

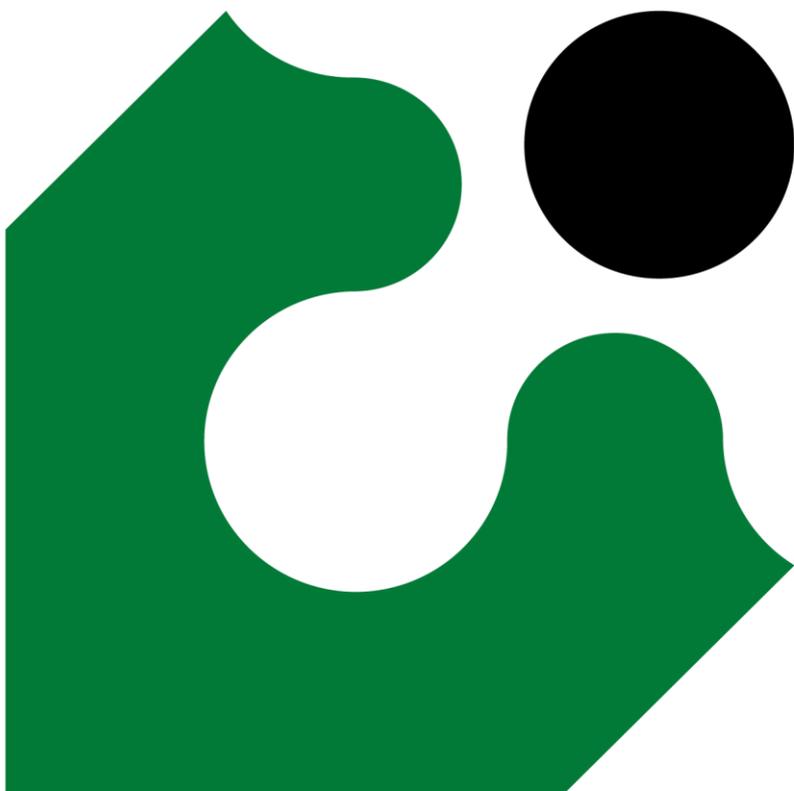
**Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche
abitative ai fini del completamento della riforma
dei servizi abitativi**

Linea di attività 01 - Costo della locazione sociale

Rapporto finale

190707SOC

Maggio 2021



Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative ai fini del completamento della riforma dei servizi abitativi Linea di attività 01 - Costo della locazione sociale

Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative ai fini del completamento della riforma dei servizi abitativi

Ricerca promossa dalla Direzione Generale Politiche sociali, abitative e disabilità nell'ambito del Piano 2019-2020 / per incarico della Direzione Generale Politiche sociali, abitative e disabilità (Codice PoliS-Lombardia: 190707SOC)

Direzione Generale Politiche sociali, abitative e disabilità

Gruppo di lavoro tecnico: Immacolata Vanacore, Gianluca Genoni, Marta Brocca, Fausto Bertinotti, Giuseppa Tarantello, Rosalba Sconfiatti, Laura Catacchio, Daniela Dal Molin

Dirigente responsabile: Francesco Foti

PoliS-Lombardia

Dirigente di riferimento: Raffaello Vignali

Project Leader: Guido Gay

Gruppo di ricerca:

Alice Selene Boni, PoliS-Lombardia; Costanzo Ranci Ortigosa, Politecnico di Milano; Luigi Bernardi, Politecnico di Milano; Stefania Cerea, Politecnico di Milano

Publicazione non in vendita.

Nessuna riproduzione, traduzione o adattamento può essere pubblicata senza citarne la fonte.

Copyright® PoliS-Lombardia

PoliS-Lombardia

Via Taramelli, 12/F - 20124 Milano

www.polis.lombardia.it

INDICE

Introduzione	5
Capitolo 1	
La sostenibilità della locazione sociale misurata considerando l'incidenza dei costi sulla condizione economica	7
1.1. Il quadro da aggiornare e la nuova base dati	7
1.2. Le caratteristiche dell'utenza e degli alloggi Aler analizzati	12
1.3 Le componenti dell'incidenza dei costi locativi sociali sulla condizione economica: canoni di locazione, spese reversibili per servizi comuni, ISE e ISEE	25
1.4 L'incidenza dei costi locativi sociali sulla condizione economica	44
1.5 I fattori che influenzano l'incidenza dei costi sulla condizione economica	53
1.6 Le soglie di sostenibilità proposte nella ricerca SOC17002 valutate alla luce delle nuove risultanze empiriche	62
Capitolo 2	
La sostenibilità della locazione sociale misurata considerando il <i>residual income</i>	73
2.1. il <i>residual income</i> come metodo alternativo per valutare la sostenibilità	75
2.2. Le soglie di povertà assoluta Istat per tipologia familiare e comune di residenza	78
2.3. Le spese abitative per tipologia familiare	80
2.4. Il calcolo dei panieri di beni e servizi extra-abitativi essenziali	84
2.5. La sostenibilità dei costi locativi valutata attraverso il <i>residual income</i>	89
2.6. Indicazioni per valutare la sostenibilità dei costi locativi in prospettiva integrata	103
Capitolo 3	
Analisi dei costi dei servizi comuni delle Aler	105
3.1 Le interviste alle UOG di Aler Brescia e Aler Bergamo	106
3.2. Indicazioni per le linee guida finalizzate a uniformare i costi dei servizi comuni	116
Bibliografia	119
Appendici	
Appendice A – Dettaglio richiesta dati sugli assegnatari di alloggi Aler	121
Appendice B – Distribuzione territoriale degli alloggi Aler: cartografie tematiche per UOG	125
Appendice C – La sostenibilità dei costi locativi nei tre scenari <i>rent-to-income</i> : tavole di dettaglio per fascia ISEE	133

Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative ai fini del completamento della riforma dei servizi abitativi Linea di attività 01 - Costo della locazione sociale

Appendice D – Valori dei panieri di beni e servizi non abitativi essenziali	141
Appendice E – La sostenibilità dei costi locativi misurata considerando il <i>residual income</i> : tavole di dettaglio per fascia ISEE	145
Appendice F – Analisi dei costi dei servizi comuni delle Aler: traccia d'intervista alle UOG	149

INTRODUZIONE

Il rapporto presenta gli esiti della ricerca “Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative ai fini del completamento della riforma dei servizi abitativi” (Codice PoliS-Lombardia: 190707SOC), promossa dalla Direzione Generale Politiche sociali, abitative e disabilità di Regione Lombardia nell'ambito del Piano 2019-2020, con l'obiettivo di proseguire le linee di lavoro avviate nel precedente biennio di attività, attraverso ulteriori sviluppi e approfondimenti dei filoni di ricerca in essere. Il rapporto è articolato in due parti. In questa parte del rapporto vengono presentati gli esiti del lavoro svolto nell'ambito della prima linea di attività prevista dal progetto attuativo e articolata in due filoni.

- Il primo filone comprende le attività relative alla sostenibilità del costo della locazione sociale.
 - Nel capitolo 1 viene presentato l'aggiornamento delle analisi condotte nell'ambito della ricerca SOC17002 (PoliS Lombardia 2018) relativamente all'incidenza dei costi locativi sulla condizione economica dell'utenza Aler e alle soglie di sostenibilità dei costi determinate con metodologia *rent-to-income ratio*.
 - Nel capitolo 2 viene presentato un metodo alternativo di valutazione della sostenibilità denominato *residual income*, mostrandone gli aspetti teorici e applicandolo al caso dell'utenza Aler. Vengono inoltre presentati gli esiti del confronto fra le valutazioni alternative del *rent-to-income* e del *residual income*.
- Il secondo filone comprende le attività relative all'analisi dei costi dei servizi comuni delle ALER ai fini di una loro uniformazione.
 - Nel capitolo 3 vengono presentati gli esiti dell'approfondimento qualitativo condotto presso le UOG di Brescia, Cremona, Mantova, Bergamo, Lecco e Sondrio, finalizzato a raccogliere spunti utili a fornire indicazioni per la stesura delle linee guida relative all'uniformazione dei costi dei servizi comuni.

Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative ai fini del completamento della riforma dei servizi abitativi Linea di attività 01 - Costo della locazione sociale

CAPITOLO 1

La sostenibilità della locazione sociale misurata considerando l'incidenza dei costi sulla condizione economica

Il capitolo presenta l'aggiornamento di parte delle analisi condotte nell'ambito della ricerca SOC17002. Grazie all'acquisizione di una base dati più recente e completa è stato possibile:

- aggiornare l'analisi dell'incidenza dei costi locativi sulla condizione economica degli assegnatari di alloggi Aler;
- rileggere alla luce delle nuove risultanze empiriche le soglie di sostenibilità proposte nella ricerca SOC17002 sulla base di un'impostazione derivante dalla metodologia denominata *rent-to-income ratio*.

1.1. Il quadro da aggiornare e la nuova base dati

La base dati analizzata nell'ambito della ricerca SOC17002 era stata costruita unendo tre diversi set informativi forniti dalla Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità.

- Un set contenente le informazioni anagrafiche, occupazionali, reddituali e sul canone pagato da tutti i nuclei familiari assegnatari ad Aprile 2018 di un alloggio SAP di proprietà di quattro Aler lombarde: Aler Bergamo - Lecco - Sondrio, Aler Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio, Aler Pavia - Lodi, Aler Brescia - Cremona - Mantova¹.
- Un set contenente gli acconti delle spese reversibili condominiali per il mese di Aprile 2018 per una parte degli assegnatari delle Aler di Bergamo, Varese, Pavia e Brescia.
- Un set contenente gli acconti e le spese effettive per l'intero anno 2016 per una parte degli assegnatari delle Aler di Bergamo, Varese, Pavia, ma non per quelli di Aler Brescia per cui l'informazione non era disponibile.

In accordo a quanto specificato all'art. 24 c. 3 della l.r. 16/2016, il peso dei costi sulla condizione economica del nucleo assegnatario era stato valutato rispetto all'indicatore ISE definito con D. P. C. M. 159/2013²:

"[...] Il regolamento regionale stabilisce una soglia percentuale massima del costo della locazione sociale, riguardante la somma delle spese che il nucleo familiare assegnatario sostiene sia per il pagamento del canone di locazione sia per i servizi comuni, calcolata con riferimento all'indicatore di situazione economica (ISE) del nucleo familiare. [...]"

L'incidenza dei costi era stata calcolata nel modo seguente:

$$\text{Incidenza} = \frac{\text{canone annuo 2018} + (\text{acconto spese reversibili Aprile 2018} * 12)}{\text{ISE stimato}^3} * 100$$

Per misurare la sostenibilità nel quadro definito dalla l.r. 16/2016 si era adottato l'approccio che in letteratura prende il nome di *rent-to-income ratio*, in cui viene definita una soglia del rapporto fra costi e reddito al di sopra della quale il locatario è considerato in condizioni di insostenibilità. Le soglie di riferimento a livello internazionale sono stabilite prevalentemente tra il 20% ed il 30% del reddito (Chaplin e Freeman 1999, Heylen e Haffner 2013).

¹ Nel seguito le Aler saranno richiamate utilizzando il nome della UOG più rilevante in termini di assegnatari: Bergamo per Aler Bergamo - Lecco - Sondrio; Varese per Aler Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio; Pavia per Aler Pavia - Lodi; Brescia per Aler Brescia - Cremona - Mantova.

² Nel seguito l'indicatore ISE definito con D. P. C. M. 159/2013 e gli indicatori ad esso collegati come l'ISEE verranno richiamati usando l'espressione ISE nazionale o semplicemente ISE. Questo per distinguerli dagli indicatori che venivano utilizzati per valutare la condizione economica prima dell'introduzione della l.r. 16/2016 denominati ISE-ERP e ISEE-ERP.

³ I valori dell'indicatore ISE non erano disponibili ed è stato necessario stimarli per ciascun assegnatario.

L'approccio era stato riadattato alla luce delle specificità che caratterizzano gli assegnatari di alloggi SAP. Due in particolare sono rilevanti.

- L'estrema fragilità economica degli assegnatari che, sotto questo punto di vista, costituiscono un target molto diverso rispetto alla generalità della popolazione cui fanno abitualmente riferimento gli studi sull'approccio *rent-to-income*.
- La necessità di adeguarsi alla previsione normativa e utilizzare l'ISE in sostituzione del reddito netto come denominatore del rapporto.

Inoltre, per limitare gli effetti regressivi dell'approccio *rent-to-income*, che nella sua applicazione base penalizza i beneficiari economicamente più fragili, si era scelto di graduare le soglie a seconda della condizione economica equivalente della famiglia, misurata con l'indicatore ISEE.

Per aggiornare i principali elementi del quadro di contesto e validare le soglie di sostenibilità alla luce delle nuove analisi, è stato chiesto alla Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità di estrarre una versione aggiornata del set di informazioni fornito per la SOC17002. In aggiunta, considerando la messa a regime del passaggio dall'ISEE-ERP all'ISEE nazionale prevista dalla l.r. 16/2016, sono stati richiesti i valori dell'ISE, dell'ISEE e del parametro della scala di equivalenza, in modo da calcolare l'incidenza dei costi su valori reali e non stimati. Il dettaglio della richiesta è riportato nell'appendice A.

L'invio dei dati dei dati richiesti è avvenuto in due passaggi.

- In data 15 Ottobre 2019 sono state fornite le informazioni relative alle UOG appartenenti ad Aler Bergamo, Brescia, Varese e Pavia, organizzate in file Excel distinti per UOG e composti da due fogli: uno contenente i dati anagrafici, socio-economici e gli importi dei canoni, l'altro contenente i valori di acconti e spese reversibili aggiornati all'ultimo bilancio consolidato per le diverse unità.
- In data 31 Ottobre 2019 sono stati forniti i dati relativi ad Aler Milano, organizzati in un unico file strutturato diversamente rispetto a quelli delle altre quattro Aler.

Nella prima fase del lavoro di pulizia dati le informazioni relative ad Aler Milano sono state uniformate alle altre, creando due dataset relativi al complesso dell'utenza: uno con le informazioni anagrafiche, socio-economiche e gli importi dei canoni (denominato *canoni*), l'altro con le informazioni sulle spese reversibili (denominato *spese*).

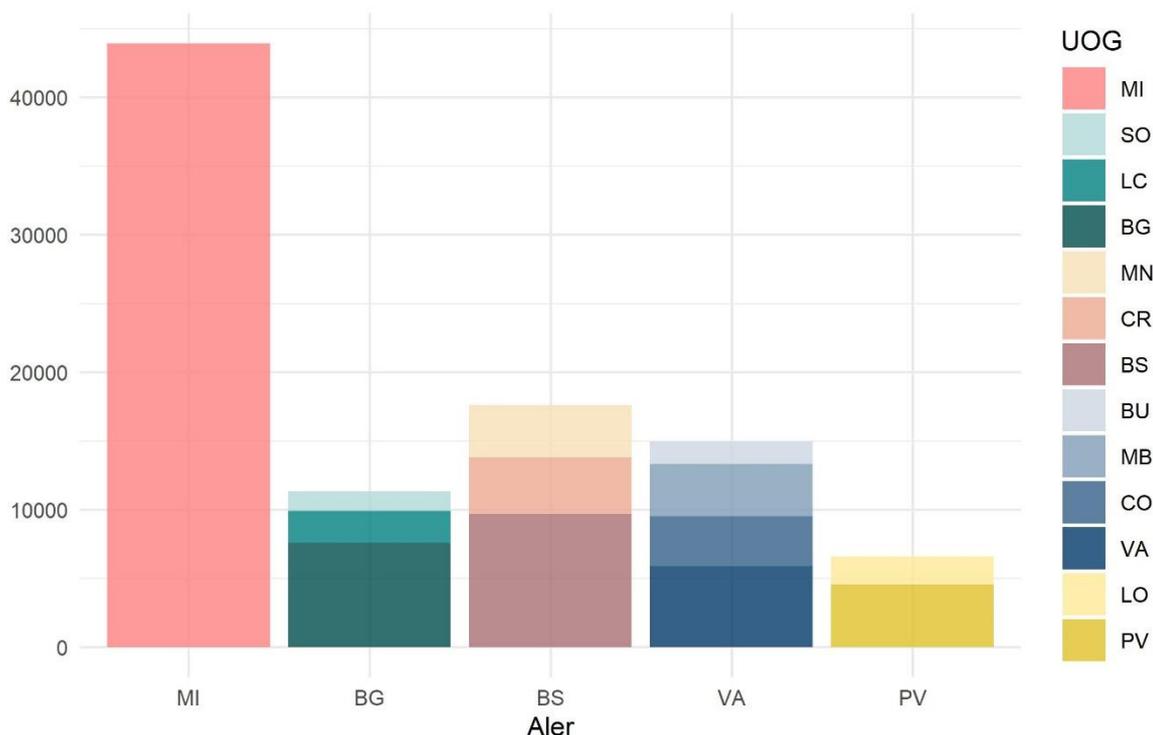
- Il dataset canoni contiene 94.397 record univoci. La distribuzione per UOG è riportata in figura 1.1 e in tabella 1.1.
- Il dataset spese contiene 94.401 record univoci.

In un secondo momento i dataset sono stati unificati utilizzando i canoni come matrice a cui agganciare le informazioni sulle spese per i record in cui si è registrata una corrispondenza tramite il codice identificativo della famiglia assegnataria. Complessivamente i record del dataset spese con identificativi che hanno corrispondenza nella base dati canoni sono 78.332 (tabella 1.1).

La UOG con il numero più elevato di record nel dataset canoni è Milano⁴ per cui sono disponibili informazioni su circa 44mila assegnatari pari al 47% del totale (tabella 1.1). Le altre UOG con un numero rilevante di record sono Brescia (9.687), Bergamo (7.564) e Varese (5.887), mentre i numeri più bassi si registrano a Sondrio (1.446), Busto Arsizio (1.620) e Lodi (2.078).

Complessivamente gli importi delle spese reversibili sono disponibili per l'83% delle famiglie considerate, ma la quota non è omogenea fra le diverse UOG. Mentre in gran parte dei casi, Milano compresa, il valore è prossimo o superiore al 90%, ci sono alcune eccezioni in cui i valori sono più bassi, in particolare, vista la loro rilevanza in termini di utenza, Bergamo (54%) e Brescia (68%).

Figura 1.1 – Numerosità record univoci dataset canoni per UOG. Ottobre 2019 (valori assoluti)



Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Tabella 1.1 – Numerosità record univoci dataset canoni e numerosità record dataset spese con corrispondenza nel dataset canoni per UOG. Ottobre 2019 (valori assoluti e percentuali)

	Record dataset canoni (v.a.)	Record dataset canoni (%)	Record dataset spese con corrispondenza (v.a.)	Quota corrispondenza (%)
Aler MI	43.911	46,5%	38.684	88,1%
BG	7.564	8,0%	4.116	54,4%

⁴ Nel seguito si farà riferimento ad Aler Milano anche utilizzando l'acronimo UOG per indicare l'intera Aler, nonostante Aler Milano sia organizzata a sua volta in UOG collocate a un livello territoriale inferiore.

LC	2.337	2,5%	2.234	95,6%
SO	1.446	1,5%	1.224	84,6%
Aler BG	11.347	12,0%	7.574	66,7%
BS	9.687	10,3%	6.569	67,8%
CR	4.119	4,4%	3.942	95,7%
MN	3.784	4,0%	2.802	74,0%
Aler BS	17.590	18,6%	13.313	75,7%
VA	5.887	6,2%	4.774	81,1%
CO	3.637	3,9%	3.501	96,3%
MB	3.805	4,0%	3.345	87,9%
BU	1.620	1,7%	1.386	85,6%
Aler VA	14.949	15,8%	13.006	87,0%
PV	4.522	4,8%	3.971	87,8%
LO	2.078	2,2%	1.784	85,9%
Aler PV	6.600	7,0%	5.755	87,2%
Totale	94.397	100,0%	78.332	83,0%

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

1.2. Le caratteristiche dell'utenza e degli alloggi Aler analizzati

1.2.1 Le caratteristiche socio-demografiche dell'utenza

Per inquadrare l'utenza sotto il profilo socio-demografico sono state costruite alcune variabili che consentono di delinearne le caratteristiche più rilevanti.

- Il numero di componenti del nucleo familiare (tabella 1.2). La variabile è ricavata direttamente dal numero di componenti contenuto nella base dati fornita. Le famiglie con 5 o più componenti sono state accorpate in un'unica categoria.
- Il numero di minori presenti nel nucleo (tabella 1.3). La variabile è ricavata direttamente dal numero di minori indicato nella base dati fornita. Le famiglie con 2 o più minori sono state accorpate.
- I nuclei composti da un solo adulto con presenza di minori (tabella 1.4). La variabile è dicotomica e identifica i nuclei in cui tutti i componenti tranne uno sono minori.
- Nuclei composti da soli anziani (tabella 1.5). La variabile è stata costruita impiegando una definizione restrittiva di anziano limitata alle persone con più di 80 anni, in modo da isolare i nuclei con maggiore probabilità di sperimentare le difficoltà legate all'età avanzata. Le modalità sono tre:
 - anziano solo, ossia famiglie composte da una sola persona con più di 80 anni;
 - 2 o più anziani soli, ossia famiglie composte da due o più componenti, tutti con età superiore a 80 anni;
 - altre tipologie familiari.
- Il numero di disabili presenti nel nucleo (tabella 1.6). La variabile è ricavata considerando il numero totale di disabili con invalidità certificata superiore al 66% presenti nel nucleo. Le modalità sono tre:
 - 2 o più disabili;
 - 1 disabile;
 - nessun disabile.
- La condizione professionale della persona di riferimento del nucleo familiare (tabella 1.7). La variabile è ricavata ricodificando la condizione professionale della persona di riferimento in due modalità:
 - persona di riferimento disoccupata;
 - persona di riferimento in altra condizione professionale.
- Cittadinanza della persona di riferimento del nucleo familiare (tabella 1.8). La variabile è ricavata ricodificando la cittadinanza della persona di riferimento in due modalità:
 - cittadinanza italiana,
 - cittadinanza straniera.

Se si considera il numero di componenti (tabella 1.2), le famiglie più diffuse sono quelle composte da una sola persona (39% circa del totale). I nuclei composti da 2 persone rappresentano il 29%

dell'utenza Aler, quelli con 3 o 4 componenti il 23% e quelli con 5 o più componenti il 9%. Le famiglie unipersonali risultano particolarmente diffuse nella UOG di Bergamo, dove si raggiunge il 45%, mentre a Monza si registra la percentuale più bassa (29%). I nuclei con 2 componenti sono presenti con quote rilevanti sia nella UOG di Monza (32%) che in quella di Milano (31%). Inoltre, le famiglie composte da 2 persone e quelle con 3 o 4 componenti mostrano percentuali superiori alla media in gran parte delle UOG di Aler Varese, mentre nelle UOG di Aler Bergamo e Aler Brescia la loro quota è tendenzialmente inferiore alla media. La presenza di nuclei con 5 o più componenti è rilevante nelle UOG di Brescia e Cremona (13% circa in entrambi i casi) e bassa nella UOG di Milano (meno dell'8%).

Tabella 1.2 - Famiglie per numero di componenti e UOG. Ottobre 2019 (valori assoluti e percentuali)

	1	2	3 - 4	5 o più	Totale
<i>Aler MI</i>	38,2%	31,1%	22,9%	7,7%	100,0%
	16.773	13.675	10.072	3.390	43.910
<i>BG</i>	44,6%	26,6%	19,7%	9,2%	100,0%
<i>LC</i>	40,1%	26,8%	22,9%	10,2%	100,0%
<i>SO</i>	41,6%	27,0%	23,3%	8,0%	100,0%
<i>Aler BG</i>	43,3%	26,7%	20,8%	9,2%	100,0%
	4.795	2.955	2.308	1.025	11.083
<i>BS</i>	39,1%	26,3%	22,1%	12,5%	100,0%
<i>CR</i>	38,2%	25,4%	23,7%	12,7%	100,0%
<i>MN</i>	40,5%	24,9%	23,2%	11,3%	100,0%
<i>Aler BS</i>	39,2%	25,8%	22,7%	12,3%	100,0%
	6.821	4.482	3.951	2.137	17.391
<i>VA</i>	36,4%	28,6%	24,5%	10,5%	100,0%
<i>CO</i>	35,6%	29,5%	25,7%	9,1%	100,0%
<i>MB</i>	28,9%	32,4%	27,1%	11,6%	100,0%
<i>BU</i>	37,7%	29,7%	24,1%	8,5%	100,0%
<i>Aler VA</i>	34,4%	29,9%	25,4%	10,2%	100,0%
	5.114	4.443	3.771	1.517	14.845
<i>PV</i>	40,6%	29,1%	22,2%	8,2%	100,0%
<i>LO</i>	36,8%	28,9%	22,9%	11,5%	100,0%
<i>Aler PV</i>	39,4%	29,0%	22,4%	9,2%	100,0%
	2.462	1.815	1.400	577	6.254
<i>Totale</i>	38,5%	29,3%	23,0%	9,2%	100,0%
	35.965	27.370	21.502	8.646	93.483

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

I minori sono presenti nel 20% circa delle famiglie assegnatarie (tabella 1.3). I nuclei con un solo minore sono circa 10.500 e quelli con 2 o più minori 8.000. La UOG in cui la quota di famiglie con un minore risulta più elevata è Milano (13%) e quella con la percentuale più bassa è Como (9%). Le famiglie con

2 o più minori sono diffuse a Cremona (16%) e Lodi (15%), mentre a Milano la loro diffusione è contenuta e non supera il 5%.

Tabella 1.3 - Famiglie per numero di minori nel nucleo e UOG. Ottobre 2019 (valori assoluti e percentuali)

	0	1	2 o più	Totale
<i>Aler MI</i>	82,1%	13,2%	4,8%	100,0%
	36.036	5.778	2.097	43.911
<i>BG</i>	79,0%	9,6%	11,4%	100,0%
<i>LC</i>	78,0%	9,5%	12,5%	100,0%
<i>SO</i>	77,6%	10,4%	11,9%	100,0%
<i>Aler BG</i>	78,6%	9,7%	11,7%	100,0%
	8.801	1.087	1.306	11.194
<i>BS</i>	77,4%	9,6%	13,0%	100,0%
<i>CR</i>	74,4%	9,7%	15,8%	100,0%
<i>MN</i>	75,6%	10,5%	13,8%	100,0%
<i>Aler BS</i>	76,3%	9,8%	13,8%	100,0%
	13.316	1.715	2.411	17.442
<i>VA</i>	78,0%	9,6%	12,4%	100,0%
<i>CO</i>	81,3%	8,8%	9,9%	100,0%
<i>MB</i>	78,6%	9,5%	11,8%	100,0%
<i>BU</i>	79,0%	9,4%	11,6%	100,0%
<i>Aler VA</i>	78,8%	9,4%	11,7%	100,0%
	10.299	1.234	1.531	13.064
<i>PV</i>	78,5%	10,9%	10,7%	100,0%
<i>LO</i>	75,2%	9,8%	15,0%	100,0%
<i>Aler PV</i>	77,5%	10,5%	12,0%	100,0%
	5.111	694	794	6.599
<i>Totale</i>	79,8%	11,4%	8,8%	100,0%
	73.563	10.508	8.139	92.210

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Nell'ambito delle famiglie con minori, una tipologia che assume particolare rilievo, essendo esposta in misura maggiore al rischio di fragilità socio-economica, è l'adulto solo con 1 o più minori a carico (tabella 1.4). Nel complesso se ne contano circa 3.000. A livello di UOG, le realtà che presentano l'incidenza più rilevante di famiglie monogenitoriali sono Cremona, Sondrio e Busto Arsizio con una quota prossima al 5%, mentre Milano fa registrare la percentuale più bassa superando di poco il 2%.

Tabella 1.4 - Adulti soli con minori per UOG. Ottobre 2019 (valori assoluti e percentuali)

	Adulto solo con minori	Altra tipologia	Totale
<i>Aler MI</i>	2,3%	97,7%	100,0%
	1.024	42.887	43.911
<i>BG</i>	4,1%	95,9%	100,0%
<i>LC</i>	3,7%	96,3%	100,0%
<i>SO</i>	4,6%	95,4%	100,0%
<i>Aler BG</i>	4,1%	95,9%	100,0%
	454	10.659	11.113
<i>BS</i>	3,9%	96,1%	100,0%
<i>CR</i>	4,9%	95,1%	100,0%
<i>MN</i>	3,8%	96,2%	100,0%
<i>Aler BS</i>	4,1%	95,9%	100,0%
	717	16.662	17.379
<i>VA</i>	3,2%	96,8%	100,0%
<i>CO</i>	3,2%	96,8%	100,0%
<i>MB</i>	3,2%	96,8%	100,0%
<i>BU</i>	4,6%	95,4%	100,0%
<i>Aler VA</i>	3,4%	96,6%	100,0%
	439	12.605	13.044
<i>PV</i>	4,1%	95,9%	100,0%
<i>LO</i>	3,5%	96,5%	100,0%
<i>Aler PV</i>	3,9%	96,1%	100,0%
	252	6.245	6.497
<i>Totale</i>	3,1%	96,9%	100,0%
	2.886	89.058	91.944

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

I nuclei composti esclusivamente da anziani rappresentano una tipologia potenzialmente esposta al rischio di trovarsi in condizioni di fragilità da un punto di vista sanitario, socio-sanitario o relazionale. Complessivamente queste famiglie sono circa 10.000 (tabella 1.5) e si tratta per lo più di anziani soli, che rappresentano il 10% dell'utenza analizzata. Le famiglie composte da 2 o più anziani sono invece meno del 2%. Gli anziani soli hanno un peso rilevante sull'utenza della UOG di Bergamo (12%), mentre a Monza (7%) e Sondrio (6%) la loro presenza risulta più contenuta.

Tabella 1.5 - Famiglie di anziani per UOG. Ottobre 2019 (valori assoluti e percentuali)

	Anziano solo	2 o più anziani	Altra tipologia	Totale
<i>Aler MI</i>	9,5%	2,1%	88,4%	100,0%
	4.170	904	38.836	43.910
<i>BG</i>	11,6%	1,5%	86,9%	100,0%
<i>LC</i>	9,9%	1,1%	89,0%	100,0%
<i>SO</i>	5,7%	0,9%	93,5%	100,0%
<i>Aler BG</i>	10,5%	1,3%	88,2%	100,0%
	1.148	143	9.645	10.936
<i>BS</i>	10,4%	1,1%	88,4%	100,0%
<i>CR</i>	10,1%	1,3%	88,6%	100,0%
<i>MN</i>	10,4%	1,2%	88,4%	100,0%
<i>Aler BS</i>	10,4%	1,2%	88,5%	100,0%
	1.786	205	15.252	17.243
<i>VA</i>	8,2%	1,4%	90,5%	100,0%
<i>CO</i>	9,5%	1,1%	89,4%	100,0%
<i>MB</i>	6,8%	1,4%	91,8%	100,0%
<i>BU</i>	10,7%	1,8%	87,5%	100,0%
<i>Aler VA</i>	8,3%	1,4%	90,3%	100,0%
	1.077	179	11.716	12.972
<i>PV</i>	8,7%	1,0%	90,3%	100,0%
<i>LO</i>	8,9%	0,9%	90,2%	100,0%
<i>Aler PV</i>	8,7%	1,0%	90,3%	100,0%
	546	62	5.645	6.253
<i>Totale</i>	9,6%	1,6%	88,8%	100,0%
	8.727	1.493	81.094	91.314

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Le famiglie in cui è presente 1 disabile sono circa 25.000 e quelle con 2 o più disabili 2.700 (tabella 1.6). Le UOG in cui la presenza di disabili è più marcata sono Sondrio e Pavia, mentre quelle con incidenza minore sono Cremona e Busto Arsizio.

Tabella 1.6 - Famiglie per numero di disabili nel nucleo e UOG. Ottobre 2019 (valori assoluti e percentuali)

	2 o più disabili	1 disabile	Nessun disabile	Totale
<i>Aler MI</i>	2,8%	25,9%	71,3%	100,0%
	1.217	11.374	31.319	43.910
<i>BG</i>	2,8%	28,1%	69,2%	100,0%
<i>LC</i>	3,0%	25,8%	71,2%	100,0%
<i>SO</i>	4,7%	36,4%	58,9%	100,0%

Aler BG	3,1%	28,7%	68,3%	100,0%
	349	3.252	7.746	11.347
BS	2,1%	27,0%	70,9%	100,0%
CR	2,2%	24,4%	73,4%	100,0%
MN	2,5%	24,3%	73,2%	100,0%
Aler BS	2,2%	25,8%	72,0%	100,0%
	392	4.537	12.661	17.590
VA	4,0%	28,6%	67,4%	100,0%
CO	2,8%	24,3%	72,9%	100,0%
MB	2,7%	24,3%	73,0%	100,0%
BU	1,1%	22,7%	76,2%	100,0%
Aler VA	3,1%	25,8%	71,1%	100,0%
	457	3.860	10.632	14.949
PV	5,2%	33,8%	61,0%	100,0%
LO	2,5%	24,2%	73,3%	100,0%
Aler PV	4,3%	30,8%	64,9%	100,0%
	285	2.033	4.282	6.600
Totale	2,9%	26,5%	70,6%	100,0%
	2.700	25.056	66.640	94.396

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Complessivamente le famiglie assegnatarie in cui la persona di riferimento è disoccupata sono circa 8.800 pari al 10% del totale (tabella 1.7). La quota più alta si registra nelle UOG di Brescia e Cremona (16% circa), mentre i valori più bassi sono quelli di Monza (5%) e Busto Arsizio (3%).

Tabella 1.7 - Famiglie per condizione professionale della persona di riferimento e UOG. Ottobre 2019 (valori assoluti e percentuali)

	Disoccupata	Altra condizione	Totale
Aler MI	7,1%	92,9%	100,0%
	2.895	38.088	40.983
BG	12,5%	87,5%	100,0%
LC	9,0%	91,0%	100,0%
SO	11,1%	88,9%	100,0%
Aler BG	11,6%	88,4%	100,0%
	1.296	9.885	11.181
BS	16,4%	83,6%	100,0%
CR	16,3%	83,7%	100,0%
MN	13,2%	86,8%	100,0%
Aler BS	15,7%	84,3%	100,0%

Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative ai fini del completamento della riforma dei servizi abitativi Linea di attività 01 - Costo della locazione sociale

	2.733	14.709	17.442
VA	6,1%	93,9%	100,0%
CO	12,8%	87,2%	100,0%
MB	4,6%	95,4%	100,0%
BU	2,9%	97,1%	100,0%
Aler VA	7,0%	93,0%	100,0%
	1.024	13.596	14.620
PV	14,0%	86,0%	100,0%
LO	11,3%	88,7%	100,0%
Aler PV	13,2%	86,8%	100,0%
	865	5.712	6.577
Totale	9,7%	90,3%	100,0%
	8.813	81.990	90.803

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

L'utenza analizzata è composta per il 90% da famiglie la cui persona di riferimento ha cittadinanza italiana (tabella 1.8). Como (98%) e Monza (97%) sono le UOG in cui la quota di italiani è più alta, mentre Bergamo (84%) e Brescia (87%) fanno registrare i valori più bassi.

Tabella 1.8 - Famiglie per cittadinanza della persona di riferimento e UOG. Ottobre 2019 (valori assoluti e percentuali)

	Italiana	Straniera	Totale
Aler MI	87,1%	12,9%	100,0%
	35.707	5.276	40.983
BG	83,7%	16,3%	100,0%
LC	95,4%	4,6%	100,0%
SO	93,8%	6,2%	100,0%
Aler BG	87,4%	12,6%	100,0%
	9.915	1.432	11.347
BS	86,6%	13,4%	100,0%
CR	94,0%	6,0%	100,0%
MN	93,2%	6,8%	100,0%
Aler BS	89,7%	10,3%	100,0%
	15.784	1.806	17.590
VA	95,5%	4,5%	100,0%
CO	97,9%	2,1%	100,0%
MB	96,3%	3,7%	100,0%
BU	89,4%	10,6%	100,0%
Aler VA	95,7%	4,3%	100,0%

	14.299	650	14.949
PV	95,2%	4,8%	100,0%
LO	91,9%	8,1%	100,0%
Aler PV	94,2%	5,8%	100,0%
	6.214	386	6.600
Totale	89,6%	10,4%	100,0%
	81.919	9.550	91.469

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Riassumendo, le caratteristiche principali dell'utenza analizzata sono le seguenti.

- È rilevante presenza di famiglie con un solo componente (circa 4 su 10).
- I minori sono presenti in 1 famiglia su 5 e in 3.000 casi si tratta di adulti soli con minori a carico.
- Gli anziani soli costituiscono il 10% dei nuclei assegnatari.
- I disabili sono presenti in 1 famiglia su 4.
- I nuclei con persona di riferimento disoccupata sono il 10% del totale.
- Nel 90% dei casi la persona di riferimento della famiglia ha cittadinanza italiana.

1.2.2 Le caratteristiche strutturali degli alloggi

Il quadro descrittivo sulle caratteristiche degli alloggi è stato delineato considerando le seguenti variabili:

- anno di costruzione del fabbricato (tabella 1.9),
- superficie (tabella 1.10),
- tipologia di riscaldamento (tabella 1.11).

La tabella 1.9 mostra come una quota non trascurabile di alloggi (il 22% circa) si trova in fabbricati costruiti prima del 1950 ed è quindi collocata in un contesto strutturale decisamente datato. Nei decenni successivi i fabbricati risultano per lo più costruiti negli Anni Settanta del Novecento (25% circa) e negli Anni Ottanta (22%), mentre solo l'11% è stato realizzato dagli Anni Novanta in poi. A livello di UOG, le realtà in cui pesano di più le costruzioni precedenti al 1950 sono Milano (32%), Como (28%) e Brescia (24%), mentre le quote più elevate di fabbricati edificati dagli Anni Novanta in poi si registrano a Sondrio (19%), Mantova (27%) e Busto Arsizio (26%).

Tabella 1.9 – Alloggi per anno di costruzione e UOG. Ottobre 2019 (valori assoluti e percentuali)

	Prima del 1950	1950 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	Dopo il 1999	Totale
<i>Aler MI</i>	32,2%	2,2%	22,9%	24,0%	16,4%	1,9%	0,6%	100,0%
	14.134	945	10.045	10.518	7.185	818	266	43.911
<i>BG</i>	16,0%	6,5%	9,9%	22,3%	25,7%	13,9%	5,6%	100,0%
<i>LC</i>	16,5%	3,7%	2,3%	36,5%	20,1%	10,2%	10,8%	100,0%
<i>SO</i>	1,0%	4,2%	8,9%	24,5%	32,6%	18,2%	10,7%	100,0%
<i>Aler BG</i>	14,2%	5,7%	8,2%	25,5%	25,4%	13,7%	7,3%	100,0%
	1.609	642	927	2.893	2.884	1.552	829	11.336
<i>BS</i>	24,2%	7,0%	8,4%	17,2%	24,9%	8,5%	9,8%	100,0%
<i>CR</i>	4,4%	8,5%	15,0%	28,9%	31,1%	8,1%	3,9%	100,0%
<i>MN</i>	0,5%	3,3%	14,8%	22,7%	31,4%	13,4%	14,0%	100,0%
<i>Aler BS</i>	14,5%	6,5%	11,3%	21,1%	27,7%	9,5%	9,3%	100,0%
	2.548	1.152	1.995	3.712	4.880	1.668	1.635	17.590
<i>VA</i>	5,3%	5,2%	17,0%	23,6%	28,7%	10,6%	9,8%	100,0%
<i>CO</i>	27,8%	4,0%	6,4%	25,8%	21,6%	4,3%	10,1%	100,0%
<i>MB</i>	0,1%	1,1%	6,9%	49,9%	26,5%	8,7%	6,8%	100,0%
<i>BU</i>	1,5%	2,8%	16,2%	18,2%	35,3%	12,3%	13,7%	100,0%
<i>Aler VA</i>	9,0%	3,6%	11,7%	30,2%	27,1%	8,8%	9,5%	100,0%
	1.348	536	1.750	4.498	4.045	1.304	1.421	14.902
<i>PV</i>	17,0%	14,3%	13,6%	16,3%	25,9%	7,8%	5,1%	100,0%
<i>LO</i>	0,1%	4,6%	12,7%	39,7%	20,1%	15,4%	7,4%	100,0%
<i>Aler PV</i>	11,7%	11,2%	13,3%	23,6%	24,1%	10,2%	5,8%	100,0%
	770	742	880	1.560	1.591	670	385	6.598
<i>Totale</i>	21,6%	4,3%	16,5%	24,6%	21,8%	6,4%	4,8%	100,0%
	20.409	4.017	15.597	23.181	20.585	6.012	4.536	94.337

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

La superficie media degli alloggi è di circa 64 metri quadrati (tabella 1.10). I tagli più diffusi sono quelli intermedi: il 34% circa degli alloggi ha superficie compresa fra 40mq e 60mq quadrati e il 37% fra 60mq e 80mq. Le abitazioni che superano gli 80 mq sono il 20% del totale e quelle più piccole di 40mq il 9%. Le UOG in cui la superficie media degli alloggi è più elevata sono Sondrio (69 mq) e Monza (68 mq), mentre i valori più bassi si registrano a Pavia (63 mq) e Milano (62 mq).

Tabella 1.10 – Classi di superficie e superficie media degli alloggi per UOG. Ottobre 2019 (valori assoluti e percentuali, superficie media in mq)

	<= 40	40 - 60	60 - 80	> 80	Totale	Superficie media (mq)
<i>Aler MI</i>	12,3%	36,4%	33,9%	17,4%	100,0%	
	5.392	15.998	14.896	7.625	43.911	61,7
<i>BG</i>	5,6%	30,8%	47,7%	16,0%	100,0%	64,4
<i>LC</i>	7,1%	28,0%	41,2%	23,7%	100,0%	65,9
<i>SO</i>	5,7%	20,1%	44,7%	29,5%	100,0%	69,4
<i>Aler BG</i>	5,9%	28,8%	46,0%	19,3%	100,0%	
	669	3.271	5.218	2.189	11.347	65,3
<i>BS</i>	8,7%	33,6%	30,7%	27,0%	100,0%	65,1
<i>CR</i>	4,0%	35,0%	38,5%	22,6%	100,0%	65,7
<i>MN</i>	5,2%	34,9%	33,6%	26,3%	100,0%	67,3
<i>Aler BS</i>	6,8%	34,2%	33,2%	25,8%	100,0%	
	1.199	6.015	5.835	4.541	17.590	65,7
<i>VA</i>	5,2%	33,5%	38,7%	22,6%	100,0%	67,1
<i>CO</i>	5,3%	29,7%	36,2%	28,8%	100,0%	67,3
<i>MB</i>	4,5%	23,7%	48,1%	23,7%	100,0%	68,1
<i>BU</i>	6,4%	30,7%	37,7%	25,2%	100,0%	65,6
<i>Aler VA</i>	5,1%	29,8%	40,4%	24,7%	100,0%	
	768	4.452	6.037	3.692	14.949	67,3
<i>PV</i>	8,0%	37,2%	36,4%	18,4%	100,0%	63,3
<i>LO</i>	5,6%	29,7%	47,7%	17,0%	100,0%	65,4
<i>Aler PV</i>	7,2%	34,9%	39,9%	18,0%	100,0%	
	477	2.301	2.635	1.187	6.600	64,0
<i>Totale</i>	9,0%	33,9%	36,7%	20,4%	100,0%	
	8.505	32.037	34.621	19.234	94.397	63,9

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

La tipologia dell'impianto di riscaldamento dell'alloggio rappresenta un'informazione di fondamentale importanza per valutare correttamente il peso dei costi abitativi, intesi come somma di canone e spese reversibili condominiali. Per le famiglie con riscaldamento centralizzato la spesa per il riscaldamento è infatti compresa nell'insieme dei servizi a rimborso, mentre in caso di impianto autonomo non rientra nelle spese reversibili poiché l'acquisto è effettuato direttamente sul mercato. In ragione della sua rilevanza, al riscaldamento verrà dato ampio spazio nel seguito. Per il momento, i dati riportati nella tabella 1.11 consentono un primo inquadramento del tema rispetto a:

- disponibilità dell'informazione nelle basi dati fornite,
- tipologia di impianto di cui sono dotati gli alloggi per i quali l'informazione è disponibile.

Complessivamente l'informazione sul tipo di riscaldamento è disponibile per circa 63.000 alloggi, pari al 67% del totale. La disponibilità non è però distribuita in modo uniforme fra le UOG e il quadro appare decisamente polarizzato. In 6 UOG su 13 (Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia e Lodi) il dato risulta disponibile per una quota di alloggi spesso prossima al 100% e in ogni caso sempre superiore all'85%, mentre nelle rimanenti 7 UOG è mancante nella quasi totalità dei casi.

Considerando gli alloggi in cui l'informazione è disponibile, il 32% circa ha un impianto autonomo e il rimanente 68% centralizzato. Anche in questo caso il quadro a livello di UOG è decisamente diversificato: a Milano e Sondrio prevalgono gli alloggi con impianto centralizzato (80% circa in entrambi i casi), a Brescia le abitazioni si dividono equamente fra le due tipologie, mentre a Como, Pavia e soprattutto a Lodi prevalgono le unità con sistema autonomo.

Tabella 1.11 – Presenza dell'informazione sul tipo di riscaldamento e tipo di riscaldamento degli alloggi per UOG. Ottobre 2019 (valori assoluti e percentuali)

	Alloggi con informazione sul tipo di riscaldamento		Tipo di riscaldamento (% su totale alloggi con informazione)		
	(v.a.)	(%)	Autonomo	Centralizzato	Totale
MI	42.676	97,2%	19,0%	81,0%	100,0%
BG	0	0,0%	-	-	-
LC	0	0,0%	-	-	-
SO	1.274	88,1%	19,2%	80,8%	100,0%
BS	9.427	97,3%	48,8%	51,2%	100,0%
CR	40	1,0%	7,5%	92,5%	100,0%
MN	34	0,9%	100,0%	0,0%	100,0%
VA	0	0,0%	-	-	-
CO	3.637	100,0%	71,8%	28,2%	100,0%
MB	108	2,8%	31,5%	68,5%	100,0%
BU	0	0,0%	-	-	-
PV	3.921	86,7%	75,5%	24,5%	100,0%
LO	2.053	98,8%	89,3%	10,7%	100,0%
Totale	63.170	66,9%	32,3%	67,7%	100,0%

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

1.2.3 la collocazione territoriale degli alloggi

La tabella 1.12 e la figura 1.2 permettono di inquadrare la distribuzione degli alloggi sul territorio, in particolare rispetto alla dimensione demografica del comune di appartenenza. Per una visione più dettagliata si possono consultare gli spaccati per UOG della cartografia regionale complessiva riportati nell'appendice B.

La metà degli alloggi è collocata in un comune di grandi dimensioni con almeno 50.000 residenti e il 28% circa in un comune con popolazione fra 15.000 e 50.000. Nei comuni di dimensioni minori si trova

una quota residuale di alloggi: il 16% nella fascia fra 5.000 e 10.000 e solamente il 6% in comuni con meno di 5.000 residenti.

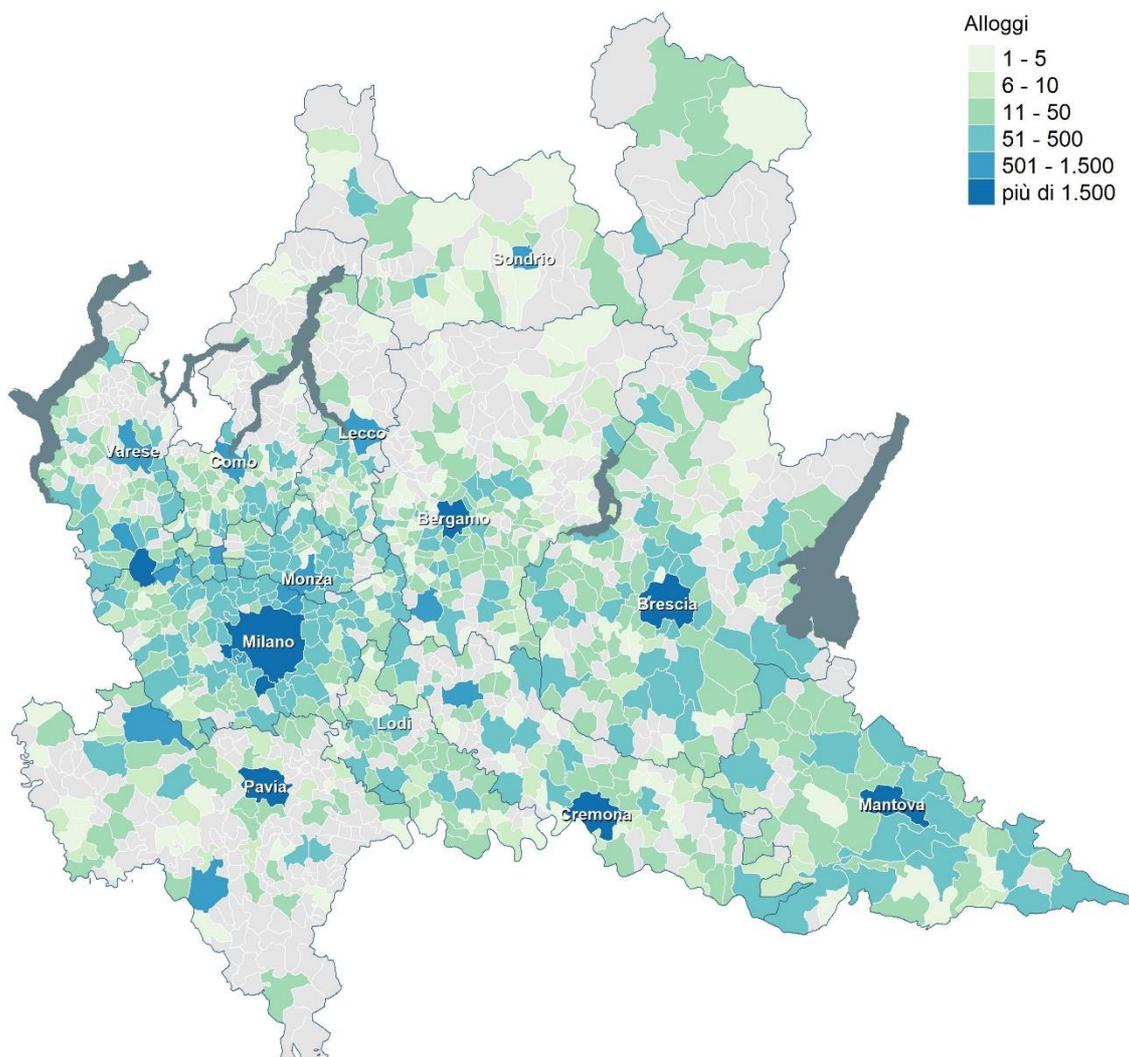
Lo sbilanciamento nella distribuzione a favore dei comuni di dimensioni maggiori emerge anche dall'analisi della figura 1.2 che mostra come la maggioranza degli alloggi sia posizionata nella fascia centrale del territorio regionale dove si trovano i comuni più popolosi. Sull'arco alpino la presenza di patrimonio Aler è contenuta. Nella fascia meridionale del territorio si osserva una situazione polarizzata: a Pavia ci sono molti comuni senza alloggi, mentre a Lodi, Cremona e in particolare a Mantova la distribuzione è più capillare.

Tabella 1.12 - Alloggi per classe di dimensione demografica del comune e UOG. Ottobre 2019 (valori assoluti e percentuali)

	< 5.000	5.000 - 15.000	15.000 - 50.000	>= 50.000	Totale
<i>Aler MI</i>	0,8%	6,4%	28,0%	64,9%	100,0%
	338	2.814	12.276	28.483	43.911
<i>BG</i>	10,2%	26,4%	14,8%	48,5%	100,0%
<i>LC</i>	21,9%	40,9%	37,2%	0,0%	100,0%
<i>SO</i>	25,9%	20,5%	53,6%	0,0%	100,0%
<i>Aler BG</i>	14,6%	28,6%	24,4%	32,4%	100,0%
	1.661	3.246	2.768	3.672	11.347
<i>BS</i>	9,3%	26,1%	17,2%	47,5%	100,0%
<i>CR</i>	20,6%	17,0%	24,7%	37,7%	100,0%
<i>MN</i>	12,8%	29,4%	57,8%	0,0%	100,0%
<i>Aler BS</i>	12,7%	24,7%	27,7%	35,0%	100,0%
	2.232	4.341	4.866	6.151	17.590
<i>VA</i>	5,6%	29,2%	25,7%	39,5%	100,0%
<i>CO</i>	14,7%	35,0%	24,4%	26,0%	100,0%
<i>MB</i>	3,0%	13,7%	63,6%	19,6%	100,0%
<i>BU</i>	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%
<i>Aler VA</i>	6,5%	23,5%	32,3%	37,7%	100,0%
	978	3.514	4.824	5.633	14.949
<i>PV</i>	8,8%	15,2%	16,4%	59,6%	100,0%
<i>LO</i>	28,7%	24,2%	47,2%	0,0%	100,0%
<i>Aler PV</i>	15,1%	18,0%	26,1%	40,9%	100,0%
	994	1.188	1.721	2.697	6.600
<i>Totale</i>	6,6%	16,0%	28,0%	49,4%	100,0%
	6.203	15.103	26.455	46.636	94.397

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura 1.2 – Distribuzione territoriale degli alloggi. Ottobre 2019



Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

1.3 Le componenti dell'incidenza dei costi locativi sociali sulla condizione economica: canoni di locazione, spese reversibili per servizi comuni, ISE e ISEE

Il peso dei costi locativi sociali sulla condizione economica del nucleo assegnatario è stato calcolato come rapporto fra i costi e l'indicatore ISE definito con D. P. C. M. 159/2013:

$$\text{Incidenza} = \frac{\text{canone di locazione} + \text{spese reversibili per servizi comuni}}{\text{ISE}} * 100$$

Questa formulazione di tipo *rent-to-income* si accorda sia con quanto specificato nell'art. 24 c. 3 della l.r 16/2016 che con le analisi condotte nell'ambito della ricerca SOC17002.

Le componenti elementari dell'incidenza sono quindi:

- canone di locazione,
- spese reversibili per servizi comuni,
- ISE del nucleo familiare.

I valori delle soglie di sostenibilità sono stati inoltre scaglionati in base ai valori dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE).

In questo paragrafo vengono descritte le caratteristiche più rilevanti di ciascuna componente e dell'ISEE presentando:

- una tabella con media e mediana;
- l'istogramma complessivo della distribuzione;
- gli istogrammi costruiti distinguendo gli alloggi rispetto alla tipologia dell'impianto di riscaldamento (autonomo o centralizzato);
- I grafici a scatola o boxplot⁵ per UOG, costruiti distinguendo gli alloggi rispetto alla tipologia dell'impianto di riscaldamento;
- un grafico a barre con la distribuzione per classi di valori, sempre distinguendo per UOG e tipo di riscaldamento.

La scelta di distinguere rispetto al tipo di riscaldamento deriva da quanto anticipato sulla differenza rilevante in termini di spesa reversibile fra nuclei con impianto autonomo e centralizzato. Inoltre, al fine di valutare correttamente l'impatto del riscaldamento, in tutte le elaborazioni in cui si distinguono

⁵ I boxplot sono presentati nella formulazione originaria proposta da Tuckey (1977). La scatola centrale colorata è delimitata in basso da una linea corrispondente al primo quartile (1Q), in alto da una linea corrispondente al terzo quartile (3Q) e contiene una linea che corrisponde alla mediana. Le due linee verticali che partono dalla scatola centrale si estendono fino al valore più basso e a quello più elevato compresi nel range (1Q - 1.5*IQR, 3Q + 1.5*IQR). I punti al di sopra e al di sotto delle due linee verticali sono i valori al di fuori del range (1Q - 1.5*IQR, 3Q + 1.5*IQR) che sono rappresentati singolarmente e costituiscono gli outlier della distribuzione.

I risultati in base a questa variabile sono state considerate solamente le sei UOG in cui l'informazione è disponibile per una quota di alloggi superiore o prossima al 90%:

- Milano,
- Sondrio,
- Brescia,
- Como,
- Pavia.
- Lodi.

La scelta è motivata dalla volontà di limitare l'analisi alle realtà caratterizzate da un quadro informativo il più possibile completo. Nelle UOG con molti dati mancanti si rischierebbe infatti una forte distorsione nel caso in cui la tipologia di riscaldamento non nota si distribuisse diversamente rispetto a quella degli alloggi per i quali l'informazione è disponibile.

I dati presentati nel paragrafo 1.2 rendono plausibile l'ipotesi che la scelta non abbia un impatto distorsivo sull'esito delle analisi:

- le sei UOG con informazione completa coprono infatti una quota molto elevata del numero complessivo di alloggi: 65.281 pari al 70% circa del totale;
- in aggiunta, le distribuzioni delle variabili analizzate non mostrano differenze sistematiche fra le UOG con informazioni completa e quelle in cui l'informazione sul riscaldamento è assente.

1.3.1. I canoni di locazione

Il canone mensile medio per l'utenza considerata è di circa 140 euro (tabella 1.13). A livello di UOG i valori sono tendenzialmente allineati a quello complessivo, pur con alcune differenze: a Lecco e Busto Arsizio i canoni risultano più elevati (167 e 149), mentre a Mantova e Pavia sono più bassi (118 e 116 euro). La figura 1.3 mostra come la distribuzione dei valori non sia simmetrica ma sbilanciata verso il basso. In particolare, si rileva un numero elevato di famiglie che pagano il canone minimo di 20 euro mensili: circa 13.000 pari al 14% dell'utenza complessiva.

Rispetto alla tipologia di riscaldamento non emergono differenze di particolare rilievo: il canone è 143 euro per l'utenza con impianto autonomo e a 140 euro per quella con centralizzato (tabella 1.13). Ci sono però alcune UOG in cui lo scarto è maggiore, in particolare Como dove la differenza è di 32 euro (132 euro per l'autonomo e 164 per il centralizzato). Le distribuzioni dei valori distinte per tipologia di impianto ripropongono lo sbilanciamento verso il basso che caratterizza l'istogramma complessivo (figura 1.4). Anche la composizione della platea di assegnatari per fascia di canone mensile, rappresentata in figura 1.6, non mostra discrepanze evidenti: tanto con l'autonomo quanto col centralizzato il 25% circa degli assegnatari si colloca nella fascia 20-60, sia in fascia 60-130 che in fascia 130-250 troviamo il 30% dei nuclei, mentre la classe con canone superiore a 250 presenta una percentuale leggermente inferiore al 15%.

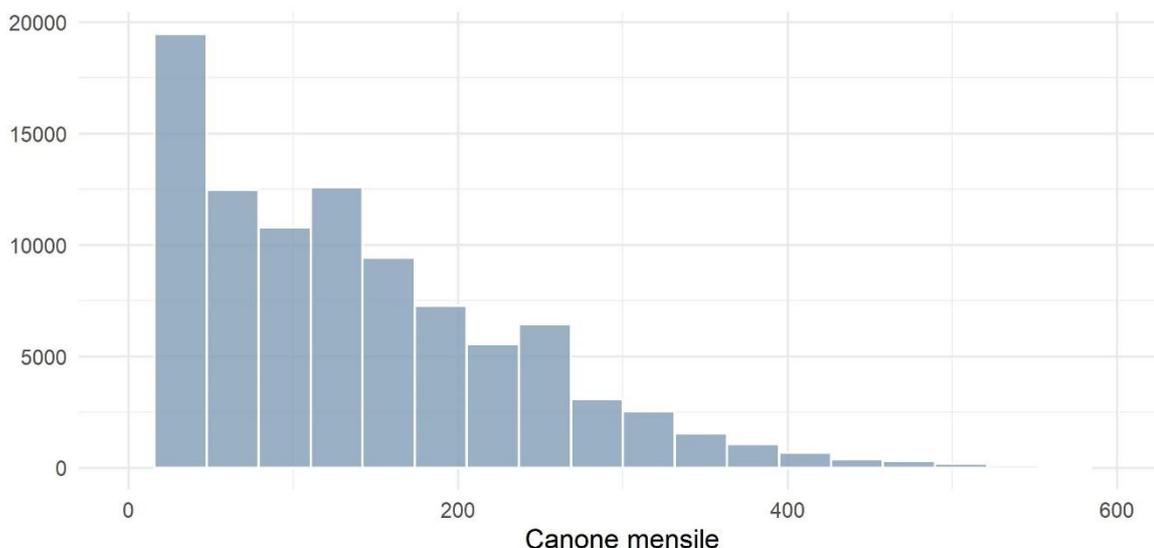
Le figure 1.5 e 1.6 mostrano come non ci siano UOG in cui il canone si differenzia in modo rilevante a seconda della tipologia di impianto, né rispetto alla distribuzione né rispetto alla collocazione degli assegnatari nelle fasce.

*Tabella 1.13 – Canone di locazione mensile: media e mediana per UOG e tipo di riscaldamento. Ottobre 2019
(valori in euro)*

	Valori per UOG con informazione sul riscaldamento					Valori complessivi	
	Autonomo		Centralizzato		Differenza medie	Media	Mediana
	Media	Mediana	Media	Mediana			
Aler MI	155 €	140 €	141 €	120 €	14 €	144 €	121 €
BG	-	-	-	-	-	134 €	112 €
LC	-	-	-	-	-	167 €	147 €
SO	147 €	122 €	145 €	128 €	2 €	142 €	125 €
Aler BG	147 €	122 €	145 €	128 €	2 €	142 €	120 €
BS	130 €	113 €	153 €	135 €	-23 €	141 €	121 €
CR	-	-	-	-	-	132 €	117 €
MN	-	-	-	-	-	118 €	100 €
Aler BS	130 €	113 €	153 €	135 €	-23 €	134 €	116 €
VA	-	-	-	-	-	138 €	116 €
CO	132 €	103 €	164 €	144 €	-32 €	141 €	114 €
MB	-	-	-	-	-	138 €	125 €
BU	-	-	-	-	-	149 €	129 €
Aler VA	132 €	103 €	164 €	144 €	-32 €	140 €	120 €
PV	116 €	79 €	142 €	128 €	-25 €	116 €	81 €
LO	146 €	123 €	126 €	110 €	20 €	144 €	121 €
Aler PV	128 €	98 €	139 €	122 €	-11 €	125 €	97 €
Totale	140 €	121 €	143 €	120 €	-3 €	140 €	120 €

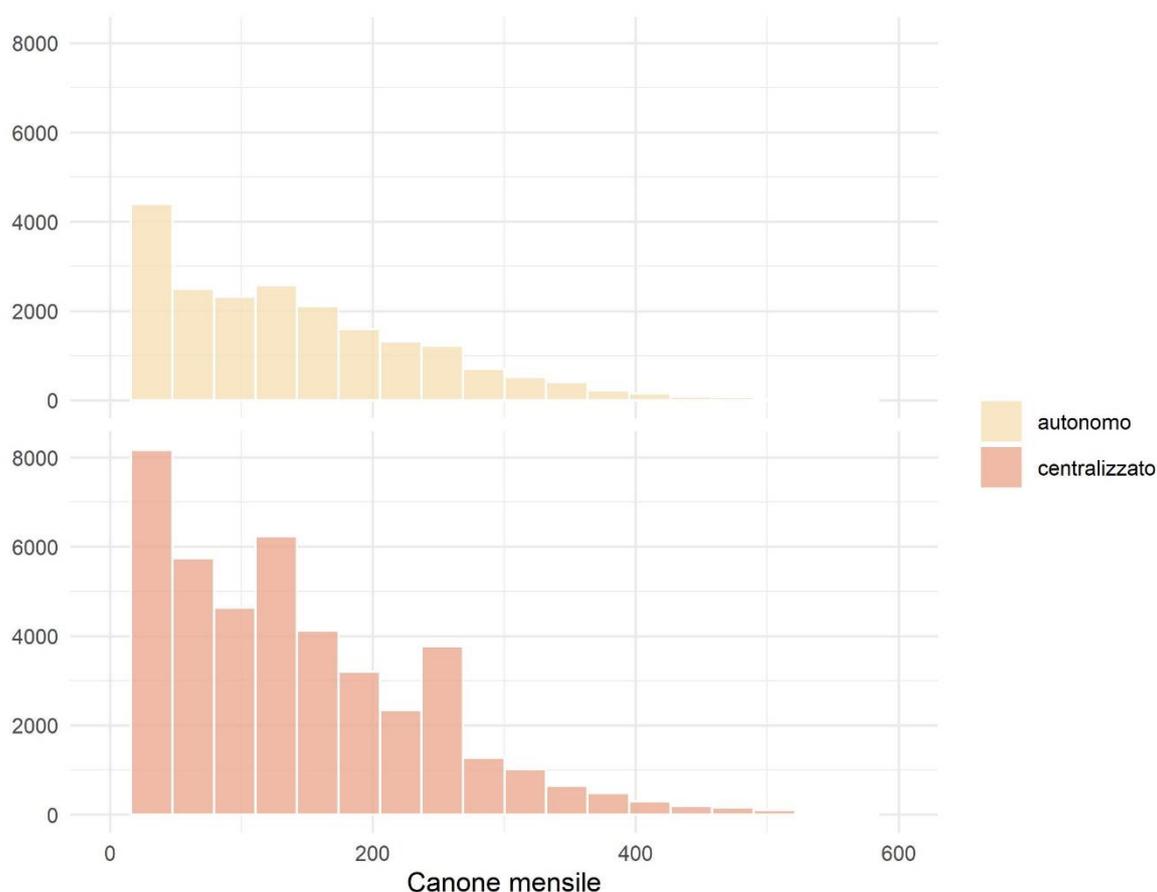
Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura 1.3 – Canone di locazione mensile: istogramma complessivo. Ottobre 2019 (valori in euro)



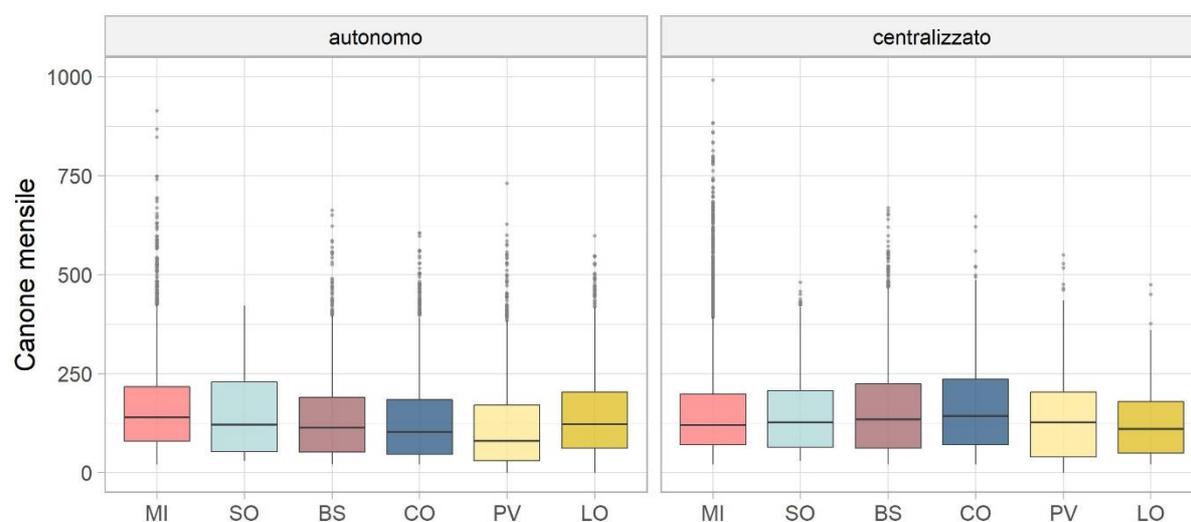
Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura 1.4 – Canone di locazione mensile: istogrammi per tipo di riscaldamento. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi. Ottobre 2019 (valori in euro)



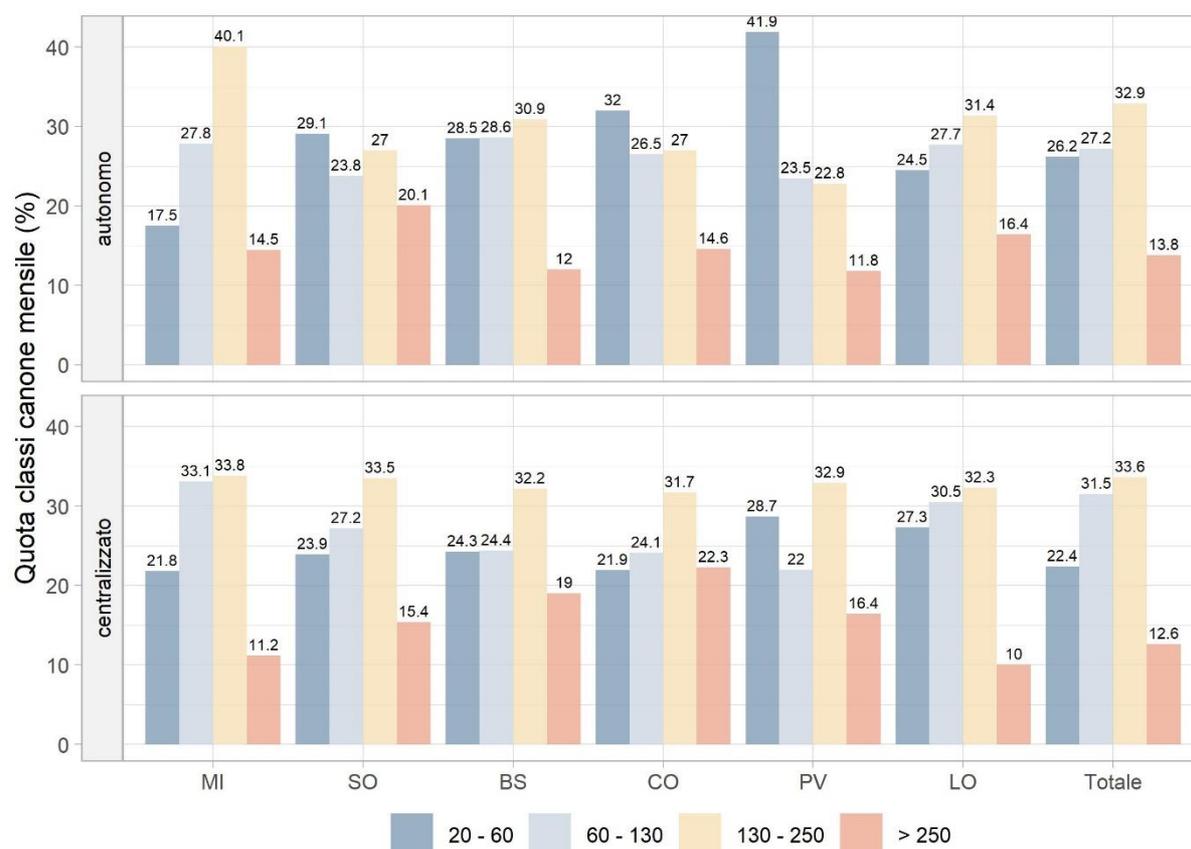
Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura 1.5 – Canone di locazione mensile: boxplot per tipo di riscaldamento e UOG. Ottobre 2019 (valori in euro)



Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura 1.6 – Classi del canone di locazione mensile per tipo di riscaldamento e UOG. Ottobre 2019 (valori %)



Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

1.3.2 Le spese reversibili per servizi comuni

L'art. 24 c. 3 della l.r 16/2016 specifica che i costi della locazione sociale derivano dalla somma di canone e spese per servizi comuni. Le spese a cui si riferisce la normativa sono le cosiddette spese reversibili, ossia le spese che Aler anticipa ai fornitori e richiede in un secondo momento all'assegnatario come rimborso di quanto anticipato. Il loro elenco, ricavato dal manuale delle manutenzioni e ripartizioni Aler, è riportato nella tabella 1.14.

Tabella 1.14 – Voci di spesa che costituiscono l'insieme delle spese reversibili condominiali Aler

	Voce di spesa
Pulizia	T1 – Servizio di pulizia delle parti comuni
	T2 – Pre-raccolta dei rifiuti e asporto rifiuti solidi
	T3 – Spurgo delle fognature
	T4 – Spurgo dei pozzi neri
	T5 – Spurgo delle latrine
	T6 – Disinfestazione
Verde	T7 – Manutenzione e gestione del verde condominiale
Energia	T8 – Fornitura della energia elettrica (solo parti comuni ESCLUSO ascensori e autoclave)
Funzionamento dell'alloggio	T9 – Impianto centralizzato di riscaldamento, impianto di produzione acqua calda corrente, condizionamento e teleriscaldamento
	T10 – Fornitura dell'acqua
	T11 – Fornitura acqua calda corrente
Funzionamento dell'edificio e parti comuni	T12 – Funzionamento e ordinaria amministrazione dell'ascensore
	T13 – Manutenzione autoclave
	T14 – Manutenzione impianto idrico
	T15 – Manutenzione impianto antincendio
	T16 – Manutenzione impianti di illuminazione, suonerie e citofoni
Sicurezza	T17 – Servizio di custodia

Fonte: manuale delle manutenzioni e ripartizioni Aler

La base dati fornita contiene esclusivamente gli importi dei servizi a rimborso, mentre in caso di acquisto diretto sul mercato da parte degli assegnatari la spesa non viene contabilizzata. La voce rispetto a cui questa disparità di trattamento assume maggior rilievo è il riscaldamento dell'abitazione, che rientra fra i servizi a rimborso e viene considerata solo in caso di impianto centralizzato, comportando una sottostima delle spese effettive per le famiglie con impianto autonomo.

Per i nuclei con riscaldamento autonomo, l'importo contabilizzato come spesa reversibile, che non comprende i costi sostenuti per riscaldare l'abitazione, è in media di 45 euro mensili, mentre con impianto centralizzato la media è 123 euro (tabella 1.15). All'aumentare della superficie lo scarto fra i valori medi per le due tipologie cresce fino a 100 euro per abitazioni con dimensione superiore a 80mq (tabella 1.16). Considerando le classi di spesa, il 48% circa delle famiglie con impianto autonomo ha un valore inferiore a 40 euro mensili e il 38% compreso fra 40 e 80 euro; per il centralizzato le percentuali sono invece il 2% per la fascia sotto i 40 euro e il 15% per quella fra 40 e 80 (figura 1.10).

Gli istogrammi riportati in figura 1.7 e 1.8 evidenziano inoltre come la distribuzione complessiva dei valori di spesa reversibile derivi dalla combinazione fra due distribuzioni profondamente diverse: quella degli alloggi con impianto autonomo è decisamente schiacciata verso i valori bassi, mentre la distribuzione del centralizzato ha forma normale, con un'elevata concentrazione in corrispondenza della media.

A livello di UOG le differenze fra le due tipologie si ripropongono e in alcuni casi risultano più marcate rispetto a quelle complessive. A Brescia e Como lo scarto supera i 90 euro mensili (tabella 1.15) e, come mostra la figura 1.10, una quota elevatissima di famiglie con impianto autonomo ha spese reversibili inferiori a 40 euro, in particolare a Brescia (97%). Le UOG in cui lo scarto a favore del centralizzato è minore sono Sondrio e Milano (circa 60 euro mensili). I boxplot in figura 1.9 mostrano inoltre come in tutte le sei UOG il campo di variazione dei valori di spesa sia più contenuto in caso di impianto autonomo.

Alla variabilità derivante dalla diversa contabilizzazione di alcune voci si aggiungono le differenze nell'importo delle spese reversibili dovute alle caratteristiche dell'alloggio e al prezzo che l'ente gestore riesce a ottenere nell'acquisto del servizio da rimborsare. Le spese sono mediamente più alte sia per gli alloggi di grandi dimensioni, che hanno un peso maggiore nelle tabelle millesimali e costi di funzionamento più elevati, sia per le unità abitative collocate nei comuni popolosi, dove il prezzo dei servizi è tendenzialmente superiore (tabella 1.15).

Le ragioni che determinano la variabilità impattano però in modo differente sull'analisi dell'incidenza.

- La variabilità dovuta a effettive differenze nei valori delle spese reversibili non rappresenta un problema, poiché riflette una reale disparità nei costi sostenuti dagli assegnatari per il rimborso dei servizi comuni.
- La variabilità derivante dalle modalità di contabilizzazione delle spese risulta invece problematica, perché non corrisponde a un'effettiva differenza nei costi e comporta una sottostima dell'incidenza reale per tutti i nuclei che acquistano un servizio direttamente sul mercato.

Questa particolarità va tenuta in considerazione sia in sede di analisi sia nella pianificazione delle misure di sostegno.

- Nell'analisi dell'incidenza che presenteremo nel paragrafo 1.4 abbiamo in parte ovviato al problema tenendo sempre distinte le famiglie rispetto al tipo di riscaldamento, in modo da controllare l'effetto della principale fonte di distorsione.
- Nella pianificazione delle misure di sostegno finalizzate a riportate il peso dei costi a un livello sostenibile andranno inserite modalità di dimensionamento dei sussidi che tengano adeguatamente conto di questa specificità.

Tabella 1.15 – Spese reversibili mensili: media e mediana per UOG e tipo di riscaldamento. Ottobre 2019 (valori in euro)

	Valori per UOG con informazione sul riscaldamento					Valori complessivi	
	Autonomo		Centralizzato		Differenza medie	Media	Mediana
	Media	Mediana	Media	Mediana			
Aler MI	65 €	65 €	125 €	120 €	-60 €	113 €	109 €
BG	-	-	-	-	-	99 €	96 €
LC	-	-	-	-	-	75 €	65 €
SO	69 €	61 €	127 €	118 €	-58 €	113 €	104 €
Aler BG	69 €	61 €	127 €	118 €	-58 €	94 €	92 €
BS	10 €	5 €	105 €	95 €	-95 €	62 €	48 €
CR	-	-	-	-	-	21 €	16 €
MN	-	-	-	-	-	54 €	37 €
Aler BS	10 €	5 €	105 €	95 €	-95 €	48 €	26 €
VA	-	-	-	-	-	66 €	43 €
CO	25 €	21 €	117 €	116 €	-93 €	52 €	30 €
MB	-	-	-	-	-	67 €	59 €
BU	-	-	-	-	-	100 €	98 €
Aler VA	25 €	21 €	117 €	116 €	-93 €	66 €	49 €
PV	40 €	34 €	122 €	113 €	-82 €	56 €	39 €
LO	52 €	46 €	123 €	115 €	-71 €	58 €	49 €
Aler PV	45 €	38 €	122 €	113 €	-78 €	57 €	43 €
Totale	45 €	42 €	123 €	118 €	-78 €	88 €	85 €

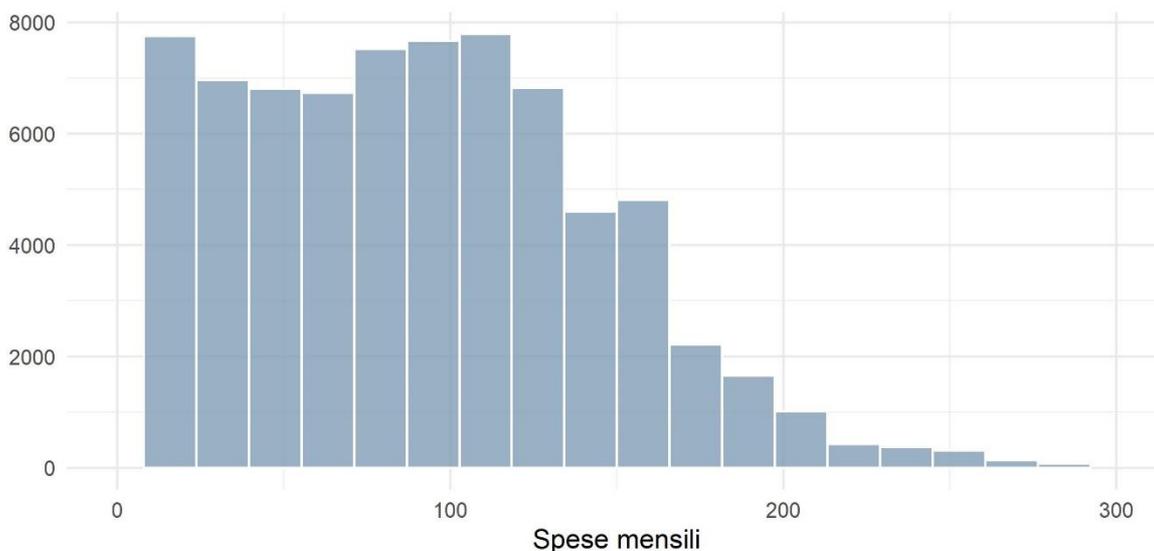
Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Tabella 1.16 – Spese reversibili mensili: media e mediana per tipo di riscaldamento, anno di costruzione del fabbricato, superficie e dimensione del comune. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi. Ottobre 2019 (valori in euro)

	Autonomo		Centralizzato	
	Media	Mediana	Media	Mediana
<i>Superficie</i>				
<= 40	22 €	18 €	90 €	90 €
40 - 60	31 €	29 €	110 €	112 €
60 - 80	50 €	54 €	136 €	136 €
> 80	59 €	59 €	161 €	160 €
<i>Dimensione del comune</i>				
< 5.000	34 €	27 €	115 €	112 €
5.000 - 15.000	40 €	35 €	123 €	118 €
15.000 - 50.000	52 €	53 €	139 €	135 €
>= 50.000	43 €	38 €	118 €	113 €
Totale	45 €	42 €	123 €	118 €

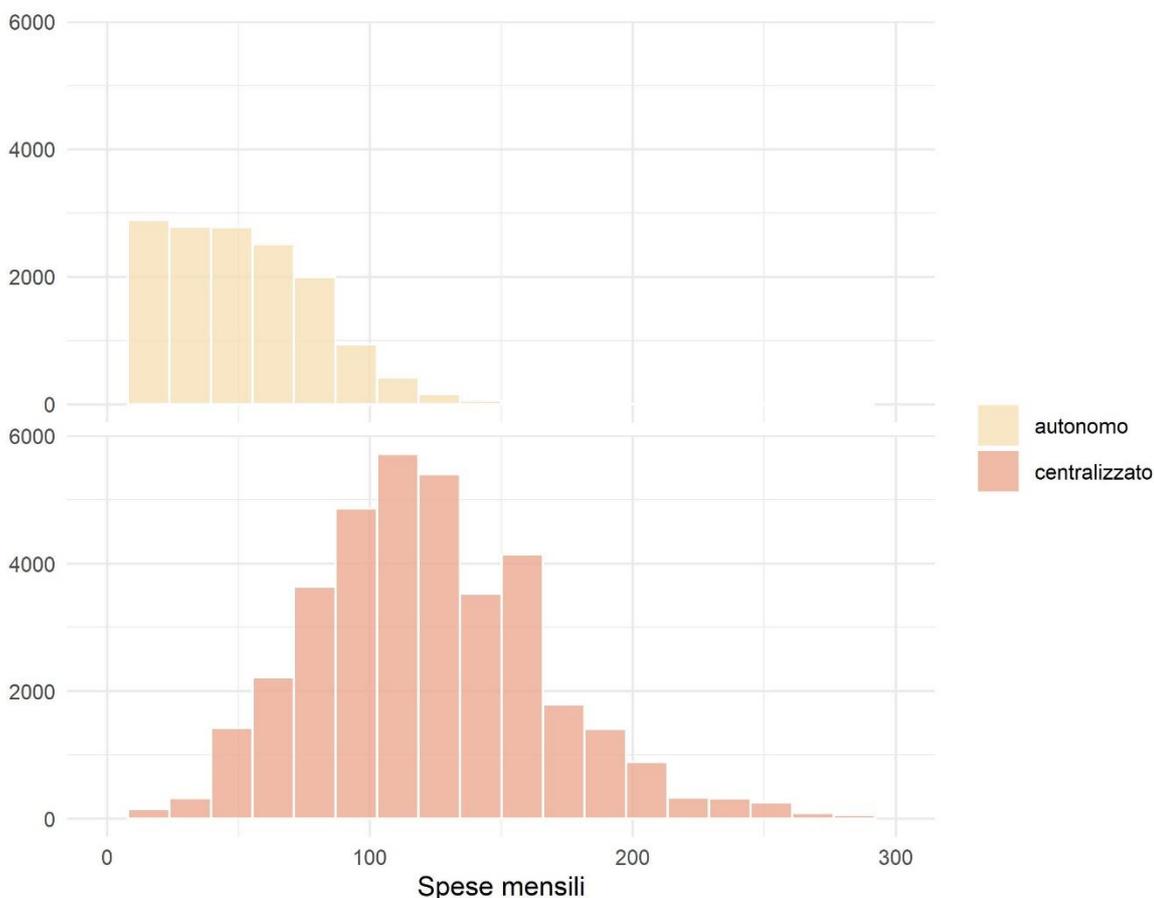
Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura 1.7 – Spese reversibili mensili: istogramma complessivo. Ottobre 2019 (valori in euro)



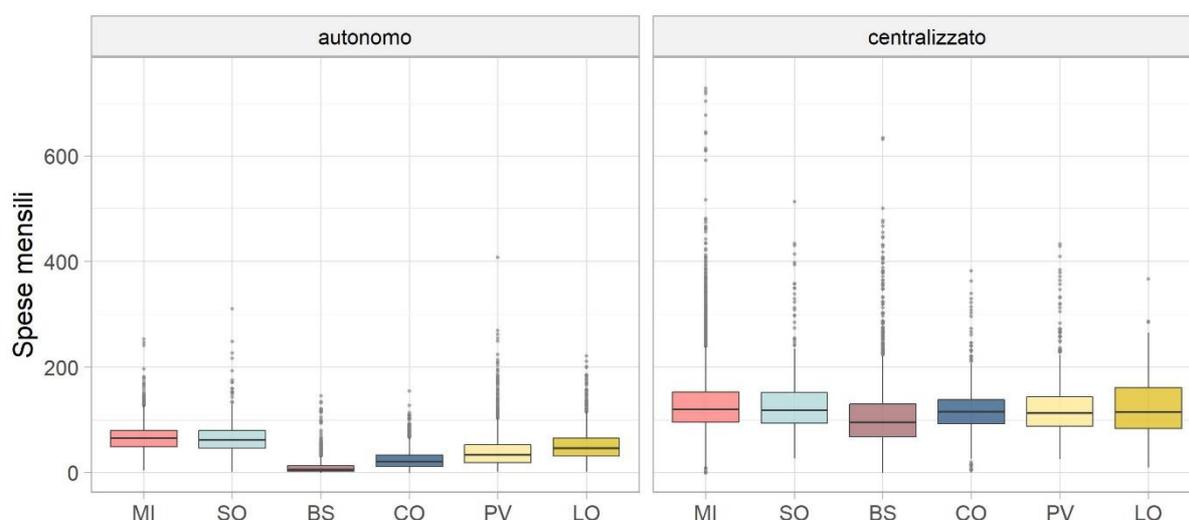
Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura 1.8 – Spese reversibili mensili: istogrammi per tipo di riscaldamento. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi. Ottobre 2019 (valori in euro)



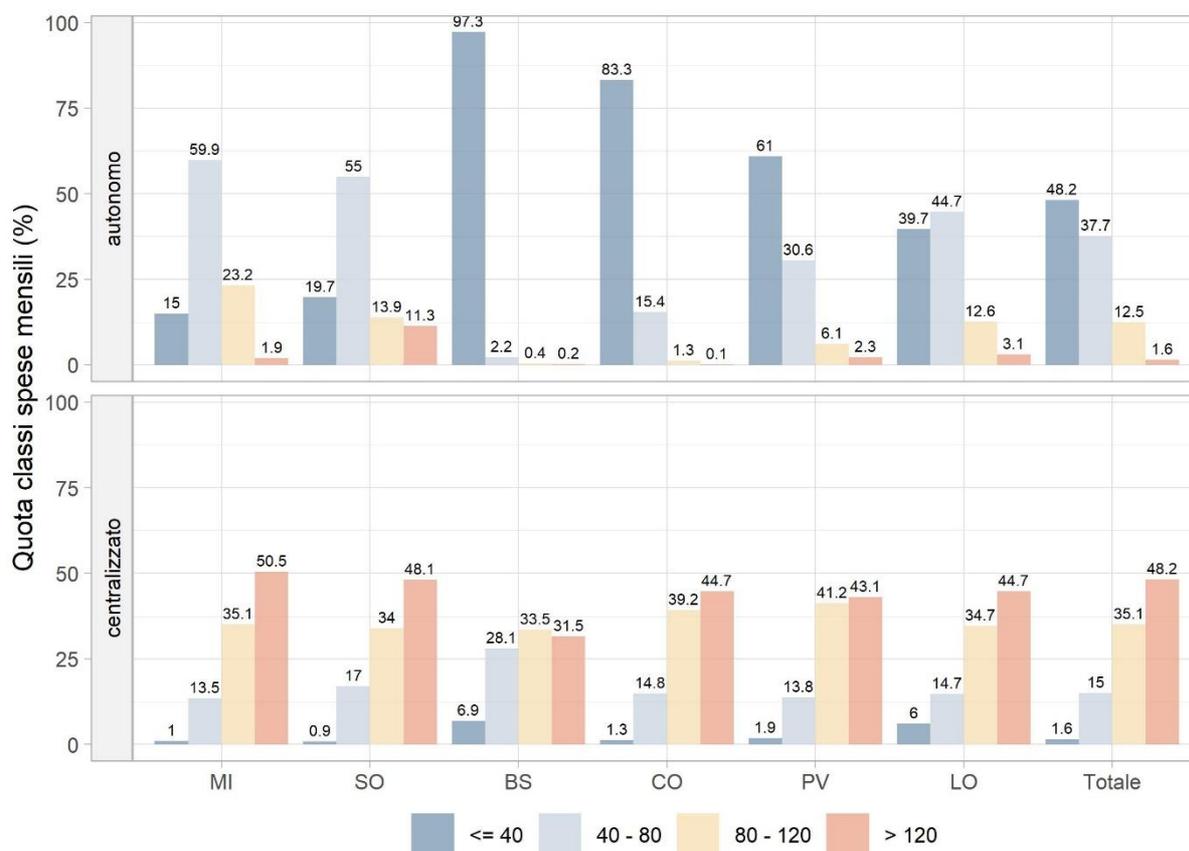
Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura 1.9 – Spese reversibili mensili: boxplot per tipo di riscaldamento e UOG. Ottobre 2019 (valori in euro)



Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura 1.10 – Classi spese reversibili mensili per tipo di riscaldamento e UOG. Ottobre 2019 (valori %)



Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

1.3.3 L'indicatore ISE

La quantità a cui rapportare i costi per determinare l'incidenza è l'Indicatore della Situazione Economica (ISE) definito con D. P. C. M. 159/2013. I valori medi per le 6 UOG con informazione completa sul riscaldamento sono circa 14.400 per le famiglie in alloggi con impianto autonomo e 16.000 in caso di centralizzato (tabella 1.17). La distribuzione dei valori si presenta leggermente asimmetrica e sbilanciata verso i valori bassi, ma in modo meno marcato rispetto a quella dei canoni di locazione (figura 1.11). Distinguendo rispetto alla tipologia di riscaldamento non emergono differenze di rilievo nella forma delle distribuzioni (figura 1.12). Nella fascia con ISE fino a 5.000 troviamo il 26% degli assegnatari con riscaldamento autonomo e il 20% di quelli con centralizzato; nella fascia 5.000-10.000 la quota è del 19% in entrambi i casi e anche per la classe 10.000-17.000 le percentuali sono analoghe e pari rispettivamente al 21% e al 23%; fra i casi con ISE superiore a 17.000, infine, troviamo il 34% degli assegnatari con riscaldamento autonomo e il 38% di quelli con centralizzato (figura 1.14). In definitiva, i dati analizzati non evidenziano differenze di rilievo nella condizione economica delle famiglie con diversa tipologia di riscaldamento.

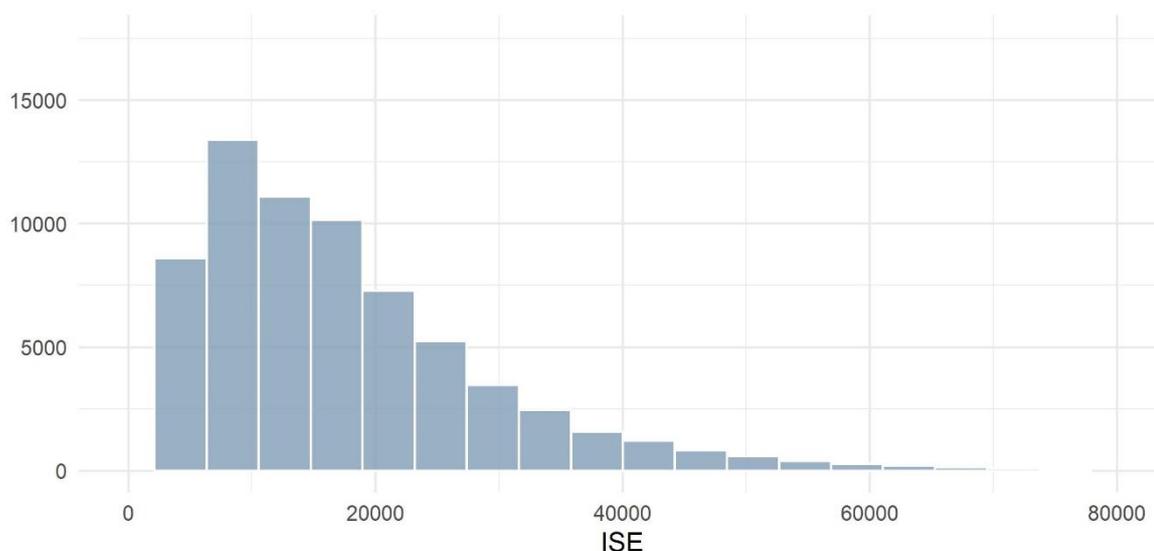
L'analisi per UOG mostra invece una situazione più variegata, ma limitatamente a due casi. Dalla tabella 1.17 e dai grafici in figura 1.13 e 1.14 emerge infatti come a Milano l'ISE sia mediamente più elevato con una distribuzione spostata verso l'alto, mentre a Pavia il valore dell'indicatore è contenuto e anche la distribuzione risulta maggiormente sbilanciata verso i valori bassi. Le UOG di Sondrio, Brescia, Como e Lodi presentano invece valori tendenzialmente allineati e intermedi rispetto a Milano Pavia.

Tabella 1.17 – ISE: media e mediana per UOG e tipo di riscaldamento. Ottobre 2019

	Valori per UOG con informazione sul riscaldamento					Valori complessivi	
	Autonomo		Centralizzato		Differenza medie	Media	Mediana
	Media	Mediana	Media	Mediana			
Aler MI	17.993	15.539	16.850	13.983	1.143	17.098	14.347
BG	-	-	-	-	-	13.564	11.142
LC	-	-	-	-	-	16.532	13.835
SO	12.715	9.124	14.180	11.258	-1.465	13.564	10.498
Aler BG	12.715	9.124	14.180	11.258	-1.465	14.175	11.649
BS	12.818	9.949	12.630	10.309	188	12.726	10.129
CR	-	-	-	-	-	12.657	10.293
MN	-	-	-	-	-	12.454	10.507
Aler BS	12.818	9.949	12.630	10.309	188	12.652	10.243
VA	-	-	-	-	-	11.292	7.381
CO	13.300	10.113	16.011	12.901	-2.711	14.065	11.082
MB	-	-	-	-	-	9.096	0
BU	-	-	-	-	-	13.097	10.611
Aler VA	13.300	10.113	16.011	12.901	-2.711	11.605	7.512
PV	10.446	7.307	12.344	9.724	-1.897	11.015	7.924
LO	13.633	11.630	13.043	12.444	590	13.544	11.624
Aler PV	11.666	8.801	12.474	10.130	-808	11.812	9.005
Totale	14.399	11.719	16.021	13.251	-1.623	14.417	11.694

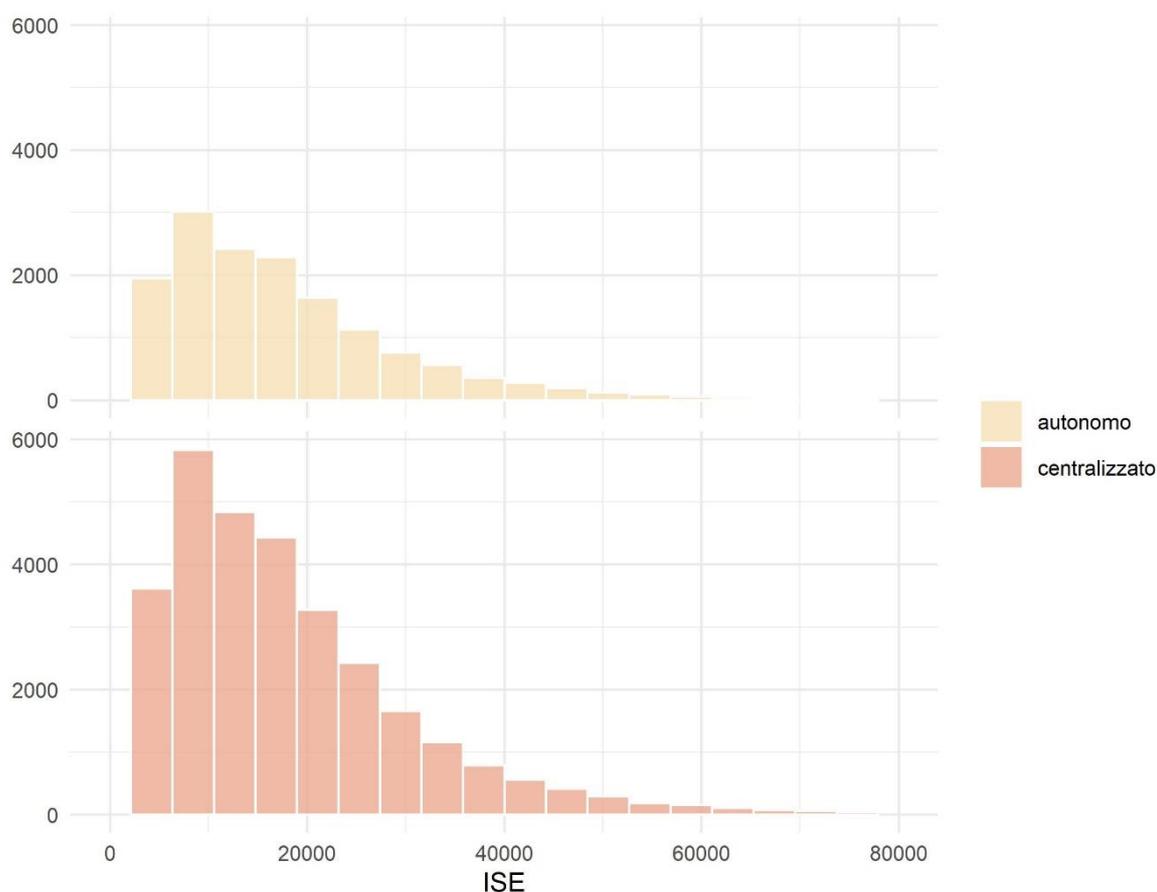
Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura 1.11 – ISE: istogramma complessivo. Ottobre 2019



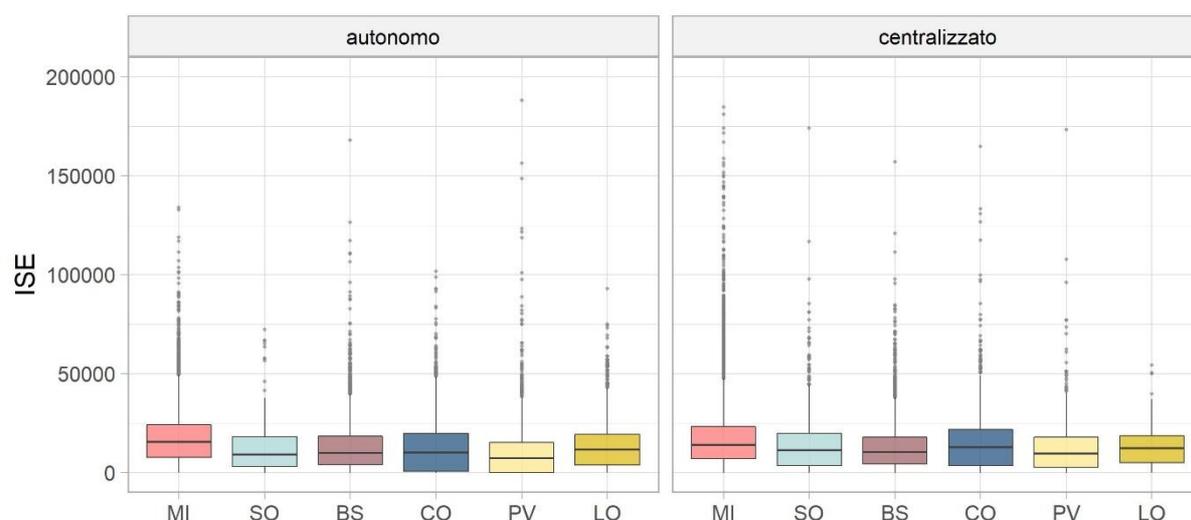
Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura 1.12 – ISE: istogrammi per tipo di riscaldamento. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi. Ottobre 2019



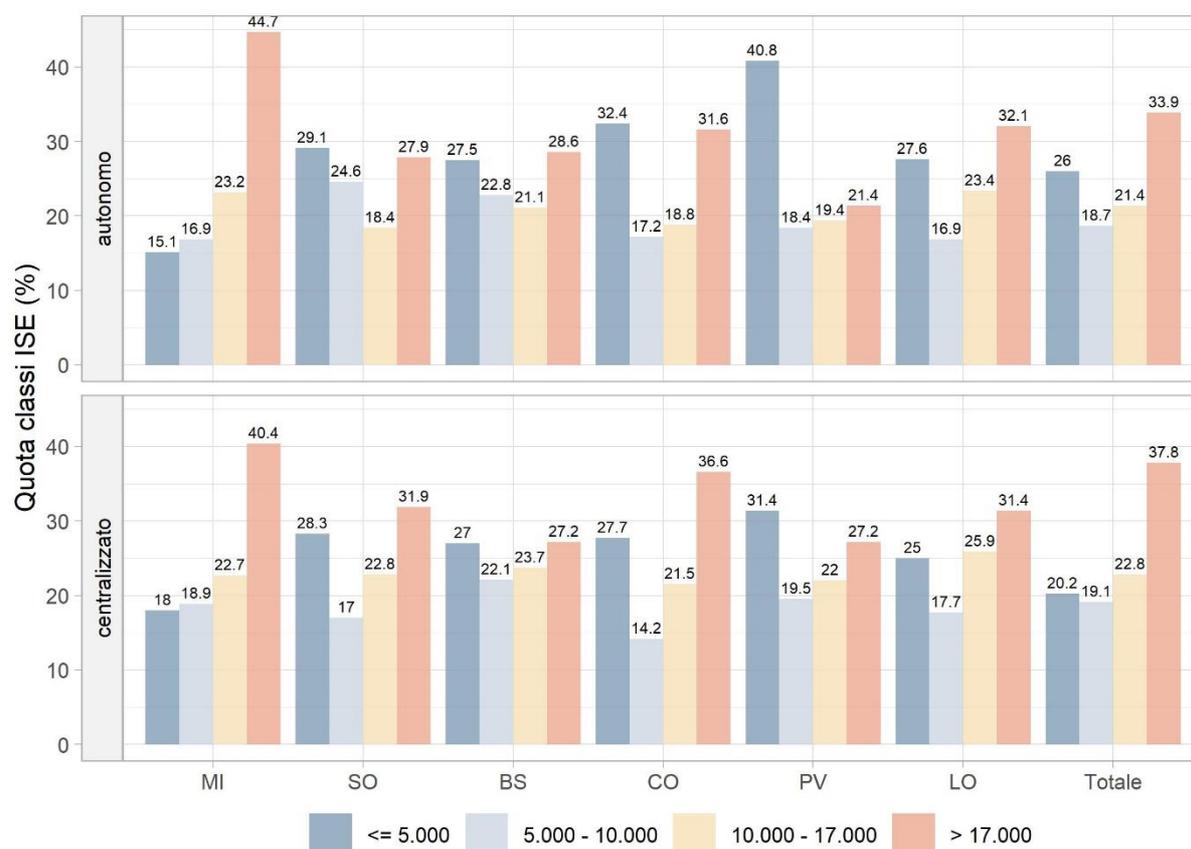
Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura 1.13 – ISE: boxplot per tipo di riscaldamento e UOG. Ottobre 2019



Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura 1.14 – Classi ISE per tipo di riscaldamento e UOG. Ottobre 2019 (valori %)



Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

1.3.4 L'indicatore ISEE

L'Indicatore della Situazione Economica Equivalente (ISEE) non ha un utilizzo diretto nel calcolo dell'incidenza, ma rappresenta una variabile rilevante per l'analisi in ragione di due motivi.

- Come vedremo, l'ISEE del nucleo familiare è l'elemento determinante nella spiegazione delle variazioni di incidenza dei costi locativi.
- In linea con la ricerca SOC17002, le soglie di sostenibilità proposte saranno graduate in base alla fascia ISEE degli assegnatari, in modo da contenere gli effetti regressivi dell'approccio *rent-to-income*, che penalizza le famiglie più fragili quando viene applicato senza considerare la condizione economica del nucleo.

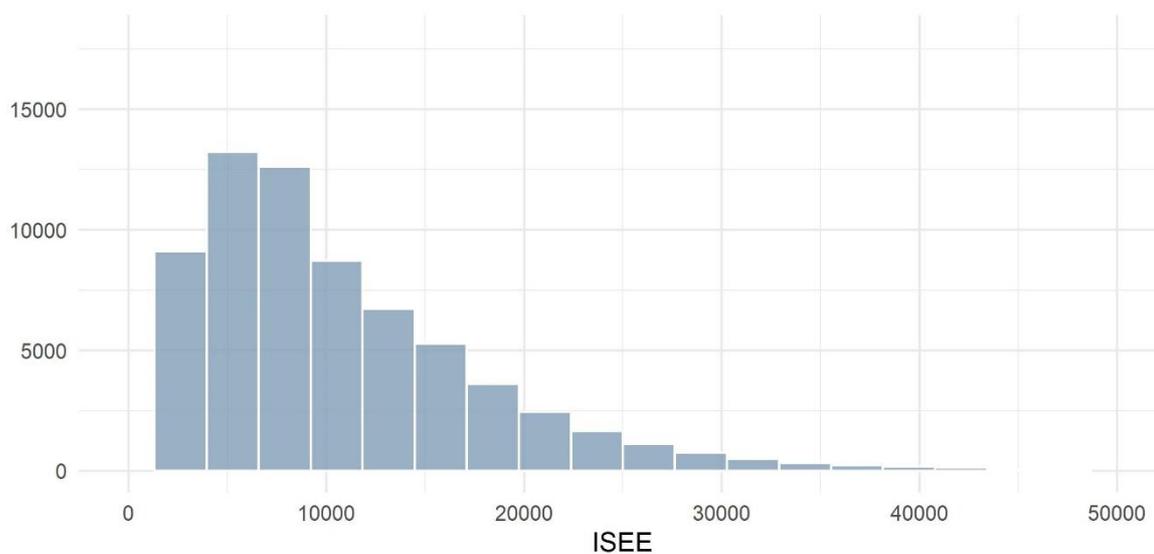
Il valore medio dell'indicatore è circa 8.400 in caso di riscaldamento autonomo e 10.000 con impianto centralizzato (tabella 1.18). In conseguenza del fatto che l'ISEE di una famiglia corrisponde all'ISE corretto per un parametro di scala, le distribuzioni dei valori e le differenze fra UOG rappresentate nelle figure da 1.15 a 1.18 rispecchiano quanto emerso in precedenza nell'analisi dell'indicatore ISE.

Tabella 1.18 – ISEE: media e mediana per UOG e tipo di riscaldamento. Ottobre 2019

	Valori per UOG con informazione sul riscaldamento					Valori complessivi	
	Autonomo		Centralizzato		Differenza medie	Media	Mediana
	Media	Mediana	Media	Mediana			
Aler MI	10.424	8.875	10.628	8.510	-204	10.584	8.598
BG	-	-	-	-	-	8.297	6.810
LC	-	-	-	-	-	9.590	7.817
SO	7.733	5.774	8.175	6.280	-442	7.900	6.036
Aler BG	7.733	5.774	8.175	6.280	-442	8.512	6.944
BS	7.670	6.362	7.499	6.190	171	7.605	6.278
CR	-	-	-	-	-	7.567	5.950
MN	-	-	-	-	-	7.532	6.109
Aler BS	7.670	6.362	7.499	6.190	171	7.580	6.185
VA	-	-	-	-	-	6.571	4.477
CO	7.704	6.142	9.208	7.202	-1.504	8.129	6.477
MB	-	-	-	-	-	5.118	0
BU	-	-	-	-	-	7.981	6.404
Aler VA	7.704	6.142	9.208	7.202	-1.504	6.734	4.589
PV	6.095	4.366	7.275	5.564	-1.180	6.629	4.755
LO	8.115	6.692	7.742	6.809	373	8.060	6.708
Aler PV	6.868	5.248	7.362	5.730	-494	7.079	5.408
Totale	8.434	6.838	9.976	7.896	-1.542	8.741	6.954

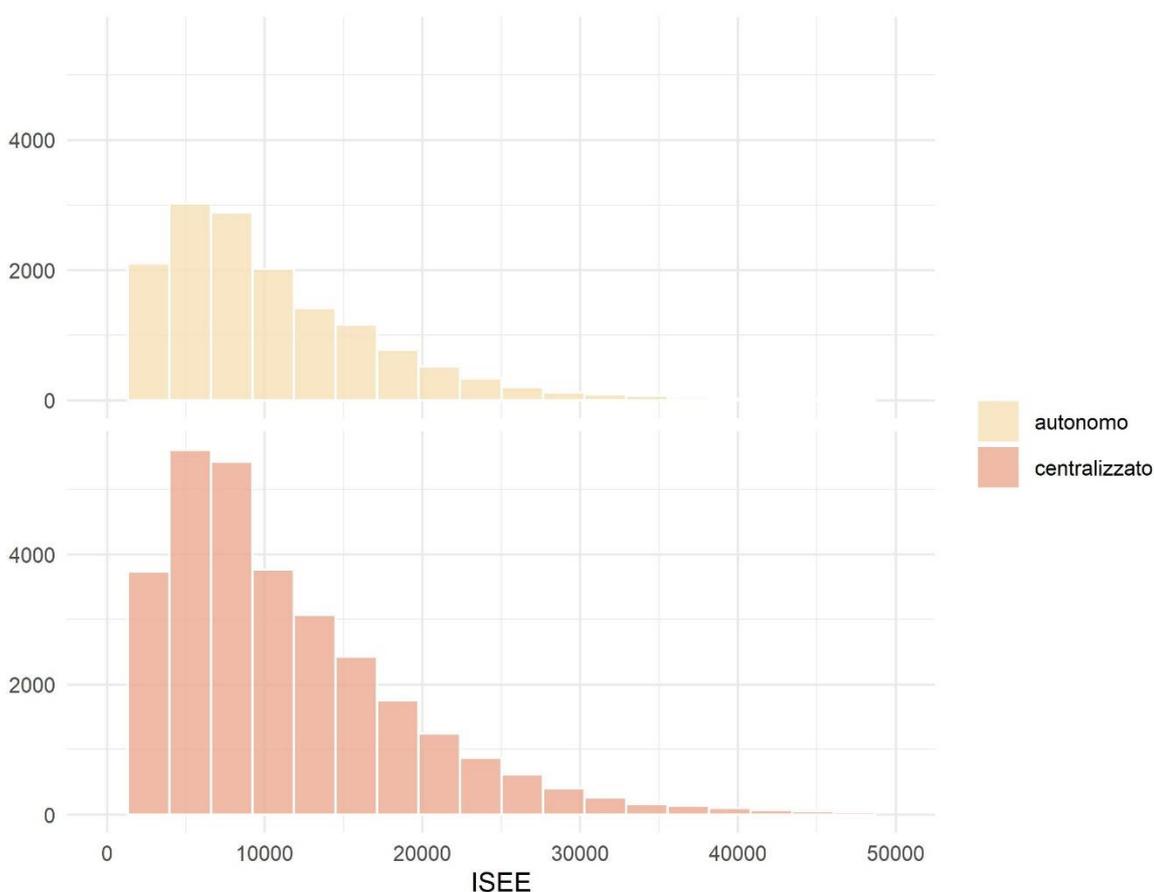
Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura 1.15 – ISEE: istogramma complessivo. Ottobre 2019



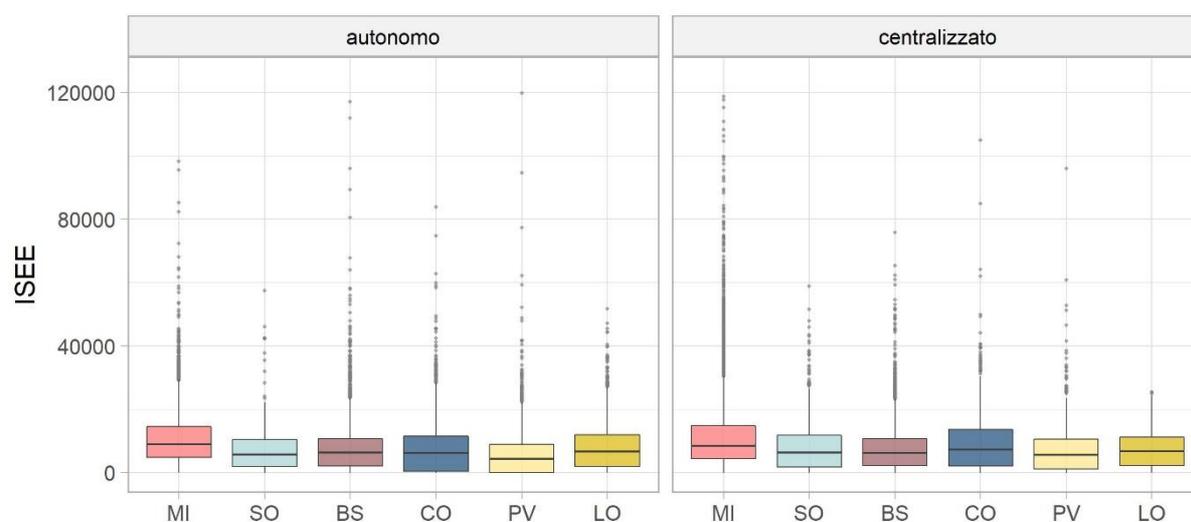
Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura 1.16 – ISEE: istogrammi per tipo di riscaldamento. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi. Ottobre 2019



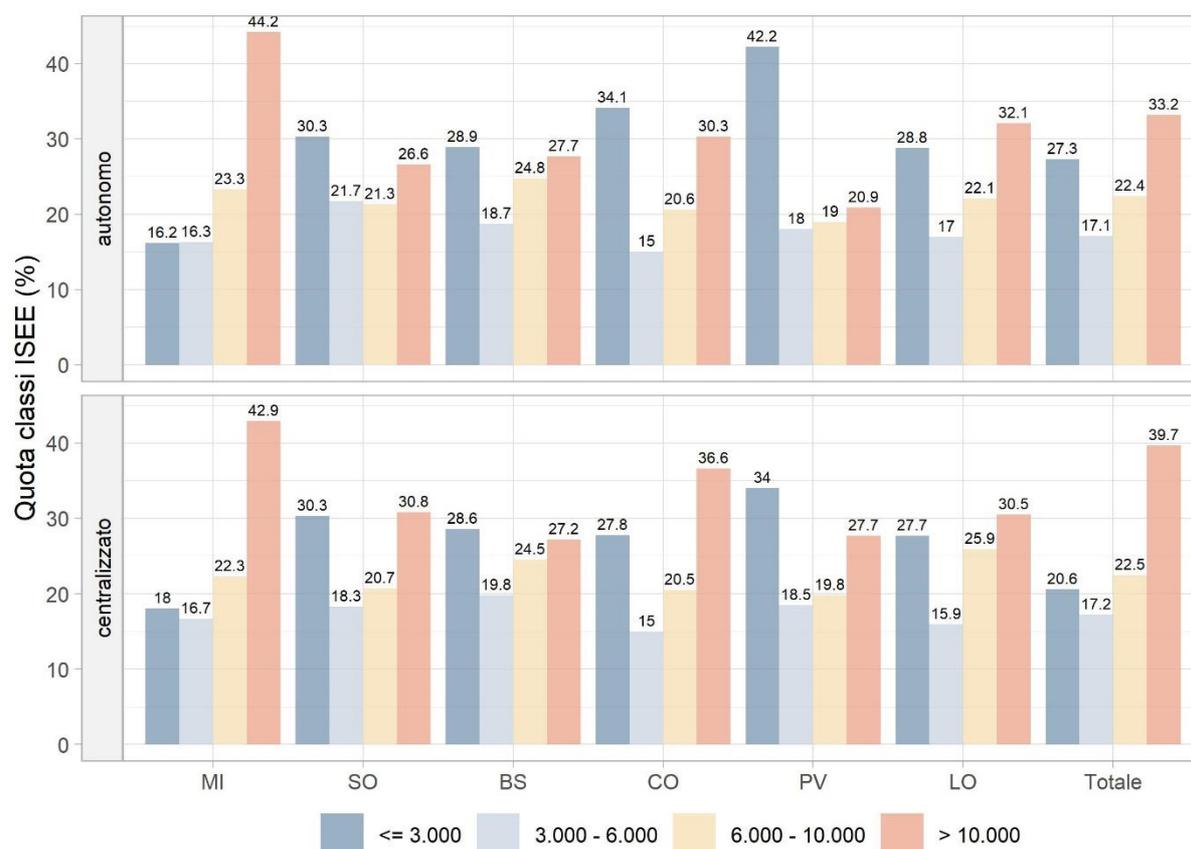
Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura 1.17 – ISEE: boxplot per tipo di riscaldamento e UOG. Ottobre 2019



Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura 1.18 – Classi ISEE per tipo di riscaldamento e UOG. Ottobre 2019 (valori %)



Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

1.4 L'incidenza dei costi locativi sociali sulla condizione economica

1.4.1 La composizione dei costi rispetto a canoni e spese

I costi locativi mensili, determinati dalla somma di canone e spese reversibili, sono in media 163 euro per le famiglie con riscaldamento autonomo e 266 per quelle con centralizzato (tabella 1.19). La differenza fra i valori per le due tipologie è interamente imputabile alla componente spese, pari a 45 euro per l'autonomo e 123 per il centralizzato. Lo scarto emerge anche considerando il peso percentuale delle due componenti sul totale dei costi. Con riscaldamento autonomo i canoni pesano per il 76% e le spese per il 24%, mentre nel caso di impianto centralizzato le due componenti contribuiscono in misura sostanzialmente equivalente: 54% i canoni e 46% le spese.

A livello di UOG, i costi risultano relativamente allineati per il centralizzato, mentre con riscaldamento autonomo si osserva una maggior variabilità, derivante in larga misura dalla variabilità dei valori di spesa. Gli importi mediamente più elevati si registrano a Milano (220 euro) e Sondrio (216); quelli più bassi a Brescia (140), Pavia e Como (156 in entrambe i casi). Anche rispetto alla composizione del costo totale, in caso di riscaldamento centralizzato emerge una situazione relativamente uniforme con il peso del canone che oscilla attorno al 55% e quello delle spese al 45%. Se invece si considerano gli alloggi con impianto autonomo, nelle UOG in cui la media delle spese reversibili è bassa anche il loro contributo al costo complessivo risulta contenuto, in particolare a Brescia (7%) e Como (16%), mentre a Milano e Sondrio la quota dei costi complessivi derivante dalle spese è più alta e si attesta su valori prossimi al 30%.

Tabella 1.19 – Valori mensili dei costi locativi sociali per UOG e tipo di riscaldamento. Ottobre 2019 (valori assoluti e composizione percentuale dei costi rispetto a canoni e spese)

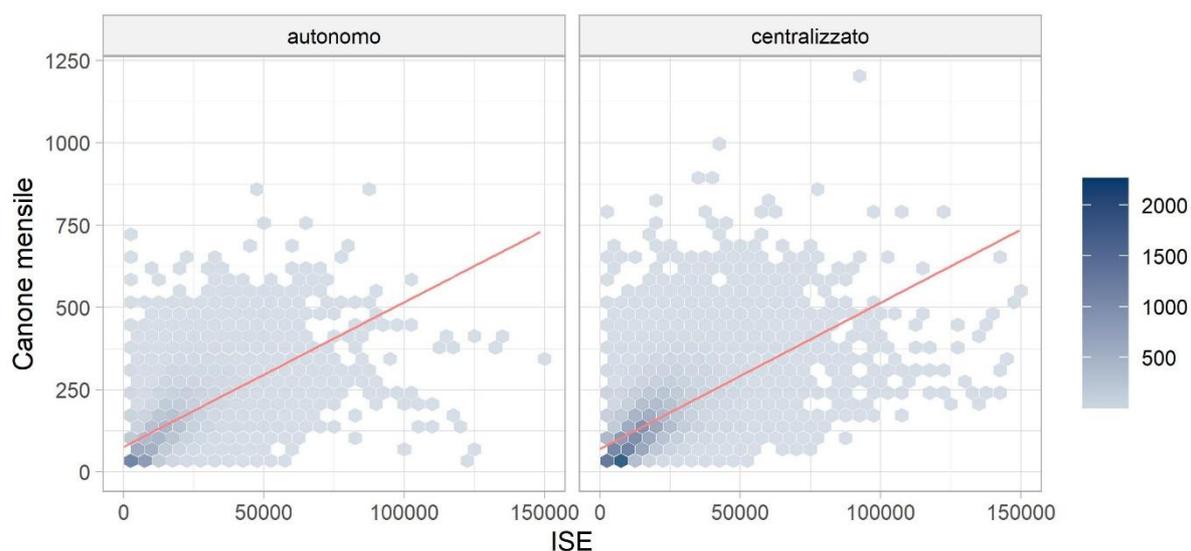
		Canone mensile		Spese mensili		Costi mensili
			quota % costi mensili		quota % costi mensili	
		v.a.		v.a.		v.a.
<i>Riscaldamento autonomo</i>						
MI	media	155 €	70,3%	65 €	29,7%	220 €
	mediana	140 €	68,2%	65 €	31,8%	205 €
SO	media	147 €	68,1%	69 €	31,9%	216 €
	mediana	122 €	66,5%	61 €	33,5%	183 €
BS	media	130 €	92,9%	10 €	7,1%	140 €
	mediana	113 €	95,9%	5 €	4,1%	118 €
CO	media	132 €	84,3%	25 €	15,7%	156 €
	mediana	103 €	83,2%	21 €	16,8%	124 €
PV	media	116 €	74,5%	40 €	25,5%	156 €
	mediana	79 €	70,2%	34 €	29,8%	113 €
LO	media	146 €	73,8%	52 €	26,2%	198 €
	mediana	123 €	72,5%	46 €	27,5%	169 €
Totale	media	140 €	75,6%	45 €	24,4%	185 €
	mediana	121 €	74,3%	42 €	25,7%	163 €

<i>Riscaldamento centralizzato</i>						
MI	media	141 €	52,8%	125 €	47,2%	266 €
	mediana	120 €	49,9%	120 €	50,1%	240 €
SO	media	145 €	53,3%	127 €	46,7%	272 €
	mediana	128 €	52,0%	118 €	48,0%	246 €
BS	media	153 €	59,4%	105 €	40,6%	258 €
	mediana	135 €	58,5%	95 €	41,5%	230 €
CO	media	164 €	58,2%	117 €	41,8%	281 €
	mediana	144 €	55,3%	116 €	44,7%	259 €
PV	media	142 €	53,7%	122 €	46,3%	264 €
	mediana	128 €	53,1%	113 €	46,9%	240 €
LO	media	126 €	50,8%	123 €	49,2%	249 €
	mediana	110 €	48,9%	115 €	51,1%	224 €
Totale	media	143 €	53,7%	123 €	46,3%	266 €
	mediana	120 €	50,3%	118 €	49,7%	238 €

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

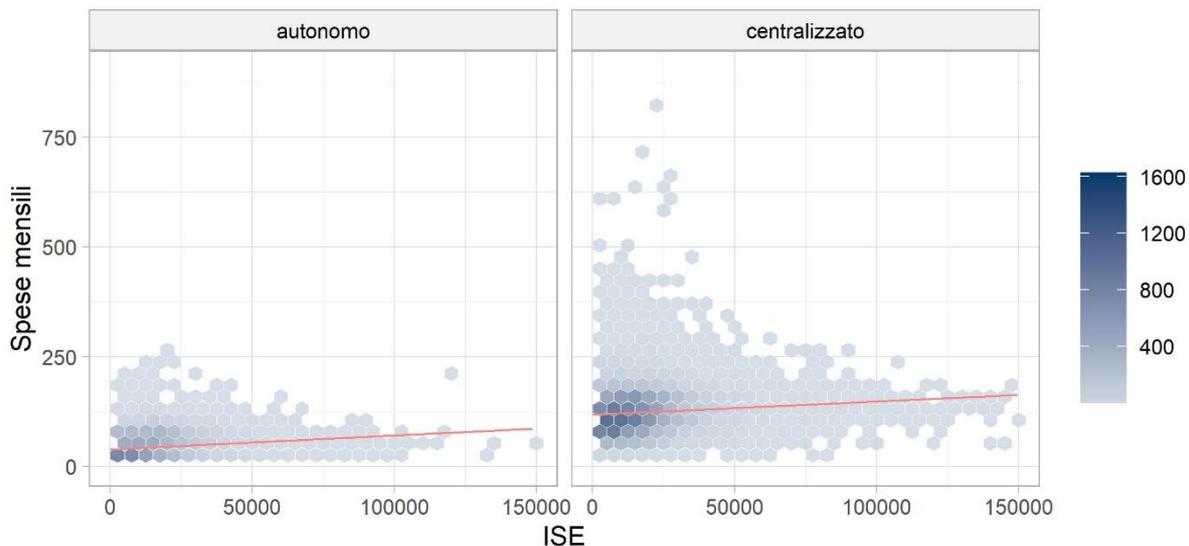
Le figure da 1.19 a 1.21 evidenziano un elemento rilevante rispetto alle modalità con cui i costi complessivi si relazionano alla condizione economica rilevata dall'indicatore ISE. I livelli di spesa tendono infatti a distribuirsi in modo indipendente dai valori dell'ISE (figura 1.20), mentre i canoni, in conseguenza delle modalità con cui sono calcolati, sono tendenzialmente più elevati dove l'ISE è alto (figura 1.19). La relazione fra costi totali e condizione economica deriva dalla combinazione delle due componenti, ma va considerato che in media i canoni pesano più delle spese e la loro influenza è maggiore. I costi complessivi risultano quindi in linea di massima più alti quando l'ISE è elevato sia in caso di impianto autonomo che centralizzato (figura 1.21).

Figura 1.19 – Istogramma bidimensionale di canone mensile e ISE per tipo di riscaldamento. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi. Ottobre 2019



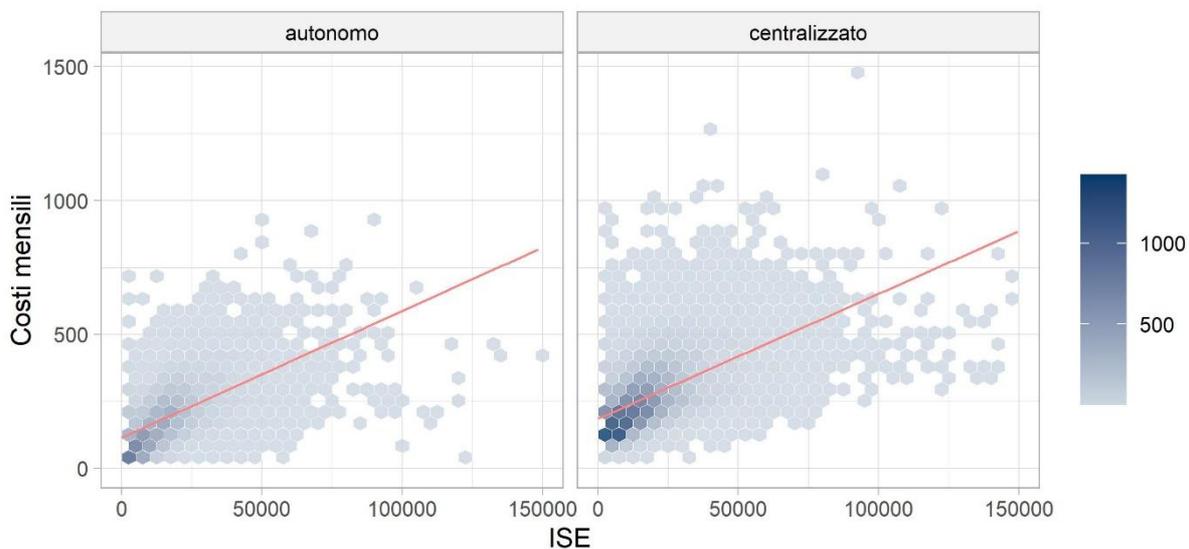
Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura 1.20 – Istogramma bidimensionale di spese mensili e ISE per tipo di riscaldamento. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi. Ottobre 2019



Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura 1.21 – Istogramma bidimensionale di costi mensili e ISE per tipo di riscaldamento. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi. Ottobre 2019



Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Il fatto che la relazione fra costi e ISE dipenda dalla relativa proporzionalità fra canone e situazione economica, mentre le spese non sono parametrizzate rispetto a quest'ultima, determina un peso delle due componenti che non si mantiene costante al variare della condizione economica, anche nel caso in cui quest'ultima venga rilevata in termini equivalenti mediante l'indicatore ISEE. Come mostra la

tabella 1.20, a prescindere dal tipo di riscaldamento, media e mediana delle spese rimangono infatti sostanzialmente costanti al crescere dell'ISEE, mentre il canone aumenta. In termini percentuali, nella fascia con ISEE inferiore a 3.000 il peso medio delle spese sul totale dei costi locativi è pari al 32% circa per l'autonomo e al 61% per il centralizzato, mentre nelle altre classi i valori scendono fino ad arrivare al 18% e al 38% nella fascia con ISEE oltre 10.000.

Tabella 1.20 – Valori mensili dei costi locativi sociali per classe ISEE. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi. Ottobre 2019 (valori assoluti e composizione percentuale dei costi rispetto a canoni e spese)

		Canone mensile		Spese mensili		Costi mensili
		v.a.	quota % costi mensili	v.a.	quota % costi mensili	v.a.
<i>Riscaldamento autonomo</i>						
<= 3.000	media	85 €	68,2%	40 €	31,8%	124 €
	mediana	34 €	50,4%	34 €	49,6%	68 €
3.000 - 6.000	media	96 €	68,2%	45 €	31,8%	141 €
	mediana	79 €	66,4%	40 €	33,6%	119 €
6.000 - 10.000	media	132 €	75,3%	43 €	24,7%	176 €
	mediana	120 €	75,2%	40 €	24,8%	160 €
> 10.000	media	209 €	81,9%	46 €	18,1%	256 €
	mediana	196 €	81,5%	44 €	18,5%	240 €
<i>Riscaldamento centralizzato</i>						
<= 3.000	media	79 €	39,5%	121 €	60,5%	200 €
	mediana	46 €	28,6%	114 €	71,4%	160 €
3.000 - 6.000	media	94 €	42,8%	126 €	57,2%	220 €
	mediana	76 €	39,0%	119 €	61,0%	196 €
6.000 - 10.000	media	124 €	50,4%	122 €	49,6%	247 €
	mediana	110 €	48,3%	118 €	51,7%	229 €
> 10.000	media	203 €	62,3%	123 €	37,7%	325 €
	mediana	184 €	60,4%	120 €	39,6%	304 €

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

1.4.2 L'incidenza dei costi sulla condizione economica

L'art. 24 c. 3 della l.r 16/2016 specifica che:

“[...] Il regolamento regionale stabilisce una soglia percentuale massima del costo della locazione sociale, riguardante la somma delle spese che il nucleo familiare assegnatario sostiene sia per il pagamento del canone di locazione sia per i servizi comuni, calcolata con riferimento all'indicatore di situazione economica (ISE) del nucleo familiare. [...]”

L'incidenza dei costi locativi sulla condizione economica degli assegnatari è stata quindi calcolata in questo modo.

$$Incidenza = \frac{\text{canone annuo 2019} + \text{saldo spese reversibili 2018}}{ISE} * 100$$

Le modalità di calcolo sono allineate a quelle adottate nella ricerca SOC17002, ma con due differenze rilevanti:

- le spese reversibili sono calcolate impiegando il saldo riferito all'intero anno solare e non un acconto mensile riportato al valore annuo come fatto nel caso della SOC17002,
- l'ISE è il valore effettivo dichiarato dalla famiglia assegnataria e non è stato necessario stimarlo, mentre per la SOC17002 l'ISE era stato stimato a partire dai dati disponibili perché il valore effettivo non era presente nella base dati fornita.

L'incidenza media dei costi locativi sull'ISE in caso di impianto autonomo è del 34% circa, mentre la mediana è del 17%. Con riscaldamento centralizzato i valori sono pari al 36% e al 23% (tabella 1.21). Rispetto a questa discrepanza è necessaria una precisazione. La differenza fra medie e mediane è legata alla presenza di 8.413 famiglie che hanno un'incidenza del 100%. Si tratta dei nuclei con ISE molto basso oppure nullo in cui il rapporto fra costi locativi e ISE assume valori particolarmente elevati ed è stato limitato al 100%. Nonostante la limitazione, la presenza di queste situazioni tende comunque a elevare artificialmente il valore medio, mentre la mediana ne è influenzata in misura minore. Nel seguito gli esiti delle analisi verranno quindi commentati considerando i valori mediani. L'elemento di maggior rilievo evidenziato dalla tabella 1.21 è la differenza in termini di incidenza dei costi a seconda del tipo riscaldamento. Quest'ultima risulta infatti più bassa di quasi 6 punti percentuali in caso di impianto autonomo: 17% rispetto al 23% del centralizzato. Come già sottolineato, questa differenza non va attribuita a una spesa complessiva effettivamente inferiore, ma al fatto che la voce riscaldamento non è contabilizzata fra i servizi a rimborso in caso di impianto autonomo, comportando una sottostima dell'incidenza reale dei costi per tutti i nuclei che acquistano il servizio direttamente sul mercato.

Tabella 1.21 – Canone annuo, spese annue, ISE e incidenza dei costi locativi sociali sulla condizione economica misurata dall'indicatore ISE per UOG e tipo di riscaldamento. Ottobre 2019 (valori mediani per singola UOG, valori medi e mediani per il totale, incidenza in valore %)

		Riscaldamento autonomo	Riscaldamento centralizzato	Differenza
MI (valori mediani)	Canone annuo	1.677 €	1.440 €	237 €
	Spese annue	783 €	1.445 €	-662 €
	ISE	15.539	13.983	1.556
	<i>Incidenza costi</i>	<i>16,0%</i>	<i>21,4%</i>	<i>-5,5%</i>
SO (valori mediani)	Canone annuo	1.460 €	1.533 €	-72 €
	Spese annue	736 €	1.414 €	-678 €
	ISE	9.124	11.258	-2.134

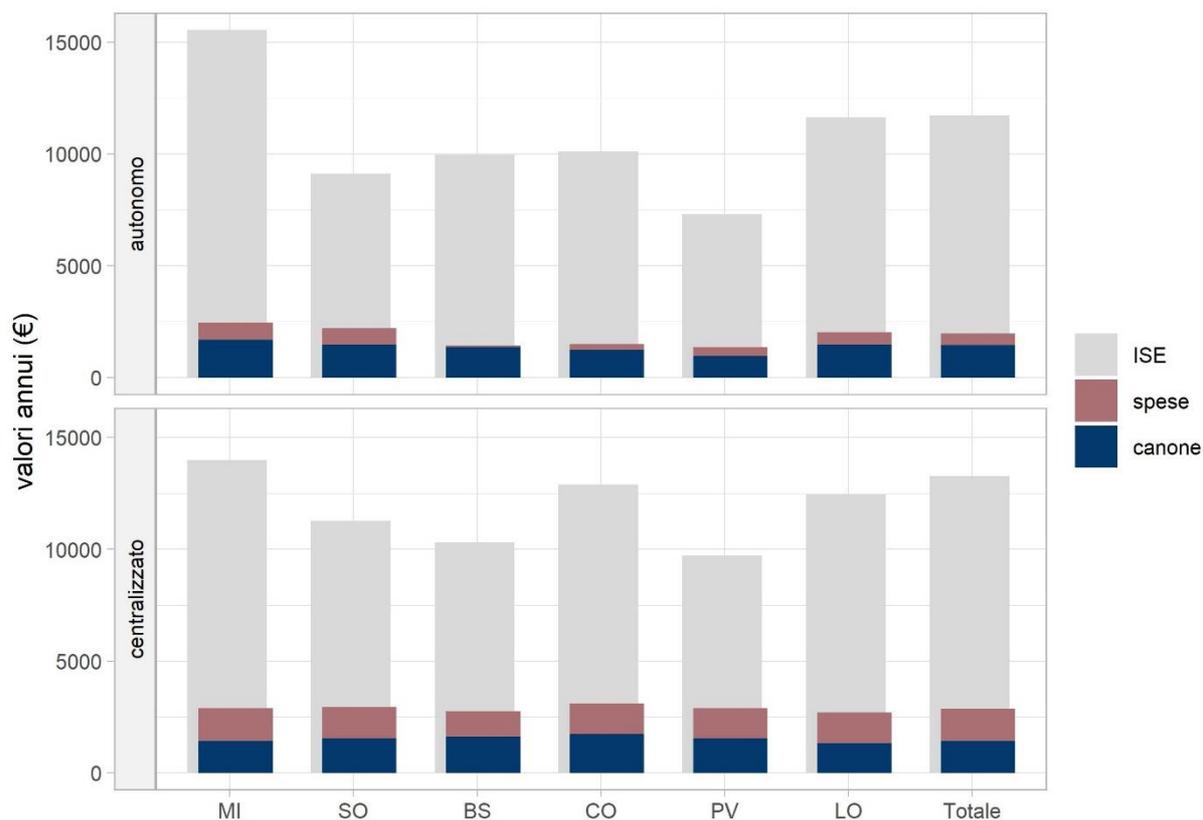
	<i>Incidenza costi</i>	23,2%	28,2%	-5,0%
BS (valori mediani)	Canone annuo	1.360 €	1.614 €	-254 €
	Spese annue	59 €	1.143 €	-1.085 €
	ISE	9.949	10.309	-360
	<i>Incidenza costi</i>	15,3%	27,8%	-12,6%
CO (valori mediani)	Canone annuo	1.239 €	1.723 €	-484 €
	Spese annue	250 €	1.390 €	-1.140 €
	ISE	10.113	12.901	-2.788
	<i>Incidenza costi</i>	15,0%	23,3%	-8,3%
PV (valori mediani)	Canone annuo	954 €	1.531 €	-577 €
	Spese annue	404 €	1.354 €	-950 €
	ISE	7.307	9.724	-2.417
	<i>Incidenza costi</i>	21,8%	28,5%	-6,7%
LO (valori mediani)	Canone annuo	1.471 €	1.316 €	155 €
	Spese annue	557 €	1.377 €	-820 €
	ISE	11.630	12.444	-814
	<i>Incidenza costi</i>	17,7%	24,2%	-6,5%
Totale (valori mediani)	Canone annuo	1.450 €	1.440 €	10 €
	Spese annue	501 €	1.421 €	-920 €
	ISE	11.719	13.251	-1.533
	<i>Incidenza costi</i>	16,6%	22,5%	-5,8%
Totale (valori medi)	Canone annuo	1.678 €	1.712 €	-34 €
	Spese annue	540 €	1.479 €	-938 €
	ISE	14.399	16.021	-1.623
	<i>Incidenza costi</i>	34,1%	36,2%	-2,1%

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

La tabella 1.21 e la figura 1.22 consentono di comprendere come si modificano i valori dell'incidenza a livello di UOG, nei casi in cui l'informazione sul tipo di riscaldamento è disponibile. In linea di massima non si osservano variazioni di particolare entità e la maggior incidenza dei costi in caso di riscaldamento centralizzato risulta trasversale alle diverse realtà. Emergono però anche alcune differenze legate alla combinazione fra i valori delle spese e dell'ISE, mentre i canoni, il cui valore è relativamente stabile, non giocano un ruolo rilevante nel determinare le variazioni dei livelli di incidenza. Considerando gli assegnatari con riscaldamento autonomo, le UOG in cui il peso dei costi locativi è maggiore sono Sondrio col 23%, a causa del valore di spesa relativamente elevato che si combina con un ISE mediano piuttosto basso, e Pavia col 22%, in ragione di un ISE mediano decisamente contenuto rispetto alle altre UOG. A Milano, Brescia, Como e Lodi l'incidenza presenta invece valori tendenzialmente allineati e compresi fra il 15% e il 18%. In caso di riscaldamento centralizzato i valori dell'incidenza risultano

fortemente influenzati dall'ISE, poiché la variabilità delle spese è minore rispetto a quella che si registra con impianto autonomo. Di conseguenza si registra un maggior peso dei costi locativi nelle UOG in cui l'ISE è basso: Pavia, Sondrio e Brescia dove i valori di incidenza sono compresi fra il 28% e il 29%. A Milano, che ha un ISE mediano più elevato rispetto alle rimanenti UOG, l'incidenza dei costi è invece relativamente bassa (21%).

Figura 1.22 - Canone annuo, spese annue, ISE: valori medi per UOG e tipo di riscaldamento. Ottobre 2019



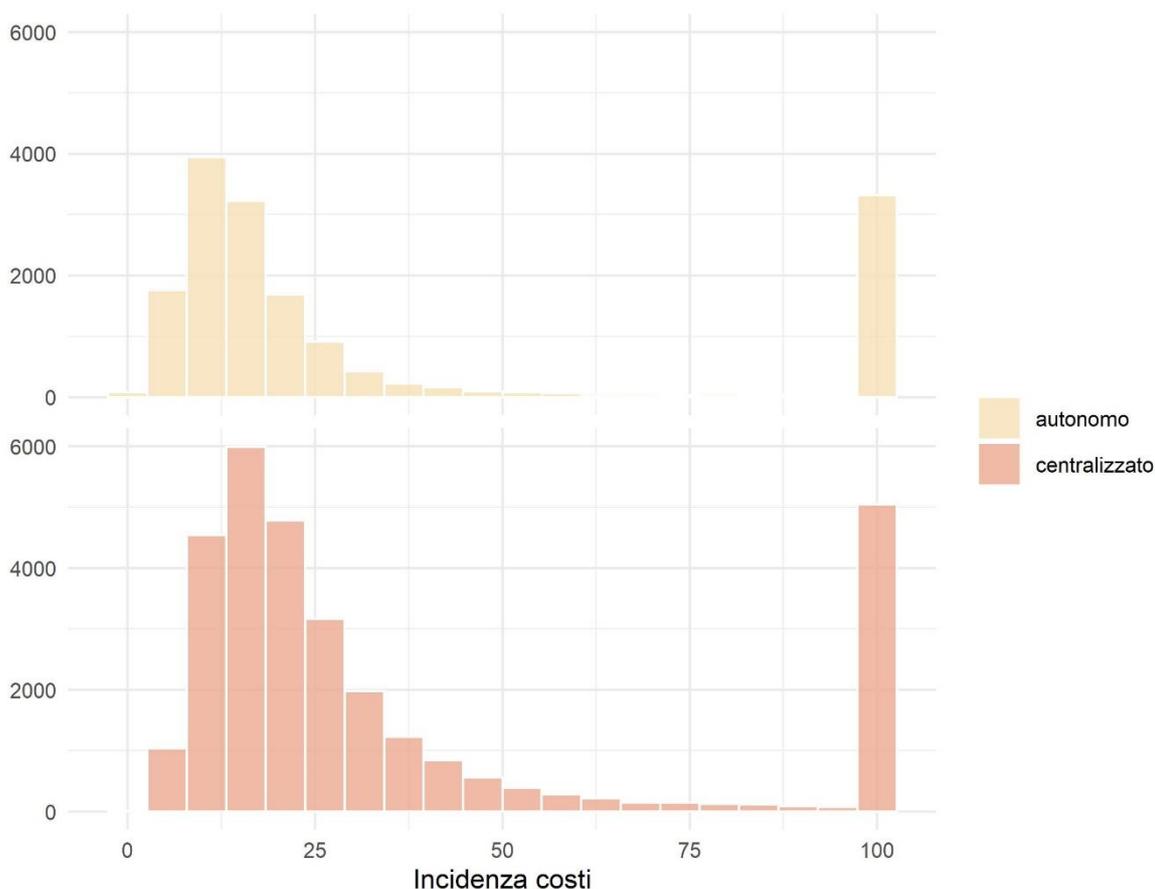
Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

La tipologia di riscaldamento non determina differenze di rilievo nella forma delle distribuzioni (figura 1.22). Al netto della coda destra in cui si collocano i nuclei con incidenza pari al 100%, emerge in entrambi i casi una forma relativamente normale e centrata sui rispettivi valori medi.

La distribuzione degli assegnatari per fascia di incidenza è rappresentata in figura 1.23. Alle prime tre classi appartengono le famiglie con valori inferiori al 100% (minore o uguale al 20%, compresa fra 20% e 30%, compresa fra 30% e 99%). Nell'ultima classe sono invece collocati tutti i nuclei con incidenza del 100% derivante da una condizione economica deficitaria, segnalata da un ISE nullo o particolarmente basso, più che dal valore dei costi abitativi; le relative quote percentuali non verranno quindi commentate in questa parte del report. Considerando le prime tre classi a livello complessivo, gran parte degli assegnatari con riscaldamento autonomo si colloca nella fascia con incidenza minore o uguale a 20 (59%), mentre nelle fasce 20–30 e 30–99 troviamo rispettivamente il 13% e l'8% delle

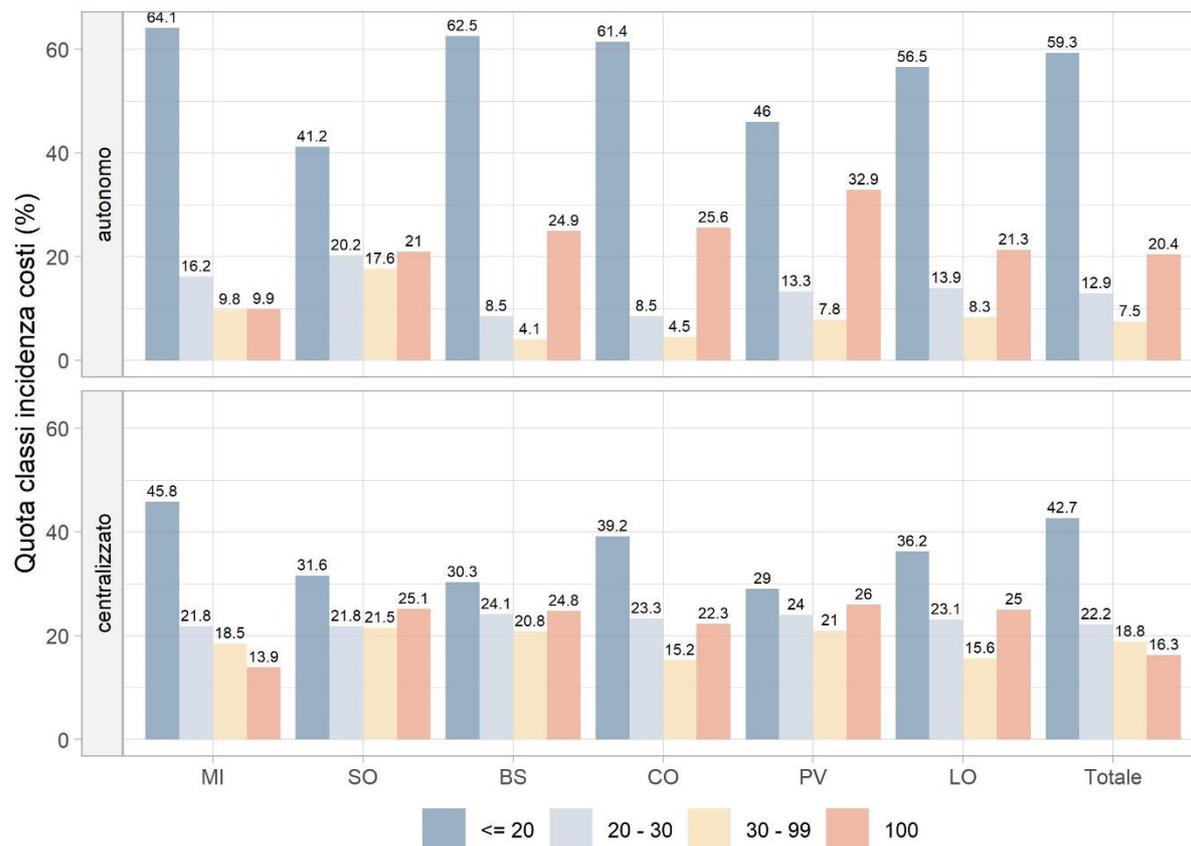
famiglie. In caso di riscaldamento centralizzato, la distribuzione è meno spostata verso il basso e riflette i valori di incidenza mediamente più elevati: nella fascia sotto il 20 troviamo il 43% dei nuclei, nella fascia 20–30 il 22% e nella fascia 30–99 il 19%. A livello di UOG, la collocazione delle famiglie nelle tre fasce rispecchia in linea di massima quella complessiva, con alcune differenziazioni che ripropongono quanto emerso nell'analisi dei valori medi: nelle UOG in cui l'incidenza mediana risulta alta, in particolare Sondrio e Pavia, si registra un numero maggiore di assegnatari nelle fasce a incidenza maggiore, mentre nelle UOG che hanno un peso dei costi più contenuto, in particolare a Milano, troviamo un numero relativamente elevato di assegnatari nella fascia bassa.

Figura 1.22– Incidenza dei costi locativi sulla condizione economica: istogrammi per tipo di riscaldamento. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi. Ottobre 2019



Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura 1.23 – Classi di incidenza dei costi locativi sulla condizione economica per tipo di riscaldamento e UOG. Ottobre 2019 (valori %)



Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

1.5 I fattori che influenzano l'incidenza dei costi sulla condizione economica

Per identificare le caratteristiche dei nuclei familiari o degli alloggi che influenzano il peso dei costi locativi sociali, sono state calcolate le mediane per ciascuna categoria delle variabili socio-demografiche e strutturali introdotte nel paragrafo 1.2. Il calcolo delle mediane è stato effettuato sia considerando le famiglie con incidenza pari al 100% sia escludendole, in modo da controllare le possibili distorsioni derivanti dalla presenza di questi nuclei. L'analisi della tabella 1.22 consente di effettuare una prima selezione e focalizzare l'attenzione solamente sulle tre variabili che discriminano rispetto ai valori di incidenza:

- la fascia ISEE di appartenenza;
- la condizione di adulto solo con minori;
- la condizione di disoccupazione della persona di riferimento.

Le restanti variabili risultano meno discriminanti oppure di interpretazione non lineare rispetto alle variazioni dell'incidenza mediana.

Tabella 1.22 – Incidenza mediana dei costi sull'ISE per caratteristiche socio-demografiche del nucleo e strutturali dell'alloggio. Ottobre 2019 (valori %)

	Nuclei con incidenza del 100% compresi		Nuclei con incidenza del 100% esclusi	
	Riscaldamento autonomo	Riscaldamento centralizzato	Riscaldamento autonomo	Riscaldamento centralizzato
<i>ISEE</i>				
<= 3.000	100,0%	100,0%	28,9%	50,0%
3.000 - 6.000	16,6%	28,2%	16,6%	28,1%
6.000 - 10.000	14,1%	21,2%	14,1%	21,2%
> 10.000	11,7%	14,8%	11,7%	14,8%
Totale	16,6%	22,5%	14,1%	19,7%
<i>Numero componenti</i>				
1	18,3%	25,5%	14,6%	21,8%
2	16,1%	20,0%	14,5%	18,4%
3 - 4	15,1%	20,5%	13,0%	18,2%
5 o più	14,9%	21,4%	13,0%	18,5%
Totale	16,4%	22,4%	14,1%	19,7%
<i>Numero minori</i>				
0	16,5%	22,0%	14,3%	19,5%
1	18,7%	25,4%	14,8%	21,1%
2 o più	17,1%	24,7%	13,5%	20,7%
Totale	16,8%	22,4%	14,3%	19,7%
<i>Adulto solo con minori</i>				

Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative ai fini del completamento della riforma dei servizi abitativi Linea di attività 01 - Costo della locazione sociale

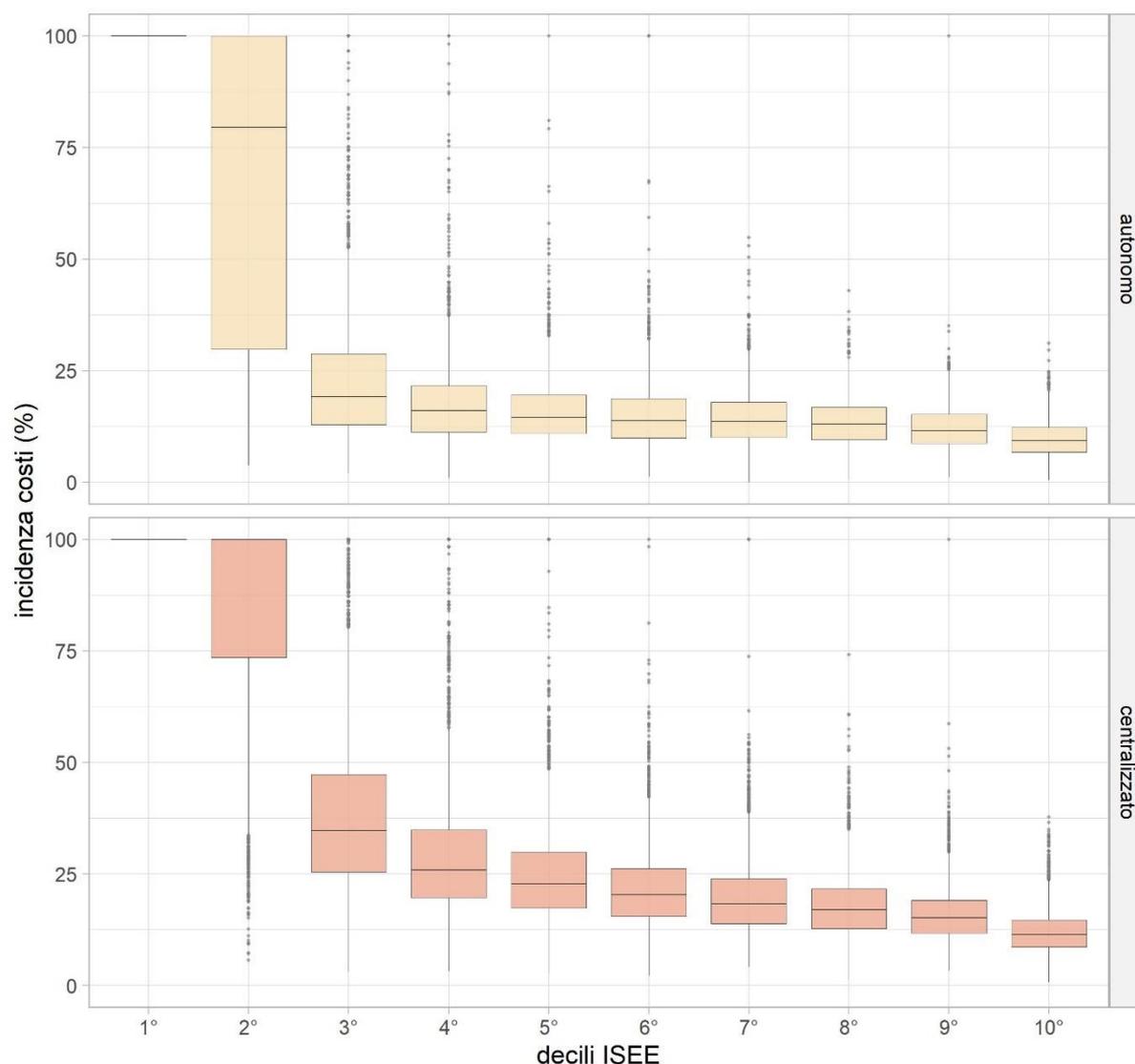
Adulto solo con minori	23,4%	37,9%	16,5%	26,9%
Altra tipologia	16,6%	22,2%	14,2%	19,6%
Totale	16,7%	22,4%	14,3%	19,7%
<i>Famiglie di soli anziani</i>				
Anziano solo	13,7%	20,5%	13,0%	20,1%
2 o più anziani	13,3%	15,3%	13,1%	15,1%
Altra tipologia	16,9%	23,0%	14,4%	19,9%
Totale	16,5%	22,4%	14,3%	19,7%
<i>Numero disabili</i>				
2 o più disabili	15,7%	20,0%	14,1%	18,0%
1 disabile	16,7%	23,1%	13,8%	19,5%
Nessun disabile	16,7%	22,4%	14,2%	19,9%
Totale	16,6%	22,5%	14,1%	19,7%
<i>Condizione professionale persona di riferimento</i>				
Disoccupata	97,4%	97,7%	15,5%	25,2%
Altra condizione	15,7%	21,4%	13,9%	19,4%
Totale	16,5%	22,2%	14,0%	19,6%
<i>Cittadinanza persona di riferimento</i>				
Italiana	16,4%	21,6%	13,9%	19,3%
Straniera	19,2%	28,9%	14,5%	23,1%
Totale	16,5%	22,2%	14,0%	19,6%
<i>Anno di costruzione del fabbricato</i>				
Prima del 1950	15,8%	22,1%	11,9%	19,1%
1950 - 1959	13,5%	23,1%	10,0%	19,3%
1960 - 1969	14,5%	19,4%	10,6%	17,6%
1970 - 1979	17,3%	24,6%	15,3%	21,8%
1980 - 1989	16,7%	26,1%	14,7%	23,1%
1990 - 1999	16,5%	25,8%	13,8%	22,4%
Dopo il 1999	19,6%	24,5%	13,9%	20,4%
Totale	16,6%	22,5%	14,1%	19,7%
<i>Superficie alloggio</i>				
<= 40	20,2%	22,2%	10,5%	18,1%
40 - 60	15,2%	21,3%	12,0%	18,4%
60 - 80	16,2%	22,0%	14,4%	20,0%
> 80	18,8%	25,9%	16,8%	23,2%
Totale	16,6%	22,5%	14,1%	19,7%
<i>Dimensione demografica del comune</i>				
< 5.000	14,0%	20,5%	11,5%	17,0%
5.000 - 15.000	14,4%	21,3%	12,3%	18,1%
15.000 - 50.000	16,9%	21,6%	14,9%	19,7%
>= 50.000	20,3%	23,0%	16,5%	20,0%
Totale	16,6%	22,5%	14,1%	19,7%

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

L'elemento che influenza in misura più rilevante il peso dei costi è l'ISEE del nucleo familiare. Anche senza considerare i nuclei con incidenza del 100%, nella fascia con ISEE inferiore a 3.000 euro

l'incidenza mediana è del 29% circa in caso di riscaldamento autonomo e del 50% in caso di impianto centralizzato. Nelle classi con ISEE più elevato i valori si riducono progressivamente a prescindere dal tipo di riscaldamento fino al 12% per l'autonomo e al 15% per il centralizzato nella fascia con ISEE superiore a 10.000 euro. Lo scarto è particolarmente evidente passando dalla fascia più bassa alle altre tre, ma anche considerando come si distribuisce l'incidenza nei gruppi di assegnatari definiti dai decili ISEE, al netto di quanto accade nel primo decile interamente composto da famiglie con ISEE 0 e incidenza del 100%, sono evidenti sia l'andamento decrescente delle mediane sia il progressivo compattamento verso il basso delle scatole centrali dei grafici (figura 1.24).

Figura 1.24 – Boxplot incidenza mediana dei costi sull'ISE per decile ISEE e tipo di riscaldamento. Ottobre 2019 (valori %)



Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Oltre all'ISEE, anche la condizione di adulto solo con minori e lo stato di disoccupazione della persona di riferimento sembrano influire sull'incidenza dei costi, in particolare con riscaldamento centralizzato dove valori mediani tendenzialmente più alti marcano le differenze in misura maggiore.

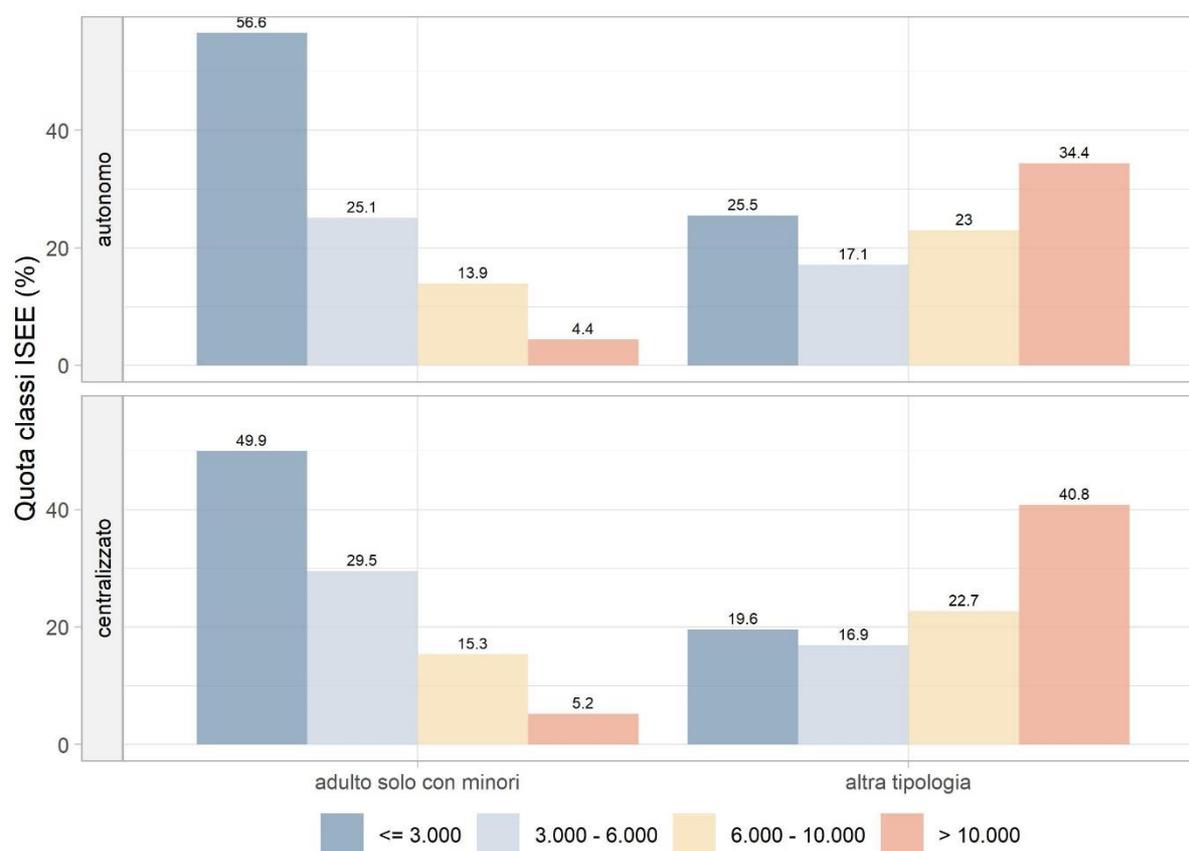
Nel caso in cui il nucleo sia composto da un adulto solo con minori, considerando i valori calcolati includendo le famiglie con incidenza del 100%, con riscaldamento autonomo l'incidenza mediana è pari al 23% rispetto al 17% delle altre tipologie, mentre con impianto autonomo i valori sono rispettivamente 38% e 22%. Escludendo le famiglie con incidenza del 100% lo scarto si riduce, ma il peso dei costi per gli adulti soli con minori rimane più elevato rispetto a quello delle restanti tipologie. Distinguendo rispetto allo status occupazionale della persona di riferimento, le differenze sono ancora più marcate. Complessivamente l'incidenza nel caso in cui la persona di riferimento sia disoccupata è del 97% con impianto autonomo e del 98% con centralizzato, mentre i rispettivi valori se si trova in un'altra condizione professionale sono 16% e 22%. Va però segnalato che quando non si considerano le famiglie con incidenza del 100% lo scarto si riduce molto, in particolare se l'impianto è autonomo. L'influenza della condizione di adulto solo con minori e della disoccupazione è da valutare considerando la relazione fra le due condizioni e l'ISEE del nucleo familiare, per capire se c'è un effetto reale sul peso dei costi locativi o se la relazione con l'incidenza è legata alla condizione economica tendenzialmente deficitaria che caratterizza i nuclei che si trovano in queste condizioni. I grafici in figura 1.25 e 1.26 mostrano infatti come, a prescindere dal tipo di riscaldamento, sia in caso di adulto solo con minori che di persona di riferimento non occupata le famiglie tendono a collocarsi con frequenza decisamente maggiore nelle fasce con ISEE basso.

Per isolare l'effetto di ciascuna delle tre variabili sull'incidenza dei costi locativi e poterlo quantificare a prescindere dei valori assunti dalle rimanenti, sono stati utilizzati due modelli di regressione lineare multipla, uno per i nuclei con riscaldamento centralizzato e uno per quelli con impianto autonomo. La tabella 1.23 riporta schematicamente le caratteristiche dei modelli utilizzati.

- La variabile dipendente è l'incidenza dei costi locativi sull'indicatore ISE del nucleo familiare, mentre le variabili indipendenti sono l'ISEE trasformato con le modalità descritte nel seguito, la condizione di adulto solo con minori e la condizione professionale della persona di riferimento.
- Per rispettare l'assunto di normalità della variabile dipendente sono stati esclusi i nuclei con incidenza del 100%, eliminando la concentrazione nella coda destra delle distribuzioni evidenziata dalla figura 1.22.
- Per poter inserire l'ISEE del nucleo nel modello e agevolare l'interpretazione dei risultati, i suoi valori sono stati trasformati:
 - è stato calcolato il logaritmo naturale dell'ISEE, $\log(ISEE)$, al fine di normalizzarne la distribuzione che, come mostrano le figure 1.15 e 1.16, risulta sbilanciata verso sinistra;
 - in aggiunta alla trasformazione logaritmica, i valori dell'indicatore sono stati centrati rispetto alla media, in modo che l'intercetta dei modelli ricadesse nell'intervallo 0-100 e corrispondesse all'incidenza stimata dai modelli per una famiglia con un valore dell'indicatore ISEE uguale alla media e appartenente alle categorie di riferimento delle due variabili indipendenti dicotomiche. La variabile inserita nel modello è $\log(ISEE) - \text{media}(\log(ISEE))$.

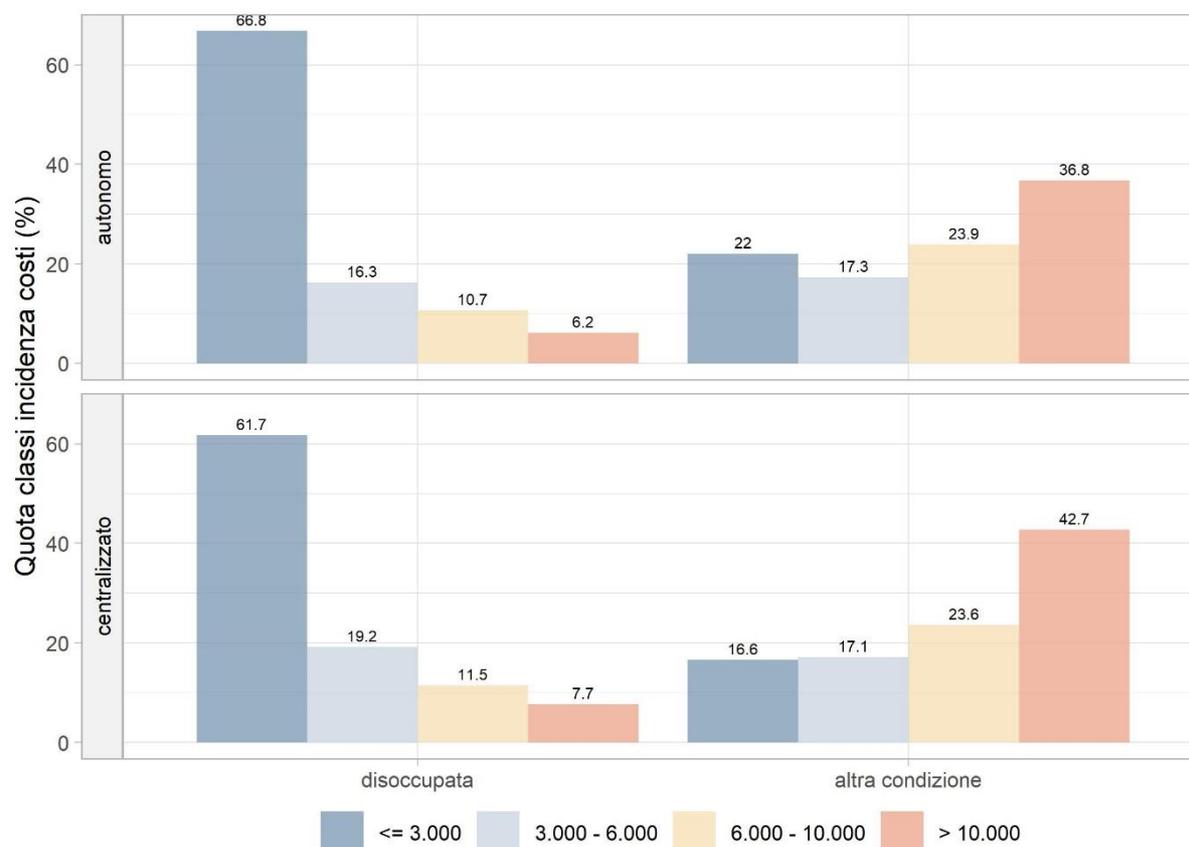
- Adulto solo con minori e condizione professionale della persona di riferimento sono inseriti nel modello come regressori qualitativi dicotomici, considerando come categoria di riferimento associata al valore 0 “*altra tipologia*” per adulto solo con minori e “*altra condizione*” per la condizione professionale della persona di riferimento. In questo modo la condizione di adulto solo con minori e quella di disoccupazione della persona di riferimento sono associate al valore 1 e i rispettivi coefficienti rappresentano la stima delle variazioni nell’incidenza dei costi che si possono attribuire alla condizione al netto dei valori assunti dalle altre variabili indipendenti del modello.

Figura 1.25 – Classi ISEE per tipo di riscaldamento e condizione di adulto solo con minori. Ottobre 2019 (valori %)



Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura 1.26 – Classi ISEE per tipo di riscaldamento e condizione professionale della persona di riferimento. Ottobre 2019 (valori %)



Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Tabella 1.23 – Variabili impiegate nei modelli di regressione lineare multipla

Variabile	Ruolo nei modelli	Tipo	Trasformazioni e valori
<i>Incidenza % dei costi locativi sull'ISE</i>	Risposta (variabile dipendente)	Quantitativa	-
<i>ISEE</i>	Regressore (variabile indipendente)	Quantitativa	$\log(\text{ISEE}) - \text{media}(\log(\text{ISEE}))$
<i>Adulto solo con minori</i>	Regressore (variabile indipendente)	Qualitativa dicotomica	1 = Adulto solo con minori 0 = Altra tipologia
<i>Condizione professionale della persona di riferimento</i>	Regressore (variabile indipendente)	Qualitativa dicotomica	1 = Disoccupata 0 = Altra condizione

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano

Le tabelle 1.24 e 1.25 riportano, per entrambi i modelli:

- le stime di intercette e coefficienti con i rispettivi errori standard e statistiche test t di Student,
- i parametri che consentono di valutare capacità esplicativa e bontà di adattamento: R^2 corretto e statistica test F di Snedecor.

La capacità esplicativa dei due modelli è discreta. R^2 corretto vale 0,3262 se il riscaldamento è autonomo e 0,4576 se centralizzato. Va però sottolineato che i due modelli sono stati utilizzati per isolare e controllare l'effetto delle singole variabili sull'incidenza dei costi e non per prevederne o spiegarne i valori. Di conseguenza i valori dei due R^2 corretti si possono ritenere adeguati.

I p.value associati ai due test F di significatività complessiva sono bassi e indicano che le variabili inserite nel modello consentono un adattamento ai dati migliore di quello che si avrebbe impiegando modelli con la sola intercetta. Anche i p.value dei test t di significatività di intercette e coefficienti sono bassi e segnalano che tutte le variabili indipendenti inserite nei modelli apportano un contributo alla definizione della relazione lineare fra risposta e regressori.

In definitiva i due modelli di regressione lineare multipla risultano adeguati rispetto alle finalità per cui sono stati impiegati. L'analisi dei loro parametri consente quindi di controllare la relazione fra l'incidenza dei costi locativi e le condizioni misurate dai regressori isolando l'effetto di ciascuna variabile da quello delle altre. Per interpretare correttamente il valore dei coefficienti stimati dai modelli è necessario tenere in considerazione due fattori.

- Il primo è la trasformazione logaritmica applicata ai valori della variabile ISEE. I rispettivi coefficienti rappresentano la stima della variazione media nell'incidenza dei costi derivante da un incremento unitario della variabile trasformata $\log(ISEE) - \text{media}(\log(ISEE))$ a parità delle condizioni misurate dagli altri regressori. Questo incremento corrisponde a un aumento in termini moltiplicativi di circa 1,72 del valore ISEE originario. Per fare un esempio numerico, se l'ISEE del nucleo vale 4.000, quando la variabile trasformata aumenta di 1, l'ISEE originario passa da 4.000 a circa 6.880 corrispondenti a $4.000 * 1,72$.
- Il secondo fattore è l'interpretazione dei coefficienti dei due regressori dicotomici che dipende dalle modalità con cui sono stati inseriti nel modello descritte in precedenza:
 - il coefficiente della variabile adulto solo con minori rappresenta la stima della variazione media nell'incidenza dei costi quando la famiglia è composta da un adulto solo con minori, sempre a parità delle condizioni rilevate dalle altre variabili inserite nel modello;
 - analogamente, il coefficiente della variabile condizione professionale della persona di riferimento è la stima della variazione media nell'incidenza dei costi quando la persona di riferimento del nucleo è disoccupata.

Nel modello relativo agli assegnatari con riscaldamento autonomo il coefficiente della variabile ISEE trasformata è circa -9,1 (tabella 1.24). Ciò significa che quando l'ISEE trasformato aumenta di 1, e quindi l'ISEE originario cresce di un fattore moltiplicativo pari a 1,72, l'incidenza dei costi locativi sociali si riduce di circa 9 punti percentuali. Sempre con riferimento al riscaldamento autonomo, in presenza della condizione di adulto solo con minori l'incidenza si riduce di 3,9 punti percentuali e quando la

persona di riferimento è disoccupata il modello stima una riduzione del peso dei costi pari a 3,1 punti percentuali. Tutte le variazioni stimate sono da intendersi a parità delle condizioni rilevate dai rimanenti regressori. Per il modello relativo al riscaldamento centralizzato valgono le stesse considerazioni, anche se i valori dei parametri sono leggermente diversi: il coefficiente dell'ISEE trasformato è -13,8, quello della variabile adulto solo con minori -2,4 e quello della condizione professionale della persona di riferimento -1 (tabella 1.25).

Dall'analisi dei due modelli emerge quindi come, a parità di ISEE, sia le famiglie composte da adulti soli con minori che quelle con persona di riferimento disoccupata non presentano un peso più elevato dei costi locativi sulla condizione economica: in presenza di queste condizioni i modelli stimano infatti una riduzione dell'incidenza. Risulta invece evidente l'effetto delle variazioni di ISEE: quando la condizione economica equivalente della famiglia migliora il peso dei costi si riduce sensibilmente.

Il fatto che la regressione multipla sia stata applicata escludendo le famiglie con incidenza del 100% non è rilevante rispetto alle finalità che ne hanno motivato l'impiego. Si tratta infatti di famiglie con ISEE nullo o bassissimo, per le quali è esclusivamente la condizione economica che determina il peso dei costi locativi a prescindere da qualsiasi altra caratteristica.

In definitiva è possibile concludere che la vera ragione della variazione nei valori mediani di incidenza per le famiglie con adulto solo e con persona di riferimento disoccupata sia il loro legame con l'ISEE, ed è proprio alla luce di questa evidenza che si può considerare la condizione economica equivalente della famiglia come l'unico fattore che esercita una reale influenza su peso dei costi locativi.

Tabella 1.24 – Coefficienti e parametri del modello di regressione lineare multipla applicato agli assegnatari con riscaldamento autonomo e incidenza dei costi locativi inferiore al 100%. Ottobre 2019

Coefficienti				
	<i>Stima</i>	<i>Errore std.</i>	<i>t</i>	<i>p.value t</i>
Intercetta	17,6308	0,1012	174.193	< 2e-16
log(ISEE)	-9,1179	0,1228	-74.248	< 2e-16
Adulto solo con minori	-3,9240	0,6402	-6,130	9,09e-10
Persona di riferimento disoccupata	-3,0693	0,3813	-8,049	9,19e-16
Parametri di valutazione				
R² corretto	0,3262			
F	1.899			
p.value F	< 2,2e-16			

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Tabella 1.25 – Coefficienti e parametri del modello di regressione lineare multipla applicato agli assegnatari con riscaldamento centralizzato e incidenza dei costi locativi inferiore al 100%. Ottobre 2019

Coefficienti				
	<i>Stima</i>	<i>Errore std.</i>	<i>t</i>	<i>p.value t</i>
Intercetta	23,70180	0,07427	319,134	< 2e-16
log(ISEE)	-13,83854	0,09909	-139,659	< 2e-16
Adulto solo con minori	-2,355616	0,47528	-4.956	7,24e-07
Persona di riferimento disoccupata	-1,01343	0,33049	-3,066	0,00217
Parametri di valutazione				
R² corretto			0,4576	
F			6.839	
p.value F			< 2,2e-16	

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

1.6 Le soglie di sostenibilità proposte nella ricerca SOC17002 valutate alla luce delle nuove risultanze empiriche

Nell'ambito della ricerca SOC17002, gli esiti delle analisi erano stati integrati con quanto emerso dalla rassegna dei contributi teorici per proporre alcuni scenari attraverso i quali misurare la sostenibilità dei costi abitativi nel quadro della locazione sociale. Come anticipato, era stato adottato l'approccio che in letteratura prende il nome di *rent-to-income ratio*, in cui viene definita una soglia del rapporto fra costi e reddito al di sopra della quale il locatario è considerato in condizioni di insostenibilità. Le soglie di riferimento a livello internazionale sono stabilite prevalentemente tra il 20% e il 30% del reddito (Chaplin e Freeman 1999, Heylen e Haffner 2013).

L'approccio *rent-to-income* era stato scelto per rispettare quanto richiesto nell'art. 24 c. 3 della l.r. 16/2016 citato in precedenza. Le indicazioni emerse dall'analisi dei contributi teorici, sia in relazione all'applicabilità del metodo che alle sue criticità, erano state tenute in considerazione nel definire gli scenari, che presentano una serie di deviazioni rispetto ai principi standard del metodo.

- L'approccio era stato riadattato alla luce delle specificità che caratterizzano la locazione di alloggi SAP in Lombardia, in particolare:
 - l'estrema fragilità economica degli assegnatari che costituiscono un target molto diverso rispetto alla generalità della popolazione cui fanno riferimento gli studi teorici sul metodo *rent-to-income*;
 - la necessità di adeguarsi alla previsione normativa e utilizzare l'ISE in sostituzione del reddito netto come denominatore del rapporto.
- Inoltre, per limitare gli effetti regressivi dell'approccio, che nella sua applicazione base penalizza i beneficiari economicamente più fragili, le soglie erano state graduate in base alla condizione economica equivalente della famiglia misurata dall'indicatore ISEE.

Gli scenari proposti con la ricerca SOC17002 sono stati riconsiderati alla luce di quanto emerso dalle analisi condotte sulla base dati aggiornata a Ottobre 2019, che consentono una valutazione più precisa delle conseguenze derivanti dall'adozione di un determinato scenario nella misurazione della sostenibilità.

- La base dati aggiornata è completa e comprende anche l'utenza di Aler Milano, particolarmente rilevante dal punto di vista numerico.
- Il valore delle spese reversibili è il saldo richiesto agli assegnatari per l'anno solare di riferimento e non un valore ricavato da acconti mensili che, pur essendo in linea di massima allineati alle spese effettive, presentano in alcuni casi scostamenti di rilievo rispetto a queste ultime⁶.

⁶ Nella ricerca SOC17002 erano stati riportati al valore annuo gli importi degli acconti di Aprile 2018, verificando la tendenziale corrispondenza fra acconti e saldi sui dati relativi all'anno 2016. Per i dettagli sul confronto fra acconti e saldi si rimanda al paragrafo 1.3.2 della ricerca SOC17002.

- Il valore degli indicatori ISE e ISEE è quello effettivamente attribuito alla famiglia e non una sua stima⁷.
- Le analisi sono state impostate tenendo sistematicamente in considerazione le disparità legate al tipo di riscaldamento dell'alloggio, in modo da poter valutare con precisione sin dalle fasi iniziali la portata di tali disparità.

Nel capitolo 2 l'applicazione degli scenari *rent-to-income* alla misurazione della sostenibilità verrà inoltre valutata impiegando la metodologia alternativa del *residual income*.

Gli scenari proposti costituiscono tre possibili orientamenti rispetto alle soglie da adottare al fine di identificare le situazioni in cui i costi locativi non sono sostenibili e intervenire a supporto della famiglia assegnataria. Non vanno considerati come proposte rigide, ma piuttosto come opzioni modellabili a seconda dell'impostazione che si riterrà più coerente con i propri indirizzi di policy e con le risorse disponibili per finanziare eventuali interventi correttivi. Le caratteristiche dei tre scenari sono sintetizzate nella tabella 1.26, mentre la tabella 1.27 ripota il dettaglio delle soglie di sostenibilità per fascia ISEE.

- Scenario A. Rappresenta l'opzione più generosa verso gli assegnatari ma più onerosa per gli enti finanziatori. Le soglie di sostenibilità sono fissate su valori bassi per ridurre al minimo il peso dei costi abitativi sul bilancio familiare. Con soglie basse anche un costo relativamente contenuto può risultare insostenibile consentendo all'assegnatario di candidarsi per un sussidio. Un'impostazione di questo tipo richiede un impegno finanziario più consistente per riuscire a erogare sussidi tendenzialmente generosi a un numero di beneficiari relativamente ampio. I valori delle soglie partono dal 5% per la fascia con ISEE inferiore a 3.000 e crescono di 1 punto percentuale ogni 500 euro di ISEE fino ad arrivare al 30% per la fascia con ISEE superiore a 15.000.
- Scenario B. Rappresenta l'opzione opposta rispetto allo scenario A: meno generosa verso gli assegnatari ma meno onerosa per gli enti finanziatori. Le soglie sono fissate su valori alti e solo le famiglie con elevata incidenza dei costi vengono considerate in condizioni di insostenibilità. I valori partono dal 10% per la fascia con ISEE inferiore a 3.000 e crescono di 0,8 punti percentuali ogni 500 euro di ISEE fino ad arrivare al 30% per la fascia con ISEE superiore a 15.000.
- Scenario C. Rappresenta un compromesso fra le due opzioni precedenti, cercando di conciliare un buon livello di protezione per le fasce più deboli con un minor impegno di risorse per gli enti finanziatori, penalizzando gli assegnatari in condizioni economiche meno critiche. I valori delle soglie partono dal 5% per la fascia con ISEE inferiore a 3.000, crescono inizialmente di 2 punti percentuali ogni 500 euro di ISEE fino al 17% per la fascia con ISEE compreso fra 5.000 e 6.000, e, in seguito, crescono di 1 punto percentuale ogni 500 euro di ISEE fino al 30% per la fascia con ISEE superiore a 12.000.

⁷ Nei dati forniti per la ricerca SOC17002 il valore di ISE e ISEE non era disponibile ed era stato necessario stimarlo.

Tabella 1.26 – Caratteristiche principali dei tre scenari per le soglie di sostenibilità dei costi della locazione sociale

	Caratterizzazione rispetto alle ricadute per gli assegnatari	Impegno economico per gli enti finanziatori	Soglie di sostenibilità
Scenario A	Scenario con progressività semplice delle soglie e valori relativamente bassi	Massimo: è lo scenario economicamente più oneroso	Si parte da un valore del 5% per la fascia con ISEE inferiore a 3.000, poi i valori crescono di 1 punto percentuale ogni 500 euro di ISEE fino al 30% per la fascia con ISEE superiore a 15.000
Scenario B	Scenario con progressività semplice delle soglie e valori relativamente alti	Minimo: prevede un impegno di risorse analogo a quello dello scenario C ed è meno oneroso rispetto allo scenario A	Si parte da un valore del 10% per la fascia con ISEE inferiore a 3.000, poi i valori crescono di 0.8 punti percentuali ogni 500 euro di ISEE fino al 30% per la fascia con ISEE superiore a 15.000
Scenario C	Scenario con progressività differenziata: premiante per le famiglie con ISEE basso e penalizzante per quelle con ISEE alto	Minimo: prevede un impegno di risorse analogo a quello dello scenario B ed è meno oneroso rispetto allo scenario A	Si parte da un valore del 5% per la fascia con ISEE inferiore a 3.000, poi i valori crescono di 2 punti percentuali ogni 500 euro di ISEE fino al 17% per la fascia 5.500-6.000, e di 1 punto percentuale ogni 500 euro di ISEE fino al 30% per la fascia con ISEE superiore a 12.000

Fonte: Politecnico di Milano

Tabella 1.27 - Valori per classe ISEE delle soglie di sostenibilità nei tre scenari

	Scenario A	Scenario B	Scenario C
<= 3000	5%	10,0%	5%
3000 - 3500	6%	10,8%	7%
3500 - 4000	7%	11,6%	9%
4000 - 4500	8%	12,4%	11%
4500 - 5000	9%	13,2%	13%
5000 - 5500	10%	14,0%	15%
5500 - 6000	11%	14,8%	17%
6000 - 6500	12%	15,6%	18%
6500 - 7000	13%	16,4%	19%
7000 - 7500	14%	17,2%	20%
7500 - 8000	15%	18,0%	21%
8000 - 8500	16%	18,8%	22%
8500 - 9000	17%	19,6%	23%

9000 - 9500	18%	20,4%	24%
9500 - 10000	19%	21,2%	25%
10000 - 10500	20%	22,0%	26%
10500 - 11000	21%	22,8%	27%
11000 - 11500	22%	23,6%	28%
11500 - 12000	23%	24,4%	29%
12000 - 12500	24%	25,2%	30%
12500 - 13000	25%	26,0%	30%
13000 - 13500	26%	26,8%	30%
13500 - 14000	27%	27,6%	30%
14000 - 14500	28%	28,4%	30%
14500 - 15000	29%	29,2%	30%
> 15000	30%	30,0%	30%

Fonte: Politecnico di Milano

Nel confronto fra i tre scenari sono state considerate due opzioni per i costi locativi degli assegnatari con riscaldamento autonomo.

- Costi senza imputazione della spesa per il riscaldamento. Rappresenta l'opzione base adottata nei paragrafi precedenti che risulta però problematica nella valutazione della sostenibilità. La criticità, come anticipato, deriva dal fatto che con impianto autonomo la spesa per il riscaldamento non rientra fra i servizi a rimborso e ciò comporta una sottostima dell'incidenza effettiva dei costi sulla condizione economica.
- Costi determinati attribuendo alle famiglie in alloggi con impianto autonomo un valore ipotetico di spesa per il riscaldamento, definito riscaldamento imputato. Per superare i problemi derivanti dalla mancata contabilizzazione delle spese di riscaldamento dei nuclei con impianto autonomo si è scelto di imputare a questi ultimi un valore ipotetico di spesa. Il valore imputato è la differenza fra la spesa media delle famiglie con impianto centralizzato e quella dei nuclei con impianto autonomo, calcolata distinguendo rispetto a UOG e superficie dell'alloggio. I valori imputati sono riportati nella tabella 1.28. La scelta di imputare una spesa teorica sconta una serie di limiti: l'intera differenza nelle spese di assegnatari con riscaldamento diverso è attribuita alla tipologia di impianto; viene assegnato il medesimo valore a tutti i nuclei che condividono UOG e superficie dell'alloggio; non vengono considerate eventuali economie gestionali che il singolo assegnatario può realizzare disponendo di un impianto autonomo. Questi aspetti vanno considerati nell'interpretazione dei risultati, ma l'imputazione consente di arginare il problema indubbiamente più rilevante delle distorsioni causate dall'esclusione del riscaldamento nella valutazione della sostenibilità per gli assegnatari con impianto autonomo. Va però specificato che, mentre in un contesto di ricerca la semplificazione adottata si può ritenere accettabile, nel caso in cui si decidesse di imputare la spesa per determinare l'entità di eventuali sussidi, andrebbe richiesta agli assegnatari la documentazione delle spese di riscaldamento effettivamente sostenute.

Tabella 1.28 – Valori mensili della spesa imputata alle famiglie con riscaldamento autonomo

UOG	Superficie (mq)	Spesa media mensile con riscaldamento centralizzato (A)	Spesa media mensile con riscaldamento autonomo (B)	Spesa imputata mensile (A - B)
MI	<= 40	92,7 €	28,6 €	64,1 €
	40 - 60	113,3 €	45,9 €	67,3 €
	60 - 80	140,1 €	68,2 €	71,9 €
	> 80	171,8 €	82,2 €	89,6 €
SO	<= 40	72,0 €	46,8 €	25,2 €
	40 - 60	90,6 €	70,8 €	19,8 €
	60 - 80	120,5 €	71,0 €	49,5 €
	> 80	159,3 €	72,1 €	87,2 €
BS	<= 40	63,9 €	11,4 €	52,5 €
	40 - 60	85,0 €	8,3 €	76,7 €
	60 - 80	105,4 €	9,8 €	95,7 €
	> 80	135,4 €	13,6 €	121,7 €
CO	<= 40	56,9 €	14,5 €	42,5 €
	40 - 60	87,4 €	17,7 €	69,7 €
	60 - 80	121,4 €	25,6 €	95,8 €
	> 80	142,6 €	33,3 €	109,3 €
PV	<= 40	80,5 €	31,1 €	49,4 €
	40 - 60	87,9 €	34,0 €	53,9 €
	60 - 80	128,1 €	39,7 €	88,3 €
	> 80	146,1 €	53,2 €	93,0 €
LO	<= 40	99,1 €	27,6 €	71,5 €
	40 - 60	108,7 €	34,6 €	74,1 €
	60 - 80	163,1 €	57,4 €	105,7 €
	> 80	60,2 €	74,9 €	n.d.

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Per quantificare l'impatto sull'utenza e l'impegno economico degli interventi di sostegno negli scenari proposti, sono stati calcolati i valori di tre variabili per ciascuna tipologia di riscaldamento, distinguendo i nuclei rispetto alla fascia ISEE di appartenenza.

- Famiglie con costi locativi non sostenibili. Sono i nuclei con incidenza dei costi sull'ISE superiore alla soglia di sostenibilità. La loro numerosità è riportata nella tabella 1.29, distinguendo rispetto alle quattro fasce ISEE utilizzate in precedenza e al tipo di riscaldamento, mentre il dettaglio per le fasce ISEE impiegate nella definizione delle soglie è riportato nella tabella C.1 dell'appendice C. La numerosità è indicata sia in termini assoluti che come quota percentuale di famiglie con costi non sostenibili sul totale delle famiglie nelle medesime condizioni economiche e con la stessa tipologia di riscaldamento.
- Distanza dalla soglia di sostenibilità. Questo valore è calcolato per le famiglie con costi non sostenibili come differenza fra l'importo annuo effettivamente speso per la casa e il costo

abitativo corrispondente alla soglia di sostenibilità, che nell'approccio *rent-to-income* rappresenta il massimo che la famiglia può spendere per la casa. La differenza è quindi l'importo speso annualmente oltre le possibilità economiche del nucleo, oppure, in alternativa, il valore monetario di un sussidio finalizzato a ricondurre i costi su un livello sostenibile. I valori medi delle distanze sono riportati nelle tabelle 1.30 e C.2, sempre distinguendo per fascia ISEE e tipo di riscaldamento.

- Risorse necessarie per riportare i costi locativi a un livello sostenibile. La variabile è calcolata sommando la distanza dalla soglia di sostenibilità di tutte le famiglie con costi insostenibili. Rappresenta l'ammontare teorico delle risorse necessarie per coprire con un sussidio l'intera differenza fra costo effettivo e costo sostenibile per tutti i nuclei in condizione di insostenibilità. Va specificato che i valori della variabile sono utili per confrontare i tre scenari dal punto vista dell'impegno finanziario richiesto ai finanziatori degli interventi, mentre non è corretto considerarli una stima della spesa per due ragioni:
 - I valori sono calcolati considerando solamente le sei UOG con informazione completa sul tipo di riscaldamento;
 - l'ammontare effettivo della spesa è legato alle caratteristiche degli interventi effettivamente messi in campo, derivanti da orientamenti di policy e disponibilità finanziarie che non è possibile considerare nell'ambito di questo lavoro.

L'utilità della variabile risiede quindi nel confronto fra gli scenari a livello teorico per quantificare il volume di risorse derivante dalla scelta di una determinata impostazione. Per questi motivi nelle tabelle 1.31 e C.3 non viene presentato l'effettivo valore assoluto della variabile ma altre due quantità.

- L'ammontare di risorse espresso ponendo uguale a 100 il valore dello scenario A per ciascuna categoria definita dall'incrocio fra tipo di riscaldamento e fascia ISEE. Di conseguenza i valori sono sempre uguali a 100 per lo scenario A, mentre quelli degli scenari B e C indicano se le risorse necessarie sono inferiori a quello dello scenario A, in caso di valori minori di 100, oppure se sono superiori, in caso di valori maggiori di 100.
- La quota percentuale di risorse destinata alle diverse fasce ISEE in ciascuno dei tre scenari.

La figura 1.27 offre una rappresentazione grafica della variabile sia in termini assoluti che percentuali per fascia ISEE⁸.

⁸ I valori assoluti rappresentati nel grafico sono quelli effettivi, in modo da rispettare la proporzionalità nelle diverse fasce ISEE, ma non ne viene indicato il valore numerico che non è necessario per confrontare gli scenari.

Tabella 1.29 – Numero di famiglie con costi locativi non sostenibili nei tre scenari per classe ISEE e tipo di riscaldamento. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi (valori assoluti e % sul totale delle famiglie nelle stesse condizioni)

	Autonomo senza imputazione spesa		Autonomo con imputazione spesa		Centralizzato	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
<i>Scenario A</i>						
<= 3.000	4.754	99,5%	4.181	100,0%	6.888	100,0%
3.000 - 6.000	2.283	85,7%	2.593	99,3%	5.302	98,9%
6.000 - 10.000	1.567	44,6%	2.721	78,8%	5.284	77,7%
> 10.000	215	4,0%	673	12,9%	1.217	10,4%
Totale	8.819	54,2%	10.168	65,7%	18.691	60,7%
<i>Scenario B</i>						
<= 3.000	4.664	97,7%	4.181	100,0%	6.879	99,9%
3.000 - 6.000	1.817	68,2%	2.502	95,8%	5.094	95,0%
6.000 - 10.000	1.030	29,3%	2.306	66,8%	4.395	64,7%
> 10.000	156	2,9%	554	10,6%	1.001	8,5%
Totale	7.667	47,1%	9.543	61,7%	17.369	56,4%
<i>Scenario C</i>						
<= 3.000	4.754	99,5%	4.181	100,0%	6.888	100,0%
3.000 - 6.000	1.827	68,6%	2.467	94,4%	5.040	94,0%
6.000 - 10.000	684	19,5%	1.853	53,6%	3.429	50,4%
> 10.000	70	1,3%	330	6,3%	630	5,4%
Totale	7.335	45,1%	8.831	57,1%	15.987	51,9%

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Tabella 1.30 – Distanza dalla soglia di sostenibilità: valori medi nei tre scenari per classe ISEE e tipo di riscaldamento. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi (valori in euro)

	Autonomo senza imputazione spesa		Autonomo con imputazione spesa		Centralizzato	
<i>Scenario A</i>						
<= 3.000		1.411 €		2.318 €		2.283 €
3.000 - 6.000		1.030 €		1.804 €		1.818 €
6.000 - 10.000		790 €		1.244 €		1.185 €
> 10.000		647 €		837 €		932 €
Totale		1.170 €		1.801 €		1.743 €
<i>Scenario B</i>						
<= 3.000		1.370 €		2.243 €		2.205 €
3.000 - 6.000		856 €		1.466 €		1.504 €
6.000 - 10.000		736 €		1.049 €		1.018 €
> 10.000		612 €		782 €		921 €
Totale		1.131 €		1.666 €		1.613 €
<i>Scenario C</i>						
<= 3.000		1.411 €		2.318 €		2.283 €
3.000 - 6.000		913 €		1.525 €		1.561 €

6.000 - 10.000	698 €	913 €	920 €
> 10.000	557 €	641 €	863 €
Totale	1.197 €	1.739 €	1.694 €

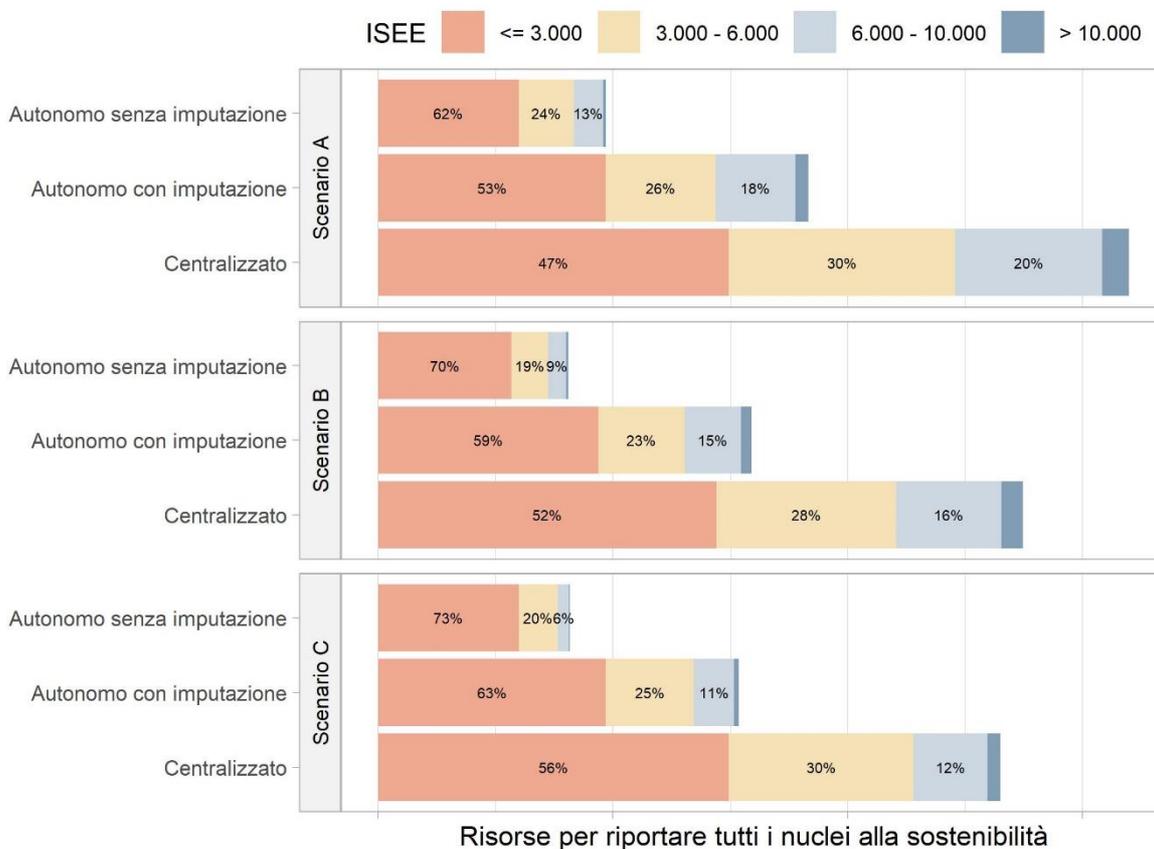
Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Tabella 1.31 – Risorse economiche necessarie per riportare alla soglia di sostenibilità tutte le famiglie con costi non sostenibili nei tre scenari per classe ISEE e tipo di riscaldamento. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi (valori assoluti con base scenario A = 100 e % per fascia ISEE)

	Autonomo senza imputazione spesa		Autonomo con imputazione spesa		Centralizzato	
	v. a. (base Scenario A = 100)	% per fascia ISEE	v. a. (base Scenario A = 100)	% per fascia ISEE	v. a. (base Scenario A = 100)	% per fascia ISEE
<i>Scenario A</i>						
<= 3.000	100,0	61,6%	100,0	52,9%	100,0	46,7%
3.000 - 6.000	100,0	24,2%	100,0	25,5%	100,0	30,1%
6.000 - 10.000	100,0	12,7%	100,0	18,5%	100,0	19,6%
> 10.000	100,0	1,4%	100,0	3,1%	100,0	3,5%
Totale	100,0	100,0%	100,0	100,0%	100,0	100,0%
<i>Scenario B</i>						
<= 3.000	95,0	70,2%	96,8	59,0%	96,4	52,5%
3.000 - 6.000	66,2	19,2%	78,4	23,1%	79,5	27,9%
6.000 - 10.000	61,3	9,4%	71,4	15,2%	71,4	16,3%
> 10.000	68,7	1,2%	76,9	2,7%	81,3	3,4%
Totale	83,3	100,0%	86,8	100,0%	85,9	100,0%
<i>Scenario C</i>						
<= 3.000	100,0	73,3%	100,0	63,1%	100,0	56,4%
3.000 - 6.000	70,9	20,4%	80,5	24,5%	81,6	29,7%
6.000 - 10.000	38,5	5,8%	50,0	11,0%	50,4	11,9%
> 10.000	28,1	0,5%	37,6	1,4%	48,0	2,1%
Totale	84,1	100,0%	83,8	100,0%	82,9	100,0%

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura 1.27 – Risorse economiche necessarie per riportare alla soglia di sostenibilità tutte le famiglie con costi non sostenibili nei tre scenari per classe ISEE e tipo di riscaldamento. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi (valori assoluti e % per fascia ISEE)



Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Le tabelle da 1.29 a 1.31 e la figura 1.27 consentono di quantificare l’impatto dell’imputazione sul quadro di sostenibilità dei costi per le famiglie con riscaldamento autonomo. I nuclei con un livello di spesa che supera la soglia di sostenibilità passano dal 54% al 66% nello scenario A, dal 47% al 62% nel B e dal 45% al 57% nel C. La distanza media dalla sostenibilità sale da 1.170 euro a 1.801 euro nell’opzione A, da 1.131 a 1.666 nella B e da 1.197 a 1.739 nella C. Considerando le fasce ISEE, emerge come la quota di famiglie con costi non sostenibili faccia registrare gli incrementi maggiori nelle classi medio-alte, mentre la distanza dalla soglia di sostenibilità aumenta in modo più rilevante nelle fasce con ISEE basso. Anche rispetto all’impegno richiesto per riportare gli assegnatari alla sostenibilità, la scelta di imputare la spesa per il riscaldamento comporta un incremento rilevante delle risorse necessarie al finanziamento degli interventi.

L’impiego dei valori con riscaldamento imputato permette una valutazione più realistica del peso e della sostenibilità dei costi per le famiglie con impianto autonomo, che risulta particolarmente utile per il confronto fra gli scenari⁹. Va però precisato che le semplificazioni adottate nell’imputazione non

⁹ Nel seguito il riferimento alle famiglie con impianto autonomo sarà sempre al caso con riscaldamento imputato.

consentono un confronto con la situazione dei nuclei in alloggi con impianto centralizzato per i quali i valori delle spese sono effettivi e non teorici.

Per caratterizzare in modo efficace i tre scenari proposti dal punto di vista dell'impatto sugli assegnatari e dell'impegno richiesto da interventi a sostegno delle famiglie in condizioni di insostenibilità, è utile articolare l'analisi rispetto alla fascia ISEE.

Nella prima fascia, quella con ISEE fino a 3.000 euro, la sostenibilità è critica a prescindere dalla soglia adottata. L'estrema fragilità economica degli assegnatari che vi appartengono rende infatti problematici anche costi di importo contenuto. In tutti e tre gli scenari la quota di famiglie con costi non sostenibili è pari al 100%. La distanza dalla soglia di sostenibilità negli scenari A e C, dove il valore è del 5%, è 2.318 euro annui per le famiglie con autonomo e 2.283 per quelle con centralizzato, mentre nello scenario B, che parte da una soglia del 10%, i valori si riducono a circa 2.243 e 2.205 euro. In questa prima fascia una modifica dei valori di soglia non incide in misura rilevante sul numero di assegnatari a rischio, ma può aumentare o ridurre la distanza dai livelli di sostenibilità e, come conseguenza, l'importo dei sussidi destinati alle famiglie con costi insostenibili. Dal punto di vista della distribuzione delle risorse, lo scenario che premia maggiormente gli assegnatari della fascia è il C con una quota pari al 63% in caso di impianto autonomo e al 56% in caso di centralizzato, mentre nello scenario B i valori scendono a 59% e 53%, e nello scenario A, il più penalizzante, a 53% e 47%.

Nella fascia 3.000-6.000 la quota di assegnatari con costi non sostenibili si mantiene vicina alla totalità per le due tipologie di riscaldamento solamente nello scenario A e scende al 95% circa nel B e al 94% nel C. La distanza dalla sostenibilità nell'opzione A è 1.804 euro per l'autonomo e 1.818 per il centralizzato. Per le altre due opzioni si osserva una riduzione della distanza: nella B i valori sono 1.466 e 1.594 euro, e nella C 1.525 e 1.561. Negli scenari A e C la quota di risorse destinata alla fascia è pari al 25% circa in caso di impianto autonomo e al 30% con centralizzato, mentre nell'opzione B le quote risultano leggermente inferiori: 23% e 28%.

Nella terza fascia ISEE, dove si collocano nuclei con indicatore compreso fra 6.000 e 10.000, la percentuale di famiglie con costi non sostenibili è massima nello scenario A (79% per l'autonomo e 78% per il centralizzato), si riduce passando all'opzione B (67% e 65%) e cala decisamente nello scenario C (54% e 50%). La distanza dalla soglia di sostenibilità presenta un andamento analogo: nello scenario A i valori sono 1.244 e 1.185 euro, nel B 1.049 e 1.018 euro, e nel C 913 e 920 euro. Lo scenario A è l'opzione più premiante per gli assegnatari di questa fascia a cui assegna una quota di risorse di poco inferiore al 20% per entrambe le tipologie di riscaldamento, mentre la scelta più penalizzante è la C con risorse di poco superiori al 10%.

Nella fascia con ISEE oltre 10.000 si registrano tendenze simili a quella osservate nella fascia precedente, anche se i valori sono diversi. La quota di nuclei con costi insostenibili scende passando dallo scenario A (13% per l'autonomo e 10% per il centralizzato), al B (11% e 9%) e soprattutto al C (6% e 5%). Le distanze dalla soglia sono 837 e 932 euro nell'opzione A, 782 e 921 euro nella B, 641 e 863 nella C. Nessuno dei tre scenari è particolarmente premiante con quest'ultima fascia in termini di risorse destinate e le quote dell'opzione C risultano particolarmente basse: 1,4% e 2,1%.

Considerando le risorse necessarie per ricondurre alla sopportabilità dei costi tutti i nuclei con livelli di spesa non sostenibili, lo scenario A rappresenta la scelta maggiormente onerosa, mentre l'adozione delle soglie associate alle opzioni B e C richiede un impegno economico minore. Fatti 100 i valori per lo scenario A, in caso di riscaldamento autonomo si scende a 87 per il B e a 84 per il C, con impianto centralizzato a 86 e 83.

In sintesi, le caratteristiche rilevanti dei tre scenari sono le seguenti.

- Lo scenario A è complessivamente il più generoso per i beneficiari e assegna risorse anche a molte famiglie della fascia ISEE 6.000-10.000. Il prezzo di una copertura così estesa è il notevole impegno economico necessario per il finanziamento degli interventi.
- Lo scenario B consente un minor impegno economico, ma la riduzione della spesa, a causa dei valori relativamente elevati delle soglie di partenza e del loro incremento di tipo lineare, penalizza le famiglie economicamente più fragili.
- Lo scenario C rappresenta un compromesso fra le prime due opzioni. I valori di partenza delle soglie sono contenuti in modo da sostenere le fasce più deboli. L'incremento dei valori è però inizialmente più marcato, 2 punti percentuali ogni 500 euro di ISEE, e solamente da 6.000 in poi le soglie crescono di 1 punto percentuale. Inoltre, il limite di 30% è applicato a partire da un ISEE di 12.000 e non di 15.000. In questo modo è possibile coniugare tutela delle fasce deboli e contenimento della spesa: pur essendo lo scenario che comporta il minor impegno economico complessivo, assicura una protezione degli assegnatari con ISEE basso in linea con quella offerta dallo scenario A, al prezzo di una penalizzazione dei nuclei con ISEE più elevato.

Le conclusioni a cui conduce l'analisi degli scenari proposti sono in linea con quanto emerso nell'ambito della ricerca SOC17002, anche se, a causa di una diversa impostazione del percorso di analisi, e di un target in parte differente, un raffronto diretto fra gli esiti dei due lavori non è possibile¹⁰. Rimane in ogni caso valido quanto affermato nelle conclusioni della ricerca SOC17002: un'impostazione delle soglie modellata su quella dell'opzione C appare la scelta più adeguata per convogliare le risorse verso gli assegnatari con bisogno maggiore. Nel paragrafo 1.5 è infatti emersa in modo chiaro la necessità di privilegiare la tutela delle fasce economicamente fragili, alla luce del fatto che l'unica condizione in grado di influenzare realmente il peso dei costi è lo status economico. La protezione degli assegnatari più deboli è inoltre compatibile con il contenimento della spesa, a patto di calibrare efficacemente la distribuzione delle risorse.

¹⁰ La differenza è dovuta principalmente all'assenza dei dati relativi alla UOG di Milano dal campo di analisi della SOC17002.

CAPITOLO 2

La sostenibilità della locazione sociale misurata considerando il *residual income*

Il capitolo presenta gli aspetti metodologici e l'applicazione al caso dell'utenza Aler di un approccio alla valutazione della sostenibilità basato sul concetto di *residual income*. Questa metodologia consente di superare alcune criticità che caratterizzano l'impostazione basata sul *rent-to-income ratio* da cui derivano le soglie presentate nel capitolo 1.

Il metodo *rent-to-income* risulta infatti di facile applicazione e costituisce l'approccio tradizionalmente adottato nella valutazione della sostenibilità, collocandosi nel solco di prassi consolidate rispetto alla progettazione degli interventi di politica pubblica. Presenta però alcune criticità che vanno tenute in considerazione:

- l'utilizzo di un'unica soglia ha effetti regressivi e comporta maggiori vantaggi per i beneficiari con redditi più alti (Hui 2001);
- una singola soglia di riferimento, non solo non tiene conto dei diversi livelli di reddito, ma non tiene conto nemmeno dei diversi tipi di famiglia: famiglie differenti possono avere profili di bisogno/consumo ed economie di scala alquanto difformi (Chaplin e Freeman 1999, Hulchanski 1995);
- non fornisce alcuna informazione su cosa avviene in termini assoluti, né in merito al reddito né in merito ai consumi abitativi (Chaplin e Freeman 1999).

Nei tre scenari proposti si è scelto di graduare le soglie di sostenibilità per fasce ISEE, in modo da ovviare almeno in parte alle prime due criticità. Rimane però aperta la questione segnalata al terzo punto: l'incapacità del metodo *rent-to-income* di inquadrare la sostenibilità considerando il valore assoluto dei redditi e capire se, dopo aver sostenuto i costi abitativi, alla famiglia rimangono risorse monetarie sufficienti per soddisfare gli altri bisogni essenziali. Una possibile soluzione al problema consiste nell'adozione di un approccio alternativo, denominato *residual income*, che prevede la misurazione della sostenibilità in termini assoluti, considerando l'ammontare di reddito che resta a disposizione della famiglia per soddisfare una serie di bisogni ritenuti essenziali, una volta speso quanto necessario a garantirsi un'abitazione (Heylen e Haffner 2013).

Considerati limiti e potenzialità dei due approcci, uno degli obiettivi del percorso di ricerca è validare le soglie di sostenibilità base calcolate con metodologia *rent-to-income* utilizzando i principi del *residual income*. Va però sottolineato come la finalità non sia proporre una sostituzione del primo

metodo col secondo. Questa strada appare infatti difficilmente percorribile, in particolare per due ragioni:

- l'applicazione sistematica e reiterata del solo *residual income* risulta particolarmente complessa,
- le previsioni normative sulla misurazione della sostenibilità rimandano in modo esplicito ad un'impostazione *rent-to-income*.

Ciò che a nostro avviso sarebbe auspicabile è l'integrazione dei due metodi. In una prospettiva integrata si potrebbe affinare la capacità del metodo *rent-to-income* di individuare le situazioni a rischio insostenibilità. Inoltre, sarebbe possibile quantificare con maggior precisione l'intensità dello stato di bisogno, favorendo un dimensionamento più corretto dei sussidi e, di conseguenza, una distribuzione più equa delle risorse. Nell'attuale quadro di ridotta disponibilità finanziaria, una miglior targettizzazione dei fondi appare cruciale per evitare di sostenere famiglie con bisogno contenuto o assente, sottraendo risorse agli assegnatari in condizioni di reale difficoltà.

2.1. il *residual income* come metodo alternativo per valutare la sostenibilità

La valutazione della sostenibilità attraverso una metodologia ispirata al *residual income* si articola una serie di passaggi.

- Vengono innanzitutto individuati dei panieri teorici, specifici per tipologia familiare e contesto socio-economico, composti da beni e servizi essenziali, ad esclusione dell'affitto e dei servizi legati all'abitazione.
- A ciascun paniere individuato viene attribuito un valore monetario. Il valore dei panieri è differenziato a seconda dei prezzi nel territorio considerato e della composizione del nucleo familiare.
- Dal reddito netto della famiglia vengono sottratti i costi abitativi: canone d'affitto e spese condominiali.
- La porzione di reddito netto che rimane a disposizione dopo aver sottratto i costi abitativi viene infine confrontata con il valore del paniere specifico per il nucleo in questione. Se il reddito residuo è superiore al valore del paniere i costi abitativi si considerano sostenibili. Se, al contrario, il reddito rimanente è inferiore al valore del paniere, i costi sono considerati insostenibili perché non lasciano alla famiglia le risorse monetarie necessarie per l'acquisto dei beni e servizi extra-abitativi ritenuti essenziali.

Per applicare il *residual income* al caso in esame, è stato necessario recuperare informazioni aggiuntive rispetto a quelle contenute nella base dati fornita, nello specifico:

- i valori dei panieri impiegati da Istat nella definizione delle soglie di povertà assoluta per le diverse tipologie familiari;
- gli importi delle spese abitative per tipologia familiare rilevate dall'indagine Istat sulla spesa delle famiglie.

In figura 2.1 è rappresentata un'esemplificazione introduttiva su come sia possibile valutare la sostenibilità dei costi abitativi impiegando il metodo del *residual income*. L'esempio fa riferimento a due famiglie fittizie, denominate famiglia A e famiglia B, entrambe con quattro componenti (due adulti e due minori), residenti in appartamento in un comune del Nord Italia con oltre 250mila abitanti.

Il valore monetario del paniere di beni e servizi essenziali non abitativi per le famiglie in questione è calcolato come differenza fra due quantità.

- Il valore del paniere complessivo di beni e servizi essenziali, che corrisponde alla soglia Istat di povertà assoluta (riquadro 1). Per una famiglia con due adulti e due minori residente in un comune del Nord Italia con oltre 250mila abitanti l'importo è di 1.644 euro mensili.
- Il valore medio delle spese abitative per un nucleo con le medesime caratteristiche, che si può ricavare dai dati Istat sulla spesa delle famiglie ed è pari a 849 euro mensili (riquadro 2).

Il paniere di beni e servizi essenziali non abitativi per le due famiglie ha quindi un valore mensile di 785 euro (riquadro 3). Se il *residual income* della famiglia è superiore a questo valore i costi abitativi sono sostenibili, in caso contrario non lo sono.

La famiglia A dell'esempio ha un reddito netto mensile di 1.900 euro e spese abitative di 800 euro, il suo *residual income* è quindi 1.100 euro e le spese si possono considerare sostenibili. La famiglia B ha un reddito netto di 1.400 euro e spese abitative di 750 euro; il suo *residual income* è quindi pari a 650 euro. In questo secondo caso le spese non sono sostenibili, perché la parte di reddito che rimane a disposizione della famiglia dopo aver sostenuto i costi legati alla casa non consente l'acquisto del paniere di beni e servizi extra-abitativi essenziali.

Figura 2.1 – Esempio di valutazione della sostenibilità dei costi abitativi attraverso il metodo del residual income

Famiglia A**1****Paniere di beni e servizi essenziali**

Fonte dati:
Soglie Istat di
povertà assoluta

Valore per famiglia con
due adulti e due minori,
residente in
appartamento, in un
grande comune:

1.644 euro**2****Spese abitative**

Fonte dati:
Indagine Istat sulle
spese delle famiglie

Valore per famiglia con
due adulti e due minori,
residente in
appartamento, in un
grande comune:

849 euro**Costi sostenibili****3****Paniere di beni e servizi essenziali non abitativi**

Valore per famiglia con
due adulti e due minori,
residente in
appartamento in un
grande comune

785 euro**Costi non sostenibili****Famiglia B**

2.2. Le soglie di povertà assoluta Istat per tipologia familiare e comune di residenza

Le soglie di povertà assoluta Istat rappresentano il valore monetario, a prezzi correnti, del paniere di beni e servizi considerati essenziali per ciascuna famiglia, definita in base all'età dei componenti, alla ripartizione geografica e alla tipologia del comune di residenza. Una famiglia è considerata povera in senso assoluto se sostiene una spesa mensile per consumi pari o inferiore al valore monetario della rispettiva soglia.

I valori delle soglie per le diverse tipologie familiari, definite dalle combinazioni del numero di componenti per fascia d'età e distinte sia per ripartizione geografica che per dimensione del comune di residenza, sono diffuse da Istat attraverso una pagina del proprio portale web. Per ottenere i valori è necessario specificare una serie di parametri:

- il numero di componenti, articolato in sei fasce d'età (0-3, 4-10, 11-17, 18-59, 60-74, 75 e più);
- la ripartizione geografica di residenza della famiglia, articolata in Nord, Centro e Mezzogiorno;
- la tipologia di comune, articolata in area metropolitana (più di 250.000 abitanti), grande comune (da 50.000 a 250.000 abitanti)¹¹ e piccolo comune (meno di 50.000 abitanti).

La pagina web del portale Istat è stata interrogata ricorsivamente, impiegando una procedura automatizzata in linguaggio R, per poter inserire i parametri necessari a ottenere le soglie per la ripartizione geografica del Nord Italia. Complessivamente, sono stati scaricati 41.607 valori.

I principali indici statistici e i boxplot delle distribuzioni per i valori scaricati sono riportati nella tabella 2.1 e nella figura 2.2, distinguendo per numero di componenti e tipo di comune. Tabella e grafico mostrano due tendenze evidenti per i valori delle soglie di povertà.

- La soglia aumenta quando crescono i componenti, a causa delle risorse aggiuntive necessarie per soddisfare i bisogni di un numero maggiore di persone.
- Le soglie si alzano all'aumentare della dimensione demografica del comune, a causa del maggior costo della vita nei grandi centri urbani.

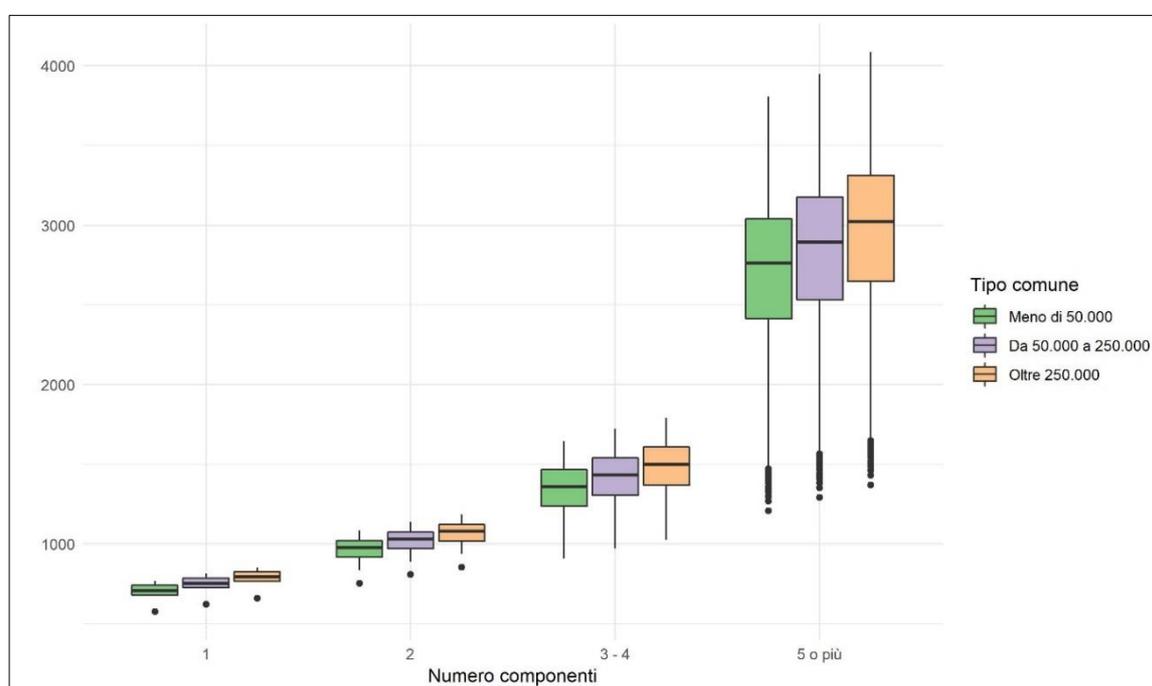
¹¹ Tutti comuni confinanti con aree metropolitane sono considerati grandi comuni a prescindere dal numero di abitanti.

Tabella 2.1 – Minimo, primo quartile, media, mediana, terzo quartile, massimo delle soglie di povertà assoluta Istat per numero di componenti del nucleo familiare e tipo di comune

		Minimo	1° quartile	Media	Mediana	3° quartile	Massimo
1 componente	Oltre 250.000	661 €	766 €	782 €	793 €	827 €	853 €
	Da 50.000 a 250.000	621 €	727 €	743 €	753 €	787 €	813 €
	Meno di 50.000	576 €	681 €	697 €	708 €	742 €	768 €
	Totale	576 €	702 €	741 €	755 €	792 €	853 €
2 componenti	Oltre 250.000	855 €	1.018 €	1.062 €	1.080 €	1.123 €	1.185 €
	Da 50.000 a 250.000	808 €	970 €	1.014 €	1.033 €	1.075 €	1.138 €
	Meno di 50.000	754 €	916 €	960 €	979 €	1.021 €	1.084 €
	Totale	754 €	959 €	1.012 €	1.021 €	1.080 €	1.185 €
3 o 4 componenti	Oltre 250.000	1.027 €	1.370 €	1.486 €	1.500 €	1.607 €	1.789 €
	Da 50.000 a 250.000	972 €	1.308 €	1.422 €	1.433 €	1.540 €	1.721 €
	Meno di 50.000	911 €	1.239 €	1.351 €	1.359 €	1.465 €	1.647 €
	Totale	911 €	1.302 €	1.420 €	1.430 €	1.546 €	1.789 €
5 o più componenti	Oltre 250.000	1.371 €	2.649 €	2.957 €	3.022 €	3.312 €	4.087 €
	Da 50.000 a 250.000	1.292 €	2.532 €	2.832 €	2.894 €	3.176 €	3.947 €
	Meno di 50.000	1.208 €	2.412 €	2.705 €	2.762 €	3.038 €	3.805 €
	Totale	1.208 €	2.521 €	2.831 €	2.886 €	3.181 €	4.087 €

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Istat

Figura 2.2 – Boxplot soglie di povertà assoluta Istat per numero di componenti del nucleo familiare e tipo di comune



Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Istat

2.3. Le spese abitative per tipologia familiare

Una volta ottenute le soglie di povertà assoluta, è necessario calcolare le spese abitative in modo da ottenere, per differenza, il valore del paniere di beni e servizi extra-abitativi essenziali con cui confrontare il *residual income* dei nuclei familiari e valutare la sostenibilità.

I valori si possono ricavare dall'indagine Istat sulla spesa per consumi delle famiglie. L'indagine rileva i comportamenti di spesa delle famiglie residenti in Italia e rappresenta la base informativa per le stime ufficiali della povertà assoluta e relativa nel nostro paese. Oggetto della rilevazione sono tutte le spese sostenute dalle famiglie per acquistare beni e servizi destinati al consumo familiare. In tale definizione rientrano anche i beni provenienti dal proprio orto o dalla propria azienda agricola direttamente consumati dalla famiglia o regalati, i beni e servizi forniti dal datore di lavoro ai dipendenti a titolo di salario o per prestazioni di servizio, gli affitti stimati delle abitazioni occupate dai proprietari o godute a titolo gratuito denominati affitti figurativi. Ogni altra spesa effettuata dalla famiglia per scopo diverso dal consumo è esclusa dalla rilevazione.

I dati a uso pubblico dell'indagine sulla spesa non contengono l'informazione sulla dimensione del comune di residenza della famiglia. Come mostrato, i valori delle soglie di povertà risultano però sensibilmente diversi a seconda della tipologia comunale e, di conseguenza, questa informazione è di fondamentale importanza per la corretta applicazione della metodologia. Per ottenerla è stato necessario formulare una richiesta dei dati elementari nel formato riservato agli enti di ricerca.

La base dati fornita contiene informazioni sulla spesa di 16.946 famiglie. Per poterla integrare con i valori delle soglie di povertà, sono state considerate solamente le famiglie residenti nel Nord Italia: 4.314 nel Nord-ovest e 3.423 nel Nord-est per un totale di 7.737 nuclei. Le loro caratteristiche sono presentate nella tabella 2.2. La distribuzione per regione di residenza riflette la dimensione demografica dei territori considerati con una netta prevalenza della Lombardia (36%), seguita da Veneto, Piemonte ed Emilia – Romagna (16%). La tipologia comunale più diffusa sono i comuni con meno di 50.000 residenti con una quota pari al 57%, nei comuni con oltre 50.000 residenti e nelle cinture delle aree metropolitane risiede il 29% circa delle famiglie, mentre nei quattro centri delle aree metropolitane (Milano, Torino, Bologna e Venezia) il 15% circa. Le famiglie in condizione di povertà assoluta costituiscono il 5% del totale. Circa 3 famiglie su 4 sono proprietarie dell'alloggio in cui risiedono e solo il 18% circa vive in affitto. Rispetto al tipo di abitazione, infine, prevalgono gli appartamenti collocati in edifici di grosse dimensioni (32%) e le ville plurifamiliari (29%), mentre sono meno diffusi gli appartamenti in edifici piccoli (22%) e le ville unifamiliari (16%).

Tabella 2.2 – Famiglie per regione di residenza, tipo di Comune, condizione di povertà assoluta, titolo di godimento dell’abitazione e tipo di abitazione. Nord-ovest e Nord-est. Anno 2017

<i>Regione</i>	Numerosità nel campione	Numerosità nell’universo (Nord Italia)	% nell’universo (Nord Italia)
Piemonte	1.006	2.006.364	16,3%
Valle d’Aosta	467	60.907	0,5%
Lombardia	2.039	4.430.809	35,9%
Trentino-Alto Adige	727	452.272	3,7%
Veneto	1.113	2.063.174	16,7%
Friuli-Venezia Giulia	562	559.219	4,5%
Liguria	802	770.681	6,2%
Emilia-Romagna	1.021	1.995.046	16,2%
Totale	7.737	12.338.472	100,0%
<i>Tipo di comune</i>			
Centro area metropolitana	1.141	1.799.199	14,6%
Periferia area metropolitana e comuni oltre 50.000	2.190	3.560.081	28,9%
Altri comuni fino a 50.000	4.406	6.979.192	56,6%
Totale	7.737	12.338.472	100,0%
<i>Povertà assoluta</i>			
Famiglie non povere	7.334	11.677.420	94,6%
Famiglie povere	403	661.052	5,4%
Totale	7.737	12.338.472	100,0%
<i>Titolo di godimento dell’abitazione</i>			
Affitto o subaffitto	1.293	2.194.661	17,8%
Proprietà, comproprietà o riscatto	5.803	9.050.664	73,4%
Usufrutto	171	308.398	2,5%
Uso gratuito	470	784.749	6,4%
Totale	7.737	12.338.472	100,0%
<i>Tipo di abitazione</i>			
Villa unifamiliare	1.273	1.970.960	16,0%
Villa plurifamiliare	2.207	3.631.502	29,4%
Appartamento in edificio con meno di 10 appartamenti	1.699	2.704.615	21,9%
Appartamento in edificio con 10 o più appartamenti	2.526	3.974.069	32,2%
Altro	32	57.326	0,5%
Totale	7.737	12.338.472	100,0%

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Istat - Indagine sulle spese delle famiglie

La specificità delle analisi condotte ha imposto due ulteriori scremature della base dati, limitate però allo stretto necessario per evitare un’eccessiva riduzione in corrispondenza delle tipologie familiari meno diffuse.

La prima scrematura è legata alla particolarità della condizione abitativa che caratterizza l'utenza Aler: quasi tutte le famiglie assegnatarie vivono in appartamento ed esclusivamente in affitto. L'impatto sulla dimensione delle basi campionarie delle due caratteristiche è sensibilmente diverso.

- L'elevato numero di famiglie residenti in appartamento (4.225) consente di limitare il campo di osservazione a questo sottoinsieme, senza che vi siano particolari ripercussioni per le tipologie meno diffuse.
- Al contrario, limitarsi alle famiglie in affitto (1.062 fra i nuclei che risiedono in appartamento) comporterebbe un'eccessiva riduzione delle basi campionarie in corrispondenza di particolari tipologie. È però possibile ovviare a questo inconveniente considerando i nuclei a prescindere dal titolo di godimento e utilizzando alternativamente la spesa effettiva per l'affitto, quando la famiglia risiede in locazione, oppure il valore dell'affitto imputato¹², quando il nucleo è proprietario, usufruttuario o occupa l'alloggio a titolo gratuito.

Con la prima scrematura si è quindi ristretto il campo di osservazione alle 4.225 famiglie residenti in appartamento in un comune del Nord Italia.

La seconda scrematura si è invece resa necessaria per poter integrare in modo coerente le informazioni sulle soglie di povertà assoluta con quelle contenute nell'indagine sulle spese. L'integrazione fra i due set informativi deve infatti considerare che, mentre le soglie di povertà fanno riferimento al valore di un paniere di beni e servizi essenziali, l'indagine sulle spese rileva i consumi per un'ampia gamma di famiglie, comprendendo anche nuclei con consumi decisamente superiori ai livelli ritenuti essenziali. Questi ultimi vanno necessariamente esclusi dal campo d'analisi per evitare di falsare l'applicazione della metodologia. La restrizione alle famiglie residenti in appartamento derivante dalla prima scrematura rappresenta uno spostamento in questa direzione, ma è necessaria un'ulteriore limitazione poiché anche fra i residenti appartamento si trovano nuclei con valori di spesa elevati.

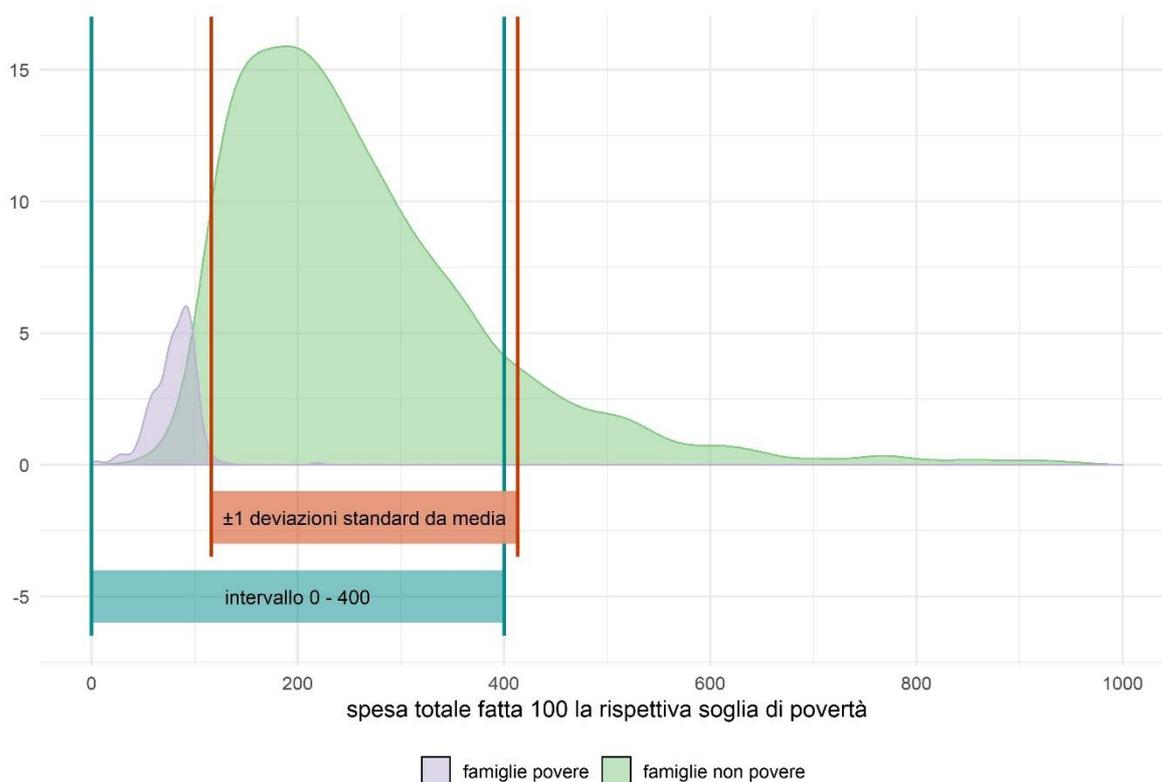
Per operare questa seconda scrematura sono state valutate due possibili alternative, prendendo in considerazione la spesa complessiva delle famiglie, in modo da avere un termine di paragone diretto con i valori delle soglie di povertà.

- Limitarsi ai nuclei compresi in un intervallo definito intorno alla spesa media, calcolato sottraendo e aggiungendo 1 deviazione standard al valore medio.
- Considerare solamente le famiglie con spesa compresa in un intorno definito in base al valore della soglia di povertà per la tipologia corrispondente. In questo secondo caso la spesa totale di una famiglia è stata convertita ponendo come base uguale a 100 la rispettiva soglia di povertà, e sono stati considerati i nuclei con un valore inferiore a 400, quindi con una spesa che non può superare la soglia moltiplicata per 4.

¹² L'affitto imputato (definito anche affitto figurativo o affitto ipotetico) è una componente non-monetaria del reddito delle famiglie o della spesa per consumi delle famiglie che vivono in case di loro proprietà; rappresenta il costo che queste dovrebbero sostenere per prendere in affitto, ai prezzi vigenti sul mercato immobiliare, un'unità abitativa con caratteristiche identiche a quella in cui vivono (al netto delle spese di condominio, riscaldamento, accessorie e con riferimento a una casa non ammobiliata). Negli studi sulla povertà e sulla distribuzione del reddito, il concetto viene esteso anche alle famiglie in usufrutto o in uso gratuito e agli inquilini con affitti agevolati, cioè inferiori ai prezzi di mercato.

In entrambi i casi gli intervalli sono stati scelti cercando di bilanciare l'esigenza di limitare l'analisi a famiglie con valori di spesa contenuti e quella di non ridurre eccessivamente le basi campionarie. Fra le due opzioni si è scelto di optare per la seconda: nuclei con spesa in base 100 compresa fra 0 e 400. La figura 2.3 rappresenta le motivazioni della scelta. Viene mostrata la distribuzione della spesa in base 100 per le 4.255 famiglie residenti in appartamento in un comune del Nord¹³, tenendo separate famiglie povere e non povere in base alla definizione Istat¹⁴.

Figura 2.3 – distribuzione della spesa totale fatta 100 la rispettiva soglia di povertà assoluta



Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Istat

Dal grafico emerge che considerando le famiglie nel range 0-400 vengono esclusi i nuclei a spesa elevata, ma non le famiglie più povere la cui inclusione è importante poiché rispecchiano le caratteristiche economiche di una parte rilevante dell'utenza Aler. Adottando l'approccio alternativo si sarebbero invece esclusi anche i nuclei poveri che ricadono al di fuori del range definito dall'intervallo media \pm deviazione standard.

In definitiva sono state considerate 3.707 famiglie residenti in appartamento in un comune del Nord con spesa totale compresa fra 0 e 400 fatto 100 il valore della rispettiva soglia di povertà.

¹³ Per poter rappresentare le due opzioni sullo stesso grafico anche nel caso dell'opzione basata sull'intervallo attorno alla media i valori di spesa sono stati espressi in base 100 con riferimento alle soglie di povertà

¹⁴ Secondo la definizione Istat una famiglia è povera in senso assoluto se sostiene una spesa mensile per consumi pari o inferiore al valore della relativa soglia di povertà.

2.4. Il calcolo dei panieri di beni e servizi extra-abitativi essenziali

Per affiancare i valori delle spese abitative a quelli delle soglie di povertà e calcolare la differenza, sono state considerate le tipologie familiari derivanti dalla combinazione fra tipo di comune composizione per classi d'età.

- Rispetto al comune di residenza le informazioni contenute nell'indagine sulle spese consentono di replicare le tipologie per cui sono disponibili le soglie di povertà: area metropolitana (più di 250.000 abitanti), grande comune (da 50.000 a 250.000 abitanti comprese le cinture delle aree metropolitane) e piccolo comune (meno di 50.000 abitanti).
- Rispetto alle informazioni sui membri del nucleo distinti per classe d'età ci sono alcune differenze nei valori delle fasce e il numero di componenti è stato articolato in quattro classi: 0-17, 18-59, 60-74, 75 e più.

Nel set di dati considerato per le analisi preliminari si ritrovano 136 combinazioni fra i valori delle due variabili sopraelencate che definiscono altrettante tipologie familiari specifiche. La tabella 2.3 riporta la numerosità delle basi campionarie per alcune tipologie più generali ottenute accorpando le tipologie specifiche in base alla composizione per fascia d'età. Le tipologie generiche ricostruite sono:

- adulto solo, famiglie composte da un solo componente in età 18-59;
- anziano solo, famiglie composte da un solo componente in età 60 e più;
- adulto solo con minori, famiglie composte da un solo adulto in età 18 e più e uno o più minori;
- coppia senza figli, famiglie composte solamente da adulti in età 18-59;
- coppie con figli, famiglie composte da 2 o più adulti in età 18 e più e da uno o più minori;
- famiglia di anziani, famiglie composte da due o più componenti tutti in età 60 e più.

I valori sono riportati sia come conteggio non pesato, che corrisponde alla numerosità della base campionaria, sia come valore ripotato all'universo, che rappresenta la stima del numero di famiglie residenti nel Nord Italia per ciascuna tipologia.

Tabella 2.3 – Tipologie familiari generiche: numerosità nel campione dell'indagine Istat sulle spese delle famiglie e valori riportati all'universo. Famiglie residenti in appartamento in comuni del Nord Italia. Anno 2017

	Numero componenti	Numerosità nel campione	Numerosità nell'universo (Nord Italia)
Centro area metropolitana			
Adulto solo	1	165	341.650
Anziano solo	1	169	270.847
Adulto solo con minori	2	18	32.342
Adulto solo con minori	3 - 4	5	5.145

La tabella 2.4 elenca invece le variabili Istat considerate. In totale si tratta di 27 variabili che si possono raggruppare in due categorie.

- Canoni, comprendente sia i canoni effettivi che i canoni imputati¹⁵ relativi all'abitazione ed eventuali box o cantine.
- Spese per servizi, comprendente l'insieme di variabili selezionate per replicare nel miglior modo possibile le spese reversibili condominiali sostenute dalle famiglie che occupano alloggi Aler.

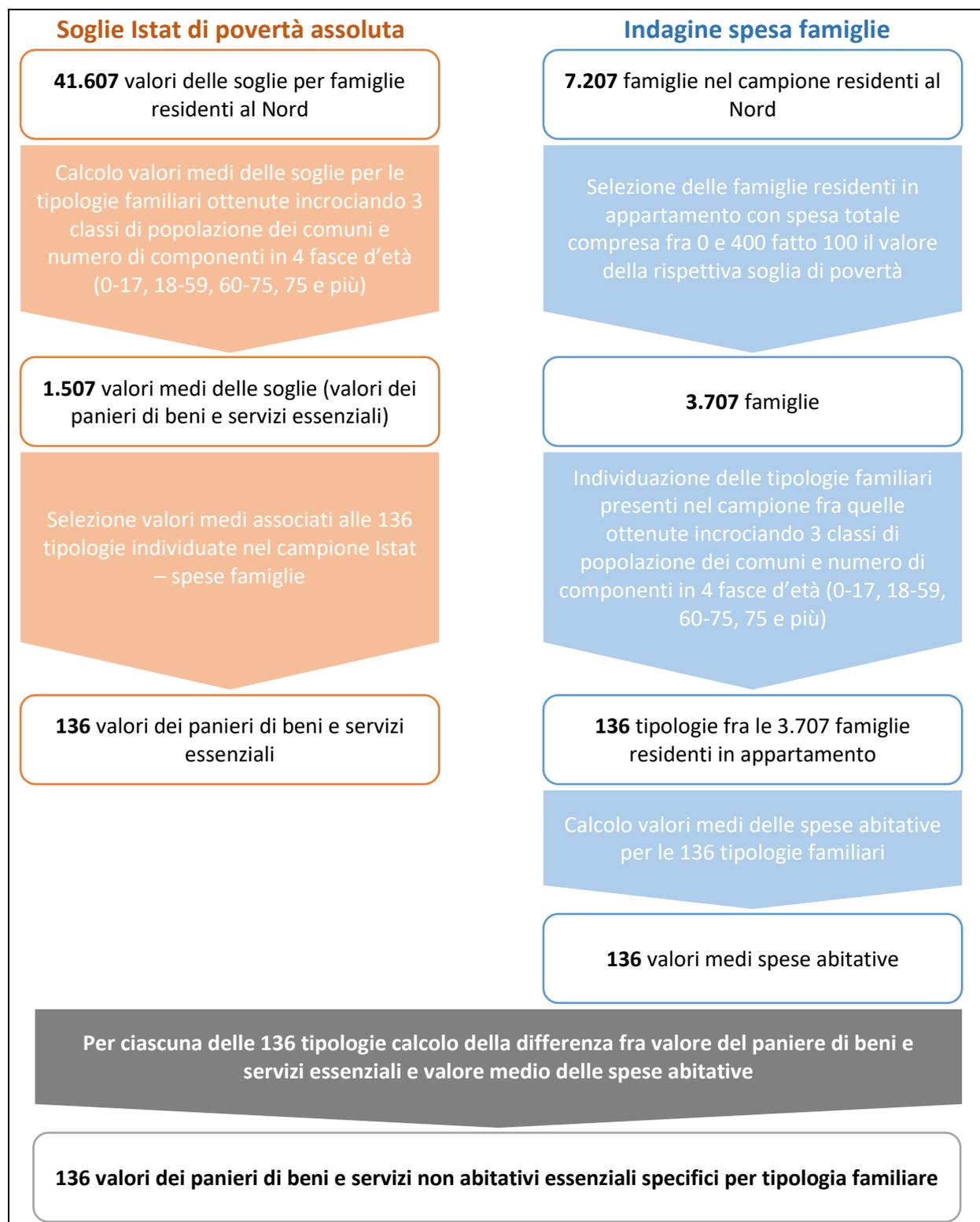
Tabella 2.4 – Variabili dell'indagine Istat sulle spese delle famiglie impiegate per calcolare i valori medi di spesa abitativa per tipologia familiare

	Codice Istat variabile	Descrizione Istat variabile
Canone	X2_29_bf	Spesa per canone di affitto
	X2_31_bf	Spesa canone ipotetico
	X2_38_bf	Spesa canone affitto box
	X2_39_bf	Spesa canone ipotetico box
	X2_44_bf	Spesa canone affitto cantine
	X2_45_bf	Spesa canone ipotetico cantine
Spese per servizi	B27_bf	Spesa per riscaldamento centralizzato
	B30_bf	Spesa per teleriscaldamento
	B35_bf	Spesa per acqua corrente
	B39_bf	Spesa per condominio
	B43c_bf	Spesa per controllo impianti termici
	B46_bf	Spesa per fognature pozzi neri
	B49_bf	Spesa per servizi di sicurezza
	B52_bf	Spesa per altri servizi (pulizia strade, ecc)
	B55_bf	Spesa per disinfestazione
	B59_bf	Spesa per butano e altri gas liquidi
	B63_bf	Spesa per gasolio, kerosene e altri combustibili liquidi
	B67_bf	Spesa per carbone
	B71_bf	Spesa per legna
	B81_bf	Spesa per manutenzioni idrauliche ordinarie
	B81b_bf	Spesa per manutenzioni idrauliche straordinarie
	B84_bf	Spesa per manutenzioni elettriche ordinarie
	B84b_bf	Spesa per manutenzioni elettriche straordinarie
	B93_bf	Spesa per manutenzioni ordinarie impianti riscaldamento
	B93b_bf	Spesa per manutenzioni straordinarie impianti riscaldamento
	B96_bf	Spesa per altri servizi di manutenzioni ordinarie
B96b_bf	Spesa per altri servizi di manutenzioni straordinarie	

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Istat

¹⁵ Per la definizione di canone imputato si rimanda al paragrafo 2.3.

Figura 2.4 – Modalità di calcolo del valore dei panieri di beni e servizi non abitativi essenziali specifici per tipologia familiare



Il valore monetario dei panieri di beni e servizi abitativi non essenziali è stato infine calcolato per ciascuna delle 136 tipologie familiari specifiche come differenza fra il valore della soglia di povertà e la

Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative ai fini del completamento della riforma dei servizi abitativi Linea di attività 01 - Costo della locazione sociale

media delle spese abitative. I valori sono riportati nell'appendice D, mentre la figura 2.4 riporta una sintesi grafica dell'intero procedimento di calcolo.

2.5. La sostenibilità dei costi locativi valutata attraverso il *residual income*

La metodologia del *residual income* descritta nei paragrafi precedenti è stata impiegata per valutare la sostenibilità dei costi locativi sociali, articolandone l'applicazione in una serie di passaggi.

- A ciascuna famiglia assegnataria presente nella base dati si è attribuito il valore del paniere di beni e servizi non abitativi essenziali in base alla tipologia di appartenenza.
- Il *residual income* del nucleo è stato calcolato come differenza fra reddito netto e costi locativi, considerando anche l'opzione con imputazione del riscaldamento per le famiglie con impianto autonomo.
- Il valore del *residual income* è stato infine confrontato con quello del paniere per determinare se, dopo aver sostenuto i costi locativi, alla famiglia rimanessero risorse sufficienti per l'acquisto dei beni e servizi non abitativi essenziali presenti nel paniere.

È stato possibile attribuire il valore del paniere a 88.167 famiglie, pari al 93% del totale, e calcolare il *residual income* in 78.332 casi, pari all'83%. Le tabelle 2.5 e 2.6 presentano le medie dei valori attribuiti, raggruppando gli assegnatari per fascia ISEE e tipologia familiare¹⁶.

La tabella 2.5 mostra come all'aumentare dell'ISEE aumentino anche il reddito netto, i costi locativi e il *residual income*. I valori del paniere risultano invece decrescenti al crescere dell'ISEE. Si configura quindi una situazione particolarmente critica per le famiglie più fragili dal punto di vista economico, che mediamente necessitano di maggiori risorse per acquistare beni e servizi dei loro panieri. Una motivazione plausibile di questa contrapposizione emerge analizzando la tabella 2.6. Il valore dei panieri è infatti elevato soprattutto per coppie con figli e adulti soli con minori che, come emerso in precedenza, si caratterizzano per ISEE mediamente bassi, mentre persone sole e coppie di anziani hanno valori dei panieri più contenuti ma ISEE tendenzialmente alti.

Tabella 2.5 – Reddito netto, costi locativi con e senza imputazione della spesa per il riscaldamento, residual income e paniere: valori medi mensili per classe ISEE e tipo di riscaldamento. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi (valori in euro)

	Reddito netto	Costi locativi	Residual income	Paniere
<i>Autonomo senza imputazione spesa per riscaldamento</i>				
<= 3.000	682 €	115 €	567 €	500 €
3.000 - 6.000	965 €	143 €	822 €	495 €
6.000 - 10.000	1.267 €	176 €	1.091 €	423 €
> 10.000	1.902 €	258 €	1.644 €	358 €
Totale	1.317 €	187 €	1.130 €	427 €

¹⁶ Per non appesantire la trattazione, nel seguito commenteremo solamente i dati relativi ad alloggi con impianto autonomo e imputazione della spesa di riscaldamento oppure con impianto centralizzato. I dati per il riscaldamento autonomo senza imputazione non verranno commentati.

<i>Autonomo con imputazione spesa per riscaldamento</i>				
<= 3.000	730 €	196 €	534 €	495 €
3.000 - 6.000	974 €	222 €	752 €	494 €
6.000 - 10.000	1.272 €	256 €	1.015 €	422 €
> 10.000	1.905 €	338 €	1.567 €	358 €
Totale	1.342 €	268 €	1.074 €	425 €
<i>Centralizzato</i>				
<= 3.000	684 €	193 €	491 €	409 €
3.000 - 6.000	974 €	217 €	757 €	424 €
6.000 - 10.000	1.267 €	243 €	1.024 €	343 €
> 10.000	1.893 €	322 €	1.571 €	258 €
Totale	1.374 €	262 €	1.112 €	332 €

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Istat - Indagine sulle spese delle famiglie e Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Tabella 2.6 – Reddito netto, costi locativi con e senza imputazione della spesa per il riscaldamento, residual income e paniere: valori medi mensili per tipologia familiare e tipo di riscaldamento. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi (valori in euro)

	Reddito netto	Costi locativi	Residual income	Paniere
<i>Autonomo senza imputazione spesa per riscaldamento</i>				
Adulto solo	838 €	137 €	700 €	214 €
Anziano solo	938 €	146 €	792 €	145 €
Adulto solo con minori	688 €	114 €	574 €	475 €
Coppia senza figli	1.677 €	223 €	1.454 €	531 €
Coppia con figli	1.253 €	180 €	1.073 €	944 €
Famiglia di anziani	1.611 €	241 €	1.370 €	263 €
Totale	1.315 €	188 €	1.127 €	434 €
<i>Autonomo con imputazione spesa per riscaldamento</i>				
Adulto solo	874 €	212 €	662 €	214 €
Anziano solo	941 €	221 €	720 €	145 €
Adulto solo con minori	759 €	195 €	563 €	477 €
Coppia senza figli	1.700 €	304 €	1.395 €	531 €
Coppia con figli	1.301 €	265 €	1.036 €	942 €
Famiglia di anziani	1.612 €	322 €	1.291 €	263 €
Totale	1.341 €	268 €	1.072 €	432 €
<i>Centralizzato</i>				
Adulto solo	926 €	210 €	716 €	127 €
Anziano solo	1.023 €	226 €	797 €	121 €
Adulto solo con minori	836 €	198 €	637 €	450 €
Coppia senza figli	1.719 €	289 €	1.430 €	465 €
Coppia con figli	1.357 €	264 €	1.093 €	861 €
Famiglia di anziani	1.787 €	325 €	1.462 €	178 €
Totale	1.354 €	259 €	1.095 €	344 €

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Istat - Indagine sulle spese delle famiglie e Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

I costi locativi vengono considerati non sostenibili quando il *residual income* del nucleo è inferiore al valore monetario del paniere assegnato. Relativamente alle UOG per cui è disponibile l'informazione completa sul tipo di riscaldamento, le famiglie con costi non sostenibili sono il 24% circa del totale con riscaldamento autonomo e il 18% con impianto centralizzato (tabella 2.7). In entrambi i casi emerge una notevole riduzione della quota di famiglie in condizione di insostenibilità al crescere della fascia ISEE: per l'autonomo si passa dal 66% nella fascia con ISEE sotto 3.000 al 2% con ISEE superiore a 10.000, per il centralizzato dal 59% all'1%. I valori per fascia ISEE dettagliata sono riportati nella tabella E.1 dell'appendice E.

Rispetto allo scenario C della valutazione *rent-to-income*, l'incidenza di nuclei con costi non sostenibili risulta decisamente inferiore sia a livello complessivo che nelle singole fasce ISEE¹⁷. Più che un confronto fra valori aggregati, è però interessante analizzare ciò che accade a livello di singolo nucleo quantificando sia casi in cui i due approcci concordano nell'indicare i costi come sostenibili o non sostenibili sia quelli in cui la valutazione è differente. La figura 2.5 evidenzia che se i costi sono considerati sostenibili nella valutazione *rent-to income*, lo sono nella quasi totalità dei casi anche in base al *residual income*: 95% con impianto autonomo e 97% in caso di centralizzato. Quando invece i costi risultano insostenibili secondo il *rent-to-income*, si registra una quota relativamente elevata di famiglie che il *residual income* considera in condizioni di sostenibilità dei costi: 38% con riscaldamento autonomo e 32% con centralizzato.

Le tabelle 2.8 e 2.9 consentono di affinare l'analisi dell'incongruenza fra le due valutazioni, articolandola rispetto alla fascia ISEE. Se ci si concentra sui casi per i quali la discrepanza è maggiore, ossia i nuclei con costi non sostenibili secondo l'approccio del *rent-to-income*, ma sostenibili in base al *residual income*, emerge come la difformità nella valutazione cresca al crescere della fascia ISEE. Con riscaldamento autonomo nella classe 0-3.000 la quota è del 34%, sale al 72% nella fascia 3.000-6.000 e supera il 95% nelle due fasce con ISEE più alto; con riscaldamento centralizzato le percentuali sono simili: 41% quando l'ISEE è inferiore a 3.000, 79% nella classe 3.000-6.000 e oltre il 95% nelle due fasce rimanenti. La maggior selettività del *residual income* nel classificare come non sostenibili i costi risulta quindi più marcata nelle fasce a ISEE alto. In questi casi il reddito mediamente più elevato consente ai nuclei l'acquisto dei beni e dei servizi extra-abitativi essenziali anche quando l'incidenza dei costi sull'ISE supera la soglia di sostenibilità stabilita dal *rent-to-income*. La selettività del *residual income* costituirebbe un importante valore aggiunto in caso di integrazione fra i due metodi, poiché consentirebbe di valutare le risorse della famiglia anche in termini di disponibilità reddituale assoluta, ed evitare di sostenere con un sussidio tutti quei nuclei che, nonostante un'incidenza elevata dei costi sull'ISE, dispongono delle risorse economiche necessarie per condurre uno standard di vita accettabile. Per approfondire ulteriormente le ragioni della discrepanza nella classificazione, sono stati calcolati valori medi e mediani di tutte le variabili coinvolte nella valutazione della sostenibilità per i nuclei con costi non sostenibili secondo il *rent-to-income*.

- ISE.
- Reddito netto mensile.

¹⁷ Il confronto sui valori assoluti non è possibile perché l'insieme di assegnatari a cui si possono applicare le due metodologie alternative di valutazione non coincide.

- Costi locativi mensili (canone, spese reversibili e, in caso di impianto autonomo, spesa imputata per il riscaldamento dell'abitazione).
- Incidenza percentuale dei costi locativi sull'ISE.
- *Residual income*.
- Valore del paniere di beni e servizi extra-abitativi essenziali.

L'analisi dei dati riportati nelle tabelle da 2.10 a 2.13, al netto della variabilità che si può nascondere dietro i valori medi e dei valori anomali derivanti dalla bassa numerosità di alcune classi, evidenzia come una valutazione basata esclusivamente sull'incidenza dei costi locativi sull'ISE rischia di accomunare nella fascia di non sostenibilità situazioni in cui sia la disponibilità reddituale che le necessità di spesa per garantirsi un'esistenza dignitosa sono molto diverse. A parità di fascia ISEE, ci sono sostanzialmente due spiegazioni per i casi in cui il *residual income* considera sostenibili i costi in contraddizione con il *rent-to-income*.

- La prima riguarda le famiglie che, nonostante un ISE basso, hanno una disponibilità reddituale relativamente elevata, sia in termini di reddito netto che di *residual income*. Nella fascia con ISEE inferiore a 3.000, l'ISE medio è circa 1.500 in tutti i casi considerati, ma i nuclei con costi sostenibili secondo il *residual income* hanno un reddito netto medio di circa 980 euro mensili con impianto autonomo e 820 euro con centralizzato e un *residual income* medio di 770 e 640 euro, mentre per quelli con costi non sostenibili i valori del reddito medio scendono a poco meno di 300 euro per entrambe le tipologie di riscaldamento e quelli del *residual income* a 160 e 140 euro (tabella 2.10). Anche nelle altre fasce ISEE si osservano queste discrepanze, come mostrano i dati riportati nelle tabelle da 2.11 a 2.13. La differenza deriva dal fatto che l'ISE non è una misura diretta delle disponibilità monetarie di un nucleo, e nella sua determinazione entrano in gioco una serie di detrazioni che possono abbassarne il valore anche in presenza di redditi relativamente elevati¹⁸.
- La seconda è legata ai casi in cui le necessità spesa per beni e servizi extra-abitativi sono contenute e il valore del paniere è basso. Nella fascia con ISEE inferiore a 3.000, i valori medi del paniere per le famiglie con costi sostenibili in base al *residual income* sono circa 340 euro mensili con autonomo e 250 con centralizzato, mentre quando i costi vengono considerati insostenibili anche impiegando il *residual income* gli importi salgono a 580 e 500 euro mensili (tabella 2.10). Le differenze si ripropongono anche per le rimanenti fasce ISEE (tabelle da 2.11 a 2.13). La ragione delle discrepanze va ricercata nel fatto che l'ISE non è in grado, se non in minima parte e in forma indiretta, di rilevare le necessità di consumo legate sia alla struttura che al territorio di residenza di una famiglia, e può assumere valori simili anche in presenza di necessità molto diverse, determinando una diversa valutazione della sostenibilità fra *rent-to-income* e *residual income*.

¹⁸ Va precisato che alcune di queste detrazioni derivano da spese che il nucleo è costretto a sostenere in ragione di particolari condizioni, come ad esempio la presenza di disabili, e le sue necessità di spesa extra-abitativa potrebbero essere superiori a quelle rilevate dal paniere. Quest'ultimo stabilisce infatti un valore dei beni e servizi essenziali per tutti i nuclei accomunati da numerosità, composizione per fascia d'età e comune di residenza, ma non considera la presenza di situazioni che possono comportare la necessità di sostenere spese aggiuntive.

Alla luce di quanto emerso dal confronto fra le due metodologie, appare utile identificare i profili familiari in corrispondenza dei quali la valutazione difforme della sostenibilità risulta più diffusa, in modo da capire quali profili siano maggiormente penalizzati dall'impiego del solo *rent-to-income*. I dati riportati nelle tabelle 2.14 e 2.15 indicano in modo abbastanza evidente che le tipologie familiari penalizzate da una valutazione della sostenibilità limitata al *rent-to-income* sono:

- le famiglie con ISEE inferiore a 3.000 che rappresentano il 40% circa del totale considerando tutti i nuclei con costi non sostenibili in base al *rent-to-income*, mentre sono solamente il 25% fra i nuclei con costi non sostenibili secondo il *rent-to-income*, ma sostenibili per il *residual income*;
- le famiglie con tre o più componenti per cui le percentuali descritte al punto precedente sono all'incirca del 30% per il totale dei casi con costi non sostenibili valutando solamente l'incidenza sull'ISE e del 20% quando il *residual income* contraddice il *rent-to-income* indicando sostenibilità dei costi;
- le famiglie con 2 o più minori (8% circa contro 3%);
- le famiglie con persona di riferimento disoccupata (15% circa contro 6%).

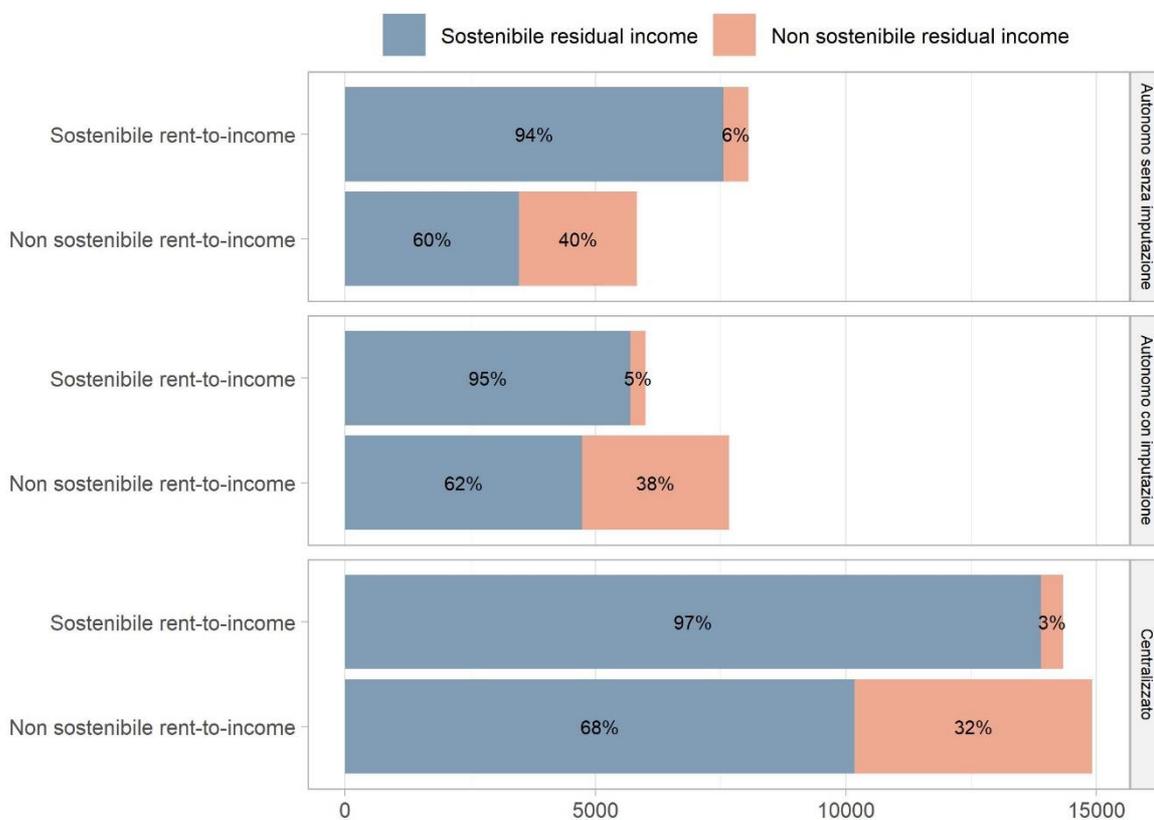
Le evidenze empiriche concordano quindi nell'indicare come penalizzati dalla valutazione limitata al solo *rent-to-income* i profili familiari economicamente più fragili per condizione economica o occupazionale, oppure, come mostrato nel paragrafo 1.5 per famiglie numerose e con un numero elevato di minori, esposte alla fragilità economica in misura maggiore rispetto ad altre tipologie.

Tabella 2.7 – Numero di famiglie con costi locativi non sostenibili per classe ISEE e tipo di riscaldamento: confronto fra la quantificazione con metodologia *rent-to-income* (scenario C) e con *residual income*. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi (valori assoluti e % sul totale delle famiglie nelle stesse condizioni)

	Autonomo senza imputazione spesa per riscaldamenti		Autonomo con imputazione spesa per riscaldamento		Centralizzato	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
<i>Residual income</i>						
<= 3.000	2.016	58,4%	2.290	66,3%	3.598	58,7%
3.000 - 6.000	565	24,0%	680	28,9%	1.106	21,7%
6.000 - 10.000	200	6,3%	244	7,7%	336	5,2%
> 10.000	67	1,4%	83	1,7%	140	1,2%
Totale	2.848	20,5%	3.297	23,7%	5.180	17,7%
<i>Rent-to-income (scenario C)</i>						
<= 3.000	4.754	99,5%	4.181	100,0%	6.888	100,0%
3.000 - 6.000	1.827	68,6%	2.467	94,4%	5.040	94,0%
6.000 - 10.000	684	19,5%	1.853	53,6%	3.429	50,4%
> 10.000	70	1,3%	330	6,3%	630	5,4%
Totale	7.335	45,1%	8.831	57,1%	15.987	51,9%

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Istat - Indagine sulle spese delle famiglie e Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura 2.5 – Sostenibilità dei costi locativi nell'approccio del residual income: valori assoluti e percentuali nelle classi di sostenibilità definite dallo scenario C dell'approccio rent-to income per tipo di riscaldamento. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi



Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Istat - Indagine sulle spese delle famiglie e Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Tabella 2.8 - Sostenibilità dei costi locativi nell'approccio del residual income: valori assoluti e percentuali nelle classi di sostenibilità definite dallo scenario C dell'approccio rent-to income per fascia ISEE. Famiglie in alloggi con impianto autonomo con imputazione della spesa per il riscaldamento. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi

		Residual income						
		Sostenibili		Non sostenibili		Totale		
		v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	
Rent-to-income	ISEE <= 3.000	Sostenibili	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
		Non sostenibili	1.150	33,7%	2.260	66,3%	3.410	100,0%
	ISEE 3.000 - 6.000	Sostenibili	55	50,0%	55	50,0%	110	100,0%
		Non sostenibili	1.597	72,4%	609	27,6%	2.206	100,0%
	ISEE 6.000 - 10.000	Sostenibili	1.205	87,2%	177	12,8%	1.382	100,0%
		Non sostenibili	1.675	96,3%	64	3,7%	1.739	100,0%
	ISEE > 10.000	Sostenibili	4.432	98,3%	76	1,7%	4.508	100,0%
		Non sostenibili	307	98,1%	6	1,9%	313	100,0%
	Totale	Sostenibili	5.692	94,9%	308	5,1%	6.000	100,0%
		Non sostenibili	4.729	61,7%	2.939	38,3%	7.668	100,0%

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Istat - Indagine sulle spese delle famiglie e Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Tabella 2.9 - Sostenibilità dei costi locativi nell'approccio del residual income: valori assoluti e percentuali nelle classi di sostenibilità definite dallo scenario C dell'approccio rent-to income per fascia ISEE. Famiglie in alloggi con impianto centralizzato. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi

		Residual income						
		Sostenibili		Non sostenibili		Totale		
		v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	
Rent-to-income	ISEE <= 3.000	Sostenibili	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
		Non sostenibili	2.532	41,3%	3.598	58,7%	6.130	100,0%
	ISEE 3.000 - 6.000	Sostenibili	180	62,3%	109	37,7%	289	100,0%
		Non sostenibili	3.813	79,3%	997	20,7%	4.810	100,0%
	ISEE 6.000 - 10.000	Sostenibili	2.960	93,6%	203	6,4%	3.163	100,0%
		Non sostenibili	3.219	96,0%	133	4,0%	3.352	100,0%
	ISEE > 10.000	Sostenibili	10.756	98,8%	128	1,2%	10.884	100,0%
		Non sostenibili	615	98,1%	12	1,9%	627	100,0%
	Totale	Sostenibili	13.896	96,9%	440	3,1%	14.336	100,0%
		Non sostenibili	10.179	68,2%	4.740	31,8%	14.919	100,0%

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Istat - Indagine sulle spese delle famiglie e Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Tabella 2.10 – ISE, reddito netto mensile, costi locativi mensili, incidenza dei costi locativi sull'ISE, residual income e paniere di beni e servizi extra-abitativi essenziali: valori medi e mediani per le famiglie con costi non sostenibili in base all'approccio rent-to-income e ISEE inferiore a 3.000 distinti per sostenibilità dei costi in base all'approccio residual income e tipo di riscaldamento. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi

	Sostenibili residual income		Non sostenibili residual income	
	Autonomo con imputazione spesa per riscaldamento	Centralizzato	Autonomo con imputazione spesa per riscaldamento	Centralizzato
N	1.150	2.532	2.260	3.598
<i>valori medi</i>				
ISE	1.425	1.436	1.514	1.589
Reddito netto	986 €	823 €	282 €	271 €
Costi locativi	213 €	187 €	172 €	196 €
Incidenza su ISE	87,9%	86,9%	86,1%	86,5%
Residual income	772 €	636 €	161 €	146 €
Paniere	339 €	253 €	584 €	504 €
<i>valori mediani</i>				
ISE	0	0	0	21
Reddito netto	853 €	692 €	249 €	218 €
Costi locativi	194 €	163 €	152 €	172 €
Incidenza su ISE	100%	100%	100%	100%
Residual income	671 €	531 €	81 €	33 €
Paniere	225 €	147 €	472 €	405 €

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Istat - Indagine sulle spese delle famiglie e Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Tabella 2.11 – ISE, reddito netto mensile, costi locativi mensili, incidenza dei costi locativi sull'ISE, residual income e paniere di beni e servizi extra-abitativi essenziali: valori medi e mediani per le famiglie con costi non sostenibili in base all'approccio rent-to-income e ISEE compreso fra 3.000 e 6.000 distinti per sostenibilità dei costi in base all'approccio residual income e tipo di riscaldamento. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi

	Sostenibili residual income		Non sostenibili residual income	
	Autonomo con imputazione spesa per riscaldamento	Centralizzato	Autonomo con imputazione spesa per riscaldamento	Centralizzato
N	1.597	3.813	609	997
<i>valori medi</i>				
ISE	8.515	8.161	9.494	9.809
Reddito netto	1.028 €	990 €	582 €	653 €
Costi locativi	223 €	211 €	214 €	244 €
Incidenza su ISE	34,1%	33,7%	30,0%	33,2%
Residual income	805 €	779 €	396 €	434 €

Paniere	379 €	317 €	740 €	750 €
<i>valori mediani</i>				
ISE	7.748	7.402	9.147	9.420
Reddito netto	923 €	876 €	550 €	627 €
Costi locativi	204 €	194 €	196 €	224 €
Incidenza su ISE	31%	30%	26%	28%
Residual income	700 €	681 €	371 €	413 €
Paniere	291 €	208 €	671 €	733 €

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Istat - Indagine sulle spese delle famiglie e Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Tabella 2.12 – ISE, reddito netto mensile, costi locativi mensili, incidenza dei costi locativi sull'ISE, residual income e paniere di beni e servizi extra-abitativi essenziali: valori medi e mediani per le famiglie con costi non sostenibili in base all'approccio rent-to-income e ISEE compreso fra 6.000 e 10.000 distinti per sostenibilità dei costi in base all'approccio residual income e tipo di riscaldamento. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi

	Sostenibili residual income		Non sostenibili residual income	
	Autonomo con imputazione spesa per riscaldamento	Centralizzato	Autonomo con imputazione spesa per riscaldamento	Centralizzato
N	1.675	3.291	64	133
<i>valori medi</i>				
ISE	11.322	10.855	12.396	12.625
Reddito netto	1.142 €	1.105 €	568 €	556 €
Costi locativi	272 €	263 €	286 €	303 €
Incidenza su ISE	29,8%	30,0%	29,9%	30,9%
Residual income	869 €	842 €	351 €	316 €
Paniere	317 €	249 €	617 €	537 €
<i>valori mediani</i>				
ISE	10.508	9.632	11.288	11.216
Reddito netto	1.045 €	991 €	425 €	470 €
Costi locativi	260 €	246 €	259 €	278 €
Incidenza su ISE	28%	28%	28%	26%
Residual income	765 €	733 €	170 €	170 €
Paniere	225 €	145 €	472 €	378 €

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Istat - Indagine sulle spese delle famiglie e Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Tabella 2.13 – ISE, reddito netto mensile, costi locativi mensili, incidenza dei costi locativi sull'ISE, residual income e paniere di beni e servizi extra-abitativi essenziali: valori medi e mediani per le famiglie con costi non sostenibili in base all'approccio rent-to-income e ISEE superiore a 10.000 distinti per sostenibilità dei costi in base all'approccio residual income e tipo di riscaldamento. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi

	Sostenibili residual income		Non sostenibili residual income	
	Autonomo con imputazione spesa per riscaldamento	Centralizzato	Autonomo con imputazione spesa per riscaldamento	Centralizzato
N	307	615	6	12
<i>valori medi</i>				
ISE	14.848	14.611	15.517	14.585
Reddito netto	1.442 €	1.401 €	369 €	454 €
Costi locativi	404 €	419 €	443 €	496 €
Incidenza su ISE	33,1%	34,8%	34,6%	40,3%
Residual income	1.039 €	982 €	144 €	80 €
Paniere	242 €	166 €	367 €	181 €
<i>valori mediani</i>				
ISE	14.666	13.471	14.906	13.867
Reddito netto	1.336 €	1.284 €	242 €	447 €
Costi locativi	386 €	395 €	431 €	448 €
Incidenza su ISE	32%	33%	34%	40%
Residual income	950 €	872 €	0 €	60 €
Paniere	208 €	129 €	291 €	117 €

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Istat - Indagine sulle spese delle famiglie e Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Tabella 2.14 – Famigli con costi non sostenibili in base all'approccio rent-to-income e impianto di riscaldamento autonomo con imputazione della spesa: distribuzione entro le modalità delle principali variabili socio-demografiche e socio-economiche distinte per sostenibilità dei costi in base all'approccio residual income. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi (valori %)

	Sostenibili residual income	Non sostenibili residual income	Totale
<i>ISEE</i>			
<= 3.000	24,3%	76,9%	44,5%
3.000 - 6.000	33,8%	20,7%	28,8%
6.000 - 10.000	35,4%	2,2%	22,7%
> 10.000	6,5%	0,2%	4,1%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%
<i>Numero componenti</i>			
1	47,7%	26,6%	39,6%
2	32,8%	22,7%	28,9%
3 - 4	16,7%	34,3%	23,4%

5 o più	2,7%	16,4%	8,0%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%
<i>Numero minori</i>			
0	89,7%	59,4%	78,1%
1	7,1%	23,4%	13,3%
2 o più	3,3%	17,2%	8,6%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%
<i>Adulto solo con minori</i>			
Adulto solo con minori	1,9%	7,5%	4,1%
Altra tipologia	98,1%	92,5%	95,9%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%
<i>Famiglie di soli anziani</i>			
Anziano solo	10,8%	0,1%	6,7%
Due o più anziani	1,0%	0,0%	0,6%
Altra tipologia	88,2%	99,9%	92,7%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%
<i>Numero disabili</i>			
2 o più disabili	4,7%	2,0%	3,7%
1 disabile	34,4%	25,2%	30,9%
Nessun disabile	60,9%	72,7%	65,4%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%
<i>Condizione professionale persona di riferimento</i>			
Disoccupata	5,8%	33,3%	16,4%
Altra condizione	94,2%	66,7%	83,6%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%
<i>Cittadinanza persona di riferimento</i>			
Italiana	95,4%	82,4%	90,3%
Straniera	4,6%	17,6%	9,7%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Istat - Indagine sulle spese delle famiglie e Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Tabella 2.15 – Famigli con costi non sostenibili in base all'approccio rent-to-income e impianto di riscaldamento centralizzato: distribuzione entro le modalità delle principali variabili socio-demografiche e socio-economiche distinte per sostenibilità dei costi in base all'apprccio residual income. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi (valori %)

	Sostenibili residual income	Non sostenibili residual income	Totale
<i>ISEE</i>			
<= 3.000	24,9%	75,9%	41,1%
3.000 - 6.000	37,5%	21,0%	32,2%
6.000 - 10.000	31,6%	2,8%	22,5%
> 10.000	6,0%	0,3%	4,2%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%
<i>Numero componenti</i>			

1	54,1%	29,4%	46,2%
2	27,7%	23,0%	26,2%
3 - 4	16,0%	32,3%	21,2%
5 o più	2,3%	15,4%	6,4%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%
<i>Numero minori</i>			
0	88,2%	58,8%	78,9%
1	9,0%	24,9%	14,1%
2 o più	2,8%	16,3%	7,1%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%
<i>Adulto solo con minori</i>			
Adulto solo con minori	2,8%	8,7%	4,7%
Altra tipologia	97,2%	91,3%	95,3%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%
<i>Famiglie di soli anziani</i>			
Anziano solo	12,9%	0,3%	8,9%
Due o più anziani	1,1%	0,0%	0,8%
Altra tipologia	86,0%	99,7%	90,4%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%
<i>Numero disabili</i>			
2 o più disabili	3,1%	1,6%	2,6%
1 disabile	35,5%	18,9%	30,2%
Nessun disabile	61,4%	79,5%	67,2%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%
<i>Condizione professionale persona di riferimento</i>			
Disoccupata	5,7%	29,7%	13,4%
Altra condizione	94,3%	70,3%	86,6%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%
<i>Cittadinanza persona di riferimento</i>			
Italiana	87,5%	72,6%	82,8%
Straniera	12,5%	27,4%	17,2%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Istat - Indagine sulle spese delle famiglie e Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

In linea con quanto fatto nel paragrafo 1.6 per la valutazione basata sul rapporto fra costi e ISE, anche rispetto all'impiego del *residual income* è possibile misurare sia la distanza dalla condizione di sostenibilità che la distribuzione delle risorse necessarie a rendere i costi sostenibili per gli assegnatari. I valori sono presentati nelle tabelle 2.16, 2.17 e nell'appendice E considerando le fasce ISEE dettagliate (tabelle E.2 e E.3). È però necessario precisare che i dati riportati nella tabella 2.17 non sono direttamente confrontabili con quelli della tabella 1.30 a causa della diversa concezione di sopportabilità dei costi che caratterizza i due approcci.

Come spiegato nel paragrafo 1.6, la distanza dalla sostenibilità in ambito *rent-to-income* è calcolata come differenza fra l'importo annuo effettivamente speso per la casa e il costo abitativo corrispondente alla soglia attribuita al nucleo.

Per il *residual income* il calcolo è diverso.

- Quando il reddito netto mensile del nucleo è inferiore ai costi locativi, la distanza dalla sostenibilità è rappresentata dall'importo mensile necessario per sostenere sia i costi abitativi che quelli extra-abitativi. La cifra si ottiene come differenza fra costi locativi e reddito netto, con l'aggiunta dell'intero valore del paniere assegnato al nucleo.
- Quando invece il reddito netto mensile è superiore ai costi locativi, ma non sufficiente per l'acquisto del paniere, la distanza è rappresentata dall'importo necessario per acquistare il paniere, ottenuto come differenza fra paniere e *residual income*.

Il concetto di sostenibilità del *residual income* ricomprende quindi tutte le spese che una famiglia deve potersi permettere per condurre un'esistenza dignitosa, mentre nel *rent-to-income* si considerano solamente le spese abitative. Come conseguenza sia lo scarto dalla sopportabilità che le risorse necessarie per sostenere i nuclei con costi non sostenibili risultano decisamente più elevati.

La tabella 2.16 mostra come in media la distanza dalla sostenibilità sia maggiore in caso di riscaldamento autonomo (447 euro mensili) rispetto al centralizzato (409 euro). I valori diminuiscono al crescere dell'ISEE: per l'autonomo si passa dai 476 euro della fascia 0-3.000 a 334 euro quando l'ISEE supera 10.000; per il centralizzato da 429 a 343 euro.

Rispetto alla distribuzione delle risorse necessarie per riportare i nuclei a una condizione di sostenibilità non emergono particolari differenze fra i due tipi di riscaldamento: sia con impianto autonomo che con centralizzato alla fascia 0-3.000 spetterebbe il 73% circa delle risorse, alla fascia 3.000-6.000 il 18%, alla classe 6.000-10.000 il 6% e alle famiglie con ISEE oltre 10.000 il rimanente 2% circa (tabella 2.17). A differenza dei valori assoluti, la distribuzione percentuale delle risorse nei due approcci può essere messa a confronto, ed emerge in modo netto come il *residual income* sia decisamente premiante per gli assegnatari economicamente fragili. Anche considerando lo scenario C dell'approccio *rent-to-income*, il più generoso verso le fasce deboli fra i tre proposti, la tabella 1.31 riportata nel paragrafo 1.6 evidenzia come alla fascia ISEE 3.000 sia destinato il 63% delle risorse in caso di impianto autonomo e il 56% in caso di centralizzato, rispetto al 73% assegnato dal *residual income*.

Tabella 2.16 – Distanza dalla condizione di sostenibilità dei costi locativi determinata con approccio *residual income*: valori mensili medi per classe ISEE e tipo di riscaldamento. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi (valori in euro)

	Autonomo senza imputazione spesa	Autonomo con imputazione spesa	Centralizzato
<= 3.000	458 €	476 €	429 €
3.000 - 6.000	379 €	389 €	366 €
6.000 - 10.000	377 €	384 €	363 €
> 10.000	321 €	334 €	343 €
Totale	433 €	447 €	409 €

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Istat - Indagine sulle spese delle famiglie e Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Tabella 2.17 – Risorse economiche necessarie per riportare condizione di sostenibilità dei costi locativi determinata con approccio residual income tutte le famiglie con costi non sostenibili per classe ISEE e tipo di riscaldamento. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi (valori %)

	Autonomo senza imputazione spesa	Autonomo con imputazione spesa	Centralizzato
<= 3.000	74,8%	73,8%	72,9%
3.000 - 6.000	17,4%	17,9%	19,1%
6.000 - 10.000	6,1%	6,4%	5,8%
> 10.000	1,7%	1,9%	2,3%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Istat - Indagine sulle spese delle famiglie e Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

2.6. Indicazioni per valutare la sostenibilità dei costi locativi in prospettiva integrata

Alla luce di quanto emerso dalla rassegna dei contributi teorici e dalle analisi empiriche, è possibile fornire alcune indicazioni rispetto alla possibile integrazione delle due metodologie nella valutazione della sostenibilità. A nostro avviso, come anticipato, la strada più opportuna da percorrere nel caso in cui si optasse per l'introduzione di elementi valutativi basati sul *residual income* sarebbe proprio l'integrazione fra i due approcci esaminati, e non la sostituzione del *rent-to-income* con il *residual income*.

- Implementare una valutazione basata esclusivamente sul *residual income* sarebbe infatti decisamente complesso dal punto di vista dell'impianto normativo e degli aspetti operativi.
- In aggiunta, l'art. 24 c. 3 della l.r. 16/2016 prevede esplicitamente un'impostazione riconducibile al *rent-to-income*.

Dal punto di vista operativo, la valutazione integrata si potrebbe articolare in due fasi.

- In una prima fase si individuano le situazioni di insostenibilità dei costi locativi con metodologia *rent-to-income*, possibilmente adottando un'impostazione modellata su quella dello scenario C proposto nel paragrafo 1.6 e imputando la spesa per il riscaldamento ai nuclei con impianto autonomo.
- In un secondo momento si sottopongono i nuclei individuati nella prima fase a un'ulteriore valutazione basata sul *residual income*, in modo da circoscrivere l'insieme delle famiglie in condizioni di insostenibilità.

Considerato il numero trascurabile di casi in cui i costi risultano sostenibili in base al *rent-to-income* ma non al *residual income*, non riteniamo necessario estendere ulteriormente l'integrazione fra i due approcci per ricomprendere anche queste famiglie fra i casi di insostenibilità.

Il vantaggio principale derivante dall'adozione di una prospettiva integrata sarebbe il miglioramento nella capacità di quantificare il bisogno a favore di una distribuzione più equa delle risorse. Si potrebbero escludere dall'insieme dei nuclei con costi insostenibili tutte le famiglie con elevata incidenza dei costi sull'ISE che possono contare su risorse monetarie adeguate, destinando i fondi solamente alle famiglie che, in aggiunta a un'incidenza elevata, hanno disponibilità reddituali insufficienti al soddisfacimento dei bisogni essenziali.

Rispetto alla possibilità di tradurre queste indicazioni in un'effettiva proposta di policy e alla sua implementazione, sono di fondamentale importanza alcune precisazioni. L'esito delle analisi condotte nei paragrafi precedenti va infatti contestualizzato in un ambito di ricerca nel quale i vincoli sono meno stringenti rispetto a quelli che contraddistinguono la definizione delle politiche pubbliche dal punto di vista normativo. Due elementi sarebbero di particolare rilievo nel caso in cui si decidesse di introdurre una valutazione integrata.

- La definizione dei panieri con cui determinare il valore del *residual income* da attribuire ai nuclei dovrebbe essere rivista in modo da tenere in considerazione le particolarità dell'utenza SAP. Due strade appaiono percorribili in tal senso.
 - Articolare la composizione dei panieri Istat che definiscono le soglie di povertà assoluta rispetto alle diverse voci di spesa, per capire in che modo si potrebbe adattare un valore calcolato per la generalità della popolazione a un target molto specifico come gli assegnatari di alloggi SAP. Questo approfondimento sarebbe necessario soprattutto per evitare che ad alcune tipologie familiari vengano assegnati panieri di beni e servizi extra-abitativi con importo eccessivamente basso, sovrastimando le loro capacità di sostenere i costi abitativi. Le informazioni rese disponibili da Istat non consentono al momento questa valutazione, ma sarà indispensabile capire se è possibile ottenere i dati necessari. In caso contrario andrebbe valutata l'introduzione di correttivi da applicare ai panieri con valori anomali.
 - Impiegare una misura alternativa al paniere Istat, modellandola sulle particolarità del contesto a cui applicare le disposizioni normative per l'introduzione di un criterio basato anche sul *residual income*.
- La valutazione integrata dovrà essere inoltre implementata in modo da costituire un'effettiva prova dei mezzi, al pari dell'indicatore ISEE. Le modalità con cui il *residual income* è stato impiegato per valutare la sostenibilità dei costi in questo lavoro, in ragione della sua connotazione prevalentemente teorica, non sono infatti sufficienti a renderlo adeguato come prova dei mezzi che possa affiancare l'ISEE in un contesto di regolamentazione degli interventi di politica pubblica.

Una volta definite le caratteristiche dello strumento valutativo integrato, andranno effettuate una serie di simulazioni numeriche per quantificare le ricadute sia dal punto di vista dei beneficiari sia da quello degli enti finanziatori e, se necessario, modificare lo strumento per arrivare alla sua formulazione definitiva.

In conclusione, nonostante la complessità che caratterizza l'implementazione normativa di una valutazione integrata della sostenibilità, ci sembra opportuno ribadire che a nostro avviso la scelta di percorrere questa strada, se intrapresa in modo corretto, può portare a ricadute di segno positivo sia per i beneficiari che per gli enti finanziatori:

- valutando la sostenibilità anche rispetto alla capacità reddituale assoluta si possono destinare le risorse ai nuclei con maggiori difficoltà economiche che, come mostrato, rappresentano le fasce di utenza in cui il peso dei costi locativi risulta spesso particolarmente oneroso anche in caso importi contenuti;
- in aggiunta, quando viene implementata con modalità adeguate, la concentrazione delle risorse verso le situazioni di reale bisogno permette di evitare la dispersione della dotazione economica con cui finanziare gli interventi, rendendoli più sostenibili anche sotto questo punto di vista.

CAPITOLO 3

Analisi dei costi dei servizi comuni delle Aler

Il capitolo presenta gli esiti del filone di attività finalizzato ad approfondire da un punto di vista qualitativo l'analisi dei costi dei servizi comuni delle ALER. Il lavoro ha preso spunto dai risultati della ricerca SOC16003, condotta fra il 2016 e il 2017 da PoliS Lombardia in collaborazione con il Politecnico di Milano, che aveva come tema il consolidamento dei costi standard delle Aler (PoliS Lombardia 2017). In accordo con la committenza, a partire dagli esiti della SOC16003, sono state individuate due UOG presso cui effettuare l'approfondimento qualitativo: Brescia e Bergamo. Agli incontri è stato possibile raccogliere informazioni e spunti anche per le altre UOG appartenenti alle rispettive Aler, portando a sei il numero di UOG considerate.

- Aler Brescia – Cremona – Mantova:
 - UOG di Brescia,
 - UOG di Cremona,
 - UOG di Mantova;
- Aler Bergamo – Lecco – Sondrio:
 - UOG di Bergamo,
 - UOG di Lecco,
 - UOG di Sondrio.

L'obiettivo degli incontri era duplice:

- capire quali fra le 17 voci di spesa reversibile potessero essere realisticamente oggetto della proposta di linee guida per l'uniformazione dei costi,
- raccogliere dalle UOG spunti da inserire nella proposta.

3.1 Le interviste alle UOG di Aler Brescia – Cremona – Mantova e Aler Bergamo – Lecco – Sondrio

I servizi comuni oggetto della proposta di linee guida per la standardizzazione dei costi sono le spese reversibili condominiali elencate nella tabella 3.1. Rispetto a queste voci, la ricerca SOC16003 aveva evidenziato come la standardizzazione dei costi costituisca un obiettivo complesso da perseguire, a causa delle specifiche modalità organizzativo-gestionali che caratterizzano ciascuna UOG, e della varietà nelle soluzioni alloggiative di cui si compone il patrimonio dei Servizi Abitativi Pubblici. In ragione di questa complessità abbiamo deciso di non vincolare gli intervistati a esprimersi su ciascuna delle 17 voci, chiedendo piuttosto di indicare a loro discrezione le spese rispetto a cui ritengono possibile intraprendere un percorso di standardizzazione.

Le interviste sono state condotte con modalità a distanza seguendo la traccia riportata in appendice F. Agli intervistati è stata lasciata libertà di esprimersi rispetto ai temi trattati, concedendo ampio spazio anche a eventuali spunti e suggerimenti relativi ad aspetti non indicati in modo esplicito nella traccia di intervista.

Gli esiti degli incontri sono presentati nei paragrafi 3.1.1 e 3.1.2, raggruppando le indicazioni raccolte nel modo seguente.

- Un prospetto sintetico per ciascuna Aler in cui sono raccolte le opinioni delle UOG che la compongono rispetto alla possibilità di standardizzare i costi di un servizio. Le opinioni espresse sono state semplificate e catalogate in quattro modalità, in modo da poterle inserire nel prospetto sintetico:
 - “Sì” quando il costo del servizio è ritenuto standardizzabile senza particolari controindicazioni, specificando “Sì/ARIA” se si considera utile acquisire il servizio attraverso l’adesione alle convenzioni stipulate da ARIA;
 - “Sì a condizioni” quando il costo del servizio è ritenuto standardizzabile, ma ci sono aspetti potenzialmente critici che andrebbero considerati, sempre specificando “Sì a condizioni/ARIA” se si considera utile acquisire il servizio tramite ARIA;
 - “No” quando il costo del servizio non è ritenuto standardizzabile;
 - “N/a” (non applicabile) quando il servizio non rientra fra quelli in gestione alla UOG oppure per altri motivi non ci sono le condizioni per la sua applicabilità.
- Un prospetto di dettaglio per ciascuna UOG in cui sono riportate le ragioni delle opinioni espresse rispetto alle possibilità di standardizzazione, insieme a eventuali considerazioni aggiuntive.
- Ulteriori spunti e indicazioni emerse nel corso delle interviste.

Tabella 3.1 – Voci di spesa che costituiscono l’insieme delle spese reversibili condominiali Aler

Voce di spesa	
Pulizia	T1 – Servizio di pulizia delle parti comuni

	T2 – Pre-raccolta dei rifiuti e asporto rifiuti solidi
	T3 – Spurgo delle fognature
	T4 – Spurgo dei pozzi neri
	T5 – Spurgo delle latrine
	T6 – Disinfestazione
Verde	T7 – Manutenzione e gestione del verde condominiale
Energia	T8 – Fornitura della energia elettrica (solo parti comuni ESCLUSO ascensori e autoclave)
Funzionamento dell'alloggio	T9 – Impianto centralizzato di riscaldamento, impianto di produzione acqua calda corrente, condizionamento e teleriscaldamento
	T10 – Fornitura dell'acqua
	T11 – Fornitura acqua calda corrente
Funzionamento dell'edificio e parti comuni	T12 – Funzionamento e ordinaria amministrazione dell'ascensore
	T13 – Manutenzione autoclave
	T14 – Manutenzione impianto idrico
	T15 – Manutenzione impianto antincendio
	T16 – Manutenzione impianti di illuminazione, suonerie e citofoni
Sicurezza	T17 – Servizio di custodia

Fonte: manuale delle manutenzioni e ripartizioni Aler

3.1.1. L'intervista ad Aler Brescia – Cremona – Mantova

L'intervista alle tre UOG di Aler Brescia – Cremona – Mantova è stata realizzata in data 8 settembre 2020. All'incontro erano presenti funzionari di tutte le UOG della Aler e ognuno ha risposto per la propria Unità Organizzativa di competenza.

Il prospetto 3.1 riporta la sintesi delle opinioni espresse rispetto alla possibilità di uniformare i costi. I prospetti da 3.2 a 3.4 riportano per ciascuna UOG il dettaglio di quanto riferito in merito all'uniformazione dei costi o alla gestione dei servizi.

Prospetto 3.1 – Prospetto sintetico delle opinioni espresse rispetto alla possibilità di uniformare i costi dei servizi a rimborso. Aler Brescia – Cremona – Mantova

	UOG Brescia	UOG Cremona	UOG Mantova
T1 – Servizio di pulizia delle parti comuni	N/d	N/d	Si/ARIA
T2 – Pre-raccolta dei rifiuti e asporto rifiuti solidi	N/d	N/d	N/d
T3 – Spurgo delle fognature	Si/ARIA	Si a condizioni/ARIA	No

T4 – Spurgo dei pozzi neri	Si/ARIA	Si a condizioni/ARIA	No
T5 – Spurgo delle latrine	Si/ARIA	Si a condizioni/ARIA	No
T6 – Disinfestazione	Si		No
T7 – Manutenzione e gestione del verde condominiale	Si a condizioni		No
T8 – Fornitura della energia elettrica (solo parti comuni ESCLUSO ascensori e autoclave)	Si a condizioni		
T9 – Impianto centralizzato di riscaldamento, impianto di produzione acqua calda corrente, condizionamento e teleriscaldamento	Si/ARIA	Si/ARIA	Si/ARIA
T10 – Fornitura dell’acqua	Si		Si
T11 – Fornitura acqua calda corrente	N/d	N/d	N/d
T12 – Funzionamento e ordinaria amministrazione dell’ascensore	Si/ARIA	Si/ARIA	Si/ARIA
T13 – Manutenzione autoclave	Si/ARIA		No
T14 – Manutenzione impianto idrico	Si a condizioni/ARIA	No	No
T15 – Manutenzione impianto antincendio	Si/ARIA	Si a condizioni/ARIA	No
T16 – Manutenzione impianti di illuminazione, suonerie e citofoni			No
T17 – Servizio di custodia	N/d	N/d	N/d

Fonte: PoliS Lombardia

Prospetto 3.2 – Prospetto di dettaglio delle opinioni espresse rispetto alla possibilità di uniformare i costi dei servizi a rimborso e alla gestione dei servizi. UOG Brescia

T1 – Servizio di pulizia delle parti comuni	<ul style="list-style-type: none"> • Servizio non uniforme nemmeno all'interno della UOG. La scelta dei fornitori è lasciata agli inquilini oppure agli amministratori nel caso dei condomini amministrati.
T2 – Pre-raccolta dei rifiuti e asporto rifiuti solidi	<ul style="list-style-type: none"> • Servizio gestito direttamente da municipalizzata o azienda del territorio di riferimento.
T7 – Manutenzione e gestione del verde condominiale	<ul style="list-style-type: none"> • Fornitura tramite ARIA può essere critica se le aziende vincitrici dei bandi non operano direttamente sul territorio. In caso di subappalto a cooperative locali, vengono in particolare segnalati possibili problemi rispetto alla verifica delle certificazioni antimafia e di regolarità contributiva.
T8 – Fornitura della energia elettrica (solo parti comuni ESCLUSO ascensori e autoclave)	<ul style="list-style-type: none"> • Fornitura gestita da 2 anni in modo unico per tutta la Aler tramite la controllata GeSI. • Con punto di fornitura unico viene applicata una suddivisione percentuale teorica dei consumi per le varie componenti, poiché cercare di calcolare il consumo esatto delle componenti sarebbe costoso e porterebbe a scostamenti poco rilevanti nelle spese attribuite agli inquilini. • Difficile scorporare i costi relativi al funzionamento di ascensore e autoclave da quelli della fornitura complessiva di energia elettrica.
T10 – Fornitura dell'acqua	<ul style="list-style-type: none"> • È in fase di avvio la gestione tramite la controllata GeSI in seguito alla dismissione dei contratti individuali da parte di A2A.
T11 – Fornitura acqua calda corrente	<ul style="list-style-type: none"> • Solitamente fornita insieme al riscaldamento (voce T9).
T15 – Manutenzione impianto antincendio	<ul style="list-style-type: none"> • La convenzione con ARIA riguarda esclusivamente la manutenzione a canone degli impianti, mentre nella gara fatta a livello aziendale era prevista una quota extra-canone relativa alla possibilità di apportare modifiche agli impianti.

Fonte: PoliS Lombardia

Prospetto 3.3 – Prospetto di dettaglio delle opinioni espresse rispetto alla possibilità di uniformare i costi dei servizi a rimborso e alla gestione dei servizi. UOG Cremona

T1 – Servizio di pulizia delle parti comuni	<ul style="list-style-type: none">• Ci sono fabbricati, soprattutto in Provincia, dove l'autogestione del servizio funziona, sia la con gestione diretta che con la scelta della ditta fornitrice da parte dell'inquilinato. Queste situazioni andrebbero preservate, escludendole da processi di standardizzazione dei costi e forniture attraverso l'adesione alle convenzioni ARIA
T2 – Pre-raccolta dei rifiuti e asporto rifiuti solidi	<ul style="list-style-type: none">• Servizio gestito direttamente da municipalizzata o azienda del territorio di riferimento.
T3 – Spurgo delle fognature T4 – Spurgo dei pozzi neri T5 – Spurgo delle latrine	<ul style="list-style-type: none">• Servizi a chiamata con costi determinati dalle modalità con cui un condominio utilizza le fognature.• Fornitura tramite adesione a convenzioni ARIA dovrebbe prevedere un determinato numero di interventi a costo fisso per singola chiamata.
T7 – Manutenzione e gestione del verde condominiale	<ul style="list-style-type: none">• Ci sono fabbricati, soprattutto in Provincia, dove l'autogestione del servizio funziona, sia con la gestione diretta che con la scelta della ditta fornitrice da parte dell'inquilinato. Queste situazioni andrebbero preservate, escludendole da processi di standardizzazione dei costi e forniture attraverso l'adesione alle convenzioni ARIA• Un'eccezione all'autogestione del servizio è rappresentata dalle potature per motivi di sicurezza.
T12 – Funzionamento e ordinaria amministrazione dell'ascensore	<ul style="list-style-type: none">• In caso di fornitura tramite ARIA andrebbe prevista una quota per lavori extra rispetto alla manutenzione ordinaria, come nei loro precedenti contratti di gestione.
T15 – Manutenzione impianto antincendio	<ul style="list-style-type: none">• Gestione problematica a causa del vandalismo.

Fonte: PoliS Lombardia

Prospetto 3.4 – Prospetto di dettaglio delle opinioni espresse rispetto alla possibilità di uniformare i costi dei servizi a rimborso e alla gestione dei servizi. UOG Mantova

T1 – Servizio di pulizia delle parti comuni	<ul style="list-style-type: none"> • Gli appalti passati gestiti dalla UOG prevedevano un numero minimo di pulizie legato al tipo di fabbricato. • L'adesione alla convenzione ARIA è in studio, ma ci sono perplessità rispetto alla possibilità di standardizzare la prestazione per enti con esigenze diverse. • Andrebbe prevista la possibilità di stipulare contratti aggiuntivi per le esigenze specifiche che l'ente può avere rispetto alla prestazione standard.
T2 – Pre-raccolta dei rifiuti e asporto rifiuti solidi	<ul style="list-style-type: none"> • Servizio gestito direttamente da municipalizzata o azienda del territorio di riferimento.
T3 – Spurgo delle fognature T4 – Spurgo dei pozzi neri T5 – Spurgo delle latrine	<ul style="list-style-type: none"> • Servizi a chiamata con costi determinati dalle modalità con cui un condominio utilizza le fognature.
T7 – Manutenzione e gestione del verde condominiale	<ul style="list-style-type: none"> • Servizio a chiamata con elevato grado di variabilità a seconda del tipo di fabbricato e delle richieste degli inquilini • Le tipologie di verde condominiale sono molto diversificate anche per fabbricati simili rispetto a numero di alloggi e dimensioni.
T12 – Funzionamento e ordinaria amministrazione dell'ascensore	<ul style="list-style-type: none"> • In caso di fornitura tramite ARIA andrebbe prevista una quota per lavori extra rispetto alla manutenzione ordinaria.
T13 – Manutenzione autoclave T14 – Manutenzione impianto idrico T15 – Manutenzione impianto antincendio T16 – Manutenzione impianti di illuminazione, suonerie e citofoni	<ul style="list-style-type: none"> • Forti perplessità sulla possibilità di standardizzare questi servizi di manutenzione trattandosi di interventi esclusivamente a chiamata.

Fonte: PoliS Lombardia

Nel corso dell'intervista sono inoltre emerse alcune indicazioni di carattere generale o che non rientrano strettamente fra quelle relative alle voci di spesa da uniformare.

- La UOG di Brescia segnala come anche all'interno della stessa Aler ci siano differenze e specificità che rendono difficoltosa l'adozione di un prezzo standard per tutti i servizi.
- La UOG di Brescia propone una soluzione semplificata alla standardizzazione dei costi: considerare alcune voci, come ad esempio i consumi per riscaldamento o fornitura di energia

elettrica alle parti comuni, e calcolare per le principali tipologie di fabbricato un costo medio al metro quadrato da adottare come costo standard.

- La UOG di Brescia segnala che una gara su base nazionale o europea indetta da ARIA dovrebbe considerare le specificità dei servizi rivolti all'utenza SAP. Gli appalti per forniture con un'unica destinazione, ad esempio l'energia elettrica per un ospedale, possono comportare notevoli risparmi, ma nel caso di servizi da ripartire su un numero elevato di assegnatari le economie per l'utenza possono essere poco rilevanti. Alla luce delle potenziali criticità, legate ad esempio alla distanza geografica del fornitore, i risparmi potrebbero non essere sufficienti a giustificare il passaggio da gare nazionali o europee.
- La UOG di Brescia segnala come un condominio Aler paghi il 22% di iva sui servizi rispetto al 10% dei condomini privati.
- La UOG di Mantova propone di introdurre uno strumento che consenta all'inquilinato di gestire in autonomia alcuni servizi. Questo strumento non dovrebbe gravare sulle aziende, dovrebbe essere conveniente e di facile adozione da un punto di vista burocratico, ma andrebbe definito in modo più preciso rispetto ai richiami all'autogestione che attualmente si trovano nella normativa.

3.1.2. L'intervista ad Aler Bergamo – Lecco – Sondrio

L'intervista alle tre UOG di Aler Bergamo – Lecco – Sondrio è stata realizzata in data 19 ottobre 2020. All'incontro erano presenti solamente funzionari della UOG di Bergamo che hanno risposto principalmente per questa Unità Operativa, ma con riferimenti anche a quelle di Lecco e Sondrio. Il prospetto 3.5 riporta la sintesi delle opinioni espresse rispetto alla possibilità di uniformare i costi. Il prospetto 3.6 riporta il dettaglio di quanto riferito in merito all'uniformazione dei costi o alla gestione dei servizi.

Prospetto 3.5 – Prospetto sintetico delle opinioni espresse rispetto alla possibilità di uniformare i costi dei servizi a rimborso. Aler Bergamo – Lecco – Sondrio

	UOG Bergamo con riferimenti a UOG Lecco e Sondrio
T1 – Servizio di pulizia delle parti comuni	No
T2 – Pre-raccolta dei rifiuti e asporto rifiuti solidi	No
T3 – Spurgo delle fognature	No
T4 – Spurgo dei pozzi neri	No
T5 – Spurgo delle latrine	No
T6 – Disinfestazione	Si

T7 – Manutenzione e gestione del verde condominiale	Si/ARIA
T8 – Fornitura della energia elettrica (solo parti comuni ESCLUSO ascensori e autoclave)	Si/ARIA
T9 – Impianto centralizzato di riscaldamento, impianto di produzione acqua calda corrente, condizionamento e teleriscaldamento	No
T10 – Fornitura dell’acqua	N/d
T11 – Fornitura acqua calda corrente	
T12 – Funzionamento e ordinaria amministrazione dell’ascensore	Si
T13 – Manutenzione autoclave	
T14 – Manutenzione impianto idrico	
T15 – Manutenzione impianto antincendio	Si
T16 – Manutenzione impianti di illuminazione, suonerie e citofoni	N/d
T17 – Servizio di custodia	N/d

Fonte: PoliS Lombardia

Prospetto 3.6 – Prospetto di dettaglio delle opinioni espresse rispetto alla possibilità di uniformare i costi dei servizi a rimborso e alla gestione dei servizi. UOG Bergamo con riferimenti a UOG Lecco e UOG Sondrio

T1 – Servizio di pulizia delle parti comuni	<ul style="list-style-type: none"> È in corso la gara per l’affidamento del servizio, ma sulle 3 UOG ci potrebbero essere operatori diversi per garantire una migliore copertura territoriale, l’operatore sarebbe unico solo in caso di aggiudicazione della gara da parte di una cooperativa in grado di garantire la necessaria ramificazione sul territorio.
T2 – Pre-raccolta dei rifiuti e asporto rifiuti solidi	<ul style="list-style-type: none"> È in corso la gara per l’affidamento del servizio, ma sulle 3 UOG ci potrebbero essere operatori diversi per garantire una migliore copertura territoriale, l’operatore sarebbe unico solo in caso di aggiudicazione della gara da parte di una cooperativa in grado di garantire la necessaria ramificazione sul territorio.
T6 – Disinfestazione	<ul style="list-style-type: none"> Standardizzazione possibile perché si tratta di interventi programmati.

	<ul style="list-style-type: none">• Hanno deciso di non aderire alla convenzione ARIA perché più orientata sul socio-sanitario.
T7 – Manutenzione e gestione del verde condominiale	<ul style="list-style-type: none">• Standardizzazione possibile perché si tratta di interventi programmati.• In corso adesione a una convenzione ARIA.
T8 – Fornitura della energia elettrica (solo parti comuni ESCLUSO ascensori e autoclave)	<ul style="list-style-type: none">• In corso adesione a una convenzione ARIA per avere un'unica fornitura.
T9 – Impianto centralizzato di riscaldamento, impianto di produzione acqua calda corrente, condizionamento e teleriscaldamento	<ul style="list-style-type: none">• Necessità di accendere e spegnere gli impianti in tempi non prevedibili impone la scelta di un operatore presente sul territorio che può intervenire in modo flessibile.
T10 – Fornitura dell'acqua	<ul style="list-style-type: none">• Servizio gestito direttamente dalle aziende del territorio di riferimento.
T12 – Funzionamento e ordinaria amministrazione dell'ascensore	<ul style="list-style-type: none">• Standardizzazione possibile perché si tratta di interventi programmati.• In corso adesione a una convenzione ARIA.
T15 – Manutenzione impianto antincendio	<ul style="list-style-type: none">• Standardizzazione possibile perché si tratta di interventi programmati.

Fonte: PoliS Lombardia

Nel corso dell'intervista sono inoltre emersi alcuni spunti e indicazioni aggiuntive.

- L'attuale direzione di Aler Bergamo – Lecco – Sondrio è fortemente impegnata nel tentativo di uniformare le modalità gestionali dei servizi, ma le differenze fra UOG in alcuni casi sono rilevanti.
- È stata più volte ribadita l'importanza della dimensione territoriale nella fornitura dei servizi, in particolare la necessità di tenere in considerazione sia l'estensione che la conformazione di una provincia nella scelta dei fornitori. A Bergamo e Sondrio ci sono alloggi collocati in località difficilmente accessibili, che possono creare difficoltà dal punto di vista logistico in caso di fornitore unico, soprattutto per i servizi che prevedono reperibilità e rispetto dei tempi di intervento. In questi casi, se la ditta non è presente sul territorio, la gestione delle urgenze può essere problematica. Una soluzione adottata dalle UOG è la suddivisione del territorio in lotti per determinate gare d'appalto. La UOG di Bergamo, ad esempio, è stata divisa in Valle Seriana, Valle Brembana e Pianura. Un ulteriore problema, in caso di sede legale con distanza superiore a 200 km, è rappresentato dai subappalti non autorizzati e dall'utilizzo di strumenti come il distacco su cui le UOG non hanno possibilità di controllo.

- Rispetto al percorso di standardizzazione dei costi, Aler Bergamo – Lecco – Sondrio ritiene che con il passaggio attraverso le convenzioni stipulate da ARIA vengano di fatto già individuati servizi e modalità di uniformazione.
- L'adesione alle convenzioni ARIA è in fase di avvio e gli intervistati non potevano avere un quadro preciso dei vantaggi e delle criticità legate al nuovo strumento. Sono però emersi alcuni spunti rilevanti, anche sulla base di esperienze pregresse.
 - È stato fatto l'esempio specifico dell'adesione alla convenzione per la fornitura di energia elettrica, prevista per quest'anno o al massimo per il prossimo. Per quanto riguarda gli aspetti operativi della fornitura non ci sono preoccupazioni particolari, ma si teme un aggravio di lavoro sugli uffici amministrativi per la gestione delle fatture relative ai vari fabbricati nel caso in cui il flusso non venga adeguatamente automatizzato dal punto di vista informatico.
 - A parere degli intervistati, i problemi legati alla distanza territoriale dei fornitori potrebbero essere in parte arginati vincolando la partecipazione alla presenza di un'unità operativa sul territorio.
 - È stato infine segnalato che in caso di forniture uniche ottenute tramite gare a forte ribasso, i risparmi sul prezzo possono essere vanificati dai costi amministrativi nascosti che comporta la gestione di eventuali problemi con le ditte appaltatrici.

3.2. Indicazioni per le linee guida finalizzate a uniformare i costi dei servizi comuni

Prima di passare alle indicazioni per le linee guida, è utile presentare una lettura sintetica e di tipo trasversale degli elementi di maggior rilievo emersi nel corso delle interviste.

- Rispetto alla standardizzazione di servizi e costi è emersa una certa disomogeneità nelle opinioni, sia in merito all'effettiva praticabilità della standardizzazione per un determinato servizio o per un gruppo di servizi che alle relative motivazioni.
 - L'unico servizio sul quale tutti gli intervistati hanno espresso un parere positivo è l'ordinaria amministrazione dell'ascensore (voce T12).
 - Le 3 UOG di Aler Brescia – Cremona – Mantova concordano sulla fattibilità per il riscaldamento centralizzato (voce T9), indicando inoltre l'opportunità di passare attraverso la fornitura tramite le convenzioni stipulate da ARIA. Aler Bergamo – Lecco – Sondrio, al contrario, ritiene la standardizzazione del servizio e dei relativi costi difficilmente praticabile, sostenendo che la necessità di accendere e spegnere gli impianti in tempi non prevedibili impone la scelta di un operatore presente sul territorio e in grado intervenire con modalità flessibili.
 - Rispetto agli spurghi (voci T3, T4 e T5) le opinioni delle UOG risultano polarizzate anche all'interno delle stesse Aler: mentre Brescia e Cremona ritengono possibile l'uniformazione passando attraverso le convenzioni ARIA, Mantova e Bergamo la considerano di difficile attuazione trattandosi di interventi a chiamata con scarsa possibilità di programmazione.
 - Anche rispetto alle manutenzioni (voci T13, T14, T15 e T16) emerge un quadro frammentato. La UOG di Brescia ritiene fattibile la standardizzazione passando attraverso le convenzioni ARIA; Mantova la considera di difficile realizzazione poiché, al pari degli spurghi, gran parte degli interventi manutentivi non è programmabile in anticipo; Cremona e Bergamo hanno opinioni diversificate in base al tipo di servizio. Bergamo è però tendenzialmente allineata a Mantova: ritiene praticabile la standardizzazione dei servizi che possono essere programmati in anticipo, ma avanza perplessità rispetto alle voci che prevedono una quota elevata di interventi a chiamata.
 - Brescia e Bergamo pensano sia possibile uniformare manutenzione e gestione del verde condominiale (voce T7), considerata la possibilità di programmare gli interventi, mentre la UOG di Mantova segnala che la variabilità delle tipologie di verde potrebbe rappresentare un problema in caso di operatore unico.
- Un aspetto che risulta trasversale alle indicazioni raccolte è la contrapposizione fra interventi programmabili, per i quali la standardizzazione di servizi e costi viene generalmente ritenuta possibile, e interventi a chiamata, rispetto a cui le perplessità sono maggiori. In molti casi l'opinione contrastante rispetto alle possibilità di standardizzazione per un determinato

servizio dipende da quale delle due modalità di fornitura viene ritenuta prevalente, e su questo punto i pareri delle UOG intervistate non sempre sono in accordo.

- Un elemento su cui le UOG si sono espresse in modo unanime è la richiesta che l'adesione a un servizio tramite convenzione ARIA non precluda la possibilità di stipulare un contratto integrativo al fine di:
 - coprire necessità specifiche della UOG che non rientrano nella fornitura in convenzione,
 - inserire, se necessario, una quota aggiuntiva da destinare agli interventi a chiamata per urgenze o manutenzioni straordinarie, nel caso in cui la convenzione preveda esclusivamente un canone per la manutenzione ordinaria.
- Un ulteriore elemento trasversale è il timore che la standardizzazione possa comportare problemi nei rapporti con le ditte fornitrici che non hanno un'adeguata presenza sul territorio, sia per le urgenze e per i piccoli interventi manutentivi sia per lo scarso controllo che le UOG possono esercitare su subappalti e distacchi.
- Diverse UOG hanno inoltre sollevato il tema delle autogestioni per i servizi che si prestano all'adozione di questa modalità gestionale. La richiesta è duplice:
 - evitare che la standardizzazione precluda la possibilità di prolungare o introdurre le autogestioni nei casi in cui si sono dimostrate efficaci;
 - intervenire a livello normativo per fare in modo che il ricorso all'autogestione sia più agevole per l'utenza e meno oneroso per gli enti.

Alla luce di questi elementi e delle altre indicazioni emerse negli incontri è possibile fornire una serie di suggerimenti per la stesura di linee guida mirate ad affinare lo strumento della fornitura tramite le convenzioni stipulate da ARIA. Le convenzioni rappresentano infatti lo strumento con cui si è dato avvio al percorso per l'uniformazione di servizi e costi e riteniamo opportuno lasciare che l'esperienza vada a regime prima di considerare la valutazione della sua efficacia. Fatta questa premessa, le indicazioni che si possono fornire alla luce del percorso di approfondimento qualitativo condotto presso le 6 UOG di Aler Brescia – Cremona – Mantova e Aler Bergamo – Lecco – Sondrio sono le seguenti.

- Inserire nei bandi di gara nazionali o europei un vincolo per consentire la partecipazione solamente ai potenziali fornitori che dispongono di un'unità operativa nell'ambito territoriale in cui dovrà essere erogato il servizio.
- Inserire nei bandi di gara parametri stringenti rispetto alla possibilità di ricorrere a subappalti e distacchi di manodopera, anche al fine di sottoporre l'impiego al controllo delle UOG per evitare che le procedure vengano utilizzate in modo scorretto.
- Inserire nei bandi di gara l'obbligo per i fornitori di gestire parte degli aspetti amministrativi del servizio per evitare che il lavoro ricada interamente sugli uffici amministrativi delle UOG
- Introdurre nelle convenzioni clausole di valutazione di costi e benefici che tengano in considerazione le specificità che caratterizzano i Servizi Abitativi Pubblici rispetto ad altre tipologie di destinatari delle forniture in convezione.
- Consentire alle UOG di stipulare contratti integrativi con le ditte aggiudicatrici, o con altri fornitori, al fine di:

- acquisire servizi per necessità particolari che non rientrano nella fornitura in convenzione;
- inserire una quota aggiuntiva da destinare agli interventi a chiamata per urgenze o manutenzioni straordinarie, nel caso in cui la convenzione preveda esclusivamente un canone per la manutenzione ordinaria.
- Consentire l'adesione alle convenzioni mantenendo le autogestioni del servizio nei casi in cui si sono dimostrate una modalità gestionale efficace.

BIBLIOGRAFIA

Chaplin, R. e Freeman, A. (1999). *Towards an Accurate Description of Affordability*. *Urban Studies* 36 (11), 1949–57.

Heylen, K. e Haffner, M. (2013). *A Ratio or Budget Benchmark for Comparing Affordability across Countries?*. *Journal of Housing and the Built Environment* 28 (3): 547–65.

Hui, Eddie C. M. (2001). *Measuring Affordability in Public Housing from Economic Principles: Case Study of Hong Kong*. *Journal of Urban Planning and Development* 127 (1): 34–49.

Hulchanski, J. D. (1995). *The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure - to - income Ratio*. *Housing Studies* 10 (4): 471–91.

PoliS Lombardia (2017). Supporto all'analisi e allo sviluppo delle tematiche in materia di politiche abitative, housing sociale e welfare abitativo. Sviluppo e consolidamento dei costi standard delle Aler – codice SOC16003

PoliS Lombardia (2018). Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative: costo della locazione sociale e accordi locali sui contratti di affitto a canone concordato (ex l. 431/1998) – codice SOC17002

Tukey, J. W. (1977), *Exploratory Data Analysis*, Addison-Wesley.

Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative ai fini del completamento della riforma dei servizi abitativi Linea di attività 01 - Costo della locazione sociale

APPENDICE A

Dettaglio richiesta dati sugli assegnatari di alloggi Aler

Variabili rilevate a livello di nucleo familiare o alloggio occupato regolarmente dal nucleo

Eventuale codice anagrafe ERP/SAP	Nome variabile richiesta
F01	CODICE FABBRICATO DELL'ENTE
F02	TIPO PROPRIETA` DEL FABBRICATO
F03	GESTIONE
F04	CODICE ISTAT COMUNE
F05	UBICAZIONE DEL FABBRICATO
F06	COEFFICIENTE UBICAZIONE (l.r. n. 27/2007)
F07	ANNO DI COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO
A01	CODICE ALLOGGIO DELL'ENTE
A03	NOME ENTE GESTORE DELL'ALLOGGIO
A04	TIPO ENTE GESTORE
A05	TIPO amministrazione
A21	ALLOGGIO OCCUPATO/NON OCCUPATO
A28	NUMERO DI STANZE DELL'ALLOGGIO
A29	ANNO DI ULTIMAZIONE ODI RECUPERO O DI RISTRUTTURAZIONE
A31	PIANO IN CUI E` SITUATO L'ALLOGGIO
A32	COEFFICIENTE PIANO
A33	SUPERFICIE UTILE ALLOGGIO
A34	SUPERFICIE EFFETTIVA CANTINE E/O SOFFITTE
A35	SUPERFICIE EFFETTIVA BALCONI
A37	SUPERFICIE VERDE CONDOMINIALE
A38	SUPERFICIE BOX
A40	SUPERFICIE POSTO AUTO
A41	SUPERFICIE ALTRE PERTINENZE
A43	SUPERFICIE CONVENZIONALE (l.r. n. 27/2007)
A44	RISCALDAMENTO
A45	ASCENSORE AL SERVIZIO ALLOGGIO
A54	STATO GENERALE DI CONSERVAZIONE ALLOGGIO
A63	AREA DI APPARTENENZA
A64	CANONE APPLICATO ANNUALE

Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative ai fini del completamento della riforma dei servizi abitativi Linea di attività 01 - Costo della locazione sociale

A66	TIPO DI CANONE
A72	REDDITO PREVALENTEMENTE DIPENDENTE
A77	REDDITO PREVALENTEMENTE DIPENDENTE MINORE O UGUALE ALLA PENSIONE MINIMA/PENSIONE SOCIALE
A81	GETTITO PREVISTO CONTABILITA` UNICA
A82	MOROSITA` EFFETTIVA CONTABILITA` UNICA
A83	MOROSITA` CONSOLIDATA CONTABILITA` UNICA
A90	N. PERSONE INVALIDE AL 100% CON INDENNITA` DI ACCOMPAGNAMENTO
A91	N. PERSONE INVALIDE AL 100% SENZA INDENNITA` DI ACCOMPAGNAMENTO
A92	N. PERSONE INVALIDE AL 67-99%
A93	SPESE EFFETTIVAMENTE SOSTENUTE PER PERSONE INVALIDE AL 100% CON INDENNITA` DI ACCOMPAGNAMENTO
A96	ISR
A97	ISP
A98	PSE
A99	ISE-ERP
A100	ISEE-ERP
A101	ISE-ERP ASSEGNATO
A102	ISEE-ERP ASSEGNATO
A103	REDDITO DIPENDENTE O ASSIMILATO
A104	ALTRI TIPI DI REDDITO IMPONIBILI
A108	NUMERO COMPONENTI
A112	INVALIDITA` SOCIALE
	SPESE REVERSIBILI CONDOMINIALI (ACCONTO ANNO 2019)
	SPESE REVERSIBILI CONDOMINIALI (IMPORTO EFFETTIVO ANNO 2018)
	ISE NAZIONALE
	ISEE NAZIONALE

Variabili rilevate a livello di singolo componente attribuite al capofamiglia

Codice variabile individuale anagrafe ERP/SAP	Nome variabile individuale	Metodo attribuzione al capofamiglia/persona di riferimento (è possibile che a partire dalla stessa variabile individuale venga chiesto di ricavare più variabili da attribuire al capofamiglia)
I05	SESSO	Sesso del capofamiglia
I06	RAPPORTO DI PARENTELA	Presenza coniuge/convivente coniugalmente
I09	FISCALMENTE A CARICO DEL/DEGLI ASSEGNATARIO/I	Numero componenti fiscalmente a carico del/degli assegnatario/i
I10	DATA DI NASCITA	Età del capofamiglia
I10	DATA DI NASCITA	Numero componenti con meno di 18 anni (minori)
I10	DATA DI NASCITA	Numero componenti con più di 65 anni
I10	DATA DI NASCITA	Numero componenti con più di 80 anni
I10	DATA DI NASCITA	Numero componenti con meno di 6 anni
I10	DATA DI NASCITA	Numero componenti con meno di 3 anni
I11	LUOGO DI NASCITA	Luogo di nascita del capofamiglia
I12	CITTADINANZA	Cittadinanza del capofamiglia

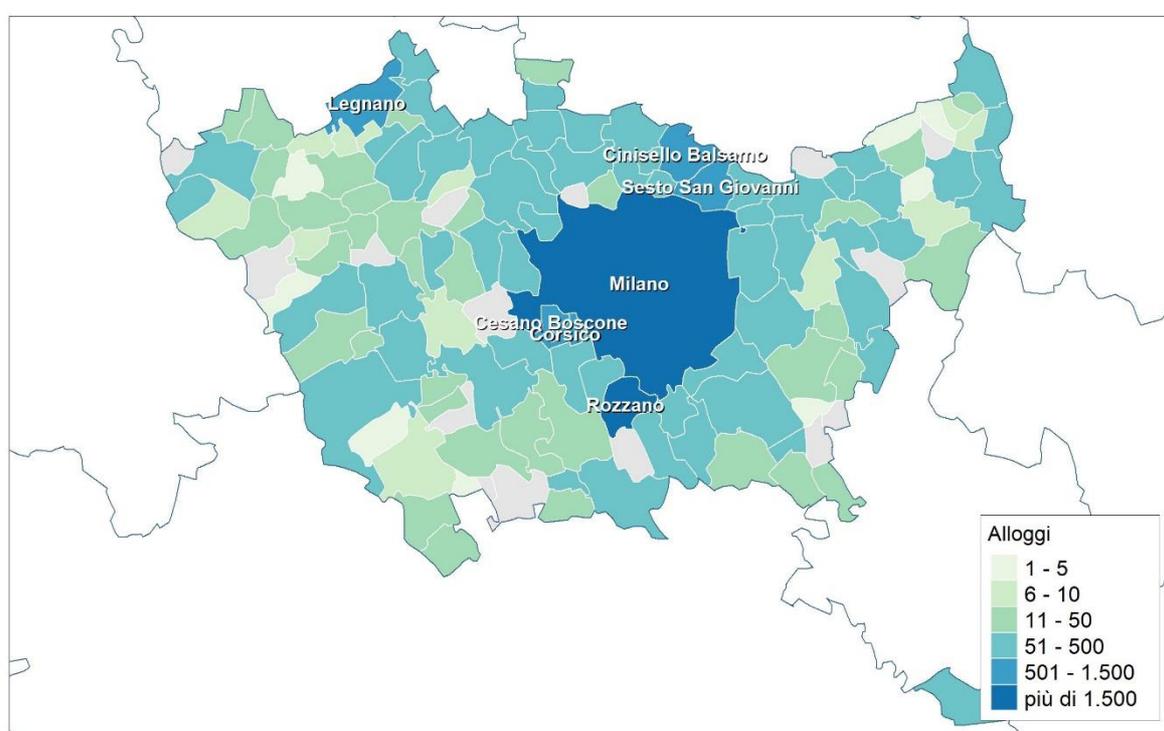
I13	CONDIZIONE PROFESSIONALE E NON	Condizione professionale del capofamiglia
I13	CONDIZIONE PROFESSIONALE E NON	Numero componenti occupati
I13	CONDIZIONE PROFESSIONALE E NON	Numero componenti in cerca di prima occupazione
I13	CONDIZIONE PROFESSIONALE E NON	Numero componenti non occupati
I13	CONDIZIONE PROFESSIONALE E NON	Numero componenti casalinghe
I13	CONDIZIONE PROFESSIONALE E NON	Numero componenti studenti
I13	CONDIZIONE PROFESSIONALE E NON	Numero componenti pensionati
I14	PROFESSIONE	Professione del capofamiglia
I15	REDDITO COMPLESSIVO	Somma del reddito complessivo di ciascun componente percettore
I16	REDDITO DA LAVORO DIPENDENTE	Somma del reddito da lavoro dipendente di ciascun componente percettore
I17	REDDITO DA LAVORO AUTONOMO	Somma del reddito da lavoro autonomo di ciascun componente percettore
I18	REDDITO DA PENSIONE	Somma del reddito da pensione di ciascun componente percettore
I19	REDDITO DA TERRENI	Somma del reddito da terreni di ciascun componente percettore
I20	REDDITO DA FABBRICATI	Somma del reddito da fabbricati di ciascun componente percettore
I21	REDDITO DI ALTRO TIPO	Somma del reddito di altro tipo di ciascun componente percettore
I22	ALTRI EMOLUMENTI	Somma altri emolumenti di ciascun componente percettore
I23	REDDITI DA PROVENTI AGRARI	Somma redditi da proventi agrari di ciascun componente percettore
I24	DETRAZIONI: IRPEF DOVUTA	Somma IRPEF dovuta da ciascun componente
I25	ANNO DI PERCEZIONE DEL REDDITO	Anno di percezione dei redditi
I26	DETRAZIONI: SPESE SANITARIE	Somma spese sanitarie sostenute da ciascun componente
I27	DETRAZIONI: SPESE PER ANZIANI O DISABILI	Somma spese per anziani o disabili sostenute da ciascun componente
I28	SUSSIDI ENTI PUBBLICI (*)	Somma sussidi percepiti da ciascun componente
PM1	ANNO RIFERIMENTO	Anno di riferimento patrimonio mobiliare
PM4	IMPORTO DEL PATRIMONIO MOBILIARE	Somma importo patrimonio mobiliare di ciascun componente
PM5	VALORE PATRIMONIO MOBILIARE NETTO IMPRESE INDIVIDUALI	Somma valore patrimonio mobiliare netto imprese individuali di ciascun componente
PI1	ANNO RIFERIMENTO	Anno di riferimento patrimonio immobiliare
PI3	QUOTA DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE	Somma per ciascun immobile posseduto da componenti del nucleo di: (Quota proprietà PI3)*(Valore ICI PI4)-(Valore eventuale mutuo residuo PI5)
PI4	VALORE ICI IMMOBILE	
PI5	QUOTA MUTUO RESIDUO DELL'IMMOBILE	

Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative ai fini del completamento della riforma dei servizi abitativi Linea di attività 01 - Costo della locazione sociale

APPENDICE B

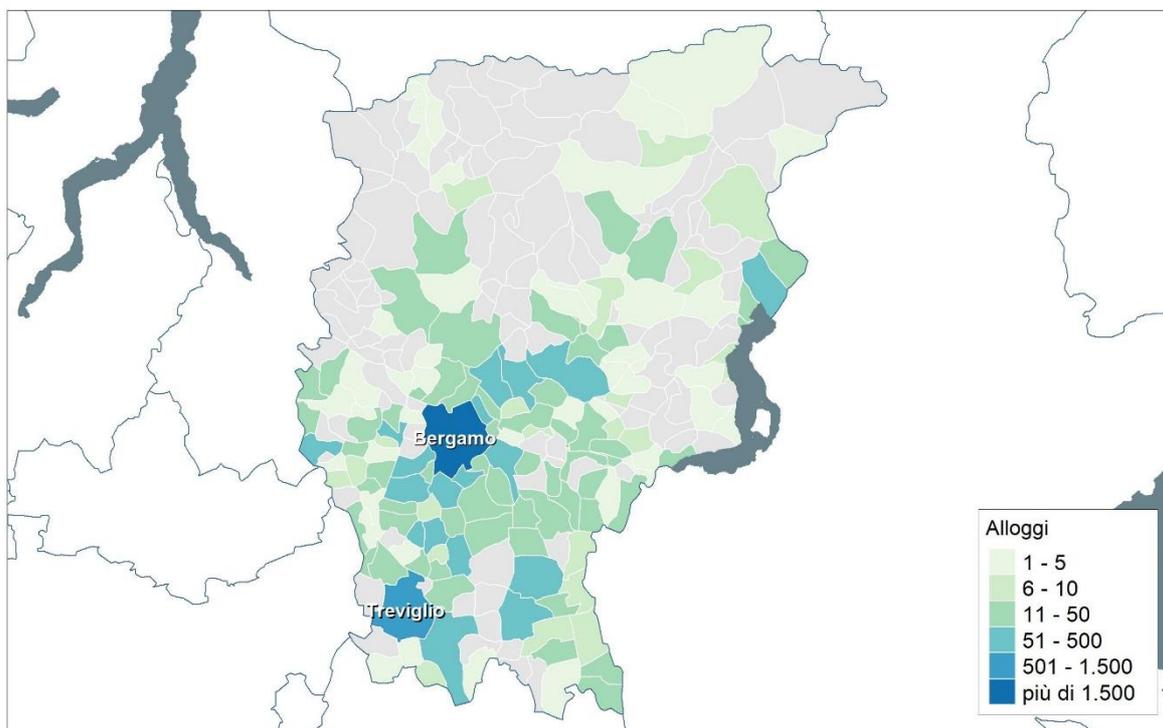
Distribuzione territoriale degli alloggi Aler: cartografie tematiche per UOG

Figura B.1 – Distribuzione territoriale degli alloggi. UOG di Milano. Ottobre 2019



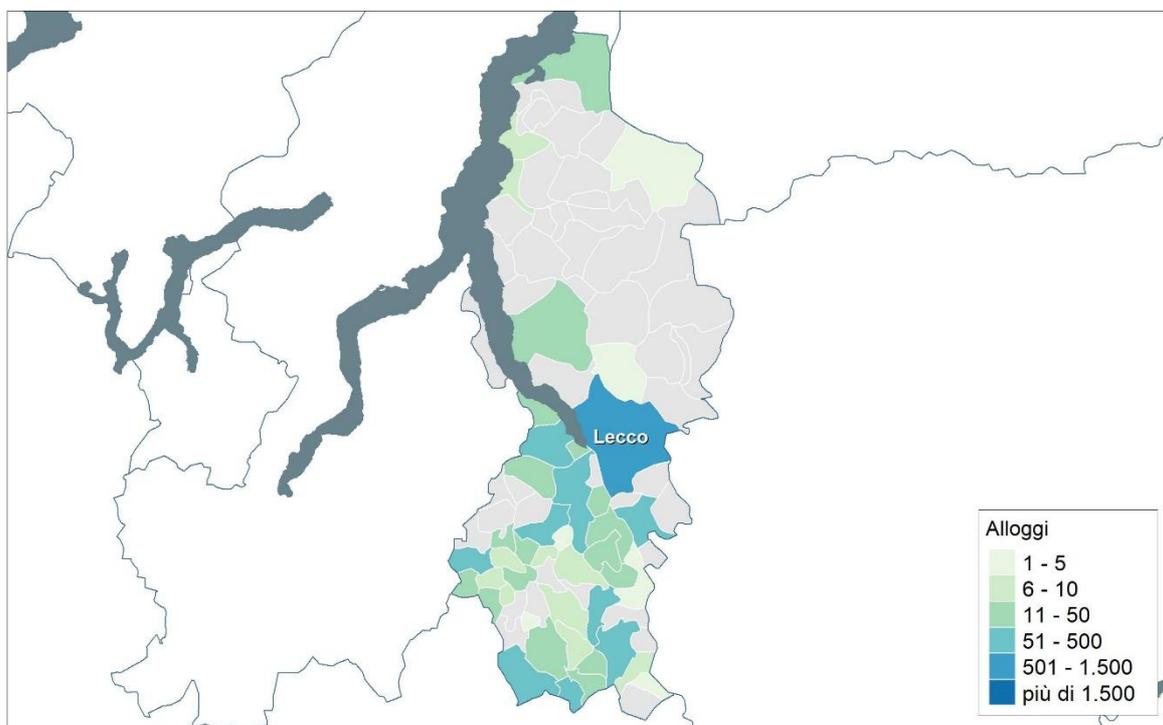
Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura B.2 – Distribuzione territoriale degli alloggi. UOG di Bergamo. Ottobre 2019



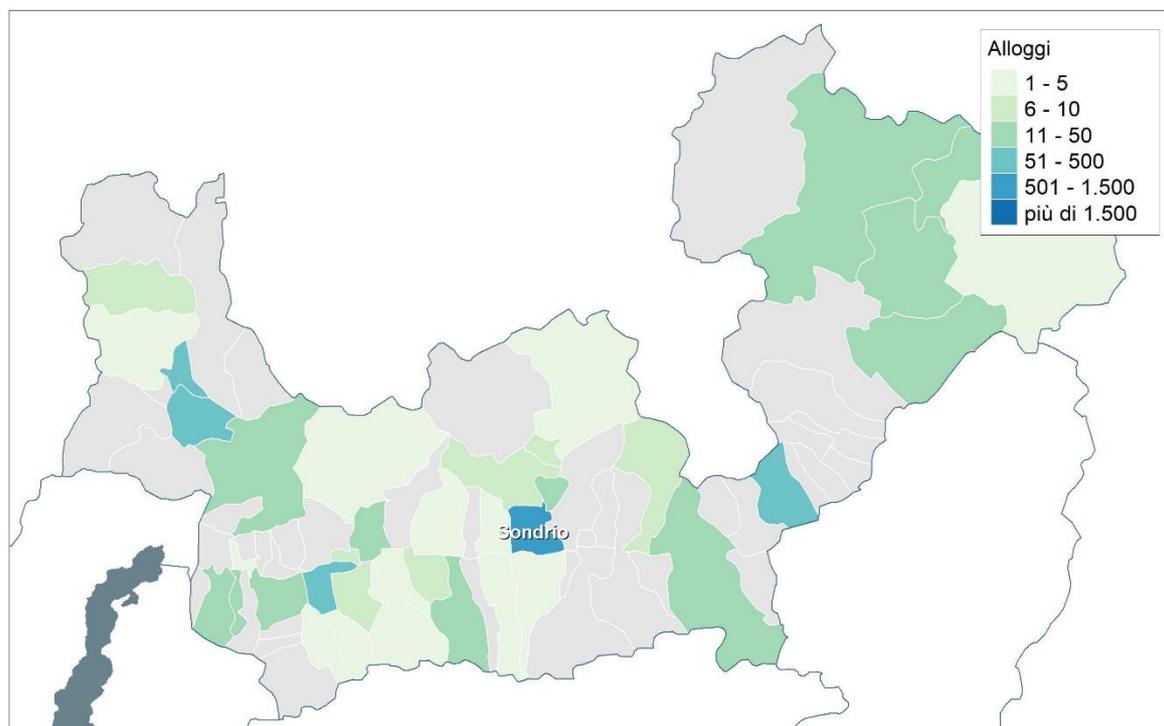
Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura B.3 – Distribuzione territoriale degli alloggi. UOG di Lecco. Ottobre 2019



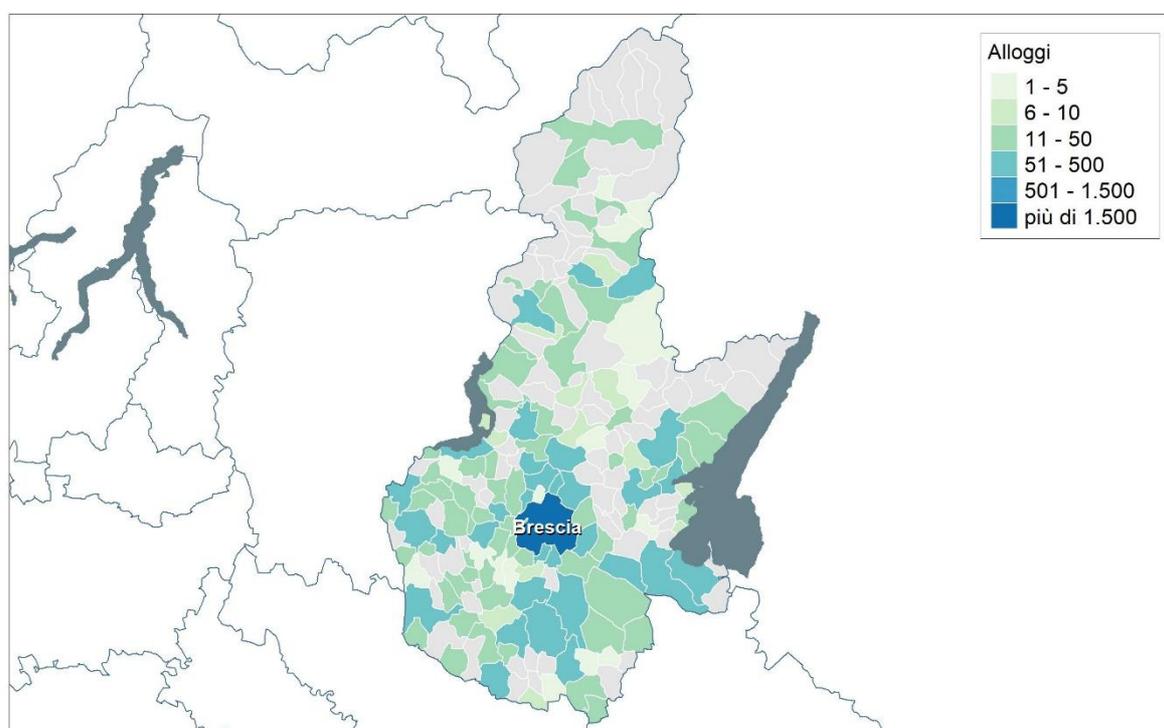
Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura B.4 – Distribuzione territoriale degli alloggi. UOG di Sondrio. Ottobre 2019



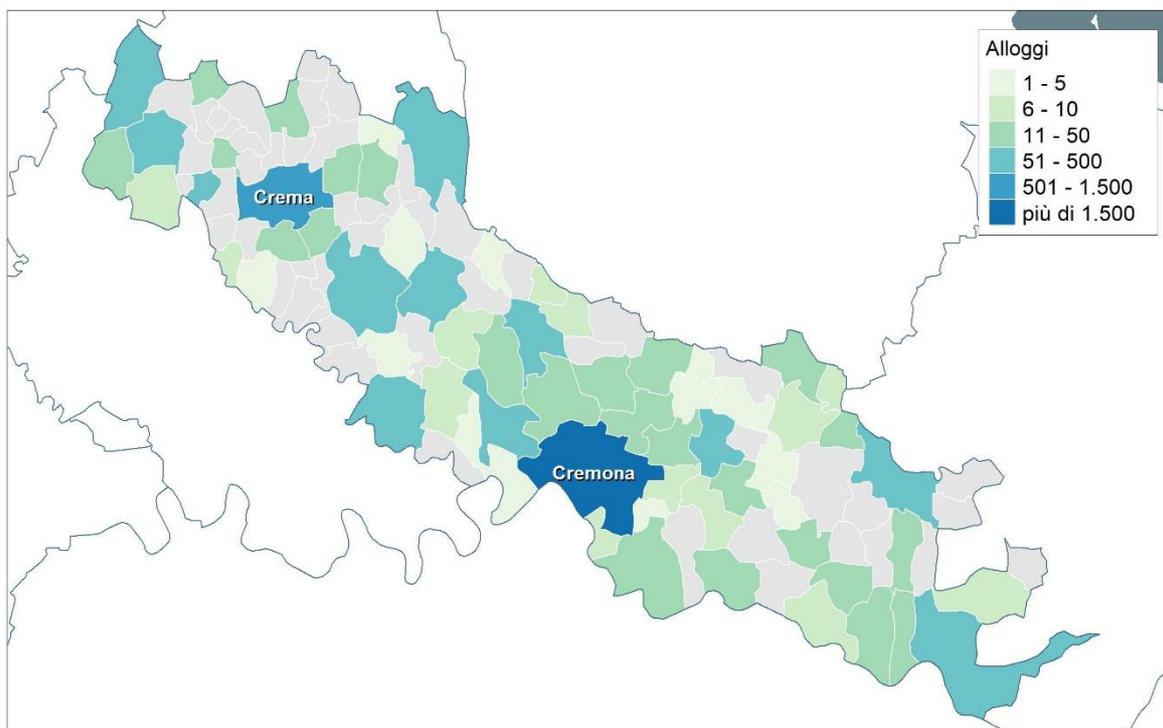
Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura B.5 – Distribuzione territoriale degli alloggi. UOG di Brescia. Ottobre 2019



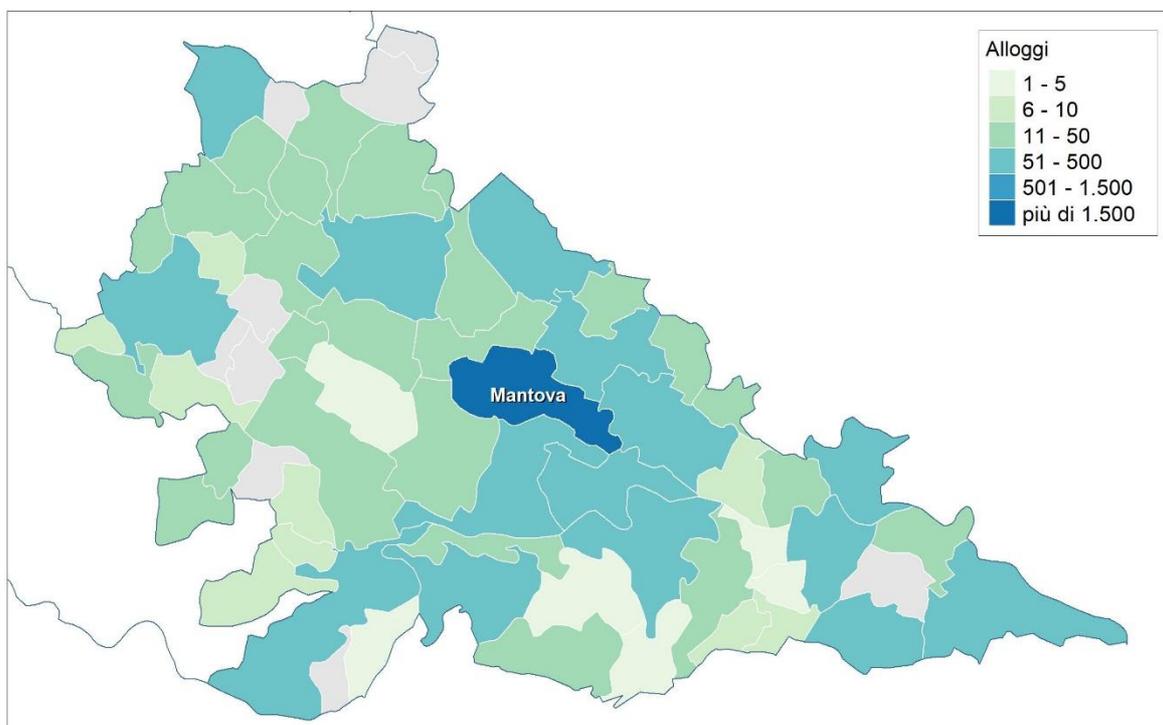
Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura B.6 – Distribuzione territoriale degli alloggi. UOG di Cremona. Ottobre 2019



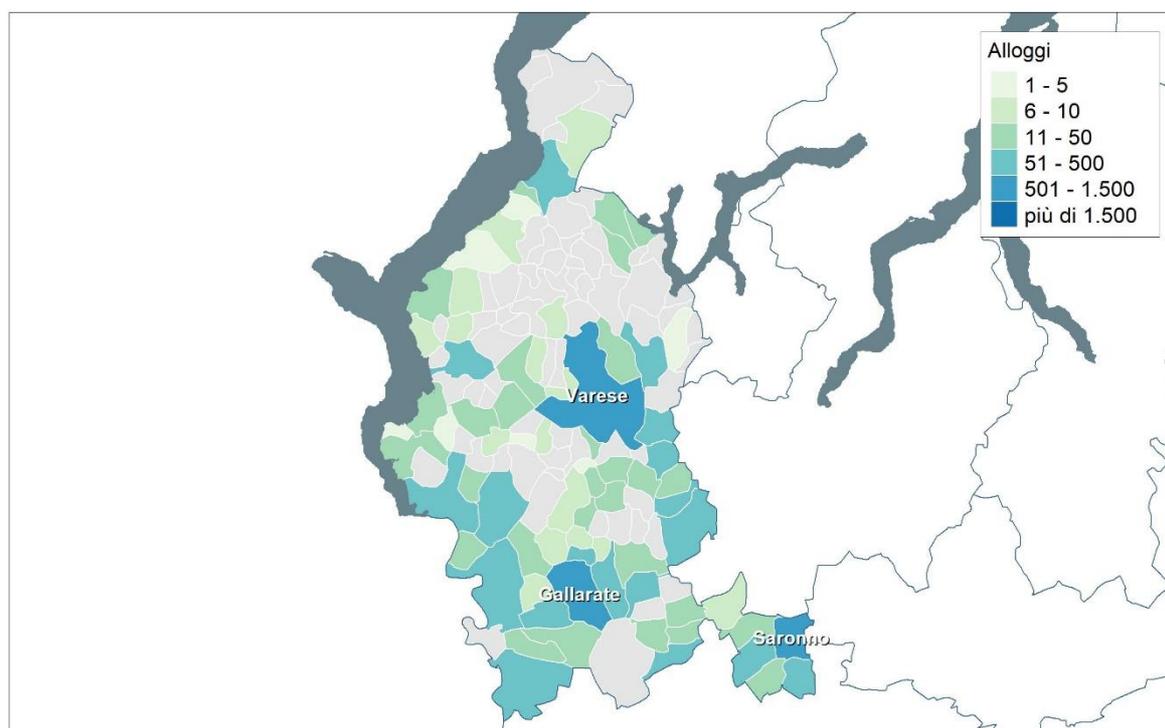
Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura B.7 – Distribuzione territoriale degli alloggi. UOG di Mantova. Ottobre 2019



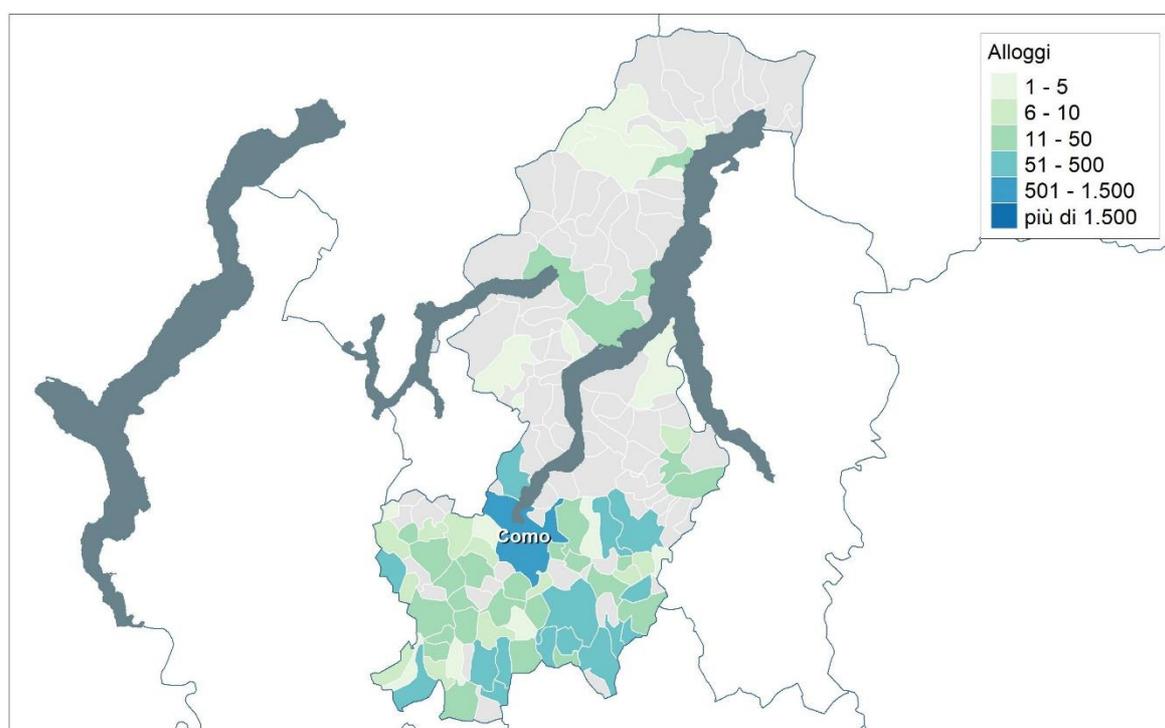
Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura B.8 – Distribuzione territoriale degli alloggi. UOG di Varese. Ottobre 2019



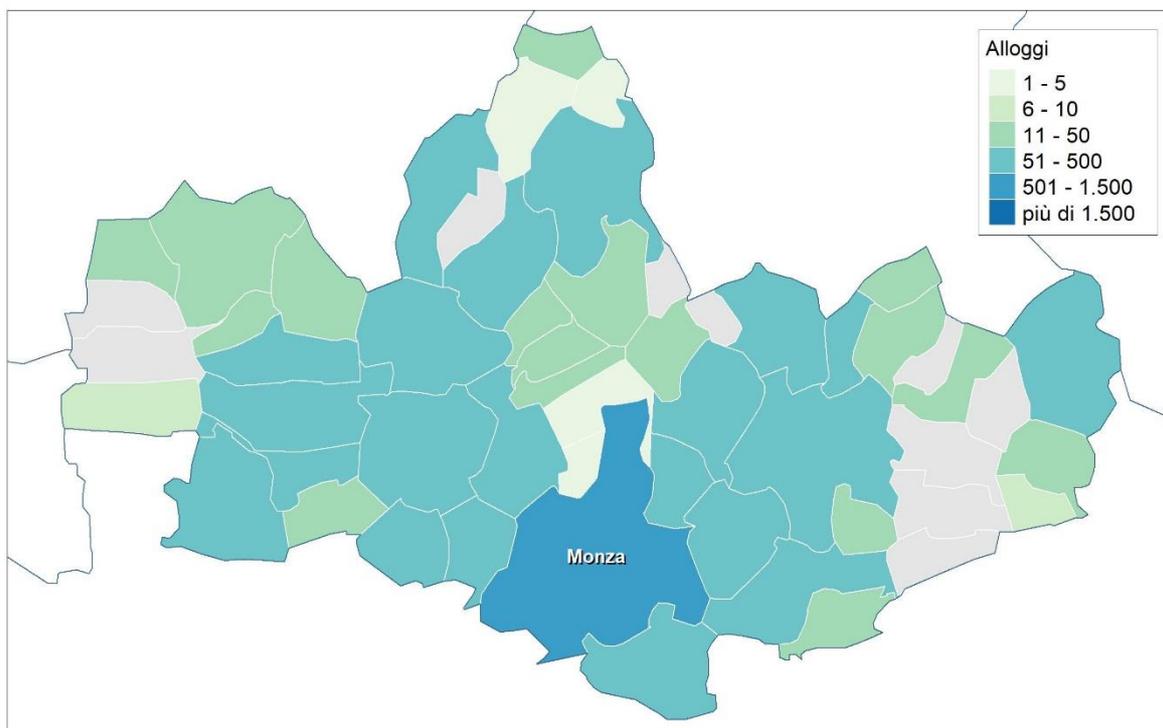
Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura B.9 – Distribuzione territoriale degli alloggi. UOG di Como. Ottobre 2019



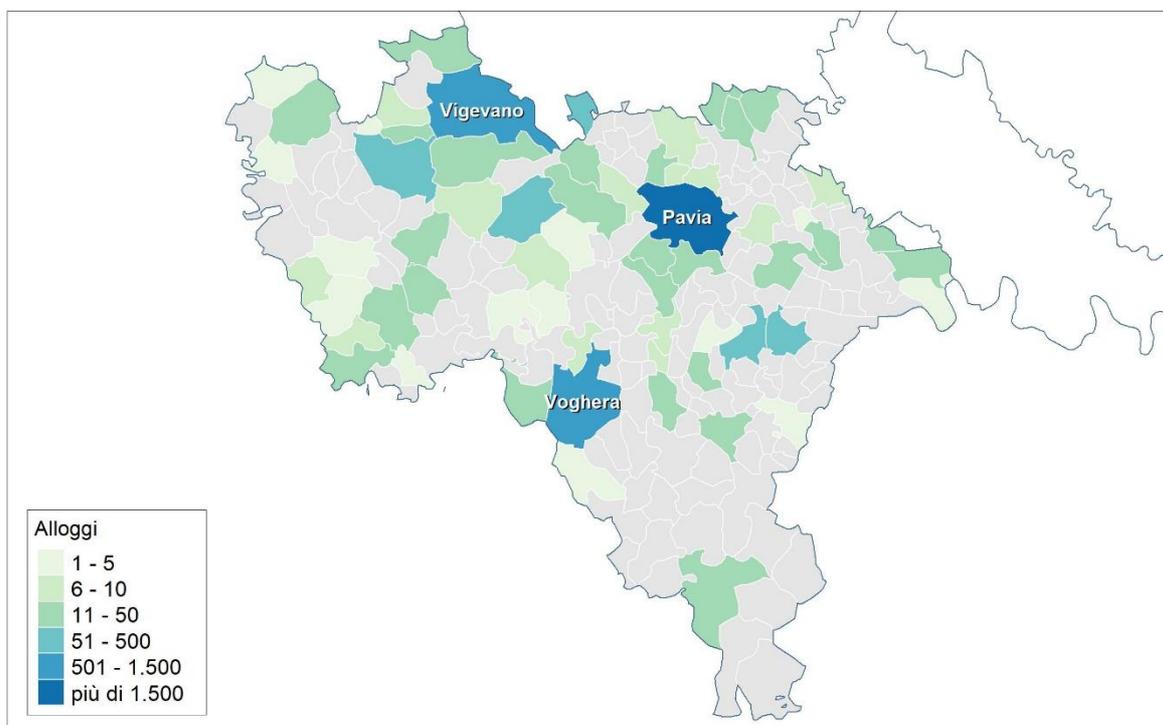
Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura B.10 – Distribuzione territoriale degli alloggi. UOG di Monza - Brianza. Ottobre 2019



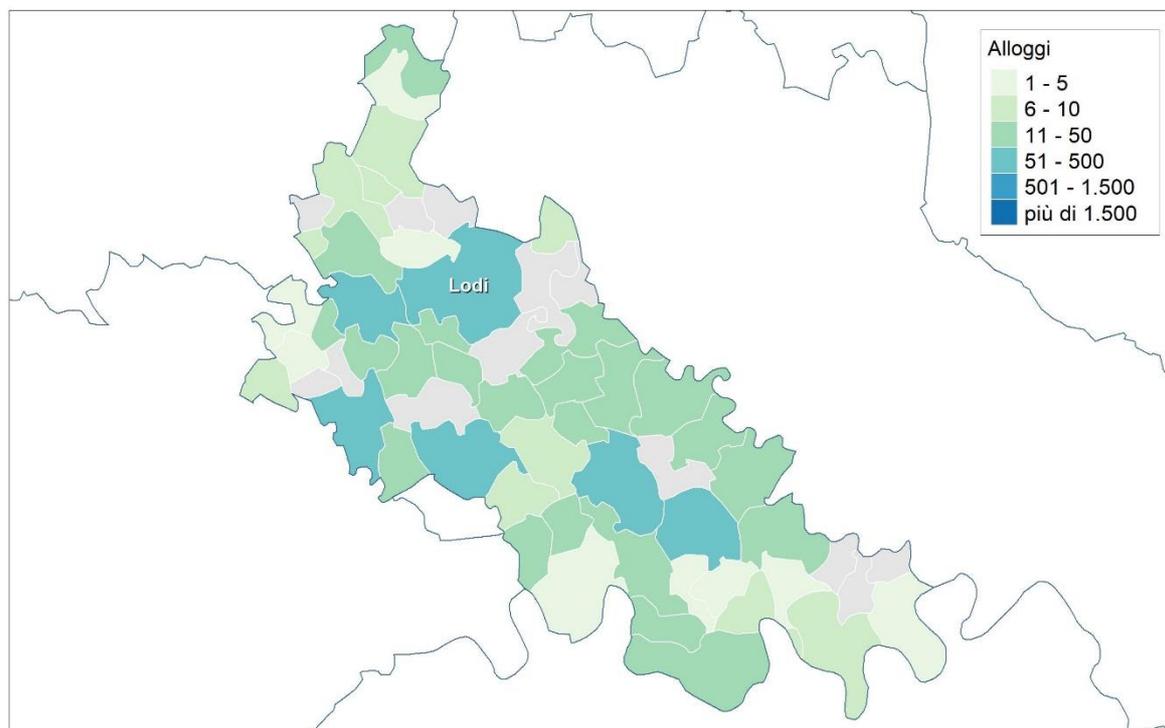
Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura B.11 – Distribuzione territoriale degli alloggi. UOG di Pavia. Ottobre 2019



Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Figura B.12 – Distribuzione territoriale degli alloggi. UOG di Lodi. Ottobre 2019



Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Politiche sociali, abitative e Disabilità – Regione Lombardia

Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative ai fini del completamento della riforma dei servizi abitativi Linea di attività 01 - Costo della locazione sociale

APPENDICE C

La sostenibilità dei costi locativi nei tre scenari *rent-to-income*: tavole di dettaglio per fascia ISEE

Tabella C.1 - Numero di famiglie con costi locativi non sostenibili nei tre scenari per classe ISEE e tipo di riscaldamento. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi (valori assoluti e % sul totale delle famiglie nelle stesse condizioni)

	Autonomo senza imputazione spesa		Autonomo con imputazione spesa		Centralizzato	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
<i>Scenario A</i>						
<= 3000	4.754	99,5%	4.181	100,0%	6.888	100,0%
3000 - 3500	355	95,2%	369	100,0%	765	99,9%
3500 - 4000	333	89,8%	366	100,0%	797	100,0%
4000 - 4500	403	90,6%	431	100,0%	863	99,4%
4500 - 5000	428	83,8%	501	99,6%	1.044	99,3%
5000 - 5500	411	84,0%	475	99,2%	952	98,1%
5500 - 6000	353	74,5%	451	97,2%	881	96,9%
6000 - 6500	344	70,5%	457	95,2%	874	94,0%
6500 - 7000	336	58,8%	519	92,8%	988	93,1%
7000 - 7500	238	50,3%	417	89,5%	930	87,7%
7500 - 8000	179	41,1%	348	80,9%	670	78,6%
8000 - 8500	158	38,3%	317	78,1%	585	75,7%
8500 - 9000	117	29,5%	247	63,2%	514	65,5%
9000 - 9500	110	29,2%	226	61,4%	373	55,6%
9500 - 10000	85	23,6%	190	53,7%	350	52,6%
10000 - 10500	67	19,9%	160	48,8%	275	43,9%
10500 - 11000	49	15,6%	131	42,4%	203	36,0%
11000 - 11500	36	12,5%	82	28,8%	161	28,6%
11500 - 12000	20	7,5%	81	30,8%	131	24,4%
12000 - 12500	10	4,1%	47	19,7%	95	18,6%
12500 - 13000	15	6,3%	54	22,7%	71	13,7%
13000 - 13500	5	2,2%	28	12,2%	71	15,2%
13500 - 14000	4	1,8%	15	6,9%	45	9,0%
14000 - 14500	2	0,9%	15	7,3%	34	8,0%
14500 - 15000	3	1,4%	17	8,1%	21	4,7%
> 15000	4	0,1%	43	1,6%	110	1,7%

Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative ai fini del completamento della riforma dei servizi abitativi Linea di attività 01 - Costo della locazione sociale

Totale	8.819	54,2%	10.168	65,7%	18.691	60,7%
---------------	-------	-------	--------	-------	--------	-------

Scenario B

<= 3000	4.664	97,7%	4.181	100,0%	6.879	99,9%
3000 - 3500	303	81,2%	369	100,0%	762	99,5%
3500 - 4000	284	76,5%	362	98,9%	785	98,5%
4000 - 4500	323	72,6%	422	97,9%	846	97,5%
4500 - 5000	333	65,2%	483	96,0%	1.002	95,3%
5000 - 5500	312	63,8%	451	94,2%	892	92,0%
5500 - 6000	262	55,3%	415	89,4%	807	88,8%
6000 - 6500	233	47,7%	424	88,3%	777	83,5%
6500 - 7000	206	36,1%	454	81,2%	851	80,2%
7000 - 7500	146	30,9%	359	77,0%	776	73,2%
7500 - 8000	121	27,8%	284	66,0%	561	65,8%
8000 - 8500	114	27,7%	250	61,6%	475	61,4%
8500 - 9000	77	19,4%	197	50,4%	399	50,8%
9000 - 9500	72	19,1%	185	50,3%	293	43,7%
9500 - 10000	61	16,9%	153	43,2%	263	39,5%
10000 - 10500	49	14,6%	126	38,4%	219	35,0%
10500 - 11000	39	12,4%	102	33,0%	159	28,2%
11000 - 11500	24	8,3%	68	23,9%	126	22,4%
11500 - 12000	13	4,9%	67	25,5%	103	19,2%
12000 - 12500	7	2,9%	34	14,3%	75	14,6%
12500 - 13000	10	4,2%	47	19,7%	62	12,0%
13000 - 13500	3	1,3%	25	10,9%	60	12,8%
13500 - 14000	2	0,9%	13	6,0%	38	7,6%
14000 - 14500	2	0,9%	13	6,3%	29	6,8%
14500 - 15000	3	1,4%	16	7,7%	20	4,5%
> 15000	4	0,1%	43	1,6%	110	1,7%
Totale	7.667	47,1%	9.543	61,7%	17.369	56,4%

Scenario C

<= 3000	4.754	99,5%	4.181	100,0%	6.888	100,0%
3000 - 3500	345	92,5%	369	100,0%	764	99,7%
3500 - 4000	317	85,4%	365	99,7%	791	99,2%
4000 - 4500	346	77,8%	424	98,4%	854	98,4%
4500 - 5000	340	66,5%	484	96,2%	1.004	95,5%
5000 - 5500	284	58,1%	445	92,9%	870	89,7%
5500 - 6000	195	41,1%	380	81,9%	757	83,3%
6000 - 6500	162	33,2%	362	75,4%	684	73,5%
6500 - 7000	146	25,6%	412	73,7%	726	68,4%
7000 - 7500	107	22,6%	299	64,2%	616	58,1%
7500 - 8000	77	17,7%	220	51,2%	422	49,5%
8000 - 8500	70	17,0%	193	47,5%	345	44,6%
8500 - 9000	47	11,9%	140	35,8%	277	35,3%
9000 - 9500	41	10,9%	124	33,7%	200	29,8%

9500 - 10000	34	9,4%	103	29,1%	159	23,9%
10000 - 10500	23	6,8%	72	22,0%	128	20,4%
10500 - 11000	18	5,7%	61	19,7%	107	19,0%
11000 - 11500	10	3,5%	41	14,4%	67	11,9%
11500 - 12000	2	0,7%	33	12,5%	46	8,6%
12000 - 12500	3	1,2%	14	5,9%	42	8,2%
12500 - 13000	3	1,3%	23	9,7%	37	7,1%
13000 - 13500	1	0,4%	13	5,7%	35	7,5%
13500 - 14000	2	0,9%	7	3,2%	21	4,2%
14000 - 14500	1	0,5%	8	3,9%	19	4,4%
14500 - 15000	3	1,4%	15	7,2%	18	4,0%
> 15000	4	0,1%	43	1,6%	110	1,7%
Totale	7.335	45,1%	8.831	57,1%	15.987	51,9%

Tabella C.2 - Distanza dalla soglia di sostenibilità: valori medi nei tre scenari per classe ISEE e tipo di riscaldamento. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi (valori in euro)

	Autonomo senza imputazione spesa	Autonomo con imputazione spesa	Centralizzato
<i>Scenario A</i>			
<= 3000	1.411 €	2.318 €	2.283 €
3000 - 3500	1.099 €	2.012 €	2.077 €
3500 - 4000	1.127 €	1.952 €	1.981 €
4000 - 4500	1.041 €	1.833 €	1.926 €
4500 - 5000	1.002 €	1.756 €	1.734 €
5000 - 5500	981 €	1.723 €	1.700 €
5500 - 6000	949 €	1.623 €	1.566 €
6000 - 6500	862 €	1.538 €	1.436 €
6500 - 7000	715 €	1.291 €	1.284 €
7000 - 7500	735 €	1.214 €	1.135 €
7500 - 8000	833 €	1.207 €	1.155 €
8000 - 8500	866 €	1.170 €	1.112 €
8500 - 9000	747 €	1.069 €	1.052 €
9000 - 9500	747 €	1.096 €	1.067 €
9500 - 10000	832 €	1.074 €	919 €
10000 - 10500	739 €	983 €	992 €
10500 - 11000	751 €	946 €	1.059 €
11000 - 11500	547 €	971 €	837 €
11500 - 12000	389 €	743 €	851 €
12000 - 12500	830 €	717 €	946 €
12500 - 13000	430 €	750 €	1.018 €
13000 - 13500	391 €	678 €	891 €
13500 - 14000	583 €	706 €	834 €
14000 - 14500	352 €	508 €	743 €
14500 - 15000	356 €	572 €	777 €
> 15000	1.088 €	490 €	867 €

Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative ai fini del completamento della riforma dei servizi abitativi Linea di attività 01 - Costo della locazione sociale

Totale	1.170 €	1.801 €	1.743 €
<i>Scenario B</i>			
<= 3000	1.370 €	2.243 €	2.205 €
3000 - 3500	916 €	1.666 €	1.767 €
3500 - 4000	929 €	1.603 €	1.644 €
4000 - 4500	878 €	1.490 €	1.580 €
4500 - 5000	823 €	1.404 €	1.415 €
5000 - 5500	807 €	1.386 €	1.395 €
5500 - 6000	785 €	1.306 €	1.271 €
6000 - 6500	748 €	1.196 €	1.190 €
6500 - 7000	678 €	1.060 €	1.080 €
7000 - 7500	708 €	988 €	950 €
7500 - 8000	774 €	1.037 €	967 €
8000 - 8500	785 €	1.055 €	954 €
8500 - 9000	727 €	946 €	954 €
9000 - 9500	738 €	962 €	993 €
9500 - 10000	800 €	997 €	857 €
10000 - 10500	680 €	906 €	936 €
10500 - 11000	645 €	901 €	1.064 €
11000 - 11500	509 €	907 €	811 €
11500 - 12000	321 €	668 €	845 €
12000 - 12500	985 €	777 €	981 €
12500 - 13000	440 €	688 €	999 €
13000 - 13500	491 €	620 €	918 €
13500 - 14000	1.006 €	718 €	887 €
14000 - 14500	278 €	514 €	799 €
14500 - 15000	321 €	575 €	785 €
> 15000	1.088 €	490 €	867 €
Totale	1.131 €	1.666 €	1.613 €
<i>Scenario C</i>			
<= 3000	1.411 €	2.318 €	2.283 €
3000 - 3500	1.058 €	1.940 €	2.014 €
3500 - 4000	1.024 €	1.797 €	1.836 €
4000 - 4500	931 €	1.602 €	1.685 €
4500 - 5000	825 €	1.420 €	1.431 €
5000 - 5500	783 €	1.302 €	1.329 €
5500 - 6000	782 €	1.171 €	1.114 €
6000 - 6500	766 €	1.090 €	1.084 €
6500 - 7000	626 €	876 €	968 €
7000 - 7500	608 €	840 €	847 €
7500 - 8000	755 €	921 €	872 €
8000 - 8500	774 €	922 €	841 €
8500 - 9000	670 €	822 €	849 €
9000 - 9500	691 €	828 €	881 €

9500 - 10000	717 €	844 €	748 €
10000 - 10500	617 €	824 €	902 €
10500 - 11000	520 €	717 €	885 €
11000 - 11500	330 €	630 €	718 €
11500 - 12000	154 €	413 €	889 €
12000 - 12500	1.251 €	813 €	729 €
12500 - 13000	477 €	589 €	911 €
13000 - 13500	499 €	532 €	916 €
13500 - 14000	581 €	792 €	1.111 €
14000 - 14500	118 €	450 €	858 €
14500 - 15000	181 €	474 €	743 €
> 15000	1.088 €	490 €	867 €
Totale	1.197 €	1.739 €	1.694 €

Tabella C.3 - Risorse economiche necessarie per riportare alla soglia di sostenibilità tutte le famiglie con costi non sostenibili nei tre scenari per classe ISEE e tipo di riscaldamento. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi (valori assoluti con base scenario A = 100 e % per fascia ISEE)

	Autonomo senza imputazione spesa		Autonomo con imputazione spesa		Centralizzato	
	v. a. (base Scenario A = 100)	% per fascia ISEE	v. a. (base Scenario A = 100)	% per fascia ISEE	v. a. (base Scenario A = 100)	% per fascia ISEE
<i>Scenario A</i>						
<= 3000	100,0	61,6%	100,0	52,9%	100,0	46,7%
3000 - 3500	100,0	4,0%	100,0	4,1%	100,0	5,0%
3500 - 4000	100,0	3,9%	100,0	3,9%	100,0	4,9%
4000 - 4500	100,0	4,3%	100,0	4,3%	100,0	5,2%
4500 - 5000	100,0	4,4%	100,0	4,8%	100,0	5,7%
5000 - 5500	100,0	4,2%	100,0	4,5%	100,0	5,1%
5500 - 6000	100,0	3,4%	100,0	4,0%	100,0	4,3%
6000 - 6500	100,0	3,1%	100,0	3,8%	100,0	3,9%
6500 - 7000	100,0	2,5%	100,0	3,7%	100,0	4,0%
7000 - 7500	100,0	1,8%	100,0	2,8%	100,0	3,3%
7500 - 8000	100,0	1,5%	100,0	2,3%	100,0	2,4%
8000 - 8500	100,0	1,4%	100,0	2,0%	100,0	2,0%
8500 - 9000	100,0	0,9%	100,0	1,4%	100,0	1,7%
9000 - 9500	100,0	0,8%	100,0	1,4%	100,0	1,2%
9500 - 10000	100,0	0,7%	100,0	1,1%	100,0	1,0%
10000 - 10500	100,0	0,5%	100,0	0,9%	100,0	0,9%
10500 - 11000	100,0	0,4%	100,0	0,7%	100,0	0,7%
11000 - 11500	100,0	0,2%	100,0	0,4%	100,0	0,4%
11500 - 12000	100,0	0,1%	100,0	0,3%	100,0	0,3%
12000 - 12500	100,0	0,1%	100,0	0,2%	100,0	0,3%
12500 - 13000	100,0	0,1%	100,0	0,2%	100,0	0,2%
13000 - 13500	100,0	0,0%	100,0	0,1%	100,0	0,2%

Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative ai fini del completamento della riforma dei servizi abitativi Linea di attività 01 - Costo della locazione sociale

13500 - 14000	100,0	0,0%	100,0	0,1%	100,0	0,1%
14000 - 14500	100,0	0,0%	100,0	0,0%	100,0	0,1%
14500 - 15000	100,0	0,0%	100,0	0,1%	100,0	0,1%
> 15000	100,0	0,0%	100,0	0,1%	100,0	0,3%
Totale	100,0	100,0%	100,0	100,0%	100,0	100,0%

Scenario B

<= 3000	95,0	70,2%	96,8	59,0%	96,4	52,5%
3000 - 3500	71,1	3,4%	82,8	3,9%	84,7	4,9%
3500 - 4000	70,3	3,3%	81,2	3,6%	81,7	4,7%
4000 - 4500	67,6	3,5%	79,6	4,0%	80,4	4,9%
4500 - 5000	63,9	3,4%	77,1	4,3%	78,3	5,2%
5000 - 5500	62,4	3,1%	76,4	3,9%	76,9	4,5%
5500 - 6000	61,4	2,5%	74,0	3,4%	74,4	3,7%
6000 - 6500	58,8	2,2%	72,2	3,2%	73,7	3,4%
6500 - 7000	58,1	1,7%	71,9	3,0%	72,4	3,3%
7000 - 7500	59,1	1,3%	70,1	2,2%	69,8	2,7%
7500 - 8000	62,8	1,2%	70,1	1,9%	70,1	2,0%
8000 - 8500	65,4	1,1%	71,1	1,7%	69,7	1,7%
8500 - 9000	64,1	0,7%	70,5	1,2%	70,4	1,4%
9000 - 9500	64,6	0,7%	71,9	1,1%	73,1	1,1%
9500 - 10000	69,1	0,6%	74,7	1,0%	70,1	0,8%
10000 - 10500	67,2	0,4%	72,6	0,7%	75,1	0,7%
10500 - 11000	68,3	0,3%	74,2	0,6%	78,7	0,6%
11000 - 11500	62,0	0,2%	77,4	0,4%	75,9	0,4%
11500 - 12000	53,7	0,1%	74,4	0,3%	78,1	0,3%
12000 - 12500	83,0	0,1%	78,4	0,2%	81,8	0,3%
12500 - 13000	68,3	0,1%	79,9	0,2%	85,7	0,2%
13000 - 13500	75,3	0,0%	81,6	0,1%	87,1	0,2%
13500 - 14000	86,2	0,0%	88,1	0,1%	89,8	0,1%
14000 - 14500	79,1	0,0%	87,7	0,0%	91,8	0,1%
14500 - 15000	90,2	0,0%	94,6	0,1%	96,3	0,1%
> 15000	100,0	0,1%	100,0	0,1%	100,0	0,3%
Totale	83,3	100,0%	86,8	100,0%	85,9	100,0%

Scenario C

<= 3000	100,0	73,3%	100,0	63,1%	100,0	56,4%
3000 - 3500	93,6	4,5%	96,4	4,7%	96,8	5,8%
3500 - 4000	86,4	4,0%	91,8	4,3%	92,0	5,5%
4000 - 4500	76,8	3,9%	86,0	4,4%	86,6	5,4%
4500 - 5000	65,4	3,4%	78,2	4,5%	79,3	5,4%
5000 - 5500	55,2	2,7%	70,8	3,8%	71,5	4,4%
5500 - 6000	45,5	1,9%	60,8	2,9%	61,2	3,2%
6000 - 6500	41,9	1,5%	56,2	2,6%	59,1	2,8%
6500 - 7000	38,1	1,1%	53,9	2,4%	55,4	2,7%
7000 - 7500	37,2	0,8%	49,7	1,6%	49,4	2,0%

7500 - 8000	39,0	0,7%	48,2	1,3%	47,6	1,4%
8000 - 8500	39,6	0,7%	48,0	1,2%	44,6	1,1%
8500 - 9000	36,0	0,4%	43,6	0,7%	43,5	0,9%
9000 - 9500	34,5	0,3%	41,5	0,7%	44,3	0,7%
9500 - 10000	34,5	0,3%	42,6	0,6%	37,0	0,4%
10000 - 10500	28,6	0,2%	37,7	0,4%	42,3	0,4%
10500 - 11000	25,4	0,1%	35,3	0,3%	44,0	0,4%
11000 - 11500	16,7	0,0%	32,4	0,2%	35,7	0,2%
11500 - 12000	4,0	0,0%	22,6	0,1%	36,7	0,2%
12000 - 12500	45,2	0,0%	33,8	0,1%	34,1	0,1%
12500 - 13000	22,2	0,0%	33,5	0,1%	46,6	0,1%
13000 - 13500	25,5	0,0%	36,4	0,0%	50,7	0,1%
13500 - 14000	49,8	0,0%	52,3	0,0%	62,1	0,1%
14000 - 14500	16,8	0,0%	47,2	0,0%	64,6	0,1%
14500 - 15000	50,8	0,0%	73,1	0,0%	81,9	0,1%
> 15000	100,0	0,1%	100,0	0,1%	100,0	0,4%
Totale	84,1	100,0%	83,8	100,0%	82,9	100,0%

Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative ai fini del completamento della riforma dei servizi abitativi Linea di attività 01 - Costo della locazione sociale

APPENDICE D

Valori dei panieri di beni e servizi non abitativi essenziali

Soglie di povertà assoluta, spese abitative e panieri di beni e servizi non abitativi essenziali per tipo di comune e tipologia familiare

Tipo comune	Componenti 0-17 anni	Componenti 18-59 anni	Componenti 60-74 anni	Componenti 75 e oltre	Componenti totali	Soglia povertà assoluta	Spese abitative	Paniere
meno di 50.000	0	0	0	1	1	675,9	536,9	139,0
meno di 50.000	0	0	0	2	2	916,4	639,4	277,0
meno di 50.000	0	0	1	0	1	717,8	549,2	168,7
meno di 50.000	0	0	1	1	2	953,2	721,4	231,8
meno di 50.000	0	0	2	0	2	990,6	697,1	293,4
meno di 50.000	0	1	0	0	1	749,7	524,5	225,1
meno di 50.000	0	1	0	1	2	983,1	634,1	349,0
meno di 50.000	0	1	0	2	3	1.186,6	366,5	820,1
meno di 50.000	0	1	1	0	2	1.021,4	647,1	374,3
meno di 50.000	0	1	1	1	3	1.222,4	637,6	584,8
meno di 50.000	0	1	2	0	3	1.258,8	785,0	473,8
meno di 50.000	0	2	0	0	2	1.053,5	581,8	471,7
meno di 50.000	0	2	0	1	3	1.254,1	839,0	415,1
meno di 50.000	0	2	1	0	3	1.291,5	739,9	551,6
meno di 50.000	0	2	1	1	4	1.486,6	706,1	780,5
meno di 50.000	0	2	2	0	4	1.523,0	702,5	820,5
meno di 50.000	0	3	0	0	3	1.325,7	608,9	716,7
meno di 50.000	0	3	0	1	4	1.520,8	879,5	641,3
meno di 50.000	0	3	1	0	4	1.558,2	693,8	864,5
meno di 50.000	0	3	1	1	5	1.727,0	925,0	802,0
meno di 50.000	0	3	2	0	5	1.763,9	501,7	1.262,2
meno di 50.000	0	4	0	0	4	1.595,1	715,0	880,0
meno di 50.000	0	4	0	2	6	1.919,6	1.030,8	888,9
meno di 50.000	0	4	1	0	5	1.801,9	1.011,7	790,3
meno di 50.000	0	5	0	0	5	1.841,8	597,1	1.244,7
meno di 50.000	0	6	0	0	6	2.323,9	621,7	1.702,3
meno di 50.000	1	1	0	0	2	993,9	583,4	410,5
meno di 50.000	1	1	0	1	3	1.200,7	626,9	573,8
meno di 50.000	1	1	1	0	3	1.237,6	619,8	617,8

Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative ai fini del completamento della riforma dei servizi abitativi Linea di attività 01 - Costo della locazione sociale

meno di 50.000	1	2	0	0	3	1.270,9	606,9	664,0
meno di 50.000	1	2	1	0	4	1.507,3	722,9	784,4
meno di 50.000	1	2	1	1	5	1.679,3	904,2	775,1
meno di 50.000	1	3	0	0	4	1.543,2	650,8	892,5
meno di 50.000	1	4	0	0	5	1.792,0	713,1	1.078,9
meno di 50.000	1	4	1	0	6	1.987,8	548,3	1.439,5
meno di 50.000	1	5	0	0	6	2.030,0	861,7	1.168,4
meno di 50.000	2	1	0	0	3	1.216,3	643,1	573,2
meno di 50.000	2	1	1	0	4	1.456,5	598,4	858,0
meno di 50.000	2	2	0	0	4	1.491,6	655,7	835,9
meno di 50.000	2	2	0	1	5	1.667,1	690,0	977,1
meno di 50.000	2	3	0	0	5	1.742,4	525,3	1.217,1
meno di 50.000	2	3	1	0	6	1.940,5	1.036,8	903,7
meno di 50.000	3	1	0	0	4	1.440,1	779,4	660,6
meno di 50.000	3	2	0	0	5	1.692,9	630,8	1.062,1
meno di 50.000	3	2	0	1	6	1.855,8	1.661,3	194,5
meno di 50.000	3	3	0	0	6	1.934,0	492,0	1.442,0
meno di 50.000	4	2	0	0	6	2.583,3	521,8	2.061,4
da 50.000 a 250.000	0	0	0	1	1	721,4	647,9	73,5
da 50.000 a 250.000	0	0	0	2	2	970,4	701,8	268,6
da 50.000 a 250.000	0	0	1	0	1	763,4	618,2	145,2
da 50.000 a 250.000	0	0	1	1	2	1.007,2	784,6	222,6
da 50.000 a 250.000	0	0	2	0	2	1.044,5	784,8	259,7
da 50.000 a 250.000	0	0	2	1	3	1.253,4	1.224,2	29,2
da 50.000 a 250.000	0	1	0	0	1	795,2	587,6	207,6
da 50.000 a 250.000	0	1	0	1	2	1.037,1	747,3	289,8
da 50.000 a 250.000	0	1	0	2	3	1.248,0	705,9	542,1
da 50.000 a 250.000	0	1	1	0	2	1.075,3	783,9	291,4
da 50.000 a 250.000	0	1	1	1	3	1.283,8	869,4	414,4
da 50.000 a 250.000	0	1	2	0	3	1.320,2	886,4	433,7
da 50.000 a 250.000	0	2	0	0	2	1.107,4	643,4	464,0
da 50.000 a 250.000	0	2	0	1	3	1.315,5	781,6	533,9
da 50.000 a 250.000	0	2	1	0	3	1.352,9	709,1	643,8
da 50.000 a 250.000	0	2	2	0	4	1.597,3	907,7	689,6
da 50.000 a 250.000	0	3	0	0	3	1.387,1	715,9	671,1
da 50.000 a 250.000	0	3	1	0	4	1.632,5	630,8	1.001,7
da 50.000 a 250.000	0	3	1	1	5	1.811,4	365,4	1.446,0
da 50.000 a 250.000	0	3	2	0	5	1.848,2	550,9	1.297,3
da 50.000 a 250.000	0	4	0	0	4	1.669,4	772,0	897,4
da 50.000 a 250.000	0	4	0	1	5	1.848,4	394,7	1.453,7
da 50.000 a 250.000	0	5	0	0	5	1.926,1	723,3	1.202,8
da 50.000 a 250.000	1	0	1	0	2	1.016,7	556,7	460,1
da 50.000 a 250.000	1	0	1	1	3	1.231,2	879,7	351,5
da 50.000 a 250.000	1	0	2	0	3	1.267,2	888,5	378,7
da 50.000 a 250.000	1	1	0	0	2	1.047,9	643,0	404,8

da 50.000 a 250.000	1	1	0	1	3	1.262,1	1.023,2	238,9
da 50.000 a 250.000	1	1	1	0	3	1.299,0	832,6	466,4
da 50.000 a 250.000	1	2	0	0	3	1.332,3	679,7	652,6
da 50.000 a 250.000	1	2	0	1	4	1.544,6	350,0	1.194,6
da 50.000 a 250.000	1	2	1	0	4	1.581,6	1.432,7	148,9
da 50.000 a 250.000	1	3	0	0	4	1.617,6	774,1	843,4
da 50.000 a 250.000	1	3	1	0	5	1.837,4	595,9	1.241,5
da 50.000 a 250.000	1	4	0	0	5	1.876,4	789,4	1.086,9
da 50.000 a 250.000	1	5	0	0	6	2.123,9	635,9	1.488,0
da 50.000 a 250.000	2	1	0	0	3	1.277,7	686,9	590,8
da 50.000 a 250.000	2	1	0	1	4	1.494,2	894,2	600,0
da 50.000 a 250.000	2	1	0	2	5	1.680,5	570,0	1.110,5
da 50.000 a 250.000	2	1	1	0	4	1.530,8	702,7	828,1
da 50.000 a 250.000	2	2	0	0	4	1.565,9	796,1	769,8
da 50.000 a 250.000	2	2	2	0	6	1.994,8	1.020,7	974,2
da 50.000 a 250.000	2	3	0	0	5	1.826,7	769,6	1.057,1
da 50.000 a 250.000	3	1	0	0	4	1.514,4	880,7	633,7
da 50.000 a 250.000	3	2	0	0	5	1.777,3	584,1	1.193,2
da 50.000 a 250.000	3	3	0	0	6	2.027,8	711,0	1.316,8
da 50.000 a 250.000	4	2	0	0	6	2.703,4	535,1	2.168,3
oltre 250.000	0	0	0	1	1	760,9	656,1	104,8
oltre 250.000	0	0	0	2	2	1.018,0	961,6	56,4
oltre 250.000	0	0	1	0	1	802,8	673,5	129,3
oltre 250.000	0	0	1	1	2	1.054,8	847,6	207,2
oltre 250.000	0	0	1	2	3	1.273,4	772,8	500,6
oltre 250.000	0	0	2	0	2	1.092,1	1.026,3	65,8
oltre 250.000	0	0	2	1	3	1.308,3	685,4	622,9
oltre 250.000	0	1	0	0	1	834,7	751,3	83,4
oltre 250.000	0	1	0	1	2	1.084,6	872,0	212,6
oltre 250.000	0	1	0	2	3	1.302,9	735,7	567,2
oltre 250.000	0	1	1	0	2	1.122,9	928,2	194,7
oltre 250.000	0	1	1	1	3	1.338,7	999,4	339,4
oltre 250.000	0	1	2	0	3	1.375,1	711,9	663,2
oltre 250.000	0	2	0	0	2	1.155,0	776,9	378,1
oltre 250.000	0	2	0	1	3	1.370,5	814,8	555,6
oltre 250.000	0	2	1	0	3	1.407,8	1.237,5	170,3
oltre 250.000	0	2	2	0	4	1.665,2	1.854,2	-189,0
oltre 250.000	0	3	0	0	3	1.442,0	797,1	644,9
oltre 250.000	0	3	0	1	4	1.663,0	600,0	1.063,0
oltre 250.000	0	3	1	0	4	1.700,4	757,9	942,6
oltre 250.000	0	3	2	0	5	1.926,4	854,4	1.072,0
oltre 250.000	0	4	0	0	4	1.737,3	987,7	749,5
oltre 250.000	0	5	0	0	5	2.004,3	723,0	1.281,4
oltre 250.000	1	1	0	0	2	1.095,5	696,4	399,1
oltre 250.000	1	1	0	1	3	1.317,0	1.236,3	80,7

Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative ai fini del completamento della riforma
dei servizi abitativi Linea di attività 01 - Costo della locazione sociale

oltre 250.000	1	1	1	0	3	1.354,0	1.010,7	343,3
oltre 250.000	1	1	3	0	5	2.049,1	1.388,0	661,1
oltre 250.000	1	2	0	0	3	1.387,2	928,9	458,3
oltre 250.000	1	3	0	0	4	1.685,4	904,4	781,1
oltre 250.000	1	4	0	0	5	1.954,6	1.221,6	732,9
oltre 250.000	1	5	0	0	6	2.211,9	650,0	1.561,9
oltre 250.000	2	1	0	0	3	1.332,6	681,4	651,2
oltre 250.000	2	1	1	0	4	1.598,7	1.040,5	558,1
oltre 250.000	2	2	0	0	4	1.633,8	849,1	784,7
oltre 250.000	2	2	2	0	6	2.082,9	1.149,8	933,1
oltre 250.000	2	3	0	0	5	1.904,9	715,4	1.189,6
oltre 250.000	2	4	0	0	6	2.163,8	201,6	1.962,3
oltre 250.000	3	1	0	0	4	1.582,3	697,0	885,3
oltre 250.000	3	2	0	0	5	1.855,5	483,7	1.371,8
oltre 250.000	3	2	1	0	6	2.075,3	472,5	1.602,8
oltre 250.000	3	3	0	0	6	2.115,9	620,1	1.495,7
oltre 250.000	4	2	0	0	6	2.820,0	658,3	2.161,6

APPENDICE E

La sostenibilità dei costi locativi misurata considerando il *residual income*: tavole di dettaglio per fascia ISEE

Tabella E.1 - Numero di famiglie con costi locativi non sostenibili per classe ISEE e tipo di riscaldamento. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi (valori assoluti e % sul totale delle famiglie nelle stesse condizioni)

	Autonomo senza imputazione spesa		Autonomo con imputazione spesa		Centralizzato	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
<= 3000	2.016	58,4%	2.290	66,3%	3.598	58,7%
3000 - 3500	134	40,7%	157	47,7%	237	32,3%
3500 - 4000	106	32,0%	116	35,0%	234	31,5%
4000 - 4500	106	27,1%	132	33,8%	207	24,9%
4500 - 5000	89	19,8%	117	26,0%	182	18,3%
5000 - 5500	65	14,8%	82	18,6%	158	17,1%
5500 - 6000	65	15,6%	76	18,3%	88	10,1%
6000 - 6500	39	9,2%	46	10,9%	93	10,6%
6500 - 7000	38	7,5%	45	8,9%	62	6,1%
7000 - 7500	27	6,3%	32	7,4%	52	5,1%
7500 - 8000	27	6,7%	34	8,5%	40	4,9%
8000 - 8500	26	6,9%	31	8,2%	22	3,0%
8500 - 9000	22	6,1%	30	8,3%	29	3,8%
9000 - 9500	12	3,4%	15	4,3%	24	3,7%
9500 - 10000	9	2,8%	11	3,4%	14	2,2%
10000 - 10500	9	3,0%	11	3,6%	11	1,8%
10500 - 11000	5	1,7%	8	2,7%	6	1,1%
11000 - 11500	3	1,2%	7	2,7%	9	1,6%
11500 - 12000	5	2,0%	6	2,4%	9	1,7%
12000 - 12500	7	3,2%	9	4,1%	5	1,0%
12500 - 13000	2	0,9%	2	0,9%	9	1,8%
13000 - 13500	2	0,9%	2	0,9%	9	2,0%
13500 - 14000	0	0,0%	0	0,0%	13	2,7%
14000 - 14500	2	1,0%	2	1,0%	6	1,4%
14500 - 15000	6	3,1%	7	3,6%	1	0,2%
> 15000	26	1,0%	29	1,1%	62	1,0%
Totale	2.848	20,5%	3.297	23,7%	5.180	17,7%

Tabella E.2 - Distanza dalla soglia di sostenibilità: valori medi per classe ISEE e tipo di riscaldamento. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi (valori in euro)

	Autonomo senza imputazione spesa	Autonomo con imputazione spesa	Centralizzato
<= 3000	458 €	476 €	429 €
3000 - 3500	385 €	405 €	365 €
3500 - 4000	380 €	425 €	349 €
4000 - 4500	347 €	350 €	350 €
4500 - 5000	416 €	382 €	396 €
5000 - 5500	384 €	374 €	362 €
5500 - 6000	365 €	391 €	399 €
6000 - 6500	455 €	465 €	349 €
6500 - 7000	400 €	414 €	360 €
7000 - 7500	373 €	391 €	279 €
7500 - 8000	350 €	352 €	467 €
8000 - 8500	345 €	358 €	400 €
8500 - 9000	379 €	353 €	453 €
9000 - 9500	256 €	280 €	291 €
9500 - 10000	288 €	308 €	354 €
10000 - 10500	312 €	343 €	338 €
10500 - 11000	310 €	263 €	350 €
11000 - 11500	267 €	171 €	232 €
11500 - 12000	321 €	354 €	382 €
12000 - 12500	285 €	278 €	374 €
12500 - 13000	241 €	339 €	437 €
13000 - 13500	314 €	387 €	277 €
13500 - 14000	-	-	432 €
14000 - 14500	349 €	415 €	457 €
14500 - 15000	413 €	426 €	253 €
> 15000	325 €	373 €	318 €
Totale	433 €	447 €	409 €

Tabella E.3 - Risorse economiche necessarie per riportare alla soglia di sostenibilità tutte le famiglie con costi non sostenibili per classe ISEE e tipo di riscaldamento. UOG di Milano, Sondrio, Brescia, Como, Pavia, Lodi (valori %)

	Autonomo senza imputazione spesa	Autonomo con imputazione spesa	Centralizzato
<= 3000	74,8%	73,8%	72,9%
3000 - 3500	4,2%	4,3%	4,1%
3500 - 4000	3,3%	3,3%	3,9%
4000 - 4500	3,0%	3,1%	3,4%
4500 - 5000	3,0%	3,0%	3,4%
5000 - 5500	2,0%	2,1%	2,7%
5500 - 6000	1,9%	2,0%	1,7%

6000 - 6500	1,4%	1,5%	1,5%
6500 - 7000	1,2%	1,3%	1,1%
7000 - 7500	0,8%	0,8%	0,7%
7500 - 8000	0,8%	0,8%	0,9%
8000 - 8500	0,7%	0,8%	0,4%
8500 - 9000	0,7%	0,7%	0,6%
9000 - 9500	0,2%	0,3%	0,3%
9500 - 10000	0,2%	0,2%	0,2%
10000 - 10500	0,2%	0,3%	0,2%
10500 - 11000	0,1%	0,1%	0,1%
11000 - 11500	0,1%	0,1%	0,1%
11500 - 12000	0,1%	0,1%	0,2%
12000 - 12500	0,2%	0,2%	0,1%
12500 - 13000	0,0%	0,0%	0,2%
13000 - 13500	0,1%	0,1%	0,1%
13500 - 14000	0,0%	0,0%	0,3%
14000 - 14500	0,1%	0,1%	0,1%
14500 - 15000	0,2%	0,2%	0,0%
> 15000	0,7%	0,7%	0,9%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%

Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative ai fini del completamento della riforma dei servizi abitativi Linea di attività 01 - Costo della locazione sociale

APPENDICE F

Analisi dei costi dei servizi comuni delle Aler: traccia d'intervista alle UOG

Materiali per video-intervista con PoliS Lombardia nell'ambito del progetto di ricerca "Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative ai fini del completamento della riforma dei servizi abitativi (codice 190707SOC)"

1. Descrizione del progetto di ricerca

La ricerca è stata commissionata dalla Direzione Generale Politiche Sociali, Abitative e Disabilità di Regione Lombardia (dirigente responsabile Francesco Foti) a PoliS Lombardia e si compone di tre linee di attività.

- La prima è finalizzata ad affinare la soglia percentuale massima del costo della locazione sociale, data dalla somma delle spese che il nucleo familiare assegnatario sostiene per il pagamento del canone di locazione e per i servizi comuni, calcolata con riferimento all'indicatore di situazione economica (ISE), in coerenza con le disposizioni di cui alla l.r. 16/2016 (art. 24, c.3) e al regolamento per l'accesso e la permanenza nei servizi abitativi pubblici (SAP).
- La seconda ha l'obiettivo di raccogliere e analizzare gli accordi locali che regolano la locazione a canone concordato vigenti in Lombardia, per misurare la convenienza economica della locazione a canone concordato rispetto a quella a canone di mercato e studiare alcune agenzie per la casa attive su ambiti territoriali caratterizzati da forte tensione abitativa.
- La terza è un'attività di supporto tecnico-scientifico alla definizione del Contributo regionale di solidarietà (art. 25 l.r. 16/2016).

La prima linea di attività è articolata in due filoni:

- un primo filone fa riferimento alla definizione delle soglie di sostenibilità del costo della locazione sociale;
- un secondo filone consiste nello sviluppo dell'analisi dei costi dei servizi comuni delle ALER ai fini di una loro uniformazione.

La video-intervista rientra nell'ambito di questo secondo filone che prevede:

- l'individuazione di due UOG presso cui effettuare un approfondimento mirato alla stesura della proposta per l'uniformazione dei costi;

Supporto all'analisi e allo sviluppo delle politiche abitative ai fini del completamento della riforma dei servizi abitativi Linea di attività 01 - Costo della locazione sociale

- l'individuazione, fra le 17 voci di spesa reversibile identificate nel manuale delle manutenzioni e riparazioni, di quelle per cui è possibile proporre l'uniformazione;
- la stesura di una proposta di linee guida.

Le due UOG individuate sono Bergamo e Brescia. Le 17 voci di spesa reversibile sono riportate nella seguente tabella.

	Voce di spesa
Pulizia	T1 – Servizio di pulizia delle parti comuni
	T2 – Pre-raccolta dei rifiuti e asporto rifiuti solidi
	T3 – Spurgo delle fognature
	T4 – Spurgo dei pozzi neri
	T5 – Spurgo delle latrine
	T6 – Disinfestazione
Verde	T7 – Manutenzione e gestione del verde condominiale
Energia	T8 – Fornitura della energia elettrica (solo parti comuni ESCLUSO ascensori e autoclave)
Funzionamento dell'alloggio	T9 – Impianto centralizzato di riscaldamento, impianto di produzione acqua calda corrente, condizionamento e teleriscaldamento
	T10 – Fornitura dell'acqua
	T11 – Fornitura acqua calda corrente
Funzionamento dell'edificio e parti comuni	T12 – Funzionamento e ordinaria amministrazione dell'ascensore
	T13 – Manutenzione autoclave
	T14 – Manutenzione impianto idrico
	T15 – Manutenzione impianto antincendio
	T16 – Manutenzione impianti di illuminazione, suonerie e citofoni
Sicurezza	T17 – Servizio di custodia

2. Obiettivi e traccia della video-intervista

La video-intervista verrà condotta in modalità non strutturata, non ci saranno domande specifiche e vi verrà lasciata massima libertà nell'esprimere la vostra opinione al fine di raccogliere spunti per:

- selezionare fra le 17 voci di spesa quelle rispetto a cui è possibile ipotizzare modalità di uniformazione/standardizzazione;
- stabilire le linee guida da sottoporre alla Direzione Generale Politiche sociali, Abitative e Disabilità in merito alle modalità con cui realizzare l'uniformazione.

La traccia indicativa è costituita dai seguenti temi/questioni.

Questione 1. Quali fra le 17 voci di spesa reversibile sarebbe possibile uniformare?

La ricerca su sviluppo e consolidamento dei costi standard delle Aler, condotta fra il 2016 e il 2017 da PoliS Lombardia in collaborazione con il Politecnico di Milano, aveva chiaramente evidenziato che

L'uniformazione/standardizzazione dei costi costituisce un obiettivo complesso da perseguire. Le difficoltà dipendono sia dalle diverse specificità organizzative e prassi che caratterizzano ciascuna UOG sia dalla varietà di situazioni alloggiative degli assegnatari che usufruiscono dei servizi a rimborso. Per questo motivo abbiamo deciso di isolare solamente un numero limitato di voci rispetto a cui può essere sensato avviare un processo mirato a una maggior standardizzazione. Preferiremmo concentrarci su poche voci (indicativamente tre o quattro) che costituiscano le opzioni più realistiche rispetto a cui avviare il percorso di uniformazione.

Vi chiediamo quindi di indicarci quali potrebbero essere dal vostro punto di vista queste tre o quattro voci.

Questione 2. Come gestite le voci/servizi che a vostro parere SI PRESTANO a un'uniformazione e quali sono le vostre proposte in merito alle modalità con cui realizzarla?

Rispetto alle voci che ci avete indicato al punto precedente, vi chiederemmo di:

- descrivere sinteticamente le modalità con cui vengono gestiti questi servizi nella vostra UOG,
- indicarci le vostre idee su come potrebbero essere uniformati i costi.

Questione 3. Rispetto alle voci/servizi più rilevanti che a vostro parere NON SI PRESTANO a un'uniformazione, per quali motivi ritenete che quest'ultima sia difficoltosa?

Rispetto alle voci per cui ritenete più complesso l'avvio di un percorso per l'uniformazione, vi chiederemmo di indicarci molto sinteticamente i motivi per cui pensate che il processo sia difficoltoso.

- Non vi chiediamo di farlo per tutte le rimanenti voci, ma solo per quelle più rilevanti in termini di impatto sul vostro bilancio.
- Quest'ultimo tema/questione è meno rilevante ai fini del progetto rispetto ai due precedenti, vi chiediamo quindi una maggior sintesi nell'espone le vostre opinioni in merito.

