



Osservatorio sull'Abitare Sociale in Italia

Primo Rapporto sull'abitare sociale in Italia

Schede tematiche

1 - SCHEDE: Cosa pensano gli italiani dell'Abitare Sociale

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

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

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

I contratti di locazione di "libero mercato riguardano poco meno di 1/3 (31,3%) dei conduttori, per tutti gli altri il canone di locazione è inferiore a quello libero. Il canone concordato interessa quasi il 39% dei locatari (38,6%), l'equo canone il 20,5% e il canone sociale quasi il 10% (9,64%).

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

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

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

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

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

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

- il **“welfare pubblico” (43%)** che assegna allo Stato il compito specifico di dare la casa o almeno un sostegno economico per l’affitto a chi è in difficoltà;
- il **“welfare mix” (22%)** che prevede la collaborazione fra Stato e altre istituzioni sociali nel dare una casa o almeno un sostegno economico per l’affitto;
- l’**orientamento al privato sociale (11%)**, secondo cui lo Stato non deve dare la casa: può offrire un sostegno economico, ma dovrebbe essere supportato da altre istituzioni di carattere sociale;

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

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

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

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

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

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

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

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

2- SCHEDA: I dati del problema

Si stima che il numero delle famiglie in condizioni di disagio, ovvero quelle per le quali il costo per la casa supera il 30% del reddito, sia di circa di una su dieci. In totale 2,4 milioni di famiglie, ovvero 1,5 milioni di famiglie locatarie (il 32% circa su 4,7 milioni) e poco meno di 900 mila famiglie proprietarie (attorno al 5% su 16,9 milioni).

l'Italia, con una dotazione di 528 abitazioni per 1.000 abitanti, si colloca nella fascia dei paesi europei con una buona – ma non enorme - disponibilità di case . La dotazione di abitazioni per mille abitanti, infatti, in Francia è pari a 509, in Germania 490 ed in Spagna 544 ma questi dati vanno letti anche alla luce del diverso livello qualitativo del patrimonio.

Tuttavia la percentuale di famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento e in abitazioni di insufficiente qualità (causa umidità, luminosità, servizi igienici, riscaldamento, ecc) colloca l'Italia nelle ultime posizioni tra i paesi dell'Europa occidentale con il 7,3% di famiglie in situazioni di oggettivo disagio contro, ad esempio, il 3% della Francia, il 2,9% della Gran Bretagna ed il 2,1% della Germania, a fronte di

una media europea del 6%.

La popolazione italiana, dopo anni di crescita zero, grazie agli immigrati è ormai avviata a raggiungere i 61 milioni di unità mentre le famiglie sono circa 25 milioni. Il tasso di crescita delle famiglie negli ultimi anni è stato superiore a quello della popolazione e ben superiore a quello dell'offerta di abitazioni così che il fabbisogno abitativo insoddisfatto è aumentato; nel solo ultimo quinquennio significa aver accumulato, rispetto al *gap* esistente, un ulteriore arretrato di circa 500 mila abitazioni.

Oggi l'80% delle famiglie non paga l'affitto della casa in cui vive, vuoi perché il 68,5% ne è proprietaria, vuoi perché il 12,6% ne dispone in usufrutto o a titolo gratuito, mentre solo il 18,9% (ISTAT) delle famiglie italiane vive in locazione. Su un totale di 24,7 milioni di famiglie, sono circa 4,7 milioni quelle locatarie.

Se la percentuale delle famiglie italiane in affitto fosse in linea con la media dell'EU15, che risulta pari al 28,9%, le case necessarie in Italia per colmare il *gap* con la media sarebbero 2,5 milioni, ma anche questo (a parte il già accennato *gap* qualitativo) non sarebbe sufficiente a metterci al livello dei paesi del Nord Europa dove si arriva a valori percentuali delle famiglie locatrici nell'ordine del 40-50%.

L'aiuto pubblico in Italia sarebbe meno ampio di quanto non avvenga mediamente in Europa; in Italia, secondo i dati Eurostat solo il 5,3% delle famiglie beneficerebbe del canone sociale (pari a circa 1,3 milioni ovvero il 29% dei 4,7 milioni di famiglie in affitto) contro il 7,7% europeo e, ad esempio, il 17% della Francia, il 18% della Gran Bretagna e il 32% dei Paesi Bassi.

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

Le abitazioni ERP, il cui numero è calato negli ultimi anni con le vendite agli inquilini sono oggi circa 900 mila. Stimiamo siano state circa 200 mila le abitazioni vendute sino ad oggi per un ammontare di ricavi medio unitario di 25 mila Euro e totale nell'ordine dei 5 miliardi di Euro.

La rigidità di un sistema ERP in cui il *turnover* è sostanzialmente azzerato non consente di rispondere alle nuove richieste che si accumulano; oggi su circa 900 mila abitazioni ERP queste ammonterebbero nell'ordine delle 650 mila.

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

Nell'offerta di abitazioni a canone moderato sono inoltre da considerare circa 50 mila abitazioni cooperative a "proprietà indivisa" in locazione a canoni variabili all'attualità fra i 50 ed i 60 Euro/mq. per anno (per 70 mq. da 290 a 350 Euro mensili). Senza considerare poi, nella stima dell'estensione della "coperta" del

welfare casa, un universo vasto e pressoché sconosciuto, ma non meno importante, costituito dall'offerta "sociale" della Chiesa, del volontariato e in generale dal mondo del "non profit", da Onlus, dalle IPAB, ecc.

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

Il mondo cooperativo nel campo della produzione di abitazioni per la vendita ha storicamente realizzato una produzione di circa 8 mila abitazioni all'anno a prezzi convenzionati/agevolati (ridotti a circa 5 mila nell'ultimo biennio). Analogamente anche le imprese non cooperative hanno realizzato abitazioni in regime di convenzione/agevolazione a prezzi calmierati.

Il 4% di tutte le abitazioni, ovvero di circa 30 milioni di unità immobiliari di proprietà di persone fisiche, è stato acquistato da un ente pubblico; ciò significa sostanzialmente un sussidio implicito all'acquisto di almeno oltre 1 milione di abitazioni dato che le vendite da ente pubblico sono comunque normalmente avvenute, per norma di legge o prassi, a valori nettamente inferiori a quelli di mercato.

Secondo CRIF il tasso di *default* delle famiglie con un mutuo immobiliare, ovvero la percentuale di famiglie che ha accumulato sei o più rate di ritardo nei pagamenti, si aggira sull'1,8%. Tale percentuale su 3,3 milioni di abitazioni gravate da mutuo, significa un totale di circa 60 mila famiglie in grave difficoltà.

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

L'ammontare complessivo dei diversi sussidi agli inquilini - tenendo conto sia dei canoni dell'ERP, dove il sussidio è calcolato come beneficio implicito, ovvero come differenza fra quanto si paga e quanto si sarebbe pagato se il canone di locazione fosse stato quello di mercato, sia del Fondo sociale per l'affitto, sia della detrazione fiscale per gli affittuari (canoni concordati), sia ancora di alcuni trasferimenti di modesta entità erogati dagli Enti locali per aiutare le fasce bisognose a sostenere i costi dell'abitazione locata, sia infine tenendo anche conto della differenza fra il canone con contratti ad "equo canone" e quelli liberi - si stima sia nell'ordine del 20% del montante complessivo dei canoni di locazione.

In alcuni comuni il *data base* di Romeo gestioni consente di attribuire a ciascuna abitazione locata la stima del canone di locazione di mercato e, per differenza con quello effettivamente pagato, il beneficio implicito distribuito a ciascun inquilino che varia dai 1.430 Euro annui di Roma, ai 1.620 Euro di Napoli, fino ai 1.809 Euro di Milano. Estrapolando prudenzialmente il dato più basso all'intero universo di 900 mila locatari si ottiene così un ammontare complessivo del beneficio implicito - una sorta di sussidio figurativo distribuito agli inquilini ERP - a livello nazionale, superiore a 1 miliardo di Euro annui.

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

Secondo la stima di massima di Federcasa del 2008, rispetto a incassi per 337 milioni di Euro (corrispondenti

alla vendita di 13.010 abitazioni a un prezzo medio di 25.923 Euro, il valore di mercato sarebbe stato di più di 1 miliardo di Euro con uno “sconto” mediamente praticato del 68% (pari al “beneficio” implicito).

Poiché stimiamo che siano state circa 200 mila le abitazioni ERP vendute, per un ammontare di ricavi medio unitario di 25 mila Euro e un totale nell’ordine dei 5 miliardi di Euro, il beneficio implicito complessivamente distribuito agli acquirenti si può valutare nell’ordine dei 10 miliardi di Euro ovvero 50 mila Euro per famiglia acquirente.

Se, anziché utilizzare il valore di mercato fornito da Federcasa, prendiamo a riferimento della precedente stima quello indicato dal MEF in occasione del seminario sulle privatizzazioni del 29 settembre scorso, otteniamo valori del beneficio implicito (o dello sconto) nettamente superiori. Infatti la stima MEF del valore dell’intero patrimonio ERP è di 150 miliardi di Euro il che significa che mediamente ciascuna delle 900 mila abitazioni avrebbe un valore di mercato di 166 mila Euro (e non di 80 mila Euro scarsi come indicato da Federcasa). In tal caso il beneficio implicito distribuito sarebbe stato ben più alto e nell’ordine dei 26 miliardi di Euro.

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

3 - SCHEDA: IL Caso di Napoli

Il Comune di Napoli è uno dei pochi grandi comuni d'Italia a poter disporre di uno strumento conoscitivo strategico per una efficiente gestione quale l'inventario dinamico dei beni di proprietà. Il valore complessivo stimato del patrimonio immobiliare del Comune di Napoli è ora pari a 2,364 Miliardi di Euro, di questo 1,081 miliardi di Euro è il valore del patrimonio locato, essendo la differenza pari al valore del patrimonio immobiliare strumentale.

Oggi il patrimonio locato rende 27,4 milioni all'anno di affitti, ovvero il 2,5% sul valore di 1,081 miliardi di Euro. La principale componente del patrimonio locato sono gli alloggi ERP per un valore di 894,86 milioni di Euro (affitti riscossi 15 milioni di Euro con rendimento 1,7%), seguono gli immobili per "usi diversi" per un valore di 120,58 milioni di Euro (affitti per 9,6 milioni di Euro e rendimento 8%) ed infine gli alloggi del patrimonio disponibile per 66,28 milioni di Euro (affitti per 2,7 milioni di Euro e rendimento 4,1%).

Nel 1990 al Comune di Napoli risultavano censite solo 5.300 unità immobiliari; già nel 1991, a valle delle attività di censimento delle posizioni di utenza, erano emerse oltre 22.000 unità immobiliari. Ad oggi, sono oltre 28.000 le utenze del Comune di Napoli per le quali Romeo Gestioni assolve ogni incombenza gestionale. Di queste oltre 24 mila sono le unità abitative di Edilizia Residenziale Pubblica.

Gli incassi derivanti dalla gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Napoli dall'avvio della gestione esterna ad oggi, sono aumentati di oltre 15 volte: nel 1990 il patrimonio immobiliare costava di più di quanto non rendesse, infatti gli incassi erano in tutto appena 1,7 milioni di Euro (accertato 2,3 milioni di Euro) mentre nel 2010 gli immobili rendono al Comune 26,4 milioni di Euro (accertato 32,8 milioni di Euro).

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

La gestione industriale del patrimonio a fini sociali del Comune di Napoli, basata su un sistema informativo capillare e dinamico, ha consentito di ottenere risultati positivi anche dal solo lotto ERP e pari a un tasso dell'1,7% (patrimonio disponibile 4,1% e usi diversi 8%).

I risultati contabili del 2010, rispetto alla sola gestione del Patrimonio, mostrano un Consuntivo economico che presenta un saldo positivo (differenza Entrate e Spese di competenza) pari a 11,2 milioni di Euro, mentre il saldo finanziario (differenza incassi e pagamenti) è pari a 10,26 milioni di Euro.

Il *data base* di Romeo Gestioni permette anche di stimare il beneficio economico implicito – pari alla differenza fra l'ammontare del canone di locazione effettivamente pagato e il suo «valore di mercato» soci come stimato dall'Agenzia del Territorio - che viene attribuito agli inquilini ERP del Comune di Napoli: oggi esso risulta pari a 1.620 Euro annui per unità abitativa. Questa somma corrisponde quindi ad una sorta di sussidio figurativo che viene versato a ciascuno dei 24 mila inquilini gestiti con una ricaduta complessiva sulle famiglie napoletane di circa 40 milioni di Euro all'anno.

Sempre utilizzando il *data base* di Romeo Gestioni si stima che il beneficio implicito medio per il conduttore ERP a Roma sia pari a 1.430 Euro, mentre a Milano risulterebbe di 1.809 Euro.

L'ordine di grandezza del beneficio implicito distribuito a livello nazionale sull'intero inquinato ERP in Italia si può prudenzialmente stimare in una misura superiore a 1 miliardo di Euro all'anno.