



COMUNE DI SIENA



*Assessorato Servizi Sociali, Famiglia e  
Politiche della Casa, Politiche Giovanili, Pari  
Opportunità, Volontariato Terzo Settore*

**Direzione Servizi alla Persona ed Istruzione**

*Servizio politiche abitative*

**OSSERVATORIO WELFARE ABITATIVO**

*Report dati*

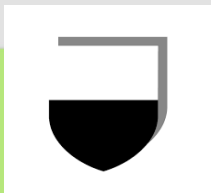


COMUNE DI SIENA  
*Servizio politiche abitative*



A gennaio 2024 nasce l'Osservatorio sulla condizione abitativa del Comune di Siena.

Lo scopo principale è l'acquisizione dati ed una analisi delle dinamiche demografiche e del mercato della locazione con l'obiettivo di fornire un sistema organizzato di conoscenze dei fenomeni abitativi, che possa orientare gli indirizzi e gli interventi pubblici e privati in materia di politiche per la casa.

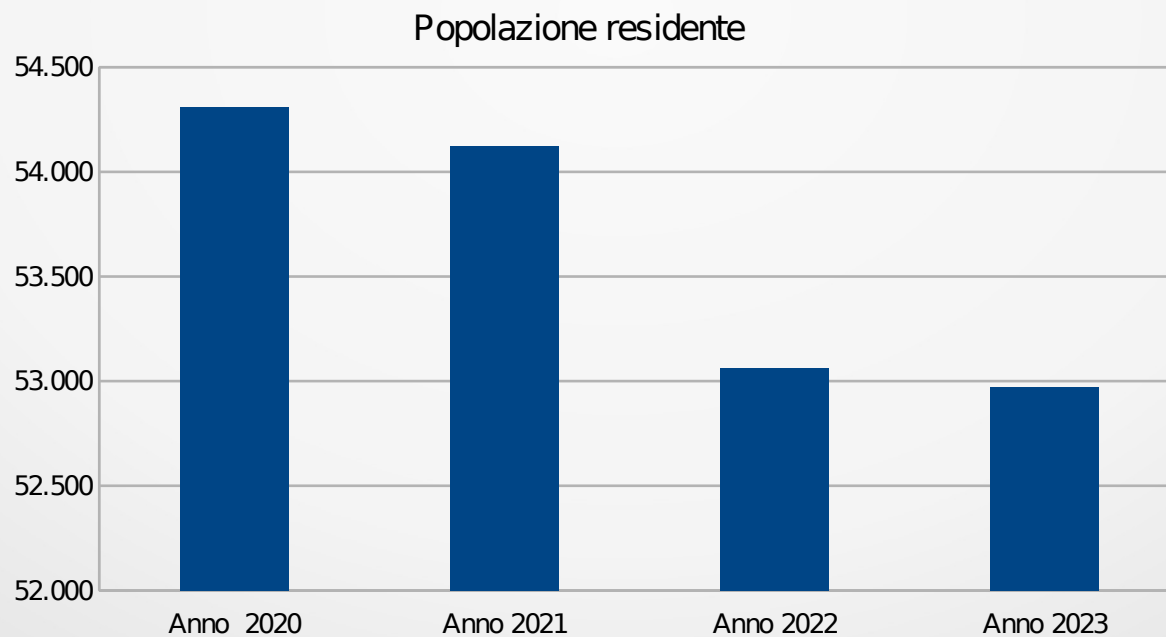


## COMUNE DI SIENA Il quadro Generale



### La Demografia

	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
<b>Numero residenti</b>	56.610	53.044	53.179	53.156
<b>di cui Stranieri</b>	5.526	5.402	5.387	5.498





## COMUNE DI SIENA

### Il quadro Generale

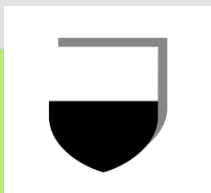


## La Demografia

**Tav. 3.1 Cittadini stranieri residenti nel Comune di Siena per cittadinanza e sesso al 31.12.2023 ( in ordine decrescente )**

Nome del Paese	M	F	Tot.	% sul totale
ROMENA	180	587	767	14,53%
ALBANESE	212	227	439	8,32%
UCRAINA	60	319	379	7,18%
PAKISTANA	276	26	302	5,72%
PERUVIANA	110	152	262	4,96%
CINESE	99	124	223	4,23%
IRANIANA	101	108	209	3,96%
INDIANA	103	70	173	3,28%
MOLDOVA	45	109	154	2,92%
KOSOVO	79	72	151	2,86%
CINGALESE	78	67	145	2,75%
BANGLADESH	106	31	137	2,60%
FILIPPINA	48	81	129	2,44%
POLACCA	11	115	126	2,39%
CAMERUNESE	59	57	116	2,20%
COLOMBIANA	48	63	111	2,10%
altri con presenza < 2%	753	922	1675	27,55%
<b>Totale</b>	<b>2.368</b>	<b>3.130</b>	<b>5.498</b>	<b>100,00%</b>

Fonte: Ufficio Comunale di Statistica del Comune di Siena su dati anagrafici



# COMUNE DI SIENA

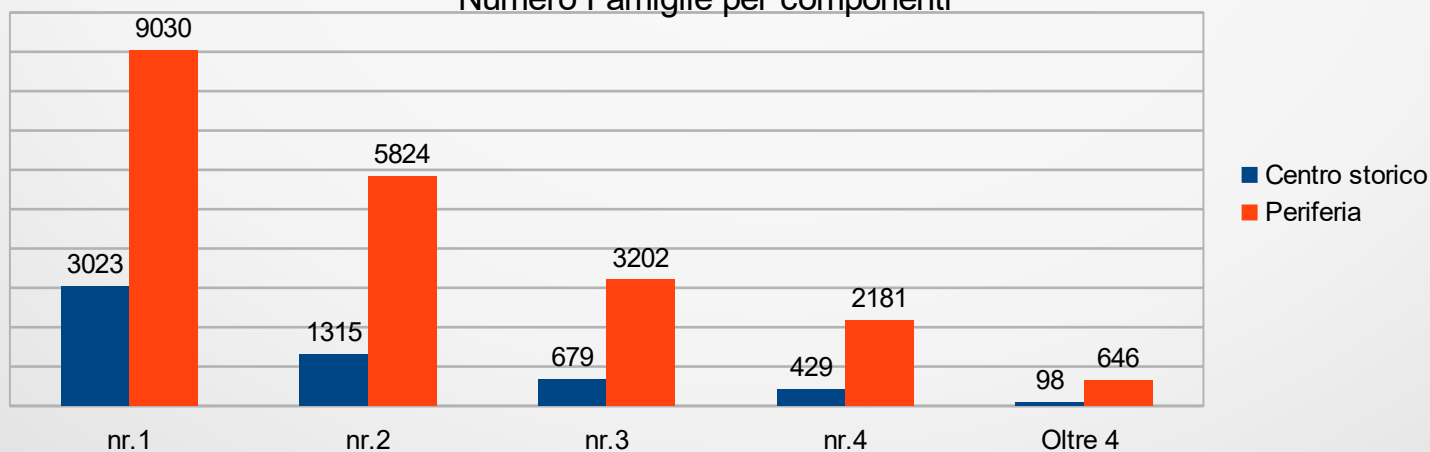
## Il quadro Generale



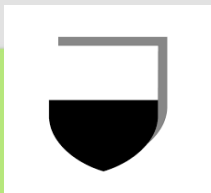
### La Demografia nel 2023

NUMERO FAMIGLIE			
N. componenti	Centro storico	Periferia	Totale
nr.1	3.023	9.030	12.053
nr.2	1.315	5.824	7.139
nr.3	679	3.202	3.881
nr.4	429	2.181	2.610
Oltre 4	98	646	744
<b>totale</b>	<b>5.544</b>	<b>20.883</b>	<b>26.427</b>

Numero Famiglie per componenti



Fonte: elaborazioni del Servizio Commercio e Statistiche del Comune di Siena su dati dell'Ufficio Comunale di Statistica

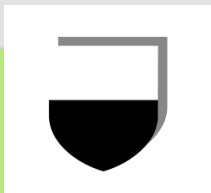


COMUNE DI SIENA  
*Servizio politiche abitative*



Numero Famiglie per componenti – Serie storica

N. comp.	Anno 2020			Anno 2021			Anno 2022			Anno 2023		
	Centro S.	Periferia	Tot	Centro S.	Periferia	Tot	Centro S.	Periferia	Tot	Centro S.	Periferia	Tot
nr.1	2.929	8.649	11.578	2.946	8.720	11.666	3.010	8.898	11.908	3.023	9.030	12.053
nr.2	1.285	5.761	7.046	1.291	5.692	6.983	1.300	5.759	7.059	1.315	5.824	7.139
nr.3	692	3.284	3.976	685	3.258	3.943	678	3.209	3.887	679	3.202	3.881
nr.4	453	2.206	2.659	444	2.159	2.603	437	2.163	2.600	429	2.181	2.610
Oltre 4	107	684	791	101	655	756	101	663	764	98	646	744
<b>totale</b>	<b>5.466</b>	<b>20.584</b>	<b>26.050</b>	<b>5.467</b>	<b>20.484</b>	<b>25.951</b>	<b>5.526</b>	<b>20.692</b>	<b>26.218</b>	<b>5.544</b>	<b>20.883</b>	<b>26.427</b>



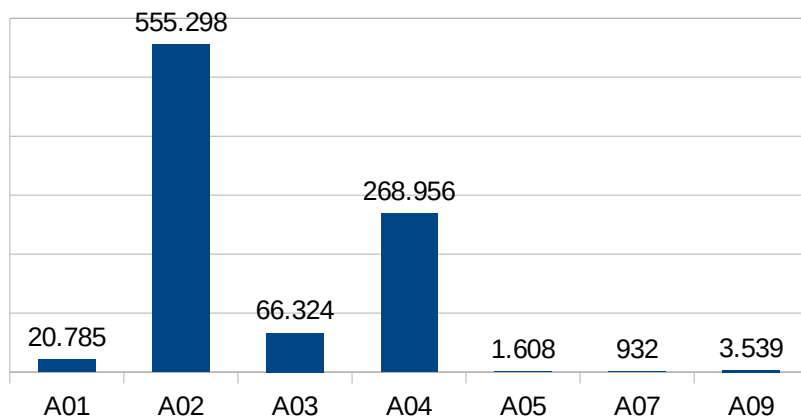
## COMUNE DI SIENA



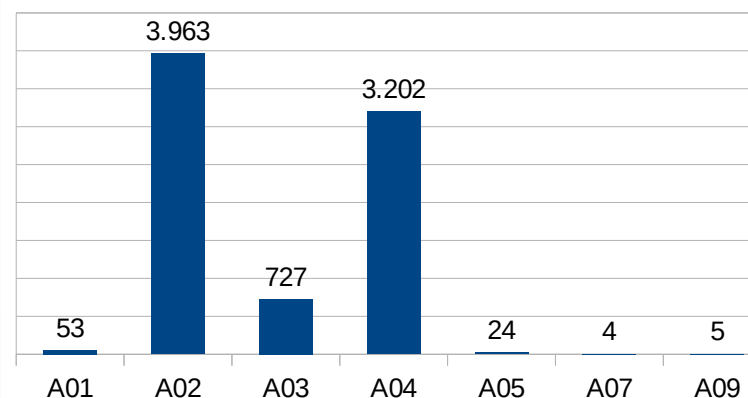
### Il Patrimonio abitativo del centro storico

	A01	A02	A03	A04	A05	A07	A09
Superfici in mq	20.785	555.298	66.324	268.956	1.608	932	3.539
Numero alloggi	53	3.963	727	3.202	24	4	5

Centro Storico  
Superficie Abitazioni in mq. per categorie



Centro Storico  
Num di abitazioni per categoria



	A01	A02	A03	A04	A05	A07	A09
Superf. Media in mq	392	140	91	84	67	233	708

A01=Abit. di tipo signorile /A02= Abit. di tipo civile/ A03=Abit. di tipoeconomico/ A04= Abit. di tipopopolare/A05=Abit. di tipoultrapopolare/ A06=Abit. di tipo rurale/ A07= Abit. In villini/ A08=Abit. In ville/ A09= Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici

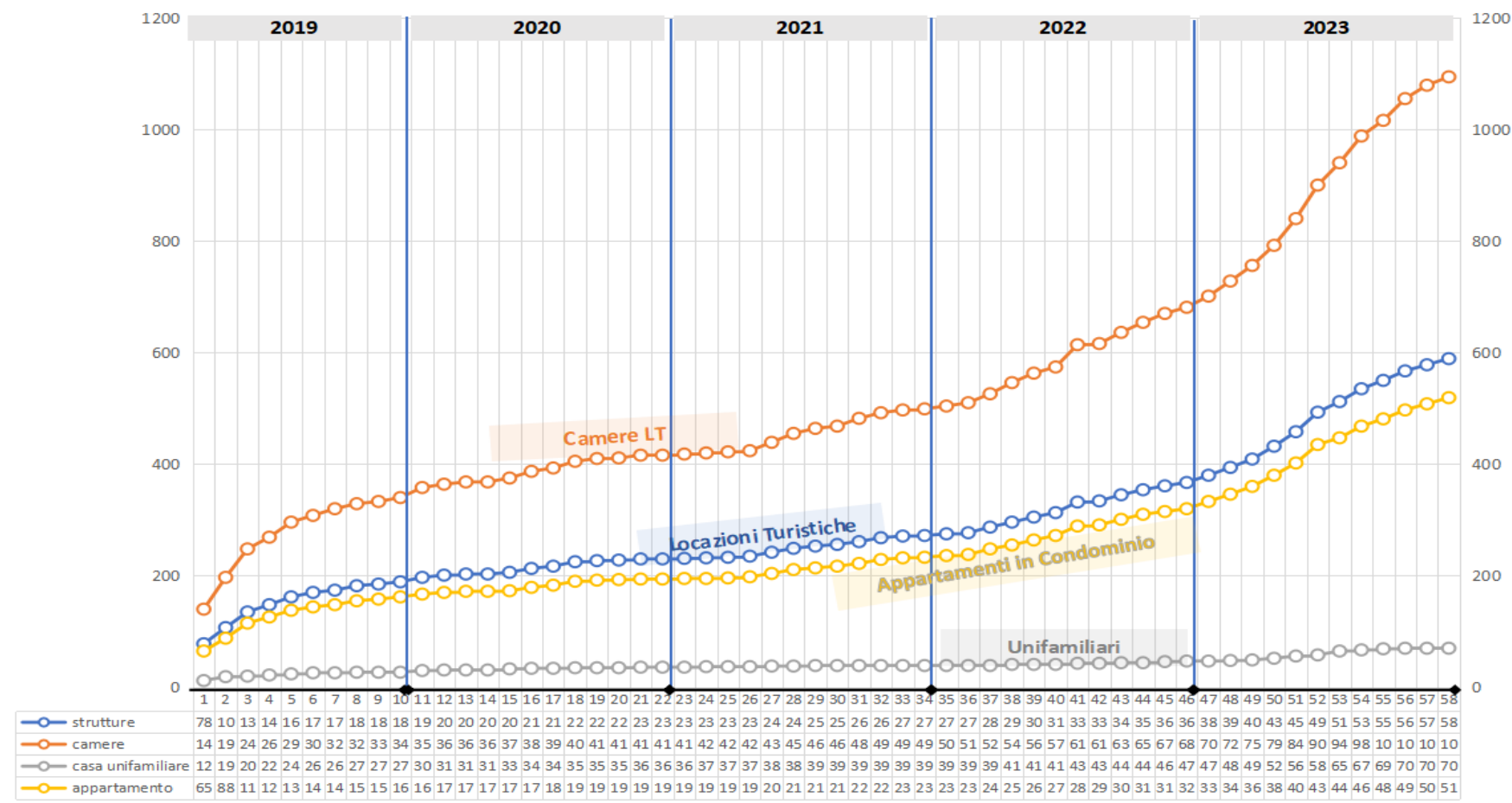


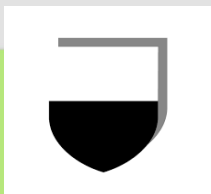
# Locazioni Turistiche



**Offerta:** A partire dal 01 marzo 2019 le locazioni a fini turistici sono aumentate da zero a 600

Andamento LT dal 03/2019 al 12/2023





# Locazioni Turistiche



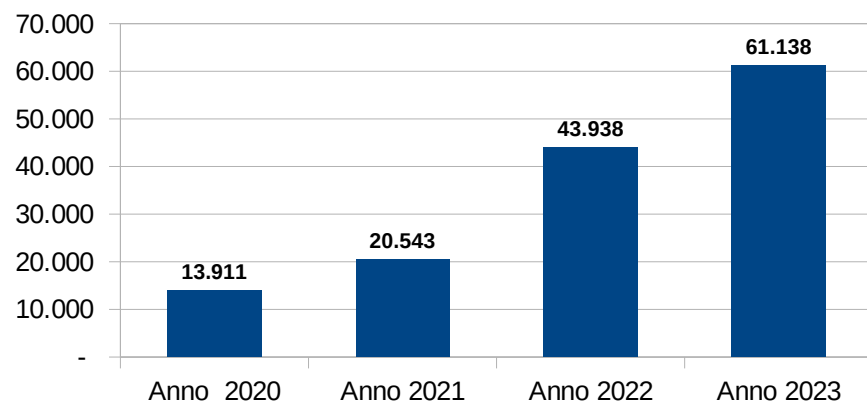
## La domanda

## Flussi turistici Locazioni Turistiche

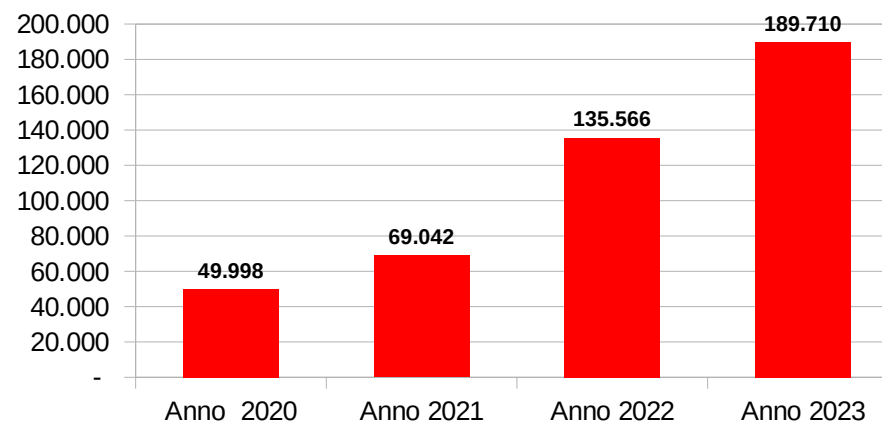
	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
<b>Arrivi</b>	<b>13.911</b>	<b>20.543</b>	<b>43.938</b>	<b>61.138</b>
<b>Presenze</b>	<b>49.998</b>	<b>69.042</b>	<b>135.566</b>	<b>189.710</b>

Fonte: elaborazioni del Servizio Commercio e Statistiche del Comune di Siena su dati del Servizio

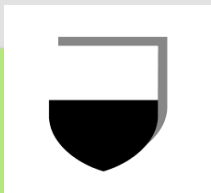
Totale Arrivi  
Comune di Siena



Totale Presenze  
Comune di Siena



Regione Toscana ha preso atto che recentemente il Tar Toscana ha bocciato una normativa del Comune di Firenze che prevedeva una limitazione degli affitti brevi nel centro storico della città ed ha sottolineato la necessità di incentivare la diffusione del “canone concordato” per promuovere il diritto alla casa.



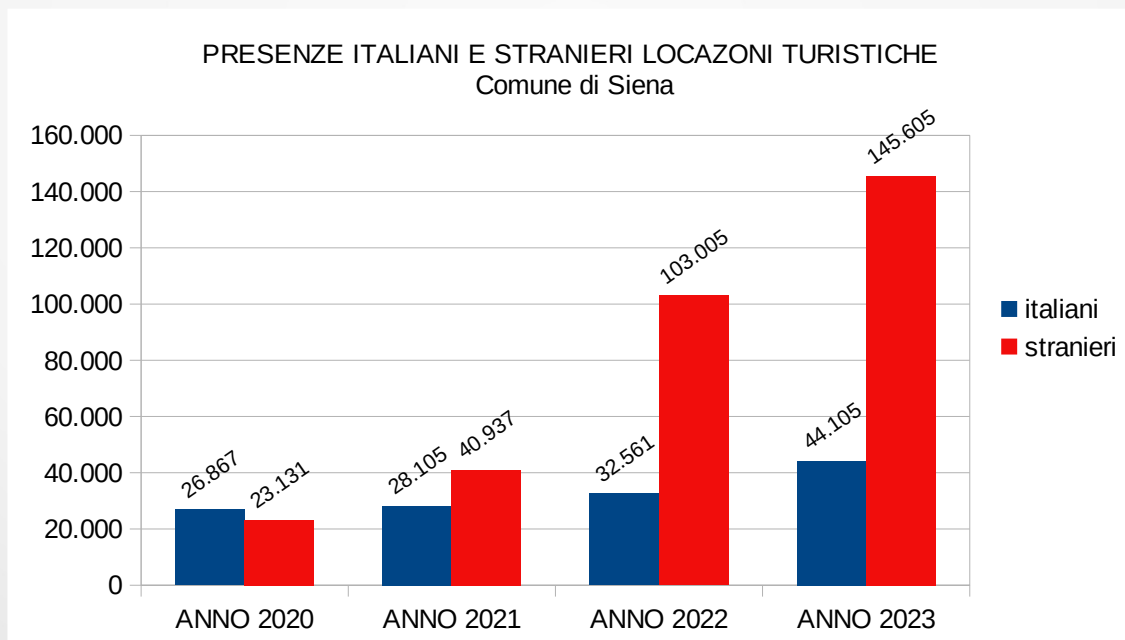
## Locazioni turistiche – I mercati



### Presenze Italiani e Stranieri

	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
<b>Italiani</b>	<b>26.867</b>	<b>28.105</b>	<b>32.561</b>	<b>44.105</b>
<b>Stranieri</b>	<b>23.131</b>	<b>40.937</b>	<b>103.005</b>	<b>145.605</b>

Fonte: elaborazioni del Servizio Commercio e Statistiche del Comune di Siena su dati del Servizio





## Le Politiche abitative: Contributi affitti: bando 2023



### DOMANDE AMMESSE CONTRIBUTO CANONE DI LOCAZIONE 2023

DOMANDE AMMESSE	345
VALORE ISEE MEDIO	€ 6.040,73
CANONE LOCAZIONE ANNUALE MEDIO	€ 6.266,00
CANONE LOCAZIONE MENSILE MEDIO	€ 522,00
Richiedenti sia Bando ERP che Contributo Locazione	112

*Fonte: elaborazioni del Servizio Commercio e Statistica del Comune di Siena su dati del Servizio Politiche abitative*



## Dimensione della domanda aggregata e reddito Ise



### Le Politiche abitative: Contributi affitti

Bando	Domande complessive*	Ise medio	Canone di locazione medio annuale
2020	267	9.436,00	6.324,00
2021	317	8.477,00	6.207,00
2022	323	7.945,00	6.476,00
2023	389	10.104,00	6.266,00
<b>TOTALE</b>	<b>907</b>		

\* Il dato comprende l'insieme di domande ammesse a contributo e di quelle escluse.

Fonte: elaborazioni del Servizio Commercio e Statistica del Comune di Siena su dati del Servizio Politiche abitative

Il contributo affitto viene erogato in base all'ISE pertanto i valori rilevati riguardano questo indice e non l'ISEE come avviene nei bandi per le abitazioni. Come si evince dalla tabella si nota un aumento progressivo di istanze presentate per ciascun bando negli anni di riferimento, tale aumento è ancora più marcato nella fascia B alla quale appartengono i nuclei familiari con un Ise più alto.



*Autoctoni, stranieri, residenti, non residenti e studenti fuori sede*

## **Contributi affitti**



### **Le Politiche abitative**

<b>Bando\ Cittadinanza</b>	<b>Italiana</b>	<b>Europea</b>	<b>Non Europea</b>	<b>Totale</b>
2022	41,49%	5,32%	53,19%	100%
2023	60,00%	3,77%	36,23% di cui il 5% peruviani e il 4% Albanesi	100%

*Fonte: elaborazioni del Servizio Commercio e Statistica del Comune di Siena su dati del Servizio Politiche abitative*

Dalla tabella si evince che nel 2023 il 60% di coloro che hanno presentato domanda erano famiglie di cittadinanza italiana, fra le altre cittadinanze la più rappresentativa ad aver presentato richiesta del contributo affitto è per il 5% Peruviana e il 4% albanesi.



Risorse economiche messe in campo

**Contributi affitti**



## Le Politiche abitative: principali misure messe in campo dalla Città

Bando	Stanziamiento Comunali	Fondi regionali/ Statali	Totale
2020	74,29%	25,71%	100,00%
2021	54,91%	45,09%	100,00%
2022	51,55%	48,45%	100,00%
2023	92,90%	7,10%	100,00%

Fonte: elaborazioni del Servizio Commercio e Statistiche del Comune di Siena su dati del Servizio Politiche abitative

Il Fondo Nazionale per il sostegno alla locazione è stato istituito a partire dalla L. 431 del 1998. Lo Stato avrebbe dovuto finanziare questo istituto con risorse specifiche che tuttavia si sono rilevate calanti, intermittenti e insufficienti a far fronte all'evoluzione del mercato della locazione. A questa mancanza di risorse si è sopperito con le disponibilità di Bilancio che Regione e Comune hanno reso via via disponibile.

Tra il 2020 e il 2023 si sono messe in campo più di un 1 milione di euro destinati a contributi a fondo perduto per il sostegno all'affitto



Risorse economiche messe in campo

**Alloggi ERP**



## Le Politiche abitative: DOMANDE BANDO ERP 2024

I dati della tabella riguardano le istanze presentate. Ad oggi non è disponibile la graduatoria delle domande ammesse.

Numero di domande presentate Il 56% sono istanze di cittadini italiani e il 44% di stranieri, di cui il 6% albanesi.	453
Valore Isee medio dei partecipanti	€ 8.940,00
Numero Sfratti dichiarati	10

Fonte: elaborazioni del Servizio Commercio e Statistica del Comune di Siena su dati del Servizio Politiche abitative



Risorse economiche messe in campo

**Alloggi ERP**



## Le Politiche abitative: DATI BANDO 2020

	Istanze ammesse	Italiani	Comunitari	Extra comunitari	Istanze con punteggio alto	Nuclei monogenitoriali con minori a carico
2020	278	181	23	74	127	47

Fonte: elaborazioni del Servizio Commercio e Statistiche del Comune di Siena su dati del Servizio Politiche abitative



## Risorse economiche messe in campo

### Alloggi ERP

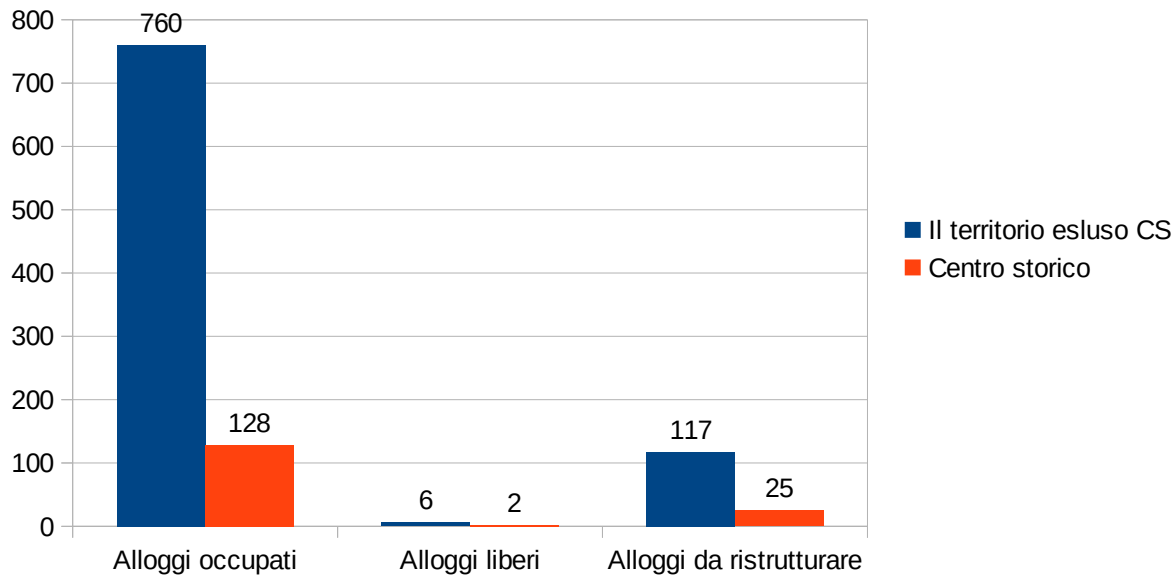


## Le Politiche abitative: alloggi ERP al 30 giugno 2024

	Il territorio escluso CS	Centro storico	Tutto il territorio
<b>Alloggi occupati</b>	760	128	888
<b>Alloggi liberi</b>	6	2	8
<b>Alloggi da ristrutturare</b>	117	25	142
<b>Totale</b>	<b>883</b>	<b>155</b>	<b>1038</b>

Tra gli alloggi occupati il 64% sono stati assegnati a cittadini italiani e il 36% a cittadini stranieri, di cui l'11% a cittadini albanesi

Alloggi ERP al 30 giugno 2024





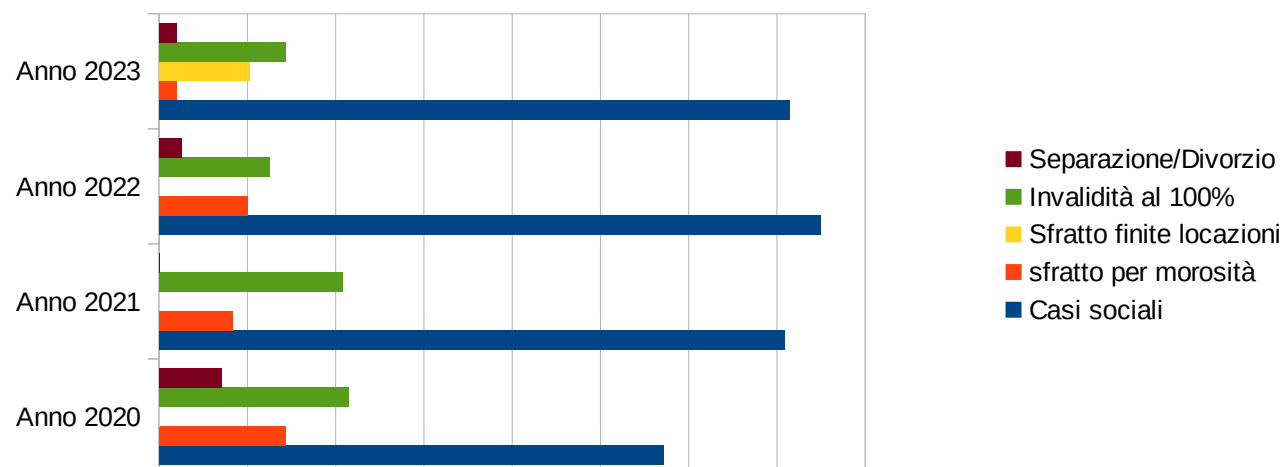
## Risorse economiche messe in campo



### Alloggi ERP assegnati in utilizzo autorizzato: contratti temporanei per emergenza abitativa

	Casi sociali	sfratto per morosità	Sfratto finite locazioni	Invalidità al 100%	Separazioni e/Divorzio	Totale
Anno 2020	57,14%	14,29%	0,00%	21,43%	7,14%	100,00%
Anno 2021	70,83%	8,33%	0,00%	20,83%	0,00%	100,00%
Anno 2022	75,00%	10,00%	0,00%	12,50%	2,50%	100,00%
Anno 2023	71,43%	2,04%	10,20%	14,29%	2,04%	100,00%

Alloggi Erp in emergenza abitativa





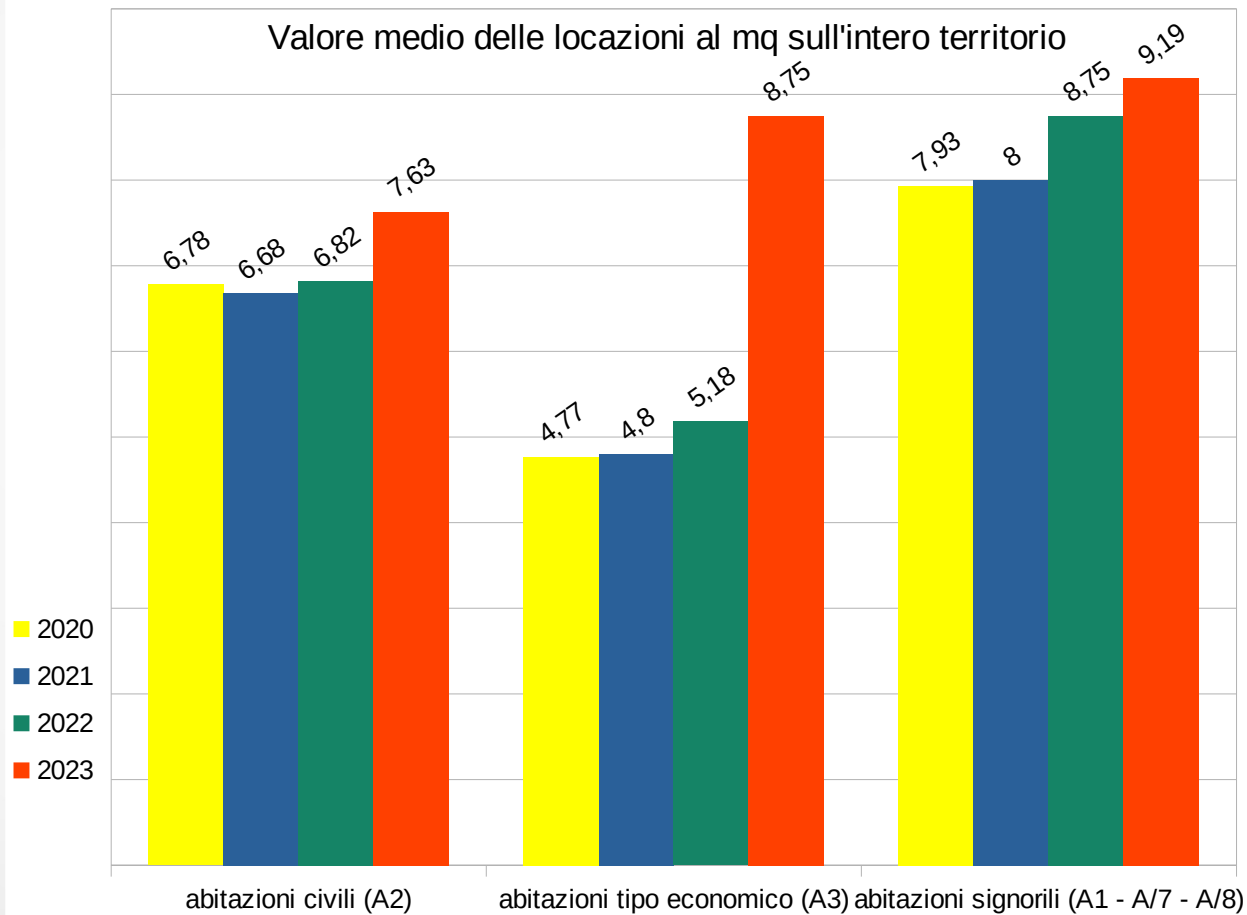
## Il mercato privato delle locazioni



L'attività di monitoraggio del mercato della locazione privata è condotta avvalendosi delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio. Le quotazioni sono state analizzate nell'intero territorio comunale e nel centro storico .

### Valore medio delle locazioni al mq. sull'intero territorio comunale

	2020	2021	2022	2023
abitazioni civili (A2)	€ 6,78	€ 6,68	€ 6,82	€ 7,63
abitazioni tipo economico (A3)	€ 4,77	€ 4,80	€ 5,18	€ 8,75
abitazioni signorili (A1.A/7.A/8)	€ 7,93	€ 8,00	€ 8,75	€ 9,19





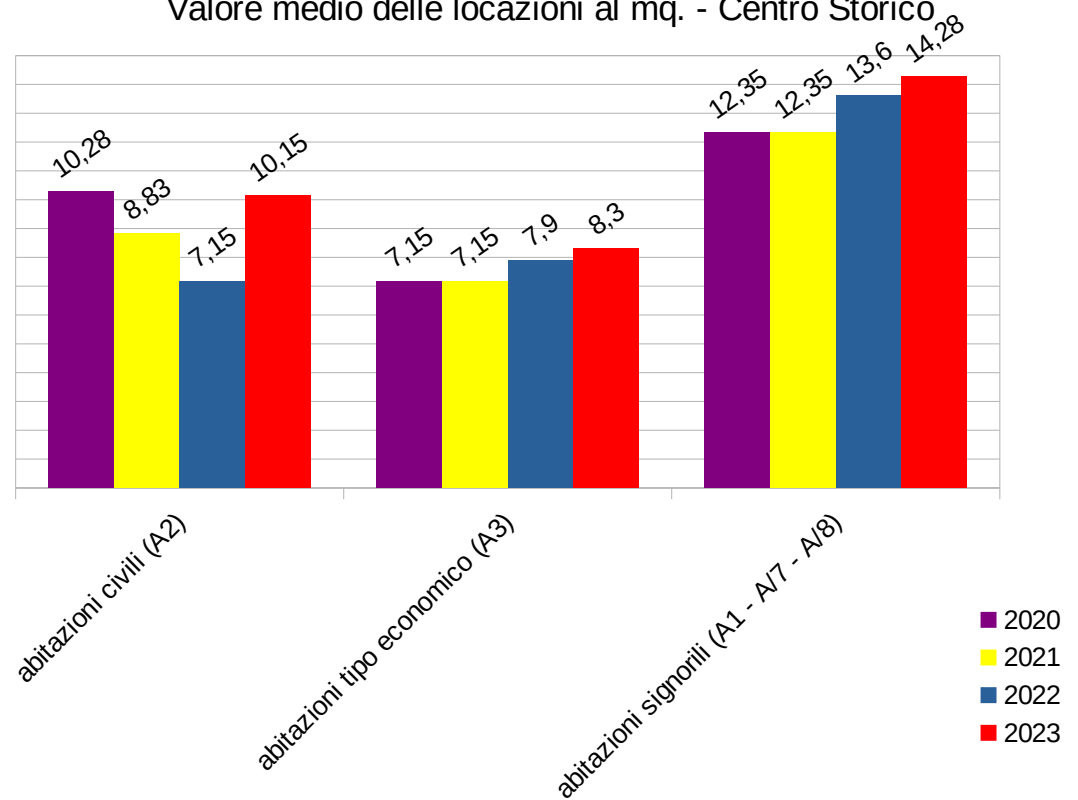
## Il mercato privato delle locazioni Il Centro Storico



### Valore medio delle locazioni al mq. - nel Centro Storico

	2020	2021	2022	2023
abitazioni civili (A2)	€ 10,28	€ 8,83	€ 7,15	€ 10,15
abitazioni tipo economico (A3)	€ 7,15	€ 7,15	€ 7,90	€ 8,30
abitazioni signorili (A1 - A7 - A/8)	€ 12,35	€ 12,35	€ 13,60	€ 14,28

### Valore medio delle locazioni al mq. - Centro Storico





## COMUNE DI SIENA

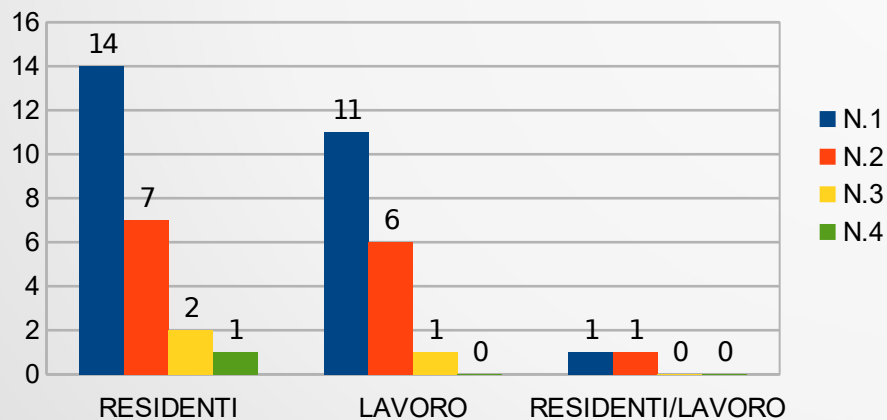
### Servizio politiche abitative



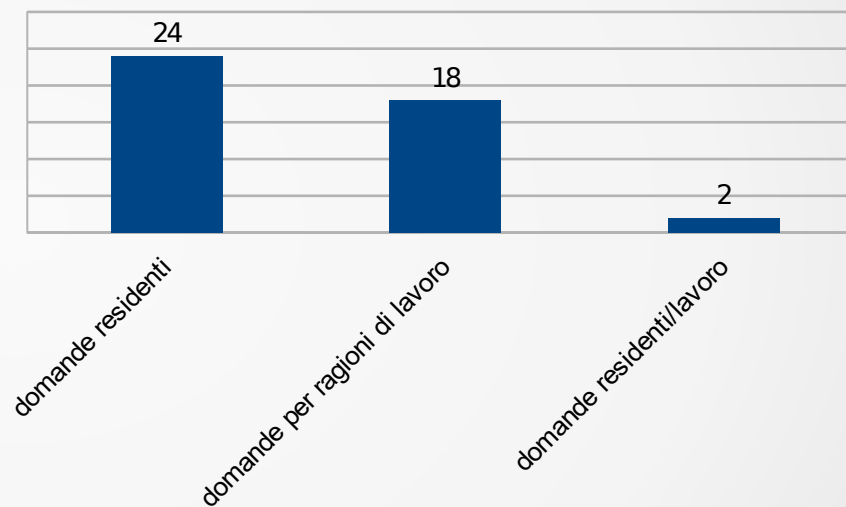
#### Contributo straordinario a contratti di locazione a canone concordato

Contributo	Numero	Residen- ti a siena	Lavoro a siena	Lavoro/ res. su Siena
€ 1.000,00	4	2	1	1
€ 3.000,00	40	22	17	1
Escluse	13			

Numero di istanze per componenti familiari



Canone concordato





**Tavoli di lavoro:**

**Elaborazione dati:** Servizio Attività Produttive Commercio e Statistica

**Banca dati :** Ufficio Comunale di Statistica, S.I.T., Servizio Politiche Abitative, Servizio Attività Produttive Commercio e Statistica

**Disagio abitativo studenti:** Francesco Ghelardi

**Canone Concordato:** Chiara Ravenni- Daniele Biliotti

**Alloggi ERP:** Francesco Ghelardi - Chiara Ravenni

**Emergenza abitativa:** Francesco Ghelardi - Chiara Ravenni

**Social Housing :** Michele Capitani – Francesco Ghelardi

Segreteria: Arcangela Sassano

***Grazie per l'attenzione***