirittura alla scomparsa per effetto di demolizioni o cambiamenti di destinazione.

4. Le stime del fabbisogno incontrano non poche difficoltà quando si debba operare alla scala comunale. E' evidente infatti che, specie per il Comune di Firenze, tale livello è eccessivamente ridotto per il fatto che ben più ampio è da considerarsi il bacino di utenza del servizio abitativo rispetto all'ambito comunale. Inoltre a tale scala è anche più aleatoria la determinazione di quegli elementi (futura entità della popolazione e delle famiglie, soprattutto) che, come si è sopra rilevato, hanno un peso non secondario nella determinazione del fabbisogno complessivo.

Per tentare di attenuare in qualche modo questo problema si è pertanto proceduto ad una prima stima per un'area comprendente Firenze ed i Comuni limitrofi (Fiesole, Vaglia,

Sesto, Campi, Scandicci, Impruneta e Bagno a Ripoli) per scendere successivamente, in funzione di una redistribuzione delle famiglie all'interno dell'area, ad ipotesi alternative di stima dei fabbisogni.

Il fabbisogno arretrato

5. La determinazione di tale componente del fabbisogno complessivo prende necessariamente le mosse dai risultati del più recente censimento relativi alla distribuzione delle abitazioni occupate da una sola famiglia per numero di abitanti e numero di persone della famiglia occupante. Tali dati, riferiti al Comune di Firenze ed all'area fiorentina come precedentemente definita, sono riportati nelle tabelle 1 e 2. La distanza che ci separa dall'ultimo censimento ci ha tuttavia consigliato un aggiornamento al 1991 dei dati riferiti al 1981. L'operazione di calcolo non risulta agevole e certamente i risultati necessiteranno di una rettifica allorchè - presumibilmente verso la fine del 1992 - saranno noti i dati rilevati in occasione del nuovo Censimento, che si terrà nell'Ottobre del corrente anno. Sulla base di tecniche di comune impiego, conoscendo i valori marginali delle due matrici contenute nelle tavole 1 e 2, è stato comunque possibile l'aggiornamento dei valori al 1991 che può ritenersi accettabile con discreta approssimazione. I risultati delle stime da noi effettuate sono riportati, rispettivamente, nelle tabelle 3 e 4. Nell'ipotesi, abbastanza probabile, che le tabelle 3 e 4 riflettano la situazione al 1991 si ha dunque un'idea

Tab. 1 - Abitazioni occupate da una sola famiglia nel Comune di Firenze per numero di occupanti e di stanze al 1981

Numero di stanze	Numero di occupanti						Totale
	1	2	3	4	5	6 +	
1	710	165	65	33	10	2	985
2	3505	2222	869	353	64	18	7031
3	9043	10957	6960	3569	663	150	31342
4	9207	16585	15067	10501	2968	757	55085
5	4222	8702	8902	7842	3027	1002	33697
6	3363	5946	6111	6029	2870	1408	25727
Totale	30050	44577	37974	28327	9602	3337	153867

Fonte: elaborazione su dati Istat (Censimento 1981)

Tab. 2 - Abitazioni occupate da una sola famiglia nell'Area fiorentina (1) per numero di occupanti e di stanze al 1981

Numero di stanze	Numero di occupanti						Totale
	1	2	3	4	5	6	
1	751	191	87	48	18	5	1100
2	4235	2941	1318	595	133	48	9270
3	10293	13659	9938	5676	1301	367	41234
4	10425	20565	21399	16609	5790	1839	76627
5	4539	10246	12005	11778	5608	2312	46488
6 +	3630	7029	8275	9091	5338	3259	36622
Totale	33873	54631	53022	43797	18188	7830	211341

Fonte: elaborazioni su dati Istat (Censimento 1981)

(1) Si considerano, oltre a Firenze, i Comuni limitrofi, e cioè: Fiesole, Vaglia, Sesto, Campi, Scandicci, Impruneta e Bagno a Ripoli.

Tab. 3 - Abitazioni occupate da una sola famiglia nel Comune di Firenze per numero di occupanti e di stanze al 1991

Numero di stanze	Numero di occupanti						Totale
	1	2	3	4	5	6	
1	760	128	47	22	5	1	963
2	4050	1861	674	259	35	9	6888
3	11425	10033	5901	2865	389	82	30695
4	12506	16327	13732	9063	1874	444	53946
5	5974	8923	8451	7050	1990	614	33002
6 +	4828	6188	5889	5500	1915	874	25194
Totale	39543	43460	34694	24759	6208	2024	150688

Fonte: nostre proiezioni su dati Istat

Tab. 4 - Abitazioni occupate da una sola famiglia nell'Area fiorentina per numero di occupanti e di stanze al 1991

Numero di stanze	Numero di occupanti						Totale
	1	2	3	4	5	6	
1	867	160	67	35	9	2	1140
2	5295	2659	1101	470	77	25	9627
3	14142	13572	9128	4928	825	216	42811
4	15489	22099	21255	15597	3970	1170	79580
5	7070	11541	12500	11594	4030	1542	48277
6 +	5788	8104	8819	9160	3926	2225	38022
Totale	48651	58135	52870	41784	12837	5180	219457

Fonte: nostre proiezioni su dati Istat

dell'effettiva condizione abitativa, con la evidenziazione, cioè, dei fenomeni di sovraffollamento che vengono nascosti quando si opera il confronto tra i valori complessivi abitanti/stanze o famiglie/abitazioni¹.

Tale confronto, infatti, compensa situazioni di sovraffollamento con situazioni nelle quali le famiglie hanno a disposizione un numero di stanze superiore agli standard correnti in funzione della dimensione della famiglia. Se si considera, ad esempio, uno standard che fa corrispondere una stanza per ogni abitante (con un minimo di 2 stanze per famiglia) si vede che, al 1991, tale situazione interessa, nel Comune di Firenze, solo 23739 abitazioni su un totale di 150688 (15,8%), cioè quelle abitazioni che si trovano collocate lungo la diagonale principale (dall'alto in basso) della tabella. Tutte le restanti abitazioni si trovano in situazione di sovraffollamento (8208 abitazioni collocate sopra la diagonale) o sottaffollamento (11874 abitazioni collocate sotto la diagonale). Poichè non si possono ipotizzare (se non, in parte, nel lungo periodo) operazioni di trasferimento delle famiglie tali da far corrispondere la dimensione della famiglia a quella dell'abitazione, uno dei modi per procedere al calcolo del fabbisogno abitativo dovuto al sovraffollamento è quello di considerare soddisfatto il bisogno di alloggio di coloro che si trovano almeno nella situazione prevista dallo standard e calcolare il fabbisogno, la disponibilità ed il conseguente deficit abitativo tra le famiglie sistemate ad un livello

¹ V. TAR Lazio, Sez. I, 5/11/1984 n. 1001.

inferiore rispetto a quanto previsto dallo standard. Ciò corrisponde all'ipotesi di una mobilità limitata alla popolazione che vive in situazione di sovraffollamento. In questo caso si può facilmente verificare in 3667 unità l'ammontare delle abitazioni necessarie per eliminare le situazioni di sovraffollamento. La stessa metodologia, applicata ai 7 Comuni limitrofi, conduce al calcolo di un fabbisogno pari a 2920 alloggi e quindi, per l'Area complessiva, di 6590 alloggi.

6. A questa cifra vanno aggiunte le abitazioni necessarie a soddisfare il fabbisogno delle famiglie in coabitazione non volontaria¹, quelle occupanti abitazioni cosiddette "improprie" (baracche, roulotte ecc.)² e, in termini di fabbisogno di spesa, l'importo dei lavori necessari al ripristino degli alloggi non idonei dal punto di vista qualitativo la cui entità può essere approssimativamente determinata, in mancanza di indagini specifiche, attraverso appropriate metodologie che si applicano ai dati censuari relativi ai principali servizi presenti nelle abitazioni.

Quanto alle coabitazioni non volontarie, è difficile una valutazione in assenza di specifiche indagini. L'ammontare delle coabitazioni complessive, secondo i risultati del Censimento 1981, risultava per il Comune di Firenze pari a 12267 unità (differenza tra famiglie e abitazioni occupate).

¹ v. Consiglio di stato, Sez IV, 13/12/1988, n. 55, in Riv. Giur. Ed. 1988.

² v. Consiglio di Stato, Sez. IV, 12/7/1989, n. 314, in Riv. Giur. Ed. 1988.

Al 1991 le famiglie, stando ai dati dell'anagrafe, risultano pari a circa 160 mila unità e le abitazioni occupate da una famiglia, secondo nostre stime, risulterebbero pari a 150688 (tabella 3). La coabitazione complessiva, al 1991, interesserebbe dunque un numero di famiglie più contenuto rispetto al 1981 (poco meno di 10 mila unità) ma pur sempre consistente. Ipotizzando per una metà di tali famiglie una coabitazione volontaria si arriva dunque ad un ammontare del fabbisogno per eliminare la coabitazione pari a circa 4500 alloggi. Per i Comuni limitrofi il fabbisogno, calcolato con gli stessi criteri, risulta pari a 1400 alloggi.

Per quanto riguarda le abitazioni "improprie", il fenomeno interessava, al 1981, 104 famiglie. Non ci sono elementi per procedere ad una stima per il 1991, ma si può ipotizzare che la crisi del mercato abitativo non abbia certo eliminato tale fenomeno, peraltro abbastanza marginale a Firenze e nei Comuni limitrofi: considereremo pertanto compreso nel fabbisogno dovuto alla coabitazione questa quota del fabbisogno complessivo.

Infine, una stima del fabbisogno per recupero e riqualificazione dello stock esistente la si può ottenere, in assenza di specifiche indagini, sulla base dei dati censuari relativi alla quota di abitazioni prive dei servizi essenziali ponderata con una stima dell'incidenza del costo di tali servizi sul nostro complessivo dell'abitazione. Il valore che deriva da tale operazione può essere pertanto approssimativamente interpretato come "equivalente monetario" della percentuale (sul totale) di nuove costruzioni necessarie per soddisfare, appunto, il fabbisogno di riqualificazione dello stock abitativo. In

altre parole, il valore riportato nella tabella 5 indicherebbe, ad esempio, che il 5,64% del fabbisogno di riqualificazione sul totale dello stock abitativo calcolato al 1981 per Firenze (165271 abitazioni) corrisponderebbe ad una spesa pari a tale quota dello stock abitativo esistente, cioè un equivalente della spesa per 9330 nuove abitazioni. La stessa tabella indica anche che, nonostante i progressi registrati tra il 1971 e il 1981 (che certamente sono stati confermati nel decennio successivo) il fabbisogno di riqualificazione risultava per Firenze su livelli ancora rilevanti al 1981 e superiore, in termini relativi, all'analogo valore dei Comuni limitrofi. Il fabbisogno risultava peraltro inferiore sia alla media provinciale, che alle medie regionale e nazionale. Gli elementi per l'aggiornamento di tale stima al 1991 saranno ovviamente disponibili con il prossimo censimento. Ipotizzando che la tendenza alla flessione risulti confermata, per il decennio 1981-91, nella stessa intensità del decennio precedente, si arriverebbe, per Firenze, ad una percentuale del 2,5%, corrispondente ad un equivalente di 4100 abitazioni nuove. Per i Comuni limitrofi la percentuale risulta più contenuta ed in termini di "abitazioni equivalenti" il fabbisogno si commisura a 1260 unità.

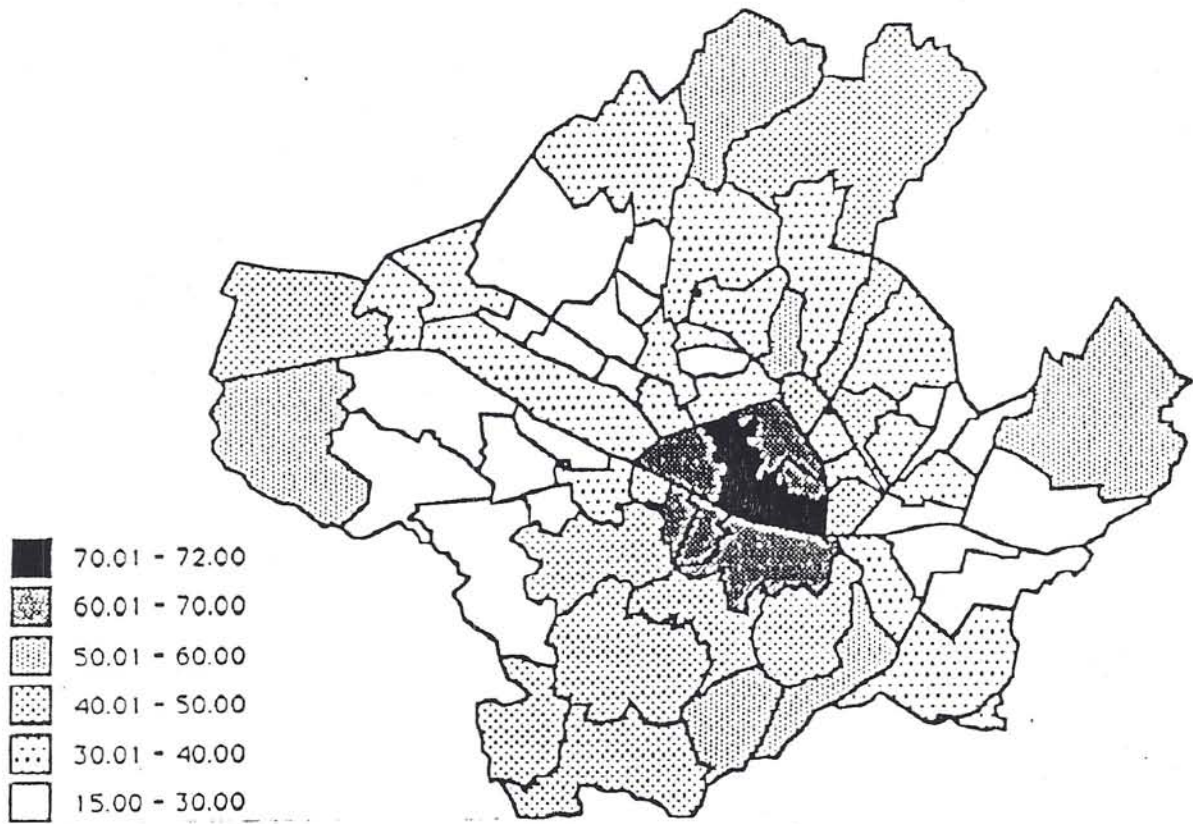
Aggiungendo dunque all'entità del fabbisogno per riqualificazione, l'ammontare precedentemente stimato per il sovraffollamento e per la coabitazione si perviene alla cifra complessiva di 12270 alloggi per Firenze e 5580 per gli altri Comuni. Tenuto conto che alla data dell'ultimo censimento risultavano, disponibili per la vendita e/o l'affitto, e quindi suscettibili di soddisfare anche un

Tab. 5 - Abitazioni, indici e fabbisogno di riqualificazione al 1971 e al 1981

Circoscrizioni	1 9 7 1			1 9 8 1		
	Abitazioni totali	Fabbisogno riqualif.		Abitazioni totali	Fabbisogno riqualif.	
		indice	abitazioni		indice	abitazioni
Comune di Firenze	149028	12,76	19010	165271	5,64	9330
Comuni limitrofi	49654	12,31	6110	61712	4,75	2930
Provincia Firenze	355126	15,09	53590	424856	6,36	27020
Toscana	1131800	18,00	203700	1390100	8,30	115400
Italia	17434000	18,30	3190400	21937200	9,00	2171800

Fonte: nostre elaborazioni pubblicate su "Recuperare in Toscana", a cura dell'Istituto di Credito Fondiario della Toscana, Firenze 1988.

Fig. 2 - Et  media delle abitazioni a Firenze per
area statistica - 1981



fabbisogno abitativo primario, 2153 abitazioni a Firenze e 893 nei Comuni limitrofi, e che una analoga consistenza sia ancora disponibile, a determinate condizioni, per l'impiego primario anche al 1991, si arriverebbe ad un ammontare più contenuto del fabbisogno complessivo, per il quale non riteniamo comunque eccessiva una valutazione di 10070 abitazioni a Firenze e 4570 negli altri Comuni.

7. Il discorso sul fabbisogno arretrato non si fermerebbe, in realtà, a questo punto. Occorrerebbe in effetti considerare altri due fattori: da un lato il cosiddetto fabbisogno "frizionale", cioè una quota di abitazioni da lasciare vuota per assicurare la necessaria "fluidità" di un mercato edilizio che deve essere capace di assicurare, in relazione al ciclo di vita della famiglia, i trasferimenti da una abitazione all'altra; inoltre occorrerebbe considerare la necessaria dotazione di "secondo residenze" (in particolare, per Firenze, le abitazioni per non residenti) le quali rappresentano un bene generalmente fungibile rispetto alle abitazioni destinate a soddisfare il fabbisogno "primario" delle famiglie residenti¹. Nel primo

¹ Da questo punto di vista una componente non secondaria del fabbisogno della nostra città sarebbe rappresentata anche dalla consistenza delle abitazioni che, soprattutto per effetto delle distorsioni provocate dalla regolamentazione degli affitti, vengono distolte dall'uso residenziale e destinate al più redditizio uso per studenti, lavoratori precari stranieri ecc. Riteniamo comunque di non dover considerare questa componente nell'ambito del fabbisogno abitativo, ma piuttosto un effetto perverso, da un lato, dei meccanismi di mercato esistenti e, dall'altro, di una insufficienza dell'offerta di adeguati spazi residenziali per questi segmenti di utenza.

caso la quota attuale viene normalmente fissata nel 3% dello stock edilizio, un valore superiore a quello rilevato dal censimento del 1981 e del quale non è comunque valutabile l'ammontare al 1991. Per le residenze secondarie non esistono standard di impiego generale in quanto il fabbisogno risulta in questo caso determinato dalla "vocazione" culturale ed economica del Comune e, in sede di previsione, dalle scelte di piano. Ci limitiamo comunque a ritenere attualmente soddisfatti i fabbisogni derivanti da questi due fattori e di ritornare su questo tema, che a nostro avviso, soprattutto per i non residenti, sarà un problema tutt'altro che secondario negli anni novanta, in sede di fabbisogno aggiuntivo.

Dinamica della popolazione e delle famiglie

8. Prima di procedere alla stima della seconda componente del fabbisogno abitativo, e cioè del fabbisogno cosiddetto "aggiuntivo", sono necessarie alcune considerazioni sulla dinamica recente e sulle future previsioni della popolazione e delle unità familiari, queste ultime considerate come le reali unità di fabbisogno abitativo.

Secondo i risultati del più recente censimento (1981) aggiornati con dati desunti dalle anagrafi dei Comuni, la distribuzione delle famiglie per numero di componenti al 1981 e al 1991 risultava quella riportata nella tabella 6.

Tra le considerazioni che possono formularsi sui dati della tabella 6, è anzitutto il netto calo delle famiglie residenti nel Comune di Firenze, sostanzialmente compensato

Tab. 6 - Famiglie per numero di componenti al 1981 e al 1991

Circoscrizioni	Anno	Numero componenti						Totale
		1	2	3	4	5	6 +	
Firenze	1981	41101	46095	39256	29280	9932	3449	169113
	1991	46976	45215	35668	24801	6092	1975	160727
	variaz.%	14,3	-1,9	-9,1	-15,3	-38,7	-42,7	-5,0
Comuni limitrofi	1981	7754	14559	16508	14587	5785	2553	61746
	1991	12889	17220	17255	14441	4962	1867	68634
	variaz.%	66,2	18,3	4,5	-1,0	-14,2	-26,9	11,2
Totale Area	1981	48855	60654	55764	43867	15717	6002	230859
	1991	59865	62435	52923	39242	11054	3842	229361
	variaz.%	22,5	2,9	-5,1	-10,5	-29,7	-36,0	-,6

Fonte: dati anagrafici e censuari e nostre elaborazioni

dall'aumento che si può rilevare nei Comuni limitrofi. I dati, che sono stati da noi ricostruiti, anche se con qualche difficoltà, attraverso l'accostamento di diverse fonti spesso tra loro non coincidenti¹, presentano tuttavia, a nostro avviso, un sufficiente grado di attendibilità, anche se per una verifica più puntuale occorrerà comunque attendere i risultati del prossimo censimento, forse disponibili all'inizio del 1993.

Alla sostanziale stabilità delle famiglie si è accompagnata una profonda modificazione della distribuzione per numero di componenti: un fenomeno che è opportuno richiamare, se non altro perché ha evidenti effetti sulla tipologia del fabbisogno abitativo. Nel complesso, infatti, sono aumentate solo le famiglie unipersonali; in calo, invece, tutte le altre tipologie. È da rilevare, peraltro, che nei Comuni limitrofi, a differenza di Firenze, si è registrato anche un incremento delle famiglie di 2 e 3 persone, mentre la crescita piuttosto contenuta delle famiglie unipersonali nel Comune di Firenze, ed anche il calo, a differenza degli altri Comuni, per le famiglie di 2 e 3 persone, vanno presumibilmente attribuiti, come vedremo di seguito affrontando i processi che hanno portato a tale distribuzione, alla carenza di alloggi nel Comune che ha determinato, a differenza del passato, l'espulsione dalla città anche delle famiglie di piccola dimensione.

Il confronto dei dati di consistenza nel decennio 1981-90

¹ Lo stesso Comune di Firenze fornisce dati non coincidenti sulla popolazione e le famiglie risultanti dall'anagrafe e dal Ced.

fornisce già una idea sufficiente dell'entità e della direzione dei movimenti. Questa risulta peraltro più precisa e penetrante se si fa riferimento all'andamento, per ciascun anno, dei più rilevanti fenomeni demografici. In questo senso i dati riportati nella tabella 7 evidenziano una dinamica della popolazione in netto regresso per il Comune di Firenze (quasi 40 mila residenti in meno tra il 1981 e il 1990), mentre la popolazione ha continuato a mantenersi in crescita - una crescita che parrebbe peraltro essersi esaurita alla fine degli anni ottanta - nei Comuni limitrofi. Per l'effetto di questi contrastanti andamenti la popolazione si è comunque complessivamente ridotta di oltre 30 mila unità. La componente principale del calo della popolazione è stata quella cosiddetta "naturale", evidenziata dal saldo negativo tra nati e morti. Nel caso specifico di Firenze si è aggiunto anche l'effetto di una componente migratoria¹ nettamente negativa, soprattutto verso "altri Comuni italiani" e -anticipiamo quanto vedremo di seguito - verso i Comuni dell'Area intorno al capoluogo. La tendenza evolutiva della componente naturale permane sostanzialmente stazionaria, a differenza di quanto si verifica per il movimento migratorio, in crescita negli anni ottanta.

9. Per effetto di queste dinamiche, le famiglie, dopo aver raggiunto il loro massimo nel 1984, hanno

¹ L'importanza dell'analisi del movimento migratorio è sottolineata in Consiglio di Stato Sez. IV, 21/2/1984 n. 92.

Tab. 7 - Dinamica dei principali fenomeni demografici dal 1981 al 1990

	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
<u>Comune di Firenze</u>										
Popolazione residente	447529	444294	440910	435698	430748	425835	421299	417487	413069	408400
nati	2756	2840	2787	2572	2639	2406	2434	2543	2414	2510
morti	5251	5242	5395	5269	5291	5040	4769	4829	5118	4960
saldo naturale	-2495	-2402	-2608	-2697	-2652	-2634	-2335	-2286	-2704	-2450
immigrati	7315	7831	8291	8092	7495	7444	7325	7121	6990	7180
(di cui estero)	767	807	801	717	799	584	1151	968	901	1500
emigrati	8327	8664	9067	10607	9793	9723	9526	8647	8704	9400
(di cui estero)	238	251	238	287	229	192	188	177	242	200
saldo totale	-3507	-3235	-3384	-5212	-4950	-4913	-4536	-3812	-4418	-4660
Famiglie	169113	167309	168902	169545	167188	165469	163653	162422	161092	160200
Convivenze		302	303	303	303	308	308	313	315	315
<u>Altri Comuni dell'Area</u>										
Popolazione residente	190889	192131	193279	194490	195035	196471	197913	198709	198573	
nati	1513	1474	1444	1370	1447	1420	1453	1561	1428	
morti	1664	1757	1730	1721	1816	1827	1834	1821	1819	
immigrati	4984	5383	6256	6294	5832	6664	6265	5862	4860	
emigrati	3797	3858	4822	4732	4918	4781	4442	4811	4600	
saldo	1036	1242	1148	1211	545	1476	1442	791	-131	
Famiglie	61746	65967	66806	65967	66806	67382	68098	68468	68551	

Fonte: dati anagrafici e censuari e nostre elaborazioni

successivamente registrato una inversione di tendenza, con una flessione di 1000-2000 unità per anno. Su questo fenomeno torneremo comunque nel prossimo paragrafo.

Per quanto riguarda la dinamica demografica dei Comuni limitrofi, essa appare speculare per quanto concerne la componente migratoria, nettamente positiva in tutto il periodo in esame, anche se tendente ad un certo equilibrio nel più recente periodo; ciò, come vedremo, anche a causa dell'ampliamento del raggio delle emigrazioni dal capoluogo. Costante, ed assai contenuto, il saldo naturale (pur sempre negativo), anche a motivo di una strutta per età assai più giovane nei Comuni limitrofi rispetto al capoluogo.

10. Ai fini del calcolo dei fabbisogni, non solo abitativi ma anche edilizi tout court, è importante la conoscenza della struttura e della dinamica della popolazione per età. Come noto, infatti, si registra da tempo un progressivo invecchiamento della popolazione i cui effetti non possono non ripercuotersi in termini, appunto, di strutture e tipologie edilizie. Nella tabella 8 abbiamo riportato, con riferimento alle consuete circoscrizioni territoriali, una stima della struttura della popolazione per classi d'età al 1981 e al 1991.

Da questa emerge anzitutto un'età media della popolazione su un valore intorno ai 40 anni per Firenze, con un discreto incremento tra il 1981 e il 1991. Nettamente più contenuta, l'età media nei Comuni limitrofi che si sono avvalsi di una più consistente dinamica della natalità, oltre che, presumibilmente, di un afflusso di coppie giovani per

Tab. 8 - Popolazione per classi d'età al 1981 e al 1991

Circoscrizioni	Anni	Classi d'età (anni)							Età media (anni)
		0-14	15-24	30-49	50-59	60-65	+ 65	Totale	
Firenze	1981	67652	60163	148343	65489	24855	81829	448331	39,9
	1991	41445	53825	138186	56348	27331	87265	404400	42,8
	variaz. %	-38,7	-10,5	-6,8	-14,0	10,0	6,6	-9,8	7,3
Area fiorentina	1981	36531	25949	69723	24318	7828	26652	191001	36,2
	1991	25618	31588	72016	27680	9586	32112	198600	38,9
	variaz. %	-29,9	21,7	3,3	13,8	22,5	20,5	4,0	7,5
Totale Area	1981	104183	86112	218066	89807	32683	108481	639332	38,7
	1991	67063	85413	210202	84028	36917	119377	603000	41,5
	variaz. %	-35,6	-8	-3,6	-6,4	13,0	10,0	-5,7	7,3

Fonte: Elaborazioni su dati Regione Toscana-Sed e nostre proiezioni

effetto della più consistente offerta abitativa.

Maggiori dettagli possono desumersi dall'andamento per le singole classi d'età. Al riguardo Firenze registra un fortissimo calo per le classi giovanili e, in misura più ridotta, anche per le classi di adulti. Assai netto l'incremento per gli anziani. Non si sottraggono al calo delle classi giovanili i Comuni limitrofi che segnalano peraltro aumenti per tutte le altre classi d'età. Non è difficile scorgere, nella discriminante tra Firenze e i Comuni limitrofi, e cioè, rispettivamente, il calo e l'aumento della popolazione nelle classi centrali d'età, l'effetto di un meccanismo perverso, documentato anche da dati di altra fonte che saranno di seguito analizzati, che si esplica sulla popolazione residente nel capoluogo prevalentemente al momento in cui, per la costituzione di un autonomo nucleo familiare o per l'ampliamento della famiglia in seguito alla nascita dei figli, più acuto si manifesta il problema del fabbisogno abitativo. Non poche famiglie riescono pertanto a soddisfare tale fabbisogno solo attraverso la migrazione in altro Comune.

Direzione e caratteristiche dell'esodo

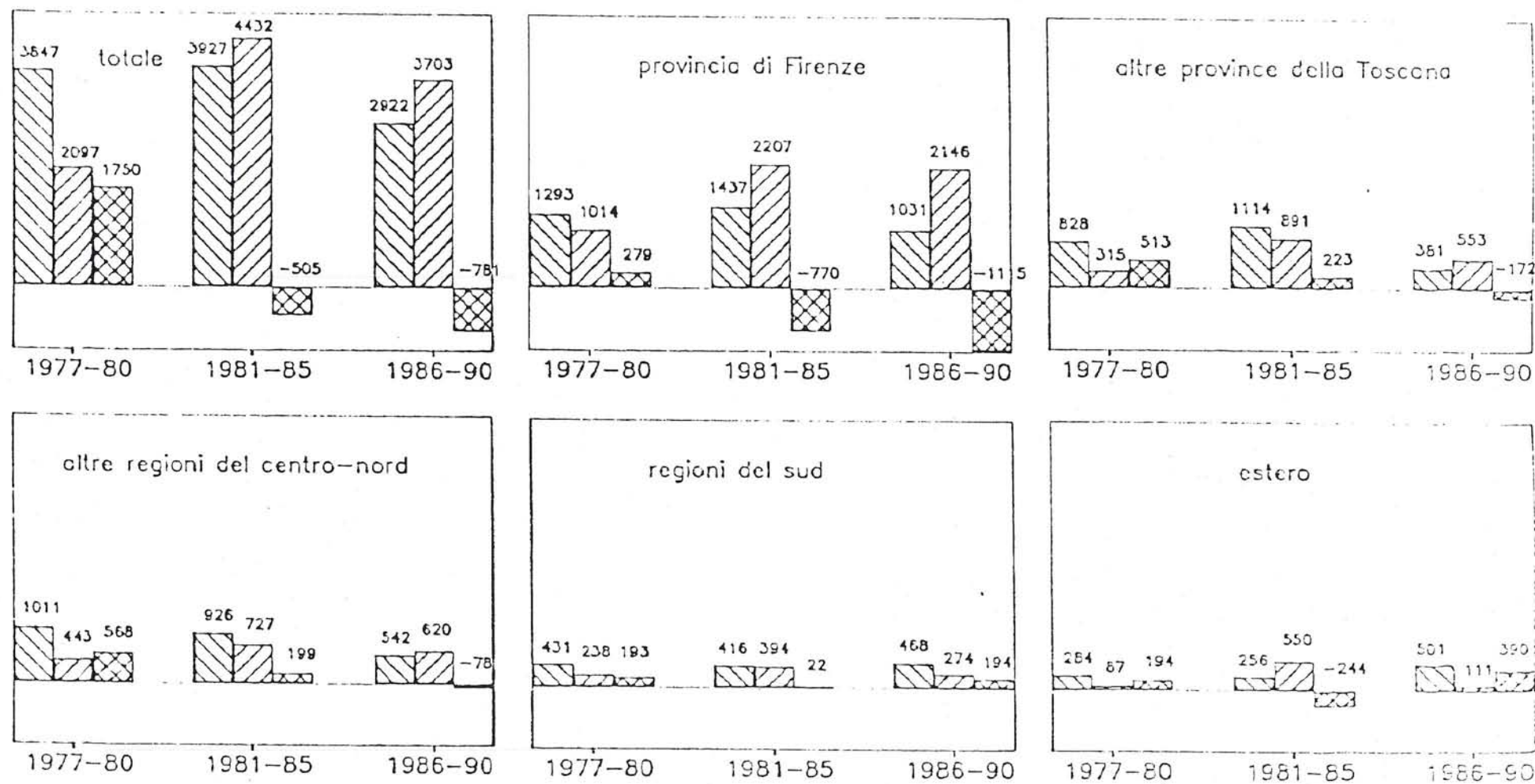
11. Conferme della consistenza del movimento migratorio, della tendenza alla crescita e della selettività rispetto all'origine (destinazione), all'età e ad altre caratteristiche della popolazione possono desumersi anche dai dati disaggregati del movimento anagrafico. Nella tabella 9, ad esempio, sono riportati i dati relativi ai

Tab. 9 - Capifamiglia iscritti e cancellati all'anagrafe di Firenze secondo il periodo e la provenienza/destinazione (1977-90)

Provenienza -- Destinazione	Totale 1977-90			1977-80			1981-85			1986-90		
	iscritti (1)	cancellati (2)	(1):(2)x100 (3)	iscritti (4)	cancellati (5)	(4):(5)x100 (6)	iscritti (7)	cancellati (8)	(7):(8)x100 (9)	iscritti (10)	cancellati (11)	(10):(11)x100 (12)
Provincia Firenze	17507	25620	67,8	5170	4056	127,5	7184	11036	65,1	5153	10728	48,0
Altre prov. Firenze	9674	6799	142,3	3515	1260	283,1	4455	2775	160,5	1904	2764	68,9
Nord	6433	4908	131,1	2322	1022	227,2	2659	2051	129,6	1452	1635	79,1
Centro	4952	3595	137,7	1722	750	229,6	1971	1582	124,6	1259	1263	99,7
Sud	6145	4291	143,2	1724	954	180,7	2062	1968	105,8	2339	1369	170,9
Esteri	4520	3652	134,7	1135	346	328,0	1262	2750	46,6	2503	556	450,2
Totale	49631	45065	101,2	15388	8368	183,5	19633	22162	88,6	14610	16515	78,9

Fonte: nostre elaborazioni su dati anagrafici del Comune di Firenze

Fig. 3 NUMERO MEDIO ANNUO DI FAMIGLIE IMMIGRATE ED EMIGRATE DA FIRENZE
PER PROVENIENZA E DESTINAZIONE



famiglie immigrate
 famiglie emigrate
 saldo fam.immigrate - fam.emigrate

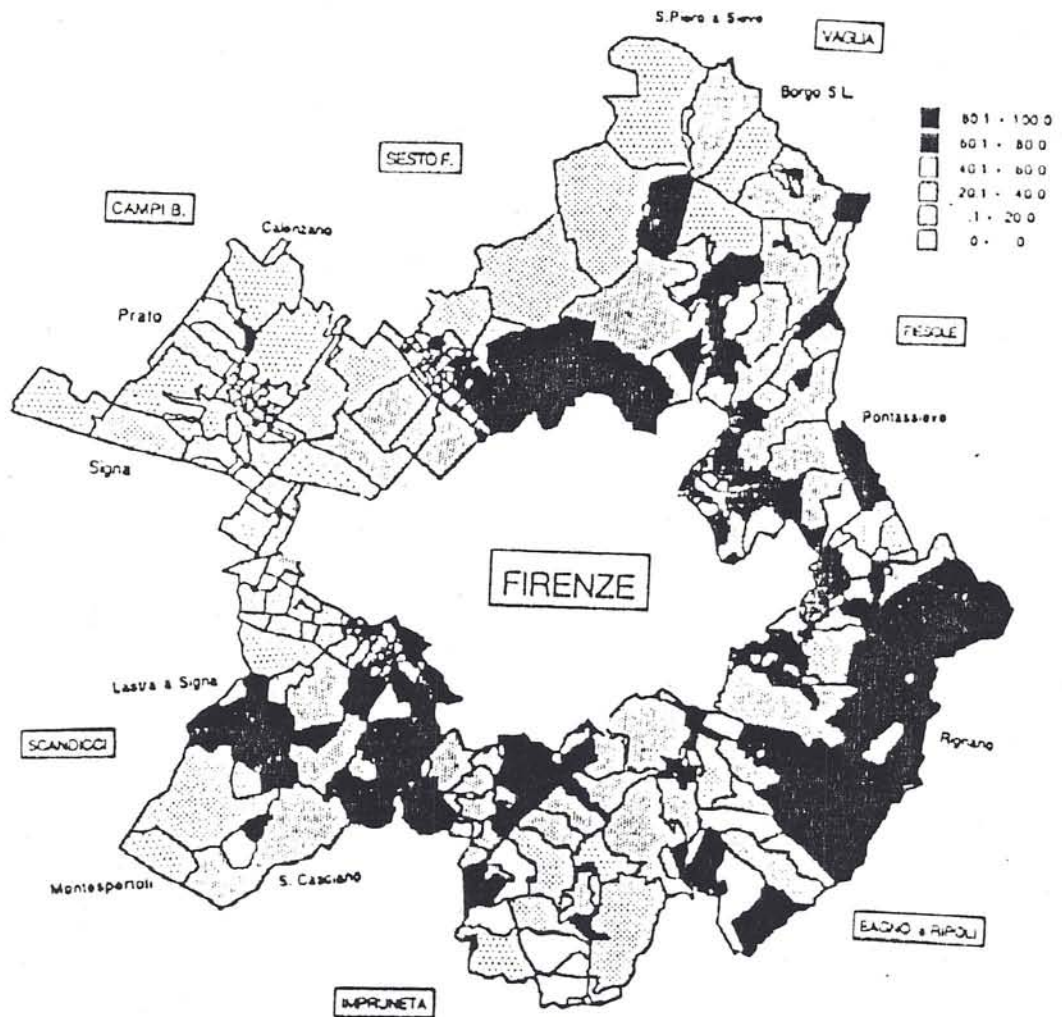
capifamiglia iscritti e cancellati all'anagrafe del Comune di Firenze nel periodo 1977-90 nel complesso e in tre distinti periodi. Per quanto riguarda i dati complessivi si può verificare un sostanziale equilibrio della "bilancia migratoria" nell'intero periodo (poco meno di 50.000 famiglie sia in entrata che in uscita dalla nostra città). Tale equilibrio complessivo sconta però una consistenza delle emigrazioni verso i Comuni della provincia di Firenze assai più forte rispetto alle corrispondenti immigrazioni. La "bilancia" risulta invece attiva per tutte le altre destinazioni considerate, in particolare per le altre province della Toscana per le quali il capoluogo sembra aver esercitato un forte grado di attrazione (esauritosi però dopo il 1985) e per le regioni meridionali. Tale dinamica complessiva non risulta peraltro costante nel periodo in esame. Nel periodo 1977-80 l'attrazione esercitata da Firenze interessava un po' tutte le aree di provenienza, comprese quelle da altri Comuni della provincia. Sul finire degli anni 70, inoltre, le famiglie immigrate risultano quasi il doppio rispetto a quelle emigrate. Gli anni successivi vedono invece capovolgere questa tendenza con un deficit che si commisura a 2529 famiglie nella prima metà degli anni ottanta ed a poco meno di 4000 unità nei cinque anni successivi. Un'analisi delle aree interessate a questo fenomeno - un vero e proprio esodo che, come si è visto, non ha tardato a produrre i suoi effetti negativi sulla consistenza complessiva delle famiglie del capoluogo - è possibile dal dettaglio delle provenienze e destinazioni (Fig. 3). Appare così in tutta evidenza come gran parte del differenziale negativo registrato negli anni ottanta si deve

Tab. 9 bis - Capifamiglia emigrati da Firenze verso i Comuni limitrofi

Comune di destinazione	1976-81	1986-91	variaz. %
Bagno a Ripoli	900	468	-48
Campi	597	383	-35,8
Fiesole	347	274	-21,0
Impruneta	313	215	-31,3
Scandicci	990	956	-3,4
Sesto	858	820	-4,4
Vaglia	105	21	-80
Totale	4110	3137	-23,7

Fonte: elaborazioni su dati del Censimento 1981 e dell'anagrafe di Firenze

Fig. 4 - Percentuale di emigrati dal Comune di Firenze verso i Comuni limitrofi (1976-81)



alle emigrazioni verso i Comuni della provincia¹ e, in una successiva ondata, nel più recente periodo, verso gli altri Comuni della regione: presumibilmente quei Comuni che, per effetto di vie d'accesso relativamente rapide, consentono la possibilità di un pendolarismo rispetto al capoluogo. Tende inoltre a ridursi l'attrazione nei confronti delle regioni del Centro-Nord, mentre si accentuano gli arrivi dal Sud e dall'estero²: questi ultimi rappresentati, nella maggior parte dei casi, da iscrizioni anagrafiche di lavoratori, in prevalenza extracomunitari che hanno consolidato recentemente, con l'iscrizione, una permanenza nella nostra città che presumibilmente si protraeva da tempo.

12. Quanto alla selettività del movimento migratorio che ha caratterizzato gli anni ottanta, interessanti indicazioni possono desumersi dalla tabella 10 nella quale tale movimento viene evidenziato, per il più recente periodo, in funzione dell'età del capofamiglia. Come si rileva dalla tabella, il fenomeno interessa, da un lato, i capifamiglia trentenni e quarantenni, presumibilmente nell'età in cui cioè si presenta più impellente il fabbisogno di una nuova abitazione e maggiore diventa, di conseguenza, la spinta

¹ Il calo dei flussi verso i Comuni limitrofi, come indica la tabella 9 bis, parrebbe indicare che si stanno estendendo all'intera area le difficoltà di assorbimento dell'emigrazione dal capoluogo.

² La forte crescita della consistenza delle cancellazioni nel periodo 1981-85 è presumibilmente dovuta a regolarizzazioni anagrafiche successive all'ultimo Censimento.

Tab. 10 - Capifamiglia iscritti e cancellati all'anagrafe del Comune di Firenze per provenienza (destinazione) ed età del capofamiglia (1986-90)

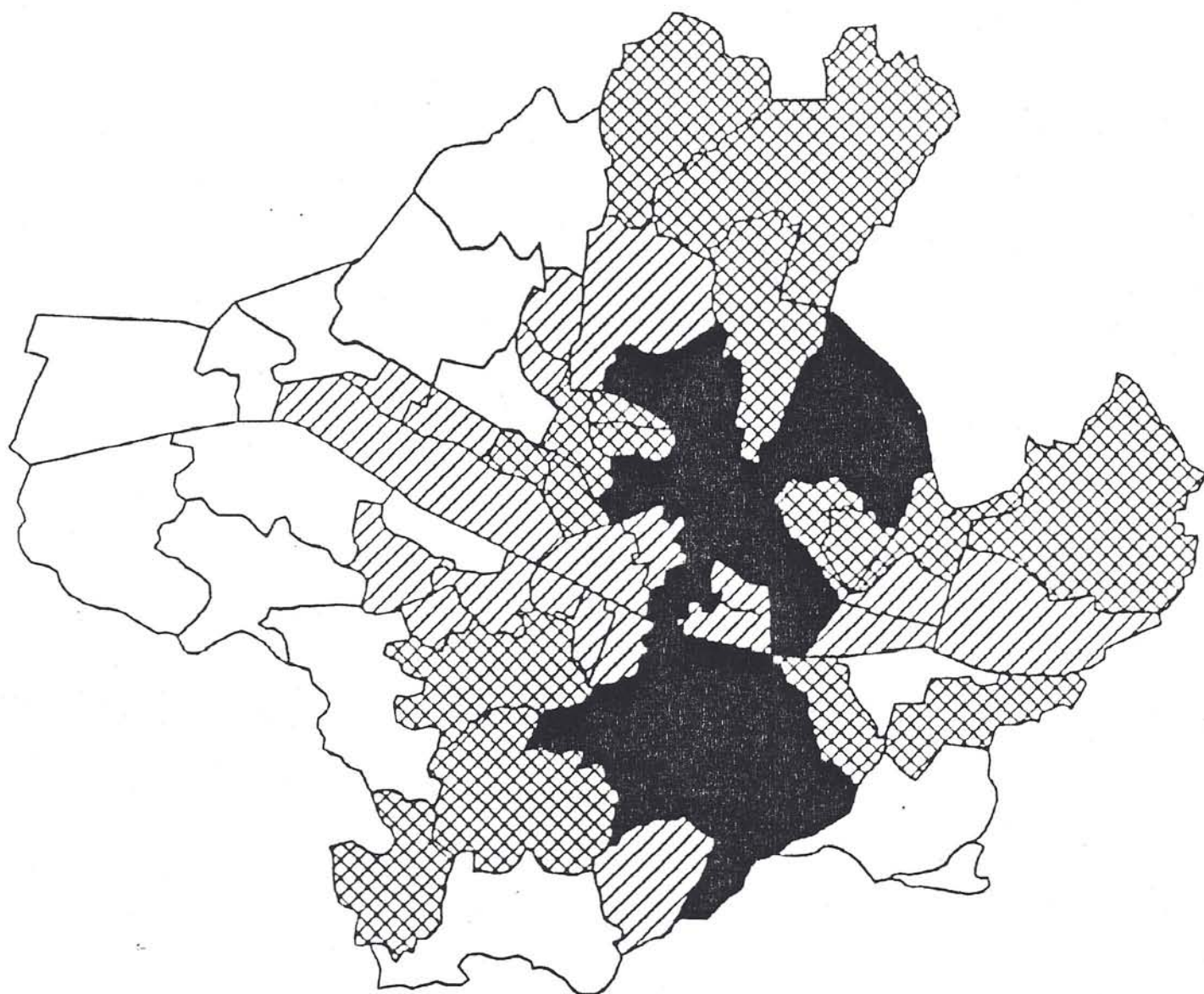
Provenienza (destinazione)	Età (anni)						Totale	
	-23	23-32	33-42	43-52	53-62	+ 62		
Provincia Firenze	Iscritti	311	2042	1298	683	384	435	5153
	Cancellati	210	2744	2768	1653	1199	2154	10728
	Saldo	101	-702	-1470	-970	-815	-1719	-5575
Altre prov. Toscana	Iscritti	209	722	411	233	118	211	1904
	Cancellati	64	537	556	361	443	803	2764
	Saldo	145	185	-145	-128	-325	-592	-860
Nord	Iscritti	173	562	326	163	111	117	1452
	Cancellati	81	538	405	227	177	407	1835
	Saldo	92	24	-79	-64	-66	-290	-383
Centro	Iscritti	153	571	217	144	81	93	1259
	Cancellati	65	404	233	185	155	221	1263
	Saldo	88	167	-16	-41	-74	-128	-4
Sud	Iscritti	481	1184	344	155	97	78	2339
	Cancellati	147	547	279	117	123	156	1369
	Saldo	334	637	65	38	-26	-78	970
Esteri	Iscritti	354	1305	529	179	76	60	2503
	Cancellati	20	182	178	79	37	60	556
	Saldo	334	1123	351	100	39	0	1947
Totale	Iscritti	1681	6386	3125	1557	867	994	14610
	Cancellati	587	4952	4419	2622	2134	3801	18515
	Saldo	1094	1434	-1294	-1065	-1267	-2807	-3905

Fonte: nostre elaborazioni su dati dell'anagrafe di Firenze

alla ricerca di una soluzione fuori dal Comune (ipotesi che parrebbe anche confermata dal massimo, per la classe d'età 33-42 anni, che si registra per le emigrazioni verso gli altri Comuni della provincia di Firenze). D'altro lato, il massimo per i capifamiglia più anziani, anche in questo caso diretti verso gli altri Comuni della provincia, farebbe pensare ad una vera e propria "espulsione" fuori dalla città (presumibilmente in convivenze). I dati di dettaglio, qui non riportati, indicano anche che una quota consistente di capifamiglia anziani che si trasferiscono fuori Comune proviene da residenze nel Centro storico e ciò lascerebbe anche ipotizzare un effetto di spinta prodotto dalla rendita urbana.

L'effetto complessivo di questi movimenti di entrata ed uscita, presumibilmente fuori da ogni controllo del Governo locale, produce ovviamente modificazioni consistenti nel tessuto sociodemografico del Comune: da un lato rappresenta un freno all'invecchiamento naturale della popolazione (il saldo tra entrati e usciti è infatti positivo per le classi d'età più giovani) dall'altro modifica fortemente la composizione per luogo di nascita, giacchè, soprattutto nella componente giovanile, appaiono assai consistenti le provenienze dall'Italia meridionale e dall'estero. Queste tendenze, registrate sulla popolazione residente, sono certamente rafforzate, se non accentuate, dai movimenti della popolazione cosiddetta "presente", cioè spesso domiciliata di fatto a Firenze anche se (ancora) non iscritta all'anagrafe. Su questo segmento, presumibilmente molto rilevante e selettivo, della popolazione, non sono peraltro disponibili dati statistici attendibili, che

Fig. 5 - Grado di scolarità per area statistica
del Comune di Firenze



sarebbe peraltro essenziale reperire.

13. Per completare questa breve analisi sulle modificazioni della struttura della popolazione per effetto dei movimenti migratori, si può far riferimento anche ai dati della tabella 11 che riporta i movimenti migratori per titolo di studio del capofamiglia, e cioè con riferimento a una variabile particolarmente interessante dal punto di vista della stratificazione sociale. Al riguardo, sui dati complessivi si confermano le precedenti considerazioni a proposito del saldo tra iscrizioni e cancellazioni e della dinamica che emerge nel confronto 1981-90. Se si considerano i dati più recenti emerge poi che le famiglie che fuoriescono dal nostro Comune sono in netta prevalenza caratterizzate dal più basso livello di istruzione del capofamiglia, e ciò vale in particolare per coloro che si dirigono verso gli altri Comuni della provincia. Opposta è invece la caratteristica di coloro che immigrano a Firenze da altre regioni, soprattutto dal Centro e dal Sud, che indicano un titolo di studio nettamente più elevato rispetto alla media. In sintesi, nel 1990 il capofamiglia emigrato da Firenze aveva un indice di scolarità (numero medio di anni passati a scuola) pari a 9,5; tale indice risultava invece pari a 12 anni per i capifamiglia immigrati a Firenze. I valori relativi ai soli movimenti con la provincia risultavano pari, rispettivamente, a 8,8 e a 11 anni, ciò che corrisponde ad una popolazione con livello di istruzione, in uscita, assai più basso. Data la stretta correlazione esistente tra titolo di studio e

Tab. 11 - Capifamiglia iscritti e cancellati all'anagrafe del Comune di Firenze per provenienza (destinazione) e titolo di studio del capofamiglia (1981 e 1990)

Provenienza (destinazione)		Elementari		Media inf.		Media sup.		Laurea		Titolo estero		Non dichiarato		Totale	
		1981	1990	1981	1990	1981	1990	1981	1990	1981	1990	1981	1990	1981	1990
Provincia Firenze	Iscritti	319	134	350	262	363	327	141	136	--	37	12	30	1185	9
	Cancellati	771	630	420	399	268	344	100	146	--	81	323	359	1882	19
	Saldo	-452	-496	-70	-137	95	-17	41	-10	--	-44	-311	-329	-697	-10
Altre prov. Toscana	Iscritti	130	26	138	69	280	151	143	99	--	21	11	9	702	5
	Cancellati	198	195	122	110	106	124	41	67	--	21	66	74	533	8
	Saldo	-68	-169	16	-41	174	27	102	32	--	0	-55	-65	169	-3
Nord	Iscritti	67	19	151	43	234	86	122	73	--	18	7	11	581	2
	Cancellati	119	62	89	66	88	106	62	57	--	35	50	32	408	3
	Saldo	-52	-43	62	-23	146	-20	60	16	--	-17	-43	-21	173	-1
Centro	Iscritti	68	19	117	51	209	113	106	61	--	8	3	2	503	2
	Cancellati	95	37	68	51	94	65	55	32	--	15	33	24	345	2
	Saldo	-27	-18	49	0	115	48	51	29	--	-7	-30	-22	158	
Sud	Iscritti	197	46	219	101	345	189	159	97	--	4	19	16	939	4
	Cancellati	129	61	105	58	84	81	34	24	--	9	17	15	369	2
	Saldo	68	-15	114	43	261	108	125	73	--	-5	2	1	570	2
Esteri	Iscritti	25	3	25	10	53	26	17	26	--	732	9	173	129	9
	Cancellati	39	19	13	14	12	25	13	17	--	28	26	20	103	1
	Saldo	-14	-16	12	-4	41	1	4	9	--	704	-17	153	26	8
Totale	Iscritti	806	247	1000	536	1484	892	688	492	--	820	61	241	4039	32
	Cancellati	1351	1004	817	698	652	745	305	343	--	189	515	524	3640	35
	Saldo	-545	-757	183	-162	832	147	383	149	--	631	-454	-283	399	-27

Fonte: nostre elaborazioni su dati dell'anagrafe di Firenze

stratificazione sociale sono facilmente intuibili le modificazioni provocate dai movimenti migratori la cui caratterizzazione, nel senso sopra indicato, si è andata fortemente accentuando nel confronto 1981-90.

Il fabbisogno aggiuntivo

14. Le considerazioni formulate ai paragrafi precedenti, con riguardo alla dinamica dei fenomeni demografici a Firenze e negli altri Comuni dell'area, possono introdurci alla determinazione della componente cosiddetta "aggiuntiva" del fabbisogno abitativo. La riproposizione, nel prossimo decennio, delle stesse tendenze verificatesi negli anni ottanta (con un calo ulteriore, nel capoluogo, di 40-50 mila residenti e di 10000 famiglie in gran parte costrette ad emigrare per l'impossibilità di trovare un alloggio), non porrebbe probabilmente problemi di fabbisogno aggiuntivo, almeno per Firenze. Il calcolo dovrebbe quindi esclusivamente limitarsi alla popolazione di fatto presente in permanenza a Firenze pur non avendone la residenza (lavoratori stranieri, studenti, popolazione con seconda residenza a Firenze ecc.) che certamente si sostituirebbe, almeno in parte, nell'occupazione delle abitazioni rese libere da un calo demografico quale quello sopra prospettato. Ma se sono vere le ipotesi emerse in precedenza, e cioè che il calo demografico è dipeso in misura determinante dalla mancata disponibilità di alloggi per i residenti del capoluogo, c'è da chiedersi se non sia più corretta un'ipotesi di dinamica della futura popolazione di tipo "programmatico", legata cioè ad un quadro che veda gradualmente attenuarsi nel tempo le tensioni del mercato immobiliare a tal punto da ridurre il deflusso della popolazione ed anche non impedire il rientro di una parte di coloro che sono stati costretti ad abbandonare la città nel più recente periodo.

In questa ottica si può immaginare una inversione della tendenza negativa che sta caratterizzando il Comune di Firenze soprattutto a partire dalla metà degli anni ottanta. Dal 1985, infatti, con la contemporanea flessione della popolazione e delle famiglie, si è verificato un vero e proprio punto di rottura rispetto al trend precedente che, pur in presenza di un lento calo della popolazione, vedeva comunque mantenersi in crescita la consistenza delle unità familiari.

Se si accetta tale ipotesi programmatica, si può pensare che gli anni novanta possano caratterizzarsi per un riequilibrio del saldo migratorio con i Comuni limitrofi ed un lieve recupero (1000 unità familiari nel decennio, di quanti sono stati costretti ad emigrare nel corso degli ultimi anni). Tale fenomeno si ripercuoterebbe su una riduzione dell'apporto migratorio in tali Comuni, che tuttavia potrebbero ancora beneficiare di un effetto positivo, sia pure ridotto alle provenienze dagli altri Comuni, di tale componente. Considerando, per Firenze come anche per gli altri Comuni, una stabilizzazione della natalità sugli attuali livelli, una dinamica della mortalità per età quale quella registrata negli anni ottanta ed una stabilizzazione dei flussi migratori secondo quanto sopra ipotizzato, la consistenza della popolazione per classi d'età risulterebbe dunque pari ai valori riportati nella tabella 12.

Tab. 12 - Previsioni della popolazione per classi d'età.

Circoscrizione	Anni	0-14	15-24	25-49	50-59	60-65	+ 65	Totale
Firenze	1991	41445	53825	138186	56348	27331	87265	404400
	2001	41965	31575	137010	54340	30396	94380	389666
Altri Comuni dell'area	1991	25618	31588	72016	27680	9586	32112	198600
	2001	26397	17583	76405	29214	13866	38068	201533
Totale Area	1991	67063	85413	210202	84028	36917	119377	603000
	2001	68362	49158	213415	83554	44262	132448	591199

Fonte: nostre elaborazioni

La tabella indica un calo della popolazione che, a livello dell'intera area, sarebbe comunque più contenuto rispetto a quello registrato nel periodo 1981-91 (-2,0%, contro -5,7%). I Comuni limitrofi a Firenze registrerebbero ancora un lieve incremento, mentre la dinamica per le singole classi d'età tenderebbe ad accentuare la concentrazione nella classe estrema che, da sola, comprenderebbe il 22,5% della popolazione totale.

15. I risultati ottenuti nel precedente paragrafo ci consentono di procedere alla stima della futura consistenza delle famiglie, passaggio obbligato per la determinazione del fabbisogno aggiuntivo. L'evoluzione delle famiglie dipende, come noto, dai seguenti fattori: a) dinamica "naturale" della popolazione; b) modificazioni della struttura per età; c) scissione dei nuclei familiari; d) movimenti migratori. Gli elementi di cui ai punti a e d sono già stati considerati nelle previsioni demografiche riportate nella tabella 12. Quanto al punto c) è presumibile una lieve accentuazione della tendenza prevista, dato che ai fattori che tradizionalmente favoriscono tale fenomeno (modificazioni delle abitudini di vita, aumento del reddito ecc.) potrebbe anche aggiungersi, nelle ipotesi sopra delineate, l'allentarsi in qualche misura dell'ostacolo alla scissione dei nuclei familiari rappresentato, negli anni ottanta, dalla mancata disponibilità di alloggi. Analogamente anche dalla struttura per età c'è da attendersi una spinta positiva alla dinamica delle famiglie nei prossimi anni. Se infatti andiamo ad analizzare i dati sulla struttura per età della popolazione, si può vedere che proprio la classe 25-49 anni permane abbastanza dinamica. E poiché la probabilità di costituire un autonomo nucleo familiare da parte della popolazione di queste età è assai elevata, non c'è dubbio che la dinamica delle famiglie sarà positivamente influenzata da questa particolare struttura per età della popolazione, risentendo non più di tanto, fino alla fine degli anni novanta, del recente calo demografico. Dovendo procedere ad una

quantificazione della futura dimensione delle famiglie, utilizzando il metodo cosiddetto degli "headship rates" (1) si perviene al calcolo della consistenza per numero di componenti al 1991 e al 2001 che viene riportata nella tabella 13.

Tab. 13 - Previsioni delle famiglie per numero di componenti al 2001.

Circoscrizione	Anno	Numero dei componenti						Totale
		1	2	3	4	5	6+	
Firenze	1991	46976	45215	35668	24801	6092	1975	160727
	2001	55460	46847	33923	22291	4127	1392	164040
	Var. %	+ 18,1	+ 3,6	- 4,9	- 10,1	- 32,3	- 29,5	+ 2,1
Altri Comuni dell'Area	1991	12889	17220	17255	14441	4962	1867	68634
	2001	18417	20790	18402	14591	4345	1393	77938
	Var. %	+ 42,9	+ 20,7	+ 6,6	+ 1,0	- 12,4	- 25,4	+ 13,6

¹Tale metodo consiste nel determinare, per ciascuna classe d'età, i rapporti tra i capifamiglia e totale della popolazione della stessa classe d'età (detti appunto "headship rates"), nell'estrapolare tali rapporti (in questo caso al 1991 e al 2001) e nell'applicarli alla popolazione per classi d'età prevista a tali date. Gli "headship rates" calcolati sulla base dei risultati del Censimento del 1981, ed estrapolati al 1991 e al 2001, sono i seguenti:

	Anno	15-24	25-49	50-59	60-65	+ 65
Firenze	1981	0,055	0,450	0,535	0,575	0,600
	1991	0,040	0,445	0,535	0,545	0,585
	2001	0,040	0,450	0,540	0,545	0,585
Altri Comuni dell'Area	1981	0,040	0,425	0,500	0,550	0,550
	1991	0,060	0,430	0,505	0,555	0,555
	2001	0,060	0,435	0,510	0,555	0,555

Fonti: nostre elaborazioni

Totale Area	1991	59865	62435	52923	39242	11054	3842	229301
	2001	73877	67637	52325	36882	8472	2785	241978
	Var. %	+ 23,4	+ 8,3	- 1,1	- 3,6	- 23,4	- 27,5	+ 5,5

Fonte: nostre elaborazioni

Dalla tabella 13 emerge un incremento delle unità familiari nell'arco del prossimo decennio che, per l'intera area fiorentina, si commisurerà su una cifra di oltre 12600 unità. La maggior parte dell'incremento si registrerà nei Comuni limitrofi a Firenze; anche per il capoluogo, comunque, dovrebbe verificarsi un incremento, ancorché contenuto. Profonde modificazioni si produrranno ancora nella struttura per numero di componenti per effetto della riduzione del numero medio di persone per famiglie. Nel confronto 1921-2001 aumenteranno pertanto sensibilmente le famiglie di 1 e 2 componenti e, per i Comuni limitrofi, anche quelli di 3 componenti e, sia pur di poco, di 4 componenti. Permarrà infine, sia pure ad un ritmo più contenuto, la netta flessione per le famiglie di maggior dimensione. Il fatto che la crescita delle unità familiari sia esclusivamente dovuta all'incremento dei nuclei di più piccola dimensione dà poi un'idea delle tipologie dimensionali sulle quali dovrebbero concentrarsi le nuove costruzioni nel prossimo futuro.

16. La stima del fabbisogno aggiuntivo si completa con la quota da destinare alle esigenze di mobilità delle famiglie e con le abitazioni da riservare a non residenti. Quanto alla prima, ipotizzando valida anche per i prossimi anni la percentuale del 3% sulla consistenza delle famiglie ed applicando pertanto tale valore all'incremento delle unità familiari tra il 1981 e il 1991 si perviene ad un fabbisogno pari ad una entità che può essere considerata trascurabile. Inverso appare invece il discorso con riferimento alle utilizzazioni dei cosiddetti "non residenti".

Tradizionalmente le abitazioni occupate da non residenti (stranieri, studenti fuori sede, residenti in altri Comuni, ecc.) vengono considerate, nelle rilevazioni censuarie, alla stessa stregua delle abitazioni effettivamente vuote, in attesa di essere vendute e/o affittate, o delle abitazioni, tipiche delle zone di villeggiatura, che sono occupate solo per alcuni periodi dell'anno. In effetti, nel caso di stranieri, ma anche di studenti, residenti in altri Comuni, si tratta di una utilizzazione che, sul mercato abitativo, si presenta spesso concorrenziale rispetto alla utilizzazione, diciamo così, "primaria" della tipica famiglia residente. E' anche probabile, come indica il consistente numero di abitazioni non più occupate, nel nostro Comune, da famiglie residenti, che questo segmento del mercato abitativo si sia fortemente incrementato. Purtroppo non esistono rilevazioni precise al riguardo. Da alcuni indicatori indiretti (permessi di lavoro per stranieri ecc.) il fenomeno sembra in netta espansione e, come sembrano indicare recenti episodi collegati con tensioni politiche interne in alcuni paesi stranieri, sembra destinato a caratterizzare la dinamica demografica nei prossimi anni. Anche l'aumento, per ora piuttosto contenuto, delle iscrizioni anagrafiche di provenienti da Paesi stranieri - un fenomeno che avviene solo quando l'immigrazione dello straniero diviene definitiva ed è accompagnata da un lavoro e da una residenza stabile - sembra indicare che il processo è in atto e, tenuto conto del deflusso migratorio nei grandi centri urbani, sembra destinato ad interessare in futuro, nell'Area fiorentina, soprattutto il Comune capoluogo. Qualche indicazione più precisa su questo fenomeno sarà possibile desumerla dal prossimo censimento, che si terrà come noto alla fine del 1991. Per la prima volta, infatti, gli stranieri stabilmente presenti in Italia, ma non registrati nella anagrafe dei Comuni, saranno rilevati con un apposito foglio di censimento che ne registrerà le caratteristiche necessarie alla determinazione del fabbisogno abitativo. Solo sulla base dei risultati del Censimento, o di altre rilevazioni

specifiche che le Amministrazioni locali intendessero effettuare, sarà possibile dimensionare il fenomeno. Dovendo effettuare una stima di larga approssimazione, non è fuori luogo un'ipotesi di fabbisogno per l'intera Area fiorentina, nel prossimo decennio, dell'ordine di 10 mila abitazioni.

Una parte di queste risultano già esistenti ed occupate, anche se non sono state considerate nell'analisi precedente che, per evidenti motivi di disponibilità di informazioni statistiche, fa riferimento alle famiglie residenti, da un lato, ed alle abitazioni da queste occupate, dall'altro. In qualche caso si tratta di occupazione stabile (si pensi agli stranieri occupanti case rese libere da residenti sfrattati o trasferiti altrove, al personale domestico sistemato in dependances di alloggi di grandi dimensioni ecc); in altri casi si tratta di situazioni precarie, soprattutto nel centro storico. Oltre a quelle già esistenti una parte aggiuntiva dovrà essere resa disponibile nei prossimi anni man mano che si svilupperà il processo di assimilazione di questo segmento della popolazione complessiva. In attesa di stime più precise sulla base dei risultati censuari o di indagini ad hoc, si può ipotizzare che il fabbisogno aggiuntivo di abitazioni per far fronte a questa domanda si commisuri a 3000 unità abitative nel Comune di Firenze ed a 1000 nei Comuni limitrofi.²

Il fabbisogno sostitutivo

17. Si tratta del fabbisogno necessario per far fronte al risanamento dello stock abitativo esistente. Parte di tale fabbisogno - e cioè quello pregresso - è già stato considerato nella stima del fabbisogno arretrato. A questo devono essere aggiunti gli alloggi, o il loro equivalente in

²Taluni considerano anche l'ammontare degli sfratti, attualmente circa 6000 esecutivi nel solo Comune di Firenze, come una delle componenti del fabbisogno aggiuntivo. In realtà, più che di un fattore di fabbisogno, nella situazione attuale lo sfratto rappresenta, il più delle volte, un meccanismo perverso che, attraverso l'espulsione dell'inquilino e la utilizzazione non abitativa (almeno con riferimento alle famiglie residenti) dell'alloggio, determina un calo della disponibilità. Nell'ottica della nostra previsione preferiamo comunque non considerare questa componente del fabbisogno, nell'ipotesi di una graduale normalizzazione, nei prossimi anni, del mercato abitativo.

termini di ristrutturazioni o manutenzioni straordinarie, necessari a mantenere inalterato, nel periodo della previsione, il flusso di servizi reso dallo stock abitativo. L'operazione necessiterebbe di conoscenze più approfondite rispetto a quelle desumibili dal censimento, e conseguentemente un'indagine ad hoc. Riferendoci ad indagini effettuate in aree analoghe a quelle qui considerate, e tenuto conto dell'età media delle abitazioni di Firenze e dei Comuni limitrofi si può comunque valutare in una quota annua intorno allo 0,8% ed allo 0,6% dello stock esistente, rispettivamente per Firenze e gli altri Comuni, l'entità delle abitazioni da sostituire. Complessivamente, dunque, nell'arco del periodo 1991-2001, si tratterebbe di una spesa equivalente alla costruzione di 13600 abitazioni per Firenze e di 4200 abitazioni per i Comuni limitrofi. A questo ammontare dovranno essere aggiunte anche le abitazioni che, per vari motivi, vengono destinate ad altro uso, in particolare uffici, negozi ecc.. Un fenomeno, questo, fortemente alimentato dagli effetti perversi dell'equo canone e che, come si è visto in precedenza, dovrebbe avere ridotto in misura consistente soprattutto a Firenze, lo stock abitativo nel periodo 1981-91. Anche se è auspicabile per il futuro, una legislazione nazionale sulle locazioni più funzionale alla soluzione del problema dell'abitazione intesa come uso di un servizio, oltretutto la dotazione di strumenti, a livello locale, per una più efficiente gestione dei cambi di destinazione, è probabile che il fenomeno si riproponga, pur in misura più contenuta, nei prossimi anni. Sulla base di queste considerazioni, e tenendo conto della passata dinamica, si può valutare, per Firenze, in 6000 unità le abitazioni che, nel prossimo decennio vedranno una utilizzazione a fini non abitativi. Ipotizzando un flusso di opposta direzione pari a 2000 unità, probabile nell'ipotesi di un massiccio spostamento di funzioni terziarie (legali, di servizio ecc.) dal centro storico ad aree periferiche, tale ammontare scenderebbe, per Firenze, a 4000 unità. Per i Comuni limitrofi, ove tale fenomeno, pur presente, è assai

meno accentuato, tale cifra potrebbe commisurarsi a 1000 unità.

Conclusioni

18. Siamo così giunti a disporre di tutti gli elementi utili per il calcolo del fabbisogno complessivo di abitazioni con riferimento al periodo 1991-2001. In totale, come si vede dalla tabella 14, si tratta, per Firenze, di una spesa equivalente alla costruzione di poco meno di 34.000 alloggi (54060 se si aggiunge il fabbisogno dei Comuni limitrofi al capoluogo). Tale ammontare risulta mediamente pari a poco meno di 5500 alloggi per anno ed è concentrato, dal punto di vista del fabbisogno che entro certi limiti non significa necessariamente localizzazione, per quasi il 63% del totale a Firenze (si ricorda che il peso demografico di Firenze sull'area è pari al 67,1%). Ovviamente il peso di Firenze sul totale dell'area varia sensibilmente per le singole componenti del fabbisogno globale: dal minimo del 16,0% per i fattori demografici, al massimo per i non residenti e per i cambi di destinazione.

Per avere un'idea della dimensione del fabbisogno si può ricordare che, secondo dati rilevati dall'ultimo censimento, nel periodo 1971-81 furono costruite o completamente ristrutturate circa 19.500 abitazioni a Firenze e circa 13.000 nei Comuni limitrofi. Il Censimento del 1981 rilevò, infatti, a Firenze, 165.271 abitazioni (contro le 149.028 del 1971) e nel complesso dell'Area 226.983 abitazioni (contro 198.682). Se si considerano le demolizioni e le uscite per cambiamenti di destinazione si arriva alle cifre sopra indicate. Tali cifre, che corrispondono ad una media annua di 3.250 abitazioni, salgono presumibilmente in termini di equivalente di spesa, a 3.900-4.000 unità se si tiene conto della quota di recupero e riqualificazione. Negli anni ottanta l'attività

edilizia è certamente diminuita, anche se non nella misura rilevata dalle statistiche ufficiali basate sulle concessioni edilizie ed è probabile che, nel complesso dell'Area, l'intervento nel settore si sia commisurato su un equivalente di spesa non inferiore a 32-35 mila nuove abitazioni, che rappresenterebbe più del il 60% del fabbisogno necessario nel prossimo decennio.

Si tratta quindi di aumentare gli interventi complessivi nel settore, fermo restando che questa affermazione non entra nel merito della scelta, che spetta all'Amministrazione, della modalità del soddisfacimento del fabbisogno (quota di nuove costruzioni, di ristrutturazioni, di recupero, politica tesa a recuperare all'uso abitativo strutture produttive o terziarie ecc.).³ Le cifre sopra prospettate non parrebbero comunque un obiettivo irraggiungibile.

Se si vuole infatti un riscontro concreto si può rilevare che l'ammontare globale (escluso il costo per l'area) della spesa per abitazioni in Italia (nuove, ristrutturazioni e recupero) risulterà presumibilmente nel 1991, secondo previsioni Ance, pari a circa 71.700 miliardi di lire; cifra che corrisponde ad un valore medio per abitante di 1.250.000 lire. Applicando tale valore all'Area fiorentina si ottiene un ammontare di 770 miliardi (512 miliardi per il solo Comune di Firenze). Considerando un costo medio ad abitazione tipo (escluso il costo dell'area) pari a 160 milioni si arriverebbe ad una stima della "potenzialità dell'offerta" pari a 3.200 abitazioni (equivalente di spesa pari a) per Firenze ed a 4812 per l'intera Area fiorentina.

Tenuto conto che sembra affermarsi una coscienza della centralità delle grandi Aree urbane che, senza i necessari interventi, parrebbero destinate ad un inesorabile declino,

³ Alle scelte dell'Amministrazione, e degli altri Comuni, spetterà anche la localizzazione degli interventi, in particolare di nuove costruzioni, per i quali risulta determinante il vincolo della disponibilità delle aree. Atitolo esemplificativo la tabella 14 riporta un'ipotesi di articolazione del fabbisogno, congiuntamente secondo i diversi fattori determinanti e le modalità di soddisfacimento. Con la sigla F è indicato il fabbisogno (che dovrà essere quantificato con il vincolo dei titoli di riga e di colonna) relativo al Comune di Firenze.

Tab. 14 - Bilancio del fabbisogno abitativo (1991-2001)

Entità del fabbisogno		Fattori del fabbisogno	IPOTESI SULLE MODALITÀ DI SODDISFACIMENTO							
			Nuove costruzioni		Ristrutturazioni		Recupero		Utilizz. case vuote	
			Firenze	Totale Area	Firenze	Totale Area	Firenze	Totale Area	Firenze	Totale Area
<u>ARRETRATO AL 1991</u>										
3670	6590	- Sovraffollamento	X	X	F	3000	F	1800	F	1710
4500	5900	- Coabitazione	X	X	F	3520	F	800	F	1500
4100	5360	- Recupero e riqualificazione stock esistente	X	X	F	1000	F	4360	F	--
(-2200)	(-3210)	- Abitazioni vuote recuperabili (a dedurre)	X	X	X	X	X	X	(-2200)	(-3210)
<u>10070</u>	<u>14640</u>	TOTALE	X	X	F	<u>7520</u>	F	<u>7120</u>	=	=
<u>ASGIUNTIVO (1991-2001)</u>										
1300	8140	- Per fattori demografici (evoluzione della pop. e struttura per età)	F	6500	F	1000	F	1640	X	X
1010	1530	- Per fattori socio-economici (scissione nuclei familiari)	F	1000	F	530	F	X	X	X
1000	2950	- Per saldo migratorio e suoi effetti indotti	F	2500	F	450	F	X	X	X
3000	4000	- Per non residenti con dimora stabile	F	3000	F	500	F	1500	X	X
<u>6310</u>	<u>16620</u>	TOTALE		<u>13000</u>	F	<u>2480</u>	F	<u>3140</u>	X	X
<u>SOSTITUTIVO (1991-2001)</u>										
13600	17800	- Rinnovo dello stock esistente	X	X	F	10000	F	7800	X	X
4000	5000	- Cambiamenti di destinazione	F	5000	F	X	X	X	X	X
<u>17600</u>	<u>22800</u>	TOTALE	F	<u>5000</u>	F	<u>10000</u>	F	<u>7800</u>	X	X
<u>33580</u>	<u>54060</u>	TOTALE GENERALE	F	<u>16000</u>	F	<u>20000</u>	F	<u>18060</u>	=	=

Fonte: nostre elaborazioni

F = valore da quantificare con il rispetto del totale di riga (fabbisogno) e di colonna (modalità di soddisfacimento)

cifre del tipo di quelle proposte nella presente ricerca
parrebbero più che realistiche.

Fig. 6 - Attività edilizia nel Comune di Firenze dal 1980 al 1988

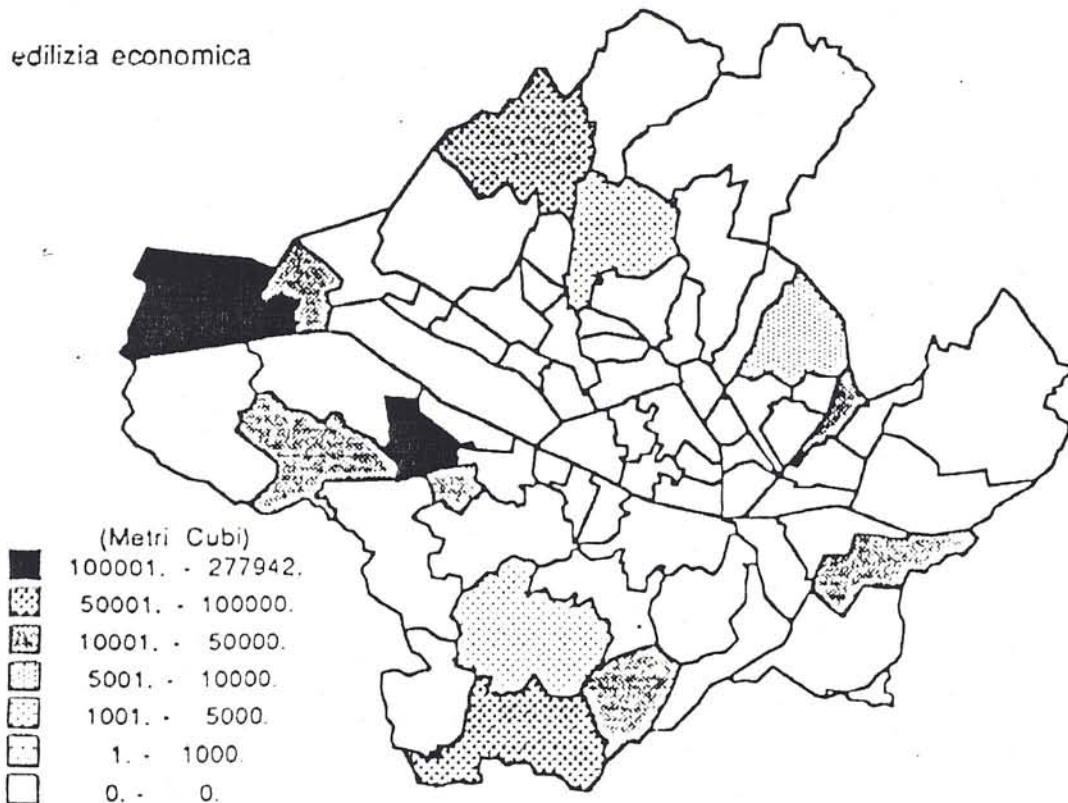
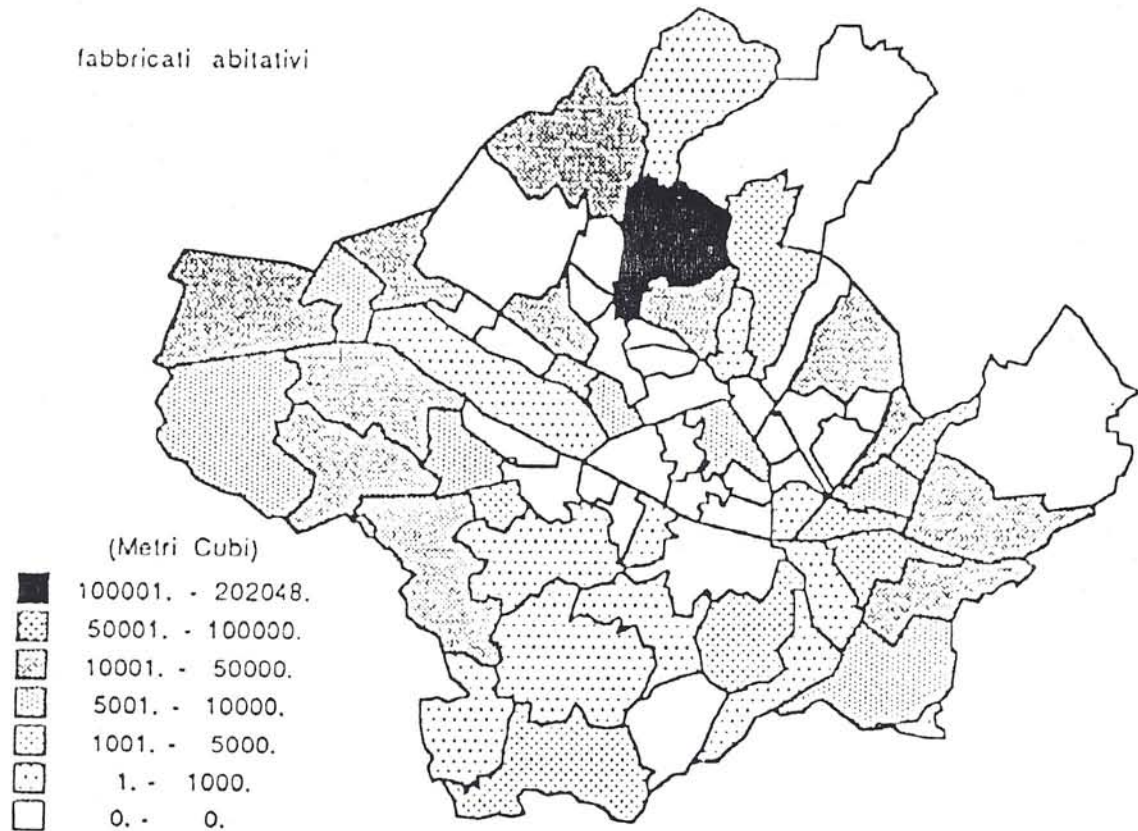
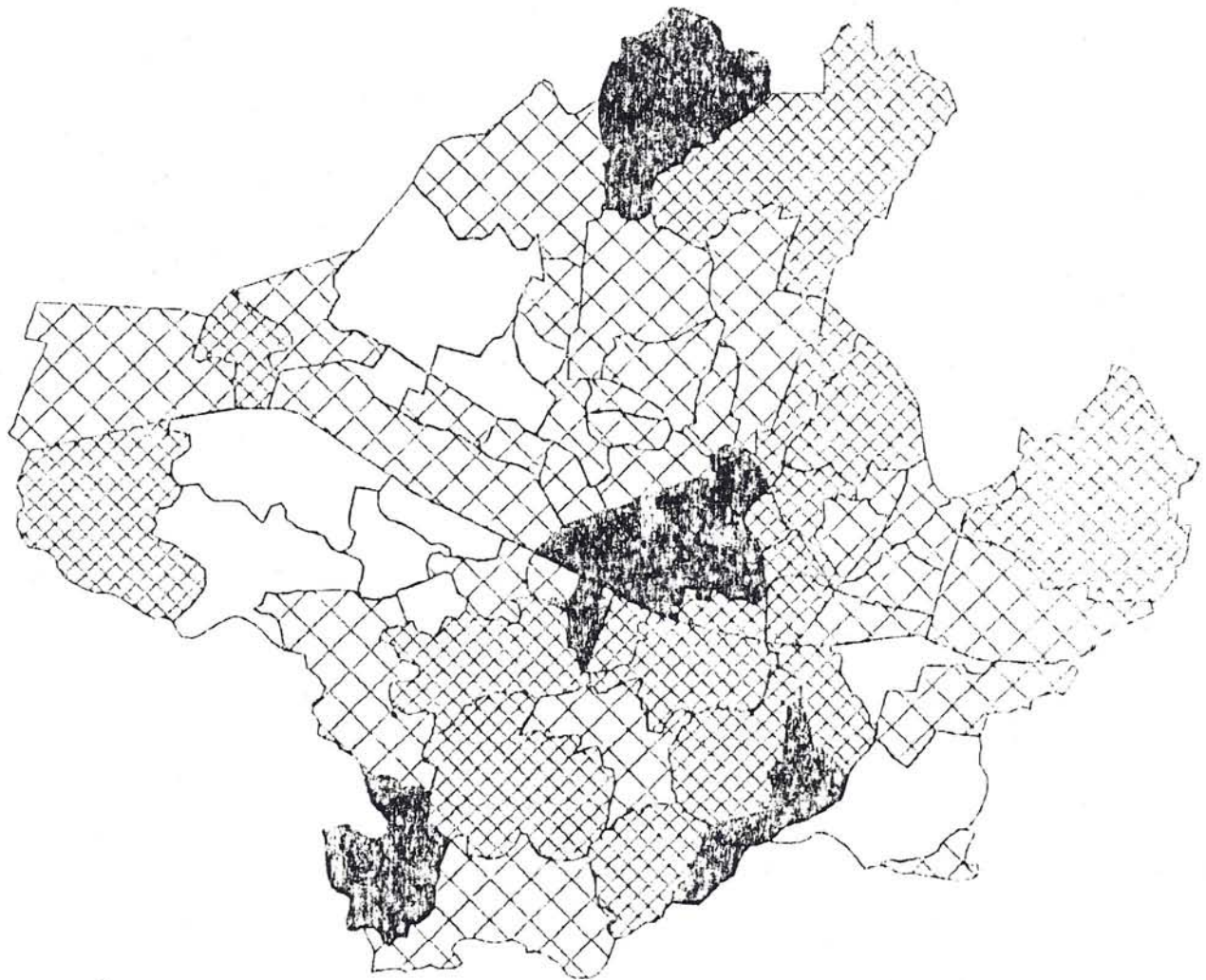


Fig. 7 - Operazioni di restauro ex art. 26
(numero di richieste nel triennio 1983-85
per 100 abitanti residenti)











-  oltre 10 richieste
-  da 7 a 10 richieste
-  da 4 a 7 richieste
-  da 1 a 4 richieste

Fig. 8 - Abitazioni per titolo di godimento per
area statistica del Comune di Firenze .



-  abitazioni di proprieta' >50%
-  abit.di proprieta' <50% ma >abit.in affitto
-  abit.in affitto <50% ma >abit.di proprieta'
-  abitazioni in affitto >50% e <59%
-  abitazioni in affitto >60%

APPENDICE

PROIEZIONE DEL FABBISOGNO DI EDILIZIA ABITATIVA PER IL
 COMUNE DI FIRENZE NEL TRIENNIO 1991-94

La relazione in precedenza riportata ci sembra aver messo in evidenza, sulla base di "previsioni concrete ed attuali" quali previste dalla Giurisprudenza¹, l'esistenza di un fabbisogno complessivo nel Comune di Firenze, per il periodo 1991-2001, pari a 33980 alloggi. Se si considera un'area più vasta, comprendente cioè, oltre al Comune di Firenze, i Comuni limitrofi di Bagno a Ripoli, Impruneta, Scandicci, Campi, Sesto, Vaglia e Fiesole, tale cifra sale a 54060 abitazioni.

Il fabbisogno complessivo, per Firenze e per i comuni limitrofi secondo le diverse componenti per le quali la normativa prevede esplicitamente la determinazione, si articola nel modo seguente:

Tipo fabbisogno	Firenze	Altri Comuni	Tot. are fiorentina
Arretrato	10070	4570	14640
Aggiuntivo	6310	10310	16620
Sostitutivo	17600	5200	22800
TOTALE	33980	20080	54060

¹ v. Consiglio di Stato Sez. IV 15/2/1985 n. 47. Idem 13/9/1985 n. 343.

La risposta al fabbisogno abitativo può essere data attraverso tre forme di intervento: nuove costruzioni, ristrutturazione e recupero dello stock esistente. La misura di ciascuna delle modalità di soddisfacimento sopra indicate dovrà basarsi sulle specifiche caratteristiche della domanda, dell'offerta e del mercato dei singoli Comuni. Il dato medio nazionale, che può rappresentare un primo punto di riferimento per la ripartizione tra nuove costruzioni e ristrutturazione-recupero, ha registrato, per il 1990, una suddivisione degli interventi nell'edilizia abitativa per il 53,6% in nuove costruzioni e per il residuo 46,4% per il rinnovo dello stock esistente. Le tendenze indicano peraltro una tendenziale crescita di questa seconda quota ed è presumibile, nel breve periodo, un capovolgimento di tale rapporto. Ciò è auspicabile soprattutto in quei Comuni che, come Firenze, sono necessariamente caratterizzati da una forte presenza di vincoli urbanistici oltre che da una assai scarsa disponibilità di superfici edificabili. Del resto, come ha rivelato la precedente relazione, anche la crescita delle famiglie prevista per i prossimi anni, alla quale è prevalentemente collegato il fabbisogno aggiuntivo di nuove costruzioni, risulta, per Firenze, in forte decelerazione. Ciò a differenza di quanto si prevede per i Comuni limitrofi che, anche considerando i minori vincoli urbanistici e la maggiore disponibilità di aree edificabili, potrebbero farsi carico, pur anch'essi privilegiando il recupero, di una quota di nuove costruzioni per soddisfare anche il fabbisogno del capoluogo.

In queste ipotesi la quota di nuove costruzioni

necessaria al soddisfacimento complessivo del fabbisogno del Comune di Firenze potrebbe essere contenuta entro il limite del 25% del totale, che corrisponde dunque a meno della metà rispetto al 53,6% che si registra a livello nazionale². Tale percentuale corrisponde, nel decennio 1991-2001, alla costruzione di 8495 nuovi alloggi. La quota residua degli interventi, pari ad un "equivalente di spesa" di 25485 nuove costruzioni, dovrebbe essere invece destinata, sempre nel prossimo decennio, alla ristrutturazione ed al recupero dello stock abitativo esistente.

Del previsto fabbisogno di nuove costruzioni - mediamente 850 alloggi all'anno nel decennio - la quota di edilizia convenzionata - agevolata - sovvenzionata dovrebbe attestarsi sui livelli massimi previsti dalla legge 167/1962, e cioè sul 70% del totale. Questa scelta appare necessitata dalle particolari condizioni del mercato immobiliare fiorentino ove, considerata l'abnorme rendita esistente, solo questo tipo di offerta sembra avere caratteristiche, di standard e di prezzo, in qualche misura adeguate al fabbisogno arretrato esistente. Conclusivamente, dunque, nel triennio 1991-94, oltre agli alloggi per i quali sono già state rilasciate le concessioni o comunque già programmati nell'ambito dei precedenti Piani Casa (che il calcolo del fabbisogno ha considerato nello stock esistente al 1991), si dovrebbe prevedere la costruzione di 2550 alloggi, dei quali il 70%, cioè 1785, da destinare ad

² Sulla prevalenza dell'attività di recupero rispetto alle nuove costruzioni nelle grandi città si veda anche R. Ricci, Misure e determinanti della riqualificazione edilizia nell'Area fiorentina, Dip. Statistico Firenze, 1989.

edilizia nelle aree Peep ed il residuo 30%, cioè 765 alloggi, ad edilizia privata (nuove costruzioni). Interventi pubblici e privati dovrebbero contemporaneamente operare per il soddisfacimento del fabbisogno di ristrutturazione e recupero.

Firenze, Luglio 1991