

APPUNTI SULLA QUESTIONE ABITATIVA OGGI

di Francesco Indovina

1. Premessa: un dramma europeo

La fondazione Abbé Pierre denuncia la grave situazione abitativa in Francia: «3.200.000 persone sono mal alloggiate, si va dagli 86.500 senza tetto al milione che è ospite a casa di parenti e di amici, passando tra 50.000 alloggiati in albergo a spese dello stato, 41.000 che vivono in abitazioni di fortuna, 1.150.000 in alloggi senza wc, 35.000 in strutture di emergenza offerte dalle associazioni. Il fenomeno è in crescita» (Merlo, 2005). Il direttore degli Affari sanitari e sociali di Parigi, Philippe Coste, quindi una voce ufficiale afferma: «l'aumento dei prezzi delle abitazioni e la mancanza di alloggi economici obbliga molte persone a vivere in condizioni estremamente precarie» (Meroni, 2005).

Ma anche in Italia istituzioni, enti, associazioni, con indagini, rielaborazione di dati, ecc. mettono in evidenza una crescente difficoltà incontrata da un sempre più numeroso numero di famiglie a trovare soluzione al problema abitativo. «Per 1.100.000 famiglie al di sotto dei 10.000 € annui di reddito l'affitto incide sino al 31,4% del reddito complessivo. Se dovessero cercare ora una casa in affitto spenderebbero dal 108% al 150% del proprio reddito» (Caritas Ambrosiana, 2005).

Di notevole interesse risulta il documento della diocesi di Torino, che mette a fuoco non solo la situazione della città piemontese, ma anche un certo atteggiamento speculativo degli affittuari. Di questo documento si riportano alcuni stralci: «L'88% di quanti si sono rivolti agli sportelli della Caritas torinese, nell'ultimo anno chiedeva aiuto per il pagamento di spese condominiali, riscaldamento e affitto. Il 37%, in condizioni di sfratto o con la necessità di cambiare abitazione non riusciva a trovare un alloggio con un affitto proporzionato alle entrate della propria famiglia. 10.000 le domande di casa popolare che attendono risposta. Sono i dati dell'ultimo *Rapporto Caritas*, presentato il 18 marzo scorso, che evidenziano uno dei nodi maggiormente problematici, non soltanto per la città ma anche per la cintura di Torino. [...] La questione di accesso e mantenimento della casa –

ha sottolineato il direttore della Caritas torinese, Pier Luigi Dovi – è uno degli elementi centrali che meritano di essere approfonditi con più cura. Attualmente, ad esempio, le offerte sul mercato immobiliare di alloggio con una camera, cucina e bagno si aggirano dai 330 ai 380 €; un alloggio di 2 camere, cucina e bagno dai 450 i 500; un alloggio con tre camere, cucina e bagno, anche oltre il 650. Sempre escluse le spese condominiali e riscaldamento. [...] Normalmente ormai – prosegue Dovi – i proprietari delle case richiedono, nella maggior parte dei casi la presenza di 2 buste paga (capofamiglia più un altro membro) a cui spesso si aggiungono garanzie da parte di terzi. La cauzione richiesta è di tre mesi di anticipo, sopra i 2.000 €, e gli inquilini debbono preferibilmente essere italiani, ma sotto i 65 anni di età e non portatori di handicap. [...] Confrontando i costi con le entrate delle famiglie povere (inferiori a 1.000 € mensili) emerge, dunque, come, tolte le spese per la casa resti assai poco per la sopravvivenza, soprattutto nei casi in cui i figli sono 2 o più e la casa necessita spazi maggiori, rispetto al monolocale. Ancor più grave la situazione se a lavorare è solo uno dei genitori. Nonostante i 5.000 alloggi vuoti rilevati dall'ultimo censimento, risulta difficile affittare, ma anche mantenere la propria abitazione. [...] Una delle principali cause di povertà – aggiunge Dovi – diventa, dunque, l'esecutività di uno sfratto sia per morosità (la maggior parte dei casi) che per fine locazione (circa un quarto del totale). Tale situazione si sta sempre più verificando non solo nel comparto della locazione privata, ma anche in quello della locazione pubblica popolare. Il problema principale è rappresentato dal cumulo di arretrati insoluti. [...] Viene da chiedersi se, in un paese dove si programmano sanatorie su quasi ogni situazione non sia possibile ipotizzare una forma di composizione degli insoluti per affitto – anche da parte degli enti pubblici – che, rispettando il dovere morale del pagamento, possa però consentire la permanenza in casa dei nuclei a più alto rischio. [...] Un'ulteriore causa di povertà legata alla casa che, si sta radicando in questi tempi e si manifesterà nei prossimi anni se non verranno presi provvedimenti, riguarda le famiglie, e in particolare le giovani coppie, appena sopra la soglia di povertà che vengono indotte a tentare l'acquisto dell'abitazione anziché scegliere l'affitto» (Diocesi di Torino, 2005).

Il resoconto di un convegno tenutosi a Venezia recita: «Il problema più grande di Venezia insulare è la casa. I prezzi degli immobili e quelli degli affitti hanno continuato a levitare fino a raggiungere quotazioni impossibili. Rimangono tagliati fuori non solo le fasce sociali ma anche i ceti medi-alti, col risultato che la città si impoverisce sempre più di popolazione» (Gazzettino, 2005).

Com'è ovvio esiste una forte relazione tra povertà e problemi abitativi: i due segmenti sociali «poveri perché senza casa» e «senza casa perché poveri», tendono a costituire un unico universo indistinguibile. Così la Caritas di Pescara denuncia che il 15% dei suoi assistiti vive senza fissa dimora per

l'impossibilità di disporre di una qualsiasi abitazione (Caritas Pescara, 2003). Si noti che ci si trova a Pescara non in una delle maggiori aree urbane del paese, dove la questione abitativa appare sempre più grave. «I risultati ottenuti consentono di affermare che la povertà colpisce con maggiore probabilità: [...] le famiglie che vivono in affitto la cui probabilità di cadere in uno stato di privazione è del 42% superiore a quella delle famiglie che sono proprietarie della residenza» (Sciclone, 2003).

Chiara Saraceno (2002) segnala «come i costi connessi all'abitazione costituiscano oggi gli elementi di maggior tensione dei bilanci delle famiglie povere o a reddito modesto, in particolare se in affitto».

Il problema abitativo, inteso come difficoltà a disporre di un'abitazione adeguata alla situazione familiare in relazione al reddito, non riguarda soltanto i poveri, ma una quota rilevante della popolazione. Dall'indagine trimestrale Isae (2001) si rileva che «nell'osservare i dati riguardanti difficoltà economiche effettivamente affrontate dalla famiglia, le spese per l'abitazione e le tariffe si confermano problemi molto rilevanti per tutti (non solo per i poveri)». In termini quantitativi, dalla stessa indagine, si rileva che, nel 2001 il 23% circa di tutte le famiglie e il 30% circa di quelle povere avevano incontrato difficoltà per le spese della casa (*ib.*).

La situazione deve essere apparsa abbastanza grave tanto da attirare l'attenzione anche degli organismi europei: «Sei le priorità indicate oggi dall'esecutivo guidato da Romano Prodi per potere raggiungere l'obiettivo di Lisbona, [...] promuovere l'accesso all'abitazione di coloro che sono più a rischio povertà» (Vita non profit, 2003).

Quello che non pare in aderenza a questa denuncia è il «Piano nazionale italiano contro la povertà e l'esclusione sociale 2003/2005»; infatti, tra le strategie, priorità e obiettivi non risulta esserci la questione abitativa (Esposito, 2003). E ciò nonostante che nello stesso evento in cui è stato illustrato il piano, precedentemente citato, fosse stato messo in evidenza che «l'Italia registra la percentuale più bassa anche come spesa per l'abitazione ed altre prestazioni contro l'esclusione sociale (0,2% contro il 3,7% della UE)» (Labitalia, 2003).

«La mancanza di reti sociali, la crisi economica, l'aumento del mercato immobiliare, la progressiva individualizzazione e competitività della vita lavorativa sono le principali cause dell'aumento esponenziale di persone senza fissa dimora nel nostro paese [...]. Le stime sono sempre incomplete e poco affidabili. Difficilmente si riesce a far rientrare nei conteggi i cosiddetti "invisibili", coloro che vivono in strada ma si nascondono (per esempio gli stranieri senza permesso di soggiorno) e le persone "transitoriamente" senza casa, oggi sempre più numerose. Ma il dato che emerge con più evidenza è che oggi è molto più facile finire in strada. Le donne sono aumentate del 5%, i giovani pure» (Pigmei, 2005).

C'è da dire che la questione non è solo italiana o francese, ma riguarda complessivamente tutta la UE. Tra i 15 indicatori non-monetari elaborati da Eurostat si trova una voce che riguarda la difficoltà a far fronte alle spese per l'abitazione. Risulta che «in arretrato con spese per l'abitazione e le tariffe», sono mediamente nell'UE l'8% di tutte le famiglie, mentre tale percentuale sale al 18% tra le famiglie povere e al 21% tra le famiglie poveri di lunga durata. Nei seguenti paesi tali percentuali risultano *superiori o uguali*: Belgio, Francia, Grecia, Irlanda, Italia, Regno Unito. Come si può notare, si tratta sia di paesi in cui la politica pubblica per l'abitazione gode oggi, rispetto al passato, di poca attenzione da parte dei governi o di paesi con bassa tradizione di politiche pubbliche per l'abitazione.

Quello che era ragionevole attendersi si è avverato: il mercato non ha risolto il problema abitativo ma, al contrario, l'ha aggravato. Quote rilevanti di famiglie hanno difficoltà a pagare l'affitto e ancora di più ad acquistare una casa: affidare al mercato la realizzazione di quelli che si chiamano «diritti di cittadinanza», e l'abitazione è tra questi, o, ancora peggio, obiettivi in qualche modo perequativi, è stolto, o meglio, un vero e proprio imbroglio, essendo il mercato, per sua natura, discriminante. In particolare, la speranza (molto coltivata, non solo nel nostro paese) che il problema abitativo trovasse una soluzione automatica attraverso la «casa in proprietà», non ha trovato riscontro nella realtà. Questo anche in Italia dove la tendenza delle famiglie a preferire¹ questo titolo di godimento resta molto forte. La discriminazione del reddito, in tale preferenza, pesa notevolmente: le famiglie con un reddito superiore a 40.000 € per l'85% abitano in casa di proprietà, mentre quelle al di sotto di tale reddito solo nel 50% abitano in case in proprietà.

La situazione abitativa illustrata con i precedenti frammenti di informazione e riflessione può dare l'impressione che la questione abitativa sia grave limitatamente ad una quota ristretta delle famiglie, si tratta di un'impressione forse forviante, vale la pena, quindi, di tentare di delineare, anche dal punto di vista quantitativo, la situazione generale nel nostro paese, ponendo maggiore attenzione, ovviamente, alle situazioni maggiormente critiche.

2. Qualche mutamento

Prima di riferirci alle informazioni quantitative, può essere utile mettere in evidenza, con qualche breve notazione, alcune modifiche che la questione

1. Il verbo «preferire» non tragga in inganno: il desiderio della casa in proprietà costituisce prevalentemente una costruzione sociale, esso è il risultato insieme di un calcolo economico, di un'affermazione sociale simbolica, dove forte è il senso di «stabilità» e di «riuscita», nonché di liberazione dalla presenza oppressiva del «padrone di casa», figura – anche letterariamente spregevole. A proposito del ruolo sociale, si veda Bordieu (2005).

dell'abitazione ha subito negli ultimi vent'anni. Sia in relazioni alle modifiche del mercato, sia in relazione alle variazioni strutturali della popolazione.

Il primo dato rilevante è il forte rallentamento della produzione di abitazioni «popolari», come si definivano un tempo, o «abitazioni pubbliche», cioè abitazioni finalizzate alla soddisfazione dei bisogni abitativi dei meno ambienti. L'Italia non è mai stata all'avanguardia in questo settore rispetto al resto dei maggiori paesi europei, ma oggi la situazione si è aggravata sia per un mancato incremento del patrimonio pubblico sia per l'accentuata dismissione di questo patrimonio.

La «cartolarizzazione» dei patrimoni immobiliari di alcuni enti, infatti, non solo ha generato un'ondata di sfratti le cui famiglie coinvolte hanno difficoltà a trovare una collocazione all'interno del mercato immobiliare, ma ha ridotto quel segmento del mercato abitativo che presentava qualche livello di protezione. La sostanziale eliminazione di ogni controllo sull'ammontare degli affitti ha generato un incremento degli stessi a livello spesso insopportabili per molte famiglie. La legge dell'equo canone (del 1978), che sostituiva la regola del blocco dei contratti quale strumento di controllo degli affitti dal dopoguerra, era sembrata un buono strumento che poteva soddisfare sia l'inquilino che il proprietario, considerando la casa un bene rifugio, ciò nonostante che la legge non avesse accolto tutte le richieste che le forze più progressiste avevano avanzate. Anche se carente, anche se la sua applicazione ha comportato non marginali aumenti dei fitti, si è trattato, comunque, di uno strumento che avrebbe potuto permettere di «governare» il mercato della casa in affitto. Tuttavia accordi in nero, contratti non regolari, mancanza di controllo, ecc. hanno finito per costituire un grimaldello per la messa in discussione della legge. Infatti, le pretese dei proprietari² producono una serie di modificazioni alla legge che regola i contratti di affittanza, fino alla sua sostanzialmente abolizione nel 1998.

Come effetto della liberalizzazione degli affitti, non si è avuto una migliore fluidificazione ed equilibrio nel mercato in affitto, cosa che molti dicevano di attendersi, ma piuttosto una lievitazione dei fitti, che risultano (si vedrà più avanti) sempre più incompatibili con la situazione economica di molte famiglie, e un aumento della conflittualità giudiziaria: si sviluppa, infatti, una forte resistenza delle famiglie a lasciare le abitazioni occupate, che produce prima pronunciamenti giudiziari e alla fine sfratti eseguiti con l'intervento delle forze dell'ordine e conseguente drammatizzazione della situazione.

Forse va riflettuto – ma questa non pare fase storica adatta – che il mercato *non* è solidale, e che la collettività non può affidare al mercato la soluzione di problemi che necessitano di un alto tasso di solidarietà collettiva o, meglio, l'affermarsi di un diritto di cittadinanza.

2. I proprietari, opportunisticamente, si appellano anche alla necessità di attuare il principio di equità tra affittuari ligi ed evasori, non chiedendo il rispetto della legge, ma la sua eliminazione, in modo che quello che non era lecito diventasse normale.

Questa situazione, comunque, ha spinto le famiglie che potevano a spostarsi nel segmento della casa in proprietà e contemporaneamente, ha determinato una sempre maggiore concentrazione delle abitazioni godute in affitto tra le famiglie a più basso reddito, con la crescita della morosità, la resistenza a lasciare gli alloggi, una conflittualità crescente con i proprietari e, di contro, una rarefazione dell'offerta per quanti non fosse garantita una solvibilità accreditata (come si è messo in luce, spesso i proprietari richiedono che in famiglia entrino due redditi). In questo quadro va collocata anche la "resistenza" dei giovani ad abbandonare la casa familiare, una resistenza dettata dalla combinazione, insieme, di due fenomeni: l'insicurezza o instabilità del lavoro, ad una parte, il costo della casa dall'altra. Il Censis ha effettuato una ricerca su i giovani il lavoro e la casa (Censis, 2005), nella quale si mette in luce la potenziale domanda di abitazioni in proprietà costituita dai giovani compresi nella fascia di età 26-35 anni: «proprio per la specifica condizione anagrafica, in questo segmento di popolazione tende a concentrarsi il cuore del fabbisogno abitativo del paese». Ma si mette in luce, con riferimento a quanti giovani hanno comprato la casa che appare necessario mettere insieme due redditi³.

Va messa in luce la crescita di una domanda abitativa connessa alla moltiplicazione e differenziazione dei luoghi di lavoro rispetto a quelli di residenza. È cresciuta, infatti, una «mobilità settimanale» per lavori «fuori sede», che porta ad una moltiplicazione di domanda abitativa (anche se spesso questa viene risolta con la coabitazione). Fenomeno questo che, in determinate città, si somma alla richiesta di abitazioni per gli studenti «fuori sede». Si tratta di due fenomeni simili e peculiari nei loro effetti sul mercato abitativo: si genera un'offerta di alloggi cedute per frazioni limitate di tempo (affitti settimanali, o solo per il periodo scolastico, ecc.); si moltiplicano accordi atipici e in nero caratterizzati da coabitazioni (affitto a «letto» o a stanza); il livello dell'affitto non viene più commisurato alla qualità e ampiezza dell'abitazione ma piuttosto al numero di persone che ospita (un letto può costare 300 €, così cinque o più letti in un appartamento rendono 1.500 € o più).

Il fenomeno assume connotati indicibili quando si applica agli immigrati extra-comunitari, sfruttando spesso la debolezza giuridica di alcune di queste persone perché prive di permesso di soggiorno, determinando delle concentrazioni di degrado che spesso sfociano in situazioni insostenibili⁴.

3. «Guardando alla condizione familiare dei giovani acquirenti di casa, è evidente che ad acquistare è chi ha già un progetto di vita ben avviato con coniuge/convivente e figli (il 58,6%), oppure chi convive senza tuttavia avere figli (25,1%): quindi tendenzialmente chi ha possibilità di unire due redditi e due patrimoni» (Censis, 2005).

4. L'insostenibilità di tale situazione, anche per il latente razzismo, viene attribuita a quanti occupano queste abitazioni, spesso concentrate nello spazio e caratterizzate da forte degrado fisico e dall'assenza anche dei principali servizi, e non a chi speculando costringe delle persone a vivere in situazioni che non possono non sfociare in degrado, conflittualità, ecc.

Infine, va sottolineato come l'ampia diffusione della casa in proprietà costituisce un forte vincolo alla mobilità, mobilità fortemente richiesta oggi alla manodopera, il che comporta spesso la disgiunzione delle famiglie, con un'accresciuta domanda di abitazioni. Spesso chi si è indebitato con un mutuo per comprare una casa, deve sopportare oggi anche il pagamento di un affitto (letto, stanza, o abitazione che sia) per il membro della famiglia costretto fuori sede dal lavoro.

3. Il censimento del 2001

È opportuno, a questo punto, qualche riferimento quantitativo, a cominciare dai dati dell'ultimo censimento. Tra il 1991 e il 2001 lo stock di abitazioni è cresciuto del 9% raggiungendo la cifra 27.291.993 (le famiglie alla stessa data risultano 21.811.000). Di queste l'80% risulta occupata (da residenti), con un incremento, tra i due censimenti, pari alla crescita complessiva. La quota delle abitazioni non occupate è, quindi, pari al 20%, più di 5 milioni di abitazioni (cfr. tab. 1), per circa 20 milioni di stanze. Non è ancora disponibile il dettaglio sulla «motivazione» della non occupazione, ma facendo riferimento ai dati passati qualche considerazione è possibile (Indovina, 2000).

Tab. 1 – Abitazioni per stato di occupazione. Censimento 2001

	<i>abitazioni</i>	<i>%</i>
ABITAZIONI OCCUPATE	21.967.516	80
Da almeno una persona residente	21.653.288	79
Solo da persone non residenti	314.228	1
ABITAZIONI NON OCCUPATE	5.324.477	20
Totale	27.291.993	100

Fonte: Istat.

Lo stock di abitazioni non utilizzate è il riflesso del miglioramento del reddito di un segmento della popolazione, si tratta della crescita delle «seconde case» (nel 1991 il 50% di tale stock era utilizzato per le vacanze); in anni più recenti in alcuni casi la seconda casa è diventata la «prima casa» sia per trasferimento della famiglia, ma più spesso per le giovani coppie che non trovavano che questa soluzione per la loro indipendenza familiare (ovviamente questo fenomeno è legato alla localizzazione stessa della «seconda casa»). Una parte dello stock non occupato è localizzato in aree di fuga storiche, quindi di fatto non utilizzabili (alcune di queste, con il mi-

grioramento delle condizioni di reddito degli emigranti, si sono trasformate in «seconde case»). Come già accennato la mobilità per lavoro e studio determina una domanda aggiuntiva ma temporanea di abitazioni, così le abitazioni classificate non utilizzate nel 1991 per l'8% venivano utilizzate temporaneamente per lavoro o studio. Infine, esiste la divaricazione tra offerta e domanda in termini di tipologia delle abitazioni ma soprattutto in termini di prezzo, è la quota di abitazioni vuote destinate all'affitto o alla vendita. Non si hanno ancora informazioni al censimento più recente circa le motivazioni delle case non occupate, ma c'è ragione di credere che la distribuzione delle motivazioni possa corrispondere, con modeste variazioni, a quella del 1991. Un mercato che presenta un 10% del patrimonio abitativo non utilizzato (una percentuale questa che esclude le seconde case), non può essere considerato un mercato ben funzionante. C'è da dire che l'investimento immobiliare piuttosto che puntare sulla redditività, spesso punta sulla lievitazione del valore, la dinamica più recente dei prezzi sembra dare ragione a questi investitori. Che la situazione abitativa sia per alcuni versi, negli ultimi anni, peggiorata si ricava dall'incremento tra il 1991 e il 2001 degli «altri tipi di alloggi» (roulotte, tende, camper, baracche, ecc.), dai 20.765 del 1991 si passa ai 23.336 nel 2001 (+12%). Sono 23.581 le famiglie residenti che occupano questi «altri tipi di alloggi».

La tab. 2 fornisce, per le abitazioni occupate da almeno un residente, informazioni, che appaiono molto interessanti, sulle figure dei proprietari. Per prima cosa mostra la distribuzione delle abitazioni occupate da residenti per titolo di godimento: il 71% risulta goduto in proprietà, il 20% in affitto e il 9% ad «altro titolo». Come si può notare la quota di famiglie che vive in affitto è rilevante, 1/5 delle abitazioni sono occupate a questo titolo.

È ovvio che le abitazioni godute in proprietà siano per la maggior parte (il 99%) in proprietà di persone fisiche (le altre figure oltre ad essere del tutto marginali risultano, in molti casi, di difficile interpretazione). Più interessante si rivela la colonna di quanti godono dell'abitazione in affitto: per il 68% le abitazioni in affitto sono offerte da «persone fisiche» (in totale di tutte le abitazioni occupate, in affitto e in proprietà, il 92% appartiene a persone fisiche), il che vuol dire che è ancora molto alto l'investimento immobiliare non a fine di diretto godimento⁵.

5. Fino ad oggi non sono disponibili, né si sa se saranno mai disponibili, informazioni circa la concentrazione delle proprietà immobiliare. La figura retorica della «vedova» che possiede un appartamento che affitta e che costituisce l'unico suo reddito, molto usata da chi voleva contrastare la legge sull'equo canone, è probabile sia una figura molto rara. «Nel 2004 è aumentata di 9,9 punti la percentuale dei proprietari immobiliari che ha venduto per realizzare, passando dal 16,4% del 2002, al 26,3% dello scorso anno. Viceversa, la quota di coloro che hanno venduto per effettuare nuovi investimenti è scesa di circa 20 punti percentuali, passando da 28,8% del 2002 all'8,8% del 2004». Questi dati, forniti da Tecnoborsa riportati da R.S. (2005), mostrano un possibile assottigliarsi dei proprietari che posseggono una o poco più abitazioni. A conferma, dall'*Indagine sui bilanci familiari* della Banca

900.000 abitazioni circa, sono date in affitto da Istituzioni (Stato, regioni, province e comuni) o da enti finalizzati a questo scopo (IACP e Aziende per il territorio), si tratta in totale del 21% del totale delle abitazioni date in affitto. Presumibilmente si tratta di una quota di abitazioni data in affitto o a prezzi sociali o, almeno, a prezzi controllati. In se stessa non sarebbe una quota modesta del totale degli affitti⁶ (poco più dell'1/5 del totale), se non fosse un settore pieno di contraddizioni. Molte di queste abitazioni sono anche occupate da famiglie che non possiedono (o non possiedono più) i requisiti (soprattutto di reddito) per occupare un'abitazione di questo tipo; tuttavia, è probabile che molte di queste famiglie, pur presentando un reddito superiore a quello fissato per occupare un alloggio «popolare», non siano in grado di far fronte ad un affitto di mercato; mentre un'altra parte è occupata da famiglie non in grado di pagare neanche lo stesso affitto controllato (si tratta soprattutto di pensionati e assegnatari di pensioni sociali), sono i casi più numerosi di morosità. In anni recenti, inoltre, questo patrimonio risulta in diminuzione per la politica della «cartolarizzazione» che porta, come ci restituiscono le cronache, a sfratti che spesso assumono anche carattere di drammaticità non solo dal punto di vista economico ma anche sociale e psicologico, dato che si sradicano persone, per lo più anziani, residenti in quelle abitazioni da trenta-quarant'anni (vedove di militari e di funzionari dello stato, ecc.). Queste osservazioni non intendono negare l'esistenza di situazioni opportunistiche che ne «approfittano», ma va anche detto che si tratta per lo più dell'esito sia di una situazione di confusione legislativa, che di favoritismo, che di lassismo gestionale (l'una e l'altra, tuttavia, sempre ad aggravio delle situazioni più bisognose).

A conclusione si può affermare che quello delle case «popolari» appare un settore che non solo è stato abbandonato dal lato degli investimenti pubblici, ma anche dal lato legislativo e normativo, mentre nello stesso tempo la domanda di abitazioni a prezzi controllati è crescente e cresce anche la quota di famiglie non in grado di pagare lo stesso fitto controllato.

d'Italia, si ricava la percentuale di famiglie che possiedono «altre» abitazioni oltre quella in cui vivono, tale percentuale dal 1995 al 2002 è in forte flessione: 1995 è pari al 19%, al 1998 è pari al 16%, al 2000 scende ancora fino al 15% per raggiungere nel 2002 il 13%.

6. In valore assoluto, tuttavia, la quota è modesta sul totale delle abitazioni utilizzate se paragonata ad altri paesi, soprattutto della Francia e Inghilterra. In Italia, data il diffuso godimento della casa in proprietà (dove si abita in qualche modo), rende questa modesta quota in valore assoluta, significativa all'interno del settore dell'affitto.

Tab. 2 – Abitazioni occupate per titolo di godimento e figura del proprietario. Censimento 2001

	Proprietà	%	Affitto	%	Altro titolo	%	Totale	%
Persona fisica	15.232.565	98,6	2.947.837	68,1	1.682.334	89,9	19.862.736	91,7
Impresa o società	45.242	0,3	210.810	4,9	50.135	2,7	306.187	1,4
Cooperativa edilizia	74.064	0,5	42.941	1,0	4.327	0,2	121.332	0,6
Stato, Regione, Provincia, Comune	13.812	0,1	236.884	5,5	38.975	2,1	289.671	1,3
Ente previdenziale	4.044	0,0	103.734	2,4	3.315	0,2	111.093	0,5
IACP o Azienda per il territorio	53.526	0,3	663.512	15,3	21.576	1,2	738.614	3,4
Altro	30.403	0,2	121.900	2,8	71.352	3,8	223.655	1,0
Totale	15.453.656	100,0	4.327.618	100,0	1.872.014	100,0	21.653.288	100,0
%	71,37		19,99		8,65		100	

Tab. 3 – Abitazioni occupate e non, nei censimenti 1971-2001

	Abitazioni totali		Abitazioni non occupate		Abitazioni occup. da non resid.		Abitazioni occupate dai residenti		Abitaz. occup. in affitto da resid.		Abit. occup. in propr. da resid.		%
		%		%		%		%		%		%	
1971	17.433.972	100	2.132.545	12,2	765.955	4,4	14.535.472	83,4	6.768.906	46,6	7.766.566	53,4	
1981	21.937.223	100	4.395.471	20,0	983.561	4,5	16.558.191	75,5	6.224.994	37,6	10.333.197	62,4	
1991	25.028.522	100	5.292.609	21,1	1.316.963	5,3	18.418.950	73,6	4.999.829	27,1	13.419.121	72,9	
2001	27.291.993	100	5.638.705	20,7	1.872.014	6,9	19.781.274	72,5	4.327.618	21,9	15.453.656	78,1	

Fonte: nostre elaborazioni su dati Istat.

L'evoluzione della situazione alle date degli ultimi quattro censimenti si può osservare nella tab. 3. Per quanto riguarda la composizione delle abitazioni occupate in affitto o in proprietà, come è ovvio, sia ha una quota crescente di quelle in proprietà dal 1971 al 2001 e viceversa una quota decrescente in quella di affitto. Nei tre decenni considerati l'incremento dello stock di abitazione è sempre cresciuto, tuttavia in valore assoluto l'incremento è decrescente. L'incremento maggiore si è avuto nel primo decennio circa +4.500.000, nel decennio successivo (1981-1991) si ha una flessione nell'incremento +3.100.000 abitazioni circa e un'ulteriore flessione nell'incremento nel decennio ultimo (1991-2001) +2.250.000 abitazioni circa⁷.

Il successivo schema 1 riporta, attraverso i *saldi*, le modalità con cui si è distribuito l'*incremento* decennale nelle diverse utilizzazioni (operando con i saldi non si tiene conto dei movimenti all'interno del patrimonio pre-esistente). I dati dello schema permettono qualche considerazione (si ricorda che i dati si riferiscono soltanto all'*incremento* e *decremento*, i valori assoluti si possono leggere sempre nella tab. 3):

- è possibile cogliere una sfasatura tra il massimo incremento totale (decennio 1971-1981) e il massimo incremento del settore delle case godute in proprietà dai residenti (1981-1991), i dati assoluti essendo 4.500.000 nel primo caso e 3.086.000 nel secondo. Uno sfasamento dovuto probabilmente al processo di accumulazione di risorse finanziarie da parte delle famiglie;
- un incremento costante e crescente della parte dello stock occupato dai non residenti (218.000 nel primo decennio, 333.000 nel secondo e 555.000 nel terzo). Non si conosce quanto di questo patrimonio è goduto in proprietà e quanto in affitto⁸;
- nel primo decennio, il 50% della crescita totale dello stock ha alimentato la crescita del segmento «non occupato» (+2.260.000). Si può dare una valutazione positiva del fatto che, sebbene la parte del patrimonio non occupato continui a crescere, tale crescita è in flessione sia in valore assoluto che come percentuale dell'incremento del patrimonio abitativo: 29% nel decennio 1981-1991 (in valore assoluto +898.000) e 15% nell'ultimo decennio (+346.000);
- in corrispondenza del massimo incremento del settore in proprietà (+3.086.000), si ha la massima flessione dell'affitto (-1.225.000). Come è ovvio, al netto delle nuove famiglie, si tratta di settori che funzionano come vasi comunicanti.

Tornando ai dati della tab. 3, si può notare che la dinamica delle abitazioni occupate da residenti in proprietà è in forte declino: tra il 1971 e il 1981 si ha un incremento del 33%; tra il 1981 e il 1991, l'incremento scende al 30%; mentre nell'ultimo decennio tocca il 15%. A conferma di una situa-

7. Nei precedenti decenni l'incremento era risultato: 1951-1961 +2.800.000; 1961-1971 +3.200.000.

8. Si segnala un boom di acquisti di abitazione da parte di extra-comunitari, ma non è dato sapere se si tratta di residenti o meno (Serrano, 2005).

zione di difficoltà crescente per le famiglie di entrare nel mercato della casa in proprietà. Le abitazioni non occupate continuano a crescere anche se ad un ritmo decrescente; tuttavia, rappresentano circa un quinto dell'intero stock di abitazione, quota che grosso modo resta costante negli ultimi tre decenni⁹. Cresce in misura rilevante la quota del patrimonio occupato da non residenti, questo in coerenza con l'incremento dell'immigrazione straniera.

Schema 1 – Distribuzione dell'incremento delle abitazioni nei diversi decenni censuari

		proprietà	2.566.000
1981-1971	Tot.	4.500.000	
	occup. da residenti	2.022.000	
	occ. da non residenti	218.000	affitto 544.000
	non occ.	2.260.000	
		proprietà	3.086.000
1991-1981	Tot.	3.092.000	
	occup. da residenti	1.861.000	
	occ. da non residenti	333.000	affitto 1.225.000
	non occ.	898.000	
		proprietà	2.034.000
2001-1991	Tot.	2.263.000	
	occup. da residenti	1.362.000	
	occ. da non residenti	555.000	affitto 672.000
	non occ.	346.000	

Fonte: Istat, nostra elaborazione.

A proposito di abitazioni non occupate, stranamente secondo logica, ma logicamente secondo il mercato, se si osservasse la percentuale secondo l'anno di costruzione (cfr. tab. 4 – i dati presentano qualche differenza in quanto si tratta delle abitazioni in edifici destinati all'abitazione –), si rileverebbe che la quota più intensamente utilizzata è quella delle abitazioni costruite negli anni dal 1946 al 1971; mentre le case più recenti hanno una percentuale di utilizzazione più bassa (fa eccezione, ovviamente, la parte costruita prima del 1919). I «non residenti» utilizzano in misura maggiore che i residenti le abitazioni più antiche, si tratta di una popolazione che è costretta ad adattarsi in misura maggiore che non i residenti. Ovviamente va considerato che l'anno di costruzione non costituisce di per sé un indicatore di qualità dell'alloggio, sui valori medi, tuttavia, esso può essere interpretato con un ragionevole indicatore di adeguatezza o meno delle attrezzature della casa e quindi di qualità.

Possono le famiglie che godono della casa in affitto essere considerate segmento economicamente e socialmente debole?

9. Nel 1951 erano il 5,7% del totale delle abitazioni e nel '61 la stessa percentuale saliva al 12%.

Evidente questa relazione è impropria (di seguito si metterà in luce la relazione tra reddito e affitto), ma, contemporaneamente, si può osservare che *mediamente* le famiglie in affitto mostrano una ridotta capacità economica, tanto da non potersi permettere l'acquisto di un'abitazione in proprietà. Vale la pena, quindi, di analizzare comparativamente la situazione delle famiglie che abitano in proprietà con quelle in affitto per cogliere eventuali differenze in ordine alla qualità dell'abitare. Si coglie, a questo proposito, una migliore disponibilità di spazio tra quanti abitano in proprietà i quali al censimento ultimo presentano un indice di affollamento (abitanti per stanza) pari a 0,60 rispetto a quanti vivono in affitto, che presentano un indice di 0,72.

Le tabb. 5 e 6 riportano il numero di abitazioni per numero di stanze e per numero di occupati sia delle abitazioni godute in affitto che in proprietà. Come si può osservare proporzionalmente le persone sole abitano più in affitto (28%) che in proprietà (22%), data la situazione del mercato abitativo e, mediamente, del reddito delle persone sole, la cosa sembra spiegabile. Nella tab. 6 i valori al di sopra della linea grigia indicano situazioni di affollamento (più di un abitante per stanza) mentre quelle sotto la stessa linea indicano una situazione di sotto-utilizzazione (meno di un abitante per stanze). Al contrario in affitto la percentuale di abitazioni super affollate risulta essere l'11% circa, la stessa percentuale per le abitazioni godute in proprietà si situa al 7% circa. Il numero dei componenti appare come una variabile significativa: dopo i 3 occupanti più alto è il numero degli occupanti maggiore è la quota di abitazioni occupate in situazione di sovra-affollamento rispetto a quelle sotto-utilizzate. Questo in misura maggiore per le case in affitto che non per quelle in proprietà. Ancora se si osservano i dati riportati nella tab. 7 (dotazioni di servizi per titolo di godimento), si rileva che mediamente tra le condizioni di affitto e di proprietà non si notano differenze tali da poter sostenere che una condizione sia peggiore rispetto all'altra. Va detto, tuttavia, che il 22,6% degli edifici ad uso abitativo sono classificate in stato mediocre o pessimo¹⁰. In sostanza le medie sembrano non rendere trasparente la effettiva condizione abitativa. Tuttavia, in un certo senso, è possibile affermare che le abitazioni in affitto, dal punto di vista dei servizi, affollamento, ecc. non sono in situazione molto diversa da quelle godute in proprietà.

10. Va detto, a questo proposito, e ciò vale anche per le altre variabili, che le differenze spaziali, tra le diverse zone del paese, sono molto significative, la percentuale di abitazioni in stato mediocre e pessimo per grandi aree geografiche risultano essere: Nord-Ovest 19,2%; Nord-Est 17,3%, Centro 19,0%, Sud 26,9%; Isole 30,8%.

Tab. 4 – Abitazioni in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione e stato di occupazione. Censimento 2001

Anno di costruzione	Abitazioni occupate					Abitazioni non occupate				
	Da almeno 1 persona residente		Solo da persone non resid.		Totale			Totale		
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
Prima del 1919	2.799.434	12,9	65.966	21,1	2.865.400	13,1	1.028.167	19,3	3.893.567	14,3
	71,90		1,69		73,59		26,41		100	
Dal 1919 al 1945	2.082.629	9,6	39.905	12,7	2.122.534	9,7	582.435	10,9	2.704.969	9,9
	76,99		1,48		78,47		21,53		100	
Dal 1946 al 1961	3.641.512	16,8	56.738	18,1	3.698.250	16,8	635.632	11,9	4.333.882	15,9
	84,02		1,31		85,33		14,67		100	
Dal 1962 al 1971	4.761.725	22,0	59.211	18,9	4.820.936	22,0	886.447	16,7	5.707.383	20,9
	83,43		1,04		84,47		15,53		100	
Dal 1972 al 1981	4.017.928	18,6	44.641	14,3	4.062.569	18,5	1.080.371	20,3	5.142.940	18,9
	78,13		0,87		78,99		21,01		100	
Dal 1982 al 1991	2.628.258	12,1	24.930	8,0	2.653.188	12,1	671.606	12,6	3.324.794	12,2
	79,05		0,75		79,80		20,20		100	
Dopo il 1991	1.703.859	7,9	21.856	7,0	1.725.715	7,9	435.630	8,2	2.161.345	7,9
	78,83		1,01		79,84		20,16		100	
Totale	21.635.345	100	313.247	100	21.948.592	100	5.320.288	100	27.268.880	100
	79,34		1,15		80,49		19,51		100	

Fonte: nostre elaborazioni su dati Istat.

Tab. 5 – Abitazioni occupate per titolo di godimento e numero di occupanti.
Censimento 2001

Numero di occupanti	Titolo di godimento			
	Proprietà	%	Affitto	%
1	3.454.780	22,4	1.213.600	28,0
2	4.344.251	28,1	1.131.177	26,1
3	3.437.279	22,2	887.847	20,5
4	3.039.356	19,7	730.992	16,9
5	917.661	5,9	263.236	6,1
6 o più	260.329	2,0	100.766	2,3
Totale	15.453.656	100	4.327.618	100

Fonte: nostre elaborazioni su dati Istat.

Tab. 6 – Percentuale di abitazioni occupate da persone residenti per titolo di godimento, numero di stanze e numero di occupanti. Censimento 2001

AFFITTO							
N. occupanti	1	2	3	4	5	6 o più	Totale
1	2,17	0,71	0,33	0,18	0,06	0,02	3,47
2	7,71	4,22	2,20	1,40	0,45	0,14	16,12
3	8,93	8,07	5,63	4,18	1,37	0,45	28,61
4	6,42	8,60	7,72	6,55	2,29	0,83	32,42
5	2,14	3,49	3,57	3,50	1,43	0,64	14,77
6 e più	0,68	1,04	1,07	1,08	0,48	0,25	4,61
Totale	28,04	26,14	20,52	16,89	6,08	2,33	100,00
PROPRIETÀ							
N. occupanti	1	2	3	4	5	6 o più	Totale
1	0,57	0,20	0,06	0,03	0,01	0,00	0,86
2	3,04	1,93	0,80	0,46	0,11	0,03	6,36
3	5,58	5,65	3,33	2,33	0,58	0,13	17,61
4	6,90	9,74	7,75	6,33	1,68	0,40	32,79
5	3,87	6,50	6,22	6,28	1,91	0,50	25,28
6 e più	2,40	4,09	4,08	4,24	1,65	0,62	17,09
Totale	22,36	28,11	22,24	19,67	5,94	1,68	100,00

Fonte: nostre elaborazioni su dati Istat.

Nonostante le precedenti osservazioni, la condizione abitativa ha molti aspetti problematici. La tab. 8¹¹, per esempio, mette in evidenza come per più

11. Si riportano alcuni dati dell'Indagine multi scopo sulle famiglie, anno 2002 dell'Istat.

della metà delle famiglie (55%) le spese per l'abitazione risultano “troppo alte”; a livello geografico la percentuale è più alta rispetto alla media nazionale nel Nord-Est (60,1%) e nel Centro (59,6%); mentre se si guarda alla tipologia dei comuni tale percentuale è più bassa nei comuni di dimensione fino a 2.000 abitanti (46,9%) e più alta nella periferia delle aree metropolitane (57,1%). L'abitazione risulta troppo piccola in media per il 13% delle famiglie¹² con percentuali che crescono andando dal Nord al Sud, mentre per tipologia di comune le percentuali più alte rispetto alla media si hanno nei centri delle aree metropolitane e nelle periferie delle stesse aree metropolitane (16,7% e 14,7% rispettivamente). L'abitazione è giudicata in cattiva condizione da una percentuale molto bassa delle famiglie con un peggioramento rispetto alla media dal Nord al Sud e nei centri delle aree metropolitane.

L'irregolarità nella erogazione dell'acqua è molto rilevante al Sud e nelle Isole (38%) ed è molto rilevante la quota di famiglie (40,1%) che non si fida di bere acqua del rubinetto (in questa percentuale si sommano situazioni concretamente pericolose con l'effetto pubblicità delle varie acque minerali) nell'Italia insulare 2/3 delle famiglie non si fidano a bere dal rubinetto¹³. In sostanza ci sono vari aspetti della condizione abitativa che paiono insoddisfacenti, parte di queste condizioni si riferiscono al costo e parte ad alcune caratteristiche della condizione generale dell'abitare. Di seguito si tenterà di indagare soprattutto il dato di costo tenuto conto che dei 6 milioni circa di famiglie in affitto, 1,8 milioni circa si collocano all'interno di una «mercato protetto» (in quanto abitano abitazioni di proprietà di Stato, Comuni, Regioni e di enti specifici), 4,2 milioni dipendono dall'andamento del mercato che, ormai liberalizzato del tutto, si collega con l'andamento dei valori immobiliari che hanno raggiunto delle supervalutazioni.

12. Una percentuale, questa, che risulta inferiore alla condizione di sovraffollamento individuata in precedenza 18% (11% affitto e 7% in proprietà), ma a quella si avvicina.

13. Si ricorda che ogni punto percentuale corrisponde, se riferito all'Italia nel suo complesso, a circa 220.000 famiglie.

Tab. 7 – Abitazioni occupate per titolo di godimento e servizi. Censimento 2001

<i>DISPONIBILITÀ DI SERVIZI</i>								
	<i>Proprietà</i>	<i>%</i>	<i>Affitto</i>	<i>%</i>	<i>Altro titolo</i>	<i>%</i>	<i>Totale</i>	<i>%</i>
<i>Dispone di acqua potabile di cui:</i>	15.302.265	99,02	4.296.312	99,28	1.842.896	98,44	21.441.473	99,02
da acquedotto	14.666.330	94,91	4.196.016	96,96	1.737.959	92,84	20.600.305	95,14
<i>Dispone di impianto di riscaldamento di cui:</i>	14.788.743	95,70	3.916.981	90,51	1.736.064	92,74	20.441.788	94,41
impianto centralizzato ad uso di più abitazioni	2.780.952	18,00	1.261.883	29,16	341.856	18,26	4.384.691	20,25
impianto fisso autonomo ad uso esclusivo dell'abitazione	9.712.050	62,85	1.918.621	44,33	1.015.810	54,26	12.646.481	58,40
apparecchi singoli fissi che riscaldano tutta o la maggior parte dell'abitazione	1.444.431	9,35	373.159	8,62	206.021	11,01	2.023.611	9,35
apparecchi singoli fissi che riscaldano solo alcune parti dell'abitazione	2.441.100	15,80	506.165	11,70	340.961	18,21	3.288.226	15,19
<i>Dispone di acqua calda di cui:</i>	15.222.990	98,51	4.232.929	97,81	1.826.221	97,55	21.282.140	98,29
con impianto comune con quello del riscaldamento	9.501.668	61,48	2.044.667	47,25	1.033.644	55,22	12.579.979	58,10
Dispone di almeno una cucina	11.987.500	77,57	2.979.473	68,85	1.379.175	73,67	16.346.148	75,49
Dispone solo di un cucinino	2.161.150	13,98	851.478	19,68	271.525	14,50	3.284.153	15,17
Dispone solo di un angolo cottura	1.098.722	7,11	429.909	9,93	192.182	10,27	1.720.813	7,95
Dispone di almeno un gabinetto	15.421.213	99,79	4.316.885	99,75	1.864.597	99,60	21.602.695	99,77
Dispone di almeno un impianto doccia o vasca	15.299.980	99,01	4.258.140	98,39	1.835.824	98,07	21.393.944	98,80
Totale	15.453.656	100,0	4.327.618	100,00	1.872.014	100,00	21.653.288	100,00

Fonte: nostre elaborazioni su dati Istat.

Archivio di studi urbani e regionali, n. 82, 2005

Tab. 8 – Famiglie che dichiarano problemi relativi all'abitazione in cui vivono (per 100 famiglie della stessa zona). Anno 2002

	Spese per abitazione troppo alte	Troppo piccola	Cattive condizio- ni	Irregola- rità ero- gazione H ₂ O	Non si fidano bere H ₂ O rubinetto
RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE					
Italia nord-occidentale	51,7	11,4	3,9	6,5	39,2
Italia nord-orientale	60,1	10,6	4,4	6,3	31,2
Italia centrale	59,6	14,0	4,6	10,5	36,5
Italia meridionale	52,1	14,6	7,1	25,3	39,2
Italia insulare	51,8	14,3	6,4	37,6	66,5
TIPI DI COMUNE					
Comune centro area me- tropolitana	53,9	16,7	7,1	8,5	36,4
Periferia area metropolitana	57,1	14,7	5,1	15,7	45,8
Fino a 2.000 ab.	46,9	9,9	4,9	16,2	31,8
Da 2.001 a 10.000 ab.	56,6	10,2	4,8	17,0	36,4
Da 10.001 a 50.000 ab.	56,8	12,4	4,9	18,2	43,6
50.001 ab. e più	52,7	12,6	3,9	12,0	43,6
ITALIA	55,0	12,8	5,1	14,7	40,1

Fonte: nostre elaborazioni su dati Istat.

4. Il reddito disponibile e la proprietà della casa

Anche se è banale, l'evidenza del peso della disponibilità del reddito sulla possibilità di accedere alla casa in proprietà è confermato dai dati, come si rileva dalla tab. 9. Dall'*Indagine su bilanci familiari della Banca d'Italia*, infatti, si rileva che tra le famiglie con un reddito fino a 20 milioni (oggi 10.000 €, circa) la quota di quelle che posseggono l'abitazione in cui vivono non solo è ridotta, ma diminuisce nel tempo, anche per la riduzione del potere d'acquisto. Tale percentuale era, infatti, del 48,7% nel 1989 e arriva al 41,4% al 2002 (essendo la media del totale delle famiglie che vivono in proprietà del 62,1% nel 1989 e del 68,5% nel 2002¹⁴). Tra la percentuale delle famiglie in proprietà della prima classe di reddito, qui considerata, e la media complessiva, si rileva una differenza di circa 14 punti percentuali nel 1989 e di 27 punti percentuali nel 2002. È evidente, al di là di ogni altra considerazione, che le famiglie comprese nella prima fascia di reddito trovano, nella loro condizione economica, un forte ostacolo ad accedere alla casa in proprietà. Va ricordato che la percentuale delle famiglie che appar-

14. La differenza tra questa percentuale è quella in precedenza rilevata dai censimenti è attribuibile alla forma di rilevazione.

tengono alla prima classe di reddito risulta essere del 41,5% nel 1989, mentre sale fino al 43,1% nel 2002. La relazione tra livello di reddito e proprietà della casa, è confermata dal fatto che a mano a mano che si sale nelle classi di reddito cresce, in generale, la percentuale delle famiglie con proprietà della casa dove abitano. La tabella mostra qualche altro elemento di interesse: sia nella classe di reddito 20-40 milioni che in quella successiva (40-60 milioni) la quota delle famiglie che godono della casa in proprietà risulta nel tempo in leggera diminuzione. Nella prima di queste due classi (che comprende il 22,7% delle famiglie al 1989 e il 22,4% al 2002) i dati mostrano una stabilità fino al 1998, mentre con le ultime rilevazioni si ha una leggera diminuzione (di 2 punti percentuali). La classe successiva (il 16% circa delle famiglie in ambedue le date estreme di riferimento), mostra una stabilità fino al 1995, per poi una flessione (quattro punti percentuali) nelle successive due rilevazioni, con un recupero (due punti percentuali) nell'ultima rilevazione. Tendenzialmente in aumento, con qualche oscillazione, appaiono le ultime due classi di reddito (19% e il 18% delle famiglie rispettivamente alle due date estreme). Sembra possibile, dalla lettura dei dati della tabella, avanzare qualche osservazione generale che non tiene conto, ovviamente, di eventuali *preferenze soggettive* per l'affitto:

- solo le famiglie appartenenti alle due classi con il reddito più alto paiono poter accedere alla casa in proprietà senza difficoltà;
- le famiglie delle classi intermedie, negli anni più recenti, mostrano una certa difficoltà, non è casuale che la percentuale di quelle che godono la casa in proprietà è in flessione anche se leggera;

Tab. 9 – Famiglie che godono della casa in proprietà per classi di reddito

	1989	1991	1993	1995	1998	2000	2002
reddito							
fino a 20 milioni	48,7	48,5	41,8	41,6	42,5	49,3	41,4
<i>numeri indici</i>	100	100	86	85	87	101	85
da 20 a 40 milioni	61,6	61,9	61,8	61,8	62,5	60,5	60,2
<i>numeri indici</i>	100	100	100	100	101	98	98
da 40 a 60 milioni	72,3	72,5	72,1	72,3	69,5	69,6	71,2
<i>numeri indici</i>	100	100	100	100	96	96	98
da 60 a 80 milioni	75,2	82,3	78,9	82,4	78,2	80,5	77,6
<i>numeri indici</i>	100	109	105	110	104	107	103
oltre 80 milioni	82,4	81,3	85,4	88,3	87,5	87,2	87,7
<i>numeri indici</i>	100	99	104	107	106	106	106
totale	62,1	63,9	62,5	64,7	65,9	68,3	68,5
<i>numeri indici</i>	100	103	101	104	106	110	110

Fonte: Banca d'Italia, *Indagine sui bilanci familiari*, anni vari.

- le famiglie appartenenti alla classe con il reddito più basso, in tutto il periodo considerato, non sono riusciti ad accrescere la percentuale di quanti godono la casa in proprietà, al contrario questa percentuale è diminuzione, evidenziando, in linea di massima, una difficoltà di natura economica all'accesso della casa in proprietà.

5. Il peso economico dell'affitto sul reddito familiare

La condizione economica della famiglia non solo costituisce, come già visto, un fattore discriminante per accedere all'acquisto della casa, ma esso influenza anche la condizione di locatario. Come è ovvio, il peso dell'affitto sul reddito delle famiglie è molto differenziato in ragione della collocazione economica della stessa famiglia.

Vale la pena, prioritariamente, dare uno sguardo d'insieme di medio periodo sul fenomeno, cosa possibile con i dati riportati nella tab. 10. Da questi dati, intanto, si ricava che il rendimento (inteso come affitto medio su valore medio dell'abitazione) è diminuito tra il 1987 e il 1995, con una ripresa successiva, superando il dato di partenza (a questo proposito si confrontino anche gli andamenti degli indici rispettivamente dell'affitto e del valore dell'abitazione). È probabile che nel primo periodo abbia svolto, in qualche modo, una funzione di calmiera la legislazione sull'affitto (equo canone).

La tabella 10, mette bene in evidenza come sia maggiormente cresciuto l'affitto rispetto al reddito familiare: infatti, il peso dell'affitto medio sul reddito medio è crescente, dal 10,2% al 18,3%.

Talvolta si suole sostenere che la condizione di locatario (della prima casa) non costituisce obbligatoriamente l'esito di un'insoddisfacente condizione economica, poiché ci possono essere *ragioni soggettive* che fanno preferire la soluzione in affitto rispetto a quella in proprietà, anche a famiglie in condizioni economiche idonee per acquisire la casa. Così formulata l'ipotesi pare plausibile e accettabile, ma la misurazione del fenomeno mette in evidenza la sua assoluta marginalità. Risulta infatti dalla stessa fonte (*Indagine sui bilanci familiari* della Banca d'Italia) che solo il 3,2% delle abitazioni di lusso e l'11,5% di quelle signorile risultano in affitto (e non è dato sapere quanto di esse costituiscono *free benefit*). Certo i dati non derimono la questione, ma paiono significativi per un indizio: sono poche le famiglie in affitto che abitano le migliori case, inoltre il fenomeno nel complesso appare marginale dati i valori assoluti.

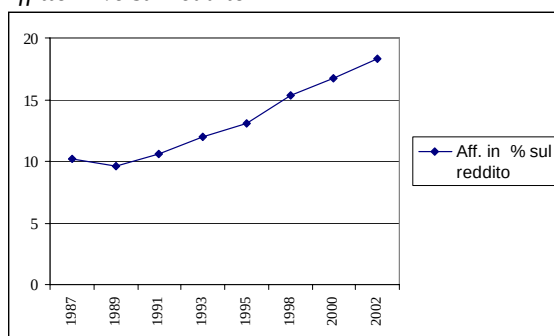
I dati della tab. 11 permettono migliori livelli di indagine relativamente al peso dell'affitto sul reddito. In generale l'affitto è cresciuto mediamente più del reddito familiare in tutte le classi di reddito. Ciò risulta evidente dato che il peso dell'affitto sul reddito è *crescente* in tutte le fasce di reddito (tra il 1993 e il 2002); in media generale è cresciuto del 53%.

Tab. 10 – Abitazioni in affitto, valore, affitto medio, rendimento per il proprietario, incidenza dell'affitto sul reddito (migliaia di £)

	1987	1989	1991	1993	1995	1998	2000	2002
Valore dell'abitaz.	77.544	106.847	137.879	134.797	144.706	154.644	175.916	187.144
Affitto medio	2.633	2.989	3.266	3.525	4.130	5.272	5.983	6.798
Rendimento %	3,4	2,8	2,6	2,6	2,9	3,4	3,4	3,6
Affitto in % sul reddito	10,2	9,6	10,6	12	13,1	15,3	16,7	18,3
Indice incr. affitto	100	114	124	134	157	200	227	258
Indice incr. valore ab.	100	138	178	174	187	199	227	241

Fonte: Banca d'Italia, *Indagine sui bilanci familiari*, vari anni; nostre elaborazioni.

Affitto in % sul reddito



Nella classe di reddito più alta la percentuale del reddito familiare assorbito dall'affitto risulta essere di una sola cifra; anche se crescente, risulta del tutto sopportabile¹⁵. Dove la quota del reddito assorbito dall'affitto appare insopportabile è nelle due prime classi di reddito. Nella prima di queste classi il peso dell'affitto è passato in dieci anni (dal 1993 al 2002), dal 23% a ben il 33% del reddito familiare. Detto in altri termini per le famiglie appartenenti a questa classe di reddito (più del 25% del totale delle famiglie) l'affitto è passato dall'assorbire un po' meno di un quarto ad un terzo dell'intero reddito familiare. Si noti che si tratta di valori medi, per cui possono esserci delle famiglie per le quali il carico dell'affitto può risultare an-

15. Paradossalmente è proprio la classe di reddito più alta quella che realizza l'obiettivo politico della fine degli anni '70, «non più del 10% del reddito per la casa», fissato per le famiglie a reddito più basso. Bisogna dire, tuttavia, che questa classe di famiglie realizza quell'obiettivo non in virtù di un abbassamento dei fitti ma per la dimensione del reddito disponibile.

cora più rilevante: si osservi, infatti, che in questa classe di reddito è prevalentemente concentrata le famiglie che occupano abitazioni a fitto controllato, per cui le famiglie a fitto «libero» potrebbero essere maggiormente gravate rispetto alla media. L'andamento nel tempo di tale percentuale è crescente con continuità, la sua dinamica, tuttavia, appare inferiore a quella delle altre classi proprio per la concentrazione in questa classe delle abitazioni pubbliche o ad affitto controllato. Il fatto che per circa un quarto delle famiglie italiane l'affitto assorbe un terzo del reddito familiare non può che dirsi patologico e insieme drammatico.

Tab. 11 – Percentuale dell'affitto sul reddito del locatario per classi di reddito

<i>Classi di reddito</i>	<i>1993</i>	<i>1995</i>	<i>1998</i>	<i>2000</i>	<i>2002</i>
fino a 20 milioni	23,2	23,6	31	31,6	33,4
<i>numeri indici</i>	<i>100</i>	<i>102</i>	<i>134</i>	<i>136</i>	<i>144</i>
da 20 a 40 milioni	13,1	14,9	18,5	20,3	24,9
<i>numeri indici</i>	<i>100</i>	<i>114</i>	<i>141</i>	<i>155</i>	<i>190</i>
da 40 a 60 milioni	8,2	9,8	12	14,5	16,2
<i>numeri indici</i>	<i>100</i>	<i>120</i>	<i>146</i>	<i>177</i>	<i>198</i>
da 60 a 80 milioni	7,1	8,3	10,6	12,2	12,4
<i>numeri indici</i>	<i>100</i>	<i>117</i>	<i>149</i>	<i>172</i>	<i>175</i>
oltre 80 milioni	6	6,3	7,8	9,9	9,5
<i>numeri indici</i>	<i>100</i>	<i>105</i>	<i>130</i>	<i>165</i>	<i>158</i>
Totale	12	13,1	15,3	16,7	18,3
<i>numeri indici</i>	<i>100</i>	<i>109</i>	<i>128</i>	<i>139</i>	<i>153</i>

Fonte: Banca d'Italia, Indagine sui bilanci familiari, anni vari; nostre elaborazioni.

Fortemente crescente (+90%) è il peso dell'affitto per le famiglie appartenenti alla seconda classe di reddito (9% del totale delle famiglie), che al 2002 vedono assorbito dall'affitto un quarto del loro reddito familiare. Anche in questo caso la tendenza nel tempo è in aumento.

La famiglie appartenenti alla terza classe di reddito presentano, nel periodo considerato, l'incremento maggiore (+98%) del peso dell'affitto sul reddito (si tratta del 4% delle famiglie sul totale), un incremento che porta la percentuale di reddito assorbita dall'affitto dall'8% del 1993 al 16% del 2002. In questo caso è immaginabile che la famiglia comincia a sentire il peso, per così dire, dell'affitto sul reddito. Dai precedenti dati si ricava un quadro grave, che così può essere sintetizzato:

- per 5.450.000 famiglie circa¹⁶ il peso dell'affitto risulta sicuramente insopportabile e di dimensione tale (33% in media del reddito familiare) da mettere in discussione una regolare soddisfazione dei bisogni complessivi dalla famiglia;
- per 1.900.000 famiglie circa il peso dell'affitto è cresciuto fino ad assumere un valore rilevante (25%) assorbendo un quarto del reddito familiare. Non si è nella situazione drammatica del primo gruppo di famiglie ma si può ritenere che è stato abbondantemente superato il livello di guardia;
- per 870.000 famiglie il peso dell'affitto sul reddito familiare si fa sentire, ma esso risulta del tutto sopportabile;
- per meno di 100.000 famiglie il peso dell'affitto sul reddito sta all'interno di una ragionevole percentuale.

Il ragionamento fin qui svolto deve essere integrato con il costo del mutuo per quanti hanno acquistato la casa in proprietà (che sono compresi nei dati della tab. 9). Le famiglie che nel periodo 1991-95 sono risultate indebitate «per acquisto o ristrutturazione di immobili» ammontavano a circa il 12% del totale, percentuale che scende nel periodo 1998-2000 al 9% per risalire nel 2002 al 10%¹⁷. Non è, tuttavia, individuabile quale è la rata media, né il peso del mutuo sul bilancio familiare, né, ancora, il reddito familiare di chi accede al mutuo. Si può rilevare, tuttavia, che le erogazioni per l'acquisto sono in crescita e hanno raggiunto la cifra di 55.278 milioni di € nel 2003¹⁸. Si tratta per lo più di mutui a 15 anni e come scrive la Banca d'Italia «la ragione prevalente che spinge la famiglia italiana a indebitarsi presso le banche o le società finanziarie resta l'acquisto e la ristrutturazione di immobili. Sono indebitate soprattutto le famiglie più agiate. Il reddito medio dei nuclei familiari indebitati è superiore di un quarto rispetto a quello delle famiglie non indebitate; per il quinto delle famiglie con reddito più elevato, la quota di quelle indebitate è pari al 28,7%, contro il 9,0% per il quinto delle famiglie con reddito più basso» (Banca d'Italia, 2004, p. 267). Queste informazioni suggeriscono che anche le famiglie con il reddito più basso si indebitano per la casa, e anche assumendo che la rata di mutuo sia uguale all'affitto, cresce il numero di famiglie per le quali il costo della casa risulta del tutto insopportabile. Bisogna, infatti, sommare alle famiglie a basso reddito in affitto anche le famiglie sempre a basso reddito che godono della casa in proprietà ma che hanno contratto un mutuo.

16. Il numero di famiglie è stato calcolato applicando ai dati del censimento 2001 la percentuale della famiglie risultante dall'indagine della Banca d'Italia; il dato, quindi, va assunto come indicativo dell'ordine di grandezza.

17. Calcoli su dati Banca d'Italia, *cit.*

18. L'andamento, come risulta dai dati dell'*Osservatorio sul mercato immobiliare 2002*, di Nomisma è il seguente: 1998, 24.269 milioni di €; 1999, 39.223; 2000, 38.882; 2001, 39.665; 2002, 46.868; 2003, 55.278.

Se si guardasse alla spesa media mensile per l'*abitazione*, comprensiva di tutte le spese che comporta l'abitare (gas, luce, ecc.) al 2003¹⁹ tale voce assorbirebbe in media nazionale il 29,6% del totale della *spesa*. Guardando alle tipologie delle famiglie si ricava che le percentuali maggiori si hanno per i seguenti casi: persona sola di età compresa tra 35 e 64 anni (34,2%); persona solo di più di 65 anni (44,9%); coppia senza figli con capo famiglia di 65 anni e più (36,8%). Mentre le percentuali più basse si trovano nei casi coppia con due figli (25%), coppia con 3 e più figli (23,3%). In sostanza, l'età sembra pesare in modo negativo, mentre le numerosità dei figli appare un elemento positivo (rispetto alla quota di spesa assorbita dall'abitare), ma ciò dipende dalle esigenze alimentari e di vestiario ai quali una famiglia numerosa deve far fronte, sacrificando magari la condizione abitativa (più piccolo, malandata, molto periferica, ecc.).

6. Mercato degli immobili e prezzi

Determinare i prezzi di mercato delle abitazioni è molto complicato: si tratta, infatti, di valori molto differenti in ragione della città, della zona all'interno della città, dello stato di conservazione, della dimensione, dei servizi, ecc., tuttavia è pur possibile sulla base di rilevazioni attente che "parametrano" ogni valore disporre di dati indicativi medi che possono permettere qualche ragionamento. Intanto, si possono prendere le mosse dal numero di compravendite che risultano sostanzialmente stabili anche se con qualche variazione: nel 2000 gli immobili residenziali compravenduti sono stati 690.478, nel 2001 sono stati 677.618, 761.522 nel 2002 e finalmente 762.086 nel 2003 (Nomisma, 2004). Si tratta di una quota non modesta, essa rappresenta (al 2001) il 2,5% dell'intero patrimonio, percentuale poco significativa dato che la maggior parte del patrimonio non è disponibile. Se si guardasse solo al patrimonio «non occupato» (al 2001), assunto presumibilmente come quello maggiormente disponibile alla vendita, la percentuale salirebbe a circa il 13%, se si facesse riferimento alle abitazioni nuove costruite mediamente ogni anno le abitazioni compravendute risulterebbero il doppio di quelle costruite. Si è di fronte, quindi, ad un mercato sostenuto e dinamico.

Nomisma rileva i dati in 13 città principali²⁰, e fornisce delle valutazioni sia per zona che per tipologia, di questi dati si propone un'analisi di breve periodo (2000-2004), con riferimento ai valori medi delle tredici città, e una di più lungo periodo per ogni singola città, assumendo in questo caso i valori medi, senza distinzione di zona e di tipologia.

19. Fonte Istat.

20. Le città sono: Bari, Bologna, Cagliari, Catania Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino, Venezia, Mestre.

La tab. 12, offre una visione d'insieme: i prezzi minimi e massimi, € a mq, sono riportati per i due anni (2000-2004), per le abitazioni nuove, per le usate abitabili e per quelle usate da ristrutturare, a prezzi costanti (2004). Si possono osservare le differenze tra le diverse zone all'interno delle singole tipologie, a questo scopo è utile assumere, ai due anni, i prezzi minimi e massimi relativi alla zona di pregio come indice base (=100): le altre zone mostrano, come è ovvio, prezzi più bassi che arrivano in periferia ad un valore intorno alla metà di quello delle zone di pregio. Non esistono differenze notevoli negli andamenti dei valori minimi rispetto a quelli massimi, in alcuni casi i prezzi minimi sono meno distanti tra le diverse zone, ma per punti percentuali non apprezzabili. Si può assumere, cioè, che le differenze di prezzo tra le varie zone sono abbastanza omogenei all'interno di abitazioni di uguale qualità (assumendo che le differenze di prezzo, minimi e massimi, siano un indicatore di qualità).

Gli incrementi tra i due anni considerati variano da un minimo del 26% ad un massimo del 55%, il numero maggiore di tale scarto è compreso tra 30 e 40% (in € lo scarto va un minimo di 215 € al mq ad un massimo di 1.522 €). Gli incrementi di valore sono, in genere, maggiore per i valori massimi che non per quelli minimi. Assumono i valori delle abitazioni nuove o ristrutturate come base, vedi tab. 13, rispetto alle abitazioni usate abitabili e da ristrutturare, si nota che nel 2004 rispetto al 2000, nelle diverse zone, queste differenze tendono ad aumentare, conseguentemente, il valore percentuale delle abitazioni usate abitabili e di quelle da ristrutturare rispetto a quelle nuove o ristrutturate tende a diminuire. Il che indica:

- che i prezzi delle abitazioni nuove e ristrutturate costituiscono dei prezzi leader;
- che i prezzi delle altre tipologie di abitazioni si muovono nella stessa direzione delle prime ma con tassi di crescita differenziati;
- considerando l'aumento dei prezzi come un indizio di domanda crescente per quel segmento di abitazioni, le abitazioni nuove o ristrutturate sarebbero quelle maggiormente richieste.

Muoversi tra prezzi minimi e massimi e tra diverse categorie costituisce, sicuramente, una complicazione che non sempre rende chiari gli effettivi movimenti, per evitare ciò, pur consapevoli dei limiti che l'operazione comporta, si è elaborata la tab. 14 nella quale sono riportati i dati sintetici (medi) per ogni zona a tre anni (2000, 2002, 2004). Questi dati mostrano un maggiore crescita, nel tempo considerato, dei prezzi nelle zone di pregio e centrali rispetto alle altre due zone (semicentro e periferia). Inoltre, mostrano anche che nell'ultimo anno, rispetto agli altri due anni, i prezzi tra le varie zone si sono, anche se leggermente, maggiormente discostati tra di loro. Pur tenendo conto dei limiti di queste dati e delle differenze riscontrate nel tempo e nello spazio, si può affermare che il mercato si presenta abbastanza omogeneo e fortemente interrelato, nel senso che pur nelle differenze di valore i prezzi sono tra di loro strettamente legate.

Tab. 12 – Prezzi medi di compravendita di abitazioni libere per zona (anni 2000-2004, prezzi 2004)

Tab. 12 - I prezzi medi di compravendita di abitazioni libere per zona (anni 2000-2004, prezzi 2001)

	Zona pregio		Zona Centri		Zona Semicentro		Zona Periferia		
	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	Sintetico
Abitazioni nuove o ristrutturate									
2000	2.637	3.542	2.193	2.957	1.563	2.173	1.091	1.529	1.746
n. indici	100	100	83	83	59	61	41	43	
2004	3.599	5.064	3.017	4.127	2.267	2.961	1.688	2.252	2.513
n. indici	100	100	84	81	63	58	47	44	
Differenza 2000-2004	962	1.522	824	1.170	704	788	597	723	767
Abitazione usate abitabili									
2000	2.260	3.011	1.855	2.457	1.405	1.855	1.041	1.400	1.548
n. indici	100	100	82	82	62	62	46	46	
2004	2.985	4.093	2.452	3.350	1.821	2.442	1.314	1.803	2.022
n. indici	100	100	82	82	61	60	44	44	
Differenza 2000-2004	725	1.082	597	893	416	587	273	403	474
Abitazione da ristrutturare									
2000	1.806	2.389	1.486	1.944	1.080	1.443	778	1.056	1.195
n. indici	100	100	82	81	60	74	43	73	
2004	2.399	3.223	1.995	2.691	1.422	1.977	993	1.391	1.589
n. indici	100	100	83	83	59	61	41	43	
Differenza 2000-2004	593	834	509	747	342	534	215	335	394

Fonte: Nomisma, nostre elaborazioni.

Archivio di studi urbani e regionali, n. 82, 2005

Tab. 13 – Prezzi medi € mq per zona nelle 13 maggiori città e differenze (anni 2000-2004 prezzi 2004)

Tab. 15 - Prezzi medi e mq per zona nelle 15 maggiori città e differenze (anni 2000-2004 prezzi 2004)									
	Anno	Zona pregio		Zona centrale		Zona semicentro		Zona periferia	
		Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi
ABITAZ. NUOVE O RISTRUTTUR.									
	2000	2.637	3.542	2.193	2.957	1.563	2.173	1.091	1.529
	2004	3.599	5.064	3.017	4.127	2.267	2.961	1.688	2.252
ABITAZ. USATE ABITABILI									
	2000	2.260	3.011	1855	2.457	1.405	1.855	1.041	1.400
differenza rispetto alle abitaz. nuove o ristr.		377	531	337	500	158	318	51	129
idem in %		86	85	85	83	90	85	95	92
	2004	2.985	4.093	2.452	3.350	1.821	2.442	1.314	1.803
differenza rispetto alle abitaz. nuove o ristr.		614	971	565	777	446	519	374	449
idem in %		83	81	81	81	80	82	78	80
ABITAZ. DA RISTRUTTURARE									
	2000	1.806	2.389	1.486	1.944	1.080	1.443	778	1.056
differenza rispetto alle abitaz. nuove o ristr.		831	1.153	707	1.013	482	730	313	473
idem in %		68	67	68	66	69	66	71	69
	2004	2.399	3.223	1.995	2.691	1.422	1.977	993	1.391
differenza rispetto alle abitaz. nuove o ristr.		1.200	1.841	1.022	1436	845	984	695	861
idem in %		67	64	66	65	63	67	59	62

Fonte: Nomisma, nostre elaborazioni.

Tab. 14 – Prezzi medi al 2004 delle abitazioni nelle 13 principali aree urbane, €/mq

Anno	Zona pregio	n. ind.	Zona centro	n. ind.	Semi- centro	n. ind.	Peri- feria	n. ind.	Sinte- tico	n. ind.
2000	2.643	100	2.173	100	1.632	100	1.229	100	1.556	100
indici	100		82		62		46		59	
2002	3.038	115	2.487	114	1.845	113	1.369	111	1.757	113
indici	100		82		61		45		58	
2004	3.560	135	2.939	135	2.148	132	1.574	128	2.041	131
indici	100		83		60		44		57	

Fonte: Nomisma, elaborazioni nostre.

È opportuno a questo punto, fare qualche osservazione sulle tredici città; in tab. 15 troviamo i prezzi ai valori correnti (€ a mq), mentre in tab. 16 gli stessi prezzi a valore costante (2004); questi ultimi dati permettono le seguenti osservazioni²¹:

- quasi in tutte le città i prezzi mostrano comportamenti omogenei: prezzi inferiori a quelli del 1994 fino al 1998 (ma con andamenti oscillanti) e in crescita negli ultimi tre anni considerati;
- fanno eccezione Venezia (città storica) e Mestre che tranne un anno di flessione (per Venezia il 1998 e per Mestre il 1996), presentano prezzi in continua crescita;
- le città che hanno avuto i maggiori incrementi nel decennio (1994-2000) sono nell'ordine: Venezia (+54%), Mestre (+42%), Roma (+28%), Napoli (+23%), Bologna e Padova (+22%);
- al contrario le città che presentano i minori incrementi sono: Cagliari (+0%); Genova (+3%), Bari (+5%).

Sono sicuramente le dinamiche economiche e demografiche che alimentano gli andamenti generali e le differenze tra le città, ma non sono da escludere effetti determinati dall'organizzazione del mercato immobiliare; esso, infatti, risulta molto più strutturato e con la presenza di rilevanti operatori nelle città con più forti incrementi che non in quelle con incrementi minori²².

21. Sono disponibili i dati di altre 13 città di media dimensione (Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, Parma, Perugia, Salerno, Taranto, Trieste e Verona), per le quali vale la pena fare qualche confronto dei valori con le 13 principali aree urbane, per questo confronto assumiamo i prezzi medi sintetici. Le abitazioni nuove o ristrutturate nelle 13 principali aree hanno un prezzo medio complessivo (2004) di 2.513 € al mq, mentre in media nelle 13 città medie lo stesso prezzo è di 1.961 €; per le abitazioni usate abitabili i relativi prezzi sono 2.022 per le 13 aree urbane e 1.415 per le medie città. La differenza in ambedue i casi è di circa 500 € al mq. Per avere una maggiore consapevolezza delle differenze si noti che un'abitazione nuova di 70 mq costerebbe nelle principali aree 176.000 €, mentre nelle città medie 137.000 €; per le abitazioni usate abitabili gli stessi valori sono 142.000 e 99.000 €.

22. Va sottolineato, tuttavia, che i grandi operatori immobiliari sempre più assumono connotato nazionale.

Tab. 15 – Prezzi medi sintetici abitazioni in 13 città (prezzi correnti)

	1994	1996	1998	2000	2002	2004
Bari	1.168	1.016	1.002	1.132	1324	1.579
Bologna	1.566	1.578	1.582	1.786	2062	2.447
Cagliari	1.050	1.003	955	1.062	1186	1.350
Catania	812	804	770	840	975	1.206
Firenze	1.570	1.561	1.559	1.831	2316	2.836
Genova	1.127	1.145	993	1.043	1181	1.491
Milano	1.972	1.751	1.707	2.160	2641	3.272
Napoli	1.188	1.099	1.142	1.362	1561	1.930
Padova	1.054	1.086	1.130	1.205	1370	1.653
Palermo	845	809	761	874	986	1.188
Roma	1.653	11.475	1.374	1.623	2067	2.716
Torino	1.226	1.201	1.179	1.306	1448	1.685
Venezia	1.748	1.890	1.823	2.286	2871	3.450
Mestre	978	1.024	1.133	1.316	1545	1.776
<i>media</i>	<i>1.283</i>	<i>1.300</i>	<i>1.222</i>	<i>1.416</i>	<i>1.681</i>	<i>2.041</i>

Fonte: Nomisma, Osservatorio sul mercato immobiliare, vari anni.

La tab. 17 riporta i numeri indici di ogni città in ogni anno rispetto a Milano nel 1994, si è assunta questa base perché in quell'anno la città di Milano presentava i prezzi più alti (vedi tab. 16) (negli anni successivi la città leader dei prezzi diventa Venezia città storica). Si può osservare che:

- nel 1994 solo tre città presentavano valori uguali o inferiori al 50% rispetto a Milano, Catania (41%), Palermo (43%), Mestre (50%); nel 1996 e 98 si riduce a due sempre Catania e Palermo;
- dal anno 1996 Venezia supera Milano con un andamento oscillante (+8%, 7%, 6%, 9%, 5%);
- nel 2000 le città con prezzi inferiori a 50% rispetto a Milano sono cresciute fino a quattro, oltre a Catania e Palermo (39% e 40% rispettivamente) si aggiungono Cagliari (49%) e Genova (48%). Mentre nel 2002 e 2004 alle precedenti quattro città si aggiunge Bari (50% e 48%).

I dati indicano una sempre maggiore differenziazione del mercato immobiliare in queste tredici città, non si va verso una omogeneizzazione dei prezzi tra le città ma verso una sempre maggiore differenziazione. Possiamo in modo semplificato misurare tale differenziazione con lo scarto tra il valore minimo e massimo (nel 1994 tale scarto è uguale a 1.489 € a mq, mentre nel 2004 è uguale a 2.362) e nell'articolarsi dei numeri indici rispetto a Milano nei due anni limite. Va detto che il livello dei prezzi nelle principali aree urbane e anche nelle città medie (si veda la nota 21) spiega lo spostamento della popolazione verso le città più piccole e nelle urbanizza-

zioni diffuse. Si tratta di una scelta razionale dal punto di vista economico anche se spesso si carica di altre motivazioni (migliore ambiente, dimensione umana dell'insediamento, ecc.).

7. Con questi prezzi è possibile l'accesso alla casa in proprietà?

Data la consistenza dei prezzi è possibile a chi non possiede un'abitazione in proprietà acquistarne una? Nella tab. 18 è stato calcolato il costo, nelle diverse zone e per le diverse tipologie di abitazioni, media delle tredici principali città, di un'abitazione di 70 mq (assumendo il valore modale della dimensione come risulta dall'indagine sui bilanci familiari).

Come si può osservare, assumendo la localizzazione periferica, il valore di acquisto di un'abitazione risulta incompatibile con i redditi disponibili, tenuto conto che sono prevalentemente in affitto le famiglie con redditi fino a 20.000 €. A titolo ancora più esplicativo si è calcolato, con una certa approssimazione, cosa costerebbe mensilmente un mutuo per l'acquisto della casa, secondo le seguenti caratteristiche: acquisto prima casa; reddito mensile da lavoro dipendente pari a 1.500 €; mutuo a tasso fisso restituibile in 15 anni; disponibilità liquida del 30% e del 50% del valore della casa (quindi con la richiesta di un mutuo pari al 70% o al 50% del valore dell'abitazione). Si noti che si è assunta una situazione familiare di reddito e di patrimonio, abbastanza buona.

Si sono prese in considerazione solamente la «zona di periferia» e le abitazioni «nuove o ristrutturate» e quelle «usate abitabili», si sono escluse le abitazioni «usate da ristrutturare» perché queste pongono problemi di calcolo non facile relativamente agli interventi di ristrutturazione. Per le abitazioni nuove o ristrutturate il rateo mensile del mutuo, avendo a disposizione il 30% del valore dell'abitazione, risulta pari a 980 € (pari al 65% del reddito assunto) per un valore di abitazione massimo e di 660 € (pari al 44% del reddito) nel caso di abitazioni di valore minimo. Se la famiglia disponesse del 50% del valore dell'immobile allora il rateo mensile sarebbe di 625 € (42% del reddito) nel caso di valore massimo e 480 € (32% del reddito) nel caso di valore minimo.

È possibile affermare che anche una famiglia di discreta condizione economica e che disponesse di risparmi notevoli (pari al 30 o 50% del valore dell'immobile da acquisire) non sarebbe nelle condizioni di poter comprare la casa essendo la spesa del mutuo variabile tra il 65% e il 32% del reddito familiare. Se dall'abitazione nuova o ristrutturata ci si spostasse nel comparto delle abitazioni usate abitabili, sempre nella zona di periferia, si avrebbero i seguenti risultati: con il 30% di disponibilità del valore dell'immobile la rata mensile del mutuo sarebbe pari a 710 € (47% del reddito) nel caso di abitazioni di valore massimo e di 520 € (35% del reddito) nel caso di valore minimo. Con una disponibilità pari al 50% del valore dell'abitazione da acquistare, la rata mensile del mutuo risulterebbe di 515 € (34% del reddito) nel

caso di valore massimo e di 365 € (24% del reddito) nel caso di valore minimo. In sostanza una famiglia in discrete condizioni economiche e con una disponibilità di risparmi pari al 50% del prezzo della casa (con riferimento ai prezzi medi delle tredici principali aree urbane) potrebbe comprare una casa usata abitabile, di valore minimo, situata in periferia, impegnando un quarto del reddito familiare per i prossimi 15 anni per pagare il mutuo²³.

Tab. 16 – Prezzi medi sintetici abitazioni in 13 città (prezzi costanti 2004 n. indici 1994=100)

	1994	1996	1998	2000	2002	2004
Bari	1.498	1.205	1.188	1.244	1.384	1.579
	100	80	79	83	92	105
Bologna	2.009	1.871	1.876	1.963	2.155	2.447
	100	93	93	98	107	122
Cagliari	1.347	1.189	1.132	1.167	1.239	1.350
	100	88	84	87	92	100
Catania	1.041	953	913	923	1.019	1.206
	100	92	96	101	110	118
Firenze	2.043	1.851	1.849	2.012	2.420	2.836
	100	91	90	98	118	139
Genova	1.445	1.358	1.177	1.146	1.234	1.491
	100	94	81	79	85	103
Milano	2.530	2.076	2.024	2.374	2.760	3.272
	100	82	80	94	109	129
Napoli	1.524	1.303	1.354	1.497	1.631	1.930
	100	86	89	98	107	127
Padova	1.352	1.288	1.340	1.324	1.432	1.653
	100	95	99	98	106	122
Palermo	1.084	959	902	961	1.030	1.188
	100	88	83	89	95	110
Roma	2.121	1.749	1.629	1.784	2.160	2.716
	100	82	77	84	102	128
Torino	1.573	1.424	1.398	1.435	1.513	1.685
	100	91	89	91	96	107
Venezia	2.243	2.241	2.162	2.512	3.000	3.450
	100	100	96	112	134	154
Mestre	1.255	1.214	1.344	1.446	1.615	1.776
	100	97	107	115	129	142
Media	1.646	1.542	1.449	1.556	1.757	2.041
	100	94	88	95	107	124

Fonte: Nomisma, Osservatorio sul mercato immobiliare; nostre elaborazioni.

Nella tab. 19 è riportato il medesimo calcolo del valore di acquisto di un'abitazione di 70 mq nelle singole città (tra le tredici principali aree ur-

23. Si possono confrontare questi ratei dei mutui con gli affitti delle famiglie (tabb. 10 e 11).

bane) ed anche la rata mensile di un eventuale mutuo sia nel caso di possedere il 30% del valore dell'immobile che nel caso si possenga il 50%, sempre per una famiglia che ha un reddito di 1.500 € mensili. Sono riportati anche le percentuali di tale rateo sul tale mutuo. Solo in tre città (Cagliari, Catania e Palermo) questa ipotetica famiglia potrebbe comprare casa impegnando circa un quarto del suo reddito per pagare il mutuo.

Il costo dell'abitazione sul bilancio familiare delle famiglie delle prime fasce di reddito pesa tra il 25 ed il 35% della spesa totale. Da un quarto ad un terzo della spesa familiare è assorbita dal costo della casa. L'eventuale acquisto, con un mutuo, porterebbe questa percentuale ancora più in alto in molte città.

Tab. 17 – Numeri indici dei prezzi nelle diverse città rispetto a Milano

	1994	1996	1998	2000	2002	2004
Bari	59	58	59	52	50	48
Bologna	79	90	93	83	78	75
Cagliari	53	57	56	49	45	41
Catania	41	46	45	39	37	37
Firenze	81	89	91	85	88	87
Genova	57	65	58	48	45	46
Milano	100	100	100	100	100	100
Napoli	60	63	67	63	59	59
Padova	53	62	66	56	52	51
Palermo	43	46	45	40	37	36
Roma	84	84	80	75	78	83
Torino	62	69	69	60	55	51
Venezia	89	108	107	106	109	105
Mestre	50	58	66	61	59	54
<i>media</i>	65	74	72	66	64	62

Fonte: Nomisma, Osservatorio sul mercato immobiliare; nostre elaborazioni.

Tab. 18 – Prezzi medi di un'abitazione libera di 70 mq per zona nelle 13 maggiori città, anni 2000-2004 (prezzi 2004)

Tab. 10 - Prezzi medi di un abitazione libera di 70 mq per zona nelle 15 maggiori città, anni 2000-2004 (prezzi 2004)										
	Anno	Zona pregio		Zona centrale		Zona semicentro		Zona periferia		Sintetico
		Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	
ABITAZIONI NUOVE O RISTRUTTURATE	2000	184.555	247.945	153.475	207.019	109.394	152.091	76.391	107.010	122.242
	2004	251.930	354.480	211.190	288.890	158.690	207.270	118.160	157.640	175.910
ABITAZIONI USATE ABITABILI	2000	158.168	210.788	129.858	172.015	98.317	129.858	72.853	98.009	108.394
	2004	208.950	286.510	171.640	234.500	127.470	170.940	91.980	126.210	141.540
ABITAZIONI DA RI- STRUTTURARE	2000	126.396	167.246	104.009	136.089	75.622	101.009	54.466	73.930	83.623
	2004	167.930	225.610	139.650	188.370	99.540	138.390	69.510	97.370	111.230

Fonte: Nomisma, nostre elaborazioni.

Tab. 19 – Costo per un’abitazione di 70 mq e del mutuo nelle tredici città al 2004

	<i>mq</i>	<i>totale</i>	<i>30%</i>	<i>% sul reddito</i>	<i>50%</i>	<i>% sul reddito</i>
Bari	1.579	110.530	630	42,0	440,0	29,3
Bologna	2.447	171.290	960	64,0	680,0	45,3
Cagliari	1.350	94.500	530	35,3	395,0	26,3
Catania	1.206	84.420	480	32,0	355,0	23,7
Firenze	2.836	198.520	1.120	74,7	800,0	53,3
Genova	1.491	104.370	585	39,0	440,0	29,3
Milano	3.272	229.040	1.275	85,0	915,0	61,0
Napoli	1.930	135.100	755	50,3	560,0	37,3
Padova	1.653	115.710	650	43,3	475,0	31,7
Palermo	1.188	83.160	480	32,0	300,0	20,0
Roma	2.716	190.120	1.080	72,0	750,0	50,0
Torino	1.685	117.950	660	44,0	475,0	31,7
Venezia	3.450	241.500	1.350	90,0	965,0	64,3
Mestre	1.776	124.320	695	46,3	520,0	34,7
<i>media</i>	<i>2.041</i>	<i>142.870</i>	<i>630</i>	<i>53,0</i>	<i>575,0</i>	<i>38,3</i>

Fonte: Nomisma, Osservatorio sul mercato immobiliare, nostre elaborazioni.

8. Qualche conclusione

La situazione prima descritta permette di affermare che il «diritto all’abitazione», quale diritto di cittadinanza, non fa più parte dell’orizzonte politico degli interessi della comunità. Non è casuale, infatti, che ad occuparsi della questione siano prevalentemente gruppi e associazioni cattoliche e della Chiesa, spesso con un impegno operativo di rilievo anche se focalizzato prevalentemente sulle situazioni di povertà. La casa da “diritto” scade a “questione di solidarietà”, quindi, la soluzione va trovata non in decisioni pubbliche, non in iniziative di governo (nazionale o locale che siano), ma solo nell’impegno individuale. Ma l’attività generosa di gruppi e organizzazioni non può risolvere la “questione”, la sua dimensione e la sua estensione richiede ben altro, i neutri numeri nascondono drammi umani e sociali di grande proporzione. Così a fine marzo è scaduto il blocco degli sfratti per le famiglie povere, pensionati soli, handicappati, ecc., è stato calcolato che si tratta di almeno 30.000 casi che proietteranno nel felice schermo del nostro paese un film altamente drammatico.

Il «libero mercato» delle abitazioni non pare la soluzione per risolvere la questione della casa, che possiamo tradurre nella garanzia di un’abitazione decente e a prezzo ragionevole di una casa per ogni famiglia. Si tratta di provvedere per un numero consistente di famiglie un’adeguata abitazione

che non assorba più del 20% del reddito familiare (e si tratta di una percentuale notevole). Ma come la situazione mostra questo obiettivo non può essere raggiunto; il «mercato» per queste famiglie costituisce una barriera non attraversabile. Una quota rilevante delle famiglie in affitto trova difficoltà a pagare il livello di pigione definito dal mercato ed è impossibilitata, ancor di più ad acquistare una casa. La dimensione della casa in proprietà ha raggiunto un livello che con molta difficoltà potrà ancora espandersi, la strada da seguire dovrà essere diversa.

Il patrimonio pubblico, o assimilabile, non solo risulta esiguo rispetto alle necessità, ma si assottiglia sempre più, giuste le politiche economiche attivate recentemente. Ma questa non sembra la strada, al contrario si rende necessaria l'attivazione di una pregnante *politica per la casa*. Una tale politica non può che usare diversi strumenti, e almeno:

- investimenti pubblici diretti nel settore;
- l'esclusione del patrimonio immobiliare che ha un uso sociale dalla «cartolarizzazione»;
- una revisione delle regole di trasformazione del territorio che prevedano, come standard urbanistici, la messa a disposizione di una quota di abitazione a fitto controllato;
- una manovra fiscale articolata e tale da rendere non conveniente livelli alti di fitti e anche che facilitassero il mercato degli affitti;
- una nuova normativa relativa alle condizioni di accesso all'edilizia sovvenzionata;
- un'articolata politica dei servizi che tenga conto della nuova struttura della popolazione per età;
- strumenti che facilitino i giovani, coppie o singoli che siano;
- l'attivazione di un tavolo di contrattazione con le associazioni dei proprietari.

La dinamica dei valori immobiliari appare per certi versi drogata e per altri versi determinata da un'organizzazione dell'offerta sempre più organizzata, ma l'investimento immobiliare viene fiscalmente e normativamente trattato come se si trattasse sempre di un investimento verso un "bene rifugio", ma si può sostenere che non sempre è così. Una revisione della politica fiscale e normativa che fosse in grado di distinguere le diverse tipologie finali dell'investimento immobiliare, trattando un segmento di questo almeno come gli investimenti mobiliari, potrebbe essere uno strumento di mitigazione dei valori.

Riferimenti bibliografici

- Banca d'Italia, (2004), *Assemblea generale ordinaria dei partecipanti anno 2003*, Roma.
- P. Bourdieu, (2005), *Struttura sociale dell'economia*, Asterias, Paris.

- Caritas Ambrosiana, (2005), «Alcuni dati sulla spesa delle famiglie al 2000», in <http://www.caritas.it>.
- Caritas Pescara, (2003), «Indagine Caritas sulla povertà a Pescara», in www.cittadinanzasociale.it, 5 apr.
- Censis (2005), *Giovani, lavoro e casa*, mimeo.
- Diocesi di Torino, (2005), «Quelle case impossibili all'origine dell'indigenza», in www.diocesi.torino.it.
- T. Esposito – Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali (2003), «Il piano d'azione nazionale italiano contro la povertà e l'esclusione sociale 2003/2005», rel. presentata al I Convegno della Piattaforma pubblica sociale europea, Torino, 14 ott. (mimeo).
- Il Gazzettino (2005), «Veneziani un progetto per non scomparire», *Il Gazzettino*, 27 feb.
- F. Indovina (2000), «Chi abita come», in F. Indovina, L. Fregolent, M. Savino (a cura di), *1950-2000, L'Italia è cambiata*, Franco Angeli, Milano.
- Isae (2001), «La povertà soggettiva in Italia», in Isae, *Nota Mensile*, lug.
- Labitalia (2003), «Welfare: lavoro per combattere la povertà», in www.labitalia.com, 17 ott.
- A.M. Merlo (2005), «Francia, scoppia l'emergenza casa», *il Manifesto*, 15 feb.
- G. Meroni (2005), «Povertà: a Parigi un lavoratore su tre è senza casa», in <http://www.vita.it>, 16 feb.
- V. Pigmei (2005), «Com'è facile finire in mezzo ad una strada», *Lo Specchio*, n. 459, 19 mar.
- C. Saraceno (2002), «Due Italie anche nella povertà», in *Rapporto sulla povertà 2002*, ora in <http://www.lavoce.info>.
- N. Sciclone (2003), «Casa c'è da sapere sulla povertà in Toscana», *Idee sulla Toscana*, n. 34.
- R. Serrano (2005), «Boom di acquisti extracomunitari», *la Repubblica*, 24 mar.
- Vita non profit, (2003), «UE: 55 milioni a rischio povertà», in www.didaweb.net/fuoriregistro, 19 feb.
- R.S. (2005), «Colpo di freno alla domanda di case», *la Repubblica*, 24 mar.