



2° RAPPORTO FEDERPROPRIETÀ-CENSIS

LA CASA NONOSTANTE TUTTO

con il contributo scientifico di:



in collaborazione con:



Roma, 11 dicembre 2023

Il Rapporto è stato realizzato da un gruppo di lavoro Censis – Centro Studi Investimenti Sociali – diretto da Francesco Maietta, Responsabile Area Consumer Mercati privati Istituzioni e composto da Luigi Bellesi, Gabriella Addonizio, Vittoria Coletta, Sara Lena.

Con il contributo scientifico di Rita Trombin, Presidente Accademia Italiana di Biofilia (AIB)

Indice

INTRODUZIONE	4
1. LA CASA NEL VISSUTO DEGLI ITALIANI, PIÙ OMBRE CHE LUCI	5
1.1. Sintesi dei risultati della nostra ricerca	8
2. LE VARIABILI CHE FRENANO IL MERCATO DELLA CASA	13
2.1. Inflazione, tassi di interesse crescenti, mutui più onerosi	13
2.2. L'inverno demografico cala sul mercato immobiliare	19
3. LA CASA UN RIFUGIO GRAVATO DA TROPPI ONERI	25
3.1. La casa da fattore di agio a fattore di potenziale disagio	25
3.2. Il percorso tortuoso della <i>Direttiva Case green</i>	31
3.3. Per una casa meno inquinante e meno costosa	33
3.4. La casa biofilica come leva di risparmio energetico	37
3.5. La casa nonostante tutto...	38
4. SOLUZIONI ABITATIVE PER UNA SOCIETÀ CHE CAMBIA	40
4.1. Il <i>social housing</i> nella percezione degli italiani	40
4.2. <i>Senior housing</i> , una possibile risposta a una società che invecchia	44
4.3 La rigenerazione urbana	46

INTRODUZIONE

In una congiuntura che continua a essere penalizzante per i proprietari e per chi continua – la maggioranza degli italiani – a considerare la casa di proprietà una tappa fondamentale del proprio progetto di vita, alla base della stabilità propria e delle generazioni future, occorre delineare un'adeguata visione del ruolo e del valore che la casa ha per l'economia e la società italiana.

Il *Secondo Rapporto Federproprietà-Censis*, nel solco di quanto già fatto con il rapporto dello scorso anno, intende, pertanto, illustrare come oggi si declina il rapporto tra gli italiani e la casa alla luce dell'attuale scenario, che fa da contorno alla proprietà immobiliare.



1. LA CASA NEL VISSUTO DEGLI ITALIANI, PIÙ OMBRE CHE LUCI

La casa è un luogo per il quale gli italiani hanno impiegato risorse economiche e tempo per renderlo comodo e confortevole, uno spazio vitale dove trascorrere la propria quotidianità, un bene a tutela del proprio benessere.

Questa accezione valoriale che attiene alla componente immateriale della casa può essere considerata, a ragione, frutto dell'evoluzione che il bene ha avuto nel tempo e che affonda le radici nella materialità di un asset presente nella gran parte dei patrimoni privati di individui e famiglie.

La proprietà della casa è da sempre per gli italiani indicatore di progressione sociale, di sicurezza per sé e per le generazioni che seguiranno, uno *status* da conseguire anche a costo di sacrifici, poiché l'investimento nella prima casa e più in generale nella proprietà immobiliare ha prodotto negli anni un ritorno securizzante, che ha prevalso sulla mera valutazione finanziaria.

Da un po' di anni a questa parte, purtroppo, si sta allargando la forbice tra valore sociale e valore economico della casa, che non ha più il vigore del passato. Inevitabile la crescita di malessere sociale.

Inflazione, riduzione del poter di acquisto e conseguente impoverimento della popolazione, rialzo dei tassi di interesse, maggiore onerosità dei mutui sono fenomeni tra loro concatenati che hanno fragilizzato la funzione sociale della casa, rendendo di più difficile accesso un bene, da sempre percepito come un traguardo importante nei progetti di vita di individui e famiglie.

A ciò si devono poi aggiungere tasse e imposizioni fiscali, costi di mantenimento e gestione crescenti e, in ultimo, le previsioni di ulteriori costi da sostenere per far fronte alle disposizioni comunitarie sull'efficientamento energetico, i cui risvolti sono al momento difficili da valutare, nelle pieghe del negoziato interistituzionale ancora in corso tra Parlamento europeo Commissione e Consiglio dell'Unione europea, che presumibilmente entro la fine dell'anno porterà alla definizione dei contenuti della tanto discussa *Direttiva Case Green*.

La dimensione della sostenibilità degli immobili è un aspetto che la gran parte dell'opinione pubblica ha fatto oramai proprio. Non è un caso che circa il 65,0% degli italiani annoveri la classe energetica tra i requisiti fondamentali



di scelta, nel caso di un futuro acquisto di un'abitazione e che circa due terzi abbia contezza dei contenuti della succitata direttiva, di cui dà nel complesso una valutazione positiva.

Ma se l'efficientamento energetico degli immobili deve attuarsi attraverso i singoli proprietari è gioco forza che si riconosca anche il risvolto sociale di scelte individuali, da cui può derivare un vantaggio per tutta la comunità. E come tali, nel giudizio pressoché unanime degli italiani, devono essere agevolate e sostenute con finanziamenti pubblici.

Un giudizio che riflette l'attuale congiuntura onerosa che grava sulla casa e che la prossima legge di bilancio con la riduzione dei bonus e l'incremento di tasse e controlli sulla casa non sembra intenzionata ad attenuare.

La casa, dunque, rischia di diventare un centro di costo che incide eccessivamente sul bilancio delle famiglie, a discapito della sua funzione di sicurezza, finora prevalente nell'immaginario degli italiani.

Al riguardo, non può passare sotto silenzio che, tra le persone a rischio di povertà, oltre il 50,0% sia proprietario della propria abitazione e per di più senza neanche l'onere di dover pagare un mutuo ipotecario.

Un dato che a ragione può essere interpretato come il sintomo dei fenomeni di trasformazione sociale in atto, in virtù dei quali la casa può tramutarsi da fattore di agio in fattore di disagio.

Se il carico gestionale e impositivo sugli immobili continua a crescere, a fronte di un generale impoverimento della popolazione, viene a scemare anche la cortina protettiva della casa e il suo tradizionale ruolo di salvaguardia del benessere individuale e familiare.

Una spirale che deve essere interrotta, affinché il bilancio costi benefici, finora a vantaggio della proprietà della casa, non si inverta, influenzando negativamente sulla prevalente inclinazione degli italiani a essere proprietari.

Ad ogni modo, nonostante lo scenario critico che si sta profilando intorno alla casa, la contrazione delle compravendite e dei mutui ipotecari, la casa è un bene che mantiene una posizione dominante tra i *desiderata* degli italiani, anche di quelli più giovani: oltre tre quarti dei 18-34enni concorda sul fatto che dalla proprietà di un'abitazione possa derivare una condizione di sicurezza e stabilità.



Dovrebbe, pertanto, essere sostenuta la loro autonomia abitativa, accrescendo l'offerta a condizioni agevolate non solo di alloggi in affitto, ma anche di alloggi in proprietà.

Da tempo in Italia permane irrisolta una questione giovanile. L'assenza di misure efficaci ha lasciato sotto un cono d'ombra il divario generazionale che per effetto di un presente fatto di precarietà e di opportunità lavorative mal retribuite ritarda il raggiungimento di una maturità sociale ed economica da parte dei giovani rispetto alle generazioni che li hanno preceduti.

Una questione, questa, destinata ad avere ripercussioni sul mercato immobiliare non solo per le ridotte disponibilità economiche degli aspiranti proprietari più giovani e per il più difficoltoso accesso ai mutui ipotecari, ma anche perché i giovani stanno progressivamente diventando una componente minoritaria della popolazione.

Il fenomeno della denatalità oramai da decenni sta, infatti, modellando la struttura demografica della popolazione italiana, dove è maggiore la presenza di individui anziani, ma minore la spinta vitale delle componenti giovanili, su cui si fonda il futuro del Paese e tra i cui obiettivi prefissati di crescita personale e professionale si inserisce con ogni probabilità anche l'acquisto di una casa.

Se il desiderio di essere proprietario è ancora preponderante, cresce però anche una domanda per soluzioni abitative diverse dalla proprietà. Si registra in effetti una sostanziale apertura verso l'edilizia privata sociale, che è contraddistinta da una prevalenza di offerta di alloggi in locazione a canone calmierato.

E in un Paese come l'Italia, caratterizzato da un progressivo invecchiamento della popolazione, il favore dell'opinione pubblica cresce ancora di più se si proietta il *social housing* sui bisogni non solo abitativi delle fasce di età più anziane.

Il *senior housing*, in un contesto sociale sempre più frammentato e con nuclei familiari drasticamente ridimensionati, piace a circa l'80,0% degli italiani. Una soluzione abitativa che unisce esigenze di indipendenza, di socialità e di assistenza leggera.



1.1. Sintesi dei risultati della nostra ricerca

Inflazione, tassi di interesse crescenti, mutui più onerosi bloccano il mercato immobiliare. L'aumento dei prezzi e le politiche restrittive decise in questi ultimi mesi hanno influenzato l'atteggiamento di famiglie e operatori economici verso consumi, risparmio e investimenti. A ottobre 2023 l'"inflazione di fondo" era pari a +4,2% e il tasso medio praticato sui nuovi prestiti per l'acquisto di abitazioni si attestava al 4,21%, superiore di quasi due punti percentuali rispetto a dodici mesi prima, quando era 2,26%. La stretta dei tassi di interesse per contrastare le spinte inflazionistiche ha reso più onerosi e di difficile accesso i mutui a tasso fisso e variabile. Ed è proprio l'andamento del mercato immobiliare in Italia a svolgere la funzione di cartina al tornasole del clima avverso rispetto alle decisioni di acquisto e di investimento delle famiglie. Nel primo trimestre del 2023 le compravendite sono diminuite dell'8,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (-10,2% nelle città capoluogo), mentre nel secondo la diminuzione è stata dell'ordine di due cifre percentuali: -16,0% (17,2% nelle città capoluogo). Sul fronte dei prezzi si registra un incremento dell'1,0% nel primo trimestre, che scende sotto il punto percentuale nel secondo trimestre (+0,7%). Per il 2023 rispetto allo scorso anno si stima che ci sarà una riduzione del 13,8% delle compravendite di prime case e del 2,5% di quelle delle seconde case fra privati. Nel complesso, gli acquisti per i fabbricati abitativi si dovrebbero contrarre del 10,5%. Il numero dei mutui stipulati per l'acquisto di abitazioni dovrebbe flettersi del 23,8%.

La maggiore onerosità dei mutui nella quotidianità degli italiani. Il rialzo dei tassi di interesse è un impedimento per l'accesso all'acquisto della casa per circa il 60,0% (59,8%) degli italiani non ancora proprietari di un'abitazione. Più ampia è la platea degli aspiranti proprietari in difficoltà tra chi risiede nelle regioni del Nord-Ovest del Paese (65,3%) o tra chi appartiene alle classi di età più giovani (61,9% degli italiani con 18-34 anni e con 35-64 anni a fronte del 50,8% dei 65enni e oltre). I proprietari di abitazione per i quali la maggiore onerosità dei tassi ha reso più difficile il pagamento delle rate sono, invece, il 35,9%. Ancora una volta sono i più giovani in maggiore affanno (42,6% di 18-34enni contro il 39,5% dei 35-64enni e del 26,1% dei 65enni e oltre), mentre è tra i residenti delle regioni centrali (41,4%) e del



Sud e isole (37,2%) che si manifesta una maggiore difficoltà a onorare le rate, rispetto a chi vive nel Nord del Paese (32,2% in difficoltà nel Nord-Ovest e 33,4% nel Nord-Est).

L'inverno demografico cala sul mercato immobiliare. Il numero dei potenziali acquirenti di prime case, i giovani, si sta contraendo. La coorte dei 18-34enni che nel 2003 rappresentava il 23,0% della popolazione, venti anni dopo nel 2023 si è ridotta del 21,6%, sommando il 17,5% del totale degli italiani. E, secondo le previsioni dell'Istat, tra 20 anni sarà destinata a ridursi ulteriormente di oltre 10 punti percentuali (-10,8%). Tra il 2003 e il 2043, nell'arco di 40 anni in Italia ci saranno in definitiva circa 4 milioni di individui in meno che avrebbero dovuto accrescere le file di quella popolazione di giovani adulti su cui si regge gran parte del futuro del Paese, grazie ai loro progetti di vita, acquisto di una casa incluso. Gli indicatori economici e sociali segnalano una condizione giovanile problematica e difficoltosa. Nel 2022 il tasso di occupazione dei giovani di età compresa tra i 25 e i 34 anni era pari al 66,1%, superiore al tasso di occupazione totale (60,1%), ma in molti casi non si tratta di un'occupazione di qualità, stabile e funzionale alla realizzazione di progetti di lungo periodo come l'acquisto di una casa. Nel 2012 i 18-34enni che vivevano con almeno un genitore erano il 61,5%, nel 2022 sono saliti a quota 67,4%. L'acquisto della casa però resta un traguardo che la gran parte dei giovani intende ancora perseguire. Secondo la relazione della Banca d'Italia, nel 2022 il numero dei mutui è cresciuto esclusivamente per la classe di mutuatari con età inferiore a 35 anni, rappresentando il 38,6% delle nuove erogazioni (la quota massima dal 2007 quando era pari al 40,1%). Gli strumenti pubblici di supporto all'accesso alla proprietà della prima casa dei giovani restano una priorità.

La casa da fattore di agio a fattore di potenziale disagio. Tra il 2021 e il 2022, a fronte di un incremento generale dei prezzi dell'8,1%, la voce abitazione, acqua, elettricità, gas e altri combustibili si è incrementata del 35,0%. La stessa voce era cresciuta del 7,0% tra il 2020 e il 2021 rispetto a un incremento generale dell'1,9%, e addirittura diminuita del 3,3% tra il 2019 e il 2020 (indice generale dei prezzi di -0,2%). Sebbene nel 2023 ci sia stato un raffreddamento dei prezzi, quelli del comparto casa hanno riportato le variazioni più elevate nel primo trimestre 2023 (+24,7%) e nel secondo (+14,0%), variazioni di molto superiori all'inflazione media (+9,0% nel primo trimestre e +7,5% nel secondo trimestre 2023); è invece nel terzo trimestre dell'anno che si ritorna a un incremento dei costi della casa ad una cifra



(+4,2%, contro un'inflazione media del 5,5%), grazie soprattutto alla contrazione dei prezzi di energia elettrica, gas e altri combustibili, che è continuata in modo più intenso anche nel mese di ottobre (-38,9% rispetto a ottobre 2022). Evidenze di questa spirale di costi si ritrovano anche nella quotidianità degli italiani: oltre tre quarti dei quali (75,5%) dichiarano che le spese relative alla casa (condominio, bollette, tasse, ecc.) pesano molto sul proprio budget. Un collettivo che si amplia, sfiorando quota 80,0%, tra le famiglie che dispongono di un reddito annuo non superiore ai 30 mila euro o tra i residenti delle regioni centrali e meridionali del Paese.

Segnali di disagio abitativo. Tra le persone a rischio di povertà il 60,8% detiene la proprietà della casa. Non è il mutuo la causa prevalente alla base del rischio, giacché il pagamento del mutuo ricorre solo nell'8,0% dei casi, mentre è assente nel rimanente, maggioritario, 52,8%. La casa di proprietà rischia di trasformarsi da fattore di tutela del benessere personale in fattore critico della condizione economica. Oltre un quarto degli Italiani (25,1%) vive in condizioni di sovraffollamento abitativo a fronte di una media Ue27 di 16,8%. Tra le persone a rischio di povertà, la quota sale a 33,4%, anch'essa superiore alla media europea (28,3%). Tale condizione accomuna anche i proprietari italiani in misura più alta rispetto alla media europea. Vivono in condizioni di sovraffollamento il 28,6% di chi sta pagando un mutuo e il 18,0% di chi vanta il titolo di proprietà senza un mutuo (medie Ue 27: 8,3%, 16,6%, rispettivamente).

La classe energetica tra i requisiti per l'acquisto di una casa. Circa il 65,0% degli italiani (64,6%) include tra i requisiti fondamentali per un futuro acquisto di casa la classe energetica. La classe energetica è discriminante per l'acquisto in misura maggiore tra i più giovani (66,1% tra i 18-34enni), meno tra i più anziani (61,5% tra i 65enni e oltre), nelle regioni del Nord-Ovest (65,6%) e del Sud e isole (67,3%) piuttosto che nel resto d'Italia (60,9% al Nord-Est e 62,2% al Centro).

Gli italiani e la *Direttiva Casa Green*. La *Direttiva Casa Green* sembra aver fatto presa sull'opinione pubblica. Ne sono al corrente circa i due terzi degli italiani (73,3%), il 77,1% di chi vive al Nord-Ovest (a fronte del 68,9% di chi risiede al Sud e nelle Isole e oltre il 74,0% di chi risiede al Nord-Est e nelle regioni del Centro) e il 75,6% degli abitanti dei comuni con maggiore ampiezza demografica (da 100 mila a oltre 500 mila abitanti). Il grado di conoscenza è, infine, maggiore tra i proprietari (75,0%) rispetto a chi non lo



è (66,6%). Sotto il profilo socioculturale, sono gli uomini più delle donne a essere informati al riguardo (77,8% contro il 69,1%), i laureati (75,8%) di chi ha al più la licenza media (62,1%) e le famiglie più abbienti (85,7% con reddito oltre 50 mila euro contro 67,8% con reddito fino a 15 mila euro). Per oltre il 50,0% degli italiani (51,1%) la direttiva è un atto positivo, poiché prevede una serie di interventi necessari per ridurre l'inquinamento e per un ulteriore 40,1% per il risparmio energetico che ne conseguirà. Solo l'8,1% ritiene che dalla realizzazione degli interventi previsti si origini un incremento del valore delle abitazioni. Ad un tempo, oltre un quinto di italiani (22,0%) teme che la sua applicazione possa tradursi in un ulteriore aggravio dei già onerosi costi di gestione degli immobili, mentre il 16,3% dei proprietari prevede che gli interventi non siano economicamente sostenibili perché costosi. Il 10,7%, infine, è preoccupato per un eventuale crollo dei prezzi delle case, dove non saranno fatti gli ammodernamenti. Pressoché all'unanimità (90,2%) gli italiani concordano sulla necessità che gli interventi siano accompagnati da aiuti economici dello Stato ai proprietari nella forma di detrazioni, incentivi o eventuali altre misure di sostegno.

La casa nonostante tutto... Nonostante la casa sia divenuta in questi anni un bene sempre più difficile da acquisire e da gestire, la sua proprietà continua a essere una tappa fondamentale nel progetto di vita individuale e familiare degli italiani. Per l'83,2% di loro la proprietà di una abitazione è percepita come una condizione di sicurezza e stabilità (85,6% per chi è proprietario di casa) e per il 78,4% l'abitazione dove si vive esprime la propria identità e la propria personalità (81,0% per chi è proprietario di casa). La dimensione soggettiva prevale su quella oggettiva o, meglio, sulla considerazione della casa come investimento sempre sicuro, valutato tale dal 69,1% degli italiani. Un'opinione che è condivisa dal 72,1% di chi è già proprietario contro il 57,1% di chi non lo è. Il 50,0% di chi è proprietario dichiara, infine, l'intenzione di non vendere mai la propria casa, volendola tramandare in eredità ai propri figli o nipoti. In quanto bene conquistato, accudito per sé e per la famiglia, la casa deve pertanto rimanere all'interno dell'asse ereditario.

Social e senior housing: il punto di vista degli italiani. Al netto di circa un quinto della popolazione (18,8%) che si dichiara non interessata a soluzioni abitative di *social housing* in locazione (quota che scende al 14,0% tra i non proprietari contro il 20,0% dei proprietari), si riscontra al riguardo un discreto favore, sebbene la casa di proprietà resti tra le aspirazioni degli



italiani. Per il 24,6% di loro rappresenta una soluzione temporanea nell'attesa di poter acquistare una casa di proprietà, mentre dal 22,2% è considerato in primo luogo come un servizio abitativo, attraverso il quale poter reperire un alloggio temporaneo, per far fronte alle esigenze di mobilità per studio o lavoro. Per meno di un italiano su tre (28,1%) rappresenta, infine, un'alternativa all'acquisto di una casa di proprietà (35,2% dei non proprietari contro il 26,3% dei proprietari). Il *senior housing* come soluzione abitativa per la terza età incontra, invece, il favore di circa l'80,0% della popolazione (78,9%) e piace, in modo pressoché trasversale, superando le eventuali differenziazioni di ordine sociale, economico, demografico e territoriale. La trasversalità del consenso riflette la frammentazione della nostra società, conseguente alla rarefazione delle relazioni di comunità e al ridimensionamento dei nuclei familiari. Per il 76,1% è una soluzione che permette di affrontare la vecchiaia con più tranquillità e di vivere in un ambiente protetto, mentre il 20,7% del totale, vi intravede la possibilità di un accesso agevolato a servizi sanitari e/o socioassistenziali, esprimendo così una domanda più strutturata di protezione. Solo un minoritario 3,2% di italiani favorevoli al *senior housing* adduce come motivazione la pericolosità o inadeguatezza per una persona anziana della propria abitazione.



2. LE VARIABILI CHE FRENANO IL MERCATO DELLA CASA

2.1. Inflazione, tassi di interesse crescenti, mutui più onerosi

L'avvio dei processi inflattivi successivamente alla pandemia ha determinato l'arresto di una politica monetaria espansiva e orientata al sostegno delle attività economiche, quale è stata quella perseguita negli anni precedenti.

L'aumento dei prezzi e le politiche restrittive decise in questi ultimi mesi hanno sensibilmente influenzato l'atteggiamento di famiglie e operatori economici nei confronti di consumi, risparmio e investimenti.

Al riguardo è sufficiente ricordare che a ottobre 2023 l'"inflazione di fondo" – depurata dai prezzi di beni particolarmente volatili, come l'energia e i prodotti alimentari – era pari a +4,2%. Tale valore, pur inferiore rispetto al mese precedente quando era pari a +4,6%, segna a un tempo la lentezza del percorso verso un possibile rientro dei prezzi intorno ai valori precedenti la fase della crisi energetica e delle materie prime.

Escludendo i prezzi di beni essenziali, che le persone continuano ad acquistare anche se continuano a salire, l'inflazione di fondo offre un quadro più preciso dello stato dell'economia, perché include la varietà di beni e servizi anche non essenziali che consumiamo regolarmente, e se il valore di tale indicatore si mantiene elevato significa che tutto ciò che ci circonda sta diventando più costoso.

Ma ancora più evidenti sono gli effetti dell'aumento dei tassi di interesse sui comportamenti di spesa delle famiglie. A settembre 2023 il tasso medio praticato sui nuovi prestiti per l'acquisto di abitazioni è stato pari al 4,21% ovvero superiore di quasi due punti percentuali rispetto a dodici mesi prima, quando era pari a 2,26%.

Un incremento che si aggiunge alla generale maggiore onerosità del credito al consumo e dei prestiti per altri scopi (diversi dal consumo e dagli acquisti di immobili), i cui tassi di interesse nello stesso periodo si sono attestati, rispettivamente, a 8,82% (+1,55% rispetto ad agosto 2022) e a 6,12% (+2,75% rispetto ad agosto 2022) (**tab. 1**).



Tab. 1 - Tassi di interesse bancari sui prestiti alle famiglie: nuove operazioni. Settembre 2022 settembre 2023 (val. % e diff. ass.)

	Prestiti per l'acquisto di abitazioni	Credito al consumo	Prestiti per altri scopi
Settembre 2022	2,26	7,27	3,36
Settembre 2023	4,21	8,82	6,12
Diff. ass.	1,95	1,55	2,75

Fonte: elaborazione Censis su dati Banca d'Italia

La stretta dei tassi di interesse come rimedio per contrastare le spinte inflazionistiche ha reso più onerosi e di difficile accesso i mutui sia a tasso fisso sia a tasso variabile. E chi negli anni precedenti, caratterizzati da bassa inflazione, aveva acceso mutui a tasso variabile si trova ora a sostenere rate più pesanti, che incidono sui bilanci familiari già stressati dai rincari dei costi energetici e dalla perdita del potere di acquisto, complice la già citata inflazione.

Ed è proprio l'andamento del mercato immobiliare in Italia a svolgere la funzione di cartina al tornasole del clima avverso rispetto alle decisioni da parte delle famiglie di acquisto e di investimento.

Sulla base delle stime tendenziali sull'andamento del mercato immobiliare del Consiglio Nazionale del Notariato, per il 2023 rispetto allo scorso anno ci si aspetta una riduzione del 13,8% delle compravendite di prime case e del 2,5% delle compravendite delle seconde case fra privati. Nel complesso, le decisioni di acquisto per i fabbricati abitativi si dovrebbero contrarre del 10,5%. Sul fronte della domanda di mutui per l'acquisto di abitazioni il numero dei finanziamenti dovrebbe flettersi del 23,8%.

La pronunciata contrazione dei mutui è imputabile all'applicazione di tassi di interesse superiori a quelli del 2022. La maggiore flessione dei finanziamenti rispetto a quella registrata dalle compravendite è sintomatica di un maggior impiego di risorse personali piuttosto che di forme di finanziamento (**tab. 2**).



Tab. 2 - Il rallentamento del mercato immobiliare in Italia. Variazioni attese delle compravendite 2023/2022 (var. %)

Tipologia compravendite	var. % 2023/2022
Prima casa tra privati	-13,8
Seconda casa tra privati	-2,5
Totale fabbricati abitativi	-10,5
Mutui (n. finanziamenti per acquisto di abitazioni)	-23,8%

Fonte: elaborazione Censis su dati Consiglio Nazionale del Notariato

Esaminando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate si osserva che è a partire dal quarto trimestre del 2022 che l'andamento positivo calcolato rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente si interrompe, riportando una contrazione del mercato immobiliare pari a -2,1%.

Tale contrazione ha continuato ad espandersi marcatamente nei successivi mesi del 2023. Infatti, nel primo trimestre dell'anno corrente si è avuta una flessione delle compravendite dell'8,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (-10,2% nelle città capoluogo), mentre nel secondo si è raggiunta una diminuzione dell'ordine di due cifre percentuali: -16,0% (17,2% nelle città capoluogo). (**tab. 3**)

Sul fronte dei prezzi, è dal terzo trimestre 2022 che si osserva una sensibile riduzione delle variazioni positive rispetto agli stessi trimestri dell'anno precedente. Infatti, se nel primo e nel secondo trimestre del 2022 il totale dei prezzi delle abitazioni cresce, rispettivamente, del 4,5% e del 5,2%, nei successivi gli incrementi sono di minore entità, passando da +2,9% nel terzo trimestre a +2,7% nel quarto per ridursi a +1,0% nel primo trimestre del 2023 e scendere sotto la soglia del punto percentuale nel secondo trimestre (+0,7%).

Fino al primo trimestre 2023 è stato soprattutto l'incremento dei prezzi delle nuove abitazioni a fare da traino (+5,3%), mentre i prezzi delle abitazioni nel complesso sono sostanzialmente stabili (+0,3%).



Nel secondo trimestre, invece, si riduce sensibilmente la spinta dei prezzi delle nuove abitazioni (+0,5%), allineandosi con l'incremento registrato dai prezzi delle abitazioni esistenti.

L'aumento dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale calcolato su base annua, infine, passa da +6,9% nel primo trimestre a +1,2% nel secondo trimestre 2023 (**tab. 4**).

Tab. 3 - Compravendite (*) di abitazioni, 2012-2023 (v.a. e var. %)

	Totale	Capoluoghi	Non capoluoghi
V.a.			
2012	427.566	139.359	288.208
2013	389.448	130.078	259.370
2014	405.722	140.353	265.368
2015	435.931	151.199	284.732
2016	517.184	178.690	338.495
2017	543.188	186.691	356.496
2018	579.207	197.663	381.544
2019	604.168	204.875	399.293
2020	558.722	181.826	376.895
2021	749.377	234.330	515.047
2022	784.486	247.262	537.224
Var. % annua			
2012-2019	41,3	47,0	38,5
2019-2022	29,8	20,7	34,5
Var. % rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente			
I trim. 2022	11,9	11,0	12,4
II trim. 2022	8,6	10,5	7,7
III trim. 2022	1,6	2,1	1,4
IV trim. 2022	-2,1	-0,9	-2,6
I trim. 2023	-8,3	-10,2	-7,4
II trim. 2023	-16,0	-17,2	-15,4

(*) Transazioni normalizzate

Fonte: elaborazione Censis su dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare



Tab. 4 - Variazione dei prezzi delle abitazioni compravendute e del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, 2012-2023

	Totale prezzi delle abitazioni	Abitazioni nuove	Abitazioni esistenti	Costo di costruzione di un fabbricato residenziale
var. % annua				
2012-2019	-15,5	-3,8	-19,6	3,8
2019-2022	8,5	12,5	7,7	17,0
2019-2020	1,9	2,1	1,9	0,5
2020-2021	2,5	3,8	2,2	4,0
2021-2022	3,8	6,1	3,4	11,9
var. % rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente				
I trim. 2022	4,5	5,0	4,4	9,6
II trim. 2022	5,2	12,1	3,8	13,3
III trim. 2022	2,9	2,9	2,9	12,4
IV trim. 2022	2,7	4,5	2,3	12,3
I trim. 2023	1,0	5,3	0,3	6,9
II trim. 2023	0,7	0,5	0,8	1,2

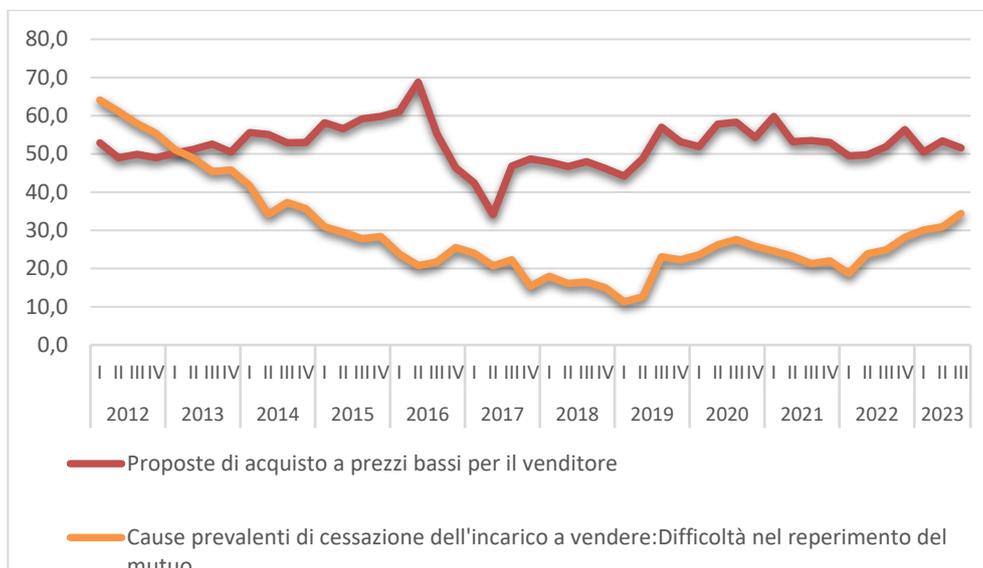
Fonte: elaborazione Censis su dati Istat

Dall'indagine congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia – condotta dalla Banca d'Italia, in collaborazione con Tecnoborsa e l'Agenzia delle Entrate (OMI), con frequenza trimestrale su un campione di agenti immobiliari su andamento di compravendite, quotazioni, canoni e contratti di locazione – emerge che è proprio il combinato disposto di difficoltà a reperire il mutuo e *mismatch* tra parte venditrice e parte acquirente a costituire un impedimento alle transazioni immobiliari.

Infatti, al terzo trimestre 2023 il 34,4% degli operatori (il valore più alto dalla fine del 2014) indica come causa prevalente di cessazione dell'incarico a vendere la difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti, mentre oltre la metà degli agenti segnala un valore delle offerte ricevute ritenuto troppo basso dal venditore oppure un prezzo richiesto giudicato troppo elevato dai compratori (51,6%) (**fig. 1**).



Fig. 1 - Mercato delle abitazioni: mutui-Giudizio degli agenti immobiliari, I trim. 2012-III trim. 2023 (*) (val. %)



(*) Stime ponderate con il numero di case vendute dichiarate dai rispondenti

Fonte: elaborazione Censis su dati Banca d'Italia, Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

Che la difficoltà ad accedere all'acquisto della casa per il rialzo dei tassi di interesse costituisca un impedimento ce lo conferma anche il 60,0% (59,8%) degli italiani non ancora proprietari di un'abitazione, che lo ha sperimentato sulla propria pelle.

Nel caso di coloro che risiedono nelle regioni del Nord-Ovest del Paese (65,3%) o che appartengono alle classi di età più giovani (61,9% degli italiani di età compresa tra 18-34 anni e 35-64 anni a fronte del 50,8% dei 65enni e oltre) la condivisione del disagio va oltre tale soglia.

La maggiore onerosità dei tassi sta rendendo sempre più difficile il pagamento delle rate al 35,9% di chi, invece, è già proprietario di abitazione.

Ancora una volta sono i più giovani a essere in misura maggiore in affanno (42,6% di 18-34enni in difficoltà a fronte del 39,5% dei 35-64enni e del 26,1% dei 65enni e oltre), mentre è tra i residenti delle regioni centrali (41,4%) e del Sud e isole (37,2%) che si manifesta una maggiore difficoltà a onorare le rate del mutuo, rispetto a chi vive nel Nord del Paese (32,2% in difficoltà nel Nord-Ovest e 33,4% nel Nord-Est) (tab. 5).



Tab. 5 - L'impatto del rialzo dei tassi di interesse sui mutui degli italiani (val.%)

<i>Il rialzo dei tassi di interesse quale effetto sta avendo per lei?</i>	Classe d'età			Totale
	18-34	35-64	65 e oltre	
Per chi non è ancora proprietario:				
Mi rende più difficile l'accesso all'acquisto della casa	61,9	61,9	50,8	59,8
Per chi è proprietario:				
Sta rendendo sempre più difficile pagare le rate del mutuo	42,6	39,5	26,1	35,9

Fonte: indagine Censis, 2023

2.2. L'inverno demografico cala sul mercato immobiliare

Ai fattori critici sopra illustrati, che affondano le loro radici anche e principalmente nello scenario internazionale, si aggiunge un'ulteriore criticità interna, conseguente alla struttura della popolazione italiana, dove per effetto di una denatalità di lungo periodo, la componente giovanile sta divenendo minoritaria.

I tassi di natalità si stanno contraendo in tutta Europa e ovunque nel continente il tema si sta imponendo come fondamentale per la crescita e la sostenibilità del welfare.

Noi italiani ne siamo un esempio più accentuato, più vistoso. Ma non certo l'unico. Nel 2021 il numero di bambini nati nell'Unione europea si è attestato a 1,53 per donna, ben al di sotto del 2,1 necessario per mantenere l'equilibrio demografico. Entro il 2050, il 29,0% della popolazione europea sarà over 65 con le prevedibili, serie ripercussioni sugli attuali sistemi di welfare, che necessitano, sin d'ora, di interventi che ne rafforzino la sostenibilità.

Anche sul mercato immobiliare si stanno riversando gli effetti del cosiddetto inverno demografico: il numero dei potenziali acquirenti di prime case, i giovani, si sta contraendo: in molti casi non solo per effetto della demografia,



ma anche per le condizioni di precarietà lavorativa in cui sono costretti a vivere.

Analizzando l'universo giovanile, emerge, infatti, che la coorte dei 18-34 che nel 2003 rappresentava il 23,0% della popolazione, venti anni dopo nel 2023 si è ridotta del 21,6%, sommando il 17,5% del totale degli italiani. E, secondo le previsioni dell'Istat, tra 20 anni sarà destinata a ridursi ulteriormente di oltre 10 punti percentuali (-10,8%).

Tra il 2003 e il 2043, nell'arco di 40 anni in Italia ci saranno in definitiva circa 4 milioni di individui in meno che avrebbero dovuto accrescere le file di quella componente giovanile di popolazione adulta su cui si regge gran parte del futuro del Paese, alimentato dalla loro spinta vitale e creativa e dai loro progetti di vita, tra i quali vi è anche l'acquisto di una casa. (**tab. 6**)

Lo squilibrio nel rapporto tra generazioni deve poi essere considerato anche alla luce degli indicatori economici e sociali, che esprimono una condizione particolarmente problematica e difficoltosa delle persone nelle fasi giovanili della loro vita. La questione generazionale in Italia è, infatti, da tempo particolarmente accentuata e critica.

A dimostrazione di ciò è sufficiente esaminare alcuni indicatori del mercato del lavoro. Se nel 2022 il tasso di occupazione dei giovani di età compresa tra i 25 e i 34 anni è stata pari al 66,1% e, quindi, superiore al tasso di occupazione della popolazione in età lavorativa attestatosi al 60,1%, è altresì vero che in molti casi non si tratta di un'occupazione di qualità, stabile e funzionale alla realizzazione di progetti di lungo periodo quali, appunto, l'acquisto di una casa (**tab. 7**).

Infatti, il 17,8% dei 25-34enni è impiegato a tempo parziale, una quota che sale al 28,8% nel caso delle femmine a fronte del 9,8% dei maschi. Ma tra gli occupati a tempo parziale è il part time involontario a ricorrere in misura maggiore proprio tra i 25-34enni (12,2% a fronte di un valore medio del 10,2%). Ad un tempo, questi stessi giovani, se lavoratori dipendenti, è più probabile che siano occupati a tempo determinato (28,3%, rispetto a un valore medio del 16,8%) (**tab. 8**).



Tab. 6 - Popolazione per classe di età, 2003-2043 (*) (v.a., val. % e var. %)

	V.a. 2023	Val. %			Var. %		Diff. ass.	
		2003	2023	2043	2003-2023	2023-2043	2003-2023	2023-2043
Fino a 17 anni	9.064.590	17,2	15,4	13,3	-7,7	-18,1	-754.200	-1.637.341
18-34 anni	10.293.593	23,0	17,5	16,4	-21,6	-10,8	-2.834.081	-1.109.352
35-64 anni	25.315.089	40,9	43,0	36,7	8,2	-18,8	1.929.075	-4.770.342
Oltre 64 anni	14.177.445	19,0	24,1	33,6	30,6	32,6	3.323.545	4.622.396
Totale	58.850.717	100,0	100,0	100,0	2,9	-4,9	1.664.339	-2.894.638

(*) Al 1° gennaio dell'anno; i valori al 2043 sono previsioni, scenario mediano

Fonte: elaborazione Censis su dati Istat

Tab. 7 - Tassi di occupazione per sesso ed età, 2012-2022

	Totale	Maschi	Femmine
<i>15-64 anni</i>			
2012	56,1	65,5	46,8
2022	60,1	69,2	51,1
<i>25-34 anni</i>			
2012	63,3	71,7	55,0
2022	66,1	74,9	57,0

Fonte: elaborazione Censis su dati Istat

Tab. 8 - Caratteristiche dell'occupazione per sesso ed età, 2022

	Totale	Maschi	Femmine
Occupati part-time (% sul totale occupati)			
Totale	18,2	8,3	31,8
25-34 anni	17,8	9,8	28,8
Occupati in part time involontario (% sul totale occupati part time)			
Totale	10,2	5,6	16,5
25-34 anni	12,2	7,9	18,2
Occupati a tempo determinato (% sul totale occupati dipendenti)			
Totale	16,8	15,7	18,1
25-34 anni	28,3	25,4	32,0

Fonte: elaborazione Censis su dati Istat

Non è un caso allora che i giovani adulti che vivono ancora in famiglia siano in aumento. Nel 2012 i 18-34enni che vivevano con almeno un genitore erano il 61,5%, dieci anni dopo nel 2022 sono saliti a quota 67,4%, riportando un aumento di quasi 6 punti percentuali. Con specifico riferimento alla classe di età compresa tra 30-34 anni, la quota corrispondente è pari al 34,1%, mentre un decennio prima erano sotto la soglia del 30,0% (29,7%) (**tab. 9**).

L'acquisto della casa però resta un traguardo che la gran parte dei giovani intende ancora perseguire.

Secondo la relazione della Banca d'Italia, nel 2022 il numero dei mutui è cresciuto esclusivamente per la classe di mutuatari in cui l'intestatario principale del contratto aveva un'età inferiore a 35 anni, arrivando a rappresentare il 38,6% delle nuove erogazioni (la quota massima dal 2007 quando era stata superata quota 40,1%).

Ciò è potuto accadere perché i debitori più giovani hanno continuato a beneficiare della garanzia pubblica per l'acquisto della prima casa a valere sul Fondo di Garanzia Mutui Prima Casa per richiedenti di età inferiore a 36 anni, a cui si aggiungono l'azzeramento delle imposte sulla compravendita e la detrazione Iva per l'acquisto dal costruttore.

Gli strumenti pubblici di supporto all'accesso alla proprietà della prima casa dei giovani restano pertanto una priorità e le agevolazioni concesse con questa misura, per quanto si siano rilevate utili, restano insufficienti e non immuni da criticità tecniche.

Per l'immediato futuro, con il varo della legge di bilancio 2024, è prevista un'integrazione di 282 milioni di euro allo stanziamento dei mutui prima casa under 36, accesi da giovani che oltre a rispettare la condizione anagrafica dovranno possedere un Isee non superiore a 40.000 euro annui. Non sono stati, invece, rinnovati gli sconti sulle imposte per l'acquisto.

Oltre a questo intervento, però, non se ne intravedono all'orizzonte altri di più robusta portata con cui affrontare le criticità legate alla condizione abitativa, a causa soprattutto dei vincoli di bilancio che impediscono di impegnare le risorse finanziarie necessarie.

A riprova di quanto affermato, è la mancata attuazione di norme che, invece, potrebbero dare un utile contributo al riguardo.



È il caso della legge delega n. 32/2022 per il sostegno e la valorizzazione della famiglia (*Family Act*), al cui interno sono contenute misure che, in assenza dei rispettivi decreti attuativi, non sono ancora operative, quali:

- ❖ agevolazioni fiscali per la locazione o l'acquisto della prima casa a giovani coppie composte da soggetti aventi ambedue età non superiore a trentacinque anni alla data di presentazione della domanda, ovvero delle famiglie composte da un solo genitore di età non superiore a trentacinque anni;
- ❖ ulteriori misure per agevolare l'affitto o l'acquisto della prima casa da parte dei figli maggiorenni che si propongono di diventare autonomi dalle famiglie di origine.



Tab. 9 - Giovani di 18-34 anni, celibi e nubili, che vivono in famiglia con almeno un genitore, 2012-2022 (v.a. e val. %)

	Totale	Per condizione professionale (val. %)					Totale
		Occupati	In cerca di occupazione	Casalinghe	Studenti	In altra condizione	
Giovani 18-34 anni (v.a. in migliaia), 2022	6.978	2.727	1.541	48	2.575	87	6.978
Val. % 2022							
18-19 anni	98,1	8,1	15	0,3	76,3	0,2	100,0
20-24 anni	92,1	27,6	23	0,7	47,5	1,2	100,0
25-29 anni	66,6	57,7	24,6	0,9	15,7	1,1	100,0
30-34 anni	34,1	66,6	22,8	0,8	7,0	2,8	100,0
Totale 18-34 anni	67,4	39,1	22,1	0,7	36,9	1,3	100,0
Val. % 2012							
Totale 18-34 anni	61,5	37,0	25,1	0,7	35,5	1,7	100,0
30-34 anni	29,7	66,1	24,5	0,8	7,1	1,6	100,0

Fonte: elaborazione Censis su dati Istat

3. LA CASA UN RIFUGIO GRAVATO DA TROPPI ONERI

3.1. La casa da fattore di agio a fattore di potenziale disagio

La casa per gli italiani, popolo di proprietari immobiliari, è da sempre stata una fonte di tranquillità e un rifugio. In questi ultimi anni sembra avere perduto questa sua funzione rassicurante per una serie di concause che ne rendono più difficile l'accesso e più gravosa la gestione.

Se è vero che circa tre quarti (74,3%) degli italiani sono proprietari della loro abitazione, a fronte del rimanente quarto (25,7%) che possiede l'immobile dove vive in qualità di inquilino, è altrettanto evidente che tra le persone a rischio di povertà il 60,8% detiene la proprietà della casa.

Non è il mutuo la causa prevalente alla base del rischio, giacché il pagamento del mutuo ricorre solo nell'8,0% dei casi, mentre è assente nel rimanente, maggioritario, 52,8% (tab. 10).

Tab. 10 - Persone per godimento dell'abitazione di residenza, 2022 (val. %)

	Totale	Persone a rischio di povertà (*)
Proprietari	74,3	60,8
<i>Con mutuo</i>	14,6	8,0
<i>Senza mutuo</i>	59,6	52,8
Inquilini	25,7	39,2
<i>Affitto a prezzo di mercato</i>	16,7	24,8
<i>Affitto a prezzo ridotto o ad uso gratuito</i>	9,1	14,4
Totale	100,0	100,0

(*) Con un reddito equivalente inferiore del 60% del reddito mediano

Fonte: elaborazione Censis su dati Eurostat



I dati nella loro consequenzialità ci indicano due possibili condizioni, entrambe vere. Se la casa di proprietà rappresenta senza dubbio un fattore di tutela del benessere personale, può altresì trasformarsi in una concausa del deterioramento della condizione economica, qualora gli oneri di gestione si facciano più gravosi, come sta appunto accadendo nell'attuale scenario.

Se si considera l'andamento dei prezzi al consumo tra il 2021 e il 2022, a fronte di un incremento generale dell'8,1%, la voce "abitazione, acqua, elettricità, gas e altri combustibili" si è incrementata del 35,0%. La stessa voce era cresciuta del 7,0% tra il 2020 e il 2021 a fronte di un incremento generale dei prezzi dell'1,9%, e addirittura diminuita del 3,3% tra il 2019 e il 2020 (indice generale dei prezzi di -0,2%) (**tab. 11**).

Per quanto nel corso del 2023 si assista a un progressivo raffreddamento dei prezzi, quelli del comparto casa hanno continuato a riportare le variazioni più elevate nel primo trimestre 2023 (+24,7%) e nel secondo (+14,0%), variazioni di molto superiori a quelle riportate dall'inflazione media (+9,0% nel primo trimestre e +7,5% nel secondo trimestre 2023); è, invece nel terzo trimestre dell'anno in corso che si ritorna a un incremento dei costi della casa ad una cifra (+4,2%, contro un'inflazione media del 5,5%).

Il minor incremento dei costi della casa avutosi nel terzo trimestre è imputabile principalmente alla contrazione dei prezzi di energia elettrica, gas e altri combustibili. Questi costi che hanno esercitato anche nel corso del 2023 la principale trazione inflattiva (41,1% nel primo trimestre e +14,6% nel secondo) si sono ridotti del 7,1%, a fronte di un aumento del 2,7% degli affitti reali per abitazione, del 3,0% di riparazione e manutenzione della casa e di acqua e servizi vari per l'abitazione (**tab. 12**).

I dati relativi ai prezzi di ottobre 2023, confrontati con il mese dell'anno precedente, indicano tuttavia un'inversione di rotta che dovrebbe estendersi anche ai mesi successivi, giacché i costi relativi ad abitazione, acqua, elettricità, gas e altri combustibili registrano una variazione negativa del 17,5%, indotta da una contrazione dei prezzi di energia elettrica gas e altri combustibili del 38,9%, unica voce di costo della divisione di spesa analizzata con segno meno.

Evidenze di questa spirale di costi si ritrovano anche nella quotidianità degli italiani, oltre tre quarti dei quali (75,5%) dichiarano che le spese relative alla casa (condominio, bollette, tasse, ecc.) pesano molto sul proprio budget. Una platea che si amplia, sfiorando quota 80,0%, tra le famiglie che



dispongono di un reddito annuo non superiore ai 30 mila euro o tra i residenti che risiedono nelle regioni centrali e meridionali del Paese.

La casa, dunque, è un attrattore di costi che assorbe risorse, un bene indispensabile per lo svolgimento della propria esistenza ma che può anche condizionarla, limitarla, se non addirittura peggiorarla in assenza di un freno alla spirale dei costi che ruotano attorno ad essa, in un Paese dove la popolazione esprime un persistente trasversale malessere abitativo, in assenza da anni di reali politiche di settore.



Tab. 11 - Variazione dei prezzi al consumo (Nic) per tipologia di spesa, 2016-2023

	Indice generale	Prodotti alimentari e bevande analcoliche	Bevande alcoliche e tabacchi	Abbigliamento e calzature	Abitazione, acqua, elettricità, gas e altri combustibili	Mobili, articoli e servizi per la casa	Servizi sanitari e spese per la salute	Trasporti	Comunicazioni	Ricreazione, spettacoli e cultura	Istruzione	Servizi ricettivi e di ristorazione	Altri beni e servizi
Var. % annua													
2016-2019	3,0	3,9	5,8	0,8	5,7	0,2	0,6	7,1	-12,5	0,6	-16,4	4,1	4,8
2019-2022	10,0	11,3	3,6	3,1	39,7	6,9	2,5	12,5	-10,2	1,7	-3,0	8,7	4,9
2019-2020	-0,2	1,4	2,0	0,7	-3,3	0,7	0,7	-2,3	-4,9	-0,2	0,0	0,5	1,7
2020-2021	1,9	0,6	0,4	0,5	7,0	0,9	1,0	4,9	-2,5	0,4	-3,0	1,8	1,0
2021-2022	8,1	9,1	1,3	1,9	35,0	5,2	0,8	9,7	-3,1	1,5	0,0	6,3	2,0
Var. % rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente													
I trim. 2023	9,0	12,9	3,5	3,2	24,7	8,2	1,6	5,5	0,8	3,5	0,9	7,8	4,0
II trim. 2023	7,5	11,6	4,2	3,4	14,0	7,0	1,6	2,7	0,4	4,9	1,0	7,9	4,4
III trim. 2023	5,5	9,7	3,4	3,2	4,2	5,5	1,7	2,3	0,6	4,0	1,0	7,1	4,1

Fonte: elaborazione Censis su dati Istat

Tab. 12 - Variazione dei prezzi al consumo (Nic) per abitazione, acqua, elettricità, gas e altri combustibili, 2016-2023

	Abitazione, acqua, elettricità, gas e altri combustibili	Affitti reali per abitazione	Riparazione e manutenzione della casa	Fornitura acqua e servizi vari connessi all'abitazione	Energia elettrica, gas e altri combustibili
Var. % annua					
2016-2019	5,7	0,9	1,9	4,0	9,8
2019-2022	39,7	1,4	5,0	3,7	97,2
2019-2020	-3,3	0,2	0,8	0,5	-8,4
2020-2021	7,0	0,1	1,2	1,7	16,2
2021-2022	35,0	1,1	3,0	1,5	85,3
Var. % rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente					
I trim. 2023	24,7	2,1	4,0	2,4	41,1
II trim. 2023	14,0	2,3	2,7	2,5	14,6
III trim. 2023	4,2	2,7	3,0	3,0	-7,1

Fonte: elaborazione Censis su dati Istat

Un indicatore di tale malessere può essere considerata la quota di popolazione che vive in condizioni di sovraffollamento. Oltre un quarto degli Italiani (25,1%) vive in condizioni di sovraffollamento abitativo a fronte di una media Ue27 di 16,8% e di quote di gran lunga inferiori a quelle che si registrano in Germania (11,0%), Francia (9,2%) e Spagna (6,6%).

Tra le persone a rischio di povertà, la corrispondente quota sale a 33,4%, anch'essa superiore alla media europea (28,3%) e ai valori di Germania (24,2%), Francia (23,6%) e Spagna (12,7%).

Ma è analizzando il dato rispetto al titolo di godimento dell'abitazione che si osserva come tale condizione accomuni anche i proprietari italiani in misura più alta rispetto alla media europea. Infatti, se è normale aspettarsi che il sovraffollamento abitativo ricorra in maggiore misura tra gli affittuari (42,5% affittuari a prezzo di mercato 34,1% a prezzo ridotto/uso gratuito), tra i proprietari questa stessa condizione è condivisa dal 28,6% di chi sta pagando un mutuo e dal 18,0% di chi vanta il titolo di proprietà senza un mutuo (medie Ue 27: 8,3%, 16,6% rispettivamente) (**tab.13**).



Tab.13 - Persone che vivono in condizioni di sovraffollamento abitativo, 2022 (val. %)

	Persone che vivono in condizioni di sovraffollamento abitativo					
	Totale	Persone a rischio di povertà (*)	Titolo di godimento dell'abitazione			
			Proprietà con mutuo	Proprietà senza mutuo	Affitto a prezzo di mercato	Affitto a prezzo ridotto o ad uso gratuito
Belgio	6,2	20,5	3,3	1,2	17,2	12,9
Bulgaria	36,2	43,5	36,1	33,1	65,1	51,6
Cechia	15,1	29,3	11,6	10,6	34,0	18,7
Danimarca	9,8	24,7	4,3	2,6	18,3	-
Germania	11,0	24,2	3,6	2,4	17,8	20,2
Estonia	15,7	21,4	11,5	13,9	33,2	25,3
Irlanda	4,3	8,4	0,8	2,7	12,3	9,1
Grecia	28,0	42,2	30,3	25,2	34,6	30,4
Spagna	6,6	12,7	5,5	4,0	14,9	9,8
Francia	9,2	23,6	3,7	1,8	18,0	22,3
Croazia	32,7	31,5	41,8	30,4	69,1	44,8
Italia	25,1	33,4	28,6	18,0	42,5	34,1
Cipro	2,2	5,5	1,2	1,4	5,9	2,3
Lettonia	41,7	45,8	37,2	37,8	65,2	58,3
Lituania	24,6	26,7	23,8	23,1	50,2	32,9
Lussemburgo	5,7	14,5	1,9	3,7	15,7	10,8
Ungheria	17,0	23,8	15,6	15,1	33,8	33,4
Malta	2,8	3,9	1,5	2,4	6,7	5,4
Paesi Bassi	2,9	8,6	1,0	1,3	1,9	8,0
Austria	15,7	38,5	8,0	3,6	28,3	23,1
Polonia	35,8	45,7	26,6	32,5	61,5	65,6
Portogallo	9,4	20,5	8,8	5,6	19,8	14,9
Romania	40,5	51,3	35,6	39,8	55,1	52,5
Slovenia	11,0	18,9	8,5	6,9	39,9	16,7
Slovacchia	31,8	57,9	30,7	29,3	62,2	58,2
Finlandia	8,4	22,6	2,3	2,1	23,5	21,6
Svezia	17,0	39,0	6,0	6,1	36,6	17,9
Ue 27	16,8	28,3	8,3	16,6	23,4	25,1

(*) Con un reddito equivalente inferiore del 60% del reddito mediano

Fonte: elaborazione Censis su dati Eurostat



3.2. Il percorso tortuoso della *Direttiva Case green*

Lo scorso marzo il Parlamento europeo ha approvato la proposta di revisione della Commissione Europea della direttiva sulla prestazione energetica degli edifici (*Energy Performance of Buildings Directive – EPBD o Direttiva Case Green*). Tale direttiva è finalizzata ad aumentare il tasso di ristrutturazioni e a ridurre consumo energetico ed emissioni nel settore dell'edilizia.

Nell'Unione europea gli edifici sono responsabili del 40,0% del consumo energetico e del 36,0% delle emissioni dirette e indirette di gas a effetto serra legate all'energia e il testo normativo si inserisce nel pacchetto "Fit for 55%", con il quale si intende ridurre del 55,0% entro il 2030 le emissioni nocive rispetto ai livelli del 1990.

Il testo inizialmente approvato dal Parlamento europeo prevedeva per edifici residenziali e unità immobiliari il raggiungimento al 1° gennaio 2030 di almeno la classe energetica E ed entro il 2033 di almeno la classe energetica D.

Questo stesso testo è stato a sua volta oggetto di ulteriore revisione nel corso del trilogico (il negoziato fra Parlamento, Consiglio e Commissione Ue) del 12 ottobre 2023, che ha rimandato la definizione dei contenuti della direttiva a una prossima riunione da tenersi nel mese di dicembre 2023 e che ha informato il negoziato a criteri di maggiore flessibilità, come richiesto dagli Stati Membri.

Il testo originale approvato dal Parlamento aveva, infatti, sollevato molte polemiche. Se l'obiettivo era quello di aiutare i Paesi membri a far sì che gli immobili fossero più comodi, meno dispendiosi, con una notevole riduzione dell'uso di fonti fossili nelle nostre case, allo stesso tempo da più parti si è obiettato il rischio di una sostanziale impraticabilità delle azioni da realizzare, in particolare in Italia, dove una minima parte delle abitazioni è stata costruita nell'ultimo ventennio e dove non sono pochi i nuclei familiari a trovarsi in condizione di povertà energetica, impiegando, cioè, per l'accesso ai servizi energetici risorse superiori a quanto ritenuto socialmente accettabile o addirittura non in grado di sostenere l'acquisto di un paniere di beni e servizi energetici essenziali.



Si tratta, in altri termini, di famiglie che necessiterebbero di un supporto primario per implementare nelle loro abitazioni quell'efficiamento energetico da cui avrebbero un vantaggio economico diretto.

Secondo le ultime analisi della Banca d'Italia, nella media 2017-2021 l'incidenza delle famiglie in povertà energetica è pari all'8,5%, (oltre 2 milioni in valore assoluto soprattutto concentrate nelle regioni meridionali e insulari). Tra queste quelle proprietarie delle proprie abitazioni sono oltre un milione (5,7% del totale delle famiglie proprietarie di casa).

Un obiettivo tanto ambizioso da rischiare di essere irraggiungibile, senza la predisposizione di adeguati meccanismi di finanziamento a livello europeo.

Allo stato dei fatti il focus del ragionamento, che resta ancora aperto in vista di un possibile accordo entro la fine del 2023, sembra essersi spostato dalle valutazioni sui singoli edifici al patrimonio edilizio nel complesso.

Saranno i singoli Stati membri a dover elaborare un piano entro il 2050 (con scadenze intermedie al 2030 e 2035), fissando i target di riduzione dei consumi di energia, secondo traiettorie differenti in base alle proprie esigenze e peculiarità, fermo restando il target di emissioni zero per il 2050.

In altre parole, si riconosce maggiore libertà al proprietario privato cittadino e si attribuiscono maggiori responsabilità agli Stati europei, che dovranno fissare gli obiettivi intermedi per il raggiungimento di una certa percentuale di efficienza energetica globale.

Nonostante l'evoluzione dei negoziati interistituzionali sembri orientata a ridurre il carico di "responsabilità ambientale" che grava sui singoli proprietari (non più obbligati a effettuare interventi sugli immobili) è però quanto mai opportuno indagare come gli italiani, notoriamente popolo di proprietari immobiliari, si pongano rispetto alla questione dell'efficiamento energetico delle loro abitazioni.

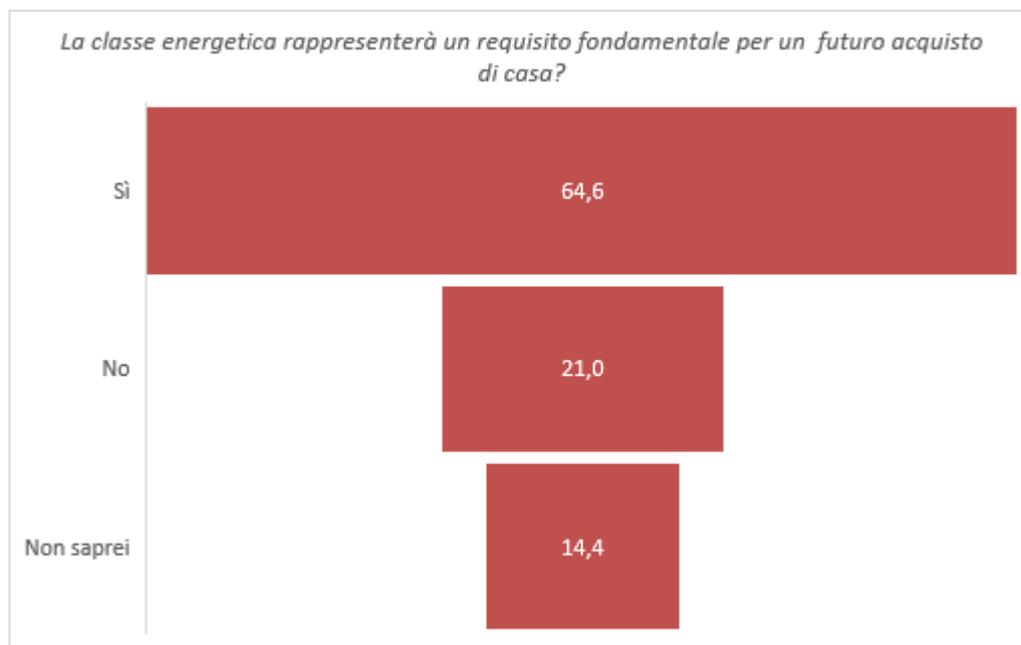


3.3. Per una casa meno inquinante e meno costosa

La classe energetica è ormai stata acquisita come uno dei requisiti alla base delle scelte immobiliari di gran parte dei futuri acquirenti.

Sono i dati a dircelo. Circa il 65,0% degli italiani (64,6%) dichiara, infatti, di includere la classe energetica tra i requisiti fondamentali per un suo eventuale, futuro acquisto di casa (fig. 2).

Fig. 2 - Opinioni su classe energetica come requisito fondamentale per il futuro acquisto di una casa (val.%)



Fonte: indagine Censis, 2023

La classe energetica è discriminante per l'acquisto in misura maggiore tra i più giovani (66,1% tra i18-34enni) meno tra i più anziani (61,5% tra 65enni e



oltre), nelle regioni del Nord-Ovest (65,6%) e del Sud e isole (67,3%) piuttosto che nel resto d'Italia (60,9% al Nord-Est e 62,2% al Centro).

È lecito supporre del resto che la tanto dibattuta *Direttiva Casa Green*, di cui abbiamo sinteticamente tratteggiato il percorso evolutivo nel paragrafo precedente, abbia fatto presa sull'opinione pubblica.

Ne sono, infatti, al corrente circa i due terzi degli italiani (73,3%), il 77,1% di chi vive al Nord-Ovest (a fronte del 68,9% di chi risiedono al Sud e nelle Isole e di oltre il 74,0% di chi risiede al Nord-Est e nelle regioni del Centro) e il 75,6% degli abitanti dei comuni con maggiore ampiezza demografica (da 100 mila a oltre 500 mila abitanti) (**tab. 14**). Il grado di conoscenza, infine, è maggiore tra i proprietari (75,0%) rispetto a chi non lo è (66,6%).

Tab.14 - Conoscenza della Direttiva comunitaria *Casa Green*, per ripartizione geografica (val.%)

	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud e isole	Totale
Sì	77,1	74,9	74,2	68,9	73,3
No	22,9	25,1	25,8	31,1	26,7
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis, 2023

Sotto il profilo socioculturale, sono gli uomini più delle donne a essere informati al riguardo (77,8% contro il 69,1%), i laureati (75,8%) di chi ha al più la licenza media (62,1%) e le famiglie più abbienti (85,7% con reddito oltre 50 mila euro contro 67,8% con reddito fino a 15 mila euro).

La considerazione che l'opinione pubblica ha di questa direttiva è senza dubbio positiva e risulta essere coerente con la crescente sensibilità ambientale che si sta diffondendo nel Paese e con la consapevolezza della limitatezza delle risorse naturali, a fronte, tra l'altro, di uno scenario dove è l'approvvigionamento critico delle stesse risorse a imporre l'adozione di scelte e comportamenti sostenibili sia per gli individui sia per il Paese nel complesso.



Per oltre il 50,0% degli italiani (51,1%) la direttiva è dunque un atto positivo, in quanto prevede una serie di interventi necessari per ridurre l'inquinamento e lo è parimenti per un ulteriore 40,1%, in virtù del risparmio energetico che conseguirà dalle azioni previste.

L'accezione positiva varia in funzione di età e livello di istruzione:

- ❖ sia che si consideri l'impatto della direttiva sulla riduzione dell'inquinamento, apprezzato dal 59,8% dei 18-34enni (contro il 43,8% dei 35-64enni e il 57,6% dei 65enni e oltre) e dal 55,9% dei laureati (contro il 48,5% di chi ha al più la licenza media e il 48,0% dei diplomati);
- ❖ sia che si prenda in esame l'impatto sul risparmio energetico, accolto con favore dal 50,2% dei 18-34enni (contro il 36,2% dei 35-64enni e il 39,8% degli oltre 65enni) e dal 43,1% dei laureati (contro il 35,9% di chi ha al più la licenza media e il 38,8% di chi è diplomato).

Sebbene le disposizioni della direttiva si realizzino attraverso interventi sugli immobili, nella percezione degli italiani la sua portata travalica gli stessi immobili per propagarsi su chi ci vive e sull'ambiente circostante. Prova ne è la ridotta parte di italiani, l'8,1%, che ritiene che dalla realizzazione degli interventi previsti possa originarsi un incremento del valore degli immobili e, quindi, della propria abitazione.

Non mancano comunque perplessità e timori. Nonostante l'assenso prevalga sul diniego, oltre un quinto di italiani (22,0%) teme che la direttiva con il suo articolato di disposizioni normative possa tradursi in un ulteriore aggravio dei già onerosi costi di gestione degli immobili, mentre il 16,3% dei proprietari prevede che gli interventi da apportare siano costosi e, quindi, non economicamente sostenibili.

Solo il 10,7% dell'opinione pubblica manifesta, infine, la preoccupazione che crollino i prezzi delle case, dove non vengono fatti gli interventi previsti dalla direttiva. Un allarme, questo, che si è del resto dimensionato alla luce dell'evoluzione impressa ai negoziati in corso, cui abbiamo fatto cenno sopra (**tab. 15**).

Se gli interventi di efficientamento energetico è opportuno che siano fatti per il bene di tutti e del Paese nel complesso è però necessario che questi avvengano con il sostegno pubblico.



Su questo punto gli italiani convergono all'unanimità. Il 90,2% concorda, infatti, sulla necessità che gli interventi in questione siano accompagnati da aiuti economici dello Stato ai proprietari nella forma di detrazioni, incentivi o eventuali altre misure di sostegno.

Questa posizione è del resto coerente con la percezione che la popolazione ha della portata della direttiva europea in questione, i cui effetti, abbiamo visto, trascendono nell'opinione dei più i singoli immobili per propagarsi sul sistema Paese.

Se dunque l'efficientamento energetico degli immobili deve realizzarsi attraverso i singoli proprietari immobiliari, è quantomai opportuno che si riconosca la componente pubblica di scelte individuali da cui possono originarsi benefici per la comunità intera.

Dal miglioramento delle prestazioni energetiche di impianti ed edifici può, infatti, dipendere la qualità del nostro abitare e, in un'ottica più ampia di responsabilità sociale, il benessere collettivo, derivante dal vivere in un Paese più sostenibile sotto il profilo ambientale.

Tab. 15 - Opinioni sugli interventi previsti dalla Direttiva comunitaria *Casa Green* (val%)

	%
Sono interventi che consentono di risparmiare	40,1
Sono interventi necessari per ridurre l'inquinamento	51,1
Positiva, sono interventi che fanno accrescere il valore degli immobili	8,1
Sono interventi costosi che non mi posso permettere (<i>proprietari</i>)	16,3
Sono un ulteriore aggravio sui già onerosi costi di gestione degli immobili	22,0
Si rischia di far crollare il prezzo delle case dove non vengono fatti questi interventi	10,7

Il totale non è uguale a 100 perché erano possibili più risposte

Fonte: indagine Censis, 2023



3.4. La casa biofilica come leva di risparmio energetico

Se le città nel futuro saranno le aree a più alta densità abitativa, occorrerà migliorare proprio il benessere collettivo nell'ambiente antropico, accrescendo la qualità della vita nelle nostre abitazioni, negli ambienti *indoor*, dove l'essere umano spende gran parte del suo tempo.

Una delle nuove frontiere dell'edilizia *green* è rappresentata dalla *progettazione biofilica* – in inglese *biophilic design* – che ha come sua finalità quella di indagare il rapporto uomo-natura e di mettere in correlazione il processo creativo-produttivo con il legame innato che ogni individuo, nonostante viva in un contesto artefatto come quello urbano, ha con la natura.

Un approccio che coinvolge diversi campi progettuali, in primo luogo architettura e disegno industriale.

Se l'obiettivo primario dell'architettura biofilica è suscitare in chi la vive le medesime sensazioni positive che si hanno in natura, recentemente però ha preso corpo una concezione più strategica della disciplina, che ha l'obiettivo di porre le condizioni per una sostenibilità rigenerativa degli immobili, quale possibile risposta all'attuale crisi ambientale.

L'impiego di tecniche di progettazione biofilica può, quindi, offrire soluzioni vantaggiose che contribuiscono, da un lato, alla sostenibilità sociale e ambientale e, dall'altro, a quella economica, grazie al risparmio economico derivante dal ridotto consumo energetico.

Un risparmio energetico che si può ottenere dotando le abitazioni di ventilazione e illuminazione naturale e grazie all'introduzione di elementi di design biofilico, che rendono la casa per le persone che ci vivono un ambiente stimolante, dove si adottano pratiche sostenibili con riduzione di sprechi e consumo energetico e dove, qualora si pratici l'*home-working*, produttività e performance lavorative possono incrementarsi.



3.5. La casa nonostante tutto...

Nonostante la casa sia divenuta in questi anni un bene sempre più difficile da acquisire e da gestire, a causa della concatenazione di fatti ed eventi in precedenza illustrati, che si sono succeduti nel tempo e che si sono abbattuti sulla proprietà immobiliare; nonostante l'attuale congiuntura continui a non essere favorevole per chi vorrebbe divenire proprietario o per chi proprietario lo è già; nonostante lo scenario avverso alla proprietà immobiliare, è certo che la casa continua a esercitare la sua fascinazione nell'immaginario degli italiani.

La proprietà della casa rimane una tappa fondamentale nel progetto di vita individuale e familiare; segna il raggiungimento di una stabilizzazione della propria condizione; è un luogo dove è possibile affrontare con più sicurezza le sfide che la vita presenta nel corso del tempo a ognuno di noi.

La casa di proprietà in quanto ricovero e luogo di affermazione della propria individualità, prima ancora che investimento sicuro.

Infatti, per l'83,2% degli italiani la proprietà di una abitazione è percepita come una condizione di sicurezza e stabilità (85,6% per chi è proprietario di casa) e per il 78,4% di loro l'abitazione dove vivono esprime la propria identità e la propria personalità (81,0% per chi è proprietario di casa). Si confermano così delle evidenze che già erano emerse in modo esplicito nel precedente rapporto.

Si tratta di percentuali destinate a crescere in entrambi i casi con l'età, giacché associa alla proprietà dell'abitazione la condizione di sicurezza e stabilità circa il 90,0% dei 65enni e oltre (89,3%), a fronte del 76,9% dei 18-34enni, mentre l'87,0% di loro considera la propria casa espressione dell'identità e della personalità individuale, contro il 66,2% dei 18-34enni.

Emerge dunque con evidenza come gli italiani abbiano continuato nel tempo a capitalizzare risorse sulla casa, facendone un porto sicuro per l'età più adulta, dove raccogliere i tratti della propria soggettività.

Ed è proprio la dimensione soggettiva a prevalere su quella obiettiva o, meglio, sulla considerazione della casa come investimento sempre sicuro, valutato tale dal 69,1% degli italiani, un'opinione che è condivisa dal 72,1% di chi è già proprietario contro il 57,1% di chi non lo è.



In questo caso non è solo l'età che discrimina sulla distribuzione dell'accordo rispetto al giudizio in questione. Infatti, non sono solo i più anziani a giudicare maggiormente la casa come investimento sempre sicuro (79,8% tra i 65enni e oltre), ma anche chi risiede nei comuni più piccoli (75,6% tra chi risiede in comuni fino a 10 mila abitanti), chi abita al Sud e nelle isole (72,5%) e chi, infine, ha un più basso livello di scolarizzazione (79,0% tra chi ha al più la licenza media).

La casa, infine, un bene conquistato, accudito per sé e per la famiglia, deve rimanere all'interno dell'asse ereditario, in quanto parte del patrimonio familiare.

Così la pensa il 50,0% dei proprietari che dichiara appunto l'intenzione di non vendere mai la propria casa, volendola tramandare in eredità ai propri figli o nipoti.

Ed è tra i proprietari più adulti (63,7% tra i 65enni e oltre), residenti nelle regioni del Sud e isole (58,3%) e con più bassa scolarizzazione (63,4%) che la numerosità di chi manifesta una tale opinione supera sensibilmente la soglia del 50,0% (**tab.16**).

Tab. 16 - Opinioni degli italiani sulla casa (val.%)

	%
Essere proprietario di una abitazione offre sicurezza e stabilità	83,2
La mia casa esprime la mia identità/personalità	78,4
La casa è un investimento sempre sicuro	69,1
Non venderei mai la mia casa, perché deve rimanere in eredità ai miei figli/nipoti (<i>solo proprietari</i>)	50,0

Fonte: indagine Censis, 2023



4. SOLUZIONI ABITATIVE PER UNA SOCIETÀ CHE CAMBIA

4.1. Il *social housing* nella percezione degli italiani

Il disagio abitativo, come abbiamo potuto vedere nelle sezioni precedenti è un fenomeno ampiamente presente, che con l'attuale sfavorevole congiuntura tende ad acuirsi.

L'accesso a un bene primario quale è la casa è sempre più problematico e anche quando è possibile i costi di gestione possono impattare pesantemente sull'economia familiare, rendendo arduo, talvolta, il pareggio tra entrate e uscite.

A fronte di una ridotta spesa pubblica sociale a sostegno del sistema abitativo da alcuni anni si guarda al *social housing* quale mezzo di risposta a una domanda sociale di abitazioni, che continua a rimanere inevasa.

Attraverso questo strumento di edilizia privata sociale è, infatti, possibile incrementare l'offerta di alloggi a canone calmierato non solo per persone in grave disagio economico, ma anche per persone o famiglie che non possono accedere all'edilizia residenziale popolare, avendo livelli di reddito superiori a quelli minimi previsti, o che esprimono una domanda di tipo nuovo verso la casa, percependola più come servizio che come un bene da mantenere nel lungo o lunghissimo periodo: studenti, lavoratori ad alta mobilità e anziani, tenuto conto delle trasformazioni in atto nella struttura demografica della popolazione.

Una domanda orientata verso forme evolute di abitazioni in grado di offrire *amenities* differenziati, rispetto al tipo di residenza.

Pioniere del *social housing* in Italia, è stato il Fondo Investimenti per l'Abitare - FIA, gestito da CDP Real Asset Sgr, fondato su un modello di collaborazione tra soggetti pubblici e privati in grado di offrire soluzioni abitative di vendita, in locazione o in affitto a riscatto, a prezzi e tariffe convenzionate.

Con una dotazione di 2 miliardi di euro, il FIA operando con la modalità "fondo di fondi" ha sottoscritto partecipazioni in 29 differenti fondi, gestiti da 9 Sgr terze (c.d. "Sistema Integrato dei Fondo" – "SIF")



Attraverso questa struttura di investimento sono stati complessivamente mobilitati 4 miliardi di euro di investimenti nel territorio, coinvolgendo oltre 200 co-investitori terzi quali fondazioni bancarie, enti pubblici e altri investitori privati del territorio.

Il SIF ha un programma di circa 250 interventi per un totale di 20 mila alloggi (di cui 19 mila sociali) e 7.000 posti letto in 110 comuni su tutto il territorio nazionale. Il fondo ha oramai terminato il percorso di sottoscrizione degli investimenti e procede con la realizzazione delle iniziative programmate (ancora circa 50 interventi da completare, per circa 7.000 alloggi e 2.000 posti letto).

A ottobre dello scorso anno, è stato lanciato un nuovo fondo – il Fondo Nazionale Abitare Sociale - FNAS – con una nuova disponibilità di capitale da investire in progetti lungo l'intero ciclo dell'abitare, evoluzione del modello di intervento FIA, per rispondere al crescente fabbisogno di infrastrutture sociali.

Il FNAS, strutturato come "fondo di fondi" e con un *commitment* potenziale fino a 500 milioni di euro da parte di CDP, è finalizzato a realizzare le proprie iniziative attraverso fondi specializzati, già operativi o di nuova istituzione, puntando ad attrarre ulteriori risorse finanziarie con l'obiettivo di massimizzare l'impatto del proprio intervento.

L'obiettivo del FNAS è di raggiungere 1 miliardo di investimenti complessivi, promuovendo interventi immobiliari fino a 1 miliardo di euro ad elevato impatto sociale sul territorio e focalizzati sulle "3S" dell'Abitare sociale: *social, student e senior housing*, affrontando cioè il tema dell'abitare a beneficio di studenti, anziani e famiglie.

I futuri progetti, improntati a garantire un'elevata qualità dell'abitare, in linea con criteri di sostenibilità sociale e ambientale, avranno l'obiettivo di fornire una risposta concreta alle nuove tendenze sociali emerse in Italia, tenendo conto delle trasformazioni che da tempo stanno interessando il nostro Paese: dalle crescenti disparità socioeconomiche e territoriali, alla trasformazione delle strutture familiari, alla diminuzione delle nascite, al progressivo invecchiamento della popolazione e, infine, anche alla maggiore mobilità degli individui per ragione di studio e lavoro.

L'esperienza di CDP nei fondi dell'abitare sociale ci racconta che il mercato si è mosso verso soluzioni alternative al manifestarsi delle nuove esigenze,



scaturite dalla trasformazione sociodemografica e dalla mobilità richiesta da nuovi stili di vita, di studio e di lavoro, introducendo, tra l'altro, "nuove categorie" di proprietari immobiliari.

Infatti, pur restando l'offerta di alloggi in locazione l'obiettivo verso cui orientare la prevalenza delle risorse disponibili, viene favorito il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.

Nel corso degli oltre 10 anni di vita del Sistema Integrato dei Fondi, la richiesta di soluzioni in locazione è aumentata in periodi di congiuntura economica sfavorevole. Ad oggi, nel portafoglio del SIF dei 19.000 alloggi sociali, il 69,0% è in locazione, il 7,0% in locazione con patto di futura vendita e il 24,0% in vendita (convenzionata).

Da qui la necessità di un mix di offerta flessibile con un'attenzione prevalente alla locazione, ma con l'obiettivo di accompagnare buona parte dell'utenza, attraverso un meccanismo di ascensore sociale, a diventare proprietario dell'abitazione.

Nei confronti di queste soluzioni abitative, gli italiani, sollecitati ad esprimere le loro opinioni riguardo alla disponibilità sul mercato di edilizia privata sociale, manifestano una sostanziale apertura che riflette inevitabilmente i vissuti individuali. Una cosa appare però abbastanza evidente: la casa di proprietà rimane, comunque, ben presente tra le aspirazioni degli italiani.

Infatti, al netto di circa un quinto della popolazione (18,8%) che si dichiara non interessato a soluzioni abitative di *social housing* in locazione (quota che scende al 14,0% tra i non proprietari contro il 20,0% dei proprietari):

- ❖ per il 24,6% degli italiani il *social housing* rappresenta una soluzione temporanea nell'attesa di poter acquistare una casa di proprietà, opinione manifestata soprattutto dai più giovani (31,5% contro il 22,9% dei 35-64enni e il 22,7% dei 65enni e oltre) a riprova di quanto l'acquisto di una casa continui ad essere una tappa ricorrente dei progetti di vita delle generazioni più giovani;
- ❖ per il 22,2% della popolazione il *social housing* è, invece, considerato in primo luogo come un servizio abitativo, attraverso il quale poter reperire un alloggio temporaneo, per far fronte alle esigenze di mobilità per studio o lavoro;



- ❖ per meno di un italiano su tre (28,1%) è, infine, un'alternativa all'acquisto di una casa di proprietà (35,2% dei non proprietari contro il 26,3% dei proprietari). Una posizione che risulta essere più ricorrente tra gli uomini (31,1% contro 25,2% delle donne), nelle classi di età intermedie (32,0% contro 26,0% dei 18-34enni e 22,5% dei 65enni e oltre), tra i laureati (33,4% contro 19,8% di chi ha al più la licenza media), tra i residenti delle regioni del Sud e isole (30,6% contro 26,3% del Nord-Ovest, 27,0% del Nord-Est e 27,3% del Centro) e, infine sia tra le famiglie con figli (31,6%) sia tra quelle con reddito alto (34,5% delle famiglie con reddito superiore a 50 mila euro).

Il confronto di queste ultime due evidenze può essere un indizio della presenza di ragioni non solo di ordine economico alla base della decisione di scegliere una soluzione abitativa in locazione, in alternativa alla proprietà immobiliare tradizionale (**tab. 17**).

Tab. 17 - Opinioni degli italiani rispetto a soluzioni di edilizia privata sociale con canoni agevolati (*social housing*) (val.%)

	%
Un'alternativa all'acquisto di una casa di proprietà	28,1
Una soluzione temporanea nell'attesa di poter acquistare una casa di proprietà	24,6
Una facilitazione alla mobilità per ragioni di lavoro o di studio	22,2
Non mi interessa	18,8
Non saprei	5,4
Altro	0,9
Totale	100,0

Fonte: indagine Censis, 2023



4.2. *Senior housing*, una possibile risposta a una società che invecchia

Se per effetto della denatalità e dell'aumento dell'età genitoriale i giovani stanno divenendo una componente minoritaria della popolazione, gli anziani da parte loro stanno aumentando.

Gli italiani con oltre 64 anni di età nel 2003 rappresentavano il 19,0% della popolazione. Venti anni dopo, nel 2023, sono il 24,1%, ovvero circa un quarto dell'intera popolazione, corrispondente in valore assoluto a oltre 14 milioni di individui.

Un collettivo che, secondo le previsioni dell'Istat, è destinato ad incrementarsi ulteriormente: nel 2043 gli italiani con oltre 64 anni di età saranno circa 19 milioni, cioè il 33,6% della intera popolazione.

Come possibile risposta alla crescente domanda di abitazioni rivolte all'anziano totalmente o parzialmente autosufficiente, in Europa e da qualche anno anche in Italia, si va sperimentando il *senior housing*.

Il *senior housing* è una soluzione abitativa che si rivolge alla fascia di età compresa tra i 65 e gli 80 anni ed è un modello di abitare che si fonda anche su valutazioni di ordine economico e sulla previsione che in futuro il reddito di pensione tenderà a ridursi.

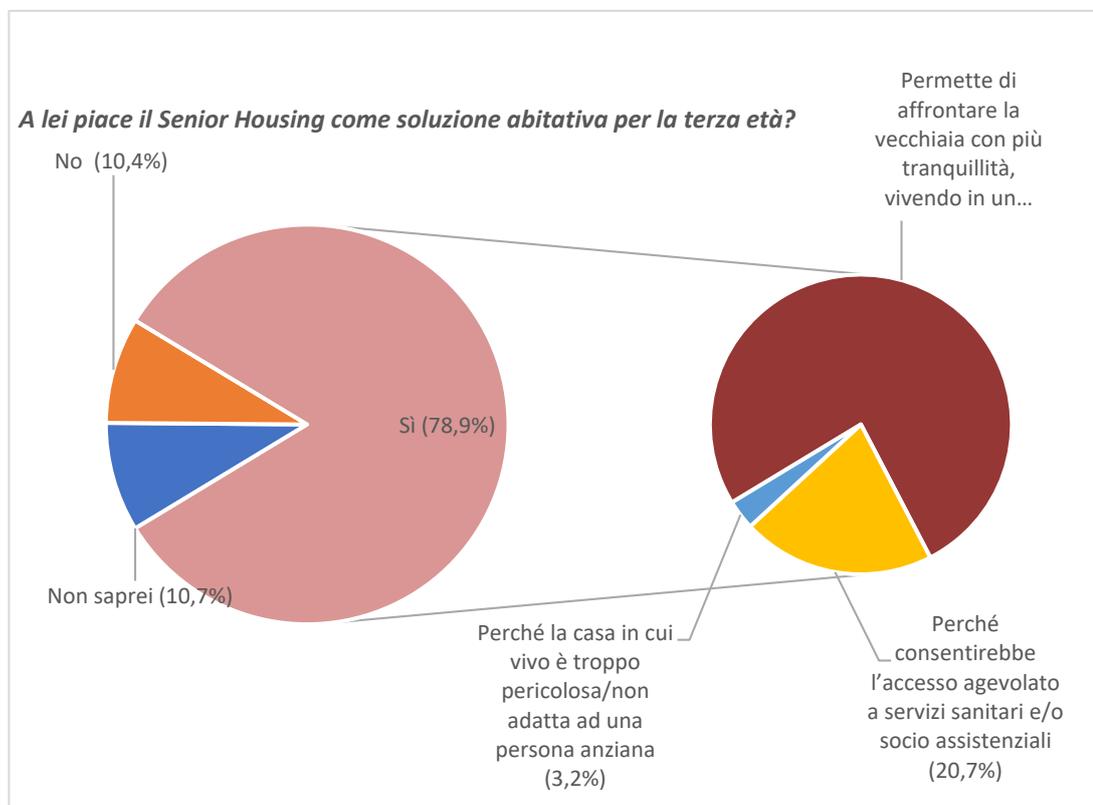
Esprime un nuovo concetto di residenzialità, con alloggi dati in locazione ad anziani autosufficienti, organizzati intorno a servizi comuni, quali servizi sanitari, lavanderie, aree di uso comuni, assistenza e trasporti, ambienti per attività sportiva e ricreativa, inseriti in località urbane, dove le persone possono godere di una buona qualità di vita.

È un servizio abitativo, gestito dal privato o dal privato sociale, alternativo al modello ricettivo delle residenze comunitarie per la vita assistita e al modello residenziale per la vita indipendente.

E in un paese come l'Italia, destinato a un progressivo invecchiamento della popolazione, il *senior housing* come soluzione abitativa per la terza età piace in modo pressoché trasversale, superando le eventuali differenziazioni di ordine sociale, economico, demografico e territoriale e incontrando il favore di circa l'80,0% della popolazione (78,9%) (**fig. 3**).



Fig. 3 - Opinioni degli italiani sul *senior housing* (val.%)



Fonte: indagine Censis, 2023

La trasversalità del consenso riflette la frammentazione della nostra società, conseguente alla rarefazione delle relazioni di comunità, al ridimensionamento dei nuclei familiari e al bisogno di sostegno, protezione e relazionalità che si origina nel periodo della terza età, una fase della vita in cui isolamento e solitudine rischiano di essere le condizioni di vita quotidiana di un numero sempre crescente di individui.

Non è un caso, allora, che:

- ❖ le quote di consenso verso il *senior housing* siano pressoché equivalenti tra le famiglie con figli (79,2%) e le coppie senza figli (78,6%), o che lo



stesso consenso sia più alto tra i residenti dei comuni più piccoli (82,3% contro 75,3% nei comuni con oltre 500 mila abitanti);

- ❖ e che l'ampio favore affondi le sue radici principalmente nella possibilità di affrontare la vecchiaia con più tranquillità e di vivere in un ambiente protetto, motivazione indicata dal 76,1% degli italiani, che sale all'83,2% tra chi ha 65 anni di età ed oltre, tra chi cioè, con l'avvicinarsi dei problemi della terza età, avverte più forte l'esigenza di poterli affrontare in un contesto di maggiore rilassatezza e distensione.

Al gruppo maggioritario di chi guarda al *senior housing* come una soluzione abitativa protetta, se ne aggiunge un altro, più ridotto (20,7% del totale), che intravede nella soluzione del *senior housing* la possibilità di un accesso agevolato a servizi sanitari e/o socioassistenziali e che esprime pertanto una domanda più strutturata di protezione.

Non è, infine, l'attuale abitazione a rappresentare in prospettiva la principale ragione per accedere a un servizio di *senior housing*. Solo un minoritario 3,2% di italiani favorevoli a questa soluzione abitativa giudica, infatti, la propria casa troppo pericolosa, o non adatta a una persona anziana.

4.3. La rigenerazione urbana

Tra le soluzioni abitative per una società che cambia non possiamo trascurare il tema della rigenerazione urbana che è entrato a pieno titolo nella discussione urbanistico-edilizia nazionale e internazionale.

Tutti gli amministratori di grandi centri urbani si stanno interrogando su come intervenire per riordinare ed efficientare gli ambiti urbani puntando a rivitalizzare questi tessuti soprattutto in termini socioeconomici. Ed anche il legislatore sta intervenendo con l'obiettivo di definire la materia con apposita legge nazionale sulla spinta di disegni di legge presentati in Senato da varie forze politiche che hanno condiviso con Federproprietà la sensibilità su questo tema.

La rigenerazione urbana interviene esclusivamente negli ambiti urbanizzati. Ormai è chiaro a tutti che è necessario fermare il consumo di suolo e tutte le nuove pianificazioni degli enti locali tendono a evitare l'ulteriore espansione delle città. Continuare a costruire fuori dai centri urbani costa troppo in



termini sociali (si pensi al trasporto pubblico, alle reti fognarie, alle infrastrutture e altro) e per le imprese il ritorno economico è sempre meno redditizio.

Riordinare, invece, il consolidato tramite la rigenerazione urbana vuol dire rivitalizzare le nostre città rendendole più efficienti e razionali senza ulteriore consumo di suolo.

Una parte importante del patrimonio edilizio, sia pubblico che privato, è ormai obsoleto sia strutturalmente che funzionalmente e necessita di una sostituzione edilizia che metta in sicurezza sia gli immobili che gli ambiti in cui ricadono (si pensi a tutto l'edificato realizzato a ridosso dei corsi d'acqua o in zone sismiche).

La rigenerazione urbana vuol dire intervenire sul costruito riordinando e rendendo efficienti interi pezzi di città, utilizzando oneri economici derivanti da tali interventi a favore di tessuti già urbanizzati e, quindi, che non necessitano di nuove infrastrutture e/o urbanizzazioni generali.

La rigenerazione delle grandi periferie è il tema principale dell'azione urbanistica nelle capitali europee. Nelle nostre città ai grandi complessi pubblici monofunzionali del secondo dopoguerra si accompagna per di più una periferia privata, parcellizzata, estesa e priva di qualità urbana e architettonica. Inoltre, per quello che riguarda le aree centrali soprattutto nelle grandi città, è facile riscontrare la tendenza ad espellere la residenzialità per i ceti non solo poveri, ma oramai anche medi.

In questo quadro ben si contemperano gli interventi di *social housing* dei quali abbiamo prima fatto cenno, tesi a rendere le città ospitali per tutti ed invertire la tendenza che vede consolidarsi agglomerati/ghetto negli ambiti più periferici e nell'*hinterland* metropolitano, attraverso una strategia di interventi mirati anche alla realizzazione di spazi pubblici riconoscibili e stratificati in grado di conferire identità di luoghi collettivi agli spazi urbani da riconnettere in rete tra loro e con le aree centrali.

In sostanza nell'ambito del governo del territorio si deve individuare nella rigenerazione urbana lo strumento finalizzato al recupero del patrimonio costruito per migliorarne la qualità, l'efficienza energetica e idrica, la sicurezza sismica e la dotazione tecnologica. La rigenerazione, inoltre, promuoverà politiche urbane integrate e sostenibili, in modo da perseguire la coesione sociale, la tutela dell'ambiente e del paesaggio e la salvaguardia



delle funzioni ecosistemiche del suolo, elevando la qualità della vita nei centri storici come nelle periferie, con l'integrazione funzionale di residenze, attività economiche, servizi pubblici e commerciali, attività lavorative, tecnologie e spazi dedicati al *coworking* e al lavoro agile.

