



OSSERVATORIO FILLEACASA

Fabbisogni, politiche abitative e programmi
sostenibili nelle regioni d'Italia

Parte Prima Disagio abitativo

a cura di
Alessandra Graziani

INDICE

Parte prima.

Il disagio abitativo nelle regioni d'Italia

Alessandra Graziani

3	Una premessa sulla questione del disagio abitativo
5	Un confronto tra la domanda e disponibilità di alloggi ERP
5	La domanda potenziale di edilizia sociale
7	Il patrimonio ERP e la disponibilità di alloggi
9	La domanda insoddisfatta
10	Una stima della domanda potenziale delle famiglie a reddito medio-basso
12	Le categorie del disagio
12	La povertà relativa
14	Gli anziani
17	Gli immigrati
20	Gli studenti
22	I giovani in famiglia
24	Una sintesi della criticità abitativa nelle regioni
29	Bibliografia di riferimento

PARTE PRIMA

IL DISAGIO ABITATIVO NELLE REGIONI D'ITALIA

UNA PREMESSA SULLA QUESTIONE DEL DISAGIO ABITATIVO

Il disagio abitativo è ormai oggetto di studio dei maggiori enti e istituti di ricerca economici e sociali, i dati sulla dimensione nazionale del fenomeno sono noti.

Ci limitiamo qui a ricordare l'ultimo studio della Banca d'Italia (D'Alessio, Gamberotta 2007), nel quale si ribadisce la consistenza del fenomeno su base dati 2004: disagio effettivo (per condizioni di sovraffollamento, economiche o entrambe) per il 9,6% delle famiglie proprietarie, pari a 1.615.000 nuclei, a cui si aggiunge un disagio potenziale¹ per 272.000 famiglie; disagio effettivo per il 37,6% delle famiglie affittuarie, pari a 1.725.000 nuclei, con un disagio potenziale che interessa altre 350.000 famiglie.

I numeri ci mostrano una condizione di disagio ormai conclamata, che conferma, anche nell'ambito abitativo, la tendenza sociale alla crescita delle disuguaglianze e della vulnerabilità sociale di strati sempre più ampi della popolazione italiana.

In particolare, nel caso dell'abitazione, le fasce più povere e deboli si sono concentrate nel mercato dell'affitto, presenti sia al Nord che al Sud, soprattutto nelle grandi aree urbane.

È interessante notare che l'associazione tra abitazioni in affitto e condizioni meno agiate si è progressivamente rafforzata nel corso degli ultimi 25 anni. Nel 1977 la casa in affitto riguardava oltre il 40% delle famiglie in tutte le fasce di reddito ad eccezione di quelle con reddito più elevato, mentre nel 2004 la percentuale scende al 20-21%, con una forte differenziazione in funzione della classe di reddito familiare (39,8% per la classe più debole² contro 7,1% per quella più agiata³).

A rendere più complessa la situazione contribuiscono fattori socio-demografici ed economici: l'aumento e la frammentazione della famiglia tradizionale, che, assieme al progressivo invecchiamento della popolazione fanno emergere nuove esigenze abitative, la precarizzazione del lavoro e la diminuzione delle tutele sociali, che costituiscono una formidabile barriera di accesso all'abitazione per i giovani e le famiglie di nuova costituzione, la dimensione del flusso immigratorio e la stabilizzazione dei nuovi residenti, che necessitano di alloggi a canoni sociali, la tendenza al rialzo dei tassi di interesse sui mutui, che rende vulnerabili molte delle famiglie recentemente divenute proprietarie.

Riguardo poi alla distribuzione territoriale del fenomeno diversi studi⁴ indicano una maggiore incidenza del disagio abitativo nelle ripartizioni geografiche del Sud e del Nord-Ovest. La maggiore incidenza del disagio è correlata, nel Mezzogiorno, alle condizioni di minor sviluppo economico e sociale, che si riflettono in una più ampia diffusione dei

¹ Gli indicatori di disagio potenziali sono costruiti ipotizzando per i proprietari che pagano mutui a tasso variabile un rialzo dei tassi pari al 2 per cento e per gli affittuari calcolando l'affitto dovuto per una abitazione delle dimensioni minime tali da non generare problemi di sovraffollamento ai prezzi di mercato e verificando in entrambi i casi se la spesa per l'abitazione così costruita supera il 30% del reddito familiare (D'Alessio, Gamberotta 2007).

² Fino al 20 percentile di reddito.

³ Oltre l'80 percentile di reddito.

⁴ Ranci, 2002 e Graziani, 2005

fenomeni di disagio anche dal punto di vista abitativo. Per quanto riguarda l'area del Nord-Ovest, l'ex triangolo industriale appare fortemente soggetto a processi di diffusione urbana e di espansione delle metropoli, ma anche a grandi trasformazioni economiche, che diffondono la precarietà nelle condizioni lavorative ed aumentano l'incertezza reddituale delle famiglie, riflettendosi in accresciute difficoltà anche sul versante abitativo.

Numerosi dunque i dati a disposizione, complesse le loro relazioni.

Il nostro intento, all'interno di questo filone di ricerca ormai consolidato, è quello di approfondire le conoscenze sulla condizione di uno specifico segmento della popolazione, quello delle famiglie in affitto economicamente più deboli, ovvero nelle condizioni economiche per accedere all'edilizia residenziale pubblica, e di analizzare tale condizione in riferimento alla disaggregazione territoriale di livello regionale, con alcuni approfondimenti sulla situazione delle aree metropolitane.

Questo perché ci interessa monitorare e dare una stima, seppure indicativa, del fabbisogno abitativo nelle condizioni più critiche, quello di cui il governo nazionale e locale non può non farsi carico per garantire condizioni minime di equità e solidarietà sociale, quello nel quale ricadono molte famiglie appartenenti alla nostra rappresentanza sindacale (tipicamente famiglie monoreddito e monoparentali con figli).

L'interesse dello studio è anche quello di delineare un quadro aggiornato, ed in continuo aggiornamento, delle differenze che tale disagio abitativo assume nelle diverse realtà regionali, e nelle aree metropolitane.

A tal riguardo, se molti studi sono stati pubblicati in anni recenti sul fenomeno a livello nazionale, pochi arrivano ad un'articolazione regionale, articolazione che assume particolare rilevanza nell'ambito di uno studio come il nostro, in cui si cercano di coniugare gli aspetti della rigorosità scientifica con quelli dell'operatività dello strumento finalizzato alla contrattazione locale.

Il disagio abitativo regionale viene esaminato, nei paragrafi seguenti, determinando :

- 1 la domanda insoddisfatta di edilizia residenziale pubblica;
- 2 la domanda potenziale delle famiglie a reddito medio-basso;
- 3 l'incidenza della povertà relativa;
- 4 il tasso di anzianità;
- 5 la presenza degli immigrati;
- 6 la domanda di posti letto per gli studenti fuori sede delle aree metropolitane;
- 7 la consistenza dei giovani che convivono nel nucleo familiare di origine;
- 8 un quadro di sintesi della criticità abitativa nelle regioni italiane.

Per ogni categoria vengono individuati uno o più parametri di analisi, che descrivono il fenomeno a livello regionale e per le 14 aree metropolitane. L'indicatore maggiormente significativo di ogni sezione viene inoltre classificato in base allo scostamento rispetto al

valore medio nazionale, in modo da evidenziare le differenze territoriali nella manifestazione del fenomeno.

Naturalmente l'attribuzione di queste classi (media, superiore, inferiore...) va letta in relazione al valore medio di riferimento, a prescindere dal valore intrinseco di questo ultimo. Per esempio, nel caso della domanda insoddisfatta di posti alloggio per studenti, il valore medio nazionale è molto alto: oltre il 90% dei posti letto teoricamente necessari risulta mancante; le classi attribuite a ciascuna area metropolitana indicano, quindi, un ulteriore peggioramento, o un miglioramento, rispetto alla condizione media, ovvero quella che si avvicina al valore di riferimento.

UN CONFRONTO TRA DOMANDA E DISPONIBILITA' DI ALLOGGI ERP

LA DOMANDA POTENZIALE DI EDILIZIA SOCIALE

Per arrivare a quantificare la domanda insoddisfatta di edilizia sociale dobbiamo, innanzitutto, determinare quella potenziale, ovvero il numero complessivo delle famiglie italiane residenti che si trovano, al 31/12/2006, nelle condizioni economiche di accedere ad un alloggio di edilizia residenziale pubblica.

Tale stima, come vedremo, considera soltanto i nuclei familiari costituiti e residenti nel paese al 2006, lasciando fuori fette consistenti di domanda sociale che non sono nelle condizioni di accedere all'edilizia pubblica, perché irregolari (come gli immigrati), oppure perché non costituiscono nucleo familiare autonomo (studenti, giovani in famiglia). Di queste realtà daremo conto successivamente, poiché comunque contribuiscono ad acutizzare le condizioni di disagio abitativo nelle regioni, e sono elemento di specificazione delle criticità territoriali.

La domanda potenziale si stima, al 2006, in circa 2.580.000 famiglie, oltre il 10% del totale delle famiglie residenti a quella data nel paese, di cui più di 1 milione concentrate nelle 14 aree metropolitane (vedi Tab. 1 e 2).

A questa stima siamo pervenuti calcolando la distribuzione delle famiglie residenti in affitto per classi di reddito e selezionando, per ciascuna regione ed area metropolitana, il numero delle famiglie che presentano un reddito inferiore al limite di accesso per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Tale determinazione spetta alla esclusiva competenza regionale, ed esistono quindi limiti diversi⁵ per ciascuna regione italiana.

Le Regioni dove la domanda è massima sono Piemonte, Lombardia, Emilia Romagna e Campania, tra le aree metropolitane emergono Milano, Torino, Napoli e Roma.

⁵ Le differenze non sono soltanto quantitative, relative al limite di reddito imposto (variabile entro range molto ampi) ma anche divergono i criteri di calcolo di tale limite, in alcune regioni riferito all'ISEE, puro o adattato. Nella nostra stima abbiamo equiparato questi casi agli altri determinando il reddito annuo per famiglia tipo corrispondente al limite ISEE richiesto.

Tab. 1 Stima della domanda potenziale di edilizia sociale. Regioni. Anno 2006

Regioni	famiglie	famiglie	classi di reddito affitto (2)					limiti di reddito	Domanda potenziale
	residenti (1)	in affitto	0-10.000	10-20.000	20-30.000	30-40.000	> 40.000	accesso ERP (3)	
Piemonte	1.932.734	417.471	51.850	145.196	114.930	53.019	52.601	32.179	323.527
Valle d'Aosta*	57.467	10.919	1.462	3.894	2.624	1.438	1.529	14.929	3.380
Lombardia	4.072.207	724.853	95.681	262.759	158.018	94.811	113.584	28.500	492.353
Trentino A.A. BZ*	192.488	53.127	4.234	18.754	15.184	7.958	6.997	26.083	32.246
Trentino A.A. TN *	212.352	28.668	2.285	10.120	8.193	4.294	3.776	13.000	5.324
Veneto	1.913.802	334.915	32.520	113.134	98.130	47.223	43.907	18.428	127.591
Friuli V. G.*	535.552	85.153	6.787	30.059	24.337	12.756	11.215	25.000	49.014
Liguria	772.145	166.783	29.004	58.041	42.113	23.850	13.776	28.500	122.733
Emilia Romagna	1.844.228	341.182	21.392	128.523	88.537	52.337	50.393	31.000	243.686
Toscana	1.534.643	227.127	21.827	62.278	71.182	40.315	31.525	26.500	130.327
Umbria*	352.100	46.125	6.084	14.705	11.061	5.941	8.339	21.516	22.464
Marche*	605.441	93.238	12.298	29.724	22.358	12.009	16.857	19.197	39.568
Lazio	2.187.965	413.525	58.224	133.031	84.773	42.883	94.615	19.134	180.271
Abruzzo*	511.239	64.416	15.595	25.206	11.170	7.234	5.211	32.179	53.547
Molise*	124.903	14.614	3.538	5.718	2.534	1.641	1.182	18.553	8.425
Campania	2.026.956	583.763	138.118	203.208	102.976	79.859	59.602	17.285	286.445
Puglia*	1.480.760	257.652	62.378	100.819	44.677	28.934	20.844	18.716	150.047
Basilicata*	222.900	32.766	7.933	12.821	5.682	3.680	2.651	17.925	18.108
Calabria*	743.606	118.977	28.804	46.556	20.631	13.361	9.625	17.869	65.462
Sicilia*	1.937.662	298.400	75.137	120.106	64.992	22.171	15.994	18.446	176.922
Sardegna*	646.260	93.061	23.433	37.457	20.269	6.914	4.988	16.567	48.076
ITALIA	23.907.410	4.406.735	704.274	1.591.545	1.014.401	539.753	549.431		2.579.518

Note alla Tab. 1

- (1) al 31 dicembre 2006 (Istat, Bilancio demografico regionale); escluse convivenze anagrafiche
- (2) per la distribuzione delle famiglie in affitto e per classi di reddito, mancando il dato 2006, ci si riferisce all'anno 2004 (Istat, Reddito e condizioni vita)
- (3) reddito annuo per famiglia tipo (3 componenti e 1 lavoro dipendente); limiti normativi 2006 (Federcasa, 2007). Per le regioni Lombardia, Trentino (pv TN), Liguria, Emilia Romagna e Toscana, che adottano criteri diversi per la determinazione del reddito di accesso (ISEE O ICEF), si calcola l'equivalente reddito IFPEF per fam. tipo.
- * dati relativi alle famiglie affittuarie per classi di reddito indisponibili (inaffidabilità statistica dei dati). Si riportano i dati relativi alla ripartizione geografica di appartenenza della regione.

Tab. 2 Stima della domanda potenziale di edilizia sociale. Aree metropolitane. Anno 2006

aree metropolitane	famiglie	famiglie	classi di reddito affitto (2)					limiti di reddito	Domanda potenziale
	residenti (1)	in affitto	0-10.000	10-20.000	20-30.000	30-40.000	> 40.000	accesso ERP (3)	
Torino	1.007.628	179.358	27.032	75.698	59.918	27.641	27.424	32.179	168.670
Milano	1.734.421	308.727	40.752	111.914	67.302	40.381	48.378	28.500	209.701
Venezia	345.941	60.540	5.878	20.450	17.738	8.536	7.937	18.428	23.064
Trieste*	119.747	19.040	1.517	6.721	5.442	2.852	2.508	25.000	10.959
Genova	429.835	92.844	16.146	32.310	23.443	13.277	7.669	28.500	68.323
Bologna	445.752	82.464	5.171	31.064	21.399	12.650	12.180	31.000	58.899
Firenze	415.847	61.545	5.915	16.876	19.288	10.924	8.542	26.500	35.315
Roma	1.600.493	302.493	42.591	97.312	62.011	31.369	69.210	19.134	131.868
Napoli	1.053.041	303.276	71.755	105.570	53.498	41.488	30.964	17.285	148.814
Bari*	571.980	99.525	24.095	38.944	17.258	11.177	8.052	18.716	57.959
Palermo*	461.485	71.069	17.895	28.605	15.479	5.280	3.809	18.446	42.137
Catania*	422.978	65.139	16.402	26.218	14.187	4.840	3.491	18.446	38.621
Messina*	271.178	41.761	10.516	16.809	9.096	3.103	2.238	18.446	24.760
Cagliari*	214.547	30.895	7.779	12.435	6.729	2.295	1.656	16.567	15.960
TOTALE	9.094.873	1.718.675	293.443	620.926	392.788	215.814	234.058		1.035.051

Fonti: Federcasa, Istat 2007

Note alla Tab. 2

- (1) al 31 dicembre 2006 (Istat, Bilancio demografico regionale); dati relativi al totale provincia; escluse convivenze anagrafiche
- (2) si applica la distribuzione regionale (Istat, Reddito e condizioni vita, dato 2004)
- (3) reddito annuo per famiglia tipo (3 componenti e 1 lavoro dipendente); limiti normativi 2006 (Federcasa, 2007)
- * dati relativi alle famiglie affittuarie per classi di reddito indisponibili (inaffidabilità statistica dei dati). Si riportano i dati relativi alla ripartizione geografica di appartenenza della regione.

IL PATRIMONIO ERP E LA DISPONIBILITA' DI ALLOGGI

Dopo aver stimato la domanda potenziale di edilizia sociale, passiamo a determinare la consistenza degli alloggi messi realmente a disposizione di tale utenza.

Tale valore si ottiene sommando, per ciascuna regione ed area metropolitana, il numero degli alloggi di edilizia residenziale pubblica gestiti dalle diverse aziende casa (Iacp, Aler, Ater...) a quello dei vari patrimoni comunali. I valori così determinati rappresentano, con buona approssimazione, il patrimonio complessivo teoricamente a disposizione degli aventi diritto.

Bisogna però considerare che esiste una consistente percentuale di alloggi occupati da non aventi diritto e da famiglie che permangono negli alloggi ERP con redditi superiori a quelli corrispondenti alla soglia di accesso⁶. Per approssimazione, e su stima di Federcasa, possiamo calcolare in un 60% la quota di alloggi realmente disponibili per le famiglie in fascia di accesso. È dunque questo il dato che consideriamo per determinare la domanda insoddisfatta di edilizia sociale.

A fronte di un patrimonio pubblico complessivo pari a 953.000 alloggi (780.000 gestiti dagli ex Iacp e 173.000 comunali), la disponibilità reale è stimata intorno ai 570.000 alloggi (vedi tab. 3 e 4).

Il patrimonio in assoluto più consistente è localizzato in Lombardia, seguono a distanza Lazio e Campania. Naturalmente la maggior parte degli alloggi pubblici sono localizzati nei rispettivi capoluoghi di regione (Milano, Roma e Napoli).

⁶ La permanenza negli alloggi ERP è garantita entro i limiti della fascia di copertura, generalmente pari al doppio di quella di accesso.

Tab. 3 Stima della disponibilità reale di alloggi ERP. Regioni. Anno 2006

Regioni	Disp. alloggi ERP aziende casa (1)	Disp. alloggi ERP comuni (2) (3)	Disp. alloggi ERP totale (1 + 2 + 3)	Disp. alloggi ERP REALE (4)
Piemonte	52.172	26.060	78.232	46.939
Valle d'Aosta	743		743	446
Lombardia	134.696	37.250	171.946	103.168
Trentino A.A. BZ	11.644	1.088	12.732	7.639
Trentino A.A.TN	9.641	816	10.457	6.274
Veneto	43.105	9.468	52.573	31.544
Friuli V. G.	22.738	3.264	26.002	15.601
Liguria	20.419	5.666	26.085	15.651
Emilia Romagna	55.439	12.153	67.592	40.555
Toscana	46.801		46.801	28.081
Umbria	8.454		8.454	5.072
Marche	15.971	4.857	20.828	12.497
Lazio	80.727	27.551	108.278	64.967
Abruzzo	18.471		18.471	11.083
Molise	5.135	300	5.435	3.261
Campania	66.084	23.300	89.384	53.630
Puglia	47.952	7.989	55.941	33.565
Basilicata	9.006	392	9.398	5.639
Calabria	40.752		40.752	24.451
Sicilia	63.961	8.537	72.498	43.499
Sardegna	25.218	4.981	30.199	18.119
ITALIA	779.129	173.672	952.801	571.681

Tab. 4 Stima della disponibilità reale di alloggi ERP. Aree metropolitane. Anno 2006

aree metropolitane	Disp. alloggi ERP aziende casa (1)	Disp. alloggi ERP comuni (2) (3)	Disp. alloggi ERP totale (1 + 2 + 3)	Disp. alloggi ERP REALE (4)
Torino	31.943	nd	31.943	19.166
Milano	86.657	30.700	117.357	70.414
Venezia	12.526	1.635	14.161	8.497
Trieste	13.401	nd	13.401	8.041
Genova	12.293	3.988	16.281	9.769
Bologna	18.366	5.860	24.226	14.536
Firenze	11.695	nd	11.695	7.017
Roma	55.203	29.000	84.203	50.522
Napoli	35.877	23.300	59.177	35.506
Bari	14.573	nd	14.573	8.744
Palermo	15.460	3.292	18.752	11.251
Catania	8.704	2.547	11.251	6.751
Messina	10.000	nd	10.000	6.000
Cagliari	25.218	3.425	28.643	17.186
TOTALE	351.916	103.747	455.663	273.398

Fonti: Corte dei conti, Federcasa e Nomisma 2007

Note alle Tab. 3 e 4

- (1) totale alloggi in locazione gestiti; anno di riferimento 2006 (Federcasa, 2007)
- (2) alloggi in proprietà dei comuni assoggettati alle indagini regionali al 31/12/2003 (Corte dei Conti, 2007)
- (3) per Lazio e Campania, non essendo disponibili i dati della Corte dei Conti, si inseriscono i dati di patrimonio di Roma e Napoli (Nomisma, 2007). Anche per Milano sono considerati i dati Nomisma 2007.
- (4) stima degli alloggi ERP realmente a disposizione degli aventi titolo (60% del patrimonio totale)

LA DOMANDA INSODDISFATTA

A questo punto possiamo confrontare i valori, per ciascuna regione ed area metropolitana, della domanda potenziale di edilizia sociale⁷ con quelli della disponibilità reale di alloggi di edilizia residenziale pubblica, calcolando il numero delle famiglie che non riescono ad accedere al servizio e la percentuale di domanda insoddisfatta.

Degli oltre 2,5 milioni di famiglie costituenti la domanda potenziale di, circa 2 milioni non trovano alloggio nell'edilizia pubblica, ovvero il 78% degli aventi diritto. Il dato è molto critico, poiché significa che meno di una famiglia su 5 trova risposta alle sue esigenze in termini abitativi.

Il valore regionale e metropolitano si discosta poi dalla media nazionale, e viene in base alla consistenza di tale scostamento classificato, nelle Tab. 5 e 6.

Le situazioni più critiche si evidenziano in Liguria, Piemonte, Valle d'Aosta, Emilia Romagna e Campania, e nelle aree metropolitane di Torino, Genova, Bari e Catania.

Per motivi diversi vengono accomunate regioni del Nord e del Sud: le prime, appartenenti all'area occidentale del settentrione, in crisi industriale ed economica, le seconde per la grave incidenza della popolazione povera (Campania) e per la scarsità del patrimonio pubblico disponibile (Bari). A determinare un elevato valore per l'Emilia Romagna contribuisce invece, in misura significativa, l'elevato limite di accesso all'edilizia sociale, che rende molto ampia la platea degli aventi diritto.

Tab. 5 Stima di percentuale e classi di insoddisfazione della domanda sociale. Regioni. Anno 2006

Regioni	Domanda potenziale	Disp. alloggi ERP REALE	Differenza v.a.	% dom. insoddisfatta	classi insoddisf. dom.
Piemonte	323.527	46.939	276.587	85,5	superiore
Valle d'Aosta	3.380	446	2.934	86,8	superiore
Lombardia	492.353	103.168	389.186	79,0	media
Trentino A.A. BZ	32.246	7.639	24.607	76,3	media
Trentino A.A.TN	5.324	6.274	-950	0,0	molto inf
Veneto	127.591	31.544	96.047	75,3	media
Friuli V. G.	49.014	15.601	33.413	68,2	molto inf
Liguria	122.733	15.651	107.082	87,2	molto sup
Emilia Romagna	243.686	40.555	203.131	83,4	superiore
Toscana	130.327	28.081	102.246	78,5	media
Umbria	22.464	5.072	17.392	77,4	media
Marche	39.568	12.497	27.071	68,4	molto inf
Lazio	180.271	64.967	115.304	64,0	molto inf
Abruzzo	53.547	11.083	42.464	79,3	media
Molise	8.425	3.261	5.164	61,3	molto inf
Campania	286.445	53.630	232.815	81,3	superiore
Puglia	150.047	33.565	116.482	77,6	media
Basilicata	18.108	5.639	12.470	68,9	inferiore
Calabria	65.462	24.451	41.011	62,6	molto inf
Sicilia	176.922	43.499	133.423	75,4	media
Sardegna	48.076	18.119	29.956	62,3	molto inf
ITALIA	2.579.518	571.681	2.008.787	77,9	

⁷ Espressa in numero di famiglie.

Tab. 6 Stima di percentuale e classi di insoddisfazione della domanda sociale. Aree metropolitane. Anno 2006

aree metropolitane	Domanda potenziale	Disp. alloggi ERP REALE	Differenza v.a.	% dom. insoddisfatta	classi insoddisf. dom.
Torino	168.670	19.166	149.504	88,6	molto sup
Milano	209.701	70.414	139.287	66,4	molto inf
Venezia	23.064	8.497	14.567	63,2	molto inf
Trieste	10.959	8.041	2.919	26,6	molto inf
Genova	68.323	9.769	58.554	85,7	superiore
Bologna	58.899	14.536	44.364	75,3	media
Firenze	35.315	7.017	28.298	80,1	media
Roma	131.868	50.522	81.346	61,7	molto inf
Napoli	148.814	35.506	113.307	76,1	media
Bari	57.959	8.744	49.215	84,9	superiore
Palermo	42.137	11.251	30.886	73,3	inferiore
Catania	38.621	6.751	31.870	82,5	superiore
Messina	24.760	6.000	18.760	75,8	media
Cagliari	15.960	17.186	-1.225	-7,7	molto inf
TOTALE a.m.	1.035.051	273.398	762.878	73,7	

Fonti: Corte dei conti, Federcasa, Istat e Nomisma 2007

UNA STIMA DELLA DOMANDA POTENZIALE DELLE FAMIGLIE A REDDITO MEDIO BASSO

Nella nostra analisi la quantificazione della domanda potenziale di edilizia sociale fornisce, con buona approssimazione, la stima del numero di famiglie residenti in affitto appartenenti alla cosiddetta “fascia debole” della popolazione. Appare molto utile, in questa sede, giungere ad un’analoga quantificazione per le famiglie in affitto a reddito medio-basso, costituendo, queste ultime, una fascia sociale vulnerabile che sta crescendo negli ultimi anni e nei confronti della quale si stanno spostando molti degli interessi delle politiche abitative regionali.

Alla stima della domanda potenziale delle famiglie a reddito medio-basso siamo pervenuti attraverso un procedimento analogo a quello già impiegato, avendo ipotizzato che la fascia di reddito in oggetto sia corrispondente alla differenza tra i valori della soglia di copertura e quella di accesso all’edilizia residenziale pubblica.

In Italia, a fronte di 2,5 milioni di famiglie in fascia debole, ovvero tali ritenute dalle regioni in quanto al di sotto del limite di accesso all’edilizia residenziale pubblica, esistono 1,3 milioni di famiglie in condizioni di reddito medio-basso, verso le quali sono indirizzate le cosiddette politiche di “housing sociale” (sostegno all’affitto, canoni agevolati, in parte occupano alloggi ERP in fascia di copertura). Il rapporto tra le due componenti è circa 1 a 2, ovvero la fascia sociale vale, in termini quantitativi, il doppio di quella a reddito medio-basso.

Per queste famiglie la determinazione del grado di insoddisfazione della domanda non è immediatamente determinabile, poiché si evince dal confronto tra il numero complessivo di famiglie in vari modi beneficiarie dai provvedimenti di cui sopra ed il valore della domanda potenziale.

Il totale della domanda potenziale in affitto per le famiglie a reddito medio basso e basso è pari a 3,9 milioni di famiglie, ovvero comprende quasi interamente (88,5%) la quota complessiva delle famiglie in affitto in Italia.

Tab. 7 Domanda potenziale delle famiglie in affitto a reddito medio-basso. Regioni. Anno 2006

Regioni	famiglie residenti (1)	famiglie in affitto	limiti di reddito copertura ERP (3)	Domanda potenziale B	Domanda potenziale M	incidenza su pop aff	classi
Piemonte	1.932.734	417.471	64.358	323.527	73.196	17,5	molto inf
Valle d'Aosta*	57.467	10.919	29.858	3.380	4.573	41,9	superiore
Lombardia	4.072.207	724.853	57.000	492.353	189.008	26,1	media
Trentino A.A. BZ*	192.488	53.127	52.166	32.246	17.693	33,3	media
Trentino A.A.TN *	212.352	28.668	26.000	5.324	11.987	41,8	superiore
Veneto	1.913.802	334.915	36.856	127.591	148.538	44,4	molto sup
Friuli V. G.*	535.552	85.153	50.000	49.014	30.604	35,9	superiore
Liguria	772.145	166.783	57.000	122.733	34.043	20,4	inferiore
Emilia Romagna	1.844.228	341.182	62.000	243.686	80.437	23,6	inferiore
Toscana	1.534.643	227.127	53.000	130.327	83.172	36,6	superiore
Umbria*	352.100	46.125	43.032	22.464	17.203	37,3	superiore
Marche*	605.441	93.238	38.394	39.568	28.576	30,6	media
Lazio	2.187.965	413.525	38.268	180.271	131.197	31,7	media
Abruzzo*	511.239	64.416	64.358	53.547	9.581	14,9	molto inf
Molise*	124.903	14.614	37.106	8.425	4.529	31,0	media
Campania	2.026.956	583.763	34.570	286.445	194.322	33,3	media
Puglia*	1.480.760	257.652	37.432	150.047	79.260	30,8	media
Basilicata*	222.900	32.766	35.850	18.108	10.479	32,0	media
Calabria*	743.606	118.977	35.738	65.462	38.207	32,1	media
Sicilia*	1.937.662	298.400	36.892	176.922	98.603	33,0	media
Sardegna*	646.260	93.061	33.134	48.076	35.251	37,9	superiore
ITALIA	23.907.410	4.406.735		2.579.518	1.320.461	30,0	

Tab. 8 Domanda potenziale delle famiglie in affitto a reddito medio-basso. Aree metropolitane. Anno 2006

aree metropolitane	famiglie residenti (1)	famiglie in affitto	limiti di reddito copertura ERP (3)	Domanda potenziale B	Domanda potenziale M	incidenza pop aff	classi
Torino	1.007.628	179.358	64.358	168.670	1.720	1,0	molto inf
Milano	1.734.421	308.727	57.000	209.701	80.502	26,1	media
Venezia	345.941	60.540	36.856	23.064	26.850	44,4	molto sup
Trieste*	119.747	19.040	50.000	10.959	6.843	35,9	superiore
Genova	429.835	92.844	57.000	68.323	18.951	20,4	inferiore
Bologna	445.752	82.464	62.000	58.899	19.442	23,6	inferiore
Firenze	415.847	61.545	53.000	35.315	22.538	36,6	superiore
Roma	1.600.493	302.493	38.268	131.868	95.970	31,7	media
Napoli	1.053.041	303.276	34.570	148.814	100.954	33,3	media
Bari*	571.980	99.525	37.432	57.959	30.616	30,8	media
Palermo*	461.485	71.069	36.892	42.137	23.484	33,0	media
Catania*	422.978	65.139	36.892	38.621	21.524	33,0	media
Messina*	271.178	41.761	36.892	24.760	13.800	33,0	media
Cagliari*	214.547	30.895	33.134	15.960	11.703	37,9	superiore
TOTALE	9.094.873	1.718.675		1.035.051	474.896	27,6	

Fonti: Federcasa, Istat 2007

Note alle Tab. 1 e 2

- (5) al 31 dicembre 2006 (Istat, Bilancio demografico regionale); escluse convivenze anagrafiche
 (6) per la distribuzione delle famiglie in affitto e per classi di reddito, mancando il dato 2006, ci si riferisce all'anno 2004 (Istat, Reddito e condizioni vita)

- (7) si ipotizza un reddito annuo per famiglia tipo doppio rispetto alla fascia di accesso; limiti normativi 2006 (Federcasa, 2007)
- * dati relativi alle famiglie affittuarie per classi di reddito indisponibili (inaffidabilità statistica dei dati). Si riportano i dati relativi alla ripartizione geografica di appartenenza della regione.

Bisogna ribadire che il dato, eclatante in termini assoluti, dipende anche, in misura significativa, dai limiti di accesso e permanenza degli alloggi ERP, stabiliti da normative regionali. Essi differiscono molto da regione a regione, variando da un minimo di 13.000 ad un massimo di 32.000 euro di reddito annuo familiare (soglia di accesso) e determinano, nelle diverse realtà territoriali, una selezione più o meno accentuata delle fasce protette.

Per quanto riguarda la distribuzione territoriale, mediamente laddove la domanda della fascia debole è superiore alla media nazionale, quella medio bassa risulta in media o inferiore al valore medio.

LE CATEGORIE DEL DISAGIO

Per giungere a delineare un quadro sufficientemente completo delle caratteristiche che il disagio abitativo assume a livello regionale, occorre analizzare altri indicatori a nostro avviso particolarmente significativi.

Tali indicatori si riferiscono alle condizioni di povertà della popolazione, come anche a specifiche categorie del disagio abitativo, che identificano segmenti della domanda debole in forte crescita o di elevata criticità (anziani, immigrati, studenti, giovani in famiglia).

LA POVERTA' RELATIVA

A partire dagli anni novanta la percentuale di famiglie in condizione di povertà relativa si è stabilizzata, in Italia, tra l'11 e il 12%.

La stima dell'incidenza di povertà relativa viene calcolata dall'Istat sulla base di una soglia convenzionale che individua il valore di spesa per consumi al di sotto del quale una famiglia viene definita povera in termini relativi. La soglia di povertà relativa per una famiglia di due componenti è pari alla spesa media pro capite nel Paese. Nel 2006 questa spesa è risultata pari a 970,34 euro mensili⁸.

In Italia la povertà relativa presenta caratteristiche piuttosto stabili dal punto di vista strutturale e riguarda in particolare il Mezzogiorno, le famiglie con un elevato numero di componenti, gli anziani soli, le famiglie con disoccupati.

L'incidenza percentuale del fenomeno a livello nazionale si è stabilizzata nel 2005-2006 all'11,1%, corrispondente a 2.623.000 famiglie e a 7.537.000 persone povere residenti, ma presenta accentuate differenziazioni territoriali. Come si vede nella tab.1, l'incidenza della povertà relativa nel Mezzogiorno è quattro volte superiore a quella del Nord e tre volte quella del Centro, sebbene si assista, nell'ultima variazione annua, ad un ridimensionamento di tali valori, che erano, nel 2005, ancora più divergenti.

⁸ Per famiglie di ampiezza diversa il valore della soglia si ottiene applicando una opportuna scala di equivalenza che tiene conto delle economie di scala realizzabili con l'aumentare del numero dei componenti.

Tab. 9 Incidenza di povertà relativa. Anni 2005-2006

(valori percentuali sul totale delle famiglie residenti)

Regioni	2005	2006	Var % 06-05	classi
Piemonte	7,1	6,4	- 0,7	inferiore
Valle d'Aosta	6,8	8,5	1,7	inferiore
Lombardia	3,7	4,7	1,0	molto inf
Trentino-Alto Adige	5,1	6,2	1,1	inferiore
Veneto	4,5	5,0	0,5	molto inf
Friuli-Venezia Giulia	7,2	8,2	1,0	inferiore
Liguria	5,2	6,1	0,9	inferiore
Emilia-Romagna	2,5	3,9	1,4	molto inf
Nord	4,5	5,2	0,7	
Toscana	4,6	6,8	1,2	inferiore
Umbria	7,3	7,3	0,0	inferiore
Marche	5,4	5,9	0,5	molto inf
Lazio	6,8	7,0	0,2	inferiore
Centro	6,0	6,9	0,9	
Abruzzo	11,8	12,2	0,4	media
Molise	21,5	18,6	- 1,9	molto sup
Campania	27,0	21,2	- 5,8	molto sup
Puglia	19,4	19,8	0,4	molto sup
Basilicata	24,5	23,0	- 1,5	molto sup
Calabria	23,3	27,8	4,5	molto sup
Sicilia	30,8	28,9	- 1,9	molto sup
Sardegna	15,9	16,9	1,0	molto sup
Mezzogiorno	24,0	22,6	- 1,4	
ITALIA	11,1	11,1	0,0	

Fonte: Istat, povertà in Italia, 2006

I dati concordano, nelle linee generali, con quelli pubblicati nell'ultimo rapporto del Censis sulla situazione sociale del paese (2008). Il Censis fotografa una condizione socio-economica, non soltanto riferita alla povertà ma anche ai livelli di istruzione e disoccupazione⁹, tutt'oggi fortemente differenziata, con una netta prevalenza delle condizioni di benessere nelle regioni del Nord Est (Trentino, Emilia Romagna in primis), cui seguono alcune regioni del Nord Ovest e del Centro, per poi proseguire scendendo

Tab. 10 Ordinamento delle regioni d'Italia per incidenza di povertà relativa crescente. Anno 2006

(valori percentuali sul totale delle famiglie residenti)

Regioni	2006
Emilia-Romagna	3,9
Lombardia	4,7
Veneto	5,0
Marche	5,9
Liguria	6,1
Trentino-Alto Adige	6,2
Toscana	6,8
Piemonte	6,4
Lazio	7,0
Umbria	7,3
Friuli-Venezia Giulia	8,2
Valle d'Aosta	8,5
Abruzzo	12,2
Sardegna	16,9
Molise	18,6
Puglia	19,8
Campania	21,2
Basilicata	23,0
Calabria	27,8
Sicilia	28,9

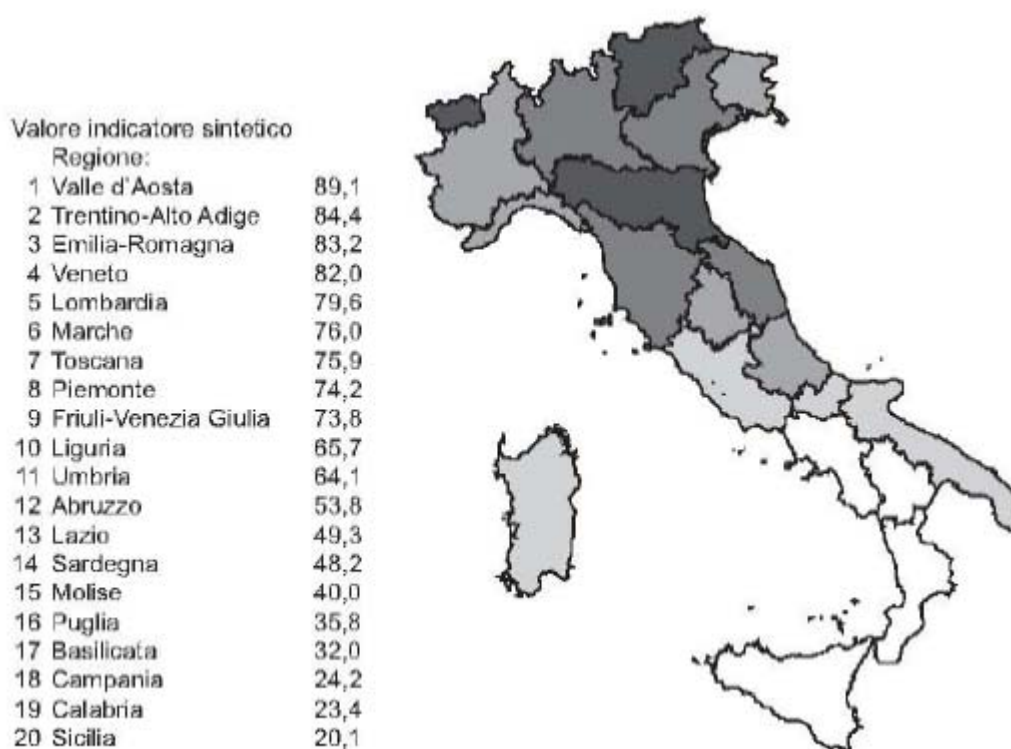
Fonte: elaborazioni su dati Istat, povertà in Italia, 2006

⁹ La valutazione è costruita sulla base di un indicatore di contesto socio-economico delle regioni che utilizza le seguenti variabili: indice di povertà regionale, tasso di attività 15-64 anni, livello di istruzione, tasso di disoccupazione (Censis, 2008).

progressivamente nella valutazione man mano che si percorre la penisola da Nord a Sud (vedi Fig. 1). Da notare che il valore dell'indicatore Censis nell'ultima regione della classifica, la Sicilia, mostra un valore (20,1) pari quasi ad un quinto di quello della prima (Valle d'Aosta 89,1).

Se vogliamo infine approfondire il raffronto tra l'incidenza della povertà relativa in Lombardia, Lazio e Campania troviamo, amplificate, le forti divergenze già denunciate a livello di ripartizioni geografiche: ben al di sotto della media nazionale (4,7%) il valore in Lombardia, con un trend in crescita dal 2005 al 2006 ma inferiore al dato del Nord; di poco superiore, ma sempre sotto la media nazionale (7%) il valore nel Lazio, anch'esso in lieve crescita nel 2006 ed in linea con il dato del Centro Italia; altissima l'incidenza in Campania, 28,2%, più del doppio della media nazionale ed anche sensibilmente sopra al valore del Mezzogiorno, nonché in ulteriore crescita dal 2005 al 2006.

Fig. 1 Indicatore sintetico del contesto socio-economico delle regioni italiane Anni 2004-2006



Fonte: Censis, 2008

GLI ANZIANI

La tendenza all'invecchiamento della popolazione italiana è ribadita dalle previsioni demografiche dell'Istat 2005-2050: aumento contenuto della popolazione residente fino al 2015, dovuto principalmente alla componente immigrata, e poi un lieve declino. In considerazione di questa dinamica, e nonostante i flussi migratori, la struttura della popolazione è destinata ad invecchiare ulteriormente, considerando il basso tasso di natalità e l'allungamento della vita media. Nel periodo 2005-2050 la percentuale di anziani over 65 passerà dal 19,5 al 33,6%, con una componente over 85 in crescita dal 2 al 7,8%.

Gli anziani, specialmente se single, costituiscono una categoria debole nei confronti del disagio abitativo, e difatti nelle analisi per tipologia familiare¹⁰ mostrano spesso condizioni tra le più critiche, soprattutto consistenti nelle difficoltà economiche di gestione e manutenzione della casa, di cui sono in gran parte proprietari.

Il disagio abitativo degli anziani assume poi caratteristiche specifiche, sia relative dell'abitazione, che necessita di migliore accessibilità e di dotazioni impiantistiche legate a forme di disabilità, come anche, e forse in modo più significativo, per quanto riguarda gli aspetti dell'ambiente circostante all'abitazione: infrastrutture e servizi di quartiere, assistenza socio-sanitaria domiciliare. Naturalmente tali esigenze sono maggiormente sentite nell'ambito dei grandi centri urbani, dove maggiore è la distanza dai familiari e più deboli le relazioni amicali e di vicinato.

Per quanto riguarda l'incidenza della popolazione anziana nel territoriale, possiamo osservare un andamento quasi opposto a quello della povertà relativa: le regioni del Mezzogiorno sono, generalmente, quelle più giovani mentre quelle del Centro Nord registrano tassi di incidenza della popolazione anziana più elevati, sia sopra ai 65 anni che over 85. Naturalmente la stessa dinamica si riscontra, accentuata, nelle 14 aree metropolitane del paese: in particolare la Campania e Napoli presentano un'incidenza della popolazione anziana (sia over 65 che 85) sensibilmente al di sotto della media nazionale, ed anche inferiore alla media del Mezzogiorno; Liguria e Friuli Venezia Giulia, con Trieste e Genova, sono le regioni più vecchie (vedi Tab. 11 e 12).

Tab. 11 Ordinamento delle regioni d'Italia per incidenza di popolazione anziana. Anno 2006
(valori percentuali)

Regioni	over 65	Regioni	over 85
Campania	15,5	Campania	1,5
Puglia	17,6	Puglia	1,8
Trentino A.A.	17,9	Sicilia	1,9
Sardegna	18,0	Sardegna	1,9
Sicilia	18,2	Lazio	2,0
Calabria	18,5	Calabria	2,1
Lazio	19,4	Lombardia	2,1
Veneto	19,4	Trentino A.A.	2,1
Lombardia	19,7	Basilicata	2,1
Basilicata	20,0	Veneto	2,3
Valle d'Aosta	20,4	Valle d'Aosta	2,3
Abruzzo	21,4	Piemonte	2,6
Molise	22,0	Abruzzo	2,7
Marche	22,6	Molise	2,7
Piemonte	22,7	Marche	2,9
Emilia Romagna	22,8	Umbria	3,0
Friuli V. G.	22,9	Emilia Romagna	3,0
Toscana	23,3	Toscana	3,0
Umbria	23,4	Friuli V. G.	3,0
Liguria	26,7	Liguria	3,5

Fonte: elaborazione su dati Istat, statistiche demografiche

¹⁰ Confronta Ranci, 2002, Graziani, 2005 e Cresme, 2006.

Tab. 12 Incidenza degli anziani sulla popolazione residente al 1° gennaio 2007
(valori assoluti e percentuali)

Regioni	popolazione residente	anziani over 65	% anziani over 65	anziani over 85	% anziani over 85	<u>classi</u> over 85
Piemonte	4.352.828	986.985	22,7	111952	2,6	media
Torino (pv)	2248955	490944	21,8	51069	2,3	media
Valle d'Aosta	124812	25522	20,4	2905	2,3	media
Lombardia	9.545.441	1.880.693	19,7	199.454	2,1	media
Milano (pv)	3.884.481	779.938	20,1	79.180	2,0	media
Trentino A.A.	994703	178515	17,9	21065	2,1	media
Veneto	4773554	927051	19,4	108484	2,3	media
Venezia (pv)	836596	175133	20,9	19476	2,3	media
Friuli V. G.	1212602	277297	22,9	36787	3,0	superiore
Trieste (pv)	236512	65053	27,5	9210	3,9	molto sup
Liguria	1607878	429240	26,7	55933	3,5	superiore
Genova (pv)	887094	236766	26,7	31128	3,5	superiore
Emilia Romagna	4223264	961297	22,8	127044	3,0	superiore
Bologna (pv)	954682	228460	23,9	30825	3,2	superiore
Toscana	3638211	849136	23,3	110309	3,0	superiore
Firenze (pv)	970414	230269	23,7	30725	3,2	superiore
Umbria	872967	203983	23,4	26106	3,0	superiore
Marche	1536098	347062	22,6	44476	2,9	superiore
Lazio	5.493.308	1.065.778	19,4	111.172	2,0	media
Roma (pv)	4.013.057	776.677	19,4	78.820	2,0	media
Abruzzo	1309797	279922	21,4	34852	2,7	media
Molise	320074	70534	22,0	8802	2,7	media
Campania	5.790.187	898.681	15,5	87.454	1,5	inferiore
Napoli (pv)	3.082.756	428.615	13,9	39.405	1,3	inferiore
Puglia	4069869	714566	17,6	74781	1,8	inferiore
Bari (pv)	1596364	261812	16,4	27630	1,7	inferiore
Basilicata	591338	118454	20,0	12618	2,1	media
Calabria	1998052	368998	18,5	40985	2,1	media
Sicilia	5016861	910581	18,2	96458	1,9	inferiore
Palermo (pv)	1241241	215254	17,3	23068	1,9	media
Catania (pv)	1076972	179340	16,7	17589	1,6	inferiore
Messina (pv)	653861	131883	20,2	15778	2,4	media
Sardegna	1659443	298457	18,0	32043	1,9	inferiore
Cagliari (pv)	555409	92769	16,7	9707	1,7	inferiore
NORD	26.835.082	5.666.600	21,1	663.624	2,5	
CENTRO	11.540.584	2.465.959	21,4	292.063	2,5	
SUD	20.755.621	3.660.193	17,6	387.993	1,9	
ITALIA	59.131.287	11.792.752	19,9	1.343.680	2,3	

Fonte: Istat, statistiche demografiche

GLI IMMIGRATI

Il fenomeno dell'immigrazione, nel nostro paese, è di rilevanti proporzioni e costituisce uno dei principali elementi della trasformazione sociale nell'attualità e nel prossimo futuro. Ci troviamo ormai in una fase di stabilizzazione, caratterizzata spesso dai ricongiungimenti familiari e dalla presenza di rapporti di lavoro consolidati, seppure non sempre regolari. In questa fase la domanda di case espressa da questo segmento di popolazione appare in forte crescita, e va ad aggiungersi a quella, già largamente insoddisfatta, delle fasce deboli bisognose di un alloggio sociale. Bisogna inoltre considerare che spesso le condizioni di accesso all'edilizia residenziale pubblica sono tali da escludere, almeno in modo temporaneo, parte di questi nuovi cittadini residenti¹¹. Esiste poi una quota di presenze non regolari, e di soggiornanti senza residenza, che sfuggono alle statistiche ufficiali: le stime della Caritas ci forniscono in questo caso un'idea approssimata, sempre in difetto, della dimensione del fenomeno, che torna utile per considerare come una parte consistente del problema abitativo e sociale resti di fatto sommerso, configurandosi come un problema di emergenza dai risvolti inquietanti.

La distribuzione degli immigrati residenti su tutto il territorio nazionale è ben rappresentata nel recente lavoro dell'Istat (2008), di cui si riportano i dati nelle Tab. 13-14 e nel grafico di sintesi (Fig. 2).

Tab. 13 Ordinamento delle regioni d'Italia per incidenza di popolazione straniera. Anno 2006
(valori percentuali)

Regioni	(1)	aree metrop.	(1)
Basilicata	1,1	Catania	1,2
Sardegna	1,2	Cagliari	1,3
Puglia	1,3	Bari	1,4
Molise	1,5	Napoli	1,5
Sicilia	1,6	Palermo	1,5
Campania	1,7	Messina	2,0
Calabria	1,8	Genova	5,0
Abruzzo	3,7	Venezia	5,4
Valle d'Aosta	4,4	Trieste	5,7
Liguria	5,0	Torino	5,8
Piemonte	5,8	Bologna	6,9
Friuli V. G.	6,0	Roma	6,9
Lazio	6,0	Firenze	7,8
Trentino A.A.	6,2	Milano	8,2
Toscana	6,4		
Marche	6,5		
Veneto	7,3		
Umbria	7,3		
Emilia Romagna	7,5		
Lombardia	7,6		

Fonte: elaborazioni su dati Istat, stranieri in Italia 2007

¹¹ L'argomento delle condizioni di accesso all'edilizia sociale sarà ripreso nella Sezione dedicata alle politiche abitative regionali (parte seconda).

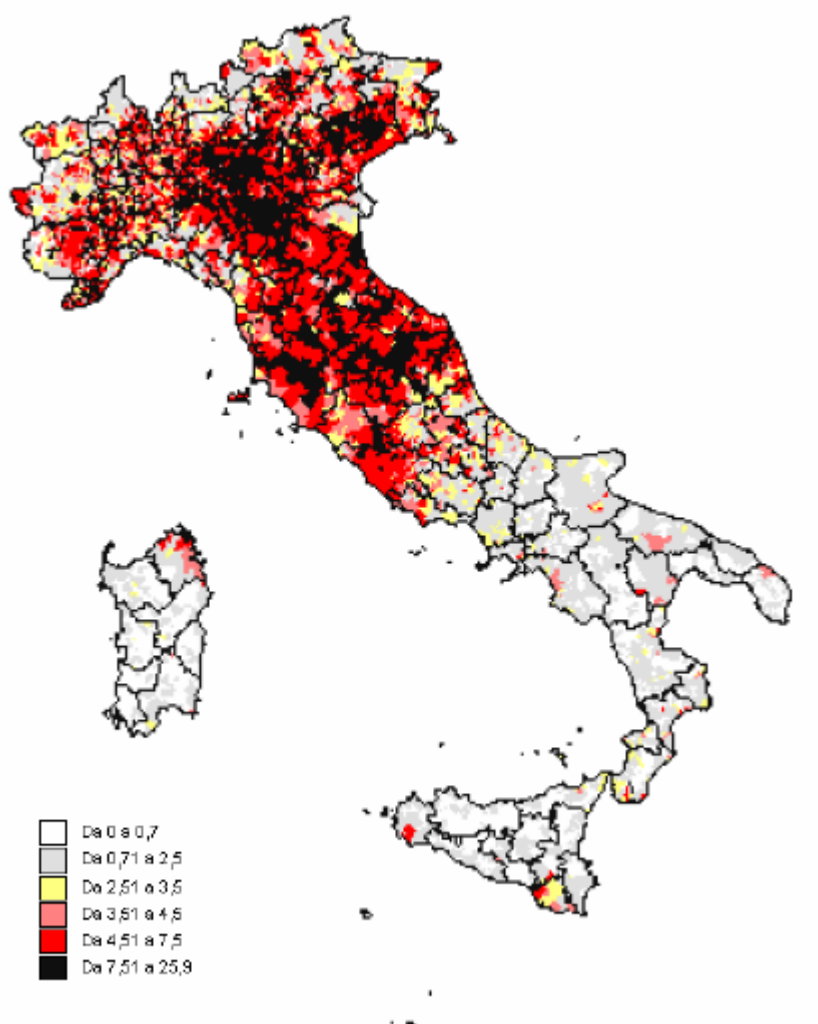
Tab. 14 Incidenza popolazione straniera al 1° gennaio 2007
(valori assoluti e percentuali)

Regioni	residenti stranieri	var. % 2006	% stranieri su pop. res.	soggiornanti regolari (2)	% soggiornanti su pop. res.	prima comunità
Piemonte	252.302	8,9	5,8	292.886	6,7	Romania
Torino	129.533	9,5	5,8			Romania
Valle d'Aosta	5.534	11,2	4,4	6.325	5,1	Marocco
Lombardia	728.647	9,4	7,6	850.873	8,9	Marocco
Milano (pv)	317.536	8,7	8,2			Egitto
Trentino A.A.	61.674	10,6	6,2	68.825	6,9	Albania
Veneto	350.215	9,2	7,3	398.099	8,3	Romania
Venezia	44.996	13,8	5,4			Albania
Friuli V. G.	72.462	11,2	6,0	98.881	8,2	Albania
Trieste	13.436	8,3	5,7			Serbia/Monten.
Liguria	80.735	8,5	5,0	94.446	5,9	Ecuador
Genova	44.322	7,8	5,0			Ecuador
Emilia Romagna	317.888	10,1	7,5	388.203	9,2	Marocco
Bologna	65.785	6,8	6,9			Marocco
Toscana	234.398	8,8	6,4	289.775	8,0	Albania
Firenze	75.621	7,8	7,8			Albania
Umbria	63.861	7,7	7,3	77.924	8,9	Albania
Marche	99.285	8,7	6,5	115.715	7,5	Albania
Lazio	330.146	20,0	6,0	500.007	9,1	Romania
Roma (pv)	278.540	22,1	6,9			Romania
Abruzzo	48.018	9,5	3,7	59.209	4,5	Albania
Molise	4.834	13,7	1,5	6.632	2,1	Albania
Campania	98.052	5,9	1,7	168.285	2,9	Ucraina
Napoli (pv)	47.577	9,2	1,5			Ucraina
Puglia	51.242	5,2	1,3	73.610	1,8	Albania
Bari	23.041	4,2	1,4			Albania
Basilicata	6.726	5,0	1,1	10.735	1,8	Albania
Calabria	35.216	5,0	1,8	57.822	2,9	Marocco
Sicilia	78.242	4,9	1,6	107.196	2,1	Tunisia
Palermo	18.717	0,9	1,5			Sri Lanka
Catania	13.108	1,6	1,2			Mauritius
Messina	13.363	5,5	2,0			Sri Lanka
Sardegna	19.445	8,4	1,2	24.603	1,5	Marocco
Cagliari	7.323	-8,1	1,3			Senegal
ITALIA	2.938.922	10,1	5,0	3.690.051	6,2	Albania

Fonte: Istat, stranieri in Italia 2007

Come si può notare la maggiore concentrazione riguarda le conurbazioni a vocazione industriale o turistica della pianura padana e del centro Italia, mentre nel Mezzogiorno le poche presenze si concentrano nei poli industriali costieri. Lombardia ed Emilia Romagna sono le regioni a maggior incidenza della popolazione straniera, con Milano capofila delle aree metropolitane, mentre in tutte le regioni del Sud la presenza immigrata è poco significativa, con incidenze ben al di sotto della media nazionale.

Fig. 2 Incidenza della popolazione straniera su quella residente per comune al 1° gennaio 2007



Fonte: Istat, stranieri in Italia 2007

Conviene, a questo punto, focalizzare l'attenzione sulle tre regioni che saranno oggetto, nella seconda parte della ricerca, dell'indagine sulle politiche abitative. Il raffronto della situazione in queste tre regioni vede una presenza immigrata dominante, in termini assoluti, in Lombardia, con oltre settecentomila residenti ed ottocentocinquantamila soggiornanti regolari stimati, seguita dal Lazio con una presenza complessiva inferiore alla metà rispetto alla Lombardia, e dalla Campania, dove la presenza straniera è meno significativa. È interessante notare però come, da un punto di vista dinamico, la situazione del Lazio sia in rapida evoluzione, con tassi di variazione percentuale rispetto al 2006 più che doppi rispetto alla Lombardia, e con una forte concentrazione delle presenze su Roma, che quasi raggiunge la percentuale di stranieri su residenti di Milano. Considerando la stima dei soggiornanti regolari, la percentuale rispetto alla popolazione risulta addirittura maggiore nel Lazio rispetto alla Lombardia, segnalando una maggiore presenza di irregolari e temporanei.

Tab. 14 Incidenza degli immigrati sulla popolazione residente. Distribuzione per province
(valori assoluti percentuali)

Regioni	Stranieri residenti	Var. % 2006	% stranieri su pop. resid	Soggiornanti regolari	% soggiornanti su pop. resid.	Prima comunità
Lombardia	728.647	9,4	7,6	850.873	8,9	Marocco
Milano	317.536	8,7	8,2			Egitto
Varese	50.376	9,3	5,9			
Como	32.381	9,9	5,7			
Lecco	18.142	8,2	5,5			
Sondrio	5.269	12,5	2,9			
Bergamo	78.165	9,6	7,5			
Brescia	120.845	9,2	10,1			
Pavia	30.187	14,6	5,8			
Lodi	15.711	13,7	7,3			
Cremona	24.868	9,1	7,1			
Mantova	35.167	10,7	8,8			
Lazio	330.146	20,0	6,0	500.007	9,1	Romania
Roma	278.540	22,1	6,9			Romania
Viterbo	15.433	11,5	5,1			
Rieti	6.531	12,1	4,2			
Latina	16.977	9,1	3,2			
Frosinone	12.665	8,9	2,6			
Campania	98.052	5,9	1,7	168.285	2,9	Ucraina
Napoli	47.577	9,2	1,5			Ucraina
Caserta	20.425	3,7	2,3			
Benevento	3.066	5,1	1,1			
Avellino	7.129	-0,7	1,6			
Salerno	19.855	3,0	1,8			
ITALIA	2.938.922	10,1	5,0	3.690.051	6,2	Albania

Fonte: Istat, Stranieri in Italia, 2007

Se consideriamo la distribuzione per province (Tab. 14), possiamo osservare come nel Lazio il ruolo di Roma sia assolutamente prevalente, sia in termini di stranieri residenti che riguardo alla crescita sull'anno precedente, mentre in Lombardia e Campania esiste una maggiore diffusione sul territorio, con una presenza significativa anche nelle altre province, soprattutto quelle contigue al capoluogo interessate da fenomeni di pendolarismo. In particolare la situazione della Lombardia appare quella maggiormente complessa, con una presenza consolidata degli immigrati, oltre che a Milano, anche nelle aree industriali di Brescia e Bergamo, e con una forte crescita delle presenze nelle province contigue al capoluogo (Lodi, Pavia), ricadenti ormai nella sfera di influenza milanese.

GLI STUDENTI

La presenza degli studenti universitari, particolarmente concentrati in alcune delle principali aree metropolitane del paese, costituisce un importante fattore di aggravio del disagio abitativo in ambito urbano, dovuto principalmente alla mancanza di numero di posti alloggio adeguati alla domanda.

In questa sede ci soffermiamo dunque ad analizzare la presenza studentesca nelle aree metropolitane, dove gli iscritti per l'anno accademico 2006-2007 sono stati, complessivamente, oltre un milione, il 56,4% di tutti gli iscritti in Italia a quella data (vedi Tab. 15).

Tab. 15 Distribuzione degli studenti universitari nelle aree metropolitane e stima dei posti alloggio mancanti

Aree	iscritti	iscritti	posti	posti / iscr	p. all.	all. sottratti	classi
Metropolit.	a.a. 06-07	fuori Reg.	all. (1)	fuori R. %	mancanti	mercato (2)	p. all.
Torino	82.474	12.371	2.678	21,6	9.693	2.423	molto inf
Milano	164.400	34.524	4.077	11,8	30.447	7.612	inferiore
Venezia	22.384	5.148	490	9,5	4.658	1.165	media
Trieste	17.279	6.566	572	8,7	5.994	1.499	media
Genova	32.395	4.859	624	12,8	4.235	1.059	inferiore
Bologna	69.468	32.650	1.857	5,7	30.793	7.698	superiore
Firenze	57.120	11.995	1.034	8,6	10.961	2.740	media
Roma	222.563	33.384	2.655	8,0	30.729	7.682	media
Napoli	129.802	7.788	395	5,1	7.393	1.848	superiore
Bari	53.010	3.711	742	20,0	2.969	742	molto inf
Palermo	56.836	568	1.109	195,1	no	no	nulla
Catania	52.802	106	1.070	1013,2	no	no	nulla
Messina	31.453	14.154	224	1,6	13.930	3.482	molto sup
Cagliari	36.010	108	855	791,4	no	no	nulla
TOTALE	1.027.996	167.933	18.382		151.803	37.951	
ITALIA	1.823.886	405.235	38.495	9,5	366.740	91.685	

(1) Pari alla somma dei posti alloggio ERDSU e collegi universitari

(2) ipotesi di numero medio di posti letto per alloggio pari a 4

Fonte: Miur, ufficio statistica, 2008

Come si vede dalla Tab. 15, le città con la maggior popolazione studentesca sono, nell'ordine, Roma, Milano e Napoli, ma gli iscritti fuori regione si concentrano nelle prime due aree metropolitane (insieme a Bologna).

Raffrontando il numero di questi ultimi con la disponibilità totale di posti letto, possiamo stimare il numero di posti mancanti e quello degli alloggi sottratti al mercato.

L'interesse per questi dati nasce dalla considerazione che la mancanza di una adeguata offerta abitativa dedicata agli studenti universitari costituisce un motivo di grave distorsione del mercato abitativo, poiché determina una forte diminuzione della offerta, peraltro concentrata nei quartieri limitrofi alle principali sedi universitarie, ed un corrispondente aumento dei prezzi, oltrechè indurre una scarsa manutenzione degli alloggi dati in affitto. Considerando il numero degli iscritti fuori regione come un indicatore minimo della domanda potenziale di alloggi per fuori sede¹², e calcolando l'incidenza dei posti letto presenti rispetto agli iscritti fuori regione, possiamo osservare come, a livello nazionale, a fronte di oltre quattrocentomila studenti fuori regione, i posti disponibili sono meno di quarantamila, ovvero meno del 10% del fabbisogno complessivo. Il numero di alloggi sottratti al mercato per questo motivo è superiore a 90.000.

¹² In questo modo non si considerano affatto le esigenze degli iscritti fuori provincia. Per un'analisi dettagliata di iscritti e posti letto a livello regionale vedi Miur, *Rilevazione studenti e posti letto. Distribuzione regionale*. A.A. 2007/2008, marzo 2008.

Tab. 16 Ordinamento delle regioni d'Italia per domanda soddisfatta di posti letto e per numero alloggi sottratti al mercato. A.A. 2006-2007
(valori percentuali ed assoluti)

Aree metrop.		Aree metrop.	
Catania	> 100	Palermo	0
Cagliari	> 100	Catania	0
Palermo	> 100	Cagliari	0
Torino	21,6	Bari	742
Bari	20,0	Genova	1.059
Genova	12,8	Venezia	1.165
Milano	11,8	Trieste	1.499
Venezia	9,5	Napoli	1.848
Trieste	8,7	Torino	2.423
Firenze	8,6	Firenze	2.740
Roma	8,0	Messina	3.482
Bologna	5,7	Milano	7.612
Napoli	5,1	Roma	7.682
Messina	1,6	Bologna	7.698

Fonte: Miur, ufficio statistica, 2008

La percentuale di domanda soddisfatta di posti letto è molto bassa in quasi tutte le realtà metropolitane (non ci sono problemi per le città di Catania, Cagliari e Palermo, dove il numero di iscritti fuori regione è trascurabile). Il dato appare in linea con la media nazionale a Venezia, Trieste, Firenze, risulta di poco superiore per Milano e Genova, di poco inferiore per Roma. La situazione appare sensibilmente migliore per Bari e Torino¹³, mentre è piuttosto critica per Bologna, Napoli e Messina.

Considerando gli effetti sul mercato immobiliare, le situazioni più critiche appaiono quelle di Bologna, Roma e Milano, con oltre settemila alloggi sottratti al mercato per ciascuna città.

I GIOVANI IN FAMIGLIA

La precarietà delle condizioni di lavoro e di vita colpisce principalmente le giovani generazioni, tanto che esse trovano molte difficoltà nel formare un proprio nucleo familiare. Molte convivenze, particolarmente in Italia¹⁴, sono dunque “forzate” e non frutto di libera scelta dei giovani.

Il fenomeno è in crescita nell'ultimo decennio, e riguarda in misura consistente non soltanto studenti e persone in cerca di occupazione, ma anche occupati. Le variazioni più consistenti hanno interessato le fasce di età più adulte (dai 25 ai 34 anni) e, per quanto riguarda la distribuzione territoriale, il Sud e le Isole (Nomisma, 2007).

Il fenomeno investe, al 2006, una quota significativa della popolazione italiana, oltre sette milioni di persone, che costituiscono, teoricamente, un fattore di incremento della stima della domanda potenziale di edilizia sociale, e che rappresentano, comunque, un fattore di

¹³ Torino, a fronte di un cospicuo numero di iscritti fuori regione (12.371), possiede un discreto numero di posti letto, sia dell'Ente Regionale per il Diritto allo Studio Universitario (ERDSU), che dei Collegi universitari.

¹⁴ Nel confronto europeo l'Italia mostra la più bassa percentuale di giovani che vivono da soli (o in coppia; Ance 2007).

disagio aggiuntivo a quello degli indicatori già considerati. Un'analisi più accurata del fenomeno si può ottenere monitorando la presenza dei giovani in famiglia (Istat, 2007; vedi Tab. 17).

Tab. 17 Giovani che vivono con almeno un genitore per classi di età. Anno 2006
(valori assoluti e percentuali)

Regioni	convivenza genitori (1)	convivenza genitori %	convivenza 25-34 (2)	convivenza 25-34 %	classi 25-34 %
Piemonte	471.000	55,2	225.000	38,5	inferiore
Valle d'Aosta	11.000	49,5	5.000	31,8	molto inf
Lombardia	1.082.000	57,1	521.000	40,6	media
Trentino A.A.	117.000	57,2	56.000	41,4	media
Veneto	570.000	59,6	291.000	44,6	media
Friuli V. G.	123.000	59,2	64.000	44,4	media
Liguria	172.000	62,6	87.000	47,9	superiore
Emilia Romagna	455.000	57,3	257.000	44,9	media
Toscana	411.000	63,5	219.000	50,7	superiore
Umbria	119.000	64,4	60.000	49,7	superiore
Marche	201.000	62,2	101.000	46,8	media
Lazio	624.000	57,4	303.000	42,0	media
Abruzzo	178.000	64,3	85.000	48,0	superiore
Molise	50.000	71,1	25.000	57,3	molto sup
Campania	845.000	61,8	343.000	41,3	media
Puglia	603.000	63,9	262.000	45,3	media
Basilicata	75.000	58,0	31.000	38,2	inferiore
Calabria	293.000	63,6	132.000	46,2	media
Sicilia	701.000	59,0	306.000	42,0	media
Sardegna	138.000	70,3	267.000	56,3	molto sup
ITALIA	7.368.000	60,1	3.509.000	43,7	

(1) giovani da 18 a 34 anni celibi e nubili che vivono con almeno un genitore, anno 2006

(2) giovani da 25 a 34 anni celibi e nubili che vivono con almeno un genitore, anno 2006

Fonte: Istat, Aspetti della vita quotidiana nel 2006

La convivenza con i genitori può essere considerata sintomo di effettivo disagio sopra ai 25 anni di età e, come si vede dalla Tab. 17, la percentuale di giovani conviventi è, in questo caso, molto rilevante: il 43,7% a livello nazionale, con un intervallo di variabilità che passa dal 31,8% della Valle d'Aosta al 57,3% del Molise (vedi Tab. 18). Si tratta, nei valori assoluti, di tre milioni e mezzo di persone, che si concentrano nelle regioni più popolate (Lombardia, Campania, Lazio e Sicilia), costituendo un fattore critico potenziale di non trascurabile rilevanza. Per quanto riguarda la concentrazione dei giovani in famiglia¹⁵, Sardegna e Molise sono le regioni dove la convivenza è massima, Piemonte, Basilicata e Valle d'Aosta quelle dove il fenomeno presenta i valori minimi (vedi Tab. 18).

¹⁵ Rispetto al totale della popolazione della stessa fascia di età e regione.

Tab. 18 Ordinamento delle regioni d'Italia per convivenza coi genitori over 25. Anno 2006
(valori assoluti e percentuali)

Regioni		Regioni	
Valle d'Aosta	5.000	Valle d'Aosta	31,8
Molise	25.000	Basilicata	38,2
Basilicata	31.000	Piemonte	38,5
Trentino A.A.	56.000	Lombardia	40,6
Umbria	60.000	Campania	41,3
Friuli V. G.	64.000	Trentino A.A.	41,4
Abruzzo	85.000	Lazio	42,0
Liguria	87.000	Sicilia	42,0
Marche	101.000	Friuli V. G.	44,4
Calabria	132.000	Veneto	44,6
Toscana	219.000	Emilia Romagna	44,9
Piemonte	225.000	Puglia	45,3
Emilia Romagna	257.000	Calabria	46,2
Puglia	262.000	Marche	46,8
Sardegna	267.000	Liguria	47,9
Veneto	291.000	Abruzzo	48,0
Lazio	303.000	Umbria	49,7
Sicilia	306.000	Toscana	50,7
Campania	343.000	Sardegna	56,3
Lombardia	521.000	Molise	57,3

Fonte: Istat, Aspetti della vita quotidiana nel 2006

UNA SINTESI DELLA CRITICITA' ABITATIVA NELLE REGIONI

Data la complessità della problematica e la molteplicità delle variabili in campo, appare indispensabile concludere questa prima parte della ricerca riassumendo, attraverso un quadro riepilogativo, i risultati fin qui raggiunti.

Ciò allo scopo di fornire elementi di sintesi utili a caratterizzare le problematiche abitative delle singole regioni, e per avere quindi fondati criteri di valutazione delle politiche abitative locali.

Nelle tabelle che seguono si descrive lo stato del disagio abitativo per ogni regione italiana e per tutte le aree metropolitane. Tutto ciò sintetizzando i parametri e le classi di valutazione dei fenomeni sin qui analizzati: domanda insoddisfatta di edilizia sociale, consistenza della domanda potenziale delle famiglie a reddito medio-basso, incidenza di povertà relativa, tasso di anzianità degli ultraottantacinquenni, incidenza degli stranieri residenti e soggiornanti, domanda insoddisfatta di edilizia studentesca, incidenza e consistenza dei giovani in famiglia.

Dalla lettura delle Tabelle 19-22, si possono trarre alcune brevi considerazioni.

1. I dati a livello nazionale confermano tutta l'emergenza del problema abitativo: l'80% della domanda potenziale di edilizia sociale risulta insoddisfatta; il 58% delle famiglie in affitto risulta in fascia debole ed il 30% in condizioni reddituali medio-basse. Insomma l'88% delle famiglie in affitto sono in fascia debole o vulnerabile. A conferma di questa condizione di grave disagio diffuso, molto alta risulta la presenza dei giovani in famiglia (in confronto con gli altri paesi europei). Le problematiche specifiche, che aggravano una

condizione abitativa generalmente già critica, sono la forte crescita della presenza immigrata e la grave carenza di posti alloggio per studenti nelle aree metropolitane.

2. Se consideriamo la distribuzione territoriale dei fenomeni, appare evidente che tutte le regioni meridionali sono caratterizzate da una povertà relativa molto superiore alla media nazionale¹⁶, e presentano criticità abitative legate principalmente alla carenza o al degrado del patrimonio pubblico, alla presenza dei giovani in famiglia, in alcune aree metropolitane alla forte domanda studentesca insoddisfatta (Napoli e Messina).

3. In tutte le altre regioni, economicamente in media o sopra ai livelli nazionali, la criticità viene acuita soprattutto dalla presenza stanziale degli immigrati (massima l'incidenza in Lombardia ed Emilia Romagna e nelle città di Milano e Firenze) e dal maggior tasso di anzianità della popolazione (la Liguria, in particolare, presenta i massimi tassi di anzianità over 65 e over 85). Il problema della domanda studentesca assume forte rilevanza a Bologna.

4. I massimi tassi di insoddisfazione della domanda sociale si evidenziano in Liguria, Piemonte, Valle d'Aosta, Emilia Romagna e Campania, e nelle aree metropolitane di Torino, Genova, Bari e Catania. Per motivi diversi vengono accomunate regioni del Nord e del Sud: le prime, appartenenti all'area occidentale del settentrione, in crisi industriale ed economica, le seconde per la grave incidenza della popolazione povera (Campania) e per la scarsità del patrimonio pubblico disponibile (Bari). A determinare un elevato valore per l'Emilia Romagna contribuiscono invece, in misura significativa, l'elevato limite di accesso all'edilizia sociale (che rende molto ampia la platea degli aventi diritto) e la forte presenza di immigrati residenti.

¹⁶ ad esclusione dell'Abruzzo, che presenta un valore di poco superiore alla media (12,20%, contro l'11,10 nazionale).

Tab. 19 Quadro di sintesi del disagio abitativo nelle regioni italiane. Anno 2006
(valori degli indicatori)

Regioni	edilizia Sociale 1	incidenza dom pot M 2	povertà relativa 3	anzianità over 85 - 4	residenti stranieri 5	soggiornanti stranieri 6	alloggi studenti 7	giovani in famiglia 8	giovani in famiglia 9
Piemonte	85,5	17,5	6,40	2,6	5,8	6,7	nd	38,5	6,4
Valle d'Aosta	86,8	41,9	8,50	2,3	4,4	5,1	nd	31,8	0,1
Lombardia	79,0	26,1	4,70	2,1	7,6	8,9	nd	40,6	14,8
Trentino A.A. BZ	76,3	33,3	6,20	2,1	6,2	6,9	nd	41,4	1,6
Trentino A.A. TN	0,0	41,8	6,20	2,1	6,2	6,9	nd	41,4	1,6
Veneto	75,3	44,4	5,00	2,3	7,3	8,3	nd	44,6	8,3
Friuli V. G.	68,2	35,9	8,20	3,0	6,0	8,2	nd	44,4	1,8
Liguria	87,2	20,4	6,10	3,5	5,0	5,9	nd	47,9	2,5
Emilia Romagna	83,4	23,6	3,90	3,0	7,5	9,2	nd	44,9	7,3
Toscana	78,5	36,6	6,20	3,0	6,4	8,0	nd	50,7	6,2
Umbria	77,4	37,3	7,30	3,0	7,3	8,9	nd	49,7	1,7
Marche	68,4	30,6	5,90	2,9	6,5	7,5	nd	46,8	2,9
Lazio	64,0	31,7	7,00	2,0	6,0	9,1	nd	42,0	8,6
Abruzzo	79,3	14,9	12,20	2,7	3,7	4,5	nd	48,0	2,4
Molise	61,3	31,0	18,60	2,7	1,5	2,1	nd	57,3	0,7
Campania	81,3	33,3	21,20	1,5	1,7	2,9	nd	41,3	9,8
Puglia	77,6	30,8	19,80	1,8	1,3	1,8	nd	45,3	7,5
Basilicata	68,9	32,0	23,00	2,1	1,1	1,8	nd	38,2	0,9
Calabria	62,6	32,1	27,80	2,1	1,8	2,9	nd	46,2	3,8
Sicilia	75,4	33,0	28,90	1,9	1,6	2,1	nd	42,0	8,7
Sardegna	62,3	37,9	16,90	1,9	1,2	1,5	nd	56,3	7,6
ITALIA	77,9	30,0	11,10	2,3	5,0	6,2		43,7	

Fonti: Caritas, Federcasa, Istat, Miur, anno di riferimento 2006

Note

1 percentuale domanda insoddisfatta di edilizia residenziale pubblica (2006)

2 numero di famiglie in condizioni di reddito medio-basso (2006)

3 percentuale di famiglie sotto alla soglia di povertà relativa (2006)

4 percentuale di anziani ultraottantacinquenni sul totale della popolazione residente (2006)

5 percentuale di stranieri residenti sulla popolazione residente (2006)

6 percentuale di stranieri soggiornanti sulla popolazione residente (2006)

7 percentuale di posti alloggio mancanti sul totale degli iscritti fuori regione (A.A. 2006-2007)

8 incidenza giovani in famiglia. Percentuale giovani dai 25 a 34 anni celibi e nubili che vivono con almeno un genitore (2006)

9 consistenza giovani in famiglia. Percentuale giovani di cui sopra rispetto al totale dei giovani in famiglia in Italia (2006)

Tab. 20 Quadro di sintesi del disagio abitativo nelle regioni italiane. Anno 2006
(classi degli indicatori)

Regioni	classi	classi	classi	classi	classi	classi	classi	classi	classi
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Piemonte	S	M I	I	M	M	M	nd	I	C
Valle d'Aosta	S	S	I	M	M	I	nd	M I	P C
Lombardia	M	M	M I	M	M S	S	nd	M	M C
Trentino A.A. BZ	M	M	I	M	S	M	nd	M	P C
Trentino A.A.TN	M I	S	I	M	S	M	nd	M	P C
Veneto	M	M S	M I	M	S	S	nd	M	C
Friuli V. G.	M I	S	I	S	M	S	nd	M	P C
Liguria	M S	I	I	S	M	M	nd	S	P C
Emilia Romagna	S	I	M I	S	M S	M S	nd	M	C
Toscana	M	S	I	S	S	S	nd	S	C
Umbria	M	S	I	S	S	S	nd	S	P C
Marche	M I	M	M I	S	S	S	nd	M	P C
Lazio	M I	M	I	M	M	S	nd	M	C
Abruzzo	M	M I	M	M	I	I	nd	S	P C
Molise	M I	M	M S	M	M I	M I	nd	M S	P C
Campania	S	M	M S	I	M I	M I	nd	M	C
Puglia	M	M	M S	I	M I	M I	nd	M	C
Basilicata	I	M	M S	M	M I	M I	nd	I	P C
Calabria	M I	M	M S	M	M I	M I	nd	M	P C
Sicilia	M	M	M S	I	M I	M I	nd	M	C
Sardegna	M I	S	M S	I	M I	M I	nd	M S	C
ITALIA									

Fonti: elaborazioni su dati Caritas, Federcasa, Istat, Miur, anno di riferimento 2006

Legenda

M I molto inferiore
I inferiore
M nella media
S superiore
M S molto superiore
P C poco consistente
C consistente
M C molto consistente

Tab. 21 Quadro di sintesi del disagio abitativo nelle aree metropolitane italiane. Anno 2006
(valori degli indicatori)

aree metropolitane	edilizia sociale 1	incidenza dom pot M 2	povertà relativa 3	anzianità over 85 - 4	residenti stranieri 5	soggiornanti stranieri 6	alloggi studenti 7	giovani in famiglia 8	giovani in famiglia 9
Torino	88,6	1,0	nd	2,3	5,8	nd	78,4	nd	nd
Milano	66,4	26,1	nd	2,0	8,2	nd	88,2	nd	nd
Venezia	63,2	44,4	nd	2,3	5,4	nd	90,5	nd	nd
Trieste	26,6	35,9	nd	3,9	5,7	nd	91,3	nd	nd
Genova	85,7	20,4	nd	3,5	5,0	nd	87,2	nd	nd
Bologna	75,3	23,6	nd	3,2	6,9	nd	94,3	nd	nd
Firenze	80,1	36,6	nd	3,2	7,8	nd	91,4	nd	nd
Roma	61,7	31,7	nd	2,0	6,9	nd	92,0	nd	nd
Napoli	76,1	33,3	nd	1,3	1,5	nd	94,9	nd	nd
Bari	84,9	30,8	nd	1,7	1,4	nd	80,0	nd	nd
Palermo	73,3	33,0	nd	1,9	1,5	nd	0,0	nd	nd
Catania	82,5	33,0	nd	1,6	1,2	nd	0,0	nd	nd
Messina	75,8	33,0	nd	2,4	2,0	nd	98,4	nd	nd
Cagliari	-7,7	37,9	nd	1,7	1,3	nd	0,0	nd	nd
TOTALE		27,6					90,4		

Fonti: Caritas, Federcasa, Istat, Miur, anno di riferimento 2006

Tab. 22 Quadro di sintesi del disagio abitativo nelle aree metropolitane italiane. Anno 2006
(classi degli indicatori)

aree metropolitane	classi 1	classi 2	classi 3	classi 4	classi 5	classi 6	classi 7	classi 8	classi 9
Torino	M S	M I	nd	M	M	nd	M I	nd	nd
Milano	M I	M	nd	M	M S	nd	I	nd	nd
Venezia	M I	M S	nd	M	M	nd	M	nd	nd
Trieste	M I	S	nd	M S	M	nd	M	nd	nd
Genova	S	I	nd	S	M	nd	I	nd	nd
Bologna	M	I	nd	S	S	nd	S	nd	nd
Firenze	M	S	nd	S	M S	nd	M	nd	nd
Roma	M I	M	nd	M	S	nd	M	nd	nd
Napoli	M	M	nd	I	M I	nd	S	nd	nd
Bari	S	M	nd	I	M I	nd	M I	nd	nd
Palermo	I	M	nd	M	M I	nd	nulla	nd	nd
Catania	S	M	nd	I	M I	nd	nulla	nd	nd
Messina	M	M	nd	M	M I	nd	M S	nd	nd
Cagliari	M I	S	nd	I	M I	nd	nulla	nd	nd
TOTALE									

Fonti: elaborazioni su dati Caritas, Federcasa, Istat, Miur, anno di riferimento 2006

BIBLIOGRAFIA DI RIFERIMENTO

- ✓ Ance, *La necessità di una politica abitativa per lo sviluppo e il benessere sociale del Paese*, IX Convegno giovani imprenditori edili, Roma, novembre 2007.
- ✓ Cresme, *Il mercato delle costruzioni 2007. XIV rapporto congiunturale*, ottobre 2006.
- ✓ Censis, *Rapporto annuale sulla situazione sociale del Paese*, Roma, 2008.
- ✓ D'Alessio G., Gambarotta R., *L'accesso all'abitazione di residenza in Italia*, Questioni di economia e finanza (Occasional papers), n. 9, luglio 2007, Banca d'Italia.
- ✓ Federcasa, *Le riforme degli enti di edilizia residenziale pubblica*, Report, Roma 2005.
- ✓ Federcasa, *Tavolo di concertazione. Indicazioni di Federcasa*, Report, Roma, aprile 2007.
- ✓ Graziani A., *Disagio abitativo e nuove povertà*, Alinea, Firenze, 2005.
- ✓ Istat, *La popolazione straniera residente in Italia al 1° gennaio 2007*, Statistiche in breve, ottobre 2007.
- ✓ Istat, *La povertà relativa in Italia nel 2006*, Statistiche in breve, ottobre 2007.
- ✓ Istat, *La vita quotidiana nel 2006*, Informazioni, n. 12, 2007.
- ✓ Miur, *Rilevazione studenti e posti letto. Distribuzione regionale. A.A. 2007/2008*, marzo 2008
- ✓ Nomisma, *La condizione abitativa in Italia*, Roma, settembre 2007.
- ✓ Ranci C., *Le nuove disuguaglianze sociali in Italia*, Il Mulino, Bologna, 2002.

PRINCIPALI SITI CONSULTATI

- ✓ www.bancaditalia.it
- ✓ www.corteconti.it
- ✓ www.cresme.it
- ✓ www.federcasa.it
- ✓ www.istat.it
- ✓ www.miur.it
- ✓ www.nomisma.it
- ✓ <http://demo.istat.it>