



**C E N S I S**

# **LA TRASFORMAZIONE DEL MERCATO DELL'ALLOGGIO**

**Giuseppe Roma**

**Direttore Generale**

**Convegno "Abitare, Territorio e società:  
un secolo di edilizia sociale a Livorno"**

**Livorno, 7-8 febbraio 2007**

## 1. IL RITORNO DEL “*SOCIAL HOUSING*”

A partire da metà anni '90 si è compiuto in Italia il più rilevante ciclo di patrimonializzazione immobiliare delle famiglie italiane, forse superiore a quello “mitico” dei primi anni sessanta. Fra il 2001 e il 2006 le famiglie proprietarie sono cresciute di oltre 3,8 milioni di abitazioni con una media annua di 780mila nuovi proprietari.

Ciò comporta una costante riduzione delle famiglie in affitto, con una quota di proprietari (o usufruttuari) dell'alloggio in cui si vive poco superiore all'88% (fig. 1).

Anche nel contesto regionale toscano i valori di ripartizione del mercato residenziali non si discostano da quelli nazionali, come pure nella provincia di Livorno dove i proprietari (2004) risultavano pari all'86,5% (tab. 1).

In un confronto con gli altri paesi europei (fig. 2), secondo gli ultimi dati disponibili, restiamo in posizione di testa, Germania, Francia e Regno Unito conservano un ampio mercato abitativo in affitto.

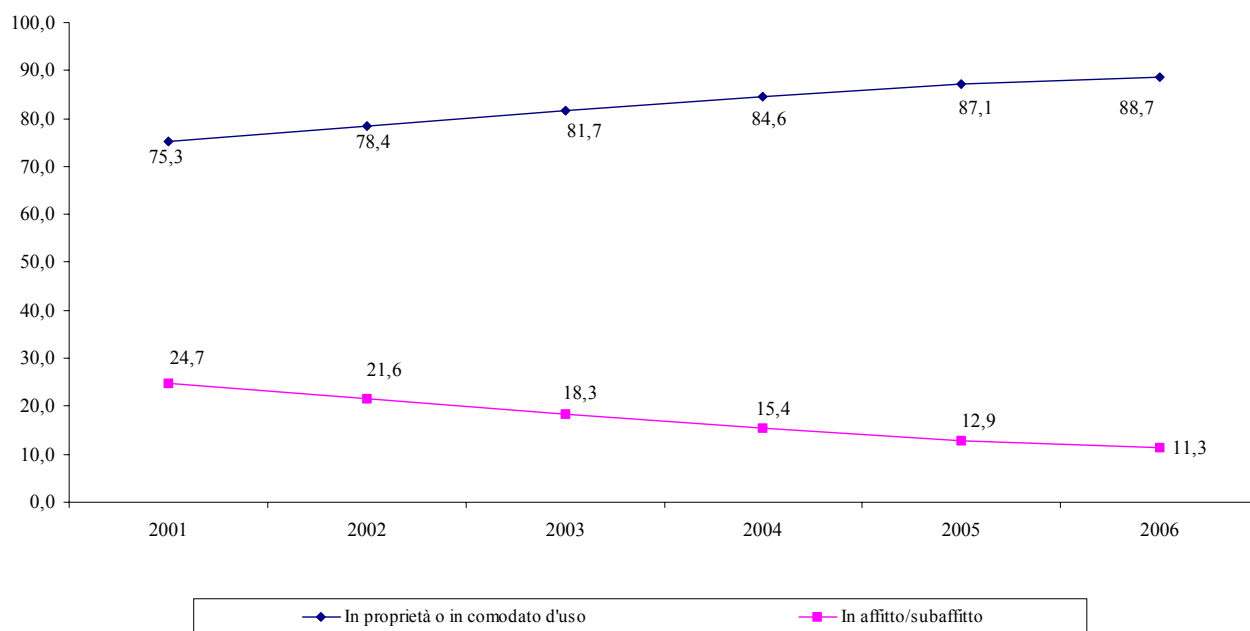
Di conseguenza anche lo spazio dell'edilizia sociale resta appannaggio delle nazioni con una tradizione di controllo pubblico sui processi edilizi come i Paesi Bassi o i sistemi scandinavi (tab. 2 - fig. 3).

Molto diversificata è anche la situazione per quanto attiene l'investimento pubblico in termini di spesa sociale finalizzata a migliorare la condizione alloggiativa dei ceti popolari, della popolazione a rischio di emarginazione e dei gruppi meno favoriti (tab. 3).

In chiave di politiche pubbliche il tema della casa, nel nostro Paese, appare relegato da tempo in secondo piano. Anche se rispetto ad altri grandi paesi europei (l'Olanda, il Regno Unito, la Francia) la politica della casa in Italia è sempre stata considerata meno incisiva, almeno fino agli anni '80, si sono intrapresi programmi di un certo respiro come il piano decennale varato dalla Legge 457/78, e si è posta un'attenzione diffusa per le tematiche abitative.

Forse proprio a partire dalla conclusione di quel piano, la casa è diventata gradualmente una questione di secondo piano nell'agenda politica del Paese.

**Fig. 1 - Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione in cui risiedono - Anni 2001-2006 (val. %)**



Fonte: indagine Censis, 2001-2006

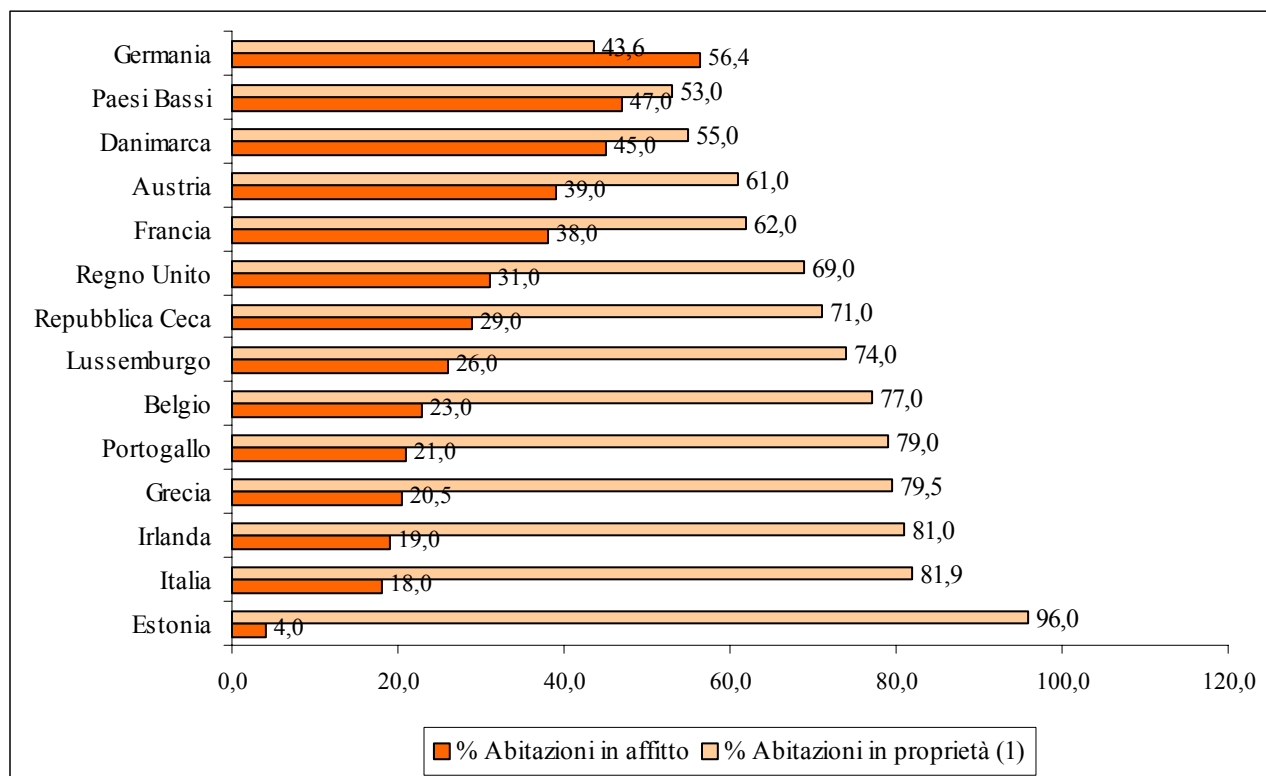
**Tab. 1 - Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione - Anno 2004 (val. %)**

	Proprietà	Altro (1)	Proprietà e altro titolo	Affitto
Arezzo	84,7	1,5	86,2	13,8
Firenze	85,4	1,8	87,2	12,8
Grosseto	88,0	1,1	89,1	10,9
<b>Livorno</b>	<b>85,1</b>	<b>1,4</b>	<b>86,5</b>	<b>13,5</b>
Lucca	86,8	1,9	88,7	11,3
Massa	86,7	3,3	90	10
Pisa	84,8	0,6	85,4	14,6
Pistoia	85,2	0,9	86,1	13,9
Prato	85,4	3,1	88,5	11,5
Siena	86,2	3,7	89,9	10,1
<b>Toscana</b>	<b>85,7</b>	<b>1,8</b>	<b>87,5</b>	<b>12,5</b>

(1) Comprende il comodato d'uso e l'uso gratuito dell'abitazione di proprietà di altri parenti.

Fonte: indagine Censis " La situazione sociale della Toscana, 2004"

**Fig. 2 - Titolo di godimento delle abitazioni in Europa - Anni 2000-2003** (val.% sul totale delle abitazioni)



(1) Comprende anche la voce "altri alloggi"

Fonte: elaborazione Censis su dati Cecodhas, Istat

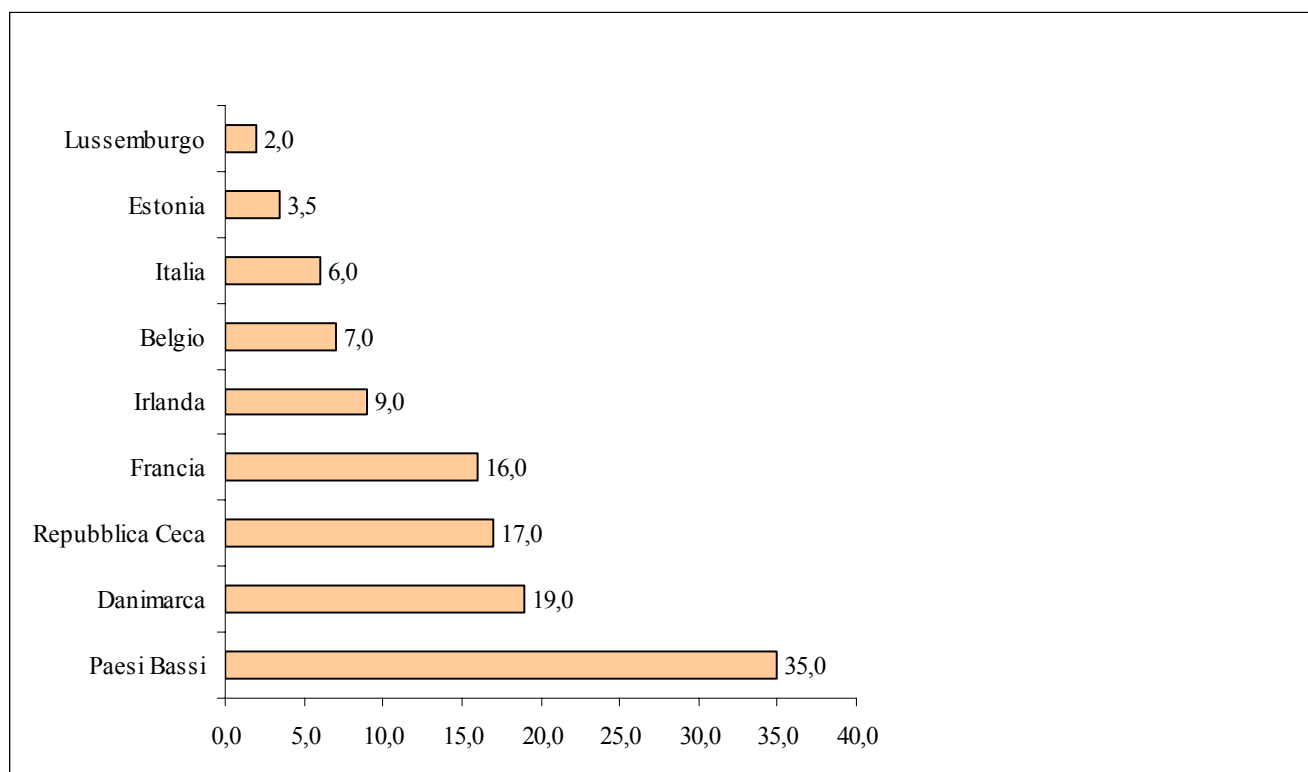
**Tab. 2 - Titolo di godimento delle abitazioni in Europa - Anni 2000-2003** (val. % sul totale delle abitazioni)

	% Abitazioni in affitto	di cui % sociali sociali in affitto sul totale degli alloggi	% Abitazioni in proprietà (1)	% Totale	% alloggi sociali affittate sul totale delle dimore affittate
<b>Italia</b>	18,0	6,0	81,9	100,0	25,0
Germania	56,4	-	43,6	100,0	-
Francia	38,0	16,0	62,0	100,0	41,0
Regno Unito	31,0	-	69,0	100,0	69,0
Paesi Bassi	47,0	35,0	53,0	100,0	76,0
Danimarca	45,0	19,0	55,0	100,0	43,0
Belgio	23,0	7,0	77,0	100,0	24,0
Repubblica Ceca	29,0	17,0	71,0	100,0	58,6
Estonia	4,0	3,5	96,0	100,0	87,5
Grecia	20,5	-	79,5	100,0	0,0
Irlanda	19,0	9,0	81,0	100,0	47,4
Lussemburgo	26,0	2,0	74,0	100,0	9,0
Austria	39,0	-	61,0	100,0	50,0
Portogallo	21,0	-	79,0	100,0	-

(1) Comprende anche la voce "altri alloggi"

Fonte: elaborazione Censis su dati Cecodhas, Istat

**Fig. 3 - Alloggi sociali in affitto - Anni 2000-2003 (val. % sul totale degli alloggi)**



Fonte: elaborazione Censis su dati Cecodhas, Istat

**Tab. 3 - Prestazioni sociali per la casa: social housing - Anni 2000-2004** (v.a., val. pro capite, e var.%)

	2000		2004		Var. % nominale 2000-2004	Var. % pro capite 2000-2004
	v.a. (milioni ECU/EURO)	Pro capite (ECU/EURO)	v.a. (milioni ECU/EURO)	Pro capite (ECU/EURO)		
Belgio	84	8,2	172	16,5	104,8	101,7
Spagna	16	0,4	17	0,4	6,3	0,5
Francia	4.729	78,2	5.133	82,8	8,5	5,9
Irlanda	482	127,6	785	194,9	62,9	52,8
Lussemburgo	0	0,0	8	17,7	-	-
Paesi Bassi	1.462	92,2	1.649	101,4	12,8	10,1
Portogallo	1	0,1	0	0,0	-100,0	-100,0
<b>Totale</b>	<b>6.774</b>	<b>48,0</b>	<b>7.764</b>	<b>53,2</b>	<b>14,6</b>	<b>10,8</b>

Fonte: elaborazione Censis su dati Eurostat

Nel corso degli anni '90, ad un crescente e giustificato interesse per la questione urbana, testimoniato dall'introduzione di una varietà di nuovi programmi di riqualificazione delle aree degradate promossi a livello centrale, ha corrisposto la riduzione ad una dimensione residuale dell'intervento pubblico nel settore abitativo.

A motivare questo disimpegno è stata in parte la necessità di contenere la spesa pubblica per non alimentare il debito (ragione per la quale anche altri paesi europei hanno ridimensionato l'intervento statale nel settore abitativo); ciò a fronte di una sostanziale (anche se non del tutto dimostrata) riduzione del fabbisogno residenziale.

Certo, negli scorsi decenni l'espansione dello stock residenziale è stata notevole: dal 1951 al 2001 il numero delle abitazioni è passato da 11,4 milioni a 27,3 milioni, quello delle abitazioni occupate da 10,7 milioni a 21,6 milioni di unità. Tuttavia, negli stessi anni anche il numero delle famiglie italiane è quasi raddoppiato passando da 11,8 milioni a 21,5 milioni. Ulteriore sviluppo hanno avuto gli anni più recenti (tab. 4).

**Tab. 4 - Abitazioni e famiglie ai censimenti (v.a.)**

	Abitazioni totali	Abitazioni occupate	Famiglie
1951	11.411	10.756	11.814
1961	14.214	13.032	13.747
1971	17.434	15.301	15.955
1981	21.937	17.542	18.537
1991	24.803	19.509	19.766
2001	27.300	21.654	21.810
2005 (*)	28.900	22.600	22.800

(\*) stima

Fonte: elaborazione su dati Istat

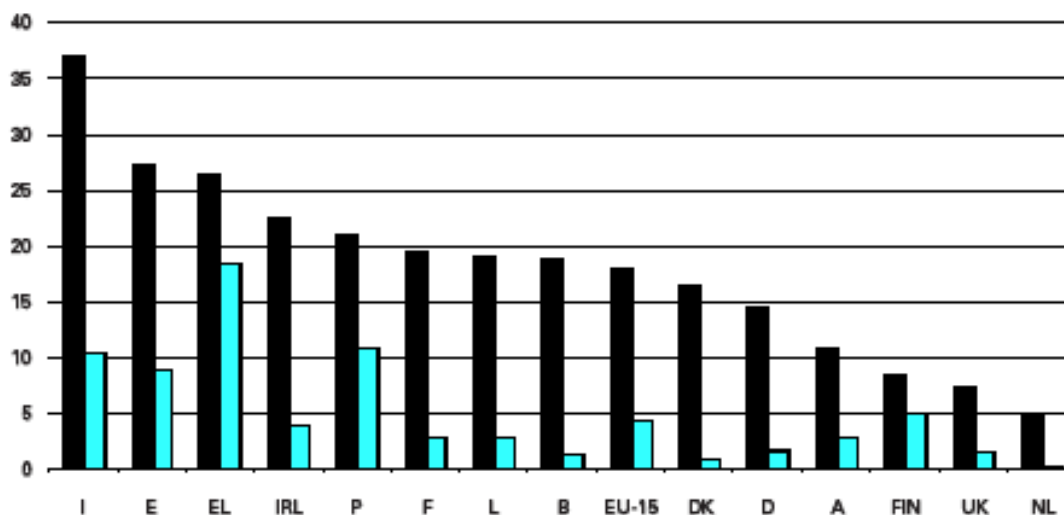
Tuttavia, non è possibile sostenere che non esista più il disagio abitativo e che i problemi dell'abitare riguardino essenzialmente la qualità insediativa delle nostre città.

Un'indagine effettuata nel 2004 dal Censis su un campione rappresentativo della popolazione italiana segnala la diffusa convinzione, nell'opinione pubblica, circa il fatto che il disagio abitativo sia una questione tutt'altro che risolta. Appena il 4,7% degli intervistati sostiene che questo sia un problema sostanzialmente inesistente, mentre per la maggioranza (55,1%) si tratta di un problema più diffuso di quanto si immagini e per un altro 34,8% è una questione che riguarda alcune particolari categorie sociali. Naturalmente, come era lecito attendersi, una maggior propensione a denunciare la permanenza di problemi di disagio abitativo si registra presso le famiglie che vivono in affitto (62,2%).

Alla domanda relativa a quale delle varie forme di disagio abitativo sia oggi più diffusa in Italia, il 41,9% degli intervistati indica quella degli anziani soli, in difficoltà nel far fronte ai costi abitativi; un'altra quota significativa, il 23,7%, indica il problema dei giovani che ritardano l'uscita dalla famiglia, non trovando soluzioni abitative. Altre percentuali significative riguardano i problemi abitativi degli immigrati e delle giovani coppie.

Del resto, da un lato permangono, specialmente nelle grandi aree urbane, forme di disagio tradizionale quali il sovraffollamento: un raffronto a livello europeo segnala come a fronte di una maggiore diffusione della proprietà abitativa, in Italia permangano problemi di questo tipo per le fasce più basse di reddito (fig. 4).

**Fig. 4 - Percentuale di famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento (più di una persona per stanza) per fasce di reddito in Europa, dati al 1998** (in nero le famiglie con reddito inferiore al 60% della media, in grigio le famiglie con reddito superiore al 140% della media).



Fonte: Eurostat Yearbook, 2003

## 1.1. Le differenti dimensioni del disagio abitativo

A ben guardare, oggi la domanda abitativa, nelle sue varie articolazioni, sembra rimandare essenzialmente a due questioni distinte, che tuttavia in alcuni casi possono trovarsi in sovrapposizione:

- il tema dell'accessibilità economica all'alloggio (*l'affordability*) di cui sono portatori i soggetti che hanno una debolezza reddituale ed

occupazionale o i cui progetti di vita subiscono delle brusche variazioni (separazioni coniugali, trasferimenti per ragioni di lavoro, sfratti);

- il tema delle caratteristiche tipologiche del bene casa tradizionale che, per ragioni diverse, non sono adeguate alle esigenze specifiche di alcuni target (famiglie numerose, anziani, disabili).

La rigidità dell'offerta, legata alla assoluta prevalenza di un solo tipo di risposta, la proprietà, per di più di sempre più difficile accesso, determina una sempre più ampia area di sofferenza corrispondente a quella gamma variegata di soggetti sociali che non posseggono il requisito della stabilità: sia essa lavorativa, economica, familiare, localizzativa, di salute.

Per chi non ha risorse sufficienti per accedere alla proprietà, a fronte di situazioni personali o familiari di transitorietà e di precarietà (lo studente, l'immigrato, ma anche chi per lavoro si deve spostare), spesso l'unica offerta è quella, sempre più residuale e sempre meno sostenibile in termini economici, costituita dal mercato dell'affitto privato.

Di qui l'emergere di nuove forme di disagio che hanno a che fare con minoranze dimensionalmente non trascurabili.

## **2. I SEGMENTI DELLA NUOVA DOMANDA SOCIALE**

### **2.1. La domanda dei nuovi arrivati: casa e immigrati**

Un fattore di indubbia novità con importanti riflessi sul mercato residenziale di consumo, soprattutto in prospettiva, è rappresentato dalla emergente domanda abitativa degli immigrati.

Nell'arco dell'ultimo decennio gli stranieri soggiornanti in Italia sono cresciuti di ben il 238%: l'area geografica che ha registrato la crescita maggiore è il Nord-Ovest (+295,5%); seguono il Nord-Est (+286,1%), il Sud e le Isole (+194%) e il Centro (+180,2%).

La graduatoria provinciale relativa alla presenza di stranieri soggiornanti e residenti mette ulteriormente in evidenza la maggiore concentrazione di immigrati nel Centro-Nord del Paese e nelle grandi aree metropolitane.

Negli ultimi anni si è assistito ad una decisa stabilizzazione dei nuclei familiari sia attraverso l'arrivo in Italia di stranieri (in gran parte donne e bambini) ricongiuntisi ai propri familiari, sia attraverso la costituzione di nuove famiglie.

Gli indicatori più aggiornati confermano la crescita rilevante delle famiglie straniere nel nostro Paese, a cominciare dal dato sui ricongiungimenti familiari: infatti, nell'arco degli ultimi dieci anni i permessi di soggiorno rilasciati per motivi di famiglia sono cresciuti di ben il 351,2%, passando dai 118.601 del 1993 ai 532.670 nel 2003.

La crescita del fenomeno migratorio ha coinciso con un processo di stabilizzazione degli immigrati nel territorio; tale processo ha profondamente diversificato la domanda abitativa, divenuta via via più complessa e non più limitata ad un semplice posto-letto.

Se si esamina la condizione abitativa degli immigrati, così come emerge dai pochi dati disponibili, si nota la tendenza ad una polarizzazione delle situazioni abitative: da un lato vi sono gli immigrati di vecchio insediamento che hanno deciso di compiere il proprio progetto migratorio nel nostro Paese

e che migliorano la propria condizione abitativa, dall'altro si assiste ad una persistente precarietà o ad un peggioramento per le componenti più deboli e che si trovano all'inizio del percorso migratorio.

Così, mentre cresce la propensione all'acquisto di casa, insieme si assiste alla crescita del numero di immigrati investiti da profonda incertezza abitativa. Una recente ricerca Censis condotta su un campione di immigrati rivela che solo l'11,8% di essi è proprietario di casa, il 72,1% vive in affitto, il 7,5% è ospite presso parenti e amici, il 6,8% vive nel luogo di lavoro (tab. 5).

Sulla base dell'analisi e del confronto dei dati disponibili si può stimare che dei circa 2,4 milioni di stranieri presenti in Italia nel 2004, circa 1,5 milioni si trovavano in condizioni abitative stabili (283.500 proprietari e più di 1,2 milioni in affitto in una casa adeguata) e che poco meno di 900.000 vivevano in condizioni di precariato abitativo di diversa natura.

Negli ultimi anni, come si diceva, si è registrata in Italia una progressiva crescita degli immigrati proprietari di case, crescita dovuta principalmente agli eccessivi costi delle case in affitto da un lato e all'intenzione sempre più concreta della stabilizzazione in Italia, in linea con un programma di permanenza definitiva.

I dati più recenti sulle compravendite operate da cittadini stranieri immigrati evidenziano, oltre la dimensione contenuta dell'investimento (in media poco più di 100.000 euro), anche il fatto che si tratti per lo più di immobili di livello medio basso, da ristrutturare, situati nelle zone periferiche della grande città o nell'hinterland, e di dimensione modesta (la casa media acquistata nel 2005 è di 52 mq.).

**Tab. 5 - La condizione abitativa degli immigrati in Italia (val. %)**

Situazione abitativa al 2005	Val. %
Casa di proprietà	11,8
Appartamento / camera in affitto	72,1
Ospite presso parenti e amici	7,5
Presso il luogo di lavoro	6,8
Altre sistemazioni	1,8
Totale	100,0

Fonte: indagine Censis, 2006

Gli immigrati che cercano una casa in affitto si trovano a dover fare i conti con alcune particolari forme di discriminazione dettate dal loro stesso essere stranieri.

- *Affitti maggiorati*

Alcuni proprietari che affittano a stranieri pretendono un costo aggiuntivo e in molti casi, per i regolari, anche la stipula di una fideiussione bancaria. Secondo specifiche indagini in una città come Roma gli immigrati sarebbero soggetti a canoni di affitto superiori del 40-70% rispetto a quelli richiesti agli italiani (le due percentuali si riferiscono alla differenza rispetto al canone libero e a quello concordato). In altre città il divario scende al 17%-44% (Torino), al 21%-51% (Milano), al 16%-44% (Genova). Inoltre, specie nelle grandi città, l'affitto richiesto agli immigrati è in genere transitorio e si paga a persona anziché a mq.

- *Diffidenza*

I proprietari di case non affittano a stranieri senza adeguate garanzie. Tramontato il *cliché* dell'immigrato sporco, delinquente, si sono creati nuovi muri divisorii che precludono l'accesso agli stranieri: affidabilità, numerosità del nucleo familiare, usi e costumi diversi, orari, paura del terrorismo.

- *Speculazione*

L'immigrato in cerca di casa è diventato oggetto di *business*: si vendono o si affittano agli immigrati i resti del patrimonio immobiliare, le case "sotto *standard*" che il mercato sta estromettendo. Anche le agenzie immobiliari approfittano della situazione chiedendo spesso somme rilevanti a titolo di mediazione per la ricerca di un appartamento che mai si materializzerà e negando il risarcimento, anche parziale, della somma ricevuta.

- *Inadeguatezza dello spazio abitativo*

Gli immigrati, soprattutto all'inizio del loro percorso migratorio, hanno l'esigenza di "far quadrare il bilancio" e tendono a condividere l'abitazione, e quindi il costo dell'affitto, con altre persone. In base a una ricerca del Censis condotta su un campione di immigrati regolarmente residenti nelle regioni del Meridione, risulta che mediamente in un'abitazione vivono 4,3 persone, di cui 2,1 della famiglia dell'immigrato e 2,2 non appartenenti alla sua famiglia. La media cresce fino a 4,5 abitanti nel caso di immigrati che si trovano in Italia da 2-3 anni (con 2,8 persone che non sono familiari) e decresce fino a 3,7 se si considerano gli immigrati di più vecchia data, con una media di 3,1 persone della famiglia. Una condizione di sovraffollamento estremo affiora nitidamente quando si prende in considerazione la media di abitanti in case che non superano i 40 metri quadrati che è pari a 3,7 e quella in appartamenti con una o due camere (41-60 mq) che è uguale a 4,1.

La misura media delle abitazioni degli intervistati è di 75 metri quadri (17,4 mq pro-capite), ma il 13,6% vive in abitazioni che hanno meno di 40 metri quadrati, il 26,8% tra 41 e 60 mq, mentre solo il 10,0% dispone di oltre 100 metri quadrati.

Infine, gli immigrati regolari, con un contratto stabile ed un discreto reddito disponibile, che vogliono accedere ad un mutuo per acquistare casa, si scontrano con la profonda rigidità del mondo bancario. Lo straniero è considerato spesso inaffidabile: il timore che possa lasciare l'Italia senza onorare il pagamento delle rate rende le banche assai restie ad accordargli un mutuo.

Dal punto di vista abitativo gli unici provvedimenti adottati su questo fronte sono stati sinora di carattere emergenziale, relativi al problema della prima accoglienza, circoscrivendo così gli interventi al campo assistenziale e

lasciando al mercato il compito di offrire risposte. Ma il mercato della proprietà abitativa per gli immigrati, che non dispongono di risorse o di reti familiari, è di difficile accesso per l'elevato impegno finanziario che richiede e la difficoltà ad ottenere prestiti. D'altra parte l'offerta di edilizia sociale, divenuta accessibile agli stranieri solo recentemente, è talmente esigua in termini quantitativi da non incidere in modo significativo.

Di fatto non resta quindi che il mercato privato dell'affitto (oltre ovviamente a quello delle soluzioni individuali di vera e propria "disperazione abitativa" costituito da baracche, fabbriche abbandonate, ecc.). Anche in tale ambito, le cui condizioni generali registrano un deciso peggioramento negli ultimi anni, gli immigrati incontrano maggiori difficoltà rispetto ai cittadini italiani nel reperimento di alloggi decenti, per l'atteggiamento di rifiuto ad affittare a stranieri (in quanto portatori di usi e costumi diversi dai nostri o comunque in quanto soggetti che non danno le stesse garanzie di solvibilità di un italiano) da parte di alcuni proprietari e per l'atteggiamento simmetrico di altri che invece sfruttano l'arrivo degli immigrati per potere affittare alloggi sotto-standard e non più appetibili per gli autoctoni.

L'arrivo degli stranieri ha dunque consentito il reingresso sul mercato di abitazioni che ne erano uscite. Lo stesso alloggio, se affittato ad uno straniero, garantisce una rendita più alta in quanto è possibile affittarlo a persona anziché a metro quadro. Il mercato dell'affitto cui si rivolgono molti immigrati è caratterizzato, rispetto a quello ordinario, dalla maggiore incidenza di situazioni di non idoneità degli alloggi o delle camere, di sovraffollamento o di fatiscenza delle strutture edilizie: centri storici (Genova e Napoli ad esempio), ed aree semicentrali degradate (Milano, Torino e Roma).

La condizione abitativa è dunque oggi uno dei fattori che collocano gli immigrati extracomunitari nella fascia del disagio sociale anche quando essi dispongono di una stabilità lavorativa. Infatti, le sistemazioni abitative degli immigrati sono tendenzialmente peggiori in termini di standard ed in termini di costo di quelle a cui accedono gli italiani, pur a parità di condizione reddituale.

In definitiva:

- la domanda di alloggio da parte degli immigrati è aumentata andandosi ad aggiungere alla domanda, ancora non soddisfatta, di molti cittadini italiani provenienti da nuove marginalità e povertà in parte alimentate dal

processo di scomposizione dei nuclei familiari e in parte dalla maggiore mobilità per motivi di studio o lavoro. Si è andata creando così una sorta di concorrenza tra nuclei familiari a basso reddito che, siano essi italiani o immigrati, cercano allo stesso modo un alloggio a prezzi accessibili;

- una maggiore articolazione della domanda abitativa: accanto ad esigenze di breve periodo, aumenta la richiesta di soluzioni più stabili e più dignitose in cui vivere con la propria famiglia.

I dati ci dicono che in molti casi c'è un percorso, lungo e faticoso che passa dalla soluzione di emergenza, alla condivisione dell'alloggio, all'affitto autonomo e in qualche raro caso si conclude con l'accesso alla proprietà.

Nel complesso, a fronte dei dati riportati, la domanda stimata di abitazione da parte degli immigrati in Italia può essere valutata in 1,5 milioni circa di alloggi (tab. 6).

**Tab. 6 - Stima dell'area del disagio abitativo tra gli immigrati, 2004 (v.a.)**

	In affitto in condizioni di sovraffollamento grave	In condizioni abitative precarie	Totale
Immigrati regolari	410.000	650.000	1.060.000
Immigrati di recente regolarizzazione (domande accolte ex L. 189/2002)	128.000	308.000	436.000
<b>Totale</b>	<b>540.000</b>	<b>958.000</b>	<b>1.496.000</b>

Fonte: stima Censis su fonti varie

## 2.2. Gli anziani e la casa: l'evoluzione dei bisogni

Sotto il profilo demografico l'Italia, come tutti i Paesi avanzati, presenta rilevantissimi tassi di senilizzazione. La componente anziana della popolazione, già oggi particolarmente elevata, è in costante aumento. Questa situazione, che si lega all'allungamento della vita media e ai bassi tassi di natalità, se non gestita consapevolmente può creare diversi problemi.

Il più rilevante, e già oggi impellente, attiene sicuramente alla necessità di rivedere l'intero sistema previdenziale. Altre problematiche, che si legano a cambiamenti sociali come la nuclearizzazione spinta delle famiglie e la progressiva difficoltà di quest'ultime ad offrire assistenza ai parenti anziani, impattano direttamente sulla qualità della vita delle persone in età avanzata.

Gli anziani sono portatori di bisogni molto particolari. Di questo c'è piena consapevolezza con riferimento agli aspetti sanitari, ma molto meno rispetto alla dimensione abitativa.

Il dibattito attuale sui problemi della popolazione di età avanzata è fortemente centrato sulla dimensione della perdita di autosufficienza. Non a caso la gran parte delle riflessioni si concentrano sul tema delle cosiddette RSA (Residenze Sanitarie Assistenziali), strutture socio-assistenziali di ospitalità permanente che forniscono un mix di accoglienza e prestazioni sanitarie per anziani non autosufficienti.

Indubbiamente in Italia esiste una fortissima richiesta di questo tipo di strutture e l'offerta (circa 3.800 RSA di cui il 60% pubbliche) è decisamente inferiore alla domanda reale.

Numerosi operatori del settore edilizio si candidano per presidiare questo mercato che, a fronte di un recente provvedimento normativo che rende tutte le strutture potenzialmente accreditabili con il servizio sanitario purché rispettino alcuni standard tipologici e organizzativi, presenta interessanti opportunità di sviluppo.

Questa rinnovata e legittima attenzione per le residenze per anziani non autosufficienti, finisce per nascondere parzialmente la realtà di quelle quote significative di popolazione in età avanzata, in buona salute, ma con problemi riconducibili agli aspetti abitativi che, senza rasentare l'emergenza, finiscono per ridurre drasticamente la qualità della loro vita.

Il primo di questi attiene alla socialità. Una quota molto elevata di anziani vive in condizioni di solitudine. In molti casi, specie quando subentrano oggettive limitazioni alla mobilità spaziale, questo coincide con una realtà di protratto isolamento.

Con riferimento agli aspetti reddituali, non si può non tener conto del fatto che coloro che abitano in case in affitto a canoni di mercato che erodono il

30%-40% del reddito disponibile, spesso sono costretti a tenori di vita molto bassi, al limite della soglia di povertà.

Ulteriori bisogni si originano da particolari correlazioni tra condizioni economiche e abitative. Molti anziani a basso reddito vivono in immobili sovradimensionati rispetto alle loro esigenze, con alti costi di gestione (manutenzione ordinaria e straordinaria, aspetti fiscali, ecc.).

In ultimo, non va trascurata la tipologia edilizia e le condizioni dell'immobile, in molti casi non adeguate ai bisogni di cui gli anziani sono portatori. Si pensi alle case senza ascensore, agli immobili fatiscenti, alle case isolate. Questi fattori, tenendo presente la forte correlazione tra anzianità e disabilità, spesso si configurano come vere e proprie barriere architettoniche in grado di penalizzare fortemente la qualità della vita degli anziani.

Nei paragrafi seguenti, attraverso alcune elaborazioni di dati Istat ed Eurostat, si analizzeranno brevemente gli scenari demografici che “danno corpo” alle problematiche suesposte. Verranno poi evidenziati, attraverso i risultati dell'indagine Censis-Federabitazione, le diverse componenti del disagio abitativo (la solitudine, l'incidenza dei canoni di affitto sul reddito, il livello di soddisfazione per l'immobile di abitazione).

Il capitolo si chiude con una riflessione in merito alla disponibilità degli anziani nei confronti di soluzioni abitative innovative, contraddistinte dall'uso di una “casa propria” pur in un contesto caratterizzato da spazi e servizi collettivi in grado di sopperire a tutti quei disagi che l'età avanzata spesso produce, soprattutto in situazioni di rarefazione dei rapporti familiari.

Questo tipo di proposta, assente in Italia se non in piccoli numeri e a livello quasi sperimentale, incontra opinioni favorevoli di quote non marginali di anziani. Opinioni che, tuttavia, stentano a sedimentarsi in una domanda esplicita come avviene invece per le RSA. Il compito delle istituzioni, al riguardo, dovrebbe essere quello di favorire lo sviluppo di un'offerta residenziale specifica e mirata. Il sistema della cooperazione, se adeguatamente incentivato da una normativa di riferimento molto puntuale, potrebbe risultare il soggetto più adatto per intervenire con proposte progettuali e gestionali adeguate.

### *Gli scenari demografici*

Nella fenomenologia demografica dell'ultimo decennio l'incremento percentuale della popolazione anziana presenta forse l'aspetto più interessante agli occhi degli analisti. Nel 2001 in Italia gli ultrasessantacinquenni hanno superato abbondantemente i 10 milioni di abitanti, corrispondenti al 18,7% della popolazione complessiva. Tra questi, sono circa 1.200.000 coloro che hanno superato la soglia degli 85 anni e che, solo in casi rari, sono del tutto indipendenti.

Questo dato, molto simile nel Centro e nel Nord del Paese, e meno marcato nel Mezzogiorno, segna la differenza tra l'Italia e il resto d'Europa. Nell'UE, infatti, il peso percentuale degli anziani non va oltre il 16,3%.

Anche prendendo in considerazione esclusivamente il segmento degli ottuagenari (la cosiddetta "quarta età"), il dato nazionale supera quello medio europeo (4,1% contro 3,7%).

Negli scenari futuri la popolazione anziana è destinata a crescere ancora con tassi di incremento particolarmente accentuati. Secondo le più aggiornate proiezioni demografiche nel 2025 gli ultrasessantacinquenni saranno quasi 15 milioni e rappresenteranno il 25,8% della popolazione italiana contro il 22,6% di quella europea. In uno scenario di più lungo periodo, proiettato al 2050, la popolazione anziana italiana raggiungerà il 34,3% (quasi 18 milioni), la più elevata in Europa, dove il valore medio viaggerà invece intorno al 28,3% (tab. 7).

**Tab. 7 - La popolazione residente prevista<sup>(1)</sup> per classe di età e per aree geografiche<sup>(2)</sup> - Totale - Anni 2010-2025-2050 (3) (v.a.)**

	65 e oltre		Totale	Totale
	65-84	85 e oltre		
<i>Nord-ovest</i>	2.959.055	477.723	3.436.778	15.323.830
<i>Nord-Est</i>	2.057.615	387.067	2.444.682	10.982.460
<i>Centro</i>	2.153.753	360.638	2.514.391	11.377.110
<i>Sud e Isole</i>	3.275.585	475.581	3.751.166	20.902.470
<b>Italia</b>	<b>10.446.008</b>	<b>1.701.003</b>	<b>12.147.011</b>	<b>58.585.873</b>
<i>Nord-ovest</i>	3.290.028	822.115	4.112.143	14.991.611
<i>Nord-Est</i>	2.391.790	607.386	2.999.176	11.004.198
<i>Centro</i>	2.435.201	547.156	2.982.357	11.258.413
<i>Sud e Isole</i>	3.999.763	751.855	4.751.618	20.267.420
<b>Italia</b>	<b>12.116.774</b>	<b>2.728.508</b>	<b>14.845.282</b>	<b>57.521.628</b>
<i>Nord-ovest</i>	3.583.197	1.235.463	4.818.660	13.549.042
<i>Nord-Est</i>	2.740.184	977.367	3.717.551	10.275.623
<i>Centro</i>	2.720.714	827.357	3.548.071	10.377.840
<i>Sud e Isole</i>	4.490.004	1.237.112	5.727.116	17.687.929
<b>Italia</b>	<b>13.534.101</b>	<b>4.277.296</b>	<b>17.811.397</b>	<b>51.890.448</b>

(1) Ipotesi centrale

(2) La somma dei totali ripartizionali può non coincidere con il totale ripartizionale per effetto di arrotondamenti

(3) Valori al 01-01- dell'anno successivo

Fonte: elaborazione Censis su dati Istat - Previsioni della popolazione residente, Anni 2001-2051

### *Le condizioni abitative degli anziani*

Per ciò che concerne gli anziani (con più di 65 anni di età), nella maggior parte dei casi (49,1%) si tratta di persone che abitano da sole. Per il 37,7% la loro famiglia risulta composta da due persone (una coppia o un genitore con un figlio nella stragrande maggioranza dei casi). Nei restanti casi 13,3%, abbiamo a che fare con nuclei composti da tre o più persone coabitanti.

L'analisi contestuale delle tabelle seguenti consente di tracciare un profilo piuttosto articolato della condizione abitativa degli anziani in Italia.

Innanzitutto gli anziani che vivono in proprietà sono l'82,8%, sostanzialmente in linea con la media generale del Paese (83,6%) (tab. 8).

**Tab. 8 - Le condizioni abitative degli anziani: proprietà e affitto (val. %)**

<i>La casa in cui vive è:</i>	18-29	30-54	55-64	<b>65 e più</b>	Totale
In proprietà o comodato gratuito	79,1	83,0	86,5	<b>82,8</b>	83,6
In affitto o subaffitto	20,9	17,0	13,5	<b>17,2</b>	16,4
Totale	100,0	100,0	100,0	<b>100,0</b>	100,0

Fonte: indagine Censis-Federabitazione, 2004

Circa ¼ degli anziani che vive in affitto paga un canone agevolato a un ente pubblico (Ater, Comune, Stato). Per il resto, escludendo altri enti, società private e cooperative, il 66,2% degli anziani si rivolge al libero mercato. Da notare che questa percentuale è più elevata di quella della media delle famiglie italiane considerate nel loro complesso (62,8%). Questo dato contribuisce a sfatare il luogo comune che vede gli anziani maggiormente presenti in situazioni di affitto per così dire "protette" dalle dinamiche di rapida crescita dei canoni di locazione (tab. 9).

**Tab. 9 - Gli anziani in affitto: ripartizione per tipo di proprietà della casa in locazione (val. %)**

<i>L'abitazione in cui vive appartiene a:</i>	18-29	30-54	55-64	<b>65 e più</b>	Totale
Ex IACP (Ater) Comune, Stato	0,0	18,8	29,5	<b>24,6</b>	21,5
Ente previdenziale	0,0	6,3	6,8	<b>1,5</b>	4,9
Società privata, banche, assicurazioni	11,1	10,2	15,9	<b>4,6</b>	9,8
Cooperativa	0,0	0,0	4,5	<b>3,1</b>	1,6
Singolo proprietario privato	88,9	64,8	43,2	<b>66,2</b>	62,8
Totale	100,0	100,0	100,0	<b>100,0</b>	100,0

Fonte: indagine Censis-Federabitazione, 2004

Se dunque la maggior parte degli anziani è in affitto a prezzi di mercato, può aver senso chiedersi quanto incide il canone di locazione sul reddito familiare netto. Ebbene, il 35,4% degli anziani si colloca nella fascia “oltre il 40%” (a fronte di una media nazionale del 23,2%). Ne discende che, per più di un terzo degli anziani quasi la metà del reddito familiare viene devoluto al pagamento del canone d'affitto (tab. 10). Una situazione che, evidentemente, può essere sostenuta solo:

- attraverso un contingentamento drastico delle altre voci di spesa (ma in questo caso eventuali spese sanitarie impreviste che spesso caratterizzano il segmento anziano alimentano il rischio di non riuscire a far quadrare il bilancio familiare);
- attraverso un sostegno concreto da parte di altri familiari non conviventi;
- attraverso l'utilizzo di quote addizionali di risorse economiche precedentemente accumulate.

**Tab. 10 - Gli anziani in affitto: incidenza del canone d'affitto sul reddito familiare (val. %)**

	18-29	30-54	55-64	<b>65 e più</b>	Totale
Meno del 10%	11,1	7,0	4,5	<b>7,7</b>	6,9
Dal 10% al 20%	0,0	21,1	18,2	<b>10,8</b>	17,1
Dal 21% al 30%	33,3	25,0	15,9	<b>13,8</b>	20,7
Dal 31% al 40%	33,3	12,5	11,4	<b>12,3</b>	13,0
Oltre il 40%	11,1	17,2	25,0	<b>35,4</b>	23,2
Non so	11,1	17,2	25,0	<b>20,6</b>	19,1
Totale	100,0	100,0	100,0	<b>100,0</b>	100,0

Fonte: indagine Censis-Federabitazione, 2004

Una quota consistente di anziani non è per nulla soddisfatto della propria abitazione (5,6%). A questa percentuale, che è superiore al valore medio nazionale (4,2%) occorre aggiungere la quota di anziani che si dichiara “poco soddisfatto” e che vorrebbe comunque cambiare (5,3%). Nel complesso il 10,9% degli anziani manifestano un più o meno marcato desiderio di cambiamento.

I dati illustrati trovano conferma indiretta nelle opinioni delle famiglie che hanno parenti anziani che vivono soli in abitazioni sia di proprietà che in affitto. In generale, più di un quarto delle famiglie denuncia problemi abitativi per i propri parenti anziani. La maggior parte dei problemi viene ricondotta alla tipologia dell’immobile dove abitano, che risulta o poco adatto alle condizioni di vita di un anziano (9,9%), o troppo grande e costoso (9,1%). Al terzo posto, tra le problematiche segnalate, la lontananza dell’abitazione da quella dei familiari che possono fornire assistenza in caso di necessità (7,9%).

I dati presentati fanno supporre che la condizione abitativa media degli anziani in Italia presenti diversi aspetti di criticità. Si tratta di un fenomeno di cui il corpo sociale nel suo insieme presenta ampia consapevolezza. Infatti, a fronte di una domanda che chiedeva di indicare la “forma di disagio abitativo più diffusa in Italia”, la maggior parte delle risposte si concentra sulla modalità “quello degli anziani soli che non riescono a far

fronte ai costi dell'immobile dove risiedono e devono ridurre il loro tenore di vita" (41,9% delle risposte) (tab. 11).

**Tab. 11 - Opinioni sulle forme di disagio abitative più diffuse in Italia (val. %)**

<i>Forma di disagio</i>	Totale
<b>- Quella degli anziani soli che non riescono a far fronte ai costi del loro immobile e devono ridurre il tenore di vita</b>	<b>41,9</b>
- Quella della popolazione immigrata che non ha risorse sufficienti, né aiuti parentali	10,6
- Quella dei giovani che ritardano l'uscita dalla famiglia, non trovando soluzioni abitative	23,3
- Quella delle giovani coppie che spesso non fanno figli per mancanza di spazio	9,6
- Quella di coloro che avrebbero necessità di trasferirsi per lavorare ma rinunciano per i prezzi o i canoni di affitto elevati	6,7
- Quella delle coppie separate, spesso costrette a coabitare per mancanza di alternative	3,7
Nessuna di queste	3,7
Totale	100,0

Fonte: indagine Censis-Federabitazione, 2004

La problematica del disagio abitativo degli anziani, a fronte della crescita demografica del segmento degli ultrasessantacinquenni (saranno quasi 15 milioni nel 2025), corrisponde ad una fenomenologia sociale che, se non governata con politiche adeguate, potrebbe assumere dimensioni da vera e propria emergenza.

Volendo offrire una dimensione numerica al disagio abitativo attuale degli anziani in Italia, occorre considerare congiuntamente i dati statistici di scenario e i dati di indagine rilevati su campioni rappresentativi di famiglie (tab. 12).

Naturalmente il disagio abitativo può assumere diverse configurazioni, in alcuni casi sovrapponibili tra loro, in altri legate ad altre tipologie di disagio. Innanzitutto si possono stimare circa 3 milioni di anziani che vivono soli, e la condizione di solitudine (o isolamento nei casi più gravi) è di per sé fattore di disagio abitativo. Si stimano poi 2.370.000 anziani che sono poco

o per nulla soddisfatti della propria abitazione. In questo caso la problematica in esame assume connotati molto più espliciti.

Ulteriori situazioni di crisi vanno individuate tra le famiglie composte da anziani soli o in coppia (circa 650.000) che vivono in affitto pagando canoni di locazione di mercato, e quindi tendenzialmente elevati.

Non a caso sono circa 350.000 le famiglie di anziani che dichiarano di dover devolvere al pagamento del canone di affitto più del 40% del proprio reddito familiare.

**Tab. 12 - Il rischio abitativo per la componente anziana della popolazione** (*stime su dati Istat e indagini campionarie Censis*)

---

SCENARI DEMOGRAFICI	
- Anziani in Italia (2001)	10.654.531
- Anziani in Italia (stima al 2010)	12.147.011
- Anziani in Italia (stima al 2025)	14.845.282
- Anziani in Italia (stima al 2050)	17.811.397
SITUAZIONI DI POTENZIALE RISCHIO ABITATIVO	
- Anziani che vivono soli	3.000.000
- Anziani poco o per nulla soddisfatti dell'immobile in cui vivono	2.400.000
- Anziani che vivono in affitto a canoni di mercato	650.000
- Anziani che destinano una quota molto elevata del reddito familiare netto (più del 40%) al pagamento di un affitto	350.000

---

Fonte: indagine Censis-Federabitazione, 2004

### *L'atteggiamento degli anziani verso le strutture "protette"*

Il concetto di residenza per anziani si lega tradizionalmente a quello di casa di riposo, intesa come struttura residenziale dove gli anziani non autosufficienti possono disporre di una camera, di alcune tipologie di servizi (soprattutto sanitari) e di spazi comuni (mensa o refettorio, palestra o centro fisioterapico, spazi verdi, ecc.). Si tratta di strutture a cui, nel modello

italiano, le famiglie ricorrono in ultima istanza quando non sono in grado di fornire l'assistenza necessaria a parenti anziani non autonomi.

Ovviamente questo tipo di soluzioni mal si presta per affrontare i problemi degli anziani in buona salute, perfettamente in grado di badare a sé stessi per ciò che concerne le pratiche di vita quotidiana, ma che vivono problematiche di isolamento, di disagio abitativo, o di difficoltà economica strutturale o congiunturale.

Diverso è il caso di edifici specificatamente progettati per il target degli anziani, costituiti da abitazioni dove è possibile mantenere piena autonomia di vita e privacy ma disponendo contemporaneamente di:

- canoni alloggiativi agevolati legati al reddito disponibile;
- un'architettura interna funzionale alle esigenze degli anziani;
- la disponibilità dei principali servizi sanitari e assistenziali;
- luoghi di socialità in loco.

La realizzazione di questo tipo di edifici può offrire una risposta ai fenomeni di disagio descritti nei paragrafi precedenti, e destinati, a fronte degli scenari di incremento della popolazione di età avanzata, a riproporsi a scala sempre più vasta.

A questo riguardo, è interessante rilevare che le opinioni degli anziani autosufficienti in merito alla scelta di vivere in edifici "pensati per loro", sono favorevoli incondizionatamente per il 25,1% del totale (la motivazione è quella di non gravare in alcun modo sulle famiglie), e per un ulteriore 32,5% sono favorevoli in tutte quelle circostanze in cui, di fatto, gli anziani vivono in condizioni di solitudine (tab. 13).

Anche una tale prospettiva indica il ritrovato ruolo che potrà assolvere l'edilizia sociale nei prossimi anni.

**Tab. 13 - Opinioni degli anziani autosufficienti sulla possibilità di vivere in edifici specificamente pensati per loro, per area geografica (val. %)**

<i>Come valuta la possibilità per anziani autosufficienti di vivere in edifici specificatamente progettati per anziani con abitazioni che garantiscono piena autonomia di vita e privacy, ma con un'architettura interna funzionale, la disponibilità dei principali servizi sanitari e assistenziali, luoghi di socialità in loco?</i>	Nord Ovest	Nord Est	Centro	Sud e Isole	Totale
- Non mi piace perché sarebbe un ghetto e preferisco comunque rimanere in un normale palazzo dove convivono famiglie e persone di ogni età	21,5	19,7	38,7	31,2	27,7
- E' una cosa buona unicamente per le persone sole che non possono contare su familiari/ amici/ vicini	42,6	34,4	21,6	29,5	32,5
- E' una buona cosa perché consente di continuare a vivere per conto proprio senza dipendere da altri, nemmeno dai familiari	20,3	32,8	24,8	24,8	25,1
- Altro	15,6	13,1	14,9	14,5	14,7
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis-Salute La Repubblica, 2004