



## **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*

|           |                                                                         |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>3</b>  | Una premessa sulla questione del disagio abitativo                      |
| <b>5</b>  | Un confronto tra la domanda e disponibilità di alloggi ERP              |
| <b>5</b>  | La domanda potenziale di edilizia sociale                               |
| <b>6</b>  | Il patrimonio ERP e la disponibilità di alloggi                         |
| <b>6</b>  | La domanda insoddisfatta                                                |
| <b>8</b>  | Una stima della domanda potenziale delle famiglie a reddito medio-basso |
| <b>11</b> | Le categorie del disagio                                                |
| <b>11</b> | La povertà relativa                                                     |
| <b>13</b> | Gli anziani                                                             |
| <b>16</b> | Gli immigrati                                                           |
| <b>20</b> | Gli studenti                                                            |
| <b>21</b> | I giovani in famiglia                                                   |
| <b>24</b> | Una sintesi della criticità abitativa nelle regioni                     |
| <b>28</b> | 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<sup>1</sup>.

L'argomento presenta notevoli fattori di complessità, intersecando problematiche sociali, economiche, tecniche e politiche. Le analisi disponibili indagano la tematica da diversi punti di vista, e con differenti obiettivi finali.

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 determinando, nelle sezioni che seguono:

- 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.

---

<sup>1</sup> Tutti i principali Istituti di ricerca, Enti ed Associazioni di categoria hanno effettuato studi recenti sull'argomento. In particolare, per la completezza e l'aggiornamento dei dati, si veda Nomisma, *La condizione abitativa in Italia*, Roma 2007.

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 (il risultato in classi viene graficizzato nella cartina interattiva della pagina). 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 a tale condizione media.

## 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 31/12/2007, nelle condizioni economiche di accedere ad un alloggio di edilizia residenziale pubblica.

Tale stima considera soltanto i nuclei familiari costituiti e residenti nel paese al 2007, lasciando fuori fette consistenti di domanda sociale che non sono nelle condizioni di accedere all'edilizia pubblica, perché irregolari (come una quota immigrati), oppure perché non costituiscono nucleo familiare autonomo (studenti, giovani in famiglia). Di queste realtà daremo conto nelle sezioni delle rispettive categorie, poiché comunque contribuiscono ad acutizzare le condizioni di disagio abitativo nelle Regioni, e sono elemento di specificazione delle criticità territoriali.

La **domanda potenziale di edilizia sociale** si stima, al 2007, in circa **2.696.000 famiglie**, oltre l'11% del totale delle famiglie residenti a quella data nel paese, ed il 61% di quelle in affitto. Più di 1 milione di esse sono concentrate nelle 14 aree metropolitane (vedi Tab. 1). 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 di 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 diversi<sup>2</sup> per ciascuna regione italiana.

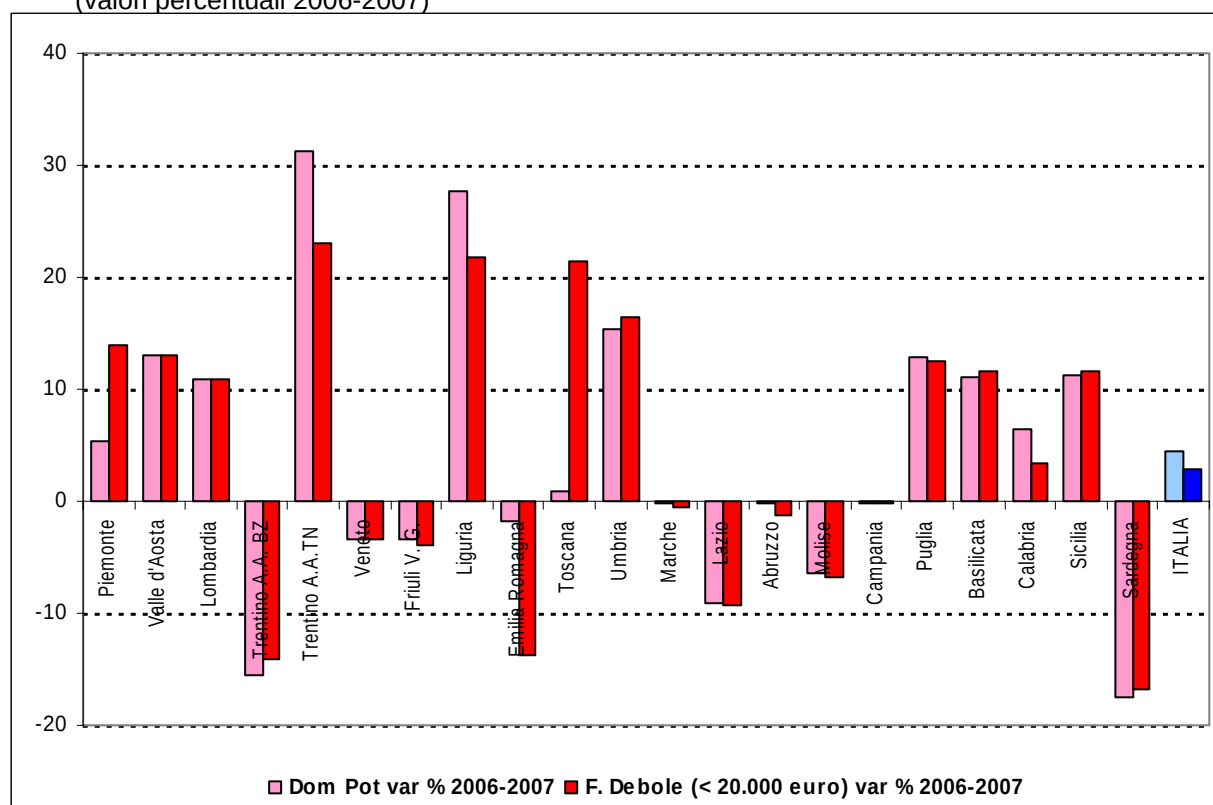
Le Regioni dove la domanda, in termini assoluti, è massima sono **Piemonte, Lombardia, Emilia Romagna e Campania**, tra le aree metropolitane emergono **Milano, Torino, Napoli e Roma**. Le maggiori criticità si riconfermano nei luoghi, Regione ed aree metropolitane, già identificati lo scorso anno.

---

<sup>2</sup> 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.

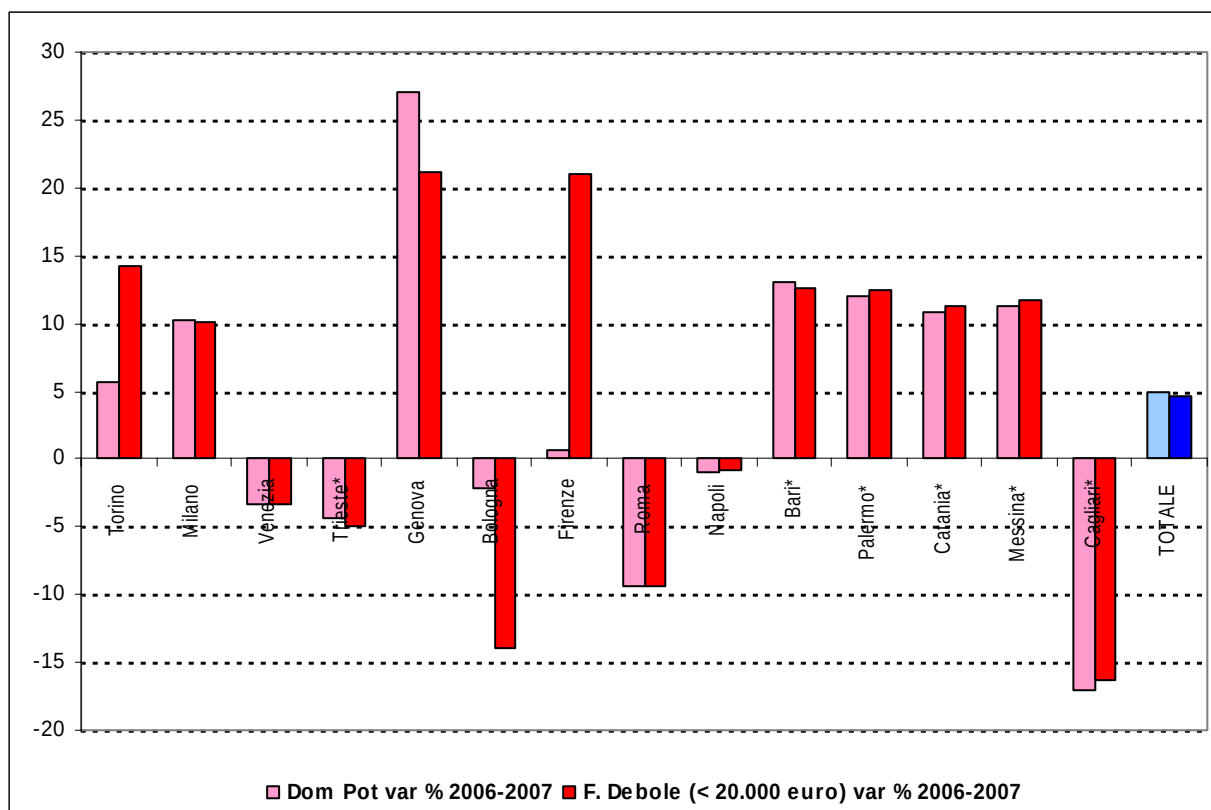
**Rispetto al 2006 si assiste ad una crescita della domanda potenziale** pari a circa 116.000 famiglie, **il 4,5% in più rispetto allo scorso anno**. A livello nazionale, diminuisce ancora la popolazione in affitto (-0,5% in un anno), e soprattutto si impoverisce: aumentano del 2,8% le famiglie con redditi inferiori ai 20.000 euro, ed è proprio per questo motivo che assistiamo ad una crescita così sostenuta della domanda potenziale. Naturalmente il dato nazionale assume declinazioni diverse in ambito territoriale: l'impoverimento sociale, cui si associa il maggior aumento della domanda potenziale, interessa principalmente Trentino (la provincia di Trento), Liguria, Toscana, Piemonte ed Umbria (vedi Fig. 1 e 2); il fenomeno appare invece in diminuzione per Sardegna, Bolzano (provincia), Emilia Romagna, Lazio e Molise. Analogamente nelle aree metropolitane dati critici per Genova, Firenze e Torino, situazione in miglioramento per Cagliari, Bologna e Roma.

**Fig. 1 Variazione della domanda potenziale e della consistenza della fascia debole nelle Regioni.**  
(valori percentuali 2006-2007)



Fonti: Istat 2008 e Federcasa 2007

**Fig. 2 Variazione della domanda potenziale e della consistenza della fascia debole nelle aree metropolitane.** (valori percentuali 2006-2007)



Fonti: Istat 2008 e Federcasa 2007

## 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 accesso<sup>3</sup>. 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. 1).

<sup>3</sup> La permanenza negli alloggi ERP è garantita entro i limiti della fascia di copertura, generalmente pari al doppio di quella di accesso.

Non essendo disponibili dati aggiornati al 2007, la stima resta invariata al 2006. Il margine di errore è comunque contenuto, considerando che non ci sono stati eventi di rilievo riguardo all'acquisizione e alla costruzione di nuovi alloggi ERP, e che la moderata attività costruttiva è compensata dalla vendita delle unità immobiliari pubbliche.

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**).

## LA DOMANDA INSODDISFATTA

A questo punto possiamo confrontare i valori, per ciascuna Regione ed area metropolitana, della domanda potenziale di edilizia sociale<sup>4</sup> 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**.

Dei quasi 2,7 milioni di famiglie costituenti la domanda potenziale, circa **2,1 milioni** non trovano alloggio nell'edilizia pubblica, ovvero **il 78,8% degli aventi diritto** (il 75,2% nelle aree metropolitane). Il dato è molto critico, poiché significa che meno di una famiglia su 5 trova una risposta sociale alle sue esigenze in termini abitativi.

**La percentuale sale ancora di quasi un punto percentuale rispetto al 2006** (78,8% contro 77,9% del 2006), ed è imputabile all'aumento della domanda potenziale. **Nelle aree metropolitane la crescita nell'ultimo anno arriva al +1,5%**, con variazioni massime per Milano e Genova.

Il valore nelle Regioni e nelle grandi città si discosta poi dalla media nazionale, e viene in base alla consistenza di tale scostamento classificato, nell'ultima colonna delle Tab. 1 e 2.

Le situazioni più critiche si evidenziano in **Liguria, Piemonte, Valle d'Aosta, Emilia Romagna**, e nelle aree metropolitane di **Torino, Genova, Bari e Catania**. Rispetto al 2006 migliora la situazione della Campania, restano invariate le altre criticità nei territori.

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 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.

---

<sup>4</sup> Espressa in numero di famiglie.

**Tab. 1 Percentuale e classi di insoddisfazione della domanda sociale. Regioni. Anno 2007**

| <b>Regioni</b>           | <b>Domanda<br/>potenziale</b> | <b>Disp. alloggi<br/>ERP reale</b> | <b>Differenza<br/>v.a.</b> | <b>% dom.<br/>insoddisfatta</b> | <b>classi<br/>insoddisf. dom.</b> |
|--------------------------|-------------------------------|------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Piemonte</b>          | 341.122                       | 46.939                             | 294.183                    | 86,2                            | superiore                         |
| <b>Valle d'Aosta*</b>    | 3.824                         | 446                                | 3.378                      | 88,3                            | molto superiore                   |
| <b>Lombardia</b>         | 546.357                       | 103.168                            | 443.189                    | 81,1                            | media                             |
| <b>Trentino A.A. BZ*</b> | 27.242                        | 7.639                              | 19.602                     | 72,0                            | inferiore                         |
| <b>Trentino A.A.TN *</b> | 6.989                         | 6.274                              | 715                        | 10,2                            | molto inferiore                   |
| <b>Veneto</b>            | 123.318                       | 31.544                             | 91.774                     | 74,4                            | inferiore                         |
| <b>Friuli V. G.*</b>     | 47.376                        | 15.601                             | 31.775                     | 67,1                            | molto inferiore                   |
| <b>Liguria</b>           | 156.793                       | 15.651                             | 141.142                    | 90,0                            | molto superiore                   |
| <b>Emilia Romagna</b>    | 239.123                       | 40.555                             | 198.568                    | 83,0                            | superiore                         |
| <b>Toscana</b>           | 131.591                       | 28.081                             | 103.510                    | 78,7                            | media                             |
| <b>Umbria*</b>           | 25.934                        | 5.072                              | 20.861                     | 80,4                            | media                             |
| <b>Marche</b>            | 39.530                        | 12.497                             | 27.033                     | 68,4                            | molto inferiore                   |
| <b>Lazio</b>             | 164.002                       | 64.967                             | 99.035                     | 60,4                            | molto inferiore                   |
| <b>Abruzzo*</b>          | 53.414                        | 11.083                             | 42.331                     | 79,3                            | media                             |
| <b>Molise*</b>           | 7.884                         | 3.261                              | 4.623                      | 58,6                            | molto inferiore                   |
| <b>Campania</b>          | 285.903                       | 53.630                             | 232.272                    | 81,2                            | media                             |
| <b>Puglia*</b>           | 169.339                       | 33.565                             | 135.775                    | 80,2                            | media                             |
| <b>Basilicata*</b>       | 20.107                        | 5.639                              | 14.468                     | 72,0                            | inferiore                         |
| <b>Calabria*</b>         | 69.670                        | 24.451                             | 45.219                     | 64,9                            | molto inferiore                   |
| <b>Sicilia*</b>          | 196.730                       | 43.499                             | 153.231                    | 77,9                            | media                             |
| <b>Sardegna*</b>         | 39.681                        | 18.119                             | 21.562                     | 54,3                            | molto inferiore                   |
| <b>ITALIA</b>            | <b>2.695.927</b>              | <b>571.681</b>                     | <b>2.124.246</b>           | <b>78,8</b>                     |                                   |

Fonti: Corte dei conti, Federcasa e Nomisma 2007, Istat 2008



**Tab. 2 Percentuale e classi di insoddisfazione della domanda sociale.  
Aree metropolitane. Anno 2007**

| aree metropolitane | Domanda potenziale | Disp. alloggi ERP reale | Differenza v.a. | % dom. insoddisfatta | classi insoddisf. dom. |
|--------------------|--------------------|-------------------------|-----------------|----------------------|------------------------|
| Torino             | 178.246            | 19.166                  | 159.081         | 89,2                 | molto superiore        |
| Milano             | 231.219            | 70.414                  | 160.805         | 69,5                 | molto inferiore        |
| Venezia            | 22.290             | 8.497                   | 13.793          | 61,9                 | molto inferiore        |
| Trieste*           | 10.474             | 8.041                   | 2.433           | 23,2                 | molto inferiore        |
| Genova             | 86.823             | 9.769                   | 77.054          | 88,7                 | molto superiore        |
| Bologna            | 57.597             | 14.536                  | 43.061          | 74,8                 | inferiore              |
| Firenze            | 35.521             | 7.017                   | 28.504          | 80,2                 | media                  |
| Roma               | 119.450            | 50.522                  | 68.928          | 57,7                 | molto inferiore        |
| Napoli             | 147.399            | 35.506                  | 111.892         | 75,9                 | media                  |
| Bari*              | 65.480             | 8.744                   | 56.736          | 86,6                 | superiore              |
| Palermo*           | 47.188             | 11.251                  | 35.937          | 76,2                 | media                  |
| Catania*           | 42.829             | 6.751                   | 36.078          | 84,2                 | superiore              |
| Messina*           | 27.555             | 6.000                   | 21.555          | 78,2                 | media                  |
| Cagliari*          | 13.238             | 17.186                  | -3.948          | -29,8                | molto inferiore        |
| <b>TOTALE</b>      | <b>1.085.308</b>   | <b>273.398</b>          | <b>815.858</b>  | <b>75,2</b>          |                        |

**Fonti: Corte dei conti, Federcasa e Nomisma 2007, Istat 2008**

#### **Note**

**Domanda potenziale.** Popolazione residente al 31 dicembre 2007 (Istat, Bilancio demografico regionale); escluse convivenze anagrafiche. Per la distribuzione delle famiglie in affitto e per classi di reddito, gli ultimi dati disponibili si riferiscono, rispettivamente, agli anni 2006 e 2005 (Istat, Reddito e condizioni vita). Per la determinazione del limite di accesso ERP ci si riferisce al 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 famiglia tipo.

**Disponibilità alloggi ERP.** Per il patrimonio ex Iacp si considera il totale degli alloggi in locazione gestiti; anno di riferimento 2006 (Federcasa, 2007). Per quello comunale si considerano gli alloggi in proprietà dei comuni assoggettati alle indagini regionali al 31/12/2003 (Corte dei Conti, 2007). 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. Per gli alloggi ERP realmente a disposizione degli aventi titolo, si stima il 60% del patrimonio così determinato (stima Federcasa).

\* 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.

## **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.

Nel 2007 in Italia, a fronte di 2,7 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 dato è stabile, in lieve calo su base nazionale rispetto al 2006 (- 0,1%), e va letto in relazione all'aumento della domanda di edilizia sociale, come una conferma dell'impoverimento della popolazione.**

Il rapporto tra le due componenti (domanda potenziale debole e media) si conferma di circa 1 a 2, ovvero la fascia sociale vale, in termini quantitativi, il doppio di quella a reddito medio-basso, con una tendenza alla rapida crescita della componente debole.

Per la domanda delle famiglie a reddito medio basso la determinazione del grado di insoddisfazione 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 sale a 4 milioni nel 2007** (era 3,9 nel 2006), ovvero comprende quasi interamente (90,7%, era 88,5% nel 2006) la quota complessiva delle famiglie in affitto in Italia.

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. Inoltre si deve osservare che, mentre a livello nazionale la domanda media è in lieve riduzione, nelle aree metropolitane questa si conferma in crescita rispetto allo scorso anno (+ 10,3%).

Le Regioni dove è massima l'incidenza della domanda potenziale a reddito medio basso sulla popolazione in affitto sono le **Marche** ed il **Trentino** (provincia di Trento); per le aree metropolitane una presenza superiore alla media si trova a **Venezia, Palermo, Catania, Messina e Cagliari**.

**Tab 1 Domanda potenziale delle famiglie in affitto a reddito medio basso. Regioni. Anno 2007**

| <b>Regioni</b>           | <b>famiglie<br/>in affitto</b> | <b>limiti di reddito<br/>copertura ERP</b> | <b>Domanda<br/>potenziale B</b> | <b>Domanda<br/>potenziale M</b> | <b>incidenza<br/>su pop aff</b> | <b>classi</b>    |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------|
| <b>Piemonte</b>          | 422.063                        | 64.358                                     | 341.122                         | 72.499                          | 17,2                            | <b>molto inf</b> |
| <b>Valle d'Aosta*</b>    | 11.717                         | 29.858                                     | 3.824                           | 4.527                           | 38,6                            | <b>superiore</b> |
| <b>Lombardia</b>         | 772.837                        | 57.000                                     | 546.357                         | 203.295                         | 26,3                            | <b>media</b>     |
| <b>Trentino A.A. BZ*</b> | 48.655                         | 52.166                                     | 27.242                          | 19.467                          | 40,0                            | <b>superiore</b> |
| <b>Trentino A.A.TN *</b> | 34.822                         | 26.000                                     | 6.989                           | 15.346                          | 44,1                            | <b>molto sup</b> |
| <b>Veneto</b>            | 286.781                        | 36.856                                     | 123.318                         | 113.321                         | 39,5                            | <b>superiore</b> |
| <b>Friuli V. G.*</b>     | 79.357                         | 50.000                                     | 47.376                          | 26.267                          | 33,1                            | <b>media</b>     |
| <b>Liguria</b>           | 199.699                        | 57.000                                     | 156.793                         | 36.914                          | 18,5                            | <b>inferiore</b> |
| <b>Emilia Romagna</b>    | 332.716                        | 62.000                                     | 239.123                         | 76.957                          | 23,1                            | <b>inferiore</b> |
| <b>Toscana</b>           | 222.057                        | 53.000                                     | 131.591                         | 74.922                          | 33,7                            | <b>media</b>     |
| <b>Umbria*</b>           | 51.800                         | 43.032                                     | 25.934                          | 17.578                          | 33,9                            | <b>media</b>     |
| <b>Marche</b>            | 83.612                         | 38.394                                     | 39.530                          | 35.160                          | 42,1                            | <b>molto sup</b> |
| <b>Lazio</b>             | 393.072                        | 38.268                                     | 164.002                         | 147.637                         | 37,6                            | <b>superiore</b> |
| <b>Abruzzo*</b>          | 65.357                         | 64.358                                     | 53.414                          | 10.636                          | 16,3                            | <b>molto inf</b> |
| <b>Molise*</b>           | 13.978                         | 37.106                                     | 7.884                           | 4.180                           | 29,9                            | <b>media</b>     |
| <b>Campania</b>          | 568.311                        | 34.570                                     | 285.903                         | 178.448                         | 31,4                            | <b>media</b>     |
| <b>Puglia*</b>           | 294.265                        | 37.432                                     | 169.339                         | 94.651                          | 32,2                            | <b>media</b>     |
| <b>Basilicata*</b>       | 33.528                         | 35.850                                     | 20.107                          | 10.920                          | 32,6                            | <b>media</b>     |
| <b>Calabria*</b>         | 109.510                        | 35.738                                     | 69.670                          | 33.747                          | 30,8                            | <b>media</b>     |
| <b>Sicilia*</b>          | 324.328                        | 36.892                                     | 196.730                         | 111.974                         | 34,5                            | <b>superiore</b> |
| <b>Sardegna*</b>         | 78.431                         | 33.134                                     | 39.681                          | 31.016                          | 39,5                            | <b>superiore</b> |
| <b>ITALIA</b>            | <b>4.426.893</b>               |                                            | <b>2.695.927</b>                | <b>1.319.461</b>                | <b>29,8</b>                     |                  |

**Fonti: Federcasa 2007 e Istat 2008**

**Tab 2 Domanda pot. delle famiglie in affitto a reddito medio basso. Aree metropolitane. Anno 2007**

| aree             | famiglie         | limiti di reddito | Domanda          | Domanda        | incidenza   | classi           |
|------------------|------------------|-------------------|------------------|----------------|-------------|------------------|
| metropolitane    | in affitto       | copertura ERP     | potenziale B     | potenziale M   | su pop aff  |                  |
| <b>Torino</b>    | 220.540          | 64.358            | 178.246          | 37.883         | 17,2        | <b>molto inf</b> |
| <b>Milano</b>    | 327.066          | 57.000            | 231.219          | 86.035         | 26,3        | <b>inferiore</b> |
| <b>Venezia</b>   | 51.836           | 36.856            | 22.290           | 20.483         | 39,5        | <b>superiore</b> |
| <b>Trieste*</b>  | 17.544           | 50.000            | 10.474           | 5.807          | 33,1        | <b>media</b>     |
| <b>Genova</b>    | 110.581          | 57.000            | 86.823           | 20.441         | 18,5        | <b>inferiore</b> |
| <b>Bologna</b>   | 80.140           | 62.000            | 57.597           | 18.536         | 23,1        | <b>media</b>     |
| <b>Firenze</b>   | 59.941           | 53.000            | 35.521           | 20.224         | 33,7        | <b>media</b>     |
| <b>Roma</b>      | 287.578          | 38.268            | 119.450          | 108.550        | 37,7        | <b>media</b>     |
| <b>Napoli</b>    | 292.996          | 34.570            | 147.399          | 92.000         | 31,4        | <b>media</b>     |
| <b>Bari*</b>     | 113.786          | 37.432            | 65.480           | 36.600         | 32,2        | <b>media</b>     |
| <b>Palermo*</b>  | 77.794           | 36.892            | 47.188           | 26.858         | 34,5        | <b>superiore</b> |
| <b>Catania*</b>  | 70.607           | 36.892            | 42.829           | 24.377         | 34,5        | <b>superiore</b> |
| <b>Messina*</b>  | 45.427           | 36.892            | 27.555           | 15.684         | 34,5        | <b>superiore</b> |
| <b>Cagliari*</b> | 26.165           | 33.134            | 13.238           | 10.347         | 39,5        | <b>superiore</b> |
| <b>TOTALE</b>    | <b>1.782.002</b> |                   | <b>1.085.308</b> | <b>523.825</b> | <b>29,4</b> |                  |

Fonti: Federcasa 2007 e Istat 2008

#### Note

**Domanda potenziale.** Popolazione residente al 31 dicembre 2007 (Istat, Bilancio demografico regionale); escluse convivenze anagrafiche. Per la distribuzione delle famiglie in affitto e per classi di reddito, gli ultimi dati disponibili si riferiscono, rispettivamente, agli anni 2006 e 2005 (Istat, Reddito e condizioni vita).

**Reddito di copertura ERP.** 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.

## 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 2007 questa spesa è risultata pari a 986,35 euro mensili<sup>5</sup>.

In Italia, le famiglie che nel 2007 si trovano in condizioni di **povertà relativa** sono **2 milioni 653 mila** e rappresentano l'**11,1% delle famiglie residenti**; nel complesso sono 7 milioni 542 mila gli individui poveri, il 12,8% dell'intera popolazione.

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**.

Il fenomeno presenta **accentuate differenziazioni territoriali**. Come si vede nelle tabelle, **l'incidenza della povertà relativa nel Mezzogiorno è quattro volte superiore a quella del Nord e tre volte a quella del Centro**, sebbene si assista, nelle ultime variazioni annue, ad un lieve ridimensionamento di tali valori, che erano, nel 2005, ancora più divergenti.

Per quanto riguarda le variazioni 2005-2007 a livello regionale, l'andamento è quanto mai diversificato (vedi Fig. 1): sensibile aumento della povertà relativa per Sardegna, Liguria ed Emilia Romagna, al contrario significativo calo per Molise, Calabria e Sicilia.

---

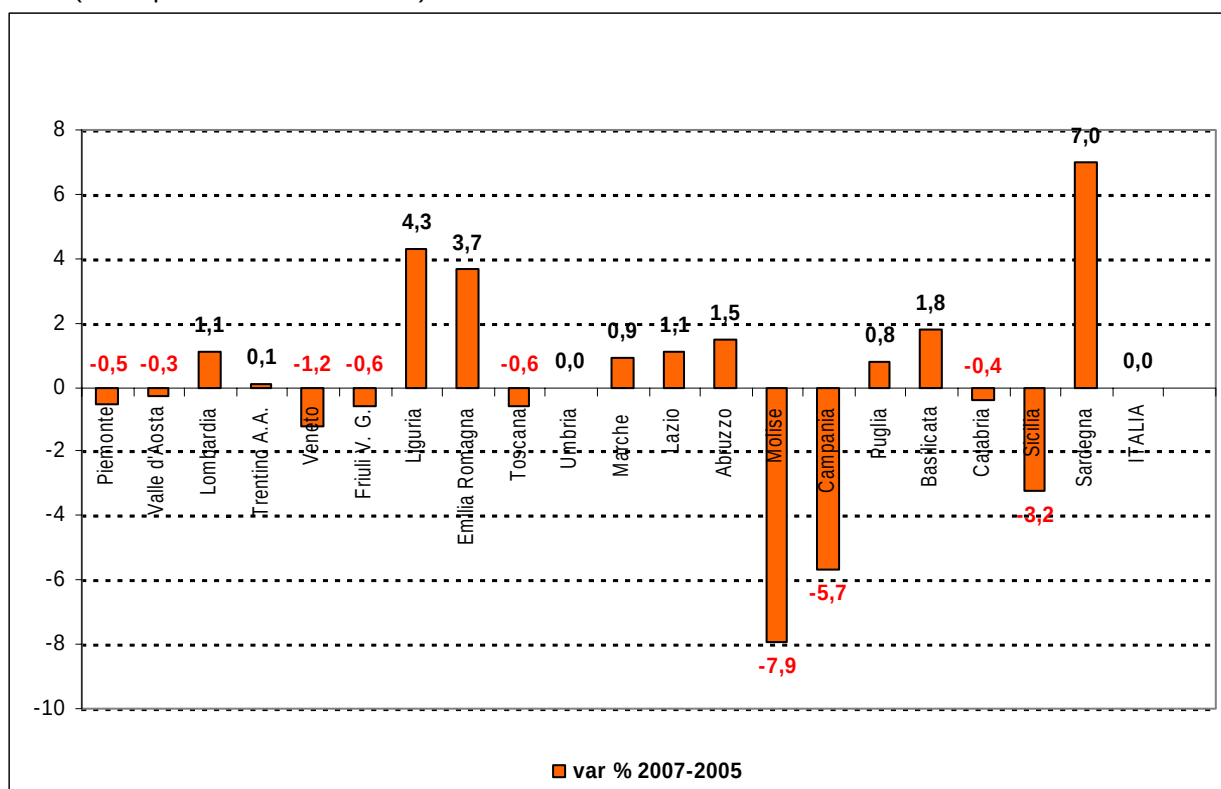
<sup>5</sup> Per famiglie di ampiezza diversa il valore della soglia si ottiene applicando una opportuna scala di equivalenza che tiene conto delle economie di scala realizzabili con l'aumentare del numero dei componenti.

**Tab. 1 Incidenza di povertà relativa. Anni 2005-2007**  
(valori percentuali sul totale delle famiglie residenti)

| <b>Regioni</b>               | <b>2005</b> | <b>2006</b> | <b>2007</b> | <b>Var % 05-07</b> | <b>Classi 2007</b>     |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------------|------------------------|
| <b>Piemonte</b>              | 7,1         | 6,4         | 6,6         | -0,5               | inferiore              |
| <b>Valle d'Aosta</b>         | 6,8         | 8,5         | 6,5         | -0,3               | inferiore              |
| <b>Lombardia</b>             | 3,7         | 4,7         | 4,8         | 1,1                | molto inferiore        |
| <b>Trentino-Alto Adige</b>   | 5,1         | 6,2         | 5,2         | 0,1                | molto inferiore        |
| <b>Veneto</b>                | 4,5         | 5,0         | 3,3         | -1,2               | molto inferiore        |
| <b>Friuli Venezia Giulia</b> | 7,2         | 8,2         | 6,6         | -0,6               | inferiore              |
| <b>Liguria</b>               | 5,2         | 6,1         | 9,5         | 4,3                | media                  |
| <b>Emilia Romagna</b>        | 2,5         | 3,9         | 6,2         | 3,7                | inferiore              |
| <b>Nord</b>                  | <b>4,5</b>  | <b>5,2</b>  | <b>5,5</b>  | <b>1,0</b>         | <b>molto inferiore</b> |
| <b>Toscana</b>               | 4,6         | 6,8         | 4,0         | -0,6               | molto inferiore        |
| <b>Umbria</b>                | 7,3         | 7,3         | 7,3         | 0,0                | inferiore              |
| <b>Marche</b>                | 5,4         | 5,9         | 6,3         | 0,9                | inferiore              |
| <b>Lazio</b>                 | 6,8         | 7,0         | 7,9         | 1,1                | inferiore              |
| <b>Centro</b>                | <b>6,0</b>  | <b>6,9</b>  | <b>6,4</b>  | <b>0,4</b>         | <b>inferiore</b>       |
| <b>Abruzzo</b>               | 11,8        | 12,2        | 13,3        | 1,5                | superiore              |
| <b>Molise</b>                | 21,5        | 18,6        | 13,6        | -7,9               | superiore              |
| <b>Campania</b>              | 27,0        | 21,2        | 21,3        | -5,7               | molto superiore        |
| <b>Puglia</b>                | 19,4        | 19,8        | 20,2        | 0,8                | molto superiore        |
| <b>Basilicata</b>            | 24,5        | 23,0        | 26,3        | 1,8                | molto superiore        |
| <b>Calabria</b>              | 23,3        | 27,8        | 22,9        | -0,4               | molto superiore        |
| <b>Sicilia</b>               | 30,8        | 28,9        | 27,6        | -3,2               | molto superiore        |
| <b>Sardegna</b>              | 15,9        | 16,9        | 22,9        | 7,0                | molto superiore        |
| <b>Mezzogiorno</b>           | <b>24,0</b> | <b>22,6</b> | <b>22,5</b> | <b>-1,5</b>        | <b>molto superiore</b> |
| <b>ITALIA</b>                | <b>11,1</b> | <b>11,1</b> | <b>11,1</b> | <b>0,0</b>         |                        |

Fonte: Istat, Povertà in Italia, 2005, 2006, 2007

**Fig. 1 Variazione dell'incidenza della povertà relativa nelle Regioni.**  
(valori percentuali 2005-2007)



**Tab. 2 Ordinamento delle regioni d'Italia per incidenza di povertà relativa crescente. Anno 2007**  
(valori percentuali sul totale delle famiglie residenti)

| Regioni        | 2007  |
|----------------|-------|
| Veneto         | 3,30  |
| Toscana        | 4,00  |
| Lombardia      | 4,80  |
| Trentino A.A.  | 5,20  |
| Emilia Romagna | 6,20  |
| Marche         | 6,30  |
| Valle d'Aosta  | 6,50  |
| Piemonte       | 6,60  |
| Friuli V. G.   | 6,60  |
| Umbria         | 7,30  |
| Lazio          | 7,90  |
| Liguria        | 9,50  |
| Abruzzo        | 13,30 |
| Molise         | 13,60 |
| Puglia         | 20,20 |
| Campania       | 21,30 |
| Calabria       | 22,90 |
| Sardegna       | 22,90 |
| Basilicata     | 26,30 |
| Sicilia        | 27,60 |

Fonte: elaborazioni su dati Istat, Povertà in Italia, anni 2005-2007

## 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 familiare<sup>6</sup> 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 territorio, 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 (vedi Tab. 1 e 2).

Naturalmente la stessa dinamica si riscontra, accentuata, nelle 14 aree metropolitane del paese: in particolare la **Campania e Napoli** confermano, nel 2007, un'incidenza della popolazione anziana (sia over 65 che 85) sensibilmente al di **sotto della media nazionale**, ed anche inferiore alla media del Mezzogiorno; **la Liguria si conferma la regione più vecchia**, mentre subito dopo, si affiancano al Friuli Venezia Giulia, sempre nel 2007, Umbria e Toscana. A Genova e Trieste il primato di anzianità, sia over 65 che 85.

Riguardo alla **variazione 2006-2008**<sup>7</sup>, possiamo osservare che, a livello regionale, mentre tende a riequilibrarsi lievemente il divario tra Mezzogiorno e resto d'Italia per l'anzianità sopra ai 65 anni (vedi Fig. 1), la crescita riguarda indistintamente tutte le regioni per quanto riguarda i "grandi anziani".

La dinamica è invece sempre in crescita nelle aree metropolitane, con l'unica eccezione di Bologna dove cala lievemente l'incidenza della popolazione ultrasessantacinquenne sulla residente (vedi Fig. 2).

<sup>6</sup> Confronta: Ranci C., Le nuove disuguaglianze sociali in Italia, Il Mulino, Bologna, 2002; Graziani A., Disagio abitativo e nuove povertà, Alinea, Firenze, 2005; Cresme, Il mercato delle costruzioni 2007. XIV rapporto congiunturale, ottobre 2006.

<sup>7</sup> Riguardo ai dati 2008 (che riguardano solo gli anziani over 65, si tratta di previsioni Istat).



**Tab. 1 Incidenza degli anziani sulla popolazione residente nelle regioni italiane. Anno 2007**  
(valori percentuali e classi)

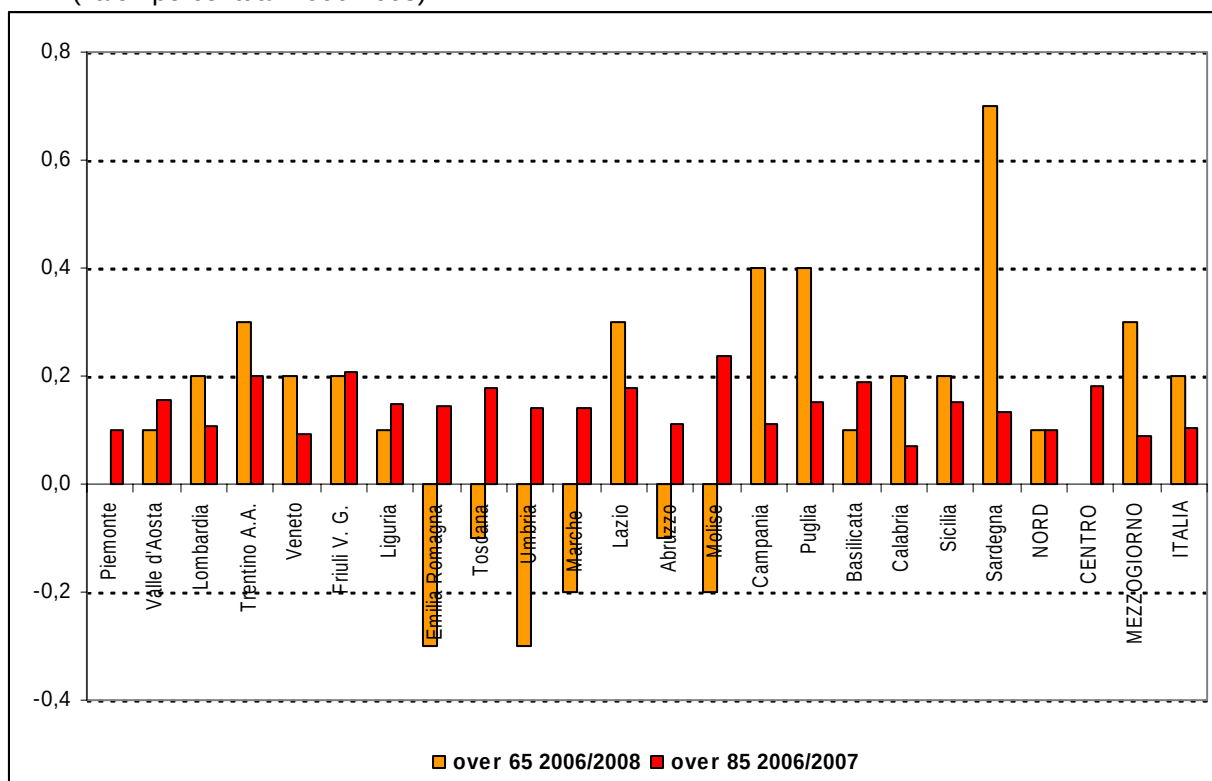
| <b>Regioni</b>     | <b>%anziani<br/>over 65</b> | <b>%anziani<br/>over 85</b> | <b>classe<br/>over 85</b> |
|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Piemonte           | 22,7                        | 2,7                         | media                     |
| Valle d'Aosta      | 20,6                        | 2,5                         | media                     |
| Lombardia          | 19,9                        | 2,2                         | inferiore                 |
| Trentino A.A.      | 18,1                        | 2,3                         | inferiore                 |
| Veneto             | 19,5                        | 2,4                         | media                     |
| Friuli V. G.       | 23,1                        | 3,2                         | superiore                 |
| Liguria            | 26,8                        | 3,6                         | molto superiore           |
| Emilia Romagna     | 22,6                        | 3,1                         | superiore                 |
| Toscana            | 23,3                        | 3,2                         | superiore                 |
| Umbria             | 23,2                        | 3,1                         | superiore                 |
| Marche             | 22,5                        | 3,0                         | superiore                 |
| Lazio              | 19,6                        | 2,2                         | inferiore                 |
| Abruzzo            | 21,3                        | 2,8                         | media                     |
| Molise             | 21,9                        | 2,9                         | media                     |
| Campania           | 15,7                        | 1,6                         | molto inferiore           |
| Puglia             | 17,8                        | 2,0                         | inferiore                 |
| Basilicata         | 20,0                        | 2,3                         | inferiore                 |
| Calabria           | 18,5                        | 2,2                         | inferiore                 |
| Sicilia            | 18,2                        | 2,1                         | inferiore                 |
| Sardegna           | 18,4                        | 2,0                         | inferiore                 |
| <b>NORD</b>        | <b>21,2</b>                 | <b>2,6</b>                  | <b>media</b>              |
| <b>CENTRO</b>      | <b>21,4</b>                 | <b>2,7</b>                  | <b>media</b>              |
| <b>MEZZOGIORNO</b> | <b>17,8</b>                 | <b>2,0</b>                  | <b>inferiore</b>          |
| <b>ITALIA</b>      | <b>20,0</b>                 | <b>2,4</b>                  |                           |

**Tab. 2 Incidenza degli anziani sulla popolazione residente nelle aree metropolitane. Anno 2007**  
(valori percentuali e classi)

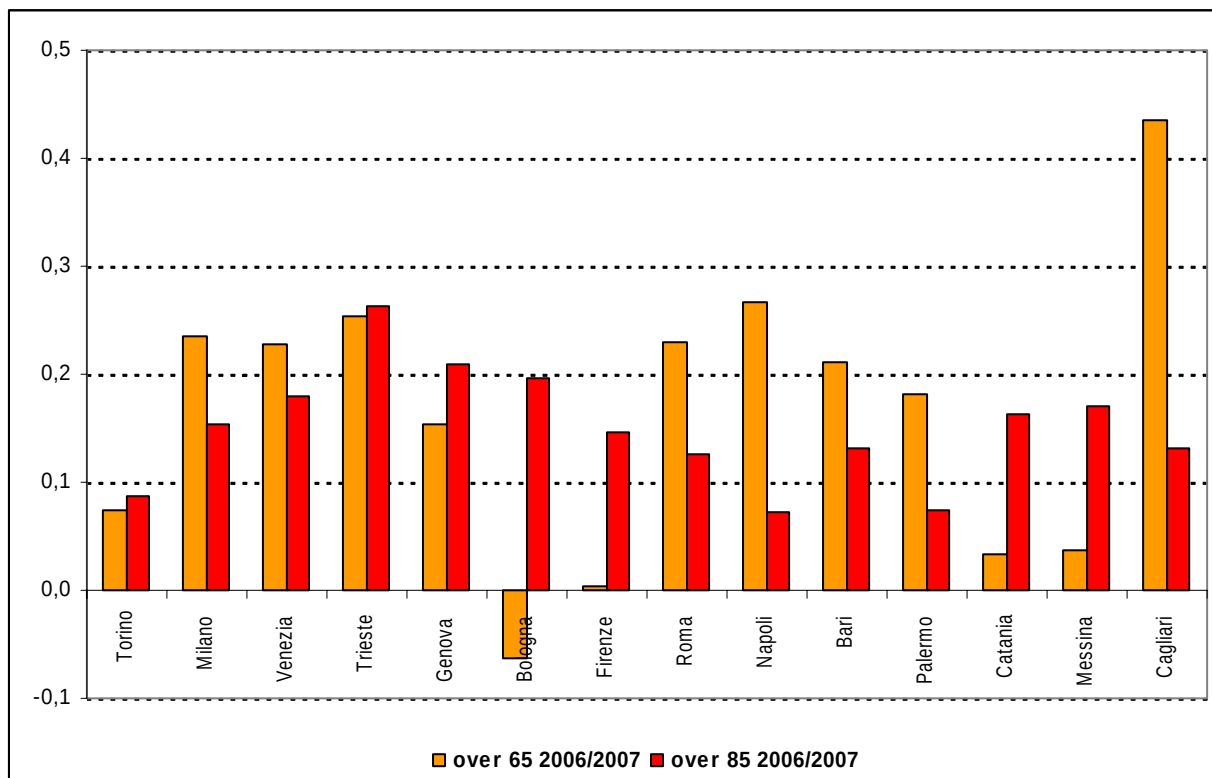
| <b>Aree</b>          | <b>%anziani<br/>over 65</b> | <b>%anziani<br/>over 85</b> | <b>classe<br/>over 85</b> |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| <b>metropolitane</b> |                             |                             |                           |
| Torino               | 21,9                        | 2,4                         | media                     |
| Milano               | 20,3                        | 2,2                         | inferiore                 |
| Venezia              | 21,1                        | 2,5                         | media                     |
| Trieste              | 27,8                        | 4,2                         | molto superiore           |
| Genova               | 26,9                        | 3,7                         | molto superiore           |
| Bologna              | 23,8                        | 3,4                         | superiore                 |
| Firenze              | 23,7                        | 3,3                         | superiore                 |
| Roma                 | 19,6                        | 2,1                         | inferiore                 |
| Napoli               | 14,2                        | 1,4                         | molto inferiore           |
| Bari                 | 16,6                        | 1,8                         | inferiore                 |
| Palermo              | 17,5                        | 2,0                         | inferiore                 |
| Catania              | 16,7                        | 1,8                         | inferiore                 |
| Messina              | 20,2                        | 2,6                         | media                     |
| Cagliari             | 17,1                        | 1,8                         | inferiore                 |

Fonte: Istat, statistiche demografiche

**Fig. 1 Variazione dell'incidenza della popolazione anziana nelle Regioni.**  
(valori percentuali 2006-2008)



**Fig. 2 Variazione dell'incidenza della popolazione anziana nelle aree metropolitane.**  
(valori percentuali 2006-2007)



Fonte: elaborazioni su dati 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 residenti. 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.

I cittadini stranieri residenti in Italia al 1° gennaio 2008 sono **3.432.651**; rispetto al 1° gennaio 2007 sono aumentati di 493.729 unità (+16,8%). **Si tratta dell'incremento più elevato mai registrato nel corso della storia dell'immigrazione nel nostro Paese**, da imputare al forte aumento degli immigrati di cittadinanza rumena che sono cresciuti nell'ultimo anno di 283.078 unità (+82,7%; Istat 2008). Gli stranieri nati in Italia sono 457 mila, il 13,3% del totale dei residenti; quasi la metà degli stranieri provengono dai paesi dell'Est europeo.

La distribuzione degli immigrati residenti su tutto il territorio nazionale è ben rappresentata nel lavoro annuale dell'Istat (2008), di cui si riportano i dati nelle Tabelle e nel grafico di sintesi (Fig. 1). 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** erano, nel 2006, le Regioni a maggior incidenza di popolazione straniera, con **Milano** capofila delle aree metropolitane. Ad un anno di distanza si aggiungono come alla lista anche **Veneto ed Umbria**, con **Firenze e Roma** per le aree metropolitane (questa ultima mostra un forte differenziale tra la stima ufficiale dell'Istat e quella della Caritas). In tutte le regioni del Sud la presenza immigrata è poco significativa, con incidenze ben al di sotto della media nazionale.

Interessante è anche monitorare l'andamento delle **variazioni annue del fenomeno** (vedi Fig. 2 e 3): **in tutte le Regioni meridionali** (assieme al Piemonte) si assiste ad una **rapidissima crescita dell'incidenza di stranieri**, e le aree metropolitane del Sud che dovranno confrontarsi per prime con il fenomeno sono Bari, Palermo, Catania e Cagliari.

**Tab. 1 Incidenza popolazione straniera al 1° gennaio 2008. Regioni**  
(valori percentuali)

| <b>Regioni</b>        | <b>stranieri<br/>% su pop. res.</b> | <b>stime Caritas<br/>% su pop. res.</b> | <b>prima<br/>comunità</b> |
|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|
| <b>Piemonte</b>       | 7,1                                 | 8,0                                     | Romania                   |
| <b>Valle d'Aosta</b>  | 5,2                                 | 6,1                                     | Marocco                   |
| <b>Lombardia</b>      | 8,5                                 | 9,9                                     | Romania                   |
| <b>Trentino A.A.</b>  | 7,0                                 | 8,9                                     | Albania                   |
| <b>Veneto</b>         | 8,4                                 | 9,8                                     | Romania                   |
| <b>Friuli V. G.</b>   | 6,8                                 | 8,2                                     | Romania                   |
| <b>Liguria</b>        | 5,6                                 | 6,5                                     | Ecuador                   |
| <b>Emilia Romagna</b> | 8,6                                 | 9,8                                     | Marocco                   |
| <b>Toscana</b>        | 7,5                                 | 8,7                                     | Albania                   |
| <b>Umbria</b>         | 8,6                                 | 9,8                                     | Romania                   |
| <b>Marche</b>         | 7,4                                 | 8,6                                     | Albania                   |
| <b>Lazio</b>          | 7,0                                 | 8,6                                     | Romania                   |
| <b>Abruzzo</b>        | 4,5                                 | 5,1                                     | Romania                   |
| <b>Molise</b>         | 2,0                                 | 2,2                                     | Romania                   |
| <b>Campania</b>       | 2,0                                 | 2,2                                     | Ucraina                   |
| <b>Puglia</b>         | 1,6                                 | 1,7                                     | Albania                   |
| <b>Basilicata</b>     | 1,6                                 | 1,7                                     | Romania                   |
| <b>Calabria</b>       | 2,5                                 | 2,4                                     | Romania                   |
| <b>Sicilia</b>        | 2,0                                 | 2,1                                     | Romania                   |
| <b>Sardegna</b>       | 1,5                                 | 1,6                                     | Romania                   |
| <b>ITALIA</b>         | <b>5,8</b>                          | <b>6,7</b>                              | <b>Romania</b>            |

**Tab. 2 Incidenza popolazione straniera al 1° gennaio 2008. Aree metropolitane**  
(valori percentuali)

| <b>Aree<br/>metropolitane</b> | <b>stranieri<br/>% su pop. res.</b> | <b>stime caritas<br/>% su pop. res.</b> | <b>prima<br/>comunità</b> |
|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|
| <b>Torino</b>                 | 7,2                                 | 8,2                                     | Romania                   |
| <b>Milano</b>                 | 8,8                                 | 10,6                                    | Egitto                    |
| <b>Venezia</b>                | 6,3                                 | 7,3                                     | Romania                   |
| <b>Trieste</b>                | 6,3                                 | 7,6                                     | Serbia/Montenegro         |
| <b>Genova</b>                 | 5,4                                 | 6,4                                     | Ecuador                   |
| <b>Bologna</b>                | 7,8                                 | 9,0                                     | Marocco                   |
| <b>Firenze</b>                | 8,7                                 | 10,2                                    | Albania                   |
| <b>Roma</b>                   | 7,9                                 | 10,0                                    | Romania                   |
| <b>Napoli</b>                 | 1,7                                 | 2,0                                     | Ucraina                   |
| <b>Bari</b>                   | 1,7                                 | 1,9                                     | Albania                   |
| <b>Palermo</b>                | 1,7                                 | 1,9                                     | Sri Lanka                 |
| <b>Catania</b>                | 1,6                                 | 1,6                                     | Romania                   |
| <b>Messina</b>                | 2,5                                 | 2,7                                     | Sri Lanka                 |
| <b>Cagliari</b>               | 0,6                                 | 1,8                                     | Cina                      |

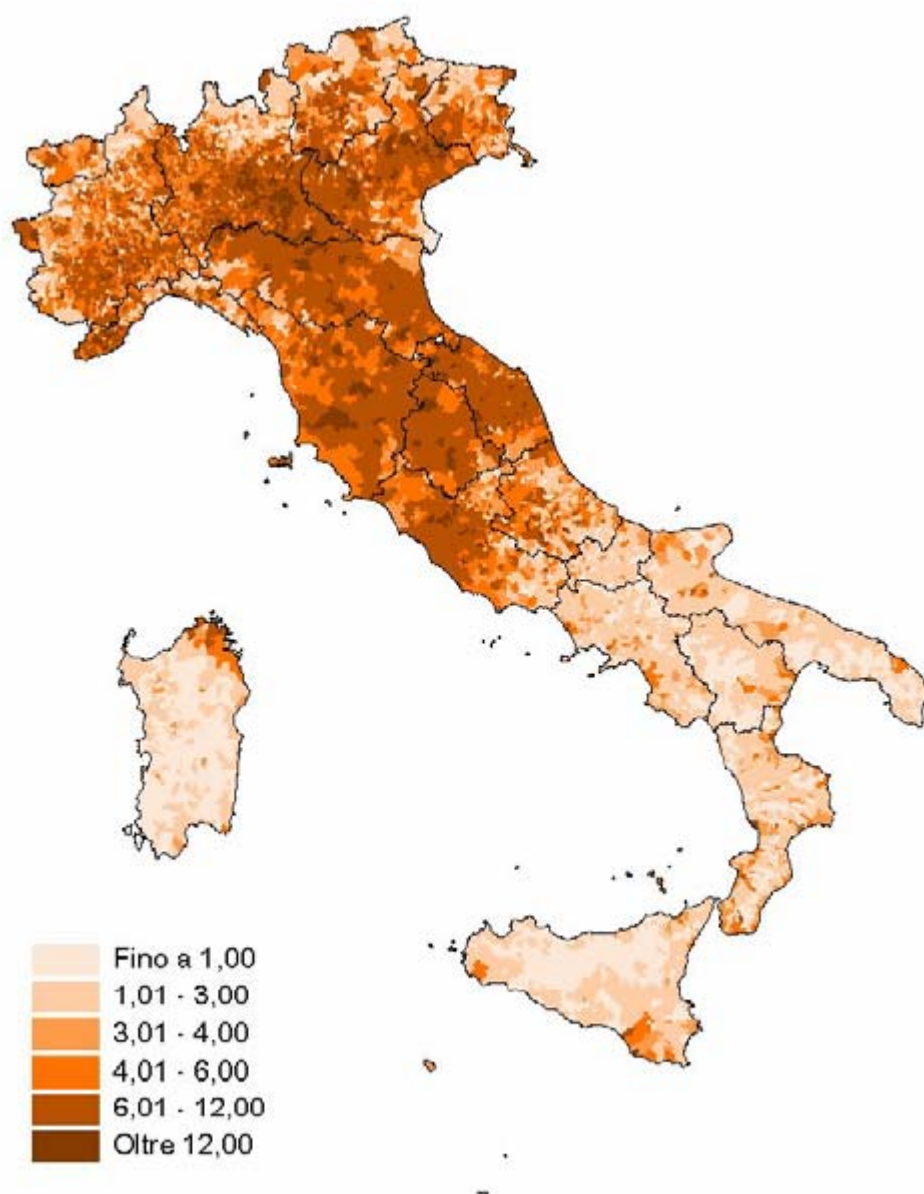
Fonte: Istat, Stranieri in Italia 2007 e Caritas, 2007

**Note**

(1) Popolazione straniera residente al 1° gennaio 2008 (Istat)

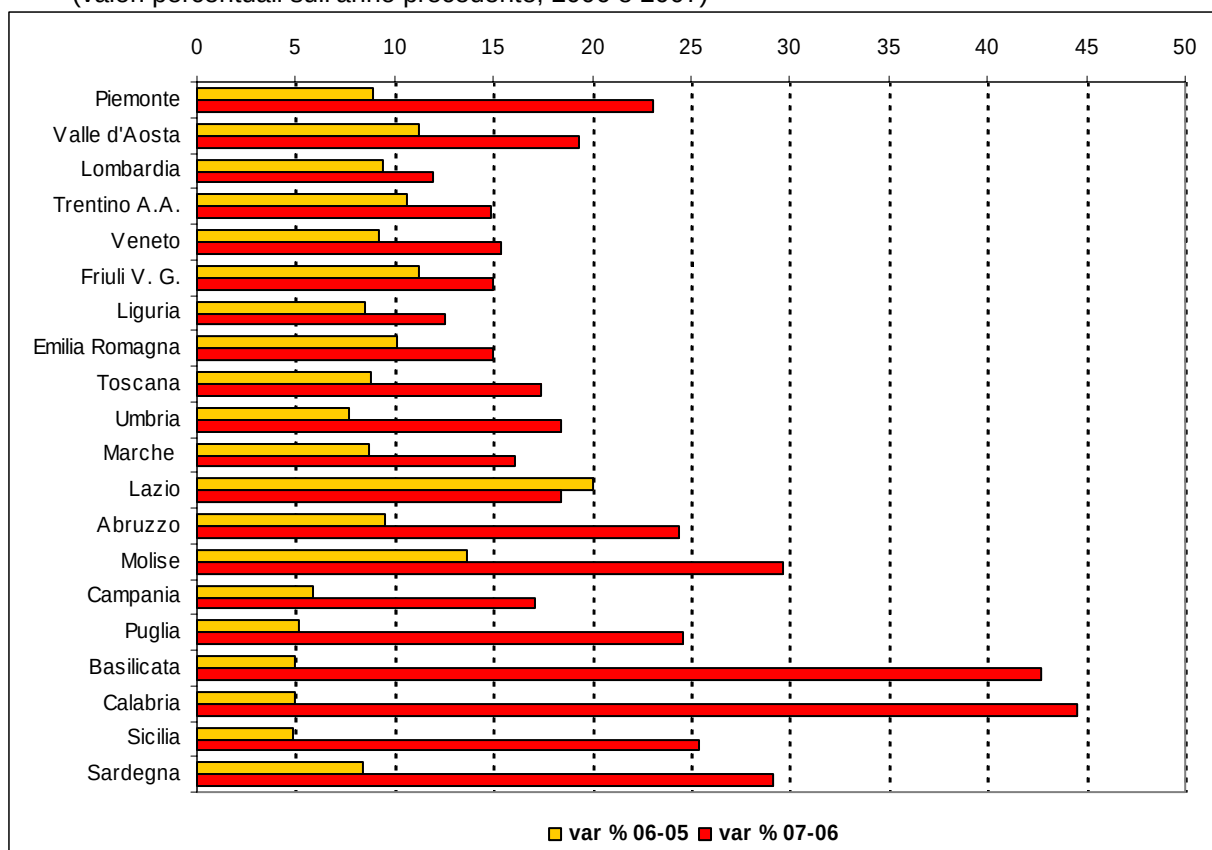
(2) Stime Caritas, anno 2007

**Fig. 1 Incidenza della popolazione straniera su quella residente per comune al 1° gennaio 2008**

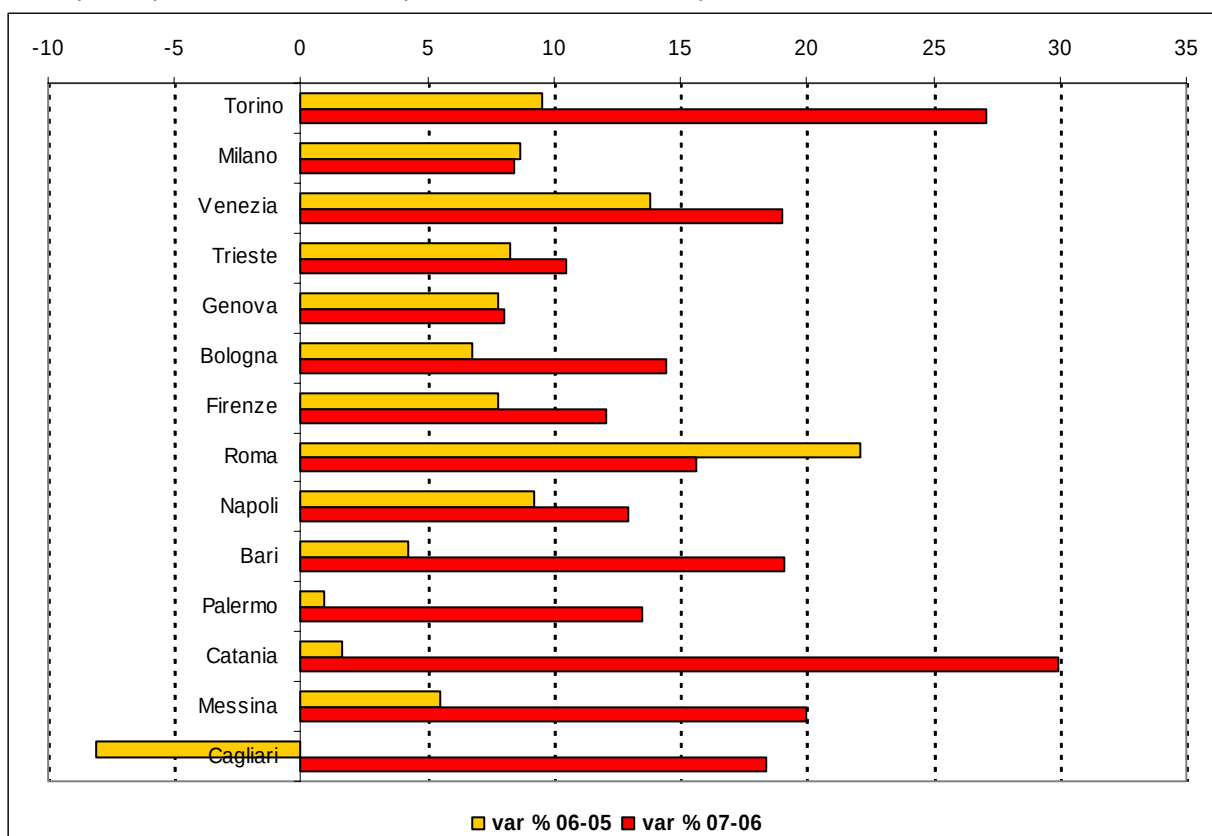


**Fonte: Istat, Stranieri in Italia 2007**

**Fig. 2 Variazione dell'incidenza della popolazione straniera nelle Regioni.**  
(valori percentuali sull'anno precedente, 2006 e 2007)



**Fig. 3 Variazione dell'incidenza della popolazione straniera nelle aree metropolitane.**  
(valori percentuali sull'anno precedente, 2006 e 2007)



Fonte: elaborazioni su dati Istat, 2008

## 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 2007-2008 sono stati, complessivamente, 1.145.00, il 63,3% di tutti gli iscritti in Italia a quella data, in crescita del 7% rispetto allo scorso anno.

Come si vede dalla Tabella 1, 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, oltreché 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 sede<sup>8</sup>, 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 inferiori a trentaseimila, ovvero **meno del 10% del fabbisogno complessivo**. Il numero di alloggi sottratti al mercato per questo motivo è superiore a 91.000.

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, Firenze, Milano e Genova (leggero miglioramento della condizione per queste ultime due città rispetto allo scorso anno), risulta di poco superiore per Trieste, Bologna e Napoli. Rispetto allo scorso anno Trieste aggrava leggermente la sua posizione, mentre Bologna e Napoli la migliorano lievemente.

Come lo scorso anno, la situazione è invece sensibilmente migliore per Bari e Torino<sup>9</sup>, mentre è piuttosto critica per Messina; **Roma peggiora sensibilmente la sua condizione**, con un 96,4% di posti alloggio mancanti, il valore più alto dopo Messina ed in netto peggioramento rispetto al 92% del 2006-2007.

Considerando gli **effetti sul mercato immobiliare** (Tab. 2), le situazioni più critiche appaiono quelle di **Bologna, Milano e Roma**, con oltre 10.000 alloggi sottratti al mercato

---

<sup>8</sup> In questo modo non si considerano affatto le esigenze degli iscritti fuori provincia.

<sup>9</sup> 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.

per le prime due città, che arrivano al record di 17.000 per Roma. Il dato straordinario della capitale si spiega con un aumento eccezionale degli iscritti fuori Regione (120% rispetto allo scorso anno), a fronte di un lievissimo aumento dei posti letto (+ 1,3%).

**Tab. 1 Distribuzione degli studenti universitari nelle aree metropolitane e stima dei posti alloggio mancanti. A.A. 2007-2008**

| Aree metropolitane | iscritti a.a. 07-08 | iscritti fuori Reg. | posti alloggio | posti/iscr. fuori Reg. | p. all. mancanti | all. sottratti mercato | classi posti all. |
|--------------------|---------------------|---------------------|----------------|------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Torino             | 89.438              | 16.422              | 2.703          | 16,5                   | 13.719           | 3.430                  | molto inf.        |
| Milano             | 182.481             | 48.346              | 4.583          | 9,5                    | 43.763           | 10.941                 | media             |
| Venezia            | 23.253              | 4.597               | 370            | 8,0                    | 4.227            | 1.057                  | media             |
| Trieste            | 18.962              | 7.133               | 559            | 7,8                    | 6.574            | 1.644                  | superiore         |
| Genova             | 35.111              | 6.620               | 624            | 9,4                    | 5.996            | 1.499                  | media             |
| Bologna            | 87.982              | 41.939              | 1.938          | 4,6                    | 40.001           | 10.000                 | superiore         |
| Firenze            | 58.927              | 14.821              | 1.272          | 8,6                    | 13.549           | 3.387                  | media             |
| Roma               | 230.200             | 73.418              | 2.678          | 3,6                    | 70.740           | 17.685                 | molto sup.        |
| Napoli             | 156.809             | 7.984               | 425            | 5,3                    | 7.559            | 1.890                  | superiore         |
| Bari               | 69.476              | 5.330               | 1.042          | 19,5                   | 4.288            | 1.072                  | molto inf.        |
| Palermo            | 61.119              | 393                 | 1.031          | 262,3                  | no               | no                     | nulla             |
| Catania            | 61.893              | 913                 | 1.070          | 117,2                  | no               | no                     | nulla             |
| Messina            | 34.975              | 10.613              | 193            | 1,8                    | 10.420           | 2.605                  | molto sup.        |
| Cagliari           | 34.293              | 253                 | 923            | 364,8                  | no               | no                     | nulla             |
| <b>TOTALE</b>      | <b>1.144.919</b>    | <b>238.782</b>      | <b>19.411</b>  | <b>8,1</b>             | <b>219.371</b>   | <b>54.843</b>          |                   |
| <b>ITALIA</b>      | <b>1.808.665</b>    | <b>405.235</b>      | <b>39.801</b>  | <b>9,8</b>             | <b>365.434</b>   | <b>91.359</b>          |                   |

**Note**

**Posti alloggio** Pari alla somma dei posti alloggio ERDSU e collegi universitari

**Alloggi sottratti al mercato** Ipotesi di numero medio di posti letto per alloggio pari a 4

**Tab. 2 Ordinamento delle aree metropolitane per numero di alloggi sottratti al mercato e per domanda soddisfatta di posti letto. A.A. 2007-2008** (valori percentuali ed assoluti)

| All. sottratti mercato (v.a.) |        | Posti all. mancanti (%) |      |
|-------------------------------|--------|-------------------------|------|
| Palermo                       | 0      | Palermo                 | 0    |
| Catania                       | 0      | Catania                 | 0    |
| Cagliari                      | 0      | Cagliari                | 0    |
| Venezia                       | 1.057  | Bari                    | 80,5 |
| Bari                          | 1.072  | Torino                  | 83,5 |
| Genova                        | 1.499  | Milano                  | 90,5 |
| Trieste                       | 1.644  | Genova                  | 90,6 |
| Napoli                        | 1.890  | Firenze                 | 91,4 |
| Messina                       | 2.605  | Venezia                 | 92,0 |
| Firenze                       | 3.387  | Trieste                 | 92,2 |
| Torino                        | 3.430  | Napoli                  | 94,7 |
| Bologna                       | 10.000 | Bologna                 | 95,4 |
| Milano                        | 10.941 | Roma                    | 96,4 |
| Roma                          | 17.685 | Messina                 | 98,2 |

Fonte: elaborazioni su dati Miur, 2009



## 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 Italia<sup>10</sup>, 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**<sup>11</sup>.

Il fenomeno investe, al 2007, una quota significativa della popolazione italiana, oltre **sette milioni di persone**, che costituiscono, teoricamente, un fattore di incremento nella stima della domanda potenziale di edilizia sociale, e che rappresentano, comunque, un fattore di 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, 2008).

In controtendenza rispetto al dato di medio periodo, **la situazione appare in miglioramento nell'ultimo anno**, soprattutto per la quota dei giovani sopra ai 25 anni.

La convivenza con i genitori può essere considerata sintomo di effettivo disagio proprio **sopra ai 25 anni di età** e, come si vede nella Tabella 1, la percentuale di giovani conviventi è, comunque, rilevante: il **27,3% a livello nazionale**, con un intervallo di variabilità che passa dal 21,5% delle Marche al 36,2% della Sardegna. Si tratta, nei valori assoluti, di **3,4 milioni 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 famiglia<sup>12</sup>, a Sardegna e Molise si affianca l'Umbria per le Regioni dove la convivenza è massima, alla Valle d'Aosta si aggiungono Marche, Sicilia e Trentino, per la minor consistenza del fenomeno.

---

<sup>10</sup> Nel confronto europeo l'Italia mostra la più bassa percentuale di giovani che vivono da soli (o in coppia; vedi Ance, La necessità di una politica abitativa per lo sviluppo e il benessere sociale del Paese, IX Convegno giovani imprenditori edili, Roma, novembre 2007).

<sup>11</sup> Nomisma, La condizione abitativa in Italia, Roma, settembre 2007.

<sup>12</sup> Rispetto al totale della popolazione della stessa fascia di età e Regione.

**Tab. 1 Giovani che vivono con almeno un genitore per classi di età. Anno 2007**  
(valori assoluti e percentuali)

| Regioni        | convivenza<br>18-34 anni | convivenza<br>18-34 % | convivenza<br>25-34 anni | convivenza<br>25-34 % | classi<br>25-34 % |
|----------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------|
| Piemonte       | 436.000                  | 52,6                  | 207.000                  | 25,0                  | inferiore         |
| Valle d'Aosta  | 12.000                   | 49,4                  | 6.000                    | 24,7                  | inferiore         |
| Lombardia      | 1.030.000                | 53,5                  | 487.000                  | 25,3                  | inferiore         |
| Trentino A.A.  | 113.000                  | 54,8                  | 51.000                   | 24,7                  | inferiore         |
| Veneto         | 543.000                  | 55,8                  | 273.000                  | 28,0                  | media             |
| Friuli V. G.   | 131.000                  | 58,7                  | 69.000                   | 30,9                  | media             |
| Liguria        | 136.000                  | 51,5                  | 68.000                   | 25,8                  | inferiore         |
| Emilia Romagna | 450.000                  | 55,3                  | 228.000                  | 28,0                  | media             |
| Toscana        | 369.000                  | 53,2                  | 181.000                  | 26,1                  | inferiore         |
| Umbria         | 122.000                  | 69,4                  | 62.000                   | 35,3                  | molto superiore   |
| Marche         | 156.000                  | 50,0                  | 67.000                   | 21,5                  | molto inferiore   |
| Lazio          | 684.000                  | 55,6                  | 321.000                  | 26,1                  | inferiore         |
| Abruzzo        | 180.000                  | 64,3                  | 81.000                   | 28,9                  | media             |
| Molise         | 48.000                   | 70,0                  | 24.000                   | 35,0                  | molto superiore   |
| Campania       | 859.000                  | 62,1                  | 403.000                  | 29,2                  | media             |
| Puglia         | 574.000                  | 61,1                  | 266.000                  | 28,3                  | media             |
| Basilicata     | 88.000                   | 66,7                  | 40.000                   | 30,3                  | media             |
| Calabria       | 309.000                  | 65,7                  | 124.000                  | 26,4                  | inferiore         |
| Sicilia        | 652.000                  | 56,8                  | 283.000                  | 24,7                  | inferiore         |
| Sardegna       | 253.000                  | 67,8                  | 135.000                  | 36,2                  | molto superiore   |
| <b>ITALIA</b>  | <b>7.144.000</b>         | <b>57,7</b>           | <b>3.374.000</b>         | <b>27,3</b>           |                   |

Fonte: Istat, Aspetti della vita quotidiana, 2007

#### Note

**Convivenza 18-34 anni.** Giovani da 18 a 34 anni celibi e nubili che vivono con almeno un genitore, anno 2007 (valori assoluti e percentuali rispetto al totale della popolazione della stessa fascia di età e regione; Istat, 2008)

**Convivenza 25-34 anni.** Giovani da 25 a 34 anni celibi e nubili che vivono con almeno un genitore, anno 2007 (valori assoluti e percentuali rispetto al totale della popolazione della stessa fascia di età e regione; Istat, 2008)

**Tab. 2 Ordinamento delle regioni d'Italia per convivenza coi genitori over 25. Anno 2007**  
(valori assoluti e percentuali)

| Convivenza 25-34 (v.a.) |         | Convivenza 25-34 (v.a.) |      |
|-------------------------|---------|-------------------------|------|
| Valle d'Aosta           | 6.000   | Marche                  | 21,5 |
| Molise                  | 24.000  | Sicilia                 | 24,7 |
| Basilicata              | 40.000  | Valle d'Aosta           | 24,7 |
| Trentino A.A.           | 51.000  | Trentino A.A.           | 24,7 |
| Umbria                  | 62.000  | Piemonte                | 25,0 |
| Marche                  | 67.000  | Lombardia               | 25,3 |
| Liguria                 | 68.000  | Liguria                 | 25,8 |
| Friuli V. G.            | 69.000  | Lazio                   | 26,1 |
| Abruzzo                 | 81.000  | Toscana                 | 26,1 |
| Calabria                | 124.000 | Calabria                | 26,4 |
| Sardegna                | 135.000 | Emilia Romagna          | 28,0 |
| Toscana                 | 181.000 | Veneto                  | 28,0 |
| Piemonte                | 207.000 | Puglia                  | 28,3 |
| Emilia Romagna          | 228.000 | Abruzzo                 | 28,9 |
| Puglia                  | 266.000 | Campania                | 29,2 |
| Veneto                  | 273.000 | Basilicata              | 30,3 |
| Sicilia                 | 283.000 | Friuli V. G.            | 30,9 |
| Lazio                   | 321.000 | Molise                  | 35,0 |
| Campania                | 403.000 | Umbria                  | 35,3 |
| Lombardia               | 487.000 | Sardegna                | 36,2 |

Fonte: elaborazioni su dati Istat

## 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, 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 dei fenomeni sin qui analizzati: domanda insoddisfatta di edilizia sociale e consistenza della domanda potenziale delle famiglie a reddito medio-basso (Tab. 1 e 3), 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 (Tab. 2 e 4).

Dalla lettura delle Tabelle, 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 (1% in più rispetto al 2006);** il 61% delle famiglie in affitto risulta in fascia debole ed il 30% in condizioni reddituali medio-basse. Insomma il 91% delle famiglie in affitto sono in fascia

debole o vulnerabile (**3% in più rispetto al 2006**). **La crescita del fenomeno continua dunque nel 2007**, e tale crescita è dovuta principalmente all'aumento della domanda potenziale, ovvero al **rapido impoverimento della popolazione**, specialmente di quella in affitto.

2. Ulteriore indiretta conferma della condizione di grave disagio diffuso, viene dalla presenza molto elevata di giovani conviventi in famiglia (in confronto con gli altri paesi europei).

3. Le **problematiche specifiche**, che aggravano una condizione abitativa generalmente già critica, sono la forte crescita della presenza **immigrata, fenomeno in recente rapida crescita nelle metropoli meridionali**, e la grave carenza di posti alloggio per **studenti** universitari nelle aree metropolitane. Rispetto a questa ultima problematica, **Roma** appare in **condizioni particolarmente critiche**, con una crescita esponenziale della domanda che non trova adeguata risposta, sottraendo quasi 18.000 alloggi al mercato residenziale della capitale.

Per quanto riguarda la **distribuzione territoriale dei fenomeni**, appare evidente che:

4. Tutte le **regioni meridionali** sono caratterizzate da una **povertà relativa** molto superiore alla media nazionale<sup>13</sup>, e presentano criticità abitative legate principalmente alla **carenza** o al **degrado del patrimonio pubblico**, alla permanenza dei **giovani in famiglia**, in alcune aree metropolitane alla forte **domanda studentesca** insoddisfatta (Napoli e Messina).

5. 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, Veneto, Emilia Romagna ed Umbria e nelle città di Milano e Firenze) e dal maggior **tasso di anzianità** della popolazione (Liguria, Friuli Venezia Giulia, con Genova e Trieste, presentano i massimi tassi di anzianità over 65 e over 85). Il problema della domanda studentesca assume forte rilevanza a Bologna e a Milano.

6. I massimi **tassi di insoddisfazione della domanda sociale** si evidenziano in **Liguria, Piemonte, Valle d'Aosta ed Emilia Romagna**, e nelle aree metropolitane di **Torino, Genova, Bari e Catania**. Per motivi diversi vengono accomunate zone del Nord e del Sud: le prime, appartenenti all'area occidentale del settentrione, in crisi industriale ed economica, spesso con patrimoni residenziali pubblici fortemente insufficienti in relazione alla domanda (Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria); le seconde per la grave incidenza della popolazione povera ed ancora per la scarsità del patrimonio pubblico disponibile (Bari e Catania). 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.

---

<sup>13</sup> ad esclusione dell'Abruzzo e del Molise, che presentano valori di poco superiore alla media (13,3% e 13,6%, contro l'11,1 nazionale).

**Quadro di sintesi della domanda potenziale in affitto nelle Regioni italiane. Anno 2007**  
(valori degli indicatori e tipizzazione delle situazioni)

| Regioni            | 1) % domanda<br>Insoddisfatta | 2) Incidenza<br>dom M+B/pop affitto | tipizzazione delle situazioni                                          |
|--------------------|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Piemonte           | 86,2 (S)                      | 98,0 (S)                            | Situazione molto critica, domanda elevata e scarsa consistenza ERP     |
| Valle d'Aosta*     | 88,3 (MS)                     | 71,3 (MI)                           | La domanda non è molto alta, ma è scarsissimo il patrimonio ERP        |
| Lombardia          | 81,1 (M)                      | 97,0 (S)                            | Situazione abbastanza critica, effetti contenuti per consistenza ERP   |
| Trentino A.A. BZ*  | 72,0 (I)                      | 96,0 (S)                            | Situazione intermedia: domanda sostenuta, patrimonio ERP consistente   |
| Trentino A.A. TN * | 10,2 (MI)                     | 64,1 (MI)                           | Situazione discreta, domanda media sostenuta, limite ERP molto basso   |
| Veneto             | 74,4 (I)                      | 82,5 (I)                            | Situazione discreta, domanda media sostenuta, limite ERP basso         |
| Friuli V. G.*      | 67,1 (MI)                     | 92,8 (M)                            | Situazione discreta, domanda media, patrimonio ERP consistente         |
| Liguria            | 90,0 (MS)                     | 97,0 (S)                            | Situazione molto critica, domanda elevata e scarsa consistenza ERP     |
| Emilia Romagna     | 83,0 (S)                      | 95,0 (S)                            | Situazione molto critica, domanda molto elevata                        |
| Toscana            | 78,7 (M)                      | 93,0 (M)                            | Situazione intermedia sia per la domanda che per il patrimonio         |
| Umbria*            | 80,4 (M)                      | 84,0 (I)                            | Situazione intermedia: domanda scarsa, patrimonio esiguo               |
| Marche*            | 68,4 (MI)                     | 89,3 (M)                            | Situazione discreta: domanda sociale bassa                             |
| Lazio              | 60,4 (MI)                     | 79,3 (MI)                           | Situazione discreta: domanda controbilanciata da patrimonio ERP        |
| Abruzzo*           | 79,3 (M)                      | 98,0 (S)                            | Situazione abbastanza critica, domanda sociale elevata                 |
| Molise*            | 58,6 (MI)                     | 86,3 (I)                            | Situazione discreta, domanda esigua                                    |
| Campania           | 81,2 (M)                      | 81,7 (MI)                           | Situazione intermedia: domanda sostenuta e mista, patrimonio ERP cons. |
| Puglia*            | 80,2 (M)                      | 89,7 (M)                            | Situazione intermedia sia per la domanda che per il patrimonio         |
| Basilicata*        | 72,0 (I)                      | 92,5 (M)                            | Situazione intermedia: domanda e patrimonio ERP scarsi                 |
| Calabria*          | 64,9 (MI)                     | 94,4 (S)                            | Situazione intermedia: domanda controbilanciata da patrimonio ERP      |
| Sicilia*           | 77,9 (M)                      | 95,2 (S)                            | Situazione abbastanza critica: domanda consistente e mista             |
| Sardegna*          | 54,3 (MI)                     | 90,1 (M)                            | Situazione discreta: domanda sociale molto esigua                      |
| <b>ITALIA</b>      | <b>78,8</b>                   | <b>90,7</b>                         |                                                                        |

**Quadro di sintesi delle categorie di disagio abitativo nelle Regioni italiane. Anno 2007** (valori indicatori)

| Regioni        | 3) povertà<br>relativa | 4) anzianità<br>over 85 | 5) residenti<br>stranieri | 6) soggiornanti<br>stranieri | 7) alloggi<br>studenti | 8) giovani in<br>famiglia |
|----------------|------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Piemonte       | 6,6                    | 2,7                     | 7,1                       | 8,0                          | nd                     | 25,0                      |
| Valle d'Aosta  | 6,5                    | 2,5                     | 5,2                       | 6,1                          | nd                     | 24,7                      |
| Lombardia      | 4,8                    | 2,2                     | 8,5                       | 9,9                          | nd                     | 25,3                      |
| Trentino A.A.  | 5,2                    | 2,3                     | 7,0                       | 8,9                          | nd                     | 24,7                      |
| Veneto         | 3,3                    | 2,4                     | 8,4                       | 9,8                          | nd                     | 28,0                      |
| Friuli V. G.   | 6,6                    | 3,2                     | 6,8                       | 8,2                          | nd                     | 30,9                      |
| Liguria        | 9,5                    | 3,6                     | 5,6                       | 6,5                          | nd                     | 25,8                      |
| Emilia Romagna | 6,2                    | 3,1                     | 8,6                       | 9,8                          | nd                     | 28,0                      |
| Toscana        | 4,0                    | 3,2                     | 7,5                       | 8,7                          | nd                     | 26,1                      |
| Umbria         | 7,3                    | 3,1                     | 8,6                       | 9,8                          | nd                     | 35,3                      |
| Marche         | 6,3                    | 3,0                     | 7,4                       | 8,6                          | nd                     | 21,5                      |
| Lazio          | 7,9                    | 2,2                     | 7,0                       | 8,6                          | nd                     | 26,1                      |
| Abruzzo        | 13,3                   | 2,8                     | 4,5                       | 5,1                          | nd                     | 28,9                      |
| Molise         | 13,6                   | 2,9                     | 2,0                       | 2,2                          | nd                     | 35,0                      |
| Campania       | 21,3                   | 1,6                     | 2,0                       | 2,2                          | nd                     | 29,2                      |
| Puglia         | 20,2                   | 2,0                     | 1,6                       | 1,7                          | nd                     | 28,3                      |
| Basilicata     | 26,3                   | 2,3                     | 1,6                       | 1,7                          | nd                     | 30,3                      |
| Calabria       | 22,9                   | 2,2                     | 2,5                       | 2,4                          | nd                     | 26,4                      |
| Sicilia        | 27,6                   | 2,1                     | 2,0                       | 2,1                          | nd                     | 24,7                      |
| Sardegna       | 22,9                   | 2,0                     | 1,5                       | 1,6                          | nd                     | 36,2                      |
| <b>ITALIA</b>  | <b>11,1</b>            | <b>2,4</b>              | <b>5,8</b>                | <b>6,7</b>                   |                        | <b>27,3</b>               |

Fonti: Caritas, Federcasa, Istat, Miur, anno di riferimento 2007

**Quadro di sintesi della domanda potenziale in affitto nelle aree metropolitane. Anno 2007**  
(valori degli indicatori e tipizzazione delle situazioni)

| aree          | 1) % domanda  | 2) Incidenza        | tipizzazione delle situazioni                                          |
|---------------|---------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------|
| metropolitane | Insoddisfatta | dom M+B/pop affitto |                                                                        |
| Torino        | 89,2 (MS)     | 98,0 (S)            | Situazione molto critica, domanda elevata e scarsa consistenza ERP     |
| Milano        | 69,5 (MI)     | 97,0 (S)            | La domanda non è molto alta, ma è scarsissimo il patrimonio ERP        |
| Venezia       | 61,9 (MI)     | 82,5 (I)            | Situazione discreta, domanda media sostenuta, limite ERP basso         |
| Trieste       | 23,2 (MI)     | 92,8 (M)            | Situazione discreta, domanda media, patrimonio ERP consistente         |
| Genova        | 88,7 (MS)     | 97,0 (S)            | Situazione molto critica, domanda elevata e scarsa consistenza ERP     |
| Bologna       | 74,8 (I)      | 95,0 (S)            | Situazione critica, domanda complessiva elevata                        |
| Firenze       | 80,2 (M)      | 93,0 (M)            | Situazione intermedia sia per la domanda che per il patrimonio         |
| Roma          | 57,7 (MI)     | 79,3 (MI)           | Situazione discreta: domanda controbilanciata da patrimonio ERP        |
| Napoli        | 75,9 (M)      | 81,7 (MI)           | Situazione intermedia: domanda sostenuta e mista, patrimonio ERP cons. |
| Bari          | 86,6 (S)      | 89,7 (M)            | Situazione abbastanza critica, domanda consistente e scarso patrimonio |
| Palermo       | 76,2 (M)      | 95,2 (S)            | Situazione abbastanza critica: domanda consistente e mista             |
| Catania       | 84,2 (S)      | 95,2 (S)            | Situazione abbastanza critica: domanda consistente e mista             |
| Messina       | 78,2 (M)      | 95,2 (S)            | Situazione abbastanza critica: domanda consistente e mista             |
| Cagliari      | no            | 90,1 (M)            | Situazione discreta: domanda sociale inesistente                       |
| <b>TOTALE</b> | <b>75,2</b>   | <b>90,3</b>         |                                                                        |

**Quadro di sintesi delle categorie di disagio abitativo nelle aree metropolitane.**  
**Anno 2007** (valori indicatori)

| Regioni       | 3) povertà | 4) anzianità | 5) residenti | 6) soggiornanti | 7) alloggi  | 8) giovani in |
|---------------|------------|--------------|--------------|-----------------|-------------|---------------|
|               | relativa   | over 85      | stranieri    | stranieri       | studenti    | famiglia      |
| Torino        | nd         | 2,4          | 7,2          | 8,2             | 83,5        | nd            |
| Milano        | nd         | 2,2          | 8,8          | 10,6            | 90,5        | nd            |
| Venezia       | nd         | 2,5          | 6,3          | 7,3             | 92,0        | nd            |
| Trieste       | nd         | 4,2          | 6,3          | 7,6             | 92,2        | nd            |
| Genova        | nd         | 3,7          | 5,4          | 6,4             | 90,6        | nd            |
| Bologna       | nd         | 3,4          | 7,8          | 9,0             | 95,4        | nd            |
| Firenze       | nd         | 3,3          | 8,7          | 10,2            | 91,4        | nd            |
| Roma          | nd         | 2,1          | 7,9          | 10,0            | 96,4        | nd            |
| Napoli        | nd         | 1,4          | 1,7          | 2,0             | 94,7        | nd            |
| Bari          | nd         | 1,8          | 1,7          | 1,9             | 80,5        | nd            |
| Palermo       | nd         | 2,0          | 1,7          | 1,9             | no          | nd            |
| Catania       | nd         | 1,8          | 1,6          | 1,6             | no          | nd            |
| Messina       | nd         | 2,6          | 2,5          | 2,7             | 98,2        | nd            |
| Cagliari      | nd         | 1,8          | 0,6          | 1,8             | no          | nd            |
| <b>TOTALE</b> |            |              |              |                 | <b>91,9</b> |               |

Fonti: Caritas, Federcasa, Istat, Miur, anno di riferimento 2007

**Note**

- 1 percentuale domanda insoddisfatta di edilizia residenziale pubblica (2007)
- 2 percentuale di famiglie in condizioni di reddito basso e medio-basso sul totale delle famiglie in affitto (2007)
- 3 percentuale di famiglie sotto alla soglia di povertà relativa (2007)
- 4 percentuale di anziani ultraottantacinquenni sul totale della popolazione residente (2007)
- 5 percentuale di stranieri residenti sul totale della popolazione residente (2007)
- 6 percentuale di stranieri soggiornanti sulla popolazione residente (2007)
- 7 percentuale di posti alloggio mancanti sul totale degli iscritti fuori regione (A.A. 2007-2008)
- 8 incidenza giovani in famiglia. Percentuale giovani dai 25 a 34 anni celibi e nubili che vivono con almeno un genitore (2007)

## BIBLIOGRAFIA DI RIFERIMENTO

- ✓ Banca d'Italia, *I bilanci delle famiglie italiane nell'anno 2007*, in Supplementi al Bollettino Statistico, n. 8, 10 febbraio 2009.
- ✓ 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 2008*, Statistiche in breve, ottobre 2008.
- ✓ Istat, *La povertà relativa in Italia nel 2007*, Statistiche in breve, novembre 2008.
- ✓ Istat, *La vita quotidiana nel 2007*, Informazioni, n. 7, 2008.
- ✓ Istat, *Condizioni di vita e distribuzione del reddito in Italia*, Statistiche in breve, dicembre 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](http://www.bancaditalia.it)
- ✓ [www.cresme.it](http://www.cresme.it)
- ✓ [www.dexia-crediop.it](http://www.dexia-crediop.it)
- ✓ [www.federcasa.it](http://www.federcasa.it)
- ✓ [www.istat.it](http://www.istat.it)
- ✓ [www.nomisma.it](http://www.nomisma.it)
- ✓ [www.corteconti.it](http://www.corteconti.it)