



Osservatorio sull'Abitare Sociale in Italia

Rapporto sull'Abitare Sociale in Italia

4 Novembre 2011

Indice

Premessa	pag. 4
1. Antefatto	pag. 11
2. La domanda: le tendenze prevalenti	pag. 20
3. Il mercato della casa e il reddito delle famiglie italiane: le cause dell'emergenza	pag. 22
3.1. La proprietà e l'affitto	pag. 22
3.2. Le compravendite	pag. 25
3.3. L'indebitamento delle famiglie e i mutui	pag. 26
3.4. Gli sfratti	pag. 31
3.5. Il sistema dei valori dell'affitto: dall'ERP all'edilizia di mercato	pag. 33
4. Le caratteristiche dell'offerta residenziale	pag. 35
4.1. Il patrimonio abitativo ed il suo utilizzo	pag. 35
4.2. L'Edilizia Residenziale Pubblica	pag. 40
4.3. Gli inquilini ERP gestiti da Romeo Gestioni S.p.A. – Milano	pag. 43
4.4. Gli inquilini ERP gestiti da Romeo Gestioni S.p.A. – Roma	pag. 44
4.5. Gli inquilini ERP gestiti da Romeo Gestioni S.p.A. – Napoli	pag. 45
4.6. Il beneficio implicito distribuito agli inquilini ERP	pag. 46
4.7. Il Fondo Sociale per l'Affitto	pag. 47
4.8. L'Edilizia Privata Sociale e il Sistema Integrato dei Fondi	pag. 48

5. Atteggiamenti, aspettative, soddisfazione nei confronti dell'abitare sociale – Indagine quantitativa sulla popolazione italiana residente nelle aree metropolitane	pag. 50
5.1. Obiettivi e metodologia della ricerca	pag. 50
5.2. Keypoints	pag. 51
5.3. Caratteristiche e valutazione della situazione abitativa dei residenti nelle aree metropolitane	pag. 56
5.4. La questione abitativa e l'atteggiamento verso l'edilizia residenziale pubblica	pag. 64
5.5. Gli italiani e l'edilizia residenziale pubblica	pag. 69
5.6. Conoscenza e propensione per l'edilizia sociale gestita da enti non pubblici	pag. 74
6. L'intreccio normativo nell'Edilizia Residenziale Pubblica	pag. 80
7. La gestione dinamica del patrimonio immobiliare pubblico: il caso del Comune di Napoli	pag. 83
8. Alcuni spunti di sintesi	pag. 101
Bibliografia	pag. 114

Questo Rapporto è stato realizzato sotto la supervisione scientifica del Comitato Strategico di Romeo Gestioni S.p.A., composto da Renato Mannheim, Angelo Piazza e Gualtiero Tamburini. Ha coordinato il gruppo di lavoro Daniela Percoco, hanno collaborato: Mario Buffo, Silvia Zoboli, Paola Arrigoni, Gabriella Morena; l'indagine d'opinione è stata realizzata da ISPO

Premessa

L'edilizia residenziale rivolta alle fasce più deboli ha assunto, nel tempo, modalità e forme differenti, andando di volta in volta a coinvolgere diversi attori, di estrazione pubblica e, sempre più spesso, anche privata, con l'obiettivo di intercettare e soddisfare bisogni abitativi in costante evoluzione.

Da una edilizia rivolta essenzialmente alle fasce di popolazione indigenti, l'Edilizia Residenziale Pubblica - che rimane pur sempre la spina dorsale dell'Abitare Sociale - l'intervento pubblico si sta sempre più orientando - anche a causa del venir meno dei fondi GESCAL - verso l'Edilizia Privata Sociale.

Quest'ultima, in estrema sintesi, è rivolta a sopperire al disagio abitativo, di natura sociale ed economico, di fasce di popolazione che, pur non riuscendo ad accedere al mercato libero, non hanno condizioni tali da poter accedere all'ERP.

Chi si trova in tali condizioni intermedie corre il rischio, per locare una casa (o per acquistarla a debito), di dover sostenere un costo superiore al 30% del reddito disponibile, una misura che, secondo una consolidata letteratura, è considerata non sostenibile.

Il rischio abitativo non riguarda infatti solo le aree sociali economicamente più svantaggiate, ma si estende a fasce sempre più ampie della popolazione, fino a coinvolgere le classi medie, dal momento che il divario tra i redditi e le richieste economiche del mercato immobiliare - sia per la compravendita che per la locazione - si è progressivamente ampliato in modo significativo.

Inoltre la recessione in atto ha aggravato il quadro così che la coperta del *welfare* abitativo, nelle diverse forme che assume, lascia scoperte quote tendenzialmente crescenti della popolazione.

L'Osservatorio sull'Abitare Sociale in Italia - OASIt - in tale contesto intende svolgere una attività di monitoraggio e ricerca su condotta, risultati e *performance* delle diverse iniziative pubbliche e private in materia residenziale, dalla tradizionale Edilizia Residenziale Pubblica sino alle nuove iniziative dell'Edilizia Sociale di Mercato, ovvero su di un campo enorme dove si mescolano prassi consolidate con forme operative innovative.

Il taglio del programma di ricerca dell'Osservatorio sull'Abitare Sociale in Italia è quindi orientato principalmente sull'analisi economico-sociale-giuridica delle esperienze in atto piuttosto che sulle politiche, come è previsto per l'attività dell'Osservatorio Nazionale sulla Condizione Abitativa del Ministero delle Infrastrutture voluto dal D. Lgs. 112/98 e costituito in virtù della Legge 431/98.

All'Osservatorio del Ministero delle infrastrutture, infatti, spetta statutariamente il compito di conoscere (garantire una base di conoscenza ampia e mirata e sostenere il mantenimento e la gestione), indirizzare (assicurare agli organi competenti dello Stato e delle Regioni le necessarie conoscenze dei fenomeni abitativi ed orientarne le politiche mirate al miglioramento della condizione abitativa nazionale), analizzare (realizzare le attività di analisi, monitoraggio e valutazione delle politiche abitative pubbliche e dell'andamento della domanda e dell'offerta) e organizzare (consentire alla struttura il raggiungimento degli obiettivi ordinari di gestione tramite il consolidamento dell'organizzazione dei rapporti con gli attori esterni ed il perfezionamento degli strumenti necessari).

Questo in sostanza significa divenire il punto di raccordo delle attività in materia di *housing* sociale che si svolgono a livello locale assumendo sostanzialmente il compito di collettore dei dati raccolti dalla rete di Osservatori regionali ai quali si affiancano numerose iniziative e strutture di monitoraggio a livello sub regionale¹.

OASIt nasce con l'obiettivo di dare un contributo di conoscenza ed informazione al miglioramento della gestione dell'offerta abitativa nelle diverse forme che essa assume e questo facendo informazione e comunicazione istituzionale, oltre che promozione, su di un segmento fondamentale del *welfare* di un Paese avanzato, realizzando una analisi permanente delle variegata esperienze che vanno sotto la denominazione di Abitare Sociale (secondo l'ampia definizione dell'Art.1 del D.M. Infrastrutture del 22 aprile 2008).

OASIt fa leva sulla possibilità di valorizzare un *asset* unico nel panorama delle società di *property* o di *facility management*, ovvero l'esperienza ventennale di Romeo Gestioni S.P.A. – che svolge il ruolo di promotore e sponsor di OASIt - nella gestione di patrimoni di edilizia residenziale sociale.

¹ Si pensi alle Agenzie per l'abitare sociale, strutture già operative in alcuni contesti locali (Toscana, Liguria, Emilia-Romagna, Puglia, ecc.) nate non solo per facilitare la locazione ma anche l'acquisto della prima casa fornendo strumenti pubblici di garanzia a sostegno dei rapporti contrattuali.

Osservatori regionali e anagrafe dell'utenza

Regioni	Osservatorio regionale denominazione	Osservatorio regionale Riferimenti regionali	Anagrafe patrimonio e utenza Riferimenti normativi regionali
Piemonte	Osservatorio regionale della condizione abitativa	Delibera Consiglio Regionale n. 442 – 14210 del 30/09/1997	Art. 90 della l.r. 44/2000
Lombardia	Osservatorio regionale sulla condizione abitativa	DGR 8701/2001	Art. 4 r.r.1/2004 in attuazione
Veneto	Osservatorio regionale sulla casa	l.r. 10/1995	Art. 66 l.r. 11/2001
Provincia Bolzano	Osservatorio casa del comune di Bolzano dal 2000		Art. 11 c. 3 e art. 105 l.p. 13/1998 Archivio inform utenza presso IPES e comune BZ
Provincia Trento	Sistema informativo per le politiche abitative	Art. 3 l.p. 21/1992	Art. 3 l.p. 21/92 Sistema informativo per le politiche abitative
Friuli Venezia Giulia			
Liguria	Osservatorio del sistema abitativo	l.r. 35/1984 (abrogata da l.r. 9/1998)	Art. 20 l.r. 9/1998 ARRED SPA
Emilia Romagna	Osservatorio regionale del sistema abitativo	L.R. 24/2001	Art. 17 l.r. 24/2001 non attuato
Toscana	Consulta casa	Delibera Consiglio regionale 109/2002	l.r. 77/1998 art. 4
Marche	Osservatorio regionale della condizione abitativa	l.r. 10/1999	Art. 55 l.r. 44/97: in corso di formazione. Art. 9 l.r. 36/2005
Lazio	Osservatorio regionale sulla condizione abitativa nel Lazio	l.r. 12/1999	l.r. 12/99 art. 17 Reg. C.R. 20/09/00, n. 2, ratificato ex art. 20, c. 15, l.r. 2/04 con reg. 1/05; l.r. 10/01
Molise	Osservatorio regionale sulla condizione abitativa	l.r. 17/2006	l.r. 17/2006
Campania	Osservatorio regionale sulla casa	l.r. 18/1997	Art. 22 l.r. 18/1997 non attuato
Puglia	Osservatorio della condizione abitativa	l.r. 20/2005	l.r. 12/84 Formazione e gestione di un sistema informat. nel settore e.r.p.
Basilicata	Osservatorio sulla condizione abitativa	l.r. 7/1999	Progr. ERP sovvenz 2004 anagrafe utenza. Non attuato
Sicilia	Non istituito		
Sardegna	Osservatorio economico	Art. 41, comma 7, l.r. 7/2005	l.r. 7/2005, art. 5 comma 18 non attuato

Fonte: Deliberazione Corte dei Conti n. 10/2007

Oggi, infatti, la Romeo Gestioni S.P.A. possiede un *data base* unico in materia che sarà messo a sistema con i dati e le informazioni provenienti dalle diverse fonti pubbliche e private oltre che con le conoscenze provenienti da indagini *ad hoc* realizzate da *OASIt*.

OASIt si propone anche come uno strumento di raccolta e di monitoraggio degli atteggiamenti, delle esigenze e del livello di informazione della popolazione italiana in materia di edilizia sociale. L'attività dell'Osservatorio prevede, infatti, la realizzazione di una serie di rilevazioni, al fine di indagare i diversi aspetti di un tema così vasto.

Il perimetro degli interessi e gli obiettivi dell'Osservatorio

- *Edilizia con sostegno Pubblico*: il principale riferimento normativo che disciplina l'ERP ed è la l. 167/62, riformata con la legge 865/71. Essa riguarda il patrimonio immobiliare realizzato a carico dello Stato e/o di altri enti pubblici con alloggi da assegnare in locazione (anche con patto di riscatto) a canoni contenuti (anche simbolici) ai cittadini meno abbienti. Il patrimonio abitativo dell'ERP - di proprietà di IACP, delle agenzie territoriali per la Casa, degli enti locali (Comuni, Province, Regioni) - ammonterebbe complessivamente a 764.000 unità cui vanno aggiunte quelle gestite da operatori privati, per un totale stimato nell'ordine di 900 mila, rappresentando quasi il 20% delle abitazioni in affitto. Successivamente, il decreto legge n. 112/1998 ha attribuito l'intero settore alle competenze delle Regioni. Allo Stato sono state mantenute le funzioni di indirizzo generale e la definizione dei criteri per favorire l'accesso al mercato delle locazioni e agli interventi concernenti il sostegno finanziario al reddito.

Le diverse leggi regionali disciplinano l'intervento pubblico nel settore abitativo e specificano i requisiti per accedere all'ERP, i criteri generali per la determinazione dei canoni e l'aggiornamento dei limiti di reddito per l'assegnazione e la permanenza negli alloggi ERP. Le Regioni hanno poi trasferito ai comuni la proprietà di tutti gli alloggi di edilizia pubblica e gli IACP, trasformati in agenzie territoriali per la casa, hanno il compito di gestire gli alloggi di proprietà comunale. Da ricordare a questo proposito il Piano Nazionale di Edilizia Abitativa (DPCM 16/07/2009) al cui interno è previsto il Piano Straordinario di Edilizia Residenziale Pubblica del 18 dicembre 2007 che prevedeva lo stanziamento di circa 200 milioni di euro da distribuire alle regioni per quei programmi caratterizzati da immediata fattibilità e massima priorità nei comuni con elevata domanda di alloggi sociali.

Nell'ambito dell'Edilizia con sostegno Pubblico si individuano, inoltre:

- o l'Edilizia Agevolata, che prevede un finanziamento pubblico che può arrivare ad un massimo del 50%. Gli operatori coinvolti sono gli IACP/Aziende casa, le cooperative, le imprese private e le Fondazioni. L'Edilizia Agevolata prevede la locazione o la vendita di alloggi a prezzi convenzionati con il comune (inferiori a quelli di mercato).

- L'Edilizia Convenzionata che prevede la concessione a 99 anni delle aree e una riduzione degli oneri di urbanizzazione. Gli operatori coinvolti sono le imprese private. Gli alloggi vengono venduti o locati a valori convenzionati con il Comune.

- Fondo Sociale per l'affitto: il fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione è stato costituito dalla legge 431/1998 e rappresenta il principale strumento previsto dalla normativa nazionale in materia di agevolazioni alle locazioni. Esso infatti prevede la concessione di contributi integrativi per il pagamento dei canoni di locazione a favore dei conduttori appartenenti alle fasce di reddito più basse (i requisiti minimi sono individuati dal DM 07/06/1999). La dotazione del fondo viene quantificata ogni anno a livello nazionale, mentre le singole Regioni ed i Comuni possono mettere a disposizione ulteriori risorse. L'elevato numero di richieste (in costante aumento), a fronte dell'esiguità dei fondi disponibili, ha determinato una riduzione del contributo percepito da ogni famiglia.

- Affitto a canone concordato (legge 431/98): la legge 431/98 e le successive modifiche ed integrazioni hanno riformato il mercato delle locazioni in Italia. Fra i diversi ambiti inerenti la materia, si è decretata la fissazione dei criteri generali per la stipula dei contratti agevolati, ovvero quei contratti che, in alternativa ai contratti liberi, devono rispettare i criteri definiti in sede nazionale e recepiti in accordi a livello locale. L'obiettivo primario del canone concordato è quello di rendere maggiormente sostenibile l'affitto per gli inquilini, prevedendo agevolazioni fiscali per i proprietari.

- Edilizia Privata Sociale (EPS): la necessità di definire il settore dell'Edilizia Privata Sociale origina dalla disciplina comunitaria. Essendo l'edilizia un settore produttivo, affinché possa usufruire di sovvenzioni pubbliche con finalità sociali, è necessario che venga delimitato il campo dell'edilizia residenziale sociale. Il Cecodhas (Comitato europeo di coordinamento per l'edilizia sociale) propose alla Commissione Europea una definizione di *social housing* secondo la quale esso si configura come l'insieme di attività utili a fornire alloggi adeguati a coloro che hanno difficoltà a soddisfare, alle condizioni di mercato, il proprio bisogno abitativo perché incapaci di ottenere credito o perché colpiti da problematiche particolari. In Europa sono presenti numerosi approcci differenti pur partendo dalla stessa definizione comunitaria.

In Italia, al fine di ottemperare a quanto previsto in materia di aiuti di Stato a favore degli alloggi sociali, si definisce l'alloggio sociale (con il DM 22 aprile 2008), con le caratteristiche ed i requisiti per accedervi.

In estrema sintesi, l'Edilizia Sociale consiste nello sviluppo e gestione immobiliare di alloggi e servizi rivolti a coloro che hanno difficoltà a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, con l'obiettivo di creare un'offerta abitativa sostenibile, principalmente in locazione per un periodo di tempo medio-lungo.

I potenziali utenti dell'EPS non sono più, quindi, le famiglie a basso reddito *tout court*, bensì famiglie ed anziani con redditi medio-bassi, nuclei monoreddito, giovani coppie, immigrati, studenti fuori sede, pendolari e persone con contratti di lavoro temporanei.

Gli operatori coinvolgibili non si limitano più esclusivamente al settore pubblico (Stato, enti locali, IACP/Aziende per la casa), ma si allargano sempre più al settore privato, da cui anche la dizione Edilizia Sociale di Mercato, vedendo coinvolte Fondazioni, mondo cooperativo, ONLUS, società di sviluppo immobiliare con finalità etico-sociali.

In sostanza, con l'introduzione dell'EPS si passa da un'edilizia a natura prevalentemente pubblica con alloggi ad affitto a canone sociale e quartieri ERP, ad una che prevede anche il ricorso a capitale privato, che si può inserire all'interno di trasformazioni con differente mix di destinazioni d'uso e mirata ad un diverso *target* di utenti.

Ne deriva che l'obiettivo dell'EPS, rispetto alle tradizionali politiche abitative, è la volontà di fornire soluzioni abitative (non solo case) a coloro che, sia per ragioni economiche per l'assenza di un'offerta adeguata, non riescono a soddisfare il proprio bisogno sul mercato. Tra i suoi obiettivi si possono citare:

- il miglioramento dello stock edilizio esistente, l'integrazione, il recupero e la riqualificazione urbana
- la promozione del mix e della coesione sociale
- il contenimento dei consumi energetici
- la fornitura di servizi a particolari gruppi sociali
- la gestione della partecipazione locale

In questo contesto si inserisce il Piano Nazionale di edilizia abitativa lanciato con il DPCM del 16/07/2009 con la finalità di garantire, su tutto il territorio nazionale, i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana.

Le modalità e gli strumenti finanziari ed operativi messi a disposizione sono molteplici, *in primis* i fondi immobiliari ed il *project financing*.

Fortemente innovativo, in particolare, il Sistema Integrato di Fondi Immobiliari (SIFI) che opera promuovendo lo sviluppo di una rete di fondi, o di altri strumenti finanziari, volti a incrementare la dotazione di alloggi sociali sul territorio nazionale.

Al momento sono 12 le delibere preliminari della Cassa Depositi Investimenti Sgr (società di gestione costituita per gestire i fondi immobiliari di edilizia sociale co-finanziati dalla Cassa Depositi e Prestiti) per complessivi 430 milioni di euro circa, di cui 50 milioni già assegnati in via definitiva.

Per facilitare i promotori/investitori delle iniziative di ERS nell'accesso al finanziamento da parte della CDP, quest'ultima ha pubblicato un "vademecum" giunto alla sua seconda edizione².

²L'Edilizia Privata Sociale, Vademecum n.2 di CDP SGR, Edilizia e Territorio, Il Sole24Ore, n.21, maggio-giugno 2011.

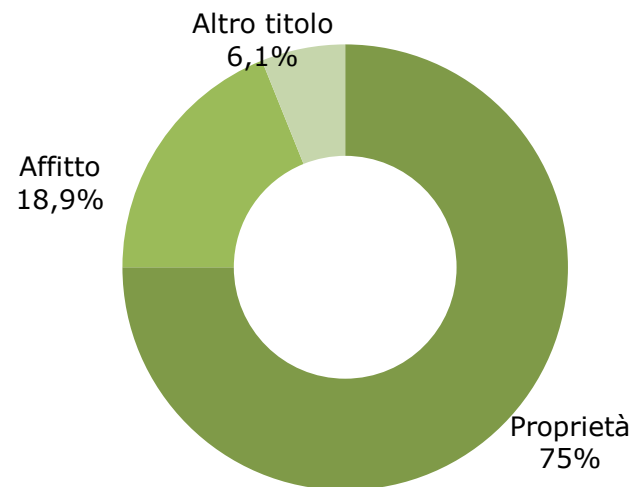
1. Antefatto

Nel corso dell'ultimo ventennio, contrassegnato al suo interno dal decennio 1998-2007 di forte aumento dei prezzi delle case, assistiamo contemporaneamente - e questo accade nella maggior parte dei paesi - all'aumento della percentuale delle famiglie proprietarie dell'abitazione.

Peraltro l'obiettivo della diffusione della proprietà dell'abitazione è stato anche posto esplicitamente alla base delle scelte di politica economica di quegli anni, negli USA e in Gran Bretagna, dove è stata teorizzata come una delle principali leve per la costruzione dell'*ownership society* e per la crescita dell'economia attraverso il moltiplicatore delle costruzioni.

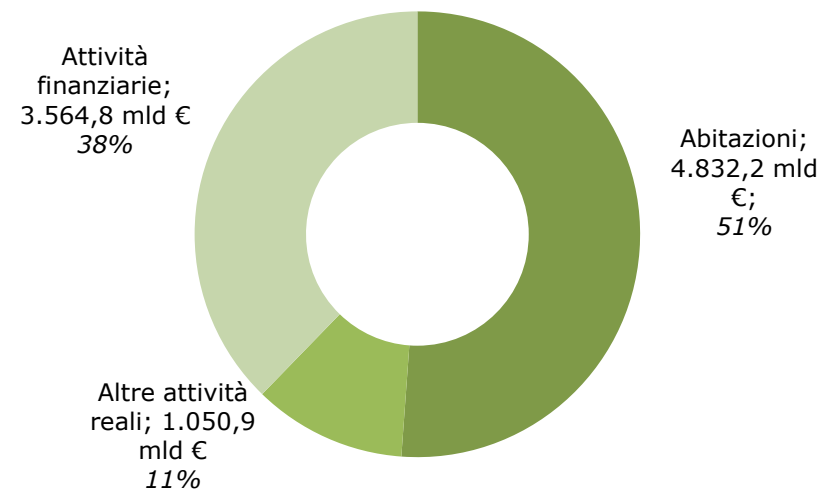
Le statistiche peraltro ci dicono che ovunque, nella composizione della ricchezza delle famiglie, la casa occupa la parte più rilevante.

Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione - 2008



Fonte: ISTAT stime su EU-SILC

La ricchezza delle famiglie italiane 2009



Fonte: Banca d'Italia

In Italia, inoltre, la percentuale di proprietari è, non da ora, fra le più alte al mondo.

Nelle diverse indagini condotte per capire le motivazioni che spingono le famiglie verso l'acquisto della casa viene regolarmente messa in luce, come quella preminente, la motivazione della "sicurezza".

La casa in proprietà risponde quindi al bisogno di sicurezza delle famiglie: sicurezza non solo economica – una assicurazione che in qualche modo integra il *welfare* – ma anche quella di non dover essere costretti a lasciare la casa dove si abita senza la sicurezza di poterne trovare una equivalente a cui accedere a un costo abbordabile.

In Italia oggi la distribuzione fra proprietari e inquilini è grosso modo rappresentata da un rapporto di quattro a uno; ogni quattro famiglie proprietarie della abitazione principale una è in affitto.

Nella maggior parte dei casi, poi, le abitazioni in affitto, salvo le circa 900 mila di proprietà pubblica, sono a loro volta di proprietà familiare mentre la componente di proprietà degli investitori istituzionali si è andata via via assottigliando.

D'altro canto la lunga fase di crescita del numero delle famiglie proprietarie è stata possibile, sia grazie all'aumento dell'offerta di nuove abitazioni, sia grazie alla vendita, prevalentemente rivolta agli inquilini, delle abitazioni di proprietà di soggetti come enti previdenziali, casse di previdenza, fondi pensione, assicurazioni, banche, ecc.

Questi ultimi, come investitori istituzionali, per molti anni avevano allocato parte considerevole delle loro risorse in edifici residenziali per la locazione ma, a partire dagli anni '90, avviano politiche di dismissioni, anche attraverso tecniche di cartolarizzazione, come nel caso degli enti previdenziali pubblici, in quanto la redditività dell'investimento di tipo residenziale era andata progressivamente riducendosi mentre, per contro, si stavano creando condizioni economico-finanziarie favorevoli all'acquisto da parte degli inquilini.

Per il proprietario istituzionale la casa locata ad equo canone produceva un reddito modesto e non correlato all'andamento del costo della vita, mentre i costi di gestione lievitavano con l'inflazione, inoltre il valore di una abitazione locata era anche penalizzato dal vincolo costituito dalla presenza dell'inquilino stesso, tant'è che sul mercato il prezzo di una abitazione "occupata" era normalmente ridotto, rispetto a quello di una abitazione "libera" di circa il 30%³.

Ma, è a partire dalla seconda metà degli anni '80, con la discesa dei tassi di interesse, frutto di quelle politiche monetarie espansive che mostreranno i loro limiti con la crisi innescata dai *subprime* americani nel 2007, che diviene nettamente conveniente la trasformazione del canone di locazione in una rata di mutuo.

³ Questa percentuale ricavata dal mercato nel corso degli anni '90, nonostante che successivamente sia calata per effetto del progressivo esaurirsi dell'equo canone sino a valori normalmente compresi fra il 20% ed il 25%, è stata consolidata, prima nella normativa che presiede alla vendita di abitazioni di proprietà degli enti previdenziali pubblici e in generale degli altri soggetti pubblici, poi nella prassi di soggetti privati come le Casse di Previdenza o le Compagnie di Assicurazione.

In tal modo, pagando, anziché l'affitto, il mutuo, l'inquilino tipo accede alla proprietà e la sua scelta viene premiata dato che la pressione della domanda, che così si viene ad attivare, è a sua volta causa dell'aumento dei valori delle case.

I grandi proprietari escono allora dal mercato della casa in locazione preferendo concentrarsi sull'investimento immobiliare⁴ in uffici, centri commerciali, hotel, logistica, ecc., insomma nei settori degli immobili destinati alle attività economiche dove i rendimenti lordi sono più elevati e le spese di gestione più contenute.

Tuttavia, la diffusione della casa in proprietà diretta delle famiglie residenti, se da un lato costituisce un importante modo di accrescimento della ricchezza familiare e di stimolo al risparmio, da accumulare per effettuare l'acquisto stesso, dall'altro non è scevra da qualche problema.

Non solo perché, come abbiamo sperimentato dopo il 2007, la componente dei consumi sostenuta dall'effetto ricchezza, ovvero dall'aumento dei prezzi delle case che permette, attraverso l'indebitamento garantito dal maggior valore immobiliare, di finanziare i consumi correnti, è un meccanismo pericoloso, dato che, al contrario, quando i valori degli immobili scendono, si viene a determinare (è quanto è successo soprattutto negli USA dove tale meccanismo è stato più spinto) una opposta contrazione della capacità di spesa - probabile concausa rilevante della depressione attuale - ma, anche perché, la proprietà della casa costituisce un freno alla mobilità delle famiglie e quindi alla flessibilità delle imprese e dell'intero sistema economico.

Inoltre, la proprietà individuale della casa, specie nelle città dove l'abitazione è solitamente inserita in un edificio condominiale, non favorisce la gestione edilizia professionale e neppure, a causa del frazionamento della proprietà, la possibilità di effettuare significativi interventi di rigenerazione urbanistica.

La gestione edilizia professionale, infatti, può essere realizzata solo da soggetti specializzati che, in quanto tali, possono godere delle economie di scala associate alla numerosità delle unità immobiliari gestite.

E' possibile solo con una proprietà unitaria dell'intero edificio o di più edifici effettuare correttamente la manutenzione programmata o la manutenzione preventiva, raggiungendo livelli di efficienza altrimenti impensabili, senza considerare l'impossibilità vera e propria di effettuare interventi di manutenzione straordinaria efficaci in contesti condominiali dove magari le singole unità immobiliari sono state oggetto, in modo differenziato, di interventi di riqualificazione e ristrutturazione che, peraltro, possono comportare anche evidenti problemi di sicurezza per l'intero edificio.

⁴ La decisione di uscire dall'investimento in immobili caratterizza questa fase ed è dettata da un'altra forza strutturale, quella della specializzazione che impone di concentrare gli investimenti nelle attività *core* dell'organizzazione e quindi di liquidare l'investimento in immobili per ottenere risorse da destinare all'attività caratteristica. Ovviamente, perché a livello macroeconomico questo si possa fare è necessario che si sviluppino contemporaneamente una classe di investitori istituzionali immobiliari, condizione, questa, tutt'altro che verificatasi, almeno in misura adeguata, in Italia.

E' poi evidente che, anche sulla scala urbanistica, ovvero nel caso si volesse intervenire per riqualificare una area vasta, una porzione di città, la diffusione della proprietà individuale costituisce un ostacolo pressoché insormontabile alla realizzazione di qualsivoglia progetto di significativa riqualificazione dell'intero edificio.

In pratica, peraltro, sovente, anche la proprietà unitaria di per sé non assicura elevati livelli di efficienza.

Basti guardare alle proprietà pubbliche⁵ dove - è la storia, ad esempio, degli investimenti degli enti previdenziali pubblici - in non marginali casi gli acquisti di edifici residenziali sono stati fatti a prezzi alti, le vendite a prezzi bassi, le manutenzioni a costi esorbitanti, le locazioni a canoni irrisori, salvo quelle passive.

Vicende non dissimili hanno contraddistinto, con poche eccezioni, anche le gestioni delle abitazioni dell'edilizia economica e popolare dove, come ogni anno avvertono le Relazioni della Corte dei Conti⁶, i risultati sono tutt'altro che lusinghieri sotto i vari profili che attengono nell'insieme le problematiche, a fronte di grandi complessità va detto, nel perseguimento della loro missione.

Infatti, le cause di tutto ciò sono complesse e certamente non solo riconducibili a responsabilità gestionali ma, anche, a cause regolamentari e normative che di fatto vulnerano l'attuazione di efficaci politiche gestionali dell'edilizia residenziale pubblica e sociale.

Questioni endemiche all'ERP come l'abusivismo, la morosità o la corretta individuazione dei requisiti soggettivi si intrecciano con le complessità dei contenziosi, degli sfratti, delle manutenzioni, delle valorizzazioni e delle cessioni che nell'ambito di un quadro operativo di diritto pubblico assumono una valenza particolarmente accentuata.

In tale contesto la Corte dei Conti rileva un interessante cambiamento strutturale delle gestioni notando che *"... si assiste a forme di progressivo ritiro degli strumenti giuridici tradizionali normativi e regolamentari ed alla loro sostituzione con strumenti più flessibili e duttili tipici della disciplina privatistica (convenzioni, contratti) cui vengono affidati compiti fondamentali, che vanno dall'individuazione dei soggetti operativi, all'attribuzione e conferimento di compiti da svolgere, nonché alla previsione*

⁵ E' da pochi anni, peraltro, che anche nel settore non residenziale privato ci si pone in termini industriali il problema dell'efficiente gestione degli immobili. Si sono così andate diffondendo, specie nelle grandi organizzazioni a rete pubbliche e private (Telecom, Poste, Enel, Fiat, solo per citare pochi ma significativi esempi) le *best practice* di derivazione anglosassone attente al *property e building management* piuttosto che allo *space planning* e tutte volte a ottimizzare il capitale investito in immobili strumentali. Oggi tale prospettiva si va estendendo anche ai patrimoni residenziali.

⁶ Per una ampia disamina delle gestioni dell'ERP si veda: Corte dei Conti, Sezione delle Autonomie, Relazione sulla gestione dell'Edilizia Residenziale Pubblica, n. 10/2007.

delle modalità utilizzabili ...(...)....alla ricerca di modelli nuovi improntati ad una attenzione diversa ed effettiva verso forme di gestione che dovrebbero rivelarsi più efficienti ed economiche...⁷.

La casa, peraltro, come ha espressivamente osservato un maestro dell'economia come John Kenneth Galbraith, è forse il più eclatante caso di fallimento del mercato capitalistico che è riuscito nell'intento di produrre, a costi decrescenti, cibo e beni di consumo in abbondanza, ma che, nel caso delle abitazioni, non è stato in grado, in nessun paese del mondo, di realizzare case in abbondanza e a basso prezzo⁸.

Perché i prezzi e i canoni di locazione, il ché è lo stesso, possano ridursi è la sfida che oggi viene raccolta dall'Edilizia Sociale di Mercato, laddove si propone di intervenire su tutte le componenti del valore che per gli immobili sono ascrivibili, in termini generali, a tre principali categorie, la cui incidenza è pressoché simile: il prezzo del terreno, il costo di costruzione e le imposte.

Per il prezzo del terreno, al netto delle politiche urbanistiche ed edilizie, una drastica riduzione di costo può essere ottenuta principalmente con la sua messa a disposizione del sostegno delle finalità sociali dell'Edilizia Privata di Mercato da parte pubblica.

I terreni demaniali, pubblici, in generale, ma anche privati, come nel caso di grandi aree industriali dismesse, presenti sovente in modo consistente nelle grandi città dove i fabbisogni sono più forti, potrebbero costituire una significativa risposta a cui si potrebbe aggiungere quella dei terreni a *standard* che, secondo recenti ricerche, ed in virtù delle disposizioni legislative che ne consentono l'utilizzo per l'edilizia sociale (considerata essa stessa *standard* urbanistico) sono, specie nelle grandi città, numerosi ed inutilizzati⁹.

Quanto al costo di costruzione, esso può essere contenuto là dove il processo produttivo possa industrializzarsi grazie alle economie di scala e quindi favorendo la concentrazione della produzione in interventi di ampia dimensione unitaria, mentre, infine, per le imposte, in particolare quelle locali legate ai processi di valorizzazione edilizia ed urbanistica, è evidente come il loro ammontare rientri nella discrezionalità e possibilità del settore pubblico.

⁷ Corte dei Conti (2007).

⁸ J.K. Galbraith, *Cose Viste, Viaggio attraverso un secolo di economia*, Rizzoli, Milano, 1995.

⁹ Si veda al proposito la Ricerca condotta dal Censis per Assoimmobiliare sulle *Dotazioni di aree a standard nelle principali città italiane*, Dattiloscritto, Roma, 2007.

L'elevato costo degli alloggi è il maggior ostacolo alla copertura sociale del fabbisogno di abitazioni che costituisce ovunque, pertanto, un problema di difficile soluzione e per il quale – lo mostrano le diverse esperienze internazionali – non è il caso di affidarsi ad una sola ricetta, bensì a un mix di modalità di intervento da modulare opportunamente¹⁰.

Posto che la casa in proprietà è una comprensibile aspirazione della maggior parte delle famiglie è evidente che, almeno per la fascia sociale meno abbiente, essa non è perseguibile.

Peraltro, una ampia offerta di abitazioni in locazione è il requisito indispensabile per poter contare su un certo grado di mobilità delle famiglie.

Storicamente l'area della proprietà è stata ulteriormente estesa con l'offerta, a condizioni particolarmente favorevoli, con i meccanismi dell'edilizia agevolata e convenzionata, soprattutto da parte di cooperative di inquilini – e su questo numerosi sono gli esempi – oppure, come testimoniano sporadici casi nel nostro paese, attraverso l'autocostruzione, una modalità questa particolarmente diffusa nel Nord Europa ma ancora poco praticata in Italia.

Anche l'ingegneria finanziaria può porsi al servizio della diffusione della proprietà, come ha peraltro fatto in questi anni con una varietà di formule di finanziamento, incluse quelle costituite dal così detto acquisto "a riscatto", adatte a soddisfare le più diverse esigenze della domanda.

Dove però occorre particolarmente innovare è nella ricerca di strumenti che consentano di ampliare strutturalmente il mercato della locazione al fine di soddisfare anche le molteplici esigenze di questo tipo di domanda, una domanda che non è solo sociale.

Per quella sociale, che a volte non è in grado di esprimere alcuna solvibilità rispetto al canone di locazione, per quanto basso esso sia, non si sfugge alla necessità dell'intervento pubblico nel sostenimento delle spese di alloggio.

Come mostrano i dati dell'edilizia residenziale pubblica, per certe fasce di inquilinato, infatti, il canone di locazione è nullo e il rendimento della gestione è negativo, dato che l'inquilino può non essere neppure in grado di pagare le spese di manutenzione ordinaria.

Ma, una volta attivati i non banali meccanismi capaci di individuare le famiglie bisognose d'aiuto¹¹ e di modulare gli interventi in rapporto alle reali esigenze, si tratterà "semplicemente" di stabilire l'ampiezza e lo spessore della coperta sociale e di utilizzarla casi concreti.

¹⁰ Il *fine tuning* edilizio e sociale può basarsi allora su mix di abitazioni in locazione di proprietà pubblica (del tipo ERP), combinate con abitazioni sociali realizzate da Fondi immobiliari etici, promosse da soggetti come Università, Fondazioni, Assicurazioni, società Immobiliari, piuttosto che da cooperative di abitanti e agevolate con capitali etici, fondi pubblici, moneta urbanistica, ecc.

Le formule a disposizione sono numerose e sono state profondamente innovate negli ultimi anni, in particolare dopo la ritirata dello Stato sancita dall'Art. 63 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n.112 e l'attribuzione alle Regioni di tutte le competenze in materia di edilizia pubblico-sociale.

Seguendo la tassonomia proposta recentemente dall'Agenzia del Demanio¹², accanto all'edilizia residenziale pubblica, costituita tradizionalmente da quella "sovvenzionata" ovvero a totale carico pubblico, abbiamo l'"edilizia residenziale sociale" dove il pubblico interviene in modi diversi e tutti finalizzati a ridurre il prezzo e/o il canone di locazione delle abitazioni, che include quella "agevolata", "convenzionata" e altre forme di partenariato pubblico-privato oltre a quella, più recente, innovativa e promettente, ovvero quella "sociale di mercato".

Quest'ultima è stata prevista in attuazione del "Piano Casa" (Art. 11 D.L. 122/1998) con la costituzione di un Sistema Integrato di Fondi Immobiliari (SIF) basato sostanzialmente sulla promozione – grazie a circa 2 miliardi di Euro di finanziamenti "etici" provenienti prevalentemente da CDP, ma anche dallo Stato, per 140 milioni di Euro, oltre che da Banche, Assicurazioni e Casse di Previdenza - a livello locale di Fondi Immobiliari votati ad offrire abitazioni a canone di locazione moderato (e a riscatto) e destinate alle famiglie non "abbastanza povere" per accedere all'edilizia sovvenzionata e neppure "abbastanza ricche" per accedere all'edilizia di mercato.

C'è poi un'area, quella della locazione privata, dove in particolare con la legge 431/98 si sono previsti incentivi fiscali legati alla territorializzazione dei canoni di locazione concordati a livello locale così da contribuire alla riduzione, attraverso l'azione dell'incentivo fiscale, del canone di mercato.

Abbiamo quindi un *continuum* dall'offerta di abitazioni a totale carico pubblico sino a quelle offerte a condizioni "di mercato libero" per le quali, tuttavia, il quadro normativo urbanistico, edilizio, fiscale, ecc. non è indifferente.

¹¹ Oggi nelle diverse realtà locali dalle Regioni è adottata una variegata gamma di definizioni e livelli soggettivi per definire la soglia di accesso a condizioni di favore all'abitazione; essi si regolano di norma su livelli che (Federcasa, 2007) considerano il reddito ISE o ISEE ma anche quello IRPEF con sperequazioni che vanno dalla soglia più bassa degli 11.466 Euro della Sardegna a quella più alta dei 24.645 Euro del Piemonte e con differenze, rispetto al livello medio di reddito regionale da Regione a Regione enormi, così che, ad esempio, mentre il limite di accesso per una famiglia tipo della Sardegna è del 38% inferiore al reddito medio regionale, in Piemonte esso supera la media del 40%, con una conseguente evidente sperequazione.

¹² Si veda: Agenzia del Demanio, *Edilizia residenziale pubblica e sociale – temi a confronto. Dossier monografico*, Congiuntura immobiliare, Roma, ottobre, 2011.

Appare evidente, in altri termini, che la ri-creazione delle condizioni perché i vecchi e i nuovi investitori istituzionali investano in abitazioni per la locazione è un punto essenziale di una moderna politica della casa¹³.

Oggi, anche in Italia, disponiamo di strumenti di gestione e attrazione del risparmio analoghi a quelli presenti in altri paesi sviluppati come i Fondi immobiliari o le Società di Investimento Immobiliare Quotate (SIIQ) e a tali strumenti, concepiti propriamente per gestire patrimoni immobiliari per la locazione di lungo periodo, occorrerà fare ricorso in materia di rilancio dell'investimento istituzionale in abitazioni per la locazione.

Aspetti come la regolamentazione dei contratti di locazione o la fiscalità sono certamente decisivi e imprescindibili, ma questi vanno calati in un insieme più vasto di iniziative che rimettano la locazione al centro delle politiche per la casa riequilibrando una struttura immobiliare che oggi appare eccessivamente sbilanciata sulla casa in proprietà.

E' un dato di fatto che oggi l'industria italiana dei fondi immobiliari non gestisce fondi immobiliari con abitazione per la locazione, per cui si tratta di capire quali modifiche normative sia necessario apportare per convincere gli investitori a tornare in questo segmento.

Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione (2008)

Proprietà	18.678.782
Affitto	4.707.053
Altro titolo	1.519.208
Totale famiglie	24.905.042

Fonte: Elaborazioni su dati EU-Silc e Istat

Abitazioni occupate per titolo di godimento (2001)

Proprietà	15.453.656
Affitto	4.327.618
Altro titolo	1.872.014
Totale abitazioni occupate	21.653.288

Fonte: ISTAT

¹³ In materia occorre tenere conto del quadro europeo che appare in evoluzione con la Comunicazione della Commissione Europea sui servizi di interesse economico generale del 16 settembre 2011 (che serve da quadro al dibattito sugli aiuti di stato all'edilizia sociale) e su cui è attesa la decisione finale della Commissione europea a fine gennaio 2012.

Abitazioni occupate da persone residenti in edifici ad uso abitativo per titolo di godimento e figura giuridica del proprietario (2001)

FIGURA GIURIDICA DEL PROPRIETARIO	Titolo di godimento			Totale
	Proprietà	Affitto	Altro titolo	
Persona fisica	15.226.050	2.945.897	1.680.988	19.852.935
Impresa o società	45.054	210.410	49.502	304.966
Cooperativa edilizia	74.053	42.919	4.322	121.294
Stato, Regione, Provincia, Comune	13.721	235.340	36.096	285.157
Ente previdenziale	4.041	103.718	3.282	111.041
IACP o Azienda per il Territorio	53.504	663.164	21.548	738.216
Altro	30.343	121.296	70.097	221.736
Totale	15.446.766	4.322.744	1.865.835	21.635.345

Fonte: ISTAT

2. La domanda: le tendenze prevalenti

	Popolazione in Italia		
	2001	2005	2010
Popolazione	56.995.774	58.751.711	60.340.068
Stranieri	1.356.590	2.402.157	4.235.059
Incidenza %	2,38%	4,09%	7,02%
Numero famiglie	21.810.676	23.600.370	24.905.042
Dimensione media	2,61	2,49	2,42

Fonte: Istat

- Le più recenti stime indicano a inizio 2011 un numero di abitanti pari a 60,623 milioni e un numero di famiglie di 25,175 milioni (di cui 1,64 milioni con capofamiglia straniero).
- La popolazione italiana è cresciuta tra il 2001 e il 2010 di circa tre milioni e mezzo di unità, soprattutto a causa de:
 - i saldi migratori positivi
 - l'aumento della durata media della vita e di un tasso di natalità che, pur basso, aumenta lievemente principalmente grazie all'apporto della popolazione immigrata.
- La popolazione sta subendo un processo di progressivo invecchiamento (dal 1980 ad oggi l'età media è salita da 36 a 43 anni) e di peggioramento degli indici di dipendenza strutturali e del rapporto tra popolazione attiva e non attiva.
- Il numero dei nuclei familiari sta aumentando a velocità molto maggiore rispetto alla popolazione. Ne consegue che il numero medio di componenti è sceso - da 2,6 a 2,4 circa -, andando così ad incrementare la spesa media pro capite nei consumi delle famiglie ed ampliando il disagio economico¹⁴. E' inoltre in aumento il numero dei nuclei familiari composti da un solo elemento e di quelli con un solo genitore.

¹⁴Si ricorda che nei consumi delle famiglie esiste una sorta di "economia di scala" per cui la spesa media cresce in proporzione minore alla crescita del numero di componenti e ciò amplia in alcuni casi il disagio economico.

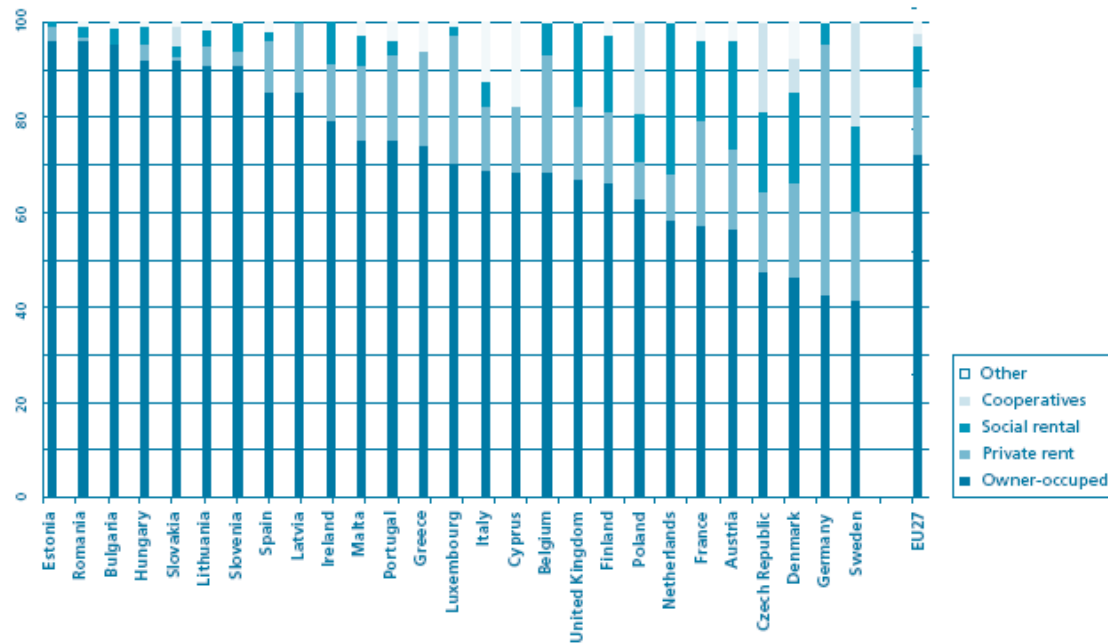
- E' in forte aumento (sono circa 7 milioni tra i 18 e i 34 anni) il numero dei giovani che risiedono ancora con almeno uno dei due genitori. Le motivazioni addotte sono spesso legate alla situazione economica (reddito insufficiente o troppo incerto) o a motivi di studio¹⁵.
- La componente straniera in Italia è in continuo aumento ed ha raggiunto il 7% della popolazione. La maggior parte degli stranieri si concentra nella fascia 18-39 anni ma, grazie ad tasso di natalità superiore alla media italiana ed al processo di ricongiungimento familiare, stanno crescendo anche i minorenni. Ad acuire poi il problema della sostenibilità economica, si aggiunge che, in maggioranza, gli stranieri risiedono nei grandi centri urbani, dove maggiore è il costo della vita e dell'abitazione.
- I dati relativi all'occupazione evidenziano una situazione, soprattutto nelle regioni meridionali, particolarmente grave. Nel 2010 il tasso di occupazione nazionale della popolazione tra i 15 e i 64 anni è stato pari al 56,9%, in calo di 0,7 punti rispetto al 2009 e di 1,8 punti percentuali rispetto al 2008. L'attuale congiuntura economica sta aggravando il quadro occupazionale soprattutto per le fasce più deboli.
- Nel 2010, gli indicatori di povertà relativa ed assoluta si mantengono su livelli sostanzialmente in linea a quelli rilevati nel 2009. La povertà non è cresciuta nell'anno della crisi perché due ammortizzatori sociali hanno mitigato gli effetti della crisi sulle famiglie:
 - la famiglia stessa, che ha protetto i giovani che avevano perso l'occupazione
 - la cassa integrazione guadagni, che ha protetto i genitori dalla perdita del lavoro.

¹⁵ A tale proposito si menziona che circa uno studente universitario fuori sede su 10 può fruire di strutture residenziali dedicate.

3. Il mercato della casa e il reddito delle famiglie italiane: le cause dell'emergenza

3.1 La proprietà e l'affitto

Proprietà dello stock residenziale, in % sul totale



In Italia la quota di famiglie che vivono in affitto si è più che dimezzata negli ultimi 50 anni arrivando al 18,9%, una delle più basse a livello europeo.

Il 5,3%, ovvero circa 1 milione 320 mila famiglie, paga un affitto sociale.

Fonte: Cecodhas, 2011, anni vari

Abitazioni occupate per forma di godimento (in % sul totale delle occupate)

Anni	Proprietà ¹	Affitto ²	Altro titolo ³
1961	45,8	46,6	7,6
1971	50,8	44,2	5
1981	58,9	35,5	5,6
1991	68,0	25,3	6,7
2001	71,4	20,0	8,6

¹ La Proprietà comprende l'usufrutto ed il riscatto.

² L'Affitto comprende il subaffitto

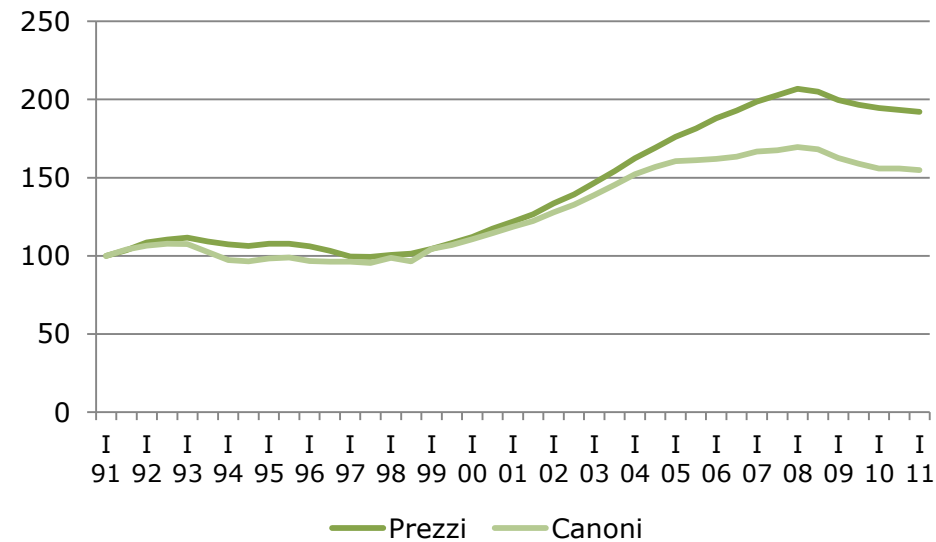
³ L'Altro titolo comprende l'uso gratuito e l'uso a titolo di prestazione di servizi.

Fonte: Istat, Censimenti, anni vari.

Nel 2008 le famiglie proprietarie o usufruttuarie dell'abitazione sono il 75% del totale; le famiglie in **affitto** rappresentano il **18,9%** del totale; le famiglie che usufruiscono dell'abitazione con "altro titolo" sono il 6,1%(Fonte: ISTAT e stime su dati EU-SILC).

Nel corso dell'ultimo decennio i prezzi delle case sono aumentati in proporzione maggiore ai canoni, ma, come si può vedere dalla figura sottostante, il calo conseguente alla crisi è stato abbastanza modesto.

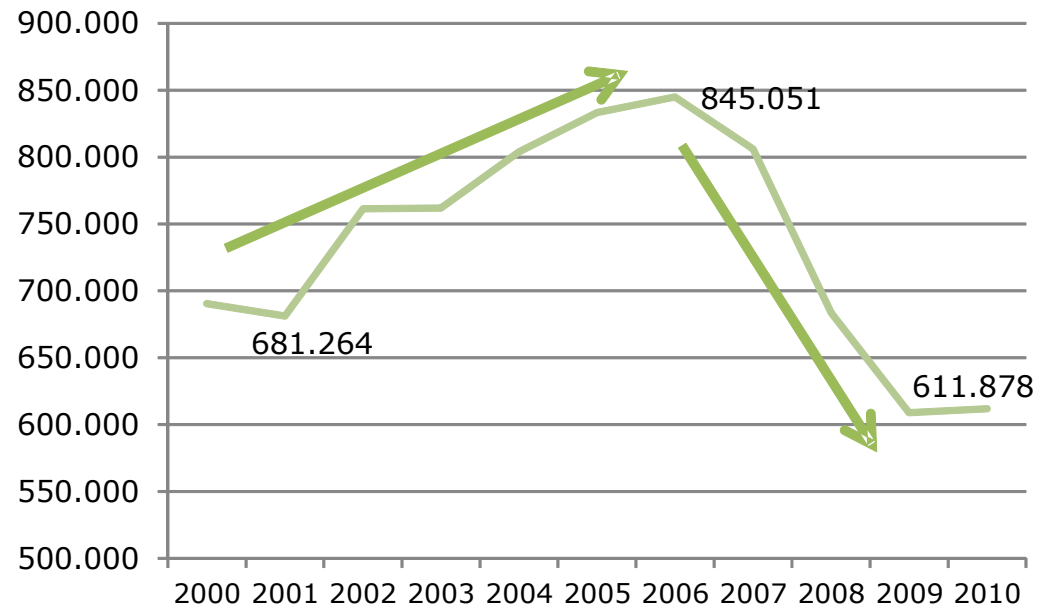
**Prezzi e canoni di abitazioni nelle grandi città
(N.I. 1991 = 100)**



Fonte: Nomisma

3.2 Le compravendite

Numero di compravendite di abitazioni



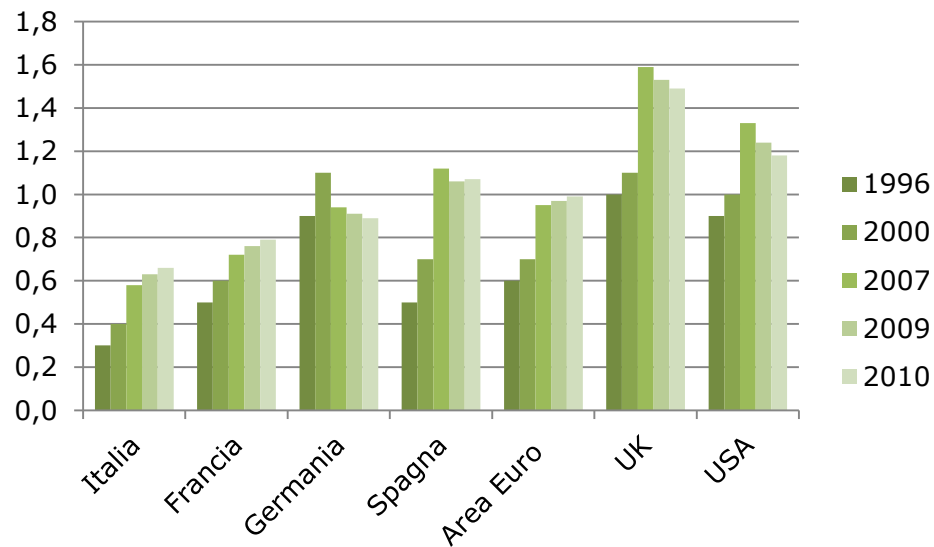
Il numero di compravendite di abitazioni è aumentato considerevolmente sino a toccare il picco di 845 mila contratti nel 2006. La crisi ha successivamente bruciato circa il 28% dei volumi compravenduti. Per il 2011 si prevede una ulteriore erosione del livello transatto, soprattutto in ragione della difficoltà di accesso ai finanziamenti, mentre i prezzi si sono mostrati molto più rigidi.

Fonte: Agenzia del Territorio

3.3 L'indebitamento delle famiglie e i mutui

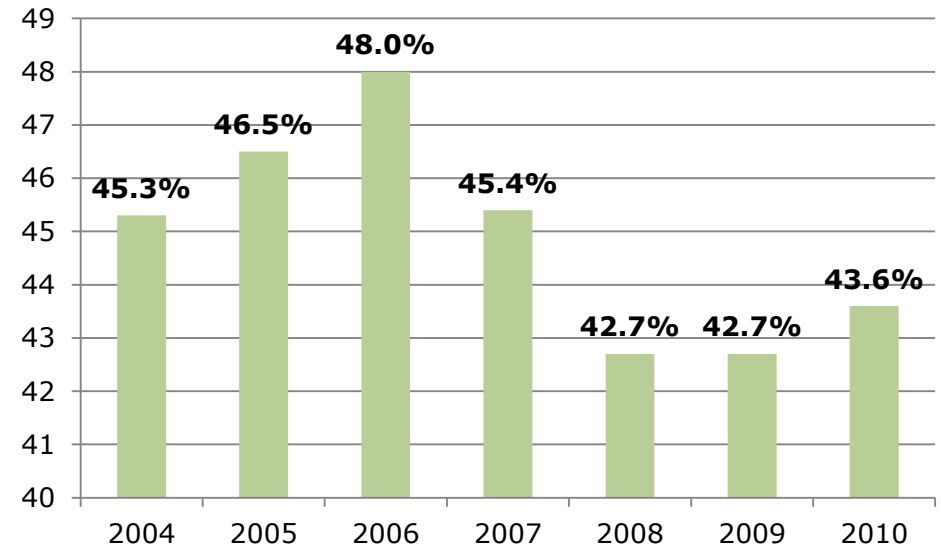
L'indebitamento delle famiglie italiane, pur più contenuto rispetto alla gran parte dei paesi occidentali, è aumentato nel corso degli ultimi quindici anni, soprattutto in ragione dei mutui contratti per l'acquisto della casa. A partire dal 2007, però, si è verificata una forte restrizione del credito da parte degli istituti bancari, rendendo più difficoltoso l'acquisto soprattutto per quelle famiglie che disponevano di limitati capitali propri e medio-bassi profili reddituali. Da allora si è osservata una riduzione della quota di acquisti fatti con l'accensione di un mutuo. Il mercato attuale è pertanto connotato da bassi volumi di compravendite, queste ultime basate da una maggiore componente di capitale proprio.

Indebitamento delle famiglie rispetto al reddito in alcuni paesi occidentali



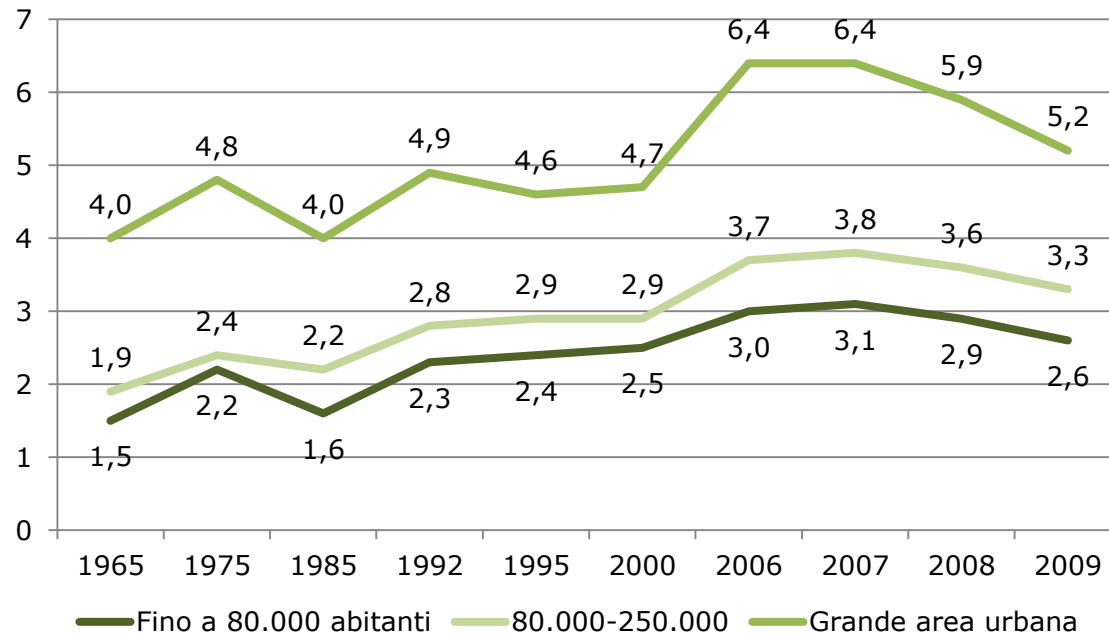
Fonte: Banca d'Italia

Quota di compravendite di abitazioni effettuate con mutuo da persone fisiche



Fonte: Agenzia del Territorio

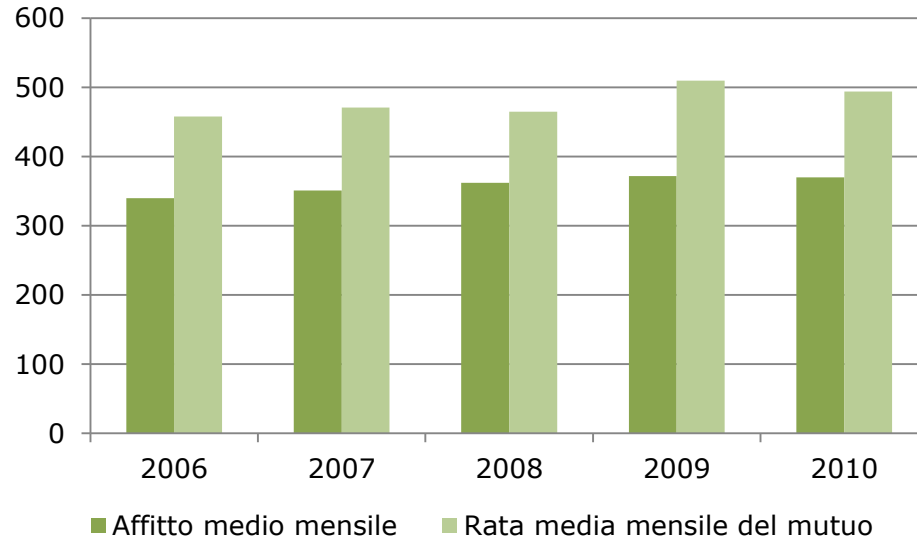
Annualità necessarie per l'acquisto di una abitazione
(Famiglie con reddito medio - alloggio in zona d'espansione - 90mq)



Fonte: Cresme - SI

Tra il 1997 ed il 2007, che coincide con l'ultima fase espansiva del mercato, l'incremento dei prezzi delle abitazioni non è stato associato ad un'analogha crescita dei redditi. Un fenomeno che ha assunto contorni più problematici in particolare in corrispondenza delle maggiori aree urbane, dove il mercato della casa è stato interessato da una dinamica incrementale dei prezzi più accentuata.

Affitti medi e rata media dei mutui in Italia (€)



Fonte: ISTAT

Se, da una parte, l'accesso alla finanza per l'acquisto della casa è difficoltoso, data l'attuale congiuntura economica e finanziaria - i redditi tenderanno a non aumentare e la precarietà occupazionale aumenterà il profilo di rischio delle famiglie -, dall'altro, l'incremento dei costi interbancari dovuti alla crisi di fiducia sui mercati sta determinando una restrizione ulteriore del credito che si traduce in un incremento del suo costo. Sta contestualmente crescendo l'incidenza delle spese per l'abitazione sia di chi una casa ce l'ha già e ha ancora in corso un mutuo, sia, e soprattutto, di chi la casa non ce l'ha e vive in affitto (due su tre sono le famiglie in affitto a rischio, e la previsione per il futuro è che il quadro vada ulteriormente a peggiorare).

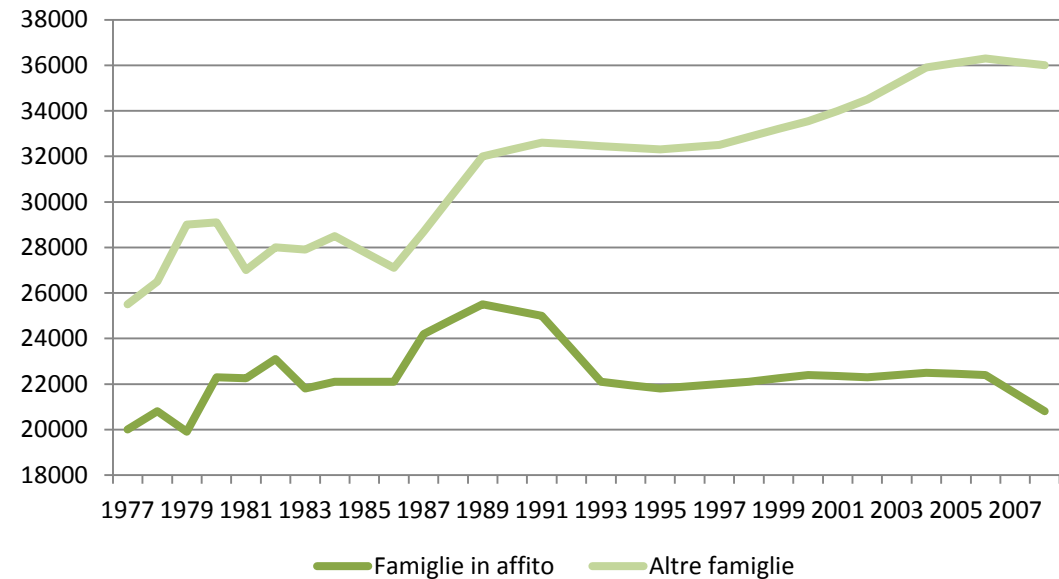
Incidenza della rata del mutuo e del canone di affitto sul reddito

	Famiglie con mutuo				Famiglie in affitto			
	2007	2010	2011		2007	2010	2011	
			<i>base</i>	<i>peggiorativo</i>			<i>base</i>	<i>peggiorativo</i>
Reddito familiare medio (€)	37.657	37.597	38.516	37.708	24.220	23.721	24.312	23.545
Importo medio rata mutuo/primo canone (€)	7.947	7.536	7.661	7.661	6.738	6.405	6.732	6.732
Incidenza % sul reddito	21,1	20,0	19,9	20,3	27,8	27,0	27,7	28,6
% famiglie a rischio sulla rata/canone	25,4	23,8	23,1	24,7	48,5	45,4	47,6	49,3
Spesa gestione abitazione (€)	2.960	3.170	3.217	3.217	2.140	2.294	2.328	2.328
Incidenza % sul reddito	7,9	8,4	8,4	8,5	8,8	9,7	9,6	9,9
Spesa totale abitazione (€)	10.907	10.657	10.829	10.829	8.878	8.699	9.061	9.061
Incidenza % sul reddito	29,0	28,3	28,1	28,7	36,7	36,7	37,3	38,5
% famiglie a rischio sulla spesa totale	47,0	45,6	45,2	46,7	68,0	66,2	67,1	68,3

Fonte: ORCC, 2010

La fragilità delle famiglie italiane si presenta con una connotazione più allarmante con riferimento a coloro che vivono in affitto. Se, infatti, come visto, la dinamica dei redditi, in generale, non è riuscita a stare al passo con quella dei valori immobiliari, sebbene in qualche misura potesse essere supportata da politiche di credito relativamente accondiscendenti, questo *gap* è ancor più vero con riferimento a coloro che vivono in affitto, il cui profilo reddituale è ben più compresso della media nazionale. L'affitto è quindi vissuto come una "non scelta" ed una esclusione dal mercato della proprietà.

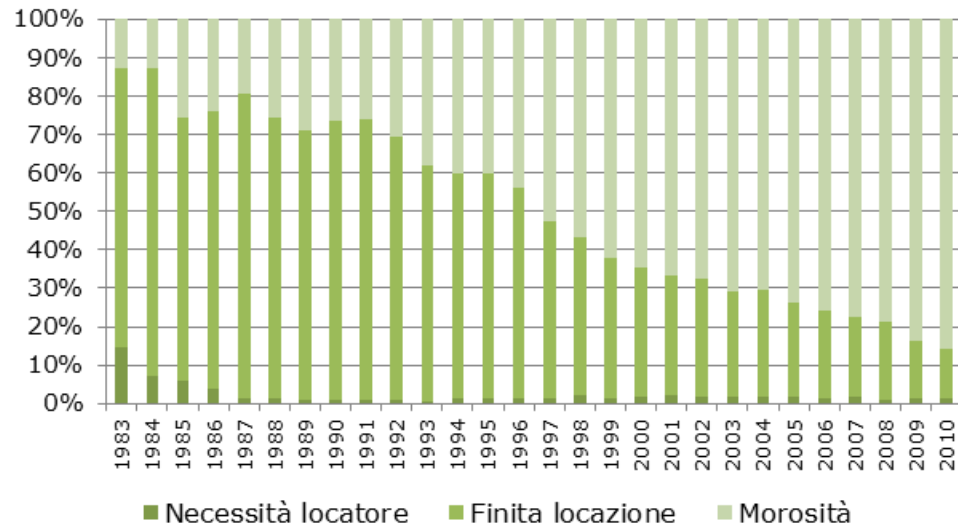
Reddito annuo medio disponibile delle famiglie in affitto e del resto delle famiglie italiane (in €)



Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia

3.4 Gli sfratti

Distribuzione degli sfratti per motivazione



Fonte: Ministero dell'Interno

La difficoltà vieppiù crescente nell'onorare il canone di locazione è desumibile altresì dalla consistente crescita del numero di provvedimenti di sfratto emessi per morosità. Essi, infatti, rappresentano l'85% del totale ed interessano più di 56 mila nuclei famigliari, più che triplicatisi dagli anni '80 ad oggi.

Provvedimenti esecutivi di sfratto, richieste di esecuzione e sfratti eseguiti in Italia dal 1983 al 2009

Italia	Provvedimenti esecutivi di sfratto emessi			TOTALE	Richieste di esecuzione (*)	Sfratti eseguiti (**)
	Necessità locatore	Finita locazione	Morosità / Altra causa			
1983	20.442	100.891	17.895	139.228	47.572	17.664
1984	10.191	116.818	18.779	145.788	50.569	19.048
1985	4.933	55.874	21.078	81.885	53.635	17.967
1986	3.620	72.379	23.776	99.775	111.913	26.297
1987	1.736	95.167	23.539	120.442	70.256	16.821
1988	975	62.104	21.758	84.837	49.099	13.697
1989	676	48.261	20.098	69.035	73.300	13.820
1990	614	59.462	21.609	81.685	98.811	16.537
1991	679	66.327	23.684	90.690	98.957	16.574
1992	581	53.849	23.912	78.342	109.426	17.788
1993	462	42.639	26.299	69.400	129.169	19.598
1994	770	39.856	27.099	67.725	118.529	18.647
1995	693	33.901	23.379	57.973	117.614	17.367
1996	984	35.376	28.279	64.639	127.237	17.790
1997	729	23.175	26.322	50.226	122.286	17.161
1998	1.029	18.321	25.569	44.919	126.011	19.821
1999	511	14.230	24.203	38.944	96.219	17.869
2000	665	13.329	25.412	39.406	103.072	21.614
2001	808	12.755	26.937	40.500	98.068	20.608
2002	647	12.329	27.154	40.130	91.574	20.389
2003	664	10.839	27.781	39.284	83.748	23.000
2004	734	12.689	32.112	45.535	77.548	25.188
2005	835	10.953	33.200	44.988	104.940	25.369
2006	656	9.838	32.901	43.395	100.287	22.139
2007	674	9.236	33.959	43.869	109.446	22.468
2008	539	10.486	41.008	52.033	138.443	24.959
2009	700	9.208	51.576	61.484	116.576	27.584
2010	878	8.464	56.147	65.489	110.048	29.825

(*) Presentate all'Ufficiale Giudiziario

(**) Con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario

Fonte: Ministero dell'Interno

3.5 Il sistema dei valori dell'affitto: dall'ERP all'edilizia di mercato

L'edilizia residenziale pubblica, l'edilizia privata sociale, l'edilizia convenzionata/agevolata, il Fondo Sociale per l'Affitto, i canoni concordati (l. 431/98) e l'equo canone sono le formule prevalenti per supportare le famiglie che vivono in affitto e che non riescono ad accedere al mercato libero della locazione.

Ecco alcuni esempi a confronto.

Canone di locazione medio mensile ERP (2008)

Comune	€/mese
Bari	71
Bologna	111
Bolzano	204
Catanzaro	18
Genova	101
La Spezia	122
Milano	180
Modena	149
Perugia	126
Pescara	123
Roma	59
Torino	91
Trieste	123
Venezia	115

Fonte: Civicum, Politecnico Milano, 2010

Canoni a confronto: ERP, Edilizia Privata Sociale, Edilizia libera

	Casi studio	€/mq/anno	€/mq/mese	Appartamento 70 mq/mese
Edilizia Residenziale Pubblica	- Abitazioni popolari comune di Monza	5	0,4	28
	- Abitazione ACER Emilia, tipologia ERP	15	1,3	91
	- Canone sociale (Comune di Milano)	20	1,7	119
Edilizia Privata Sociale	- Parma social house	40	3,3	231
	- Canone moderato (Comune di Milano)	40	3,3	231
	- Canone concordato (Comune di Milano L. 431/98)	50	4,2	294
	- Milano social housing (Fondazione Housing Sociale)	72	6,0	420
Edilizia Privata Libera	- Milano periferico	110	9,2	644
	- Cohousing semicentro Milano ("Residance")	120	10,0	700
	- Milano semicentro	200	16,7	1.169
	- Milano centro ristrutturato	275	22,9	1.603

Fonte: Elaborazioni su dati Fondazione Cariplo, Co-housing venture, Scenari Immobiliari, Gruppo Clas

4. Le caratteristiche dell'offerta residenziale

4.1 Il patrimonio abitativo ed il suo utilizzo

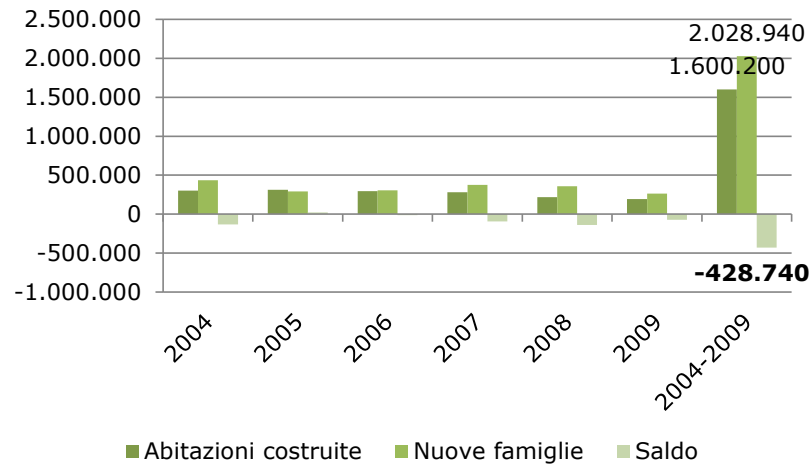
Secondo l'Agencia del Territorio, lo stock residenziale ammonta a circa 33 milioni di unità, di cui circa 30 di proprietà di persone fisiche e poco meno di 3 di persone non fisiche. Di quelle di proprietà di persone fisiche, circa 19,7 milioni sono abitazione primaria, 2,6 milioni sono concesse in locazione a terzi e 730 mila in uso gratuito, mentre il rimanente è composto da alloggi adibiti a seconde case, ad utilizzi diversi (studi professionali, ecc.) o da strutture degradate o non abitabili. Delle abitazioni di proprietà di persone giuridiche non è individuato l'utilizzo, ma i dati censuari parlano di 1,377 milioni in affitto. In totale si stimano circa 4,7 milioni di abitazioni in locazione - dato che sarà oggetto di aggiornamento con il censimento in corso.

Abitazioni occupate da persone residenti in edifici ad uso abitativo per titolo di godimento e figura giuridica del proprietario (2001)

FIGURA GIURIDICA DEL PROPRIETARIO	Titolo di godimento			Totale
	Proprietà	Affitto	Altro titolo	
Persona fisica	15.226.050	2.945.897	1.680.988	19.852.935
Impresa o società	45.054	210.410	49.502	304.966
Cooperativa edilizia	74.053	42.919	4.322	121.294
Stato, Regione, Provincia, Comune	13.721	235.340	36.096	285.157
Ente previdenziale	4.041	103.718	3.282	111.041
IACP o Azienda per il Territorio	53.504	663.164	21.548	738.216
Altro	30.343	121.296	70.097	221.736
Totale	15.446.766	4.322.744	1.865.835	21.635.345

Fonte: ISTAT

La produzione di abitazioni e la crescita delle famiglie



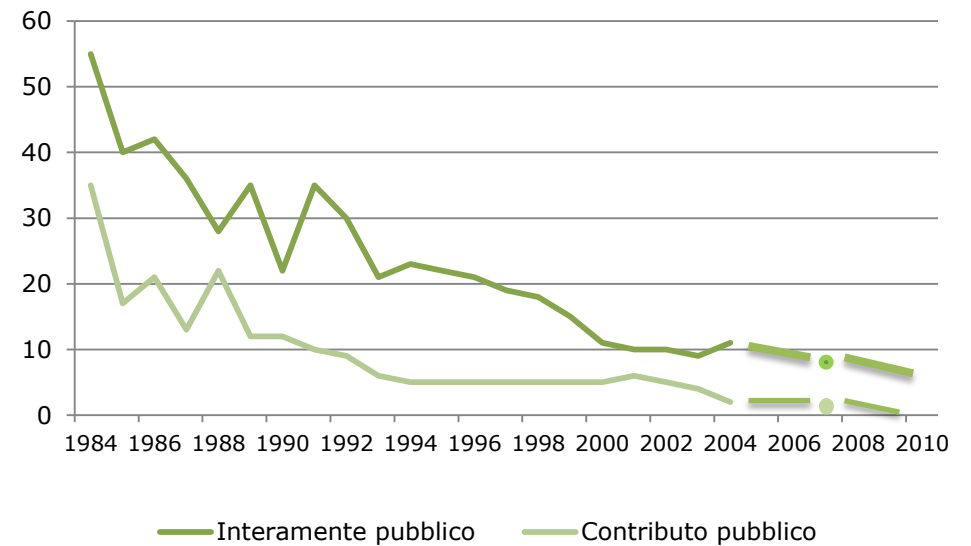
Fonte: ANCE

La produzione di nuove abitazioni è stata, inoltre, negli ultimi anni, insufficiente a bilanciare l'aumento del numero di famiglie (che oggi ammontano a circa 25 milioni) con un *trend* che sembra destinato a proseguire nei prossimi anni, stante il calo di investimenti in costruzioni e di richieste di concessioni edilizie a fronte, invece, di un progressivo processo di parcellizzazione dei nuclei familiari.

Il numero di alloggi costruiti con supporto pubblico totale o parziale è enormemente diminuito negli anni, passando in 20 anni da circa 90.000 all'anno a meno di 10.000 alloggi.

Il Piano Nazionale di Edilizia Abitativa varato ad ottobre 2011 prevede un investimento pari a 2,7 miliardi di euro per la realizzazione di 12.000 alloggi e la ristrutturazione di altri 3.000.

Numero di alloggi costruiti con supporto pubblico (.000)



Fonte: Stime Oasit su dati Cresme

Unità abitative da realizzare attraverso il Piano nazionale per l'edilizia abitativa

- Nuova costruzione	12.057
- Recupero ristrutturazione	3.009
- Acquisto	143
- Locazione	0
- Locazione permanente	3.745
- Affitto 25 anni	2.259
- Riscatto 10 anni	6.054
- Edilizia libera	3.151
TOTALE ALLOGGI	15.209

Fonte: Gazzetta Ufficiale 215 15/09/2011

Risorse stanziare dalla delibera CIPE 05/05/2011 (€)

- Fondi Statali	298.557.517
- Fondi regionali	273.864.354
- Altri fondi pubblici	165.569.489
- Fondi privati	1.979.056.162
TOTALE	2.717.047.522

Fonte: Gazzetta Ufficiale 215 15/09/2011

Piano Nazionale di Edilizia Abitativa – Accordi di programma con le regioni

Regioni	ACQUISIZIONE				FINALIZZAZIONE				FINANZIAMENTO				TOTALE
	Nuova costr.ne N alloggi	Recup./ristrutt. N. alloggi	Acquisto N. alloggi	Locazione N. alloggi	locazione perm.te N. alloggi	affitto 25 anni N. alloggi	riscatto 10 anni N. alloggi	libero mercato N. alloggi	fondi statali €	fondi regionali €	altri fondi pubblici €	fondi privati €	
Piemonte	318	415	0	0	129	217	53	334	32.839.364	15.601.554	8.197.000	111.626.369	168.264.287
Valle d'Aosta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lombardia	728	214	26	0	413	255	300	0	54.820.950	0	23.850.800	46.307.000	124.978.750
P.A.Trento	91	0	0	0	91	0	0	0	5.384.865	14.216.708	0	0	19.601.573
P.A.Bolzano	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Veneto	205	45	56	0	218	88	0	0	22.732.444	1.231.000	10.379.028	23.302.470	57.644.941
Friuli-V. Giulia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liguria	597	690	0	0	583	210	494	0	12.865.482	19.833.946	23.830.139	155.834.710	212.364.277
Emilia-Romagna	460	211	16	0	480	37	155	15	22.436.560	30.000.000	20.159.555	44.200.598	116.796.713
Toscana	384	66	0	0	179	181	0	90	21.832.133	21.832.133	0	44.889.744	88.554.009
Umbria	108	23	45	0	76	0	0	100	5.470.078	8.265.000	5.981.938	0	19.717.016
Marche	104	96	0	0	137	63	0	0	7.178.309	8.103.500	8.182.765	8.077.487	31.542.060
Lazio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Abruzzo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Molise	22	0	0	0	22	0	0	0	2.068.355	0	415.739	0	2.484.094
Campania	6.749	310	0	0	223	791	4.221	1.824	41.168.900	100.000.000	40.590.776	1.366.480.794	1.548.240.470
Puglia	1.608	421	0	0	952	38	831	208	24.964.424	28.797.552	14.776.175	28.535.924	97.074.075
Basilicata	365	0	0	0	32	0	0	333	3.608.804	10.253.850	0	50.702.490	64.565.144
Calabria	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sicilia	298	304	0	0	13	347	0	242	27.834.084	13.732.011	6.931.828	99.098.576	147.596.500
Sardegna	20	214	0	0	234	0	0	0	13.352.765	1.997.100	2.273.746	0	17.623.611
Totale	12.057	3.009	143	0	3.782	2.227	6.054	3.146	298.557.516	273.864.354	165.569.491	1.979.056.162	2.717.047.523
	15.209				15.209								

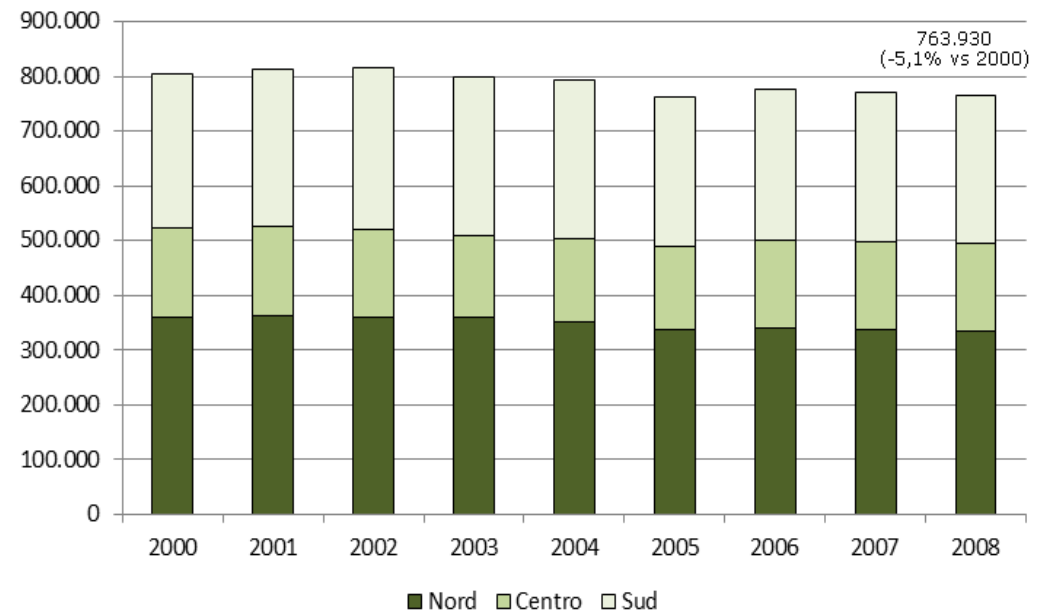
Fonte: Ministero della Infrastrutture

4.2 L'Edilizia Residenziale Pubblica

Le Aziende Casa (ex IACP) in Italia gestiscono un patrimonio di circa 760 mila abitazioni in affitto a canoni ridotti rispetto al mercato. Un patrimonio che si sta progressivamente riducendo sia in termini quantitativi (per le vendite in atto e la scarsa produzione di nuovi alloggi), sia in termini qualitativi in ragione del fabbisogno manutentivo non adeguatamente coperto dalle risorse stanziare.

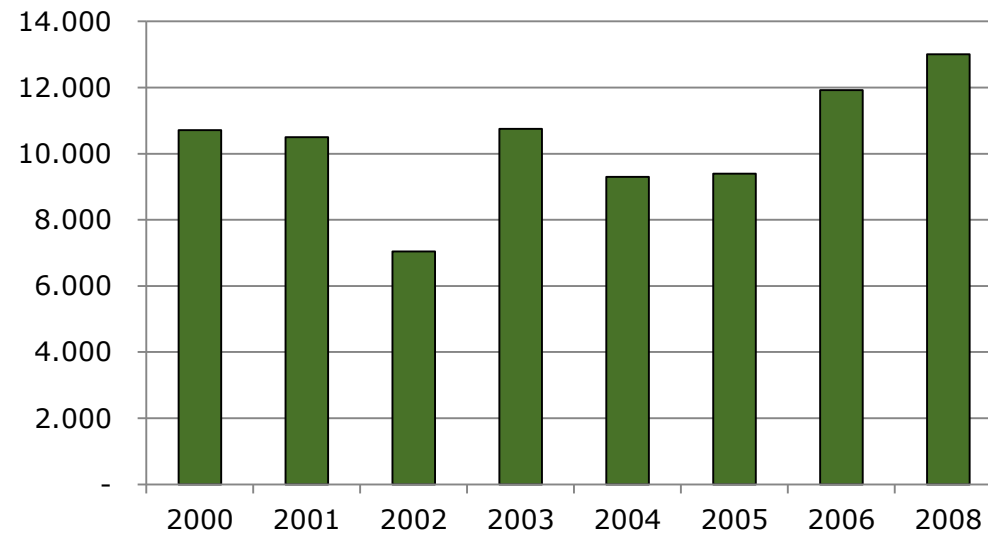
Al numero di abitazioni gestite dalle Aziende Casa, vanno aggiunte le abitazioni pubbliche gestite, però, da soggetti privati che fanno salire il numero a circa 900milla case affittate.

Alloggi gestiti dalle aziende casa



Fonte: Federcasa

Vendite alloggi gestiti dalle aziende casa



Fonte: Federcasa

Le famiglie che alloggiano nelle residenze di Edilizia Residenziale Pubblica appartengono per oltre un terzo (34,5%) alle fasce A e B, ovvero quelle considerate di maggiore emergenza sotto il profilo economico e sociale, in tendenziale incremento. Simmetricamente, sta calando la quota di famiglie per le quali sono venute meno le condizioni di permanenza all'interno dell'edilizia pubblica.

Nuclei familiari fascia A e B (canoni minimi)

	2003	2004	2006	2008
Nord	100.504	95.886	106.076	125.074
Centro	16.630	28.579	49.615	25.732
Sud	145.272	101.425	114.401	81.694
Totale Italia	262.407	225.890	270.092	232.500

Nuclei familiari in area decadenza

	2003	2004	2006	2008
Nord	8.173	17.073	10.080	8.458
Centro	2.456	5.474	3.750	4.497
Sud	13.075	9.238	8.544	15.613
Totale Italia	23.704	31.785	22.374	28.569

Percentuale nuclei familiari fascia A e B (canoni minimi)

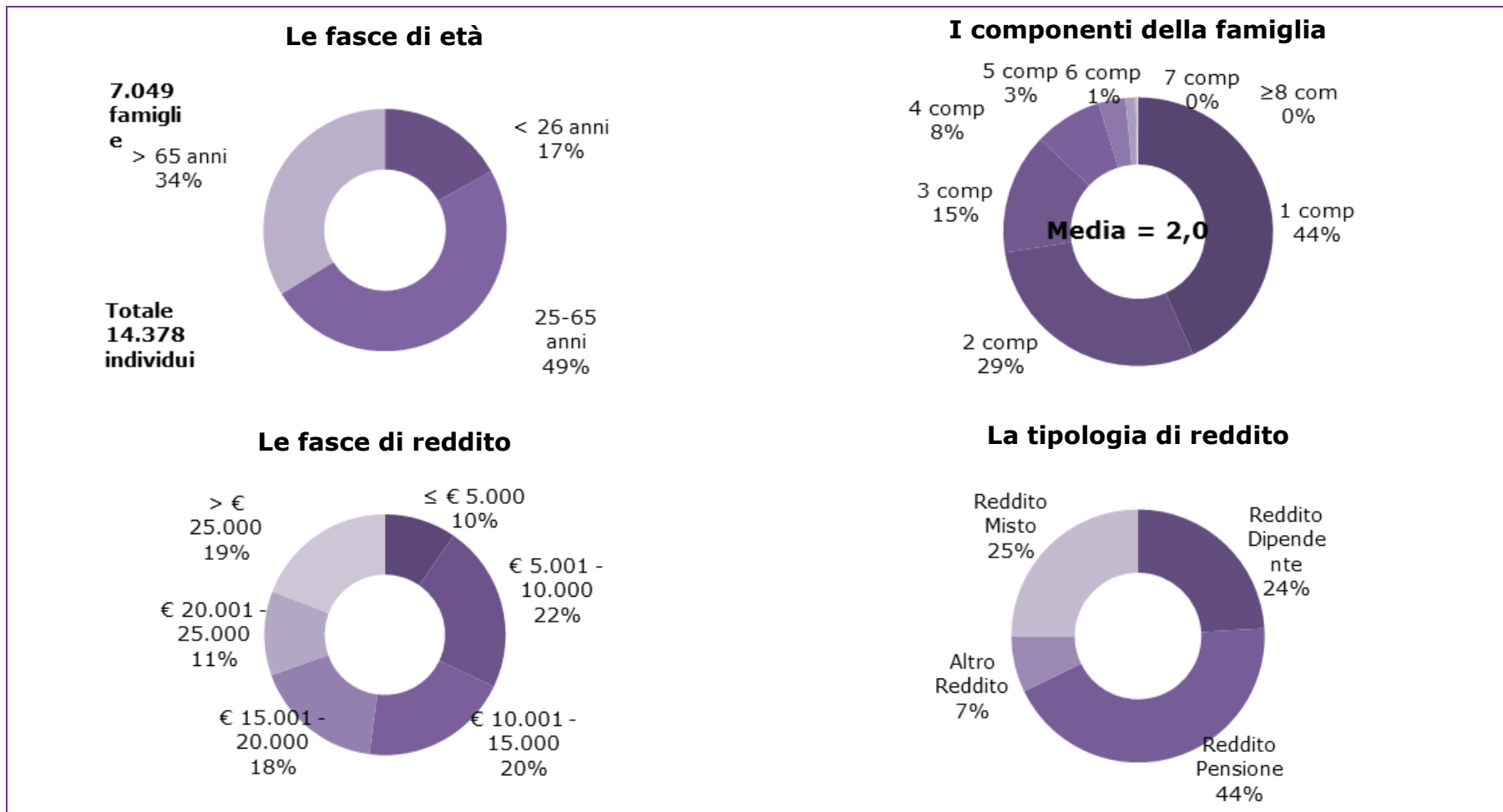
	2003	2004	2006	2008
Nord	28,0%	27,4%	27,6%	37,2%
Centro	11,0%	18,8%	23,7%	16,6%
Sud	50,0%	34,9%	41,9%	31,0%
Totale Italia	32,8%	28,5%	31,9%	34,5%

Percentuale nuclei familiari in area decadenza

	2003	2004	2006	2008
Nord	2,3%	4,9%	3,0%	2,5%
Centro	1,6%	3,6%	2,3%	2,4%
Sud	4,5%	3,2%	3,1%	1,9%
Totale Italia	3,0%	4,0%	2,9%	2,4%

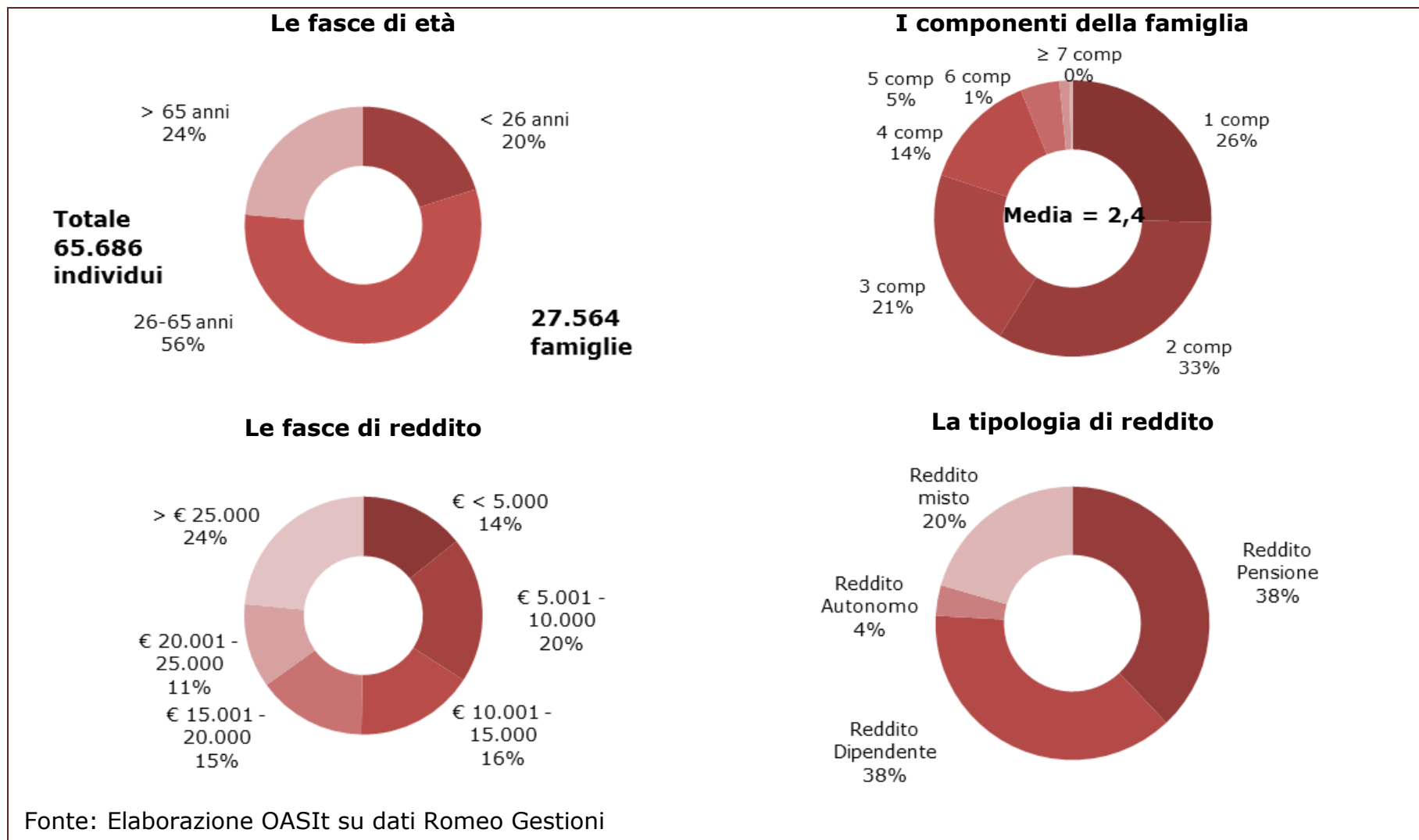
Fonte: Federcasa

4.3 Gli inquilini ERP gestiti da Romeo Gestioni S.p.A.- Milano

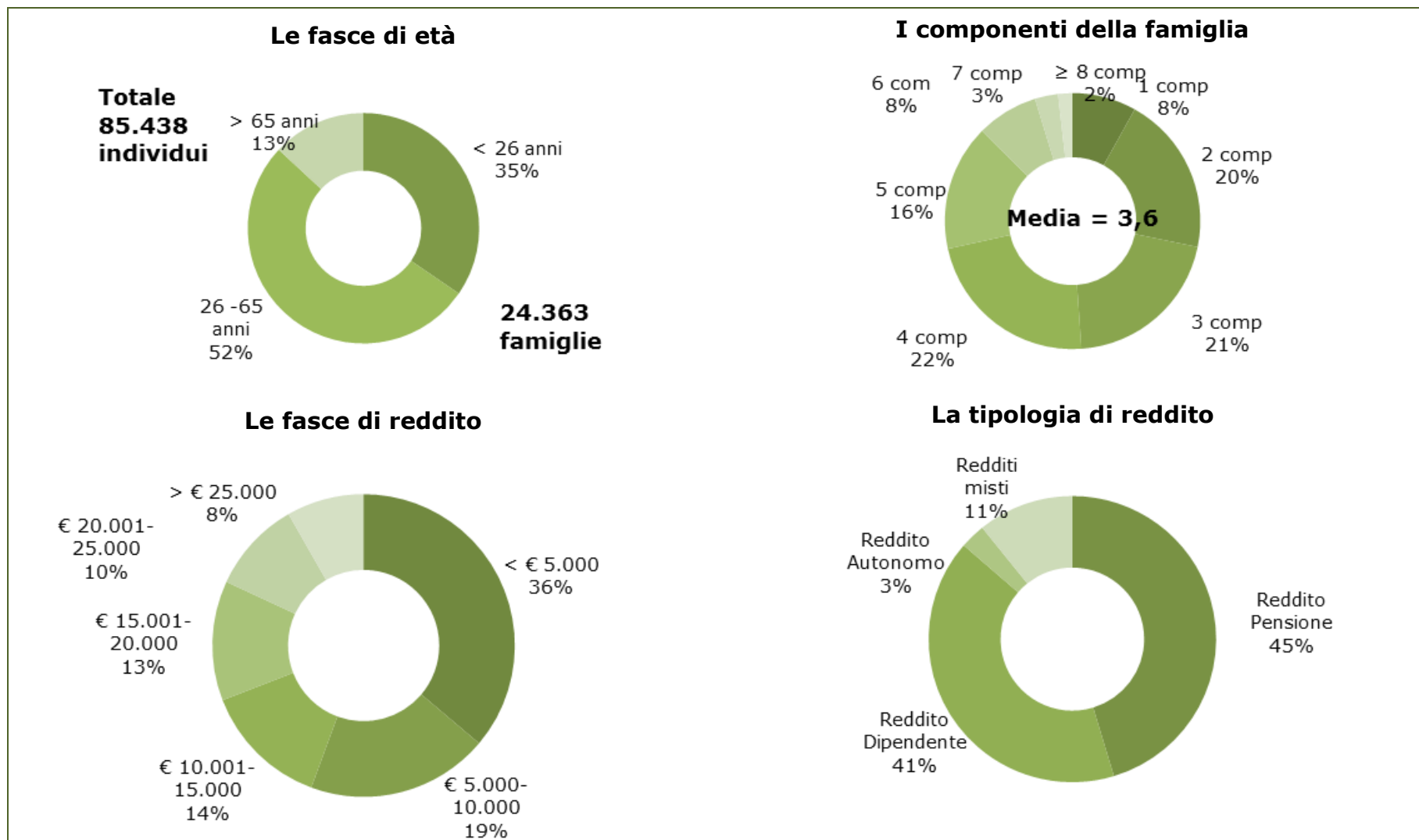


Fonte: Elaborazione OASIt su dati Romeo Gestioni

4.4 Gli inquilini ERP gestiti da Romeo Gestioni S.p.A.- Roma



4.5 Gli inquilini ERP gestiti da Romeo Gestioni S.p.A.- Napoli



Fonte: Elaborazione OASIt su dati Romeo Gestioni

4.6 Il beneficio implicito distribuito agli inquilini ERP

I grafici precedenti illustrano le caratteristiche demografiche e socio-economiche delle famiglie che alloggiano in abitazioni ERP a Milano Roma e Napoli, così come risulta dalla banca dati di Romeo gestioni, con la avvertenza che per quanto riguarda il caso milanese si è censito circa un terzo dell'universo. Si tratta quindi complessivamente di circa 60 mila famiglie, ovvero 165.500 individui.

Si è inoltre stimato il beneficio implicito calcolando il differenziale fra l'affitto del mercato libero per le abitazioni in oggetto, desunto dai dati dell'Agenzia del Territorio, e quanto bollettato dalla proprietà pubblica. Ne è risultato quanto segue:

	Beneficio implicito annuo complessivo (milioni di €)	Beneficio implicito annuo per famiglia (€)
Milano	38	1.809
Roma	39,5	1.430
Napoli	40	1.620

Fonte: Elaborazione OASIt su dati Romeo Gestioni

4.7 Il Fondo Sociale per l’Affitto

La crisi della finanza pubblica ha colpito pesantemente anche questo comparto di offerta per le famiglie svantaggiate: i fondi stanziati per il sostegno dell’affitto si sono ridotti di quasi il 90% in poco più di un decennio.

Dotazione annuale nazionale Fondo Sociale

	Norma di riferimento	Stanziamiento (mln €)
1998	Legge n. 431/1998	309,88
1999	Legge n. 431/1998	309,88
2000	L. 23 dicembre 1999 n. 488	366,68
2001	L. 23 dicembre 2000 n. 388	335,70
2002	L. 28 dicembre 2001 n. 448	249,18
2003	L. 27 dicembre 2002 n. 289	246,50
2004	L. 24 dicembre 2003 n. 350	246,01
2005	L. 30 dicembre 2004 n. 311	230,14
2006	L. 23 dicembre 2005 n. 266	310,66
2007	L. 27 dicembre 2006 n. 296	210,99
2008	L. 24 dicembre 2007 n. 244	205,59
2009	L. 22 dicembre 2008 n. 203	181,10
2010	L. 23 dicembre 2009 n. 191	143,83
2011	L. 21 dicembre 2010 n. 220	33,50

4.8 L'Edilizia Privata Sociale e il Sistema Integrato dei Fondi

Un ruolo sempre più importante di sostegno alle famiglie, sussidiario all'intervento statale, dovranno averlo, secondo il Piano nazionale di edilizia abitativa definito dal DPCM 16/07/2009 (cosiddetto Piano Casa), gli operatori privati, sia attraverso i Fondi Immobiliari in cui investe il Fondo Investimenti per l'Abitare (FAI), gestito dalla Cassa Depositi e Prestiti, ma comprendente 60% di fondi privati, sia attraverso le altre iniziative di edilizia privata sociale. Ad oggi sono state deliberate 12 iniziative per oltre 6 mila alloggi.

Investimenti deliberati dal Fondo Investimenti per l'Abitare

Nome fondo	Unità abitative	Promotori/investitori	Società di gestione
- Parma Social House	850	Comunale di Parma, Servizi di trasformazione del Territorio Spa, Fondazione Cariparma, Parma Social House scarl, Coopfond	Polaris Investment Sgr
- Abitare Sociale 1	580	Fondazione Cariplo, Regione Lombardia, Cassa Depositi e Prestiti, Intesa Sanpaolo, Banca Popolare di Milano, Assicurazioni Generali, Cassa Italiana Geometri, Prelios, Telecom Italia	Polaris Investment Sgr
- Real Quercia Housing Sociale			Est Capital Sgr
- Veneto Casa	>200	Regione Veneto, Fondazione Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo, Fondazione di Venezia e Intesa Sanpaolo	Beni Stabili Gestioni Sgr
- Piemonte Case	550		Ream Sgr
- Abitare sostenibile Piemonte	1.000	Associazione delle Fondazioni delle Casse di Risparmio Piemontesi dalla Compagnia San Paolo e Regione Piemonte	Polaris Investment Sgr
- HS Italia Centrale		Fondazione Carisap, Fondazione Pescarabruzzo, Fondazione Tercas, Fondazione Varrone	Investire Immobiliare Sgr
- Housing cooperativo Roma	1.000	Cooperative di Legacoop Abitanti	Polaris Investment Sgr
- Housing Toscano	500	Cooperative di Legacoop Abitanti e Fedarabitazione Confcooperative, imprese di costruzione	Polaris Investment Sgr
- Abitare sostenibile Marche e Umbria	400	Cooperative di Legacoop Abitanti e Fedarabitazione Confcooperative, imprese di costruzione	Focus Gestioni Sgr
- Emilia Romagna Social Housing	950	Fondazioni bancarie del Monte di Bologna e Ravenna, della Cassa di Risparmio di Modena, della Cassa di Risparmio di Forlì, di Piacenza Vigevano e della Cassa di Risparmio di Rimini	Polaris Investment Sgr
- Lombardia Casa	270	Compagnia dell'Abitare	Beni Stabili Gestioni Sgr

Fonte: CDPI sgr

I progetti di edilizia privata sociale parzialmente finanziati dalla Cassa Depositi e Prestiti sono una parte dei progetti di edilizia sociale presenti sul territorio.

Di seguito il loro censimento e le caratteristiche principali.

Quotazioni canoni edilizia sociale

- *Campo di oscillazione canoni edilizia sociale: 10-19,5 €/mq anno*
- *Canone medio minimo: 74,40 €/mq anno*
- *Canone medio massimo: 80,41 €/mq anno*
- *Per un alloggio di 70mq: 434-469 €/mq mese*

Progetti di Edilizia Privata Sociale censiti ad EIRE 2011

- Numero progetti:	181
- Numero totale alloggi	Circa 15.000
- Numero medio alloggi:	80 (min 2 – max 895)
- SLP media progetti (mq):	5.876
- Area edificata (mq):	6.327
- Verde pertinenziale (mq):	5.415
- Verde pubblico (mq):	30.549
- Area interessata (mq):	15.033
- Numero attori coinvolti:	495
- Promotori:	128 (rilevanza dei Comuni)
- Finanziatori:	44 (rilevanza delle Regioni)
- Gestori:	55 (rilevanza delle Cooperative)
- Progettisti:	99
- Progettisti strutturali ed impiantistici	104 (rilevanza delle Cooperative)
- Imprese di costruzione:	89 (rilevanza delle Cooperative)

Fonte: Gruppo CLAS

5. Atteggiamenti, aspettative, soddisfazione nei confronti dell'abitare sociale – *Indagine quantitativa sulla popolazione italiana residente nelle aree metropolitane*¹⁶

5.1 Obiettivi e metodologia della ricerca

“**L’osservatorio sull’abitare sociale**” si propone come uno strumento di raccolta e di monitoraggio degli **atteggiamenti**, delle **esigenze** e del **livello di informazione** della popolazione italiana in materia di edilizia residenziale pubblica (ERP), edilizia agevolata e convenzionata, *housing* sociale, politiche di sostegno ai canoni di locazione, residenze collettive o alloggi per l’inclusione sociale. L’attività dell’Osservatorio prevede la realizzazione di una serie di rilevazioni, al fine di indagare i diversi aspetti di un tema così vasto.

Nel presente report presentiamo la prima ricerca, finalizzata ad indagare:

- il **background** degli intervistati rispetto alla situazione residenziale attuale, alla percezione di sicurezza economica, alla composizione del nucleo familiare;
- la **valutazione della propria situazione residenziale** attuale e le **prospettive** per il futuro;
- l’**atteggiamento verso l’edilizia residenziale pubblica** e il grado di problematicità attribuito oggi in Italia alla questione abitativa;
- la **conoscenza** e la **propensione verso l’edilizia sociale**.

A tale fine, è stata realizzata una ricerca quantitativa ad hoc tramite interviste telefoniche (sistema **CATI**) su un campione di 1.001 individui.

Il campione, di tipo casuale stratificato per quote, è rappresentativo della popolazione italiana maggiorenne (con oltre 17 anni di età) **residente nelle aree metropolitane** (legge 42/2009) per genere, età, professione, titolo di studio, ampiezza dell’area metropolitana di residenza (distinguendo fra comuni capoluogo e altri comuni dell’area)¹⁷. Si è deciso di concentrare l’attenzione

¹⁶ In questo capitolo verranno esposti i risultati dell’indagine svolta da ISPO, diretta da R. Mannheimer.

¹⁷ Sondaggio ISPO/C.C. Management S.r.l. per Romeo Gestioni - Campione rappresentativo popolazione italiana maggiorenne residente in aree metropolitane - Estensione territoriale: nazionale - Casi: 1.001 - Metodo: CATI - Tasso di risposta: 31,4% - Rifiuti/sostituzioni: 2.187 (68,6% sul totale dei contatti) - Margine di approssimazione: 3,1% - Numero di intervistatori coinvolti nell’indagine: 78. Metodo di controllo

sui residenti delle aree metropolitane poiché si ritiene possano avere con maggiore probabilità un'esperienza diretta rispetto alle tematiche oggetto di indagine.

5.2 Keypoints

- "Chi ha la sua casa, poco gli manca"

La proprietà della casa è un traguardo fondamentale per gli italiani: **3 su 4** dichiarano di essere **proprietari** dell'abitazione in cui vivono e, nella maggior parte dei casi (56%), dicono di averla **acquistata nuova**.

Si vive più spesso in case di proprietà al Nord e nei comuni non capoluogo del Centro.

- *Single e famiglie numerose più spesso in affitto*

Il **20%** dei residenti nelle aree metropolitane dichiara, invece, di vivere **in affitto**: si tratta più spesso di persone che vivono sole (giovani single o anziani soli) e di famiglie numerose, ma anche di chi dice di avere difficoltà con il proprio reddito.

Fra i contratti d'affitto **prevalgono i canoni agevolati**: concordato (32%), equo canone (17%), canone sociale (8%). **1 affittuario su 4** dichiara di avere un contratto di **libero mercato**.

- "Nessun posto è bello come casa mia"

Quasi tutti si dicono contenti della casa in cui vivono, però avere una casa di proprietà aumenta il grado di soddisfazione: si dichiara **molto contento il 49% dei proprietari (53% fra chi ha comprato una casa nuova)** e solo **il 16% di chi è in affitto**. I più soddisfatti vivono nei comuni non capoluogo del Nord-Ovest e del Centro e nei capoluoghi del Nord-Est. Sono più spesso coppie, con titolo di studio alto e senza problemi economici.

degli intervistatori: presenza di un *supervisor* in sala ogni 15 intervistatori. Controllo minimo garantito: monitoraggio 5% delle interviste con ascolto di almeno il 50% dell'intervista. - Data di rilevazione: 23-26 settembre 2011.

Nonostante il risultato generale sia confortante, potrebbe essere interessante capire quali siano i motivi della non piena soddisfazione di quel 48% di proprietari che si limita a dichiarare di essere *abbastanza* contento della propria abitazione: dipende dal possesso di un mutuo che è fonte di preoccupazione? Oppure da elementi di contesto esterni all'abitazione (ad esempio la caratteristiche del quartiere o della città in cui si risiede)? O ancora dalla carenza di servizi ritenuti essenziali (negozi, scuole, trasporti, verde pubblico)?

- **Trasloco? No, grazie**

Più di 8 intervistati su 10 dichiarano di **non avere in programma di cambiare casa** nei prossimi 4-5 anni. Fra chi vive **in affitto 1 persona su 4** la pensa diversamente e dichiara che molto probabilmente **abiterà altrove**. Anche i giovani, i residenti nei capoluoghi del Centro, chi ha un titolo di studio elevato e chi vive in famiglie numerose pensa che fra 4-5 anni abiterà in un'altra casa: la propensione a trasferirsi cresce al crescere delle dimensioni della famiglia, mentre cala al crescere dell'età.

A questo proposito sarebbe interessante indagare le motivazioni della resistenza al cambiamento, soprattutto fra coloro che dichiarano di non essere particolarmente soddisfatti dell'alloggio in cui vivono attualmente.

- **L'affitto non è una soluzione abitativa temporanea**

L'80% di chi oggi è in affitto pensa che **lo sarà ancora fra 4-5 anni**. Vi rimarranno con maggiore probabilità le persone più anziane, coloro che vivono in affitto presso enti pubblici e chi ha difficoltà economiche. Quando dichiarano di voler comprare casa, queste persone hanno più spesso come prospettiva quella di acquistare l'abitazione in cui vivono ora.

In generale, però, fra coloro che pensano di acquistare una casa, **solo 1 su 10 prevede di comprare quella in cui risiede** attualmente **in affitto**. La maggioranza assoluta (91%) dichiara che acquisterà un'altra casa: più spesso i 18-34enni, chi è in affitto da privati e chi non ha difficoltà economiche.

- **Una casa a prezzi accessibili? Un miraggio per 8 italiani su 10**

Più di 8 intervistati su 10 pensano che la **carenza di alloggi a prezzi accessibili sia un problema grave** nel nostro Paese e **che si aggraverà** ancora di più con il passare del tempo.

La carenza di alloggi a prezzi accessibili è un problema soprattutto per chi vive nelle aree metropolitane del Sud, per chi abita in affitto, specie se a canone concordato, e per i *single* e le famiglie numerose.

Per ovviare a questo problema così diffuso gli intervistati ritengono **prioritario investire in edilizia pubblica** a prezzi convenienti: la pensa così il 58% degli intervistati e la quota sale al 68% fra chi vive in affitto.

Circa **1 italiano su 10** ritiene che quella dell'alloggio sia certamente una problematica da risolvere, ma **senza gravare sui bilanci dello Stato**.

- **La questione abitativa: un problema con diverse soluzioni possibili**

Ci sono diversi modi di risolvere il problema degli alloggi: si può affidare **allo Stato** il compito esclusivo di farsene carico, sia fornendo **direttamente la casa** a chi non se la può permettere (1), sia **sostenendo economicamente** le persone in difficoltà con il pagamento dell'affitto (2). Oppure possono essere **altre istituzioni di carattere sociale** a doversi assumere il compito di dare una casa a chi non se la può permettere (3). O ancora si può ritenere che **chi è in difficoltà economica debba** trovare il modo di **cavarsela da solo** (4).

Agli intervistati è stato chiesto di esprimere il proprio grado di accordo con ciascuna di queste quattro opzioni; in seguito, le diverse inclinazioni sono state sintetizzate in un **indicatore riassuntivo degli orientamenti degli italiani rispetto all'edilizia residenziale pubblica** che di seguito presentiamo.

- **L'orientamento verso l'edilizia residenziale pubblica**

Il 76% degli intervistati è **in disaccordo** con l'idea che chi è in difficoltà debba cavarsela da solo, senza aiuti pubblici.

All'interno di questo macro-gruppo possiamo individuare tre orientamenti:

- il **"welfare pubblico" (43%)** che assegna allo Stato il compito specifico di dare la casa o almeno un sostegno economico per l'affitto a chi è in difficoltà;
- il **"welfare mix" (22%)** che prevede la collaborazione fra Stato e altre istituzioni sociali nel dare una casa o almeno un sostegno economico per l'affitto;

- **l'orientamento al privato sociale (11%)**, secondo cui lo Stato non deve dare la casa: può offrire un sostegno economico, ma dovrebbe essere supportato da altre istituzioni di carattere sociale;

C'è poi un quarto orientamento, definito **"liberismo" (9%)**, tipico di coloro che sostengono che chi è in difficoltà deve cavarsela da solo e non è compito dello Stato provvedere a dare una casa a chi non ce l'ha, ma al limite ci si può rivolgere ad altre istituzioni di carattere sociale.

Una quota non trascurabile di intervistati (15%), infine, non ha un'opinione precisa sul tema: infatti afferma contemporaneamente che chi è in difficoltà economica debba cavarsela da solo e che lo Stato debba provvedere a dare una casa a chi non ce l'ha.

- **I profili dei diversi orientamenti**

Sono più spesso orientati verso il **"welfare pubblico"** i giovani (18-34 anni), chi abita in affitto, i residenti nel Nord-Est e nei comuni non capoluogo del Nord-Ovest.

Chi paga un canone calmierato e chi risiede nei comuni non capoluogo del Centro e del Sud-Isole è più spesso orientato verso il **"welfare mix"**, mentre chi non ha problemi economici dichiara più spesso un orientamento **"liberista"**.

Infine, nei capoluoghi del Nord-Ovest si rileva più spesso l'**"orientamento al privato sociale"**, che invece al Sud risulta sotto la media del campione complessivo.

- **L'edilizia sociale: una possibilità ancora poco nota**

Il **35% degli intervistati** dichiara di essere **a conoscenza** del fatto che altri enti, oltre a quelli pubblici, si occupano di edilizia sociale. **Solo 1 su 10**, però, si dichiara **molto informato**. Fra i **conoscitori, 2 su 3 giudicano positivamente** questa possibilità.

Ne sono più spesso a conoscenza i giovani, gli occupati e chi non ha problemi economici. Tuttavia, all'interno del sottogruppo dei conoscitori (35%), il giudizio migliore lo danno gli anziani, chi ha un titolo di studio basso e chi fa fatica con il proprio reddito.

Sarebbe utile studiare un'azione di informazione mirata al *target* specifico che, pur conoscendo mediamente meno l'edilizia sociale, sembra essere potenzialmente più interessato.

In generale **3 intervistati su 10 si dicono interessati** alle case di edilizia sociale, **per sé (13%) o per i familiari (18%)**; fra chi vive in affitto 4 persone su 10 si dichiarano interessate in prima persona.

Facendo una **proiezione sulla popolazione** italiana residente nelle aree metropolitane, significa che ci sono **più di 3 milioni e mezzo** di persone potenzialmente interessate all'edilizia sociale: circa 1 milione e mezzo per sé e circa due milioni per i familiari.

- **L'edilizia sociale come opportunità**

Gli intervistati raramente dichiarano di voler cambiare casa nei prossimi 4-5 anni. Ma anche fra coloro che non manifestano questa intenzione c'è un bacino di potenziali fruitori delle case di edilizia sociale. Il **26%** degli intervistati, infatti, dichiara che, **pur non avendo intenzione di cambiare casa, è interessato all'edilizia sociale.**

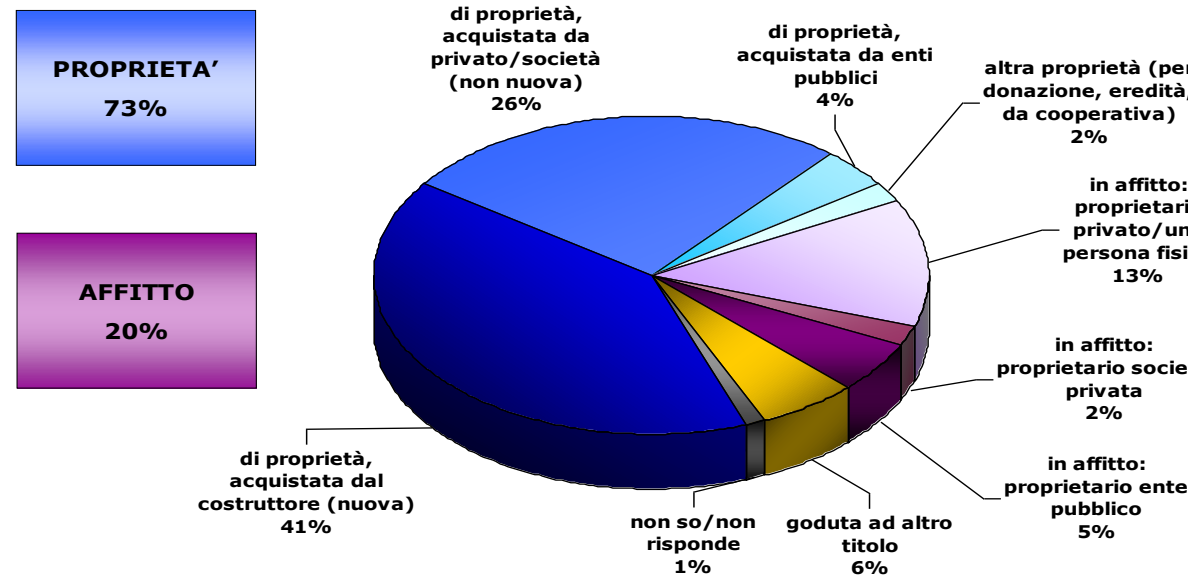
Tenendo conto sia della propensione a cambiare casa sia dell'interesse per l'edilizia sociale, si possono individuare tre gruppi:

- i **propensi** (chi è *in affitto* e chi *non è soddisfatto della sua abitazione*), che si dicono interessati all'edilizia sociale in misura superiore alla media e mostrano anche una certa propensione a cambiare casa;
- i **timorosi/potenziati** (chi è *in difficoltà economica*, chi è orientato al *welfare pubblico*, al *privato sociale* o al *welfare mix*), che pur non ritenendo probabile un trasloco, mostrano un certo interesse per l'edilizia sociale e potrebbero quindi costituire un potenziale bacino d'utenza;
- i **realizzati** (chi *ha una casa di proprietà*, chi è *soddisfatto della propria casa* e *chi non ha problemi economici*), che non hanno intenzione di cambiare casa e non dichiarano interesse per l'edilizia sociale.

5.3 Caratteristiche e valutazione della situazione abitativa dei residenti nelle aree metropolitane

Quasi **3 italiani su 4** dichiarano di vivere in una **casa di proprietà**, mentre **2 su 10** sono **in affitto**. Prevale la propensione ad acquistare case nuove.

Tipo di contratto dell'abitazione

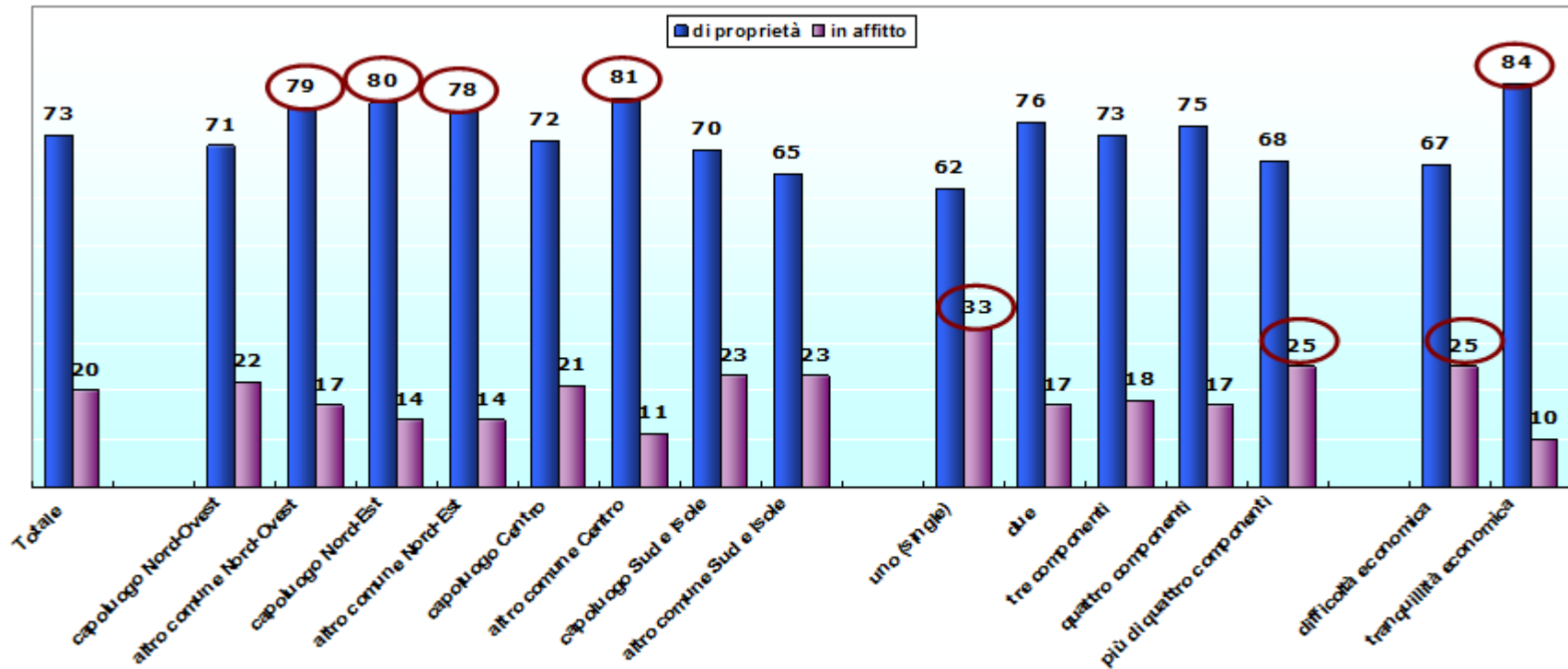


TESTO DELLA DOMANDA: "Attualmente lei abita in una casa ...".

Valori percentuali - Base casi: 1.001

Si vive in case di proprietà soprattutto al Nord e nei comuni non capoluogo del Centro. I *single* (giovani o anziani soli), le famiglie numerose e le persone in difficoltà economica dichiarano più spesso di vivere in affitto.

Chi ha la casa di proprietà e chi vive in affitto?
valori % (in evidenza le accentuazioni)

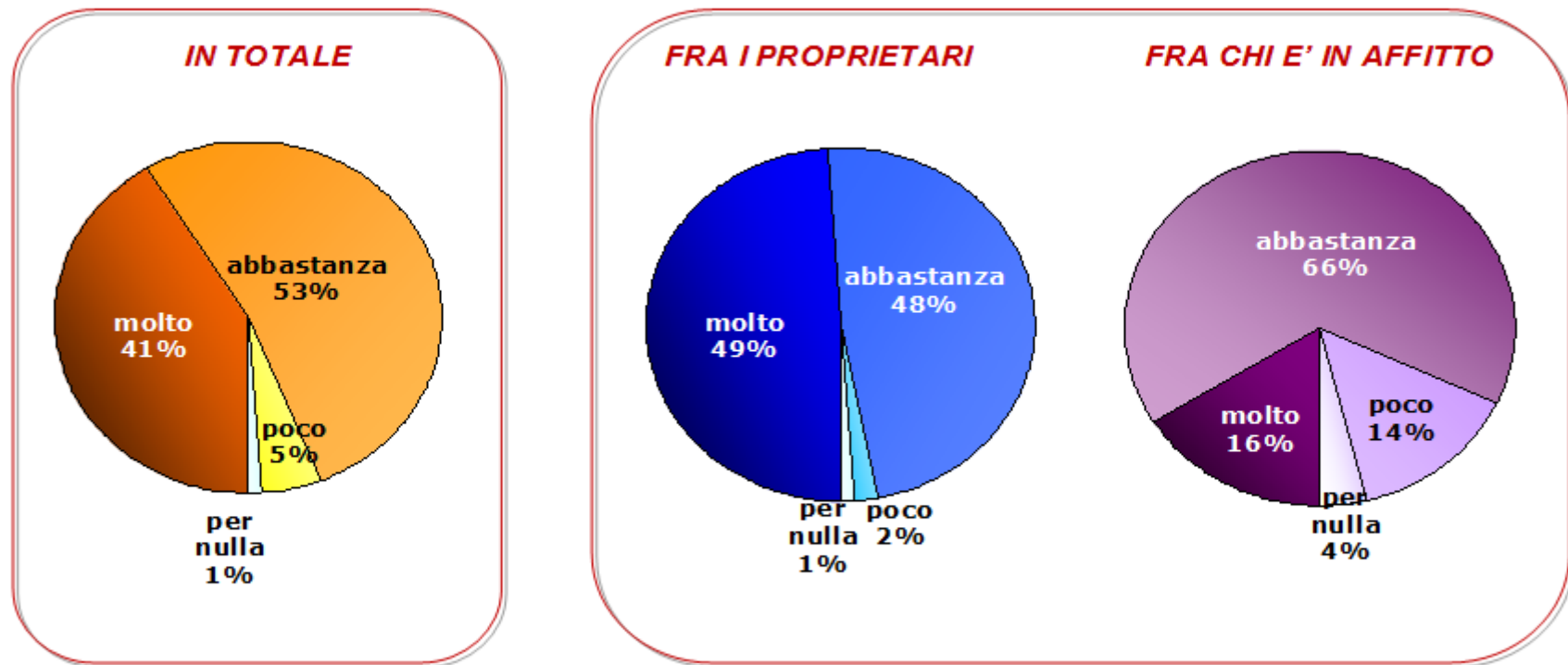


TESTO DELLA DOMANDA: "Attualmente lei abita in una casa ...".

Valori percentuali - Base casi: 1.001

Quasi tutti si dicono **soddisfatti della casa** dove vivono, ma si dichiara **molto contento il 49% dei proprietari** e solo **il 16% di chi è in affitto**. Fra chi ha acquistato una casa nuova la quota di chi è *molto* contento sale al 53%.

Soddisfazione per la propria casa attuale: confronto fra proprietari e affittuari

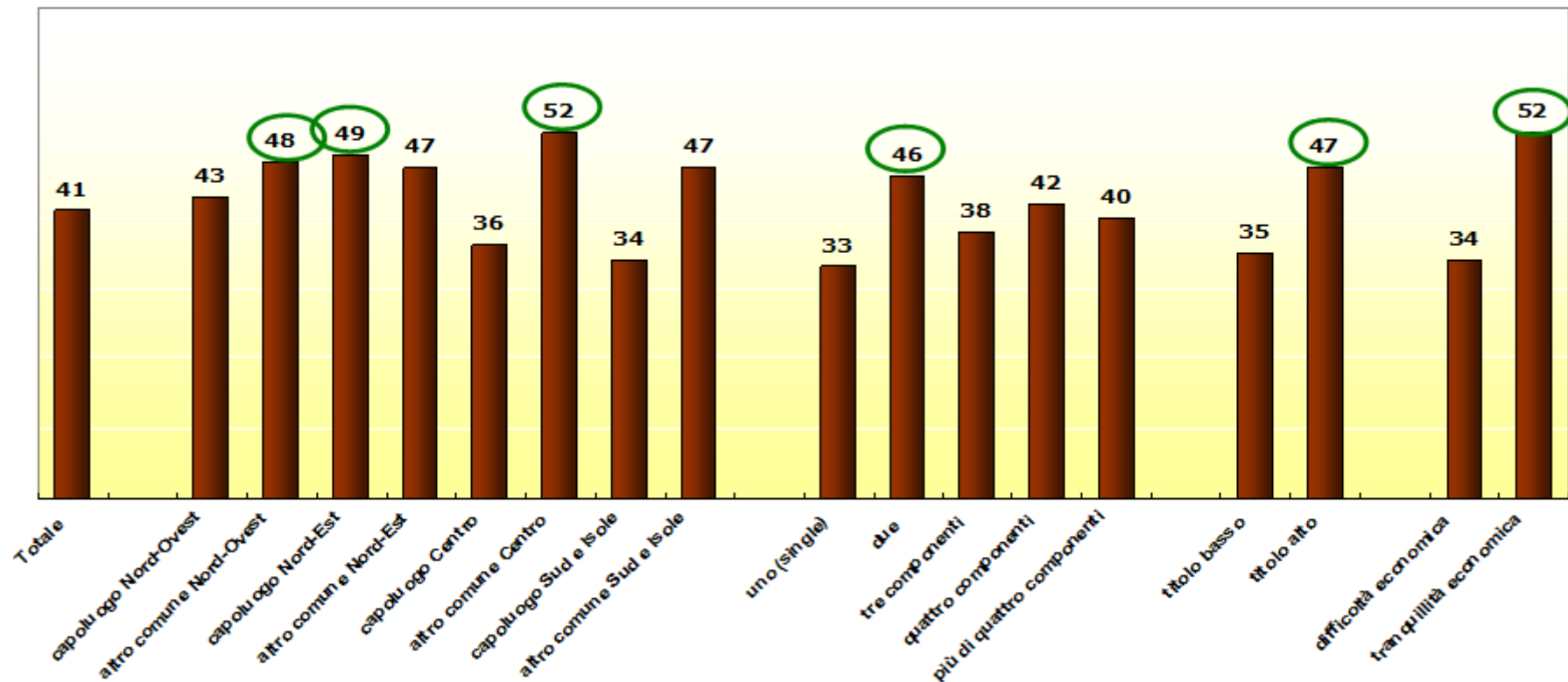


TESTO DELLA DOMANDA: "E quanto direbbe di essere soddisfatto della sua casa attuale?".

Valori percentuali - Base casi: 1.001

I più soddisfatti vivono nei comuni non capoluogo del Nord-Ovest e del Centro e nei capoluoghi del Nord-Est. Sono più spesso coppie, con titolo di studio alto e senza problemi economici.

Chi è più soddisfatto della propria casa
% di risposte "molto soddisfatto" (in evidenza le accentuazioni)

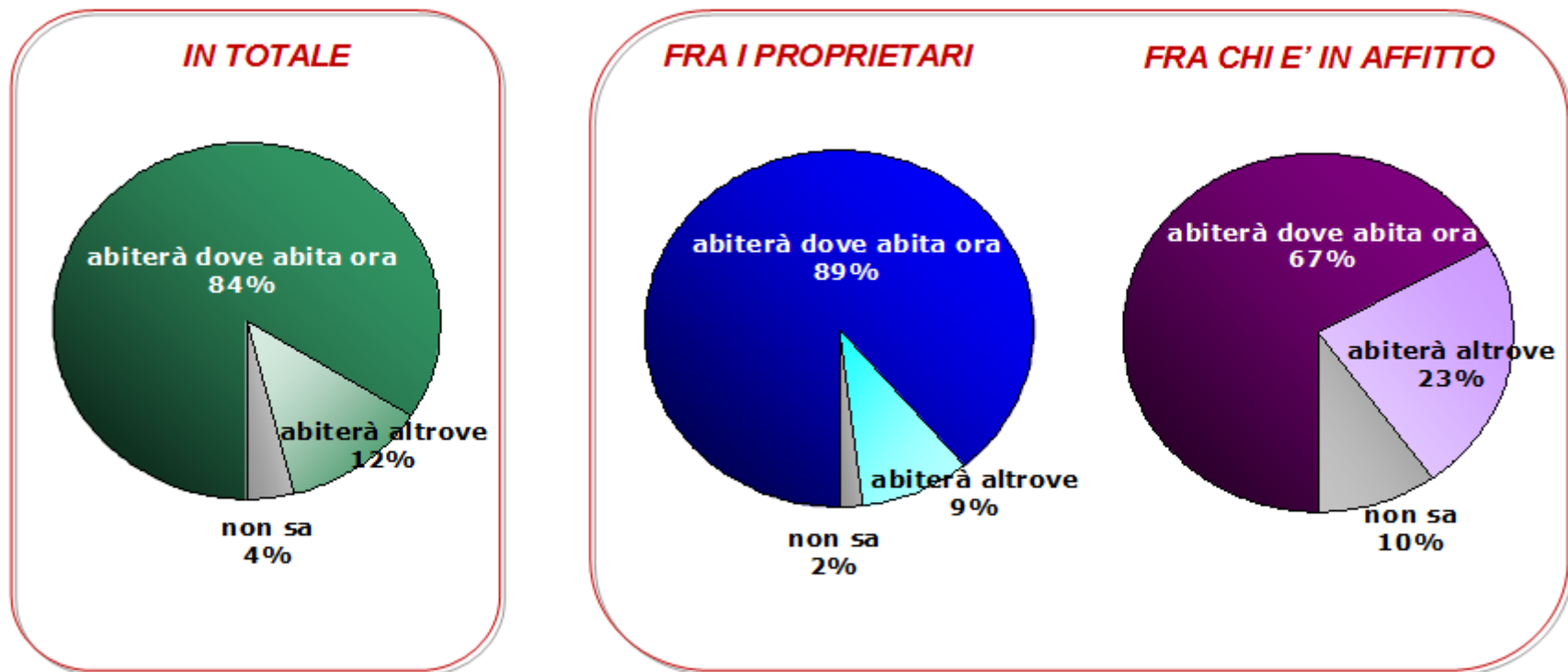


TESTO DELLA DOMANDA: "E quanto direbbe di essere soddisfatto della sua casa attuale?".

Valori percentuali - Base casi: 1.001

Più di 8 intervistati su 10 dichiarano che probabilmente **non cambieranno casa** nei prossimi 4-5 anni. Ma **1 persona su 4** fra coloro che vivono **in affitto** pensa che **abiterà altrove**.

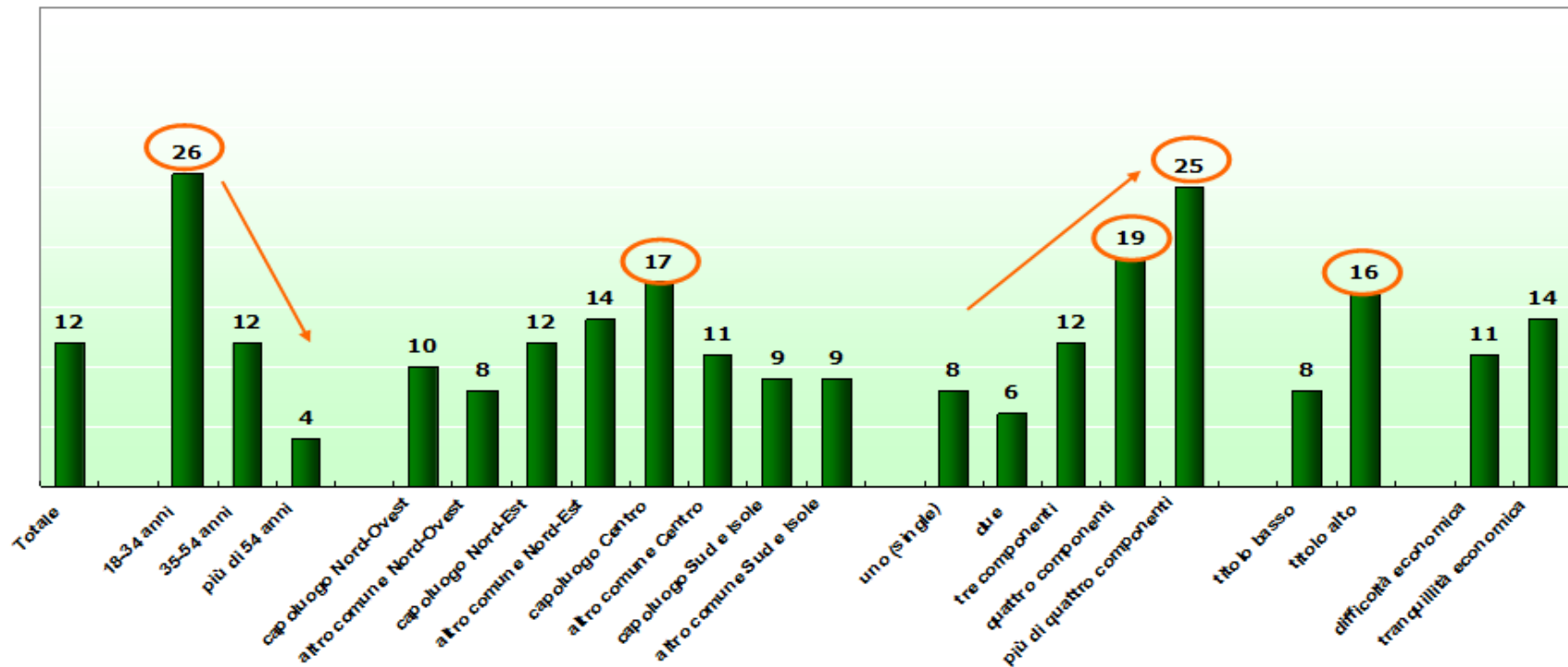
Prospettive abitative per il futuro: confronto fra proprietari e affittuari



TESTO DELLA DOMANDA: "Pensando alla sua casa, al posto dove abiterà fra 4-5 anni, lei pensa che, molto probabilmente ...".
Valori percentuali - Base casi: 1.001

Dicono di avere in programma un trasloco i giovani, i residenti nei capoluoghi del Centro, chi ha un titolo di studio elevato e chi vive in famiglie numerose. La **propensione a trasferirsi cresce al crescere delle dimensioni della famiglia**, mentre **cala al crescere dell'età**.

Chi pensa di cambiare casa nei prossimi 4-5 anni
valori % (in evidenza le accentuazioni)



TESTO DELLA DOMANDA: "Pensando alla sua casa, al posto dove abiterà fra 4-5 anni, lei pensa che, molto probabilmente ...".

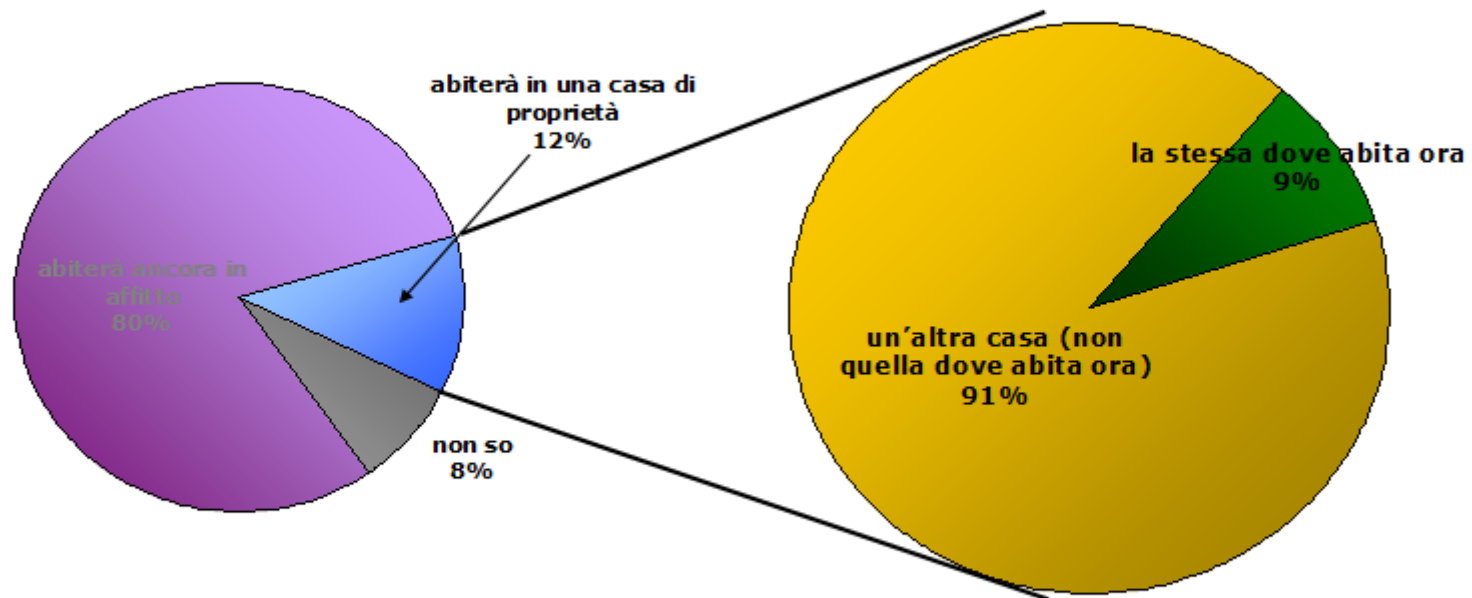
Valori percentuali - Base casi: 1.001

L'80% di chi oggi è in affitto pensa che lo sarà ancora fra 4-5 anni. Fra coloro che pensano di acquistare una casa, solo 1 su 10 prevede di comprare quella in cui risiede in affitto.

Prospettive abitative per il futuro – valori % fra chi abita in affitto

Fra 4-5 anni lei pensa che ...

La casa che pensa di acquistare è ...

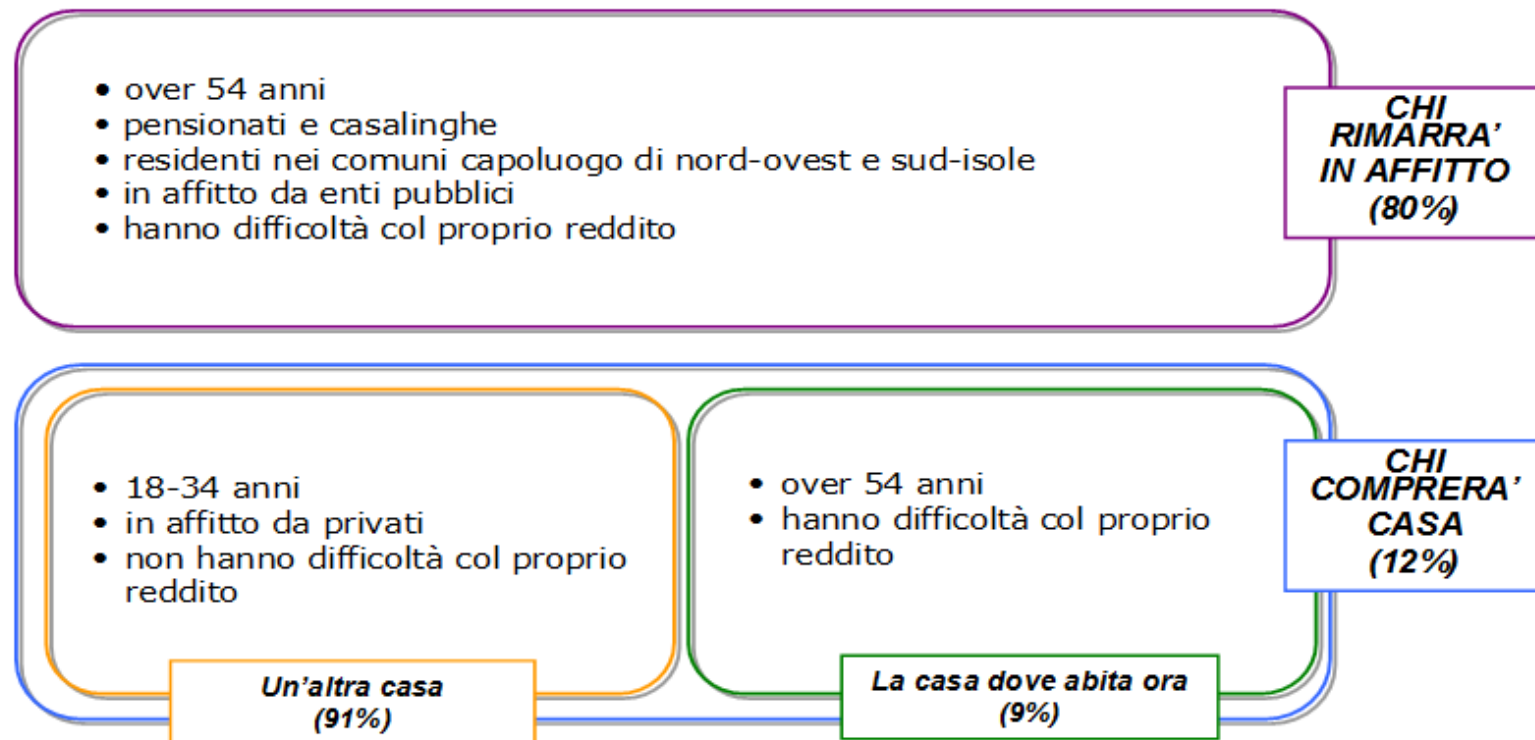


TESTO DELLA DOMANDA: d6: "Pensando alla sua casa, al posto dove abiterà fra 4-5 anni, lei pensa che molto probabilmente ..." e d7: "La casa che pensa di acquistare è:".

Valori percentuali - Base casi: 202

Rimarranno con maggiore probabilità in affitto le persone più anziane, che vivono in affitto presso enti pubblici e che hanno difficoltà economiche. Al limite, la loro prospettiva è quella di acquistare la casa in cui vivono ora.

Prospettive abitative per il futuro: alcune accentuazioni
valori % fra chi abita in affitto



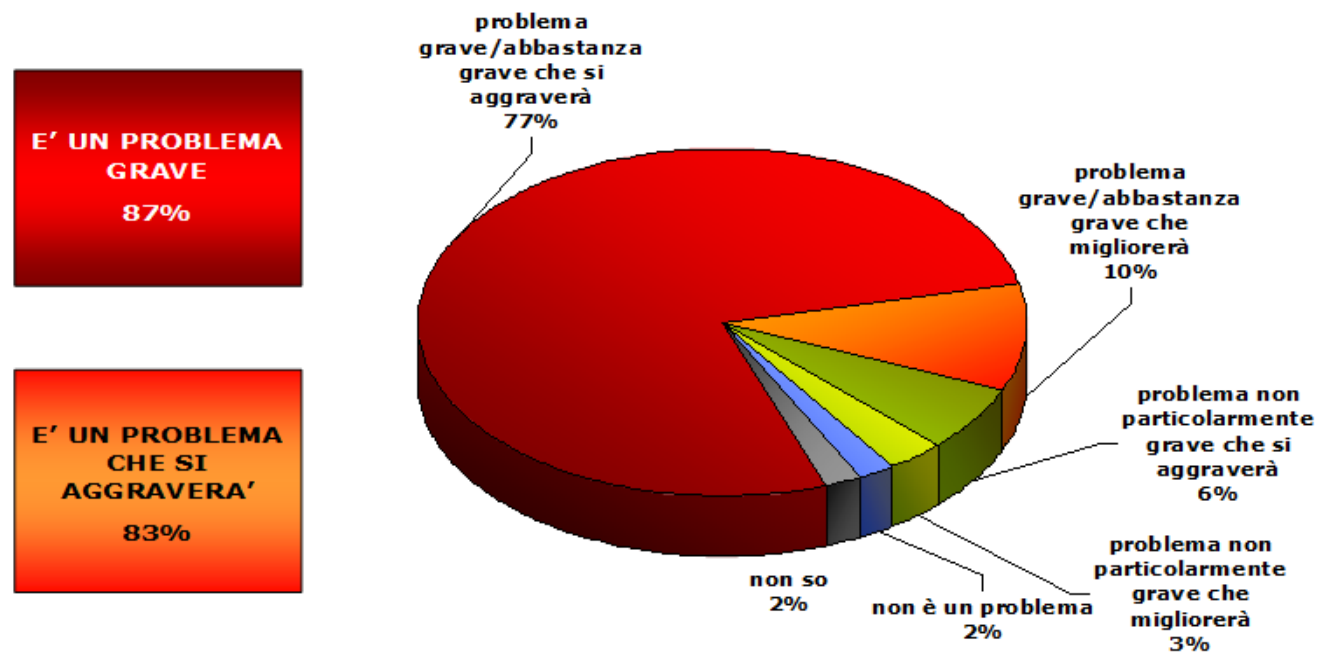
TESTO DELLA DOMANDA: d6: "Pensando alla sua casa, al posto dove abiterà fra 4-5 anni, lei pensa che molto probabilmente ..." e d7: "La casa che pensa di acquistare è:".

Valori percentuali - Base casi: 202

5.4 La questione abitativa e l'atteggiamento verso l'edilizia residenziale pubblica

Più di 8 intervistati su 10 pensano che la **carenza di alloggi a prezzi accessibili sia un problema grave e che si aggraverà** ancora di più con il passare del tempo.

Opinione sulla carenza di alloggi a prezzi accessibili

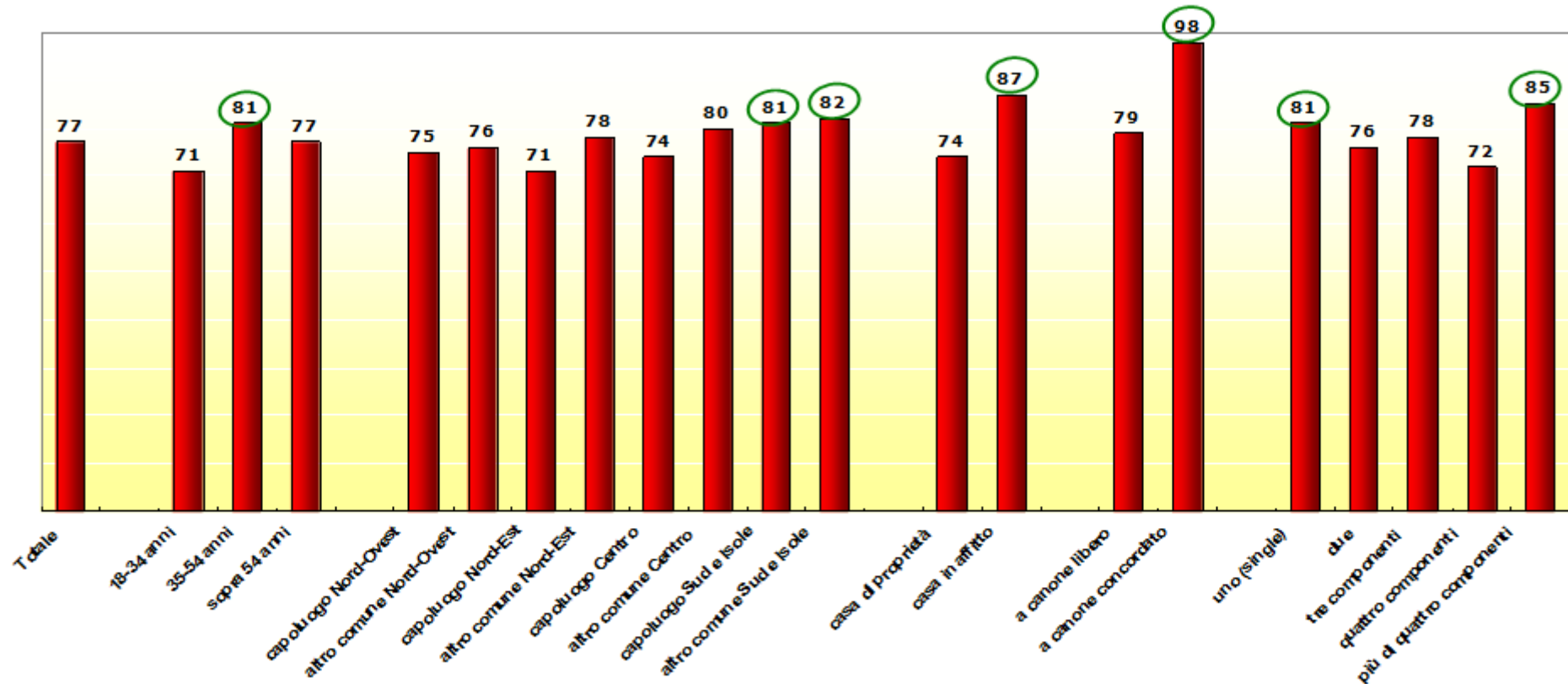


TESTO DELLA DOMANDA: "Secondo lei oggi la carenza di alloggi a prezzi accessibili in Italia è:".

Valori percentuali - Base casi: 1.001

La carenza di alloggi a prezzi accessibili è un problema soprattutto per chi vive nelle aree metropolitane del Sud, per chi abita in affitto, specie se a canone concordato, e per i *single* e le famiglie numerose.

Chi pensa che la carenza di alloggi a prezzi accessibili sia un problema
% di risposte "è un problema grave che si aggraverà" (in evidenza le accentuazioni)

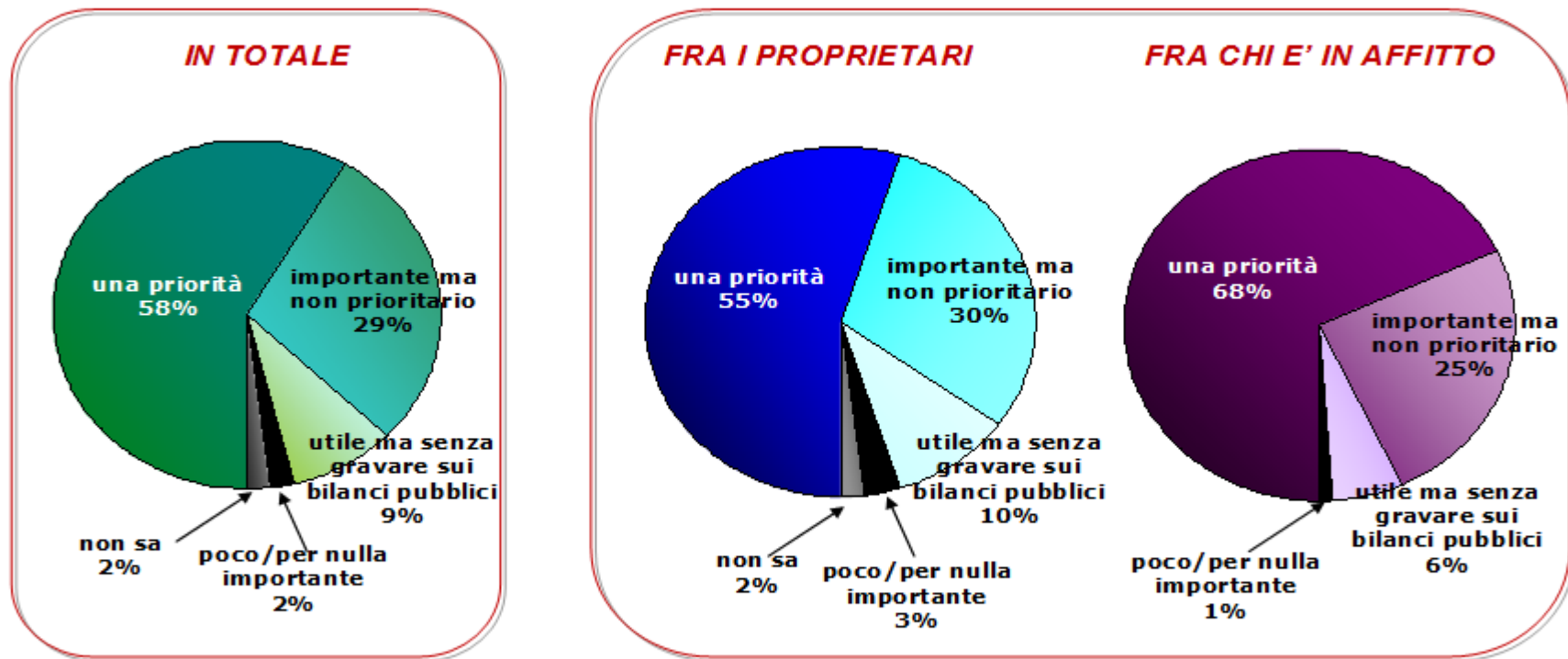


TESTO DELLA DOMANDA: "Secondo lei oggi la carenza di alloggi a prezzi accessibili in Italia è:".

Valori percentuali - Base casi: 1.001

Per il 58% degli intervistati è prioritario investire in edilizia pubblica a prezzi convenienti: la quota sale al 68% fra chi vive in affitto. Invece, circa **1 italiano su 10** pensa che sia **utile ma senza gravare sui bilanci dello Stato.**

Opinione sulla necessità di investire in edilizia pubblica:
confronto fra proprietari e affittuari



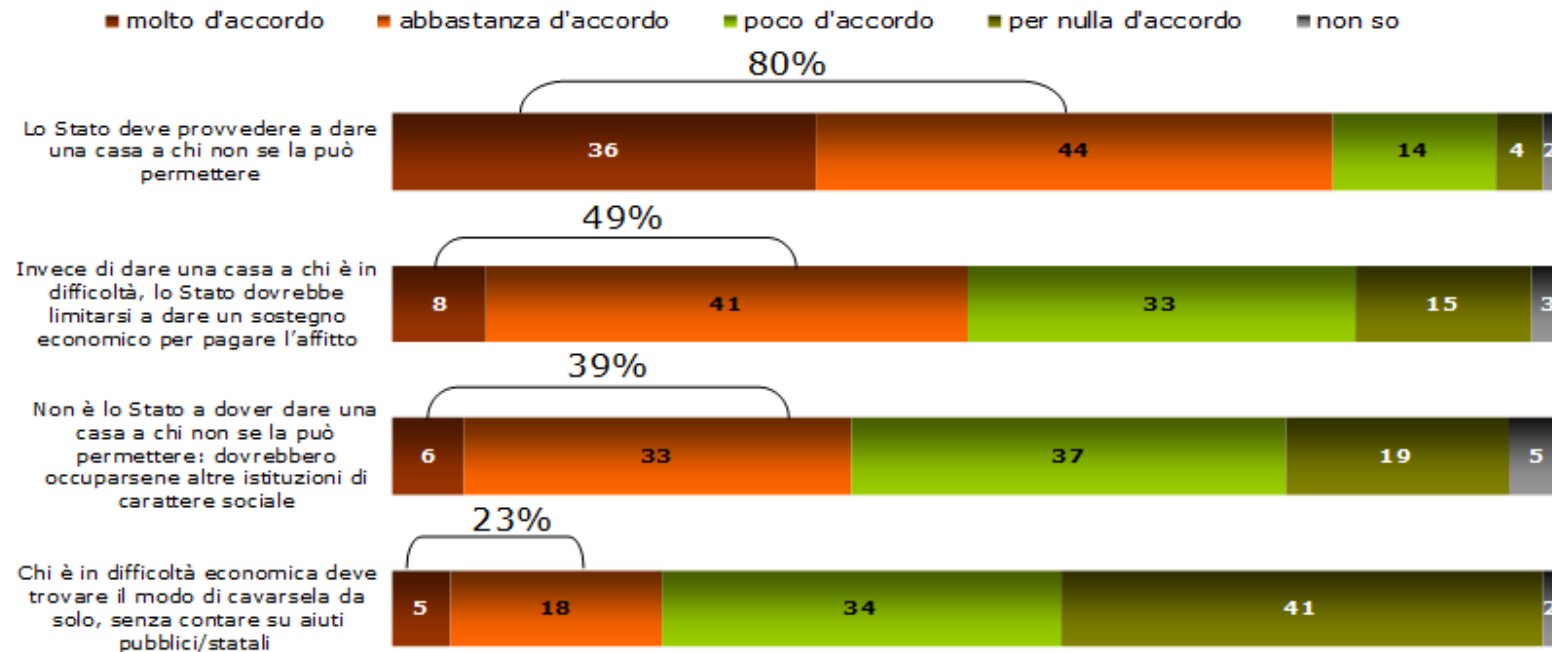
TESTO DELLA DOMANDA: "E secondo lei investire e promuovere forme di edilizia pubblica a prezzi più convenienti rispetto a quelli del mercato, al fine di favorire chi si trova in difficoltà economica è:".

Valori percentuali - Base casi: 1.001

8 intervistati su 10 pensano che sia compito dello Stato dare una casa a chi non se la può permettere. 5 su 10 pensano che lo Stato dovrebbe dare un sostegno economico per l'affitto. Circa 2 persone su 10 dichiarano che chi è in difficoltà debba cavarsela senza aiuti pubblici.

Opinioni sull'edilizia residenziale pubblica

ordinamento decrescente per "molto d'accordo" - valori %



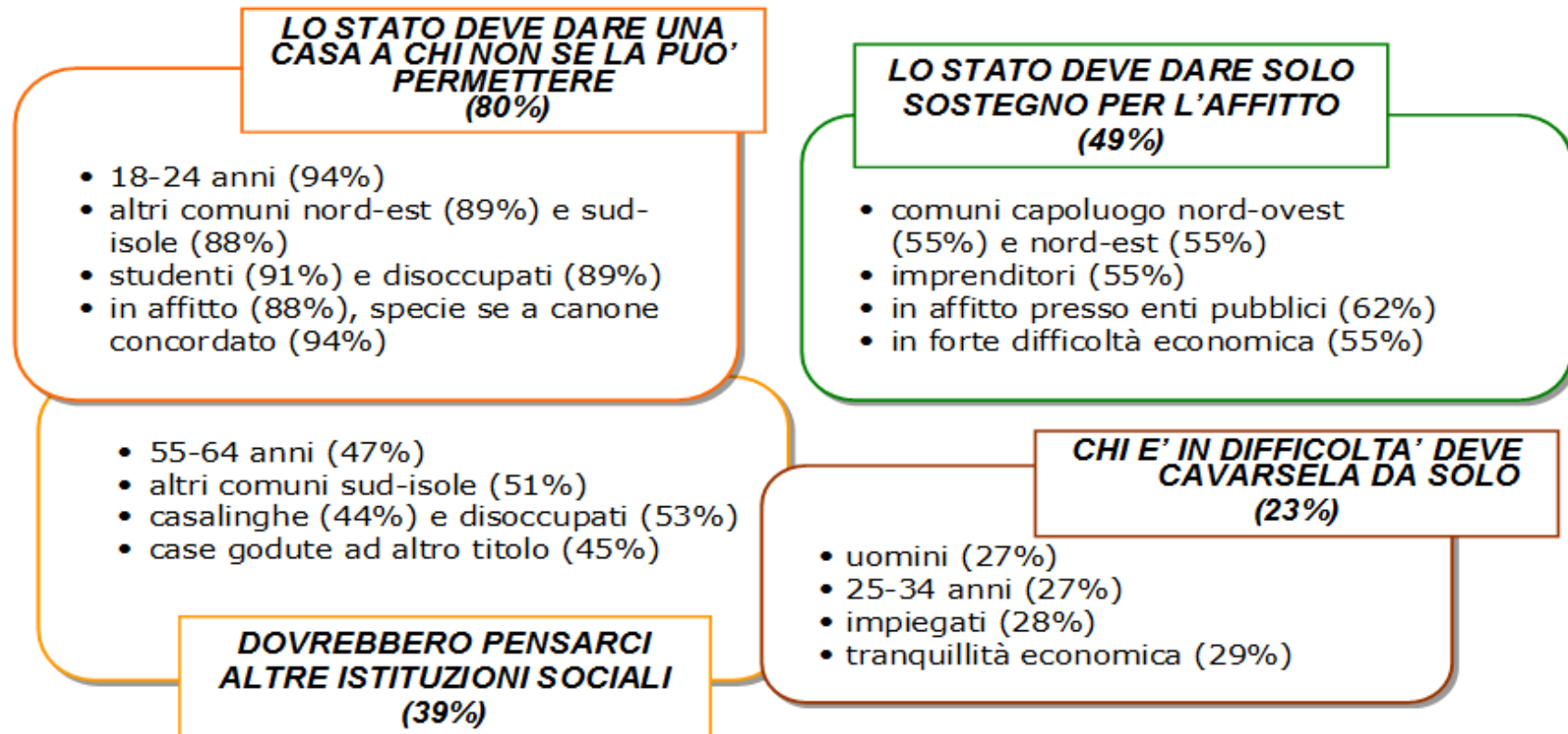
TESTO DELLA DOMANDA: "Ora le leggerò una serie di affermazioni fatte da altri intervistati prima di lei in materia di edilizia residenziale pubblica (case popolari). Per ognuna le chiederò di esprimere il suo grado di accordo".

Valori percentuali - Base casi: 1.001

I giovani fra i 18 e i 24 anni pensano più spesso che lo Stato debba dare una casa a chi non se la può permettere. Chi vive in affitto presso enti pubblici ed è in difficoltà economica preferirebbe invece più spesso un sostegno per pagare l'affitto.

Opinioni sull'edilizia residenziale pubblica: alcune accentuazioni

valori % fra chi si dichiara "molto" o "abbastanza" d'accordo



TESTO DELLA DOMANDA: "Ora le leggerò una serie di affermazioni fatte da altri intervistati prima di lei in materia di edilizia residenziale pubblica (case popolari). Per ognuna le chiederò di esprimere il suo grado di accordo".

Valori percentuali - Base casi: 1.001

5.5 Gli italiani e l'edilizia residenziale pubblica

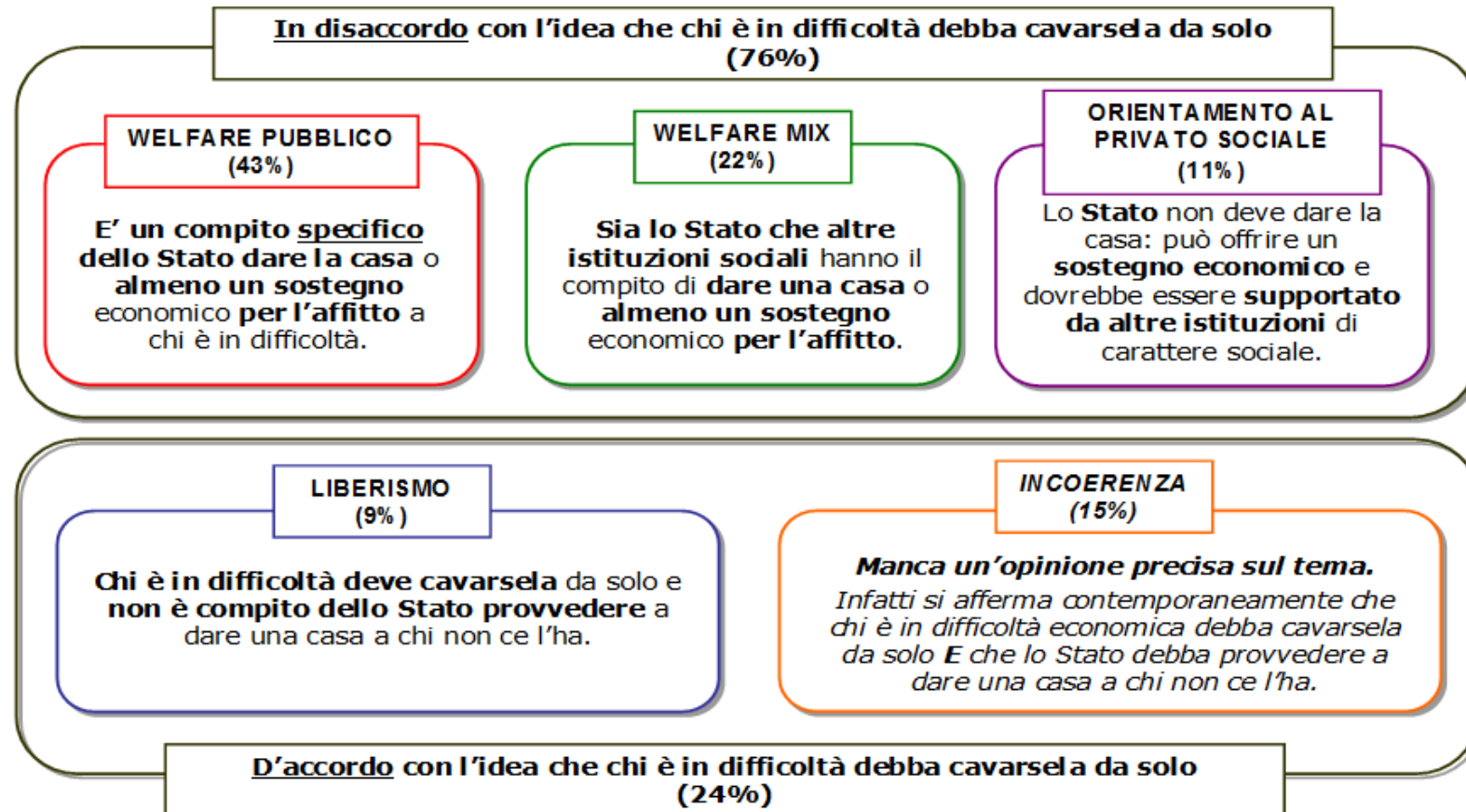
- Nota metodologica

A seconda del grado di accordo o disaccordo con le quattro affermazioni illustrate sopra, è stato possibile ricostruire gli **orientamenti degli intervistati rispetto all'edilizia residenziale pubblica**.

- A) L'aspetto più discriminante è l'**atteggiamento nei confronti di chi è in difficoltà economica** ("*Chi è in difficoltà deve trovare il modo di cavarsela da solo, senza contare su aiuti pubblici/statali*")
- da una parte chi è **d'accordo** con l'affermazione
 - dall'altra parte chi è **in disaccordo** con questa affermazione
- B) La seconda dimensione discriminante riguarda l'**atteggiamento rispetto al ruolo dello Stato** ("*Lo Stato deve provvedere a dare una casa a chi non se la può permettere*")
- da una parte chi è **d'accordo** con l'affermazione
 - dall'altra parte chi è **in disaccordo** con questa affermazione

Dall'incrocio fra queste due dimensioni e tenendo conto anche del grado di accordo/disaccordo rispetto agli altri due aspetti indagati (**atteggiamento verso il sostegno economico da parte dello Stato** e **atteggiamento verso il ruolo delle istituzioni di carattere sociale**), sono stati individuati **QUATTRO ORIENTAMENTI** (cui va aggiunto un gruppo residuale che appare confuso rispetto al tema) che illustriamo di seguito.

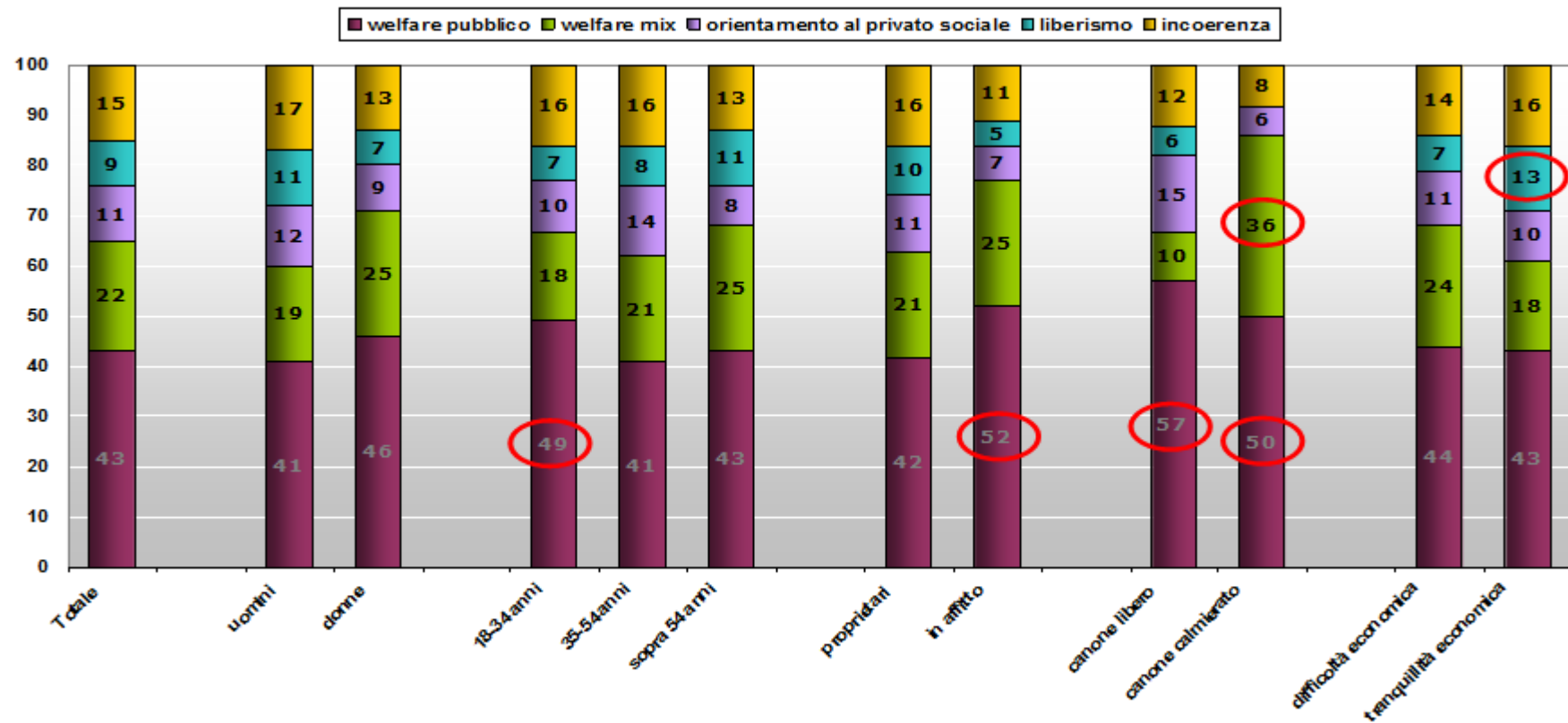
- **L'orientamento degli intervistati rispetto all'edilizia residenziale pubblica**



Valori percentuali - Base casi: 931

I giovani e coloro che abitano in affitto sono più spesso orientati verso l'“assistenzialismo”. Chi paga un canone calmierato è più orientato verso il “welfare mix”, mentre chi non ha problemi economici dichiara più spesso un orientamento “liberista”.

Tipologia degli intervistati rispetto alle opinioni sull'edilizia residenziale pubblica valori % (in evidenza le accentuazioni)

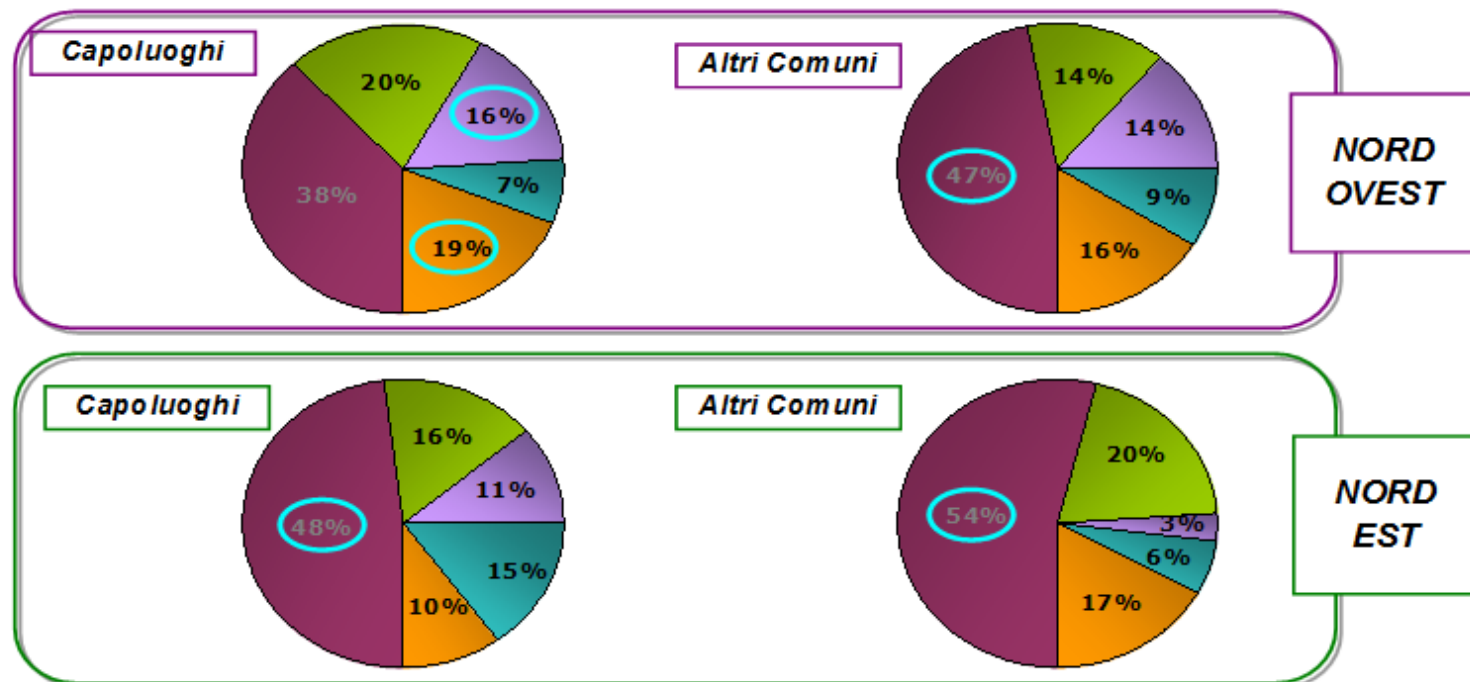


Valori percentuali - Base casi: 931

Nei capoluoghi del Nord-Ovest si rileva più spesso l' "orientamento al privato sociale", mentre negli altri comuni del Nord-Ovest e nel Nord-Est l'orientamento al welfare pubblico" è più diffuso rispetto alla media italiana.

Tipologia degli intervistati rispetto alle opinioni sull'edilizia residenziale pubblica per area metropolitana

valori % (in evidenza le accentuazioni)

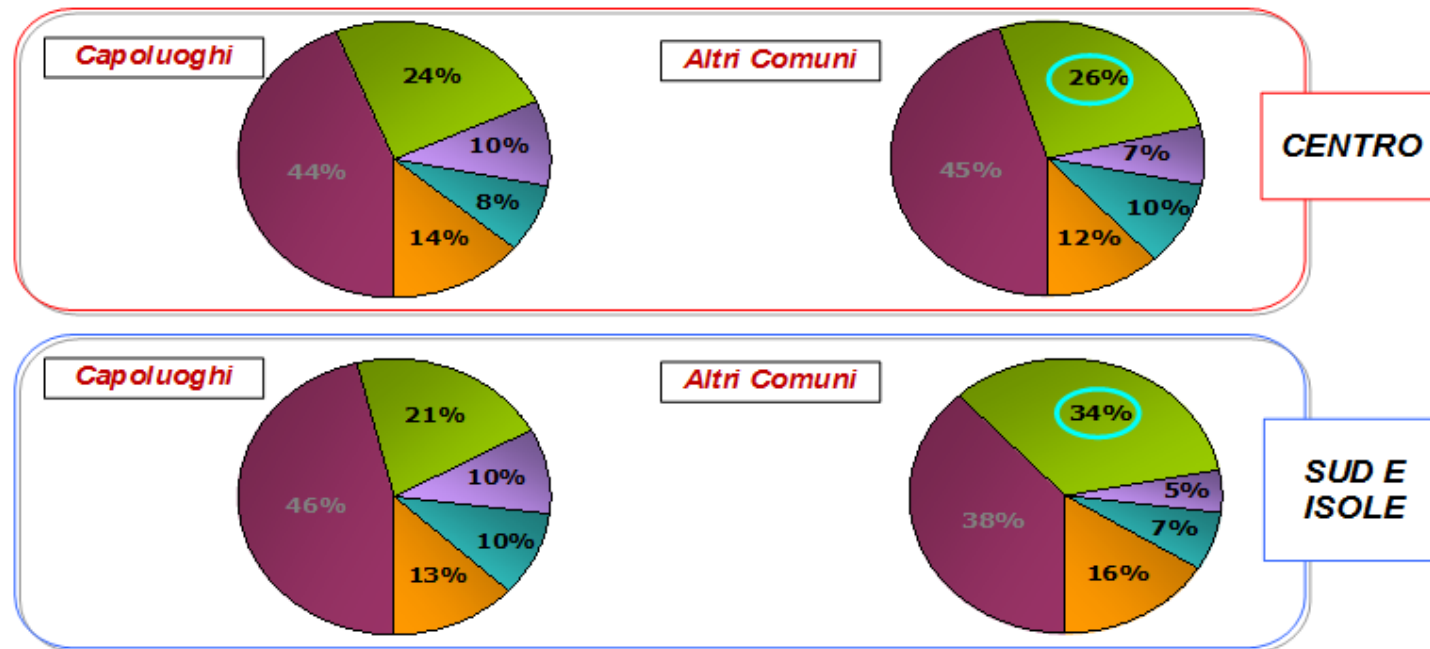


Valori percentuali - Base casi: 931

Nei comuni non capoluogo del Centro e del Sud-Isole si rileva più spesso la propensione verso il "welfare mix". Sotto la media rispetto al campione complessivo, soprattutto al Sud l'"orientamento al privato sociale".

Tipologia degli intervistati rispetto alle opinioni sull'edilizia residenziale pubblica per area metropolitana

valori % (in evidenza le accentuazioni)



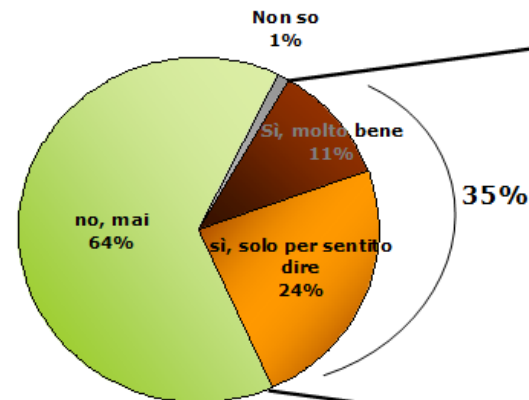
Valori percentuali - Base casi: 931

5.6 Conoscenza e propensione per l'edilizia sociale gestita da enti non pubblici

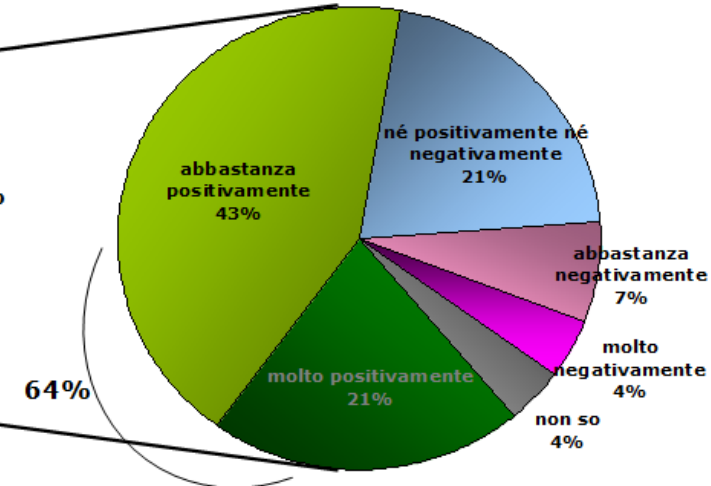
Il **35%** degli intervistati dichiara di essere **a conoscenza** del fatto che altri enti, oltre a quelli pubblici, si occupano di edilizia sociale. Solo **1 su 10**, però, si dichiara **molto informato**. **Fra i conoscitori, 2 su 3 giudicano positivamente** questa possibilità.

Conoscenza e giudizio sull'edilizia sociale gestita da altri enti

Ha sentito parlare del fatto che altri enti, oltre a quelli pubblici, si occupano di edilizia sociale?



Come giudica il fatto che altri enti si occupino di edilizia sociale?

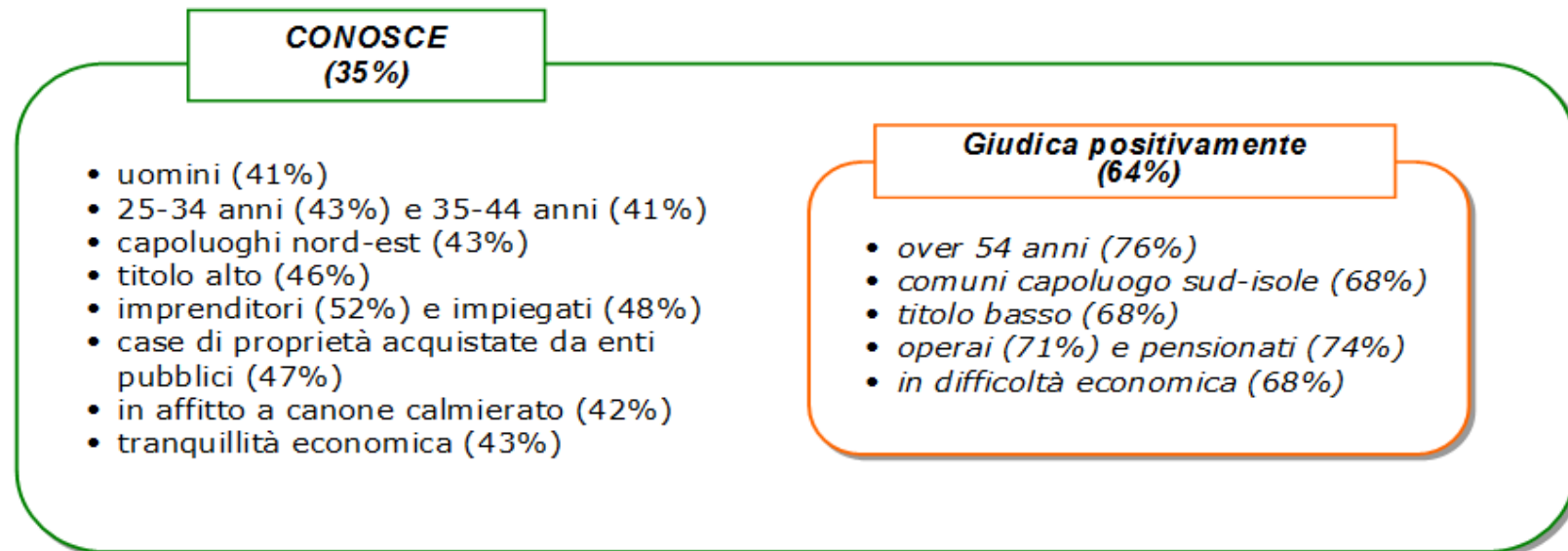


TESTO DELLA DOMANDA: d11: "Parliamo ora di edilizia sociale. Ormai da tempo molti enti, come ad esempio la Cassa Depositi e Prestiti, le Fondazioni bancarie, le cooperative di abitazione e così via, si stanno occupando di edilizia sociale, in modo da potere offrire anche loro delle case a prezzi inferiori a quelli di mercato. Lei ha mai sentito parlare di queste possibilità?..." e d12: "Come giudica il fatto che altri enti, oltre agli enti pubblici, si occupino di edilizia sociale?..."

Valori percentuali - Base casi: 1.001

Ne sono più spesso a conoscenza i giovani, gli occupati e chi non ha problemi economici, ma fra i conoscitori il giudizio migliore lo danno gli anziani, chi ha un titolo di studio basso e chi fa fatica con il proprio reddito.

Conoscenza e giudizio sull'edilizia sociale gestita da altri enti: alcune accentuazioni
valori % fra chi conosce e chi giudica positivamente

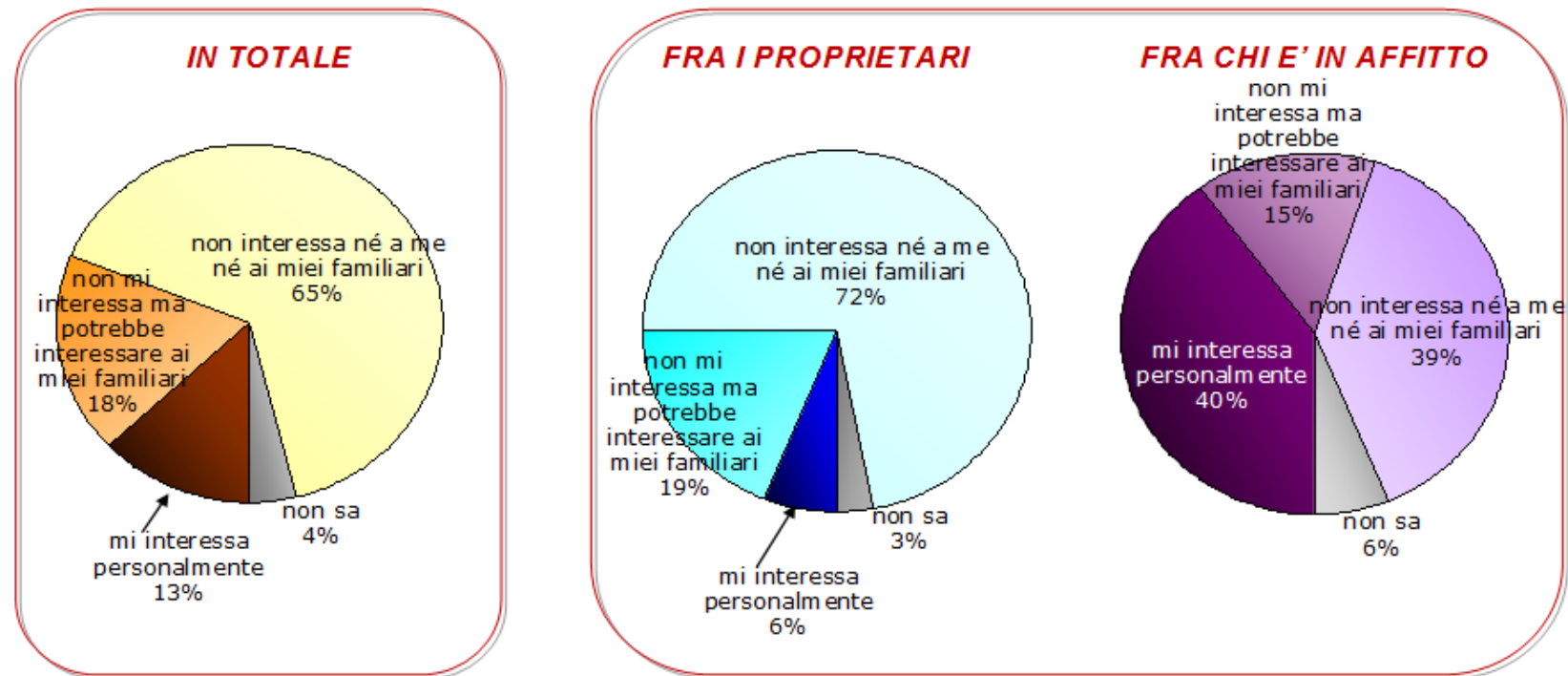


TESTO DELLA DOMANDA: d11: "Parliamo ora di edilizia sociale. Ormai da tempo molti enti, come ad esempio la Cassa Depositi e Prestiti, le Fondazioni bancarie, le cooperative di abitazione e così via, si stanno occupando di edilizia sociale, in modo da potere offrire anche loro delle case a prezzi inferiori a quelli di mercato. Lei ha mai sentito parlare di queste possibilità?..." e d12: "Come giudica il fatto che altri enti, oltre agli enti pubblici, si occupino di edilizia sociale?".

Valori percentuali - Base casi: 1.001

3 intervistati su 10 si dicono interessati alle case di edilizia sociale, per sé (13%) o per i familiari (18%). La quota sale al 55% fra coloro che vivono in affitto: 4 su 10 si dichiarano interessati in prima persona.

Interesse verso l'edilizia sociale

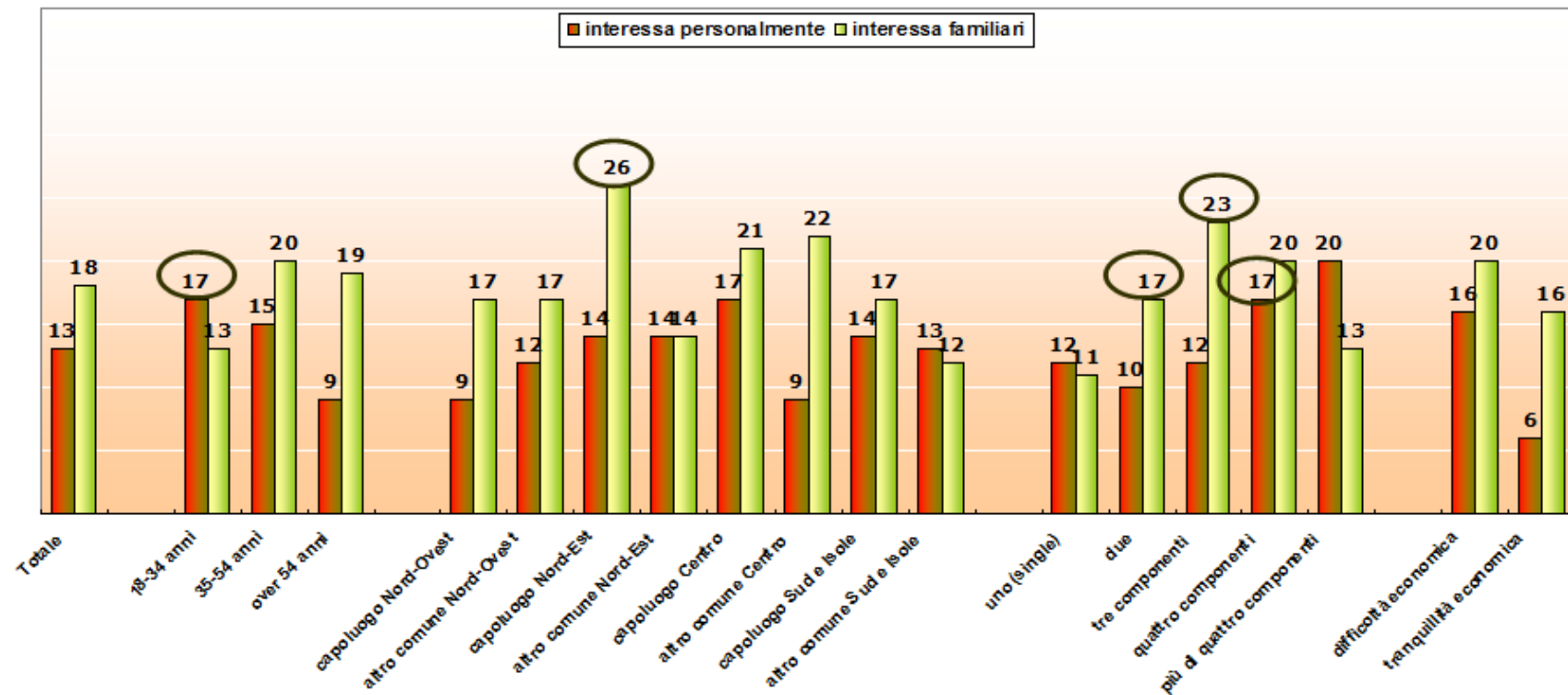


TESTO DELLA DOMANDA: "Lei sarebbe interessato ad abitare in una casa di edilizia sociale?".

Valori percentuali - Base casi: 1.001

Le case di edilizia sociale interessano personalmente soprattutto i giovani fra i 18 e i 34 anni, mentre nei comuni capoluogo del Nord-Est si ritiene possano essere interessanti per i propri familiari.

Chi è interessato ad abitare in una casa di edilizia sociale valori % (in evidenza le accentuazioni)

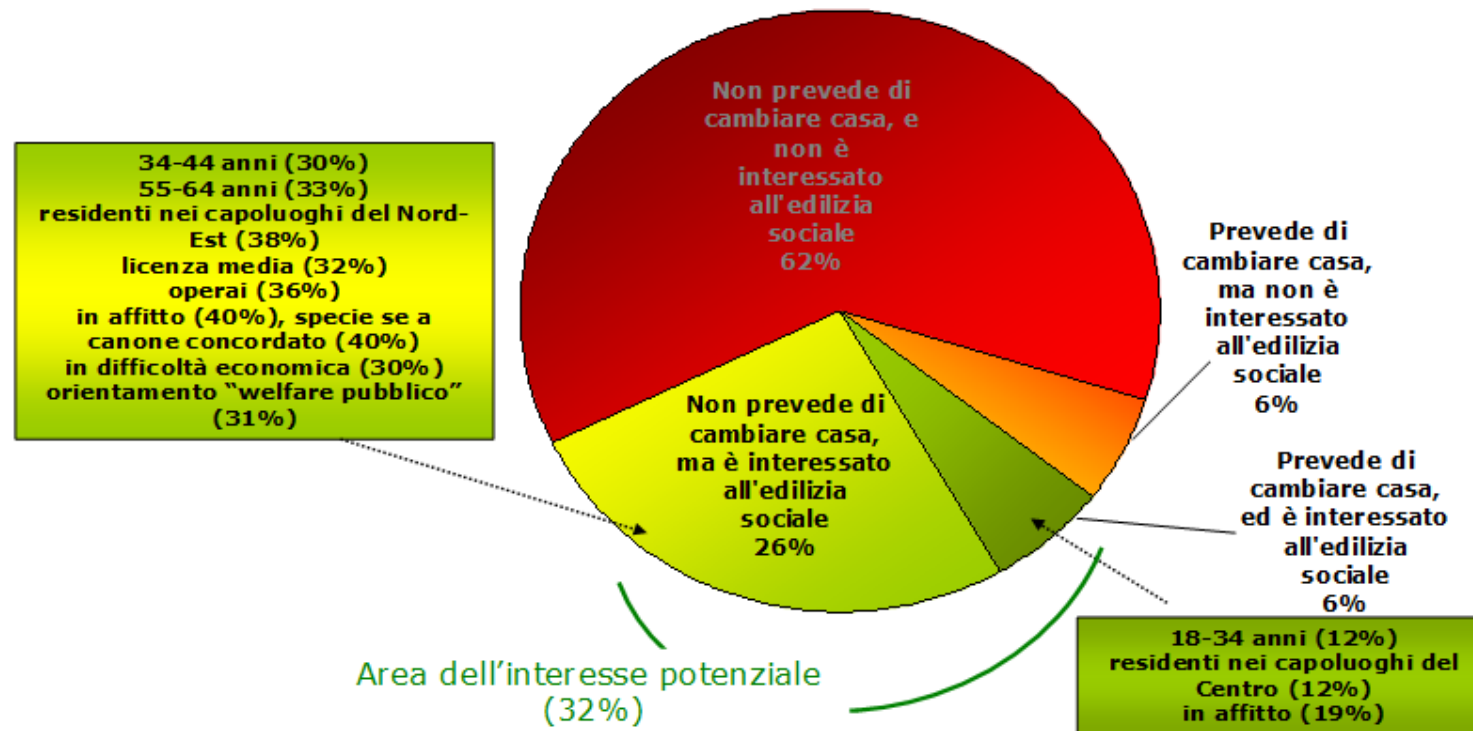


TESTO DELLA DOMANDA: "Lei sarebbe interessato ad abitare in una casa di edilizia sociale?".

Valori percentuali - Base casi: 1.001

Circa 1 persona su 4, pur non avendo in programma di cambiare casa, si dice **interessato all'edilizia sociale**. Si tratta più spesso di chi vive in affitto, specie se a canone concordato e di chi è in difficoltà economica.

L'interesse per l'edilizia sociale e l'intenzione di cambiare casa *

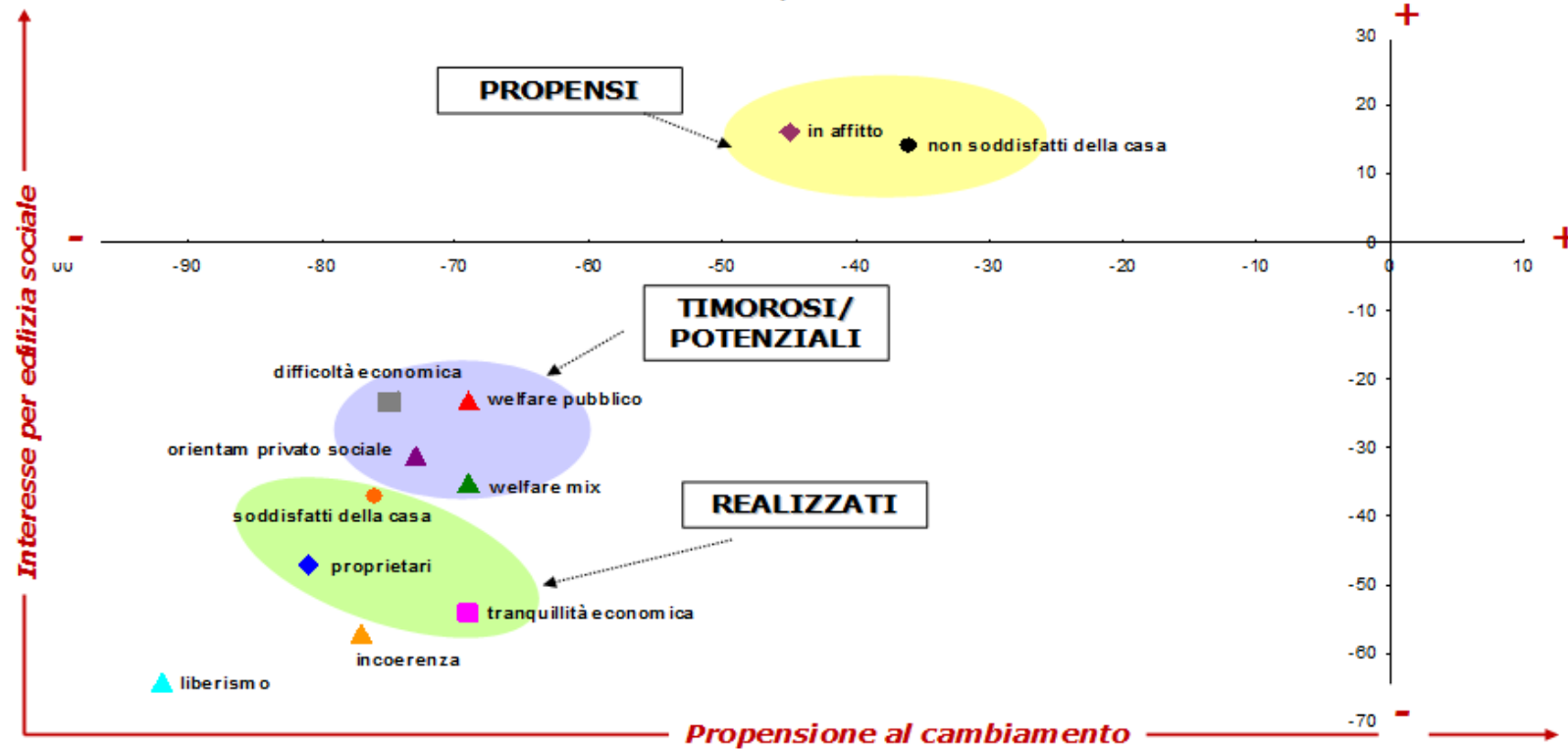


* **INCROCIO FRA LE RISPOSTE ALLE DOMANDE** d5: "Pensando alla sua casa, al posto dove abiterà fra 4-5 anni, lei pensa che, molto probabilmente ... [1.abiterà ancora dove abita ora; 2.abiterà altrove]" e d13: "Lei sarebbe interessato ad abitare in una casa di edilizia sociale?".

Valori percentuali - Base casi: 929

Gli intervistati raramente dichiarano di voler cambiare casa nei prossimi 4-5 anni. Ma **chi è in affitto e chi non è soddisfatto della sua abitazione** ha una **propensione maggiore per il cambiamento** e dichiara **interesse per l'edilizia sociale**.

Mappa sintetica della propensione al cambiamento e dell'interesse per l'edilizia sociale



Nel grafico sono riportati, sulle ascisse il saldo tra chi intende cambiare casa e chi no nei prossimi 4-5 anni (% di "abiterà altrove" - % di "abiterà dove abita ora"), sulle ordinate il saldo tra chi è interessato ad abitare in una casa di edilizia sociale e chi no (% di "è interessato" - % di "non è interessato"). Valori percentuali.

6. L'intreccio normativo nell'Edilizia Residenziale Pubblica

Il diritto all'abitazione è, come noto, un diritto di rango sociale riconosciuto tale dalla Corte Costituzionale (Corte Cost. 217/1988) e dalla stessa Dichiarazione Universale dei Diritti dell'Uomo.

Le politiche abitative sono dunque un momento imprescindibile dell'operato dell'amministrazione pubblica, chiamata a soddisfare le istanze di alloggio provenienti da una corposa parte del tessuto sociale, pur non potendo prescindere da altrettanto stringenti considerazioni di capacità di bilancio in relazione alle varie modalità di soddisfacimento, essendo un diritto finanziariamente condizionato.

Il tema dell'edilizia residenziale pubblica si presenta dunque assai complesso, giacché involge campi di interesse trasversali e tutti non declinabili, dalla necessità di contrasto al disagio abitativo crescente all'inderogabile rispetto dei parametri di efficienza ed economicità dell'amministrazione della cosa pubblica, sino a valutazioni che esulano da contesti giuridici e richiedono la concomitante sussistenza di profonde conoscenze del territorio e della collettività locale.

Come a tutti noto, a seguito della riforma del Titolo V della Costituzione cui si è proceduto nel 2001, la competenza in tema di edilizia residenziale pubblica è ad oggi ripartita su tre livelli normativi in relazione al tema disciplinando di riferimento, a sua volta da ricondursi alle distinte materie elencate dall'art. 117 Cost. in relazione alle quali è ripartita la potestà legislativa statale e regionale.

Come statuisce infatti la nota sent. *Corte Cost. 94/2007*, la permanenza in capo alla competenza esclusiva statale, per ragioni di equità sociale, della determinazione dei "livelli essenziali delle prestazioni" si traduce, in tema di edilizia residenziale pubblica, nella definizione statale dell'offerta minima degli alloggi e dunque nella fissazione di principi che valgano a garantire l'uniformità dei criteri di assegnazione su tutto il territorio nazionale.

In materia, sussiste inoltre competenza concorrente in ordine alla programmazione degli insediamenti E.R.P., in quanto materia costituzionalmente ascrivibile al "governo del territorio" enumerato al comma 3 dell'art. 117 Cost., nonché – a completamento della triade così sancita dalla Corte Costituzionale – la residuale competenza delle Regioni in ordine alla gestione del patrimonio immobiliare di proprietà degli IACP o degli enti che abbiano sostituito tali Istituti nelle varie flessioni territoriali.

Come risulta agevole intendere, dunque, dal 2001 è andato definitivamente dissolvendosi un indirizzo unitario normativo (e soprattutto operativo) in tema di quelli che comunemente sono conosciuti come *alloggi popolari*, con una conseguente disomogeneità gestionale del patrimonio residenziale pubblico nazionale cagionata dalla enunciata dispersione di competenze che, in tema di E.R.P., ha dato origine ad un vero e proprio ginepraio normativo e regolamentare.

Da quella che sembra essere divenuta una diaspora della disciplina in mille rivoli territoriali, non può non esserne derivata pertanto una crescente difficoltà per gli operatori interessati ogni qualvolta si trovino ad agire su diverse piattaforme regionali, ciascuna con un proprio intricato microcosmo di intese, regolamenti, leggi e circolari, ma soprattutto per gli stessi cittadini, ancor meno preparati dei professionisti di settore; ciò alimenta una sensazione di disorientamento innanzi a ciò che è percepito come un'oscura sovrapposizione di competenze e rimandi, peggiorata dalla variabilità e discontinuità amministrativa locale che causa pesanti battute di arresto e contraddittorietà decisionale.

In altre parole, il singolo avente diritto sfugge a qualsiasi conoscenza della disomogeneità della disciplina in ragione del dettato costituzionale, nell'inconsapevolezza di una disseminazione normativa che impedisce la continuità ed il raccordo tra le risoluzioni statali e regionali; ciò di cui ha sentore, di contro, è una marcata insufficienza di coordinamento tra i vari livelli amministrativi e la conseguente aleatorietà di ciò che dovrebbe essere un diritto garantito alla sua massima estensione.

In tema di politiche abitative, la scelta di rimando della gestione (oltre che della manutenzione) agli enti territoriali si è tradotta poi in una difficoltà di uniformità di passo a livello nazionale, creando di fatto sperequazioni interne alla popolazione a seconda delle zone territoriali oggetto di osservazione, col rischio finanche di una concreta difficoltà dell'Esecutivo nell'orientare uniformemente la politica residenziale pubblica del Paese.

E' stato in ciò emblematico il Piano Casa, rimasto largamente inattuato proprio in ragione del mancato raccordo con il livello regionale.

Poiché si è premesso essere l'E.R.P. un campo di interesse in cui una disamina esaustiva non possa prescindere dalla valutazione dell'impatto con le realtà locali ancor più che in altri settori legislativi, intrecciandosi con importanti componenti sociologiche, giova mettere in risalto come la denunciata rarefazione delle competenze possa significare, laddove socialmente sia più favorito il generarsi di rapporti clientelari tra i gestori degli alloggi ed i fruitori, una condizione propensa al clientelismo ed alla morosità, che in talune zone è oramai endemica; l'esito infausto che sovente se ne trae è l'assegnazione di una gran parte delle unità abitative sociali a soggetti non aventi diritto nonché il continuo sforzo di contrasto ad un frequente abuso susseguente all'assegnazione: la stanzialità.

Una volta ottenuto l'alloggio popolare, pare pressoché non infrequente il consolidarsi in capo al soggetto beneficiario di un diritto di proprietà "di fatto" in molti contesti locali, in ragione del quale i nuclei familiari continuano a goderne anche qualora non più rispondenti ai parametri di reddito (non permettendo così la rotazione a favore di altri realmente più bisognosi), spingendosi anche ad aumentarne arbitrariamente il nucleo abitativo e con riscontrati casi di sub-affitto.

Il riparto delle competenze diviene così non solo privato dello scopo originario cui era stato preordinato, ma evolve in agente che favorisce modalità di assegnazione degli alloggi quantomeno dubbie, che certo non giovano al positivo bilancio della gestione del patrimonio E.R.P., posto che inficiano insopportabilmente il principio cardine dell'economicità della gestione al punto da contribuire al risultato della scarsità e inadeguatezza di risorse pubbliche disponibili.

Un tanto preoccupante ed oramai notorio elemento di prassi presente in molte manifestazioni territoriali, unitamente al più generalizzato caos normativo delineato, prima ancora che per i suoi risvolti *contra ius* rileva in definitiva per infirmare in misura considerevole quelli che sono i principi cardini dell'agire pubblico e che, di contro, una ripartizione di competenze così distribuita mirava in realtà ad ottimizzare: il buon andamento; l'efficienza; l'economicità; la parità di trattamento.

Pertanto, per tutti i richiamati ordini di ragioni appare responsabilmente non oltre differibile una razionale riponderazione dell'assetto globale delle potestà legislative, regolamentari e gestionali tra Stato, Regioni ed Enti Locali coinvolti, atta a rispondere alle pressanti istanze di chiarezza normativa, uniformità ed efficienza del sistema E.R.P. provenienti dagli operatori di settore, ma parimenti dai semplici cittadini, i quali risultano i veri soggetti deboli da tutelare nell'ambito di un segmento fondante della cura del bene comune, che diversamente rischia di divenire affetto da una farraginosità kafkiana.

Ciò nell'auspicio di una completa aderenza della pluralità delle determinazioni regionali e locali alle politiche abitative dettate a livello nazionale, nonché di un più imperativo contrasto alla proliferazione di ancora più facili connivenze, favoritismi personali e clientelismi locali; una siffatta sinergia dei vari livelli attivi in un settore così invincibilmente legato al contesto sociale di riferimento, ma che per essere funzionale necessita di una catalizzazione degli stessi in un prisma comune, è irrinunciabile.

In mancanza di una recuperata convergenza, è inevitabile che tutto ciò continui a riverberarsi sostanzialmente sulla capacità stessa della Autorità pubblica di garantire uniformemente il diritto sociale all'abitazione.

7. La gestione dinamica del patrimonio immobiliare pubblico: il caso del Comune di Napoli¹⁸

Romeo Gestioni SpA ha realizzato un modello integrato di gestione specifico per il patrimonio immobiliare del Comune di Napoli a partire dal 1990.

Il valore aggiunto fornito da tale modello negli anni può essere sintetizzato, attraverso i dati chiave sotto riportati:

- all'avvio dell'attività, nel 1990, l'ultimo inventario del patrimonio immobiliare disponibile per il Comune di Napoli risaliva al 1963, peraltro esso era redatto in maniera descrittiva e senza riferimenti di valore. Nel 1992, a valle di una complessa e intensa attività ricognitiva e istruttoria, si pervenne alla prima versione del "progetto di libro inventario" dei beni immobiliari del Comune di Napoli, determinando così le condizioni per il suo aggiornamento in occasione del bilancio consuntivo. A tutt'oggi, il Comune di Napoli è uno dei pochi grandi comuni d'Italia a poter disporre di uno strumento conoscitivo strategico per una efficiente gestione quale l'inventario dinamico dei beni di proprietà;
- nel 1990 risultavano censite solo 5.300 unità immobiliari in gestione al Comune di Napoli; già nel 1991, a valle delle attività di verifica, accertamento e regolarizzazione delle posizioni di utenza, erano emerse oltre 22.000 posizioni di utenza su circa 25.000 unità immobiliari. Ad oggi, sono oltre 28.000 le utenze per le quali Romeo Gestioni assolve ogni incombenza gestionale (tecnico-consistenziale, amministrativa, locativa, giudiziale, contabile e manutentiva) contrattualmente prevista;
- nel 1990 la manutenzione del patrimonio immobiliare era pressoché inesistente; attualmente attraverso una gestione integrata di tutte le attività tecnico-manutentive (dalla gestione delle segnalazioni delle esigenze attraverso il *contact center*, alla loro catalogazione e classificazione, nonché programmazione ed esecuzione) vengono eseguiti circa 6.000 interventi manutentivi ogni anno. Essi sono volti - pur se in una ottica emergenziale - alla risoluzione delle inefficienze funzionali e strutturali del patrimonio, con l'intento ultimo di contenere il disagio abitativo, secondo gli indirizzi e le priorità definite dalla stessa Amministrazione Comunale (ivi incluso i Piani approvati dalla stessa);

¹⁸ Le elaborazioni che seguono sono state effettuate dai componenti il Comitato Strategico di Romeo Gestioni SPA (Gualtiero Tamburini, Renato Mannheimer e Angelo Piazza) e sono basate sui dati tratti dalla "Relazione annuale 2010 sullo stato di avanzamento dei servizi" affidati in gestione a Romeo gestioni SPA dal Comune di Napoli, mentre per la ricostruzione storica sono state utilizzate le Relazioni relative ad anni precedenti.

- nel 1990 l'accertamento totale delle Entrate operato dal Comune di Napoli era pari ad appena €/mln 2,3; nel 1994, con la nuova gestione a regime, il livello di Entrate superava €/mln 17,5. Nel 2010 il livello Entrate accertato ammonta ad €/mln 32,8;
- nel 1990 l'incassato ammontava ad €/mln 1,7; nel 2010 esso risulta di €/mln 26,4;
- la morosità, tenuto conto dello stato manutentivo del patrimonio e delle condizioni socio-economiche di estremo disagio dell'utenza, è oggi contenuta nella misura del 24% e, solo nell'ultimo quadriennio, grazie anche a provvedimenti adottati dall'Amministrazione Comunale, è calata di ben 22 punti percentuali;
- il Sistema Informativo di gestione integrata del patrimonio immobiliare e' stato concepito *ad hoc* per il Comune di Napoli e realizzato (oltre che costantemente mantenuto ed aggiornato) attraverso l'esperienza diretta maturata sul campo. Si tratta di un Sistema Informativo (gestionale, grafico, cartografico) unico nel suo genere, capace di integrare i diversi segmenti di gestione e processare enormi quantità di dati (oltre 147.581.632 elaborazioni nel solo 2010)¹⁹.

Sempre per fornire un quadro sintetico dell'evoluzione e della complessità dell'attività gestionale espletata sul patrimonio immobiliare comunale di Napoli, di seguito vengono evidenziati alcuni *highlights* essenziali relativi ai principali risultati attuali e conseguiti nell'ultimo quinquennio.

I dati e le informazioni contenuti nel riepilogo sottostante mirano ad evidenziare la mole di attività posta in essere, coniugando, sinergicamente, elementi produttivi (quali gli incassi) con elementi di efficienza (sopralluoghi, interventi manutentivi, contratti, etc...), di efficacia (quali l'azione legale) e di trasparenza (contatti con gli utenti ed Enti), oltre che con elementi organizzativi interni.

¹⁹ Il Sistema Informativo integrato di gestione TIGER è stato sperimentato e collaudato su processi industriali che per varietà ed estensione dei volumi gestiti (142.702 alloggi ERP e 80.733 unità immobiliari di Patrimonio Disponibile) rappresentano una ampia casistica nella gestione integrata dei servizi e del patrimonio immobiliare pubblico e privato, quali i patrimoni immobiliari dei Comuni di Roma, Firenze, Milano e Pozzuoli, di quelli degli IACP delle province di Bari, Lecce, Caserta, Salerno, Roma e Latina nonché di quelli degli Enti Previdenziali INPS e INPDAP. Il sistema TIGER, inoltre, è certificato conforme alle direttive del Ministero della Funzione Pubblica, inerenti le forniture informatiche alla Pubblica Amministrazione, ed agli standard di qualità UNI EN ISO 9001.

Principali indicatori relativi all'attività di gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Napoli all'attualità e nel periodo 2006-2010

VALORE DEL PATRIMONIO ^{1*}	€/mln 2.364
BENI INVENTARIATI*	62.155
INCASSI DA UTENTI	€ 124.731.762,08
INCASSI DA VENDITE	€ 41.182.811,14
BENI IN DISMISSIONE*	14.500
RAPPORTI di UTENZA GESTITI*	28.125
REGOLARIZZAZIONI EFFETTUATE	16.003
DOCUMENTAZIONI REDDITUALI	90.946
MOVIMENTAZIONI CONTABILI	14.855.806
RATEZZI AUTORIZZATI IN CORSO*	5.295
CONTENZIOSI ATTIVATI	6.806
SOPRALLUOGHI E VERIFICHE ESPLETATE	105.100
INTERVENTI EFFETTUATI	32.200
IMPIANTI TECNOLOGICI GESTITI*	972
SOMMINISTRAZIONE FORNITURE GESTITE*	3.000
AREE A VERDE GESTITE* (mq)	129.000
TABELLE MILLESIMALI GESTITE*	6.000
VERIFICHE CONTABILI (utenze)	70.000
RAPPORTI CONDOMINIALI* (condomini)	237
CONTACT CENTER (n° contatti)	150.000
RICEZIONE UTENZA (n° utenti)	48.600
PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI DI UTENZA	544.165
TRANSAZIONI PROCESSATE dal S.I.A. TIGER	14.244.384
MODULI in CONFIGURAZIONE nel S.I.A. TIGER	3.217
ELABORAZIONE PROCESSATE dal S.I.A. TIGER	147.581.632
BOLLETTE INVIATE ALL'UTENZA	2.078.333
FASCICOLI DI ARCHIVIO MOVIMENTATI	350.000

*Dati al 31/12/2010

¹Il valore del patrimonio viene determinato in applicazione del Testo Unico 2000 sull'ordinamento degli enti locali (art. 230).

In particolare merita sottolineare i positivi risultati ottenuti in tema di recupero della morosità sopra citati. Tale recupero va attribuito, essenzialmente:

- a.** ai provvedimenti adottati dall'Amministrazione Comunale, e conseguenti attività gestionali poste in essere da Romeo Gestioni, in tema di rideterminazione partite contabili e rateizzi; in particolare:
 - i. rideterminazione massiva dei canoni e delle partite contabili per effetto della ricollocazione nella esatta fascia di reddito degli utenti, a seguito della presentazione, da parte degli utenti stessi, della documentazione anagrafico-reddituale mancante (Delibera di G.C. n.1115/08 in applicazione Legge R.C. 1/2008);
 - ii. decurtazione dei canoni richiesti per fitti agli utenti delle cosiddette Vele di Scampia (Delibera di G.C. n. 1.506/09);
 - iii. rateizzi delle partite debitorie conseguentemente all'adozione dei relativi provvedimenti (per uso abitativo: Delibera di G.C. n. 34/08; per uso diverso da abitativo: Delibera di G.C. n. 645/10).
- b.** alle attività giudiziali, conseguenti allo sblocco della sospensione delle stesse imposto dall'Amministrazione Comunale nel 2007 e 2008 (note assessoriali prott. n. 2026 del 27/03/2007, n. 6689 del 23/11/2007, n. 1152 del 25/02/2008 e n. 2990 del 06/06/2008), e stragiudiziali poste e in essere dal Gestore, soprattutto in seguito all'intervenuta applicazione della Legge R.C. 1/2008 (Delibera di G.C. 1115/08);
- c.** all'incremento degli incassi (+38,6%) registrato nell'ultimo triennio, ivi incluso quelli da parte del Ministero degli Interni per le strutture adibite a caserme, a valle degli accordi raggiunti dall'Amministrazione Comunale.

Ad oggi, in sintesi, su una platea di circa 28.000 rapporti di utenza, risulta che ben oltre il 68% (pari a 19.109 utenti) è regolare con i pagamenti, il 19% è in contenzioso, mentre la restante parte, pari al 13%, è composta da posizioni *critiche* (quali ad esempio, da un lato, quelle di utenti estremamente disagiati, e dall'altro, quelle di utenti quali il Ministero degli Interni) monitorate in via stragiudiziale.

Tutto quanto sopra, tenuto conto del degrado manutentivo in cui versa il patrimonio immobiliare, abbisognevole di lavori per oltre €/mln 300²⁰, nonchè dell'estremo disagio socio-economico di buona parte dell'inquinato (per oltre l'85% rappresentato da utenti di Edilizia Residenziale Pubblica e per oltre il 50% con redditi al limite della sussistenza), così come rilevabile dalla composizione socio-demografica ed economica delle famiglie utenti riportata nella sezione A dell'Appendice Statistica.

²⁰ Il valore del fabbisogno manutentivo è stato stimato dal Gestore sulla scorta delle attività di verifica eseguite, attraverso sopralluoghi mirati, condotti sul patrimonio immobiliare del Comune di Napoli e dalla documentazione relativa agli interventi effettuati, come definito dalla norma UNI 10604, che prevede la raccolta e l'analisi dei dati anagrafici e delle informazioni tecniche ed economiche relative agli edifici ed agli interventi effettuati su di essi, fornendo le eventuali indicazioni sulle "terapie da adottare". Il valore del fabbisogno, pertanto, è stato aggiornato in relazione agli interventi successivamente eseguiti alla redazione iniziale del fabbisogno tenuto conto dell'obsolescenza nel frattempo intervenuta.

I risultati contabili del 2010, rispetto alla sola gestione del patrimonio, mostrano un Consuntivo economico che presenta un saldo (differenza Entrate e Spese di competenza) pari ad €/mln 11,2, mentre il saldo finanziario (differenza Incassi e Pagamenti) è pari ad €/mln 10,26.

Rispetto, invece, all'intera risorsa Patrimonio (incluso proventi e spese derivanti dalle attività di alienazione e spese di manutenzione straordinaria) il Consuntivo economico presenta un saldo di oltre €/mln 23,7, mentre il saldo finanziario complessivo resta confermato ad €/mln 10,23.

CONSUNTIVO ECONOMICO AL 31/12/2010	Entrate (€)	Spese (€)	Saldo (€)
Subtotale gestione ordinaria	32.846.211,90	21.598.159,48	11.248.052,42
Subtotale gestione straordinaria	39.800.000	27.338.100,00	12.461.900,00
Totale	72.646.211,90	48.936.259,48	23.709.952,42

CONSUNTIVO FINANZIARIO AL 31/12/2010	Riscossioni (€)	Pagamenti (€)	Saldo
Subtotale gestione ordinaria	26.408.007,62	16.139.282,65	10.268.724,97
Subtotale gestione straordinaria	9.802.089,19	9.835.027,22	-32.938,03
Totale	36.210.096,81	25.974.309,87	10.235.786,94

La rilevanza dei dati, precedentemente e sinteticamente illustrati – particolarmente in un contesto di crisi finanziaria come quello che il nostro Paese sta attraversando -, conferma la strategicità del patrimonio immobiliare quale risorsa indispensabile per la finanza locale, anche alla luce della considerazione che una efficiente gestione del patrimonio immobiliare é il prerequisito necessario per rendere attuativo ogni progetto di valorizzazione/alienazione che possa efficacemente contribuire alla formazione di avanzi finanziari a sostegno dello sviluppo.

A. Dati socio-economici dell'utenza

Tabella A.1

Componenti nucleo familiare	Numero famiglie	%
1	1.904	7,8
2	4.738	19,4
3	4.857	19,9
4	5.321	21,8
5	3.743	15,4
6	1.833	7,5
7	691	2,8
8	235	1,0
9	104	0,4
10	46	0,2
11	27	0,1
12	11	0,0
13	2	0,0
14	4	0,0
15	0	0,0
16	1	0,0
N.C.	846	3,5
Totale	24.363	100
Media n° componenti	3,6	

Figura A.1

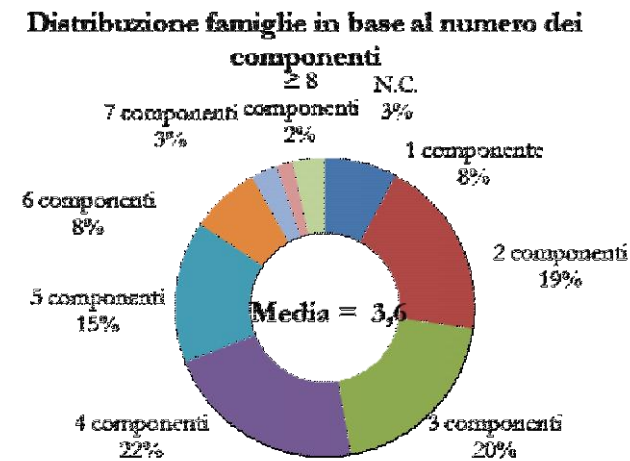


Tabella A.2

Fasce di età	Numero individui	%
< 26 anni	29.539	34,6
26-65 anni	44.732	52,4
> 65 anni	11.167	13,1
Totale	85.438	100,0

Figura A.2

Distribuzione individui in base alle fasce di età

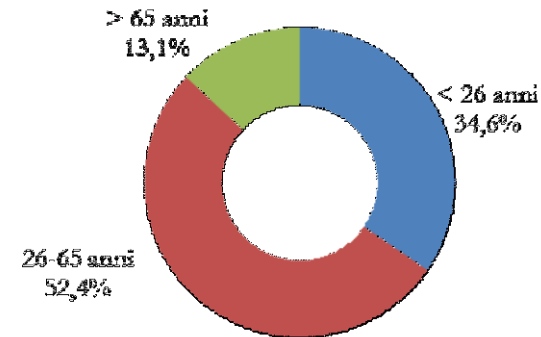


Tabella A.3

Tipologia di reddito	Famiglie%
Reddito da pensione	45
Reddito Dipendente	41
Reddito Autonomo	3
Redditi Misti	11

Figura A.3

Distribuzione famiglie in base alla tipologia di reddito

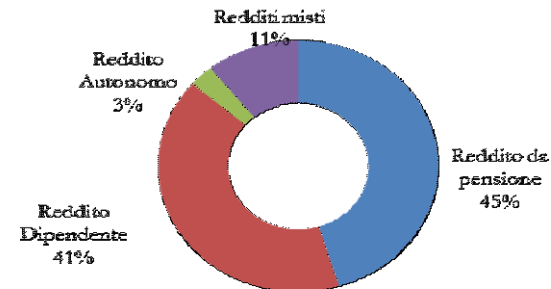
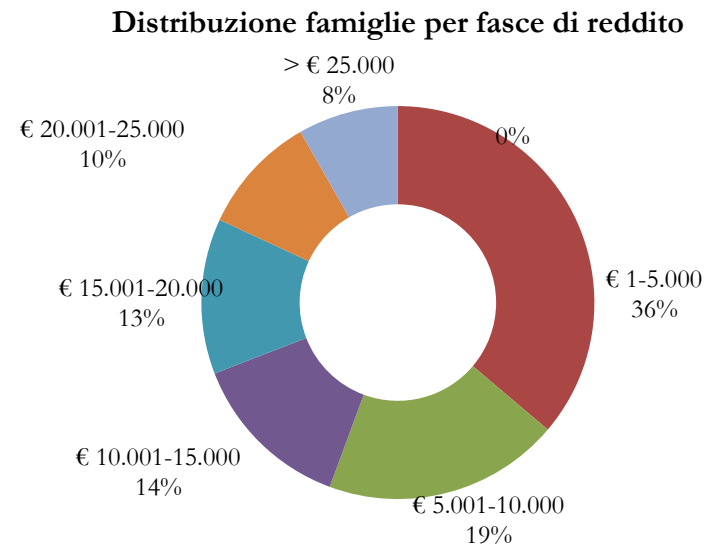


Tabella A.4

Fasce di reddito	Numero famiglie	%
≤5000	8.450	36,2
€ 5001-10000	4.566	19,5
€ 10001-15000	3.165	13,5
€ 15001-20000	3.004	12,8
€ 20001-25000	2.307	9,8
> € 25000	1.938	8,3
Totale	23.470	100,0

Figura A.4



B. Consistenza, tipologia e valore del patrimonio gestito

Tabella B.1

Valore del patrimonio immobiliare Comune di Napoli al 31/12/2010

Valore totale del patrimonio Comune di Napoli (€ mln)	Valore patrimonio in gestione Romeo Gestioni <u>a reddito</u> (mln €)	Valore <u>patrimonio</u> <u>strumentale</u> (mln€)
2.364	1.081	1.283

Tabella B.2

Consistenza unità immobiliari di proprietà del Comune di Napoli e gestite da Romeo Gestioni al 31/12/2010

CLASSAMENTO INVENTARIALE	CONSISTENZA AL 31/12/2010
Beni demaniali Fabbricati	2.509
Beni demaniali Terreni	3.659
Beni patrimoniali disponibili Fabbricati	5.119
Beni patrimoniali disponibili Terreni	742
Beni patrimoniali indisponibili Fabbricati	49.605
Beni patrimoniali indisponibili Terreni	521
TOTALE	62.155

Tabella B.3

**Classificazione delle unità immobiliari del Comune di Napoli gestite da Romeo Gestioni
in base a classamento e localizzazione (31/12/2010)**

COMUNE DI UBICAZIONE	BENI DEMANIALI			BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI		BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI			TOT
	FABB.TI	TERRENI	TERRENI FABBRIC.	FABB.TI	TERRENI	FABB.TI	TERRENI	TERRENI FABBRIC.	
ACERRA		1		1	34	119			155
AFRAGOLA				2	9				11
ARZANO					7				7
AVELLINO					1				1
BACOLI					1				1
BENEVENTO					1				1
BOSCOREALE				1	1				2
BRUSCIANO						114			114
CATVANO					29				29
CASAL DI PRINCIPE					1				1
CASALNUOVO DI NAPOLI				1	7	332			340
CASALUCE					4				4
CASORIA				1	1		3	2	7
CASTELLAMMARE DI STABIA				3	3				6
CASTELLO DI CISTERNA				6		162			168
CERCOLA						16			16
CRISPANO						83			83
ERCOLANO					3				3
FRATTAMAGGIORE					4				4
GIUGLIANO IN CAMPANIA					4	839			843
GRAGNANO					1				1
GRICIGNANO DI AVERSA					12				12
ISCHIA					1				1
LATIANO				1					1
LUSCIANO					4				4
MADDALONI					2				2
MARANO DI NAPOLI				7	50	2			59
MASSA LUBRENSE					1				1
MELFI					36				36
MELITO DI NAPOLI						474			474
MESAGNE				1					1
MONTE DI PROCIDA					1				1
MONTESARCHIO					1				1

Segue Tabella B.3

COMUNE DI UBICAZIONE	BENI DEMANIALI			BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI		BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI			TOT
	FABB.TI	TERRENI	TERRENI FABBRIC.	FABB.TI	TERRENI	FABB.TI	TERRENI	TERRENI FABBRIC.	
MUGNANO DEL CARDINALE					44				44
MUGNANO DI NAPOLI				3	3	68			74
NAPOLI	2.509	3.647	11	4.896	198	45.847	186	327	57.621
NOLA					2				2
ORSARA DI PUGLIA				15	24				39
OTTAVIANO					1				1
POLLENA TROCCHIA					3				3
POMIGLIANO D'ARCO				4	4	61			69
PORTICI						2		2	4
POZZUOLI				4	18	10	1		33
PUGLIANELLO				1					1
QUALIANO				1	9				10
QUARTO				15		266			281
ROCCARAINOLA					15				15
SALERNO					1				1
SAN FELICE A CANCELLO					135				135
SAN GIORGIO A CREMANO					1				1
SAN MICHELE DI SERINO				2					2
SAN PAOLO BEL SITO						18			18
SAN SEBASTIANO AL VESUVIO					1				1
SAN TAMMARO					32				32
SAN VITALIANO						72			72
SANT'ANASTASIA					2	105			107
SANT'ANTIMO				10	15				25
SAVIANO				126		12			138
SERRACAPRIOLA					4				4
SIRIGNANO					1				1
SOMMA VESUVIANA					3	324			327
TORRE ANNUNZIATA				1	4	10			15
TORRE DEL GRECO				13	1	9			23
VICO EQUENSE					1				1
VILLA LITERNO				1	2				3
VILLARICCA				2		78			80
VOLLA						582			582
TOTALE	2.509	3.648	11	5.119	742	49.605	190	331	62.155

Tabella B.4

**Classificazione delle unità immobiliari del Comune di Napoli gestite da Romeo Gestioni
in base a tipologia e localizzazione (31/12/2010)**

COMUNE DI UBICAZIONE	TIPOLOGIA BENI										TOT
	ALLOGGI	LOCALI	ATTR. COMPL.	SCUOLE	CHIESE	ASCENSORI PUBBLICI	MONUM. E FONTANE	AREE E SUOLI	FONDI RUSTICI	MANUF. ATTI STRADALI	
ACERRA	79	41						8	27		155
AFRAGOLA	2								9		11
ARZANO									7		7
AVELLINO								1			1
BACOLI								1			1
BENEVENTO								1			1
BOSCOREALE	1								1		2
BRUSCIANO	114										114
CAIVANO								2	27		29
CASALDI PRINCIPE									1		1
CASALNUOVO DI NAPOLI	245	87	1					2	5		340
CASALUCE								1	3		4
CASORIA	1							5	1		7
CASTELLAMMARE DI STABIA	3							1	2		6
CASTELLO DI CISTERNA	105	63									168
CERCOLA	16										16
CRISPANO	83										83
ERCOLANO								3			3
FRATTAMAGGIORE									4		4
GIUGLIANO IN CAMPANIA	658	181							4		843
GRAGNANO								1			1
GRICIGNANO DI AVERSA									12		12
ISCHIA								1			1
LATIANO	1										1
LUSCIANO									4		4
MADDALONI								2			2
MARANO DI NAPOLI	7	1		1				4	46		59
MASSA LUBRENSE								1			1
MELFI									36		36
MELITO DI NAPOLI	381	88	5								474
MESAGNE		1									1
MONTE DI PROCIDA								1			1
MONTESARCHIO									1		1
MUGNANO DI NAPOLI	37	34							3		74
MUGNANO DEL CARDINALE								44			44

Segue Tabella B.4

COMUNE DI UBICAZIONE	TIPOLOGIA BENI										TOT
	ALLOGGI	LOCALI	ATTR. COMPL.	SCUOLE	CHIES E	ASCENSO RI PUBBLICI	MONUM. E FONTANE	AREE E SUOLI	PONDI RUSTICI	MANUFAT TI STRADALI	
NAPOLI	28.463	23.660	354	513	101	4	139	1.212	81	3.094	57.621
NOLA								2			2
ORSARA DI PUGLIA	4	11							24		39
OTTAVIANO								1			1
POLLENA TROCCHIA									3		3
POMIGLIANO D'ARCO	61	4						1	3		69
PORTICI		1	1								2
POZZUOLI	4	5	1	1	3			8	13		35
PUGLIANELLO		1									1
QUALIANO	1							2	7		10
QUARTO	242	39									281
ROCCARAINOLA									15		15
SALERNO								1			1
SAN FELICE A CANCELLO									135		135
SAN GIORGIO A CREMANO								1			1
SAN MICHELE DI SERINO		2									2
SAN PAOLO BEL SITO	18										18
SAN SEBASTIANO AL VESUVIO								1			1
SAN TAMMARO									32		32
SAN VITALIANO	30	42									72
SANT'ANASTASIA	62	43						2			107
SANT'ANTIMO	3	7							15		25
SAVIANO	138										138
SERRACAPRIOLA									4		4
SIRIGNANO								1			1
SOMMA VESUVIANA	324							3			327
TORRE ANNUNZIATA	11								4		15
TORRE DEL GRECO	7	10	3	1	1			1			23
VICO EQUENSE								1			1
VILLA LITERNO	1								2		3
VILLARICCA	60	20									80
VOLLA	547	35									582
TOTALE	31.709	24.376	365	516	105	4	139	1.316	531	3.094	62.155

C. I rapporti di utenza gestiti

Tabella C.1

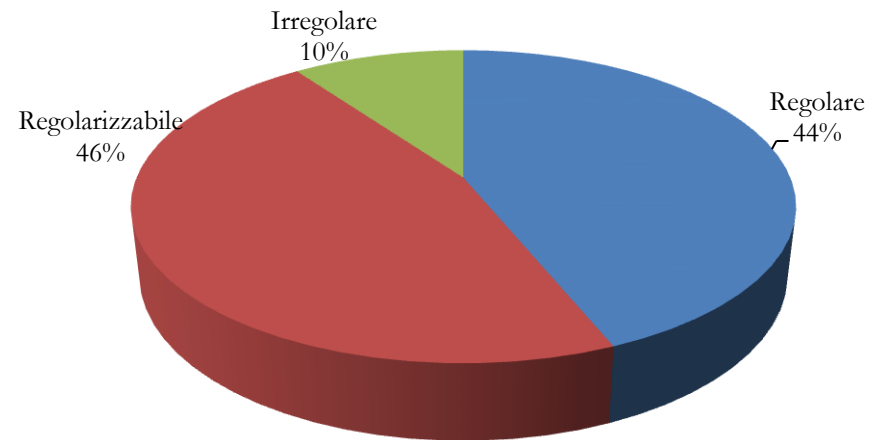
Rapporti di utenza gestiti per regime normativo al 31/12/2010

REGIME NORMATIVO	NUMERO RAPPORTI GESTITI	%
ERP	24.418	87
NON ERP	3.707	13
TOTALE	28.125	100

Tabella C.2

Rapporti di utenza per status amministrativo e regime normativo

STATUS AMMINISTRATIVO	ERP	NON ERP	TOTALE
REGOLARE	12.023	291	12.314
REGOLARIZZABILE	10.838	2.166	13.004
IRREGOLARE	1.557	1.250	2.807
TOTALE	24.418	3.707	28.125

Figura C.1**Distribuzione dei rapporti di utenza in base allo status amministrativo al 31/12/2010**

D. Sintesi dei risultati contabili e redditività del patrimonio in gestione

CONSUNTIVO ECONOMICQ - ESERCIZIO DI COMPETENZA 2010			
Tipologia Entrate	Entrate	Tipologia Spese	Spese
Fitti Attivi Patrimonio	27.352.606,38	Spesa di affidamento della gestione	6.890.000,00
Recupero Oneri Accessori	4.863.182,00	Riparazione su guasto	3.132.000,00
Altre Entrate (recupero interessi e spese)	495.390,29	Spese accessorie e legali	1.000.000,00
		Spese fornitura beni/servizi al fabbricato non coperte da Entrate da Condono 2010	2.253.900,00
		Spese varie per proprietà in condominio	2.000.000,00
		Spese registrazioni contratti di fitto	600.000,00
		Interessi su depositi cauzionali	13.000,00
		Fondo solidarietà canoni ERP per inquilini indigenti	100.000,00
		Spese per fornitura di beni e servizi al fabbricato - Finanziato Condono 2010 per euro 6.556.700,00 meno euro 947.440,52 (NOTA A)	5.609.259,48
Entrate da Servizi per conto terzi	135.033,23		
Sub-Totale Gestione Ordinaria (A)	32.846.211,90		21.598.159,48
Entrate da Alienazione Immobili:	39.800.000,00	Spese da Alienazione Immobili:	2.634.600,00
Ricavi di vendita patrimonio disponibile	25.800.000,00	Attività di supporto - assistenza vendita patrimonio disponibile	619.200,00
Ricavi di vendita patrimonio ERP	14.000.000,00	Attività di supporto - assistenza vendita patrimonio ERP	336.000,00
		Attività di supporto (due diligence)	1.549.400,00
		Rimborso canoni di fitti anticipati	130.000,00
		Spese da Manutenzione Straordinaria (B):	24.703.500,00
		Manutenzione Straordinaria - Finanz. Alienazione Patrimonio	11.500.000,00
		Manutenzione Straordinaria "Polifunzionale di Soccavo"	700.000,00
		Manutenzione Straordinaria Immobili a Reddito	10.503.500,00
		Manutenzione Straordinaria strutture adibite a Caserme e Commissariati	2.000.000,00
Sub-Totale Gestione Straordinaria (B)	39.800.000,00		27.338.100,00
TOTALE GESTIONE PATRIMONIO: A + B	72.646.211,90		48.936.259,48
Totale Entrate da Condono (C)	5.609.259,48		
Finanz. Mutuo Entrata Cap. 536005 per manutenzione straordinaria (D)	13.203.500,00		
TOTALE GENERALE	91.458.971,38		48.936.259,48

Nota A): importo di € 947.440,52 non impegnabile per corrispondenti entrate da condono non realizzate al 31/12/2010

CONSUNTIVO FINANZIARIO - RISCOSSIONI E PAGAMENTI 2010 (COMPETENZA 2010 ED ANTE)			
Tipologia Entrate	Riscossioni	Tipologia Spese	Pagamenti
Fitti Attivi Patrimonio	21.721.378,59	Spesa di affidamento della gestione	2.138.498,80
Recupero Oneri Accessori	4.107.933,83	Riparazione su guasto	3.624.138,59
Altre Riscossioni (recupero interessi e spese)	422.405,40	Spese accessorie e legali	986.297,77
		Spese fornitura beni/servizi al fabbricato non coperte da Entrate da Condono 2010	2.201.404,65
		Spese varie per proprietà in condominio	1.365.737,80
		Spese registrazioni contratti di fitto	310.770,55
		Interessi su depositi cauzionali	1.696,80
		Fondo solidarietà canoni ERP per inquilini indigenti	-
		Spese per fornitura di beni e servizi al fabbricato - Finanziato Condono 2010 per euro 6.556.700,00 meno euro 947.440,52 (NOTA A)	5.510.737,69
Riscossioni per Servizi per conto terzi	156.289,80		
Sub-Totale Gestione Ordinaria (A)	26.408.007,62		16.139.282,65
Riscossioni da Alienazione Immobili:	9.802.089,19	Spese da Alienazione Immobili:	832.666,33
Riscossioni da vendita patrimonio disponibile (al netto di cauzioni versate in anni precedenti per un valore di 317.355,26)	9.802.089,19	Attività di supporto - assistenza vendita	242.866,69
Riscossioni da vendita patrimonio ERP	-	Attività di supporto - assistenza vendita patrimonio ERP	-
		Attività di supporto (due diligence)	589.799,64
		Rimborso canoni di fitti anticipati	-
		Spese da Manutenzione Straordinaria:	9.002.360,89
		Manutenzione Straordinaria "Polifunzionale di Soccavo"	-
		Manutenzione Straordinaria Immobili a Reddito	7.851.441,66
		Manutenzione Straordinaria strutture adibite a Caserme e Commissariati	336.674,15
		Manutenzione Straordinaria Finanz. da Condono 2008	814.245,08
		Manutenzione Straordinaria - Finanz. Alienazione Patrimonio	-
Sub-Totale Gestione Straordinaria (B)	9.802.089,19		9.835.027,22
TOTALE GESTIONE PATRIMONIO: A + B	36.210.096,81		25.974.309,87
Sub-Totale Riscossioni da Condono	5.609.259,48		
Finanz. Mutuo Entrata Cap. 536005 per manutenzione straordinaria	8.188.115,81		
Entrate da Condono 2008 per finanziamento manutenzione straordinaria	814.245,08		
TOTALE GENERALE	50.821.717,18		25.974.309,87

Nota A): importo di € 947.440,52 non impegnabile per corrispondenti entrate da condono non realizzate al 31/12/2010

Tabella D.1**Redditività del patrimonio immobiliare in gestione**

Tipologia	Valore Patrimonio (in €/mln)	Valore Fitti (in €/mln)	Redditività
Uso Diverso	120,58	9,6	8,0%
Alloggi Patrimonio Disponibile	66,28	2,7	4,1%
Alloggi Erp	894,86	15,0	1,7%
Totale	1.081,72	27,4	2,5%

E. Le dismissioni

Tabella E.1

Consuntivo immobili dimessi Patrimonio Disponibile

	Unità immobiliari dismesse	Prezzo Vendita Finale €
TOTALE	653	55.992.720.85

Tabella E.2

Piano dismissioni ERP - Consistenza per tipologia ed ubicazione delle unità immobiliari

UBICAZIONE	ALLOGGI	LOCALI	PERTINENZE	TOTALE
Fuori comune	2.584	27	401	3.001
Comune di Napoli	7.593	883	1.594	10.070
Totale	10.177	899	1.995	13.071

Tabella E.3

Piano dismissioni ERP - Consistenza per tipologia ed ubicazione degli edifici

TIPOLOGIA EDIFICIO	FUORI COMUNE	NAPOLI	TOTALE
Fabbricati NON intera proprietà	92	33	125
Fabbricati intera proprietà	459	72	531
Totale	551	105	656

8. Alcuni spunti di sintesi

Con questo primo Rapporto sull’Abitare Sociale in Italia abbiamo cercato di mettere a sistema le più rilevanti informazioni disponibili sul tema, intrecciandole con i risultati di una indagine demoscopica, centrata sulla popolazione delle grandi aree urbane dove l’emergenza abitativa è più avvertita, finalizzata ad indagare la valutazione della situazione residenziale e le prospettive per il futuro, oltre che l’atteggiamento verso l’edilizia residenziale pubblica e il grado di problematicità attribuito oggi alla questione abitativa, nonché il livello di conoscenza da parte della popolazione dell’edilizia sociale.

L’obiettivo che ci siamo posti - pur conoscendone le difficoltà - è stato sia di sapere cosa pensino gli italiani dell’Abitare Sociale ma anche quello di raccogliere i dati più rilevanti e aggiornati sull’abitare sociale per cercare anche di stimare, dato il fabbisogno, l’ampiezza della coperta del *welfare* in materia abitativa sulla base di stime relative ai diversi ambiti che la compongono.

Il dato sul fabbisogno, infatti, è probabilmente quello più dibattuto e sulla sua misurazione esiste ormai una vasta letteratura oltre che congetture varie sulla sua entità.

Peraltro, esso si basa su una serie di convenzioni più o meno consolidate, come quella secondo cui, se il costo per l’abitazione - tanto per le famiglie in locazione che per quelle in proprietà - supera il 30% del reddito, allora ci si troverebbe di fronte a una situazione di disagio alla quale sarebbe necessario porre mano con politiche appropriate.

Nell’incertezza delle definizioni e quindi dell’entità esatta del problema, si può anche far riferimento al *severe housing deprivation rate* calcolato da Eurostat, che misura la percentuale di popolazione che vive in condizioni di sovraffollamento e in abitazioni di insufficiente qualità.

In questo caso l’Italia si colloca ultima tra i paesi dell’Europa occidentale con un tasso del 7,3% contro, ad esempio, al 3% della Francia, al 2,9% della Gran Bretagna ed al 2,1% della Germania, a fronte di una media europea del 6%.

Questo indicatore, quindi, misura il disagio, per così dire “oggettivo”, in cui si trovano le famiglie che vivono in abitazioni con gravi carenze strutturali e funzionali e va letto nel senso che questo tipo di disagio in Italia vale per ben 7,3 famiglie su 100.

Non può consolare quindi il dato sulla disponibilità quantitativa di abitazioni - spesso citato per sostenere che di abitazioni in Italia ce ne sarebbero ormai più che a sufficienza - che colloca l’Italia, con 528 abitazioni per 1.000 abitanti, nella fascia dei

paesi europei con una buona – ma non anormale - disponibilità di case. La dotazione di abitazioni per mille abitanti, infatti, in Francia è pari a 509, in Germania 490 ed in Spagna 544 ma questi dati vanno letti anche alla luce del diverso livello qualitativo del patrimonio.

Tornando alla definizione legata all'impatto del costo dell'abitazione sul reddito, si stima che l'ordine di grandezza del numero delle famiglie in condizioni di disagio sia circa di una su dieci, ovvero 1,5 milioni di famiglie locatarie (il 32% circa su 4,7 milioni) e poco meno di 900 mila proprietarie (attorno al 5% su 16,9 milioni).

Peraltro, questo dato va collocato all'interno di una dinamica numerica espansiva della popolazione e delle famiglie oltre che delle crescenti difficoltà economiche.

La popolazione italiana, dopo anni di crescita zero, grazie agli immigrati è ormai avviata a raggiungere i 61 milioni di unità mentre le famiglie sono poco meno di 25 milioni.

Il tasso di crescita delle famiglie negli ultimi anni è stato superiore a quello della popolazione e ben superiore a quello dell'offerta di abitazioni così che il fabbisogno abitativo insoddisfatto è aumentato; nel solo ultimo quinquennio significa aver accumulato, rispetto al *gap*, un ulteriore arretrato di circa 500 mila abitazioni.

Il dato sull'incidenza del disagio, come accennato, è di non semplice misurazione, ma lo si può desumere oltre che dal rapporto reddito/costo abitativo, da una ulteriore serie di indicatori come l'innalzamento dell'età media alla quale i giovani escono dalla casa dei genitori, dal numero delle coabitazioni, dalla crescita del numero dei senza casa e degli alloggi impropri (negli ultimi anni si sta assistendo alla nascita in molte periferie delle città italiane, di veri e propri *slums*), dal *severe housing deprivation rate*, dalle domande di accesso all'edilizia residenziale pubblica, dai ritardi nel pagamento degli affitti o delle spese di gestione, dalla dinamica degli sfratti per morosità o dalle insolvenze delle famiglie che hanno acceso un mutuo per acquistare la casa, piuttosto che delle richieste del contributo sull'affitto, ecc..

Nell'insieme, gli indicatori economici vanno nella direzione della segnalazione di una offerta di servizi abitativi che, sia per prezzo d'acquisto che per canone di locazione, appaiono troppo onerosi in rapporto al livello reddituale di molti di coloro che aspirano a disporre di una casa.

Queste situazioni, peraltro, sembrano aggravarsi negli ultimi anni e ciò per due fondamentali ordini di motivi. Da un lato, perché la composizione sociale delle famiglie locatrici è andata cambiando con l'aumento della quota relativa di quelle a basso reddito,

dato che molte di quelle a reddito più elevato hanno preferito, potendolo, divenire proprietarie, dall'altro, perché l'attuale crisi economica ha assunto caratteri recessivi, contrassegnati da credito sempre più ristretto e costoso, conseguente disoccupazione, perdita di potere d'acquisto da parte delle famiglie e caduta degli investimenti e dei mutui per finanziare gli acquisti immobiliari.

Un indicatore che meglio di altri, in modo sintetico, mette il dito sulle difficoltà economiche delle famiglie locatarie è quello sulla crescente percentuale delle richieste di esecuzione per morosità. Siamo infatti passati nell'arco di un ventennio da una quota del 25% a quasi il 90% con una accelerazione nel numero totale di richieste che solo nell'ultimo quinquennio crescono del 70%.

In tale contesto rappresenta una sostanziale arma di protezione sociale la diffusione della proprietà dell'abitazione anche se un mutuo da dover pagare e costi di gestione elevati possono essere, a bassi livelli di reddito, circostanze sufficienti a porre in situazioni di disagio anche chi è proprietario.

Come è ben noto, oggi la condizione proprietaria è nettamente maggioritaria, quasi l'80% è la quota delle famiglie che non deve pagare l'affitto della casa in cui vive, vuoi perché il 68,5% ne è proprietaria, vuoi perché il 12,6% ne dispone in usufrutto o a titolo gratuito, mentre solo il 18,9% (ISTAT) delle famiglie italiane vive in locazione.

La tendenza all'aumento della quota dei proprietari negli ultimi anni è comune a tutta Europa ed in particolare all'Europa mediterranea (a causa principalmente dell'invecchiamento della popolazione, dello sviluppo del mercato dei mutui, delle politiche fiscali di incentivo all'acquisto applicate in alcuni paesi e delle privatizzazioni in Europa Est) ma in Italia, questa tendenza generale è rafforzata dalle inefficienze del mercato degli affitti.

Il risultato dell'indagine demoscopica dell'ISPO in questo Rapporto conferma sostanzialmente la ripartizione precedente, ovvero che, su un totale di 24,9 milioni di famiglie, sono circa 4,7 milioni quelle locatarie.

Meno di 5 milioni di abitazioni per la locazione è numero piccolo rispetto alla dimensione relativa del nostro paese; infatti se la percentuale delle famiglie italiane in affitto fosse in linea con la media dell'EU15, che risulta pari al 28,9%, le case necessarie in Italia per colmare il *gap* con la media sarebbero 2,5 milioni, ma anche questo (a parte il già accennato *gap* qualitativo) non sarebbe sufficiente a metterci al livello dei paesi del Nord Europa dove si arriva a valori percentuali delle famiglie locatrici nell'ordine del 40-50%.

Va anche osservato che l'aiuto pubblico, attraverso l'offerta di abitazioni a canone di locazione ridotto rispetto a quello di mercato, ovvero una delle componenti dell'offerta riconducibile all'edilizia sociale, è meno ampio di quanto non avvenga

mediamente in Europa; in Italia secondo i dati Eurostat solo il 5,3% delle famiglie ne beneficerebbe (pari a circa 1,3 milioni), contro il 7,7% europeo e, ad esempio, il 17% della Francia, il 18% della Gran Bretagna e il 32% dei Paesi Bassi (si segnala tra l'altro come, nonostante l'elevata quota di famiglie beneficiarie, anche in questi paesi le liste di attesa si siano allungate nell'ultimo decennio).

Poiché le famiglie italiane conduttrici sono 4,7 milioni, ovvero il 18,9% di tutte le famiglie, il 5,3% dell'universo delle famiglie significa che, secondo la stima del Cecodhas, fra quelle in affitto, poco meno di un terzo, il 29%, verrebbe in qualche modo sostenuto economicamente attraverso varie modalità di intervento che implicano una riduzione del canone di locazione di mercato.

Questo dato, va sottolineato, è uno fra i più bassi in Europa. A questo si aggiunga che in molti Paesi europei, a differenza che in Italia - con la limitata eccezione del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa che comunque deve ancora tradursi in iniziative sul campo - all'annunciarsi della crisi gli investimenti pubblici nella produzione di abitazioni a canone moderato sono aumentati.

La nostra indagine parrebbe indicare che, almeno nelle più grandi aree metropolitane del Paese dove il disagio, a causa di valori immobiliari più elevati, è più forte, da un lato una protezione sociale "leggera", con canone di locazione ridotto, sembrerebbe accordata al 17% delle famiglie che paga l'"equo canone" così come a un altro 32% che paga un canone concordato ovvero calmierato mentre almeno un altro 25% paga affitti sociali, prevalentemente all'interno dell'ERP. In sintesi, la "protezione" rispetto al canone di locazione di mercato, pur se di entità assai variabile fra le diverse componenti, riguarderebbe quindi i 3/4 delle famiglie, mentre il canone di locazione di "libero mercato" verrebbe a incidere su circa 1/4 dei conduttori.

Potrà essere oggetto di successive indagini un approfondimento sull'impatto delle diverse tipologie di contratto "sociale" e sull'incidenza che in esse viene ad avere la riduzione del canone (o del prezzo) rispetto ai valori di libero mercato. Qui si segnala che in Italia, secondo una recente stima²¹, vi sono circa 50 mila abitazioni cooperative a "proprietà indivisa" in locazione a canoni di locazione variabili all'attualità fra i 50 ed i 60 Euro/mq, mentre il mondo cooperativo nel campo dell'abitazione per la vendita ha storicamente realizzato una produzione di circa 8 mila abitazioni all'anno (ridottesi a 5 mila nell'ultimo biennio).

Le politiche per l'Abitare sociale attraverso le quali si interviene per ridurre il costo della casa sono numerose e sono riconducibili a due principali categorie.

²¹ Livio Pilot, Lega Coop Abitanti, intervista, ottobre, 2011.

L'una, quella di sostegno dell'offerta "calmierata"²², mediante l'edilizia residenziale pubblica, con accordi convenzionali, come nel caso della tradizionale edilizia agevolata/ convenzionata o, nelle più recenti esperienze, con fondi immobiliari etici o attraverso l'impegno di "soggetti etici" come Enti pubblici, Fondazioni, Cooperative, Enti non profit, ecc.. L'altra, quella del sostegno della domanda, che si realizza con i contributi per l'affitto o con benefici fiscali ai conduttori (deduzioni) come nel caso dei canoni concordati (che interesserebbe complessivamente circa i tre quinti dei locatari²³).

Con riferimento ai contributi per l'affitto lo strumento previsto è il Fondo sociale il quale, tuttavia, stante la contenuta dimensione complessiva di quanto erogato a livello nazionale, anche nei momenti di maggiore disponibilità non ha potuto intervenire in modo sostanziale e di questo scarso ruolo sembrerebbe trovarsi evidenza nei risultati della nostra indagine là dove questa tipologia contrattuale non compare nell'arco delle risposte fornite dagli intervistati (salvo collocarla nella categoria residuale denominata "altro" che tuttavia raccoglie complessivamente l'1% delle indicazioni).

L'indagine demoscopica in questo Rapporto, che riguarda le maggiori aree urbane del paese dove abbiamo circa 8,5 milioni di abitazioni in proprietà su 16,9 milioni in totale, fornisce inoltre un dato inedito sui soggetti da cui le famiglie proprietarie hanno acquistato la proprietà dell'abitazione principale. Risulta dall'indagine che il 4% delle abitazioni sarebbe stato acquistato da un ente pubblico, mentre un altro 2% proverrebbe da donazione/eredità.

Il 4% di tutte le abitazioni, ovvero di circa 30 milioni di unità immobiliari di proprietà di persone fisiche²⁴, significa sostanzialmente anche un sussidio implicito all'acquisto di almeno oltre 1 milione di abitazioni dato che le vendite da ente pubblico, anche senza considerare quelle dell'ERP, sono comunque normalmente avvenute, per norma o prassi, a valori nettamente inferiori a quelli di mercato.

La maggior parte delle case, invece, è stata acquistata da "privati"; il 41% viene dal mercato primario, dove è stata comperata "nuova" dall'impresa, mentre il 26% viene dal mercato secondario, quello delle case "usate".

²² La recente introduzione della "cedolare secca" non fa parte di tale categoria in quanto può agire solo indirettamente, nella misura in cui incentiva l'espansione dell'offerta "di mercato" contribuendo per tale via al contenimento dei canoni di locazione di mercato.

²³ M.Baldini, T.Poggio, *Le politiche rivolte all'affitto e i loro effetti*, in: AA.VV., *Dimensione delle diseguaglianze in Italia: povertà, salute, abitazione*, Il Mulino, Bologna, 2009.

²⁴ *Gli immobili in Italia*, Dipartimento delle Finanze e Agenzia del Territorio, Roma, 2011.

Ma anche una parte delle abitazioni acquistate da privati, che costituiscono il 96% del totale di quelle in proprietà, può essere stata pagata a prezzi inferiori a quelli di mercato per via di interventi di calmierazione del prezzo ottenuti agendo sui costi dei terreni edificabili (anche attraverso la "moneta urbanistica) o sulla fiscalità o ancora sulla provvista finanziaria (agevolazioni in conto interessi); in tutti questi casi si rientra nella categoria dell'edilizia agevolata-convenzionata il cui massimo sviluppo è stato effettuato nell'arco, più che decennale, del "Piano decennale" (Legge 457/78) che ha gettato le basi di una prassi di costruzione, da parte di imprese e cooperative, di abitazioni a prezzi convenzionati, perciò ridotti, rispetto a quelli di mercato per la vendita diretta alle famiglie.

Tuttavia, non si dispone, analogamente a quanto detto per le abitazioni in locazione, del dato relativo alle situazioni di disagio pur presenti e in modo crescente fra i proprietari di casa.

Il dato ISTAT sulle abitazioni gravate da mutuo ipotecario indica che risulta acceso un mutuo sul 13,4% degli immobili. Se tale valore riguardasse anche i 16,9 milioni di abitazioni occupate dal proprietario si tratterebbe allora di circa 2,3 milioni di unità (a cui si dovrebbe aggiungere un altro milione di abitazioni non occupate dal proprietario).

Secondo CRIF il tasso di *default* delle famiglie con un mutuo immobiliare, ovvero la percentuale di famiglie che nell'ultimo semestre - a marzo 2011 - aveva accumulato sei o più rate di ritardo nei pagamenti, era dell'1,8%. Su 3,3 milioni di abitazioni gravate da mutuo significa circa un totale di circa 60 mila famiglie in grave difficoltà. Questa stima è consistente con le circa 50 mila sospensioni nei pagamenti delle rate del mutuo accordate per la durata di un anno dalle banche italiane alle famiglie mutuatrici in difficoltà, ma oggi oltre 34 mila sospensioni hanno compiuto un anno e per esse si pone il problema della ripresa dei pagamenti o del *default*. Per scongiurare questa ipotesi è stato istituito, nel novembre 2010, il "fondo di solidarietà" (gestito da Consap per conto del MEF) che consente, pur se con un limite di 20 milioni di Euro di fondi disponibili, quasi esauriti ormai, la sospensione delle rate per 18 mesi ai mutuatari che abbiano perso il posto di lavoro o abbiano sostenuto ingenti spese.

Secondo il dato della Caritas relativo al 2008 le famiglie indebitate a rischio insolvenza sarebbero state addirittura circa un quarto del totale delle famiglie debtrici ovvero una percentuale che, se applicata al numero delle case gravate da mutuo, significherebbe oltre 800 mila abitazioni potenzialmente candidate ad entrare in procedure esecutive, un numero che, oggi, stante l'aggravarsi del quadro macroeconomico, potrebbe sottostimare quello effettivo e che risulterebbe insostenibile per qualunque congiuntura di mercato.

Si è stimato²⁵ che l'ammontare complessivo dei diversi sussidi agli inquilini - tenendo conto sia dell'ERP, dove il sussidio è calcolato come beneficio implicito, ovvero come la differenza fra quanto si paga e quanto si sarebbe pagato se il canone di locazione fosse stato quello di mercato, sia del Fondo sociale per l'affitto, sia della detrazione fiscale per gli affittuari, sia ancora di alcuni trasferimenti di modesta entità erogati dagli Enti locali per aiutare le fasce bisognose a sostenere i costi dell'abitazione locata - nel 2008 sarebbe stato di entità significativa e mediamente pari al 17,39% del montante complessivo dei canoni di locazione.

Tale sussidio, peraltro, si è successivamente ridotto a causa del sostanziale venir meno del fondo sociale, ridottosi nel 2011 a 33,5 milioni di Euro ovvero a circa 1/10 dell'ammontare di qualche anno addietro (nel 2000 era stato di oltre 368 milioni di Euro).

Con diversa metodologia, ma con uguali obiettivi, abbiamo stimato in questo Rapporto l'ammontare del beneficio implicito per gli inquilini ERP, ovvero almeno circa 900²⁶ mila famiglie. La valutazione è stata effettuata in alcuni comuni nei quali il *data base* di Romeo gestioni consentiva di attribuire a ciascuna abitazione locata il valore puntuale del canone di locazione di mercato²⁷ e, per differenza con quello effettivamente pagato, di determinare il beneficio implicito: esso varia dai 1.430 Euro annui di Roma ai 1.620 Euro di Napoli fino ai 1.809 Euro di Milano.

Estrapolando il dato più basso all'intero universo si ottiene così un ammontare complessivo del beneficio implicito - da considerarsi come una sorta di sussidio figurativo - distribuito agli inquilini ERP, a livello nazionale, superiore ad 1 miliardo di Euro annui.

²⁵ M.Baldini, T.Poggio, 2009.

²⁶ Il numero totale di abitazioni ERP non è definitivamente accertato anche in quanto non sempre la gestione degli alloggi avviene attraverso le Aziende locali per la casa (ex IACP) ma a volte essi vengono gestiti da altre strutture sia pubbliche che private. Si stima che il numero complessivo di alloggi locati - un numero ridotto in seguito alle alienazioni non compensate da nuove acquisizioni possa superare le 900 mila unità e che considerando anche quelli sfitti il numero totale superi il milione. In ogni caso il loro numero appare insufficiente dato che si stima che oggi circa 650 mila famiglie si trovino in lista d'attesa per una "casa popolare".

²⁷ Questo metodo evita di sovrastimare il beneficio attribuendo alle singole unità immobiliari valori di mercato di immobili normali nella stessa microzona senza tenere conto dell'effettivo stato qualitativo e di conservazione delle fattispecie, spesso assai lontane per valore effettivo da quello degli altri immobili.

A questo beneficio implicito locativo si potrebbe anche andare ad aggiungere il beneficio implicito che l'inquilino incamera quando l'abitazione gli viene venduta, dato che in base alle prescrizioni di legge il prezzo pagato si colloca ben al di sotto di quello di mercato.

Secondo la stima di massima di Federcasa, nel 2008, rispetto a incassi per 337 milioni di Euro (corrispondenti alla vendita di 13.010 abitazioni a un prezzo medio di 25.923 Euro), il valore di mercato sarebbe stato di più di 1 miliardo di Euro con uno "sconto" mediamente praticato del 68% per un "beneficio" implicito di un ammontare pari a 663 milioni in un anno.

Poiché stimiamo che siano state circa 200 mila le abitazioni vendute dal 1993 ad oggi per un ammontare di ricavi medio unitario di 25 mila Euro e un totale nell'ordine dei 5 miliardi di Euro, il beneficio implicito complessivamente distribuito agli acquirenti si può valutare nell'ordine dei 10 miliardi di Euro.

Se, anziché utilizzare il valore di mercato fornito da Federcasa, prendiamo a riferimento della precedente stima quello indicato dal MEF in occasione del seminario del 29 settembre scorso, otteniamo valori del beneficio implicito (o dello sconto) nettamente superiori.

Infatti la stima MEF del valore dell'intero patrimonio ERP è di 150 miliardi di Euro il che significa che mediamente ciascuna delle 900 mila abitazioni avrebbe un valore di mercato di 166 mila Euro (e non di 80 mila Euro scarsi come indicato da Federcasa).

Sempre sulle gestioni di patrimonio ERP sono di grande interesse i dati, desunti dalla contabilità di Romeo gestioni SPA con riferimento al "caso" del Comune di Napoli, contenuti in questo Rapporto.

L'aspetto di gran lunga più rilevante è da ascrivere alla redditività positiva media (2,5%) della gestione di un cospicuo patrimonio immobiliare valutato complessivamente 2,364 miliardi di Euro, di cui oltre 1 miliardo a reddito, composto sia da immobili di Edilizia Residenziale Pubblica sia da altri immobili, sempre di proprietà del Comune di Napoli.

Anche separando la contabilità dei due aggregati la gestione industriale del patrimonio sociale, basata su un sistema informativo capillare e dinamico, ha consentito di ottenere risultati positivi anche dal solo lotto ERP e pari a un tasso dell'1,7% (patrimonio disponibile 4,1% e usi diversi 8%) con un consuntivo economico attivo, nel 2010, di 23,709 Milioni di Euro.

Infine, un breve accenno alle potenzialità di offerta di abitazioni a canoni di locazione o a prezzi calmierati (con defalcazione dell'ammontare dei canoni di locazione corrisposti del prezzo di vendita finale all'inquilino) attraverso strumenti innovativi come il sistema integrato di fondi immobiliari promosso dal Fondo Investimenti per l'Abitare della SGR della Cassa depositi e Prestiti²⁸.

Al momento sono già in fase di attuazione sul territorio alcuni interventi per cui si può dire che si possa guardare con fiducia alla possibilità concreta di realizzare abitazioni di qualità a costi/canoni contenuti, con la formula del *social housing* il cui elemento di maggiore novità è costituito dal coinvolgimento di capitali privati e questo nonostante il severo *credit crunch* che riducendo la leva di questi investimenti ne limita l'estensione.

I numeri di alloggi e i valori degli interventi ad oggi attivati sono ancora marginali ma il modello adottato va nella direzione delle migliori pratiche nord europee e consentirà, in prospettiva, di creare un ambiente più favorevole alle operazioni complesse, ovvero caratterizzate da relazioni pubblico-privato e interventi di area vasta e all'insegna del mix funzionale, perciò capaci di incidere nella rigenerazione e riqualificazione del territorio.

Oggi il quadro di queste prime esperienze esprime canoni di locazione mensili per abitazioni di qualità da 70 mq variabili da poco più di 430 Euro a circa 470 Euro e questo mentre nell'ERP il canone di locazione, pur con una variabilità enorme che va sostanzialmente da zero a 200 euro mensili e a cui si deve aggiungere una altrettanto enorme differenziazione fra Regioni si attesta mediamente ben al di sotto dei 100 Euro a fronte di un libero mercato che difficilmente, per tipologia analoga al *social housing*, scende sotto la soglia degli 800 Euro mensili.

Sulla variabilità territoriale del *welfare* abitativo incide peraltro anche la forte differenziazione nella spesa regionale per la casa; basti pensare che nei bilanci di previsione per il 2008 si andava dagli 8 Euro pro capite delle Marche, ai 370 Euro del Trentino-Alto Adige, con una media nazionale di 78 Euro.

Perché queste iniziative possano svilupparsi è necessario che i capitali privati che le sostengono, pur se "etici" debbano riscuotere un adeguato livello di remunerazione e ciò si rende possibile sostanzialmente con una forte riduzione del rischio dello sviluppo, attraverso strumenti capaci di restituire certezza su tempi e procedure, e dei costi delle aree.

Su tale aspetto l'innovazione della normativa urbanistica gioca un ruolo di primo piano come là dove viene previsto che quote di superficie delle aree edificabili o degli immobili realizzati vengano riservate a interventi di *social housing*.

²⁸ *L'Edilizia Privata Sociale*, Vademecum n.2 di CDPI SGR, Edilizia e Territorio, Il Sole24Ore, n.21, maggio-giugno 2011.

In tale contesto la nostra indagine d'opinione su un campione rappresentativo delle famiglie che vivono nelle quindici grandi aree urbane del paese fornisce molte conferme e qualche nuovo spunto.

Solo il 20% dei residenti nelle aree metropolitane dichiara di vivere in affitto: si tratta più spesso di persone sole (giovani *single* o anziani soli) e di famiglie numerose, ma anche di chi dice di avere difficoltà con il proprio reddito.

Quasi tutti si dicono contenti della casa in cui vivono, però avere una casa di proprietà aumenta il grado di soddisfazione: si dichiara *molto* contento il 49% dei proprietari (53% fra chi ha comprato una casa nuova) e solo il 16% di chi è in affitto.

I contratti di locazione di "libero mercato" riguardano poco meno di 1/3 (31,3%) dei conduttori, per tutti gli altri il canone di locazione è inferiore a quello libero.

Il canone concordato interessa quasi il 39% dei locatari (38,6%), l'equo canone il 20,5% e il canone sociale quasi il 10% (9,64%).

L'80% di chi oggi è in affitto pensa che lo sarà ancora fra 4-5 anni. Vi rimarranno con maggiore probabilità le persone più anziane, coloro che vivono in affitto presso enti pubblici e chi ha difficoltà economiche. Quando dichiarano di voler comprare casa, queste persone hanno più spesso come prospettiva quella di acquistare l'abitazione in cui vivono ora.

In generale, però, fra coloro che pensano di acquistare una casa, solo 1 su 10 prevede di comprare quella in cui risiede attualmente in affitto. La maggioranza assoluta (91%) dichiara che acquisterà un'altra casa: più spesso i 18-34enni, chi è in affitto da privati e chi non ha difficoltà economiche.

Più di 8 intervistati su 10 pensano che la carenza di alloggi a prezzi accessibili sia un problema grave nel nostro Paese e che si aggraverà ancora di più con il passare del tempo. La carenza di alloggi a prezzi accessibili è un problema soprattutto per chi vive nelle aree metropolitane del Sud, per chi abita in affitto, specie se a canone concordato, e per i *single* e le famiglie numerose.

Per ovviare a questo problema così diffuso gli intervistati ritengono prioritario investire in edilizia pubblica a prezzi convenienti: la pensa così il 58% degli intervistati e la quota sale al 68% fra chi vive in affitto.

Circa 1 italiano su 10 ritiene che quella dell'alloggio sia certamente una problematica da risolvere, ma senza gravare sul bilancio dello Stato; però il 76% degli intervistati è in disaccordo con l'idea che chi è in difficoltà debba cavarsela da solo, senza aiuti pubblici.

Il dato sulla diffusione della conoscenza della tematica dell'Abitare Sociale pare piuttosto incoraggiante. Più di 1/3 degli intervistati dichiara di essere a conoscenza del fatto che altri enti, oltre a quelli pubblici, si occupano di edilizia sociale. Solo 1 su 10, però, si dichiara *molto* informato. Fra i conoscitori, 2 su 3 giudicano positivamente questa possibilità.

Facendo una proiezione dell'indagine sulla popolazione italiana residente nelle aree metropolitane, risulta che ci sono più di 3 milioni e mezzo di persone potenzialmente interessate all'edilizia sociale: circa 1 milione e mezzo per sé e circa due milioni per i familiari.

Il quadro dell'Abitare sociale che emerge dall'insieme dei dati è che. Anche se molto più lentamente che in passato, continua a erodersi la quota di famiglie che vivono in una casa in locazione.

L'ultimo dato ISTAT indica che, nel 2008, solo il 18,9% delle famiglie occupava una casa in affitto, ma nelle grandi aree urbane tale percentuale superava ancora il 24%. Tuttavia, l'indagine campionaria in questo Rapporto suggerisce la possibilità che la percentuale dei locatari nelle stesse grandi aree urbane sia ancora calata attestandosi su valori nell'ordine del 20%.

Il deflusso dal campo degli inquilini delle famiglie a reddito più elevato ha conseguentemente determinato un abbassamento del livello del reddito medio dell'inquilinato residenziale, inoltre la crisi economica, come mostrano numerose indagini, si riverbera con maggiore incisività sui redditi più bassi.

Questo vale non solo per gli affittuari, come indicato dalla forte crescita delle richieste di sfratto per morosità, ma anche per i nuovi proprietari, come risulta dal forte aumento del numero di mutuatari con prospettive di *default*.

Il sistema del *welfare* della casa è perciò chiamato a fare fronte ad una emergenza difficilmente affrontabile con le politiche classiche basate sostanzialmente sulla sola spesa pubblica oggi compressa dalla grave crisi della finanza pubblica.

Si stima che siano circa 900 mila i mutuatari in condizioni di difficoltà a causa di rate del mutuo e altre spese per la casa che superano la soglia del 30% del reddito, una soglia che convenzionalmente viene assunta come quella oltre la quale l'onere economico pone la famiglia in condizioni di grave disagio.

Oltre il disagio c'è il *default* e per porre un argine contro questa eventualità è stata introdotta, con il "piano famiglie" varato da ABI e associazioni dei consumatori, la moratoria consistente nella sospensione per un anno del versamento delle rate e nell'introduzione del "fondo di solidarietà" con un finanziamento di 20 milioni di Euro, ormai quasi esaurito, gestito da Consap.

Quanto al settore delle famiglie locatarie, il disagio ne colpisce circa 1,5 milioni su 4,7 milioni. La spina dorsale dell'intervento di sostegno alle famiglie conduttrici economicamente più deboli, l'Edilizia Residenziale Pubblica, non appare certo sufficiente per fronteggiare la situazione, posto che su di essa l'innesto di modelli gestionali dinamici, più efficienti e flessibili, come evidenziano anche alcune esperienze, potrebbe anche a parità di quadro normativo, valorizzare maggiormente un patrimonio che il MEF stima valere circa 150 miliardi di Euro.

Da un lato, il numero totale di abitazioni ERP si è ridotto di almeno 200 mila alloggi in seguito alle vendite agli inquilini e questo mentre un altro buon numero di abitazioni fatiscenti, causa le scarse risorse disponibili, non viene tempestivamente immesso in offerta restando sfritto, dall'altro la rigidità di un sistema in cui il *turnover* è sostanzialmente azzerato non consente di rispondere alle nuove richieste che si accumulano e che oggi su circa 900 mila abitazioni ERP si stima siano nell'ordine delle 650 mila.

Senza sottacere l'importante ruolo di altri importanti protagonisti del *welfare* della casa, come la cooperazione, che interviene con l'offerta di almeno 50 mila abitazioni a canone di locazione moderato o il mondo del volontariato, che opera soprattutto nei confronti delle situazioni di maggior disagio e di "povertà estrema", un nodo strutturale è dato da una offerta di abitazioni per la locazione troppo piccola in rapporto alle esigenze di una società moderna.

La nostra stima è che solo per adeguare dimensionalmente il mercato della locazione italiano alla media europea occorrerebbe che si passasse dai 4,7 milioni attuali di abitazioni in locazione a 7,2 milioni e anche in tal caso si resterebbe lontani dai valori dei paesi virtuosi del nord Europa.

Per questo occorrerebbe però ricreare le condizioni perché i grandi investitori del mondo assicurativo o previdenziale trovino nuove convenienze nell'investimento in abitazioni, magari proprio a partire dalle innovative iniziative in corso che vedono *in primis* coinvolta la Cassa Depositi e Prestiti con il sistema dei fondi immobiliari etici.

Bibliografia

- AA.VV. *Inchiesta: social housing*, il Giornale dell'Architettura, Allemandi, n.99, Novembre, 2011
- AA.VV. *Space planning: una soluzione efficiente oer la riduzione dei costi e l'efficientamento energetico nella gestione immobiliare*, Assoimmobiliare, Roma, 2010
- Agenzia del Demanio *Edilizia residenziale pubblica e sociale – temi a confronto*, Roma, ottobre, 2011
- Agenzia del Territorio *Gli immobili in Italia 2011*, Agenzia del Territorio, Roma, 2011
- Andriani C. (a cura di) *Il patrimonio e l'abitare*, Donzelli editore, Roma, 2010
- Assoimmobiliare-Federimmobiliare *Il Real Estate in Italia: elementi strutturali e principali trend del mercato immobiliare: un vademecum essenziale per gli investitori cross-border*, Roma, ottobre 2011
- Ater Roma *Statistiche ed elaborazioni dalle dichiarazioni presentate dall'Utenza per il Censimento 2010*, Roma 2011
- Baldini M., Poggio T., *Le politiche rivolte all'affitto e i loro effetti*, in: AA.VV., *Dimensione delle diseguaglianze in Italia: povertà, salute, abitazione*, Il Mulino, Bologna, 2009
- Banca d'Italia *Banche Dati e Bollettini Statistici*, Roma, vari anni
- Brandolini A., Saraceno C., Schizzerotto A. *Dimensioni delle diseguaglianze in Italia: povertà, salute, abitazione*, il Mulino, Bologna, 2009
- Caritas Italiana – Fondazione Zancan *Poveri di diritti*, XI Rapporto su povertà ed esclusione sociale in Italia, Mulino, Bologna, 2011
- CDP SGR *L'Edilizia Privata Sociale*, Vademecum n.2, Edilizia e Territorio, Il Sole24Ore, n.21, maggio 2011
- Cecodhas *Housing Europe Review 2012*, Cecodhas Housing Europe, Bruxelles, 2011
- Censis *Dotazioni di aree a standard nelle principali città italiane*, Assoimmobiliare, (dattiloscritto), Roma, 2007
- Censis – Federcasa – Dexia *Social Housing e agenzie pubbliche per la casa*, Roma, 2008
- Centro Francesco Luigi Ferrari (a cura di) *Osservatorio Regionale sul Costo del Credito O.R.C.C. - Sintesi*, Roma, 2010

Cipolletta I. et al.,	<i>Mercato degli affitti, regole e mobilità</i> , Progetto Concorrenza di Confindustria, 2006.
Cittalia – Fondazione Anci Ricerche	<i>L’abitare sociale</i> , Roma, 2010
Cittalia – Fondazione Anci Ricerche	<i>I Comuni e la questione abitativa</i> , Roma, 2010
Civicum-Politecnico di Milano	<i>Focus: Area Casa</i> , Aprile, Milano, 2011
Commissione VIII Camera Deputati	<i>Indagine conoscitiva sul mercato immobiliare</i> , documento approvato nella seduta del 29 luglio 2010, Camera dei Deputati, Roma, 2010
Corte dei Conti	<i>Relazione sulla Gestione dell’edilizia residenziale pubblica</i> , Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Roma, vari anni
Corte dei Conti, Sezione delle Autonomie	<i>Relazione sulla gestione dell’Edilizia Residenziale Pubblica</i> , Roma, n. 10/2007.
CRESME	<i>Il mercato delle costruzioni 2011-2012</i> , XXI Rapporto, Roma, 2011
Dexia-Crediop	<i>Le Aziende Casa pubbliche viste attraverso i bilanci: 2004-2008</i> , Roma, 2010
Eurostat	Banche Dati, Bruxelles, vari anni
Federcasa	<i>Le riforme degli enti di edilizia residenziale pubblica</i> , Roma, 2010
Galbraith J.K.	<i>Cose Viste, Viaggio attraverso un secolo di economia</i> , Rizzoli, Milano, 1995.
Istat	Censimenti, Banche Dati e Bollettini Statistici, Roma, vari anni
Nomisma	<i>La condizione abitativa in Italia – 2° Rapporto 2010</i> , Nomisma, Bologna, 2010
Scenari Immobiliari	<i>Campus Real Estate, Dimensioni e prospettive di crescita delle residenze universitarie in Italia e all’estero</i> , Fabbrica immobiliare, Roma, 2011
Scenari immobiliari	<i>Forum di previsioni e strategie 2012</i> , Roma, 2011
Tamburini G.	<i>Alcune riflessioni sulla valorizzazione immobiliare nel quadro del federalismo demaniale</i> , in: <i>Il Federalismo demaniale</i> (a cura di G.F. Ferrari), Ed. Giappichielli, Torino, 2010
UNIAT	<i>Il quadro normativo dell’edilizia residenziale pubblica</i> , Roma, 2010