

f e d e r c a s a



I numeri della casa

a cura di **Anna Maria Pozzo**

La casa in Europa, 3

Demografia e condizioni economiche, 3

Le politiche assistenziali, 5

Le condizioni abitative, 7

Le condizioni abitative in Italia, 12

Il fabbisogno di casa, 12

Le condizioni abitative nelle aree metropolitane, 22

Il patrimonio di ERP in Italia, 24

Gli enti gestori, 28

Il sistema degli enti gestori, 28

Che cosa rappresentano gli enti gestori dell'edilizia residenziale pubblica, 29

Il fatturato degli enti, 30

I canoni, 35

Il personale, 36

L'attività costruttiva, 38

Le vendite del patrimonio, 39

Gli scenari, 41

Gli andamenti nel tempo a confronto, 41

Presentazione

Questo Dossier vuole essere uno strumento per coloro che intendono analizzare le politiche della casa degli ultimi anni, attraverso l'analisi dei risultati concreti ottenuti, e la fotografia delle evoluzioni in corso in tutti i settori le cui dinamiche influenzano il settore abitativo: le trasformazioni demografiche, il mercato della casa, i livelli di reddito, le politiche fiscali e sociali.

Il tentativo di ricostruire il quadro di riferimento per questa lettura si basa sull'analisi di tre insiemi di dati: a livello europeo le statistiche di Eurostat sono il principale alimento dello studio, integrate con le indagini svolte da Eurohousing e dal Ceodhas; a livello nazionale le nostre analisi si basano principalmente sui dati ufficiali Istat e sulle indagini campionarie svolte sia dall'Istat che dalla Banca d'Italia, integrati da alcune recenti indagini svolte dall'ANCI, mentre il terzo insieme di dati, quello relativo agli Istituti per le case popolari (comunque denominati), si fonda sui risultati delle indagini periodiche svolte da Federcasa sul patrimonio e sulle attività dei propri associati.

Il documento che presentiamo oggi è una bozza, sicuramente perfettibile ed ampliabile con altri livelli di

La casa in Europa

Per collocare correttamente la questione della casa in Italia, è gioco forza premettere un'analisi della situazione che si rileva in Europa per quanto riguarda le condizioni economiche degli stati e della popolazione, i livelli di povertà, le politiche del welfare in cui si colloca la politica per l'assistenza abitativa.

Demografia e condizioni economiche

La lettura di alcuni dati rilevati da Eurostat consente di comprendere l'evoluzione di queste politiche e di individuare sostanzialmente tre gruppi di paesi, cui corrispondono sia condizioni economiche che tipi di politiche assistenziali abbastanza simili:

- gli stati con un livello economico elevato, bassi tassi di povertà e di converso un sistema del welfare molto sviluppato, che corrispondono alle regioni del Nord europeo (Austria, Danimarca, Inghilterra, Olanda, Svezia, Lussemburgo);
- gli stati con livelli economici medi (vicini alla media europea), tassi di povertà non eccessivi ed un sistema del welfare abbastanza sviluppato, che corrispondono all'Europa centrale (Francia, Belgio, Germania, Irlanda);
- gli stati con bassi livelli economici, tassi di povertà elevati e sistemi del welfare scarsamente sviluppati ed efficaci, che corrispondono ai paesi dell'Europa del Sud (Portogallo, Spagna, Grecia).

L'Italia, in questo quadro, si colloca a cavallo fra le regioni del sud e quelle del centro, per quanto concerne i livelli di produzione e di benessere, ma presenta comportamenti molto più simili alle regioni del sud per gli indicatori connessi alle politiche assistenziali ed alle caratteristiche del sistema abitativo.

Tav. 1. Popolazione

Fonte: Eurostat - Statistiques démographiques, 2002

	Popolazione totale 1.1.2001	Percentuale sulla popolazione totale Europa
Belgio(B)	10.262	3
Danimarca (DK)	5.349	1
Germania (D)	82.193	22
Grecia (EL)	10.565	3
Spagna (E)	39.490	10
Francia (F)	59.040	16
Irlanda (IRL)	3.820	1
Italia (I)	57.844	15
Lussemburgo (L)	441	0
Olanda (NL)	15.983	4
Austria (A)	8.121	2
Portogallo (P)	10.023	3
Finlandia (FIN)	5.181	1
Svezia (S)	8.883	2
Regno Unito (UK)	59.832	16
EU-15	377.026	100

**Tav. 2. PIL, redditi, consumi per famiglia per abitante dei paesi europei (2000)
(Indice UE-15=100)**

Fonte: Eurostat, conti nazionali

PIL per abitante		Reddito nazionale netto per abitante		Consumi delle famiglie per abitante		
EL	69	P	51,1	P	54,2	Paesi del sud
P	74	EL	57,5	EL	61,9	
E	80	E	67,6	E	68,7	
F	99	I	90,3	I	92,9	Paesi del centro
I	102	F	103,9	NL	95,6	
S	102	IRL	107,3	FIN	95,9	
FIN	103	D	107,4	F	96,9	
D	104	B	107,5	IRL	99,4	
UK	105	FIN	108,5	B	99,7	Paesi del nord
A	109	A	110,1	S	106,8	
B	112	NL	111,1	D	109,6	
NL	117	UK	118,7	A	109,7	
IRL	119	S	120,7	DK	120,2	
DK	120	DK	137,6	UK	129,3	
L	194	L	:	L	139,2	
EU-15	100	EU-15	100	EU-15	100	

Tav. 3 Rischio di povertà prima e dopo i trasferimenti sociali, 1998

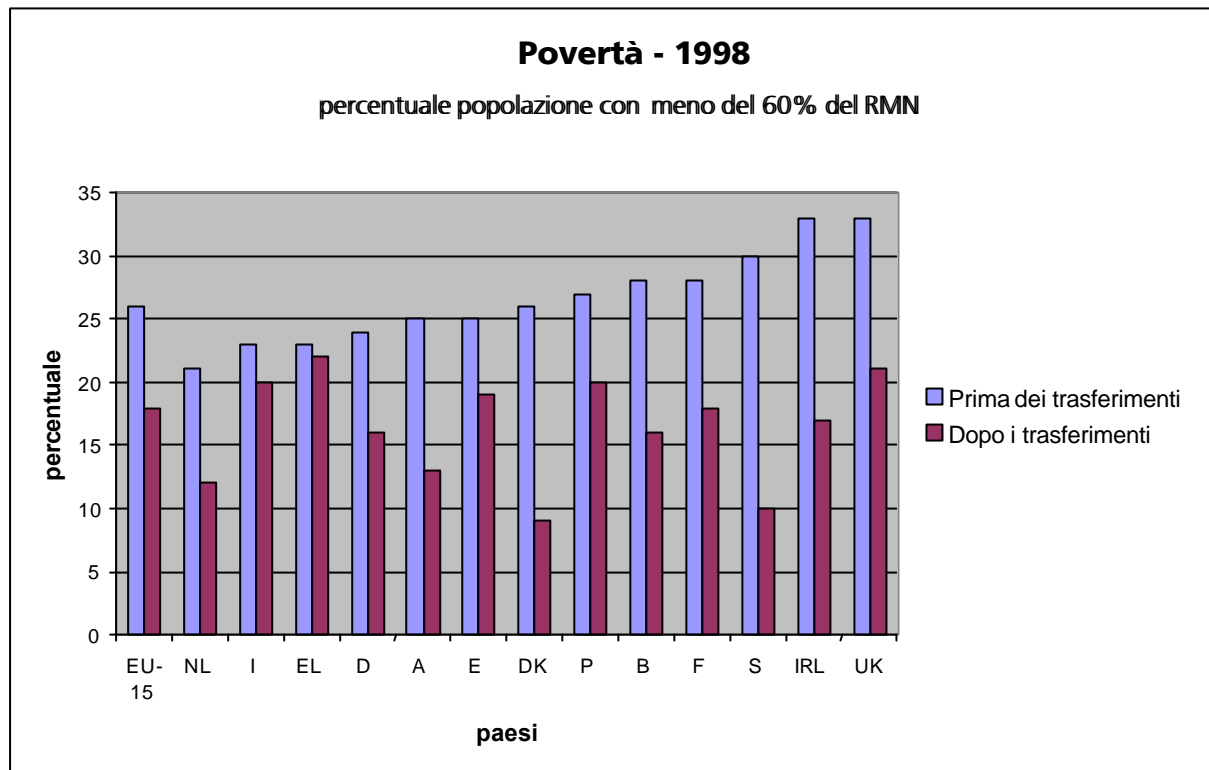
Fonte: Eurostat, Panel communautaire des ménages BDU, versione settembre 2001.

	Prima dei trasferimenti	Dopo i trasferimenti	Valute nazionali	60% del reddito medio annuo	60% del reddito medio annuo (Standard del Potere di Acquisto)
NL	21	12	NLG	17.064	8.004
I	23	20	ITL	9.627.000	5.591
EL	23	22	GRD	1.159.200	4.526
D	24	16	DEM	16.820	8.040
A	25	13	ATS	120.150	8.224
E	25	19	ESP	654.128	4.838
DK	26	9	DKK	79.620	8.443
P	27	20	PTE	581.876	4.035
L (1)	26	12	LUF	463.848	11.409
B	28	16	BEF	336.484	8.381
F	28	18	FRF	52.290	7.495
S	30	10	SEK	74.220	6.834
FIN	27	8	FMK	43.250	6.324
IRL	33	17	IEP	4.526	6.242
UK	33	21	GBP	5.883	8.170
EU-15 (2)	26	18	.	.	7.010

Note. La tabella riguarda la percentuale della popolazione che vive al disotto della soglia di povertà prima e dopo il versamento dei trasferimenti sociali. La soglia di povertà è fissata nel 60 % del valore mediano equivalente nazionale, Le pensioni sono incluse "prima" e "dopo". (1) L: dati 1996 anziché 1998. FIN 1997 anziché 1998. (2) EU-15 non comprende il Lussemburgo (L).

Fig. 1 Popolazione a rischio di povertà, 1998

Fonte: Elaborazione su dati Eurostat 2001



È interessante notare come incidano sul rischio di povertà i trasferimenti sociali di ciascuno stato: a livello europeo, questi interventi abbattano dal 26 al 18% il numero di famiglie a rischio di povertà, mentre a livello dei singoli stati le politiche di assistenza si rivelano più o meno efficaci: da un massimo di efficacia nei paesi del Nord (Danimarca e Svezia in particolare), a livelli minimi o quasi nulli nei paesi del sud (Italia e Grecia in particolare).

Per capire i motivi di queste dinamiche, cercheremo di leggere più nel dettaglio la composizione delle spese per le politiche assistenziali.

Le politiche assistenziali

Le politiche assistenziali sono analizzate sulla scorta dei dati relativi alla spesa pubblica per settore di intervento. In particolare, ai fini della nostra analisi, interessa comprendere quale sia il posto delle politiche abitative all'interno della politica dello stato sociale di ciascun paese.

In generale, le spese per la protezione sociale rappresentano al 1999 il 27,6% del PIL dei 15 paesi, e vanno dal minimo dell'Irlanda (14,7) al massimo della Svezia (32,9). L'Italia si colloca al di sotto della media europea, allineata con i paesi del Sud e con Finlandia e Inghilterra.

Analizzando però nel dettaglio la composizione della spesa, ci rendiamo conto del motivo della scarsa incidenza delle politiche nazionali di alcuni paesi: Italia e Grecia dedicano la maggior parte del budget (rispettivamente il 64 e il 51% del totale) per assistenza alle prestazioni di tipo pensionistico (che interviene, è ben vero, a ridurre a monte il numero delle famiglie a rischio di povertà), e poco a sussidi di disoccupazione, malattia, famiglia e infanzia, alloggio. Più efficaci si rivelano le politiche che destinano una parte consistente delle risorse pubbliche a questi settori, ed in particolare alla casa, come avviene nei principali paesi del Nord europeo.

Il pesante carico dell'assistenza pensionistica non consente all'Italia di sviluppare politiche strutturali per la lotta alla povertà, e genera una spirale perversa da cui è ben difficile uscire in tempi brevi, soprattutto se non si inverte la tendenza demografica a una crescita esponenziale delle fasce di età più avanzate, non controbilanciata da un saldo demografico positivo.

Tav. 4. Spese di protezione sociale in percentuale del PIL

Fonte: Eurostat - Système européen de statistiques intégrées de la protection sociale (SESPROS)

	1990	1993	1998	1999
IRL	18,7	20,5	16,1	14,7
E	20,5	24,7	21,6	20
L	19,1	24,5	24,1	21,9
P	15,8	21,3	23,4	22,9
I	24,3	26,2	25,2	25,3
EL	23,2	22,3	24,5	25,5
FIN	25,1	34,6	27,2	26,7
UK	22,9	29,1	26,8	26,9
NL	32,4	33,5	28,5	28,1
B	26,4	29,5	27,5	28,2
A	26,7	28,9	28,4	28,6
DK	28,7	31,9	30	29,4
D	25,4	28,4	29,3	29,6
F	27,6	30,9	30,5	30,3
S	33,1	38,6	33,3	32,9
EU-15	25,4	28,9	27,7	27,6

**Tav. 5. Prestazioni sociali per gruppo di funzioni
(% del totale delle prestazioni sociali) -1999**

Fonte: Eurostat - Système européen de statistiques intégrées de la protection sociale (SESPROS).

	Prestazioni di vecchiaia e sussidi di sussistenza	Malattia, sanità e invalidità	Disoccupazione	Famiglia e infanzia	Alloggio ed esclusione sociale
L	41,4	39,5	2,5	15,5	1,1
A	47,4	35,4	5,4	10,3	1,6
P	43,7	45,6	3,7	5,2	1,8
E	46,2	37	12,9	2,1	1,9
B	43	33,6	12,1	9,1	2,2
D	42,1	36	8,8	10,5	2,6
FIN	35,1	37,2	11,3	12,8	3,7
F	44,2	34	7,4	9,8	4,6
S	39,5	36,9	8,1	10,5	4,9
EL	50,7	31	5,7	7,6	5
IRL	25,2	45,3	11,1	13	5,4
DK	38	31,7	11,2	13	6,1
UK	46,1	34,8	3,2	8,8	7
NL	41,5	40,7	6,2	4,3	7,4
I	64	30	2,2	3,7	0,2
EU-15	46	34,9	6,8	8,5	3,8

Le condizioni abitative

Anche per quanto riguarda le condizioni abitative la classificazione dei paesi a secondo della collocazione geografica è confermata : ai paesi del sud, Italia compresa, corrisponde la più elevata percentuale di famiglie che abitano alloggi in proprietà, sintomo di economie di origine agricola, ancorate alla proprietà del "mattoncino", come fattore di benessere e stabilità, che stentano a fare il salto culturale verso la cultura dell'industrializzazione, che comporta elevati tassi di mobilità e quindi sistemi sociali meno ingessati.

In media, nel 1998, il 59% delle famiglie dell'UE erano proprietarie del proprio alloggio. La percentuale di famiglie proprietarie era più elevata in Spagna (82%) ed in Irlanda (75%) ed era la più bassa in Germania (41%), solo paese dell'UE in cui meno di una famiglia su due era proprietaria del proprio alloggio.

Per quanto riguarda il tipo di abitazione, il 52% delle famiglie abitavano in case unifamiliari, contro il 48% che occupavano degli appartamenti. La percentuale di famiglie che abitano in case unifamiliari era maggiore in Irlanda (92%), seguita dal Regno Unito (81%) e dal Belgio (77%). In Italia, al contrario, un terzo delle famiglie viveva in abitazioni unifamiliari e questa proporzione era del 38% in Germania e del 39% in Spagna.

La percentuale di popolazione che abitava in alloggi sovraffollati, definita dal numero di occupanti superiore al numero di stanze dell'alloggio, vede nettamente staccato dagli altri il gruppo dei paesi del sud europeo. La Grecia presenta un tasso del 42%, il Portogallo del 35%, l'Italia del 32%, la Spagna del 27%. Al contrario, nei Paesi Bassi e nel Regno Unito, il tasso non era rispettivamente che del 4% e del 9%, contro una media europea del 19%.

Tav 6. Alloggi in Europa

Alloggi per 1000 ab. , Alloggi totali (/1000), abitazioni principali (/1000)

Fonte: Eurohousing 2001, Italia: Istat 2001

	ANNO						Totale alloggi	Residenze principali
	1980	1985	1990	1991	1995	2000		
B (1) (2)	368	nd	nd	394	nd	nd	3.953	nd
DK (2) (4)	422	439	462	462	465	467	2.489	2.383
D (5)	412	425	421	421	430	445	29.678	nd
Ex- DDR	393	410	438	446	460	480	7.363	nd
EL (1)	410	nd	nd	454	nd	nd	4.657	nd
E	391	413	441	443	463	466	18.730	13.004
F (3)	436	449	465	468	479	490	28.702	23.810
IRL (1) (2)	259	272	290	291	303	341	1.293	nd
I (8)	388	nd	404	440	441	459	26.526	21.328
L	344	nd	nav	351	365	nav	146	nd
NL	343	369	390	393	402	415	6.588	6.505
A (2)	404	374	380	435	386	399	3.718	3.230
P (2)	349	382	nd	424	nd	482	4.743	3.056
FIN (7)	385	406	441	449	472	484	2.449	nd
S	442	463	474	478	nd	482	4.271	4.271
UK (6)	380	394	408	410	417	417	20.396	nd

Note: Vedi tav. 7 per quanto riguarda la modalità di occupazione inclusa nella definizione dello stock abitativo. Si intende per abitazione principale l'alloggio occupato per la maggior parte dell'ultimo anno.

1, Esclusa Ex-RDT. **2,** D: 1986, 1998; Ex-DDR, E, F: 1999; EL, A: 1981; I: 1981, 1989; L: 1981, 1994; P: 1981, 1999; F, S, UK: 1998. **3,** Censimento abitazioni 1981 and 1991; altri anni: stima. **4,** Nuclei famigliari. **5,** residenze principali. **6,** stima; **7,** Alloggi occupati. **8,** Aggiornato al censimento 2001

**Tav. 7. Stock abitativo secondo il tipo di occupazione:
affitto, proprietario occupante, altro. (% dello stock totale)**

Fonte: Elaborazione su dati Eurohousing 2001 e Eurostat, Recensements de la population (1981/82, 1990/91). Panel communautaire des ménages (1996). Fonti nazionali per S.

	1980			1990			1995			1999		
	Affitto	Proprietà	Altro	Affitto	Proprietà	Altro	Affitto	Proprietà	Altro	Affitto	Proprietà	Altro
B (1) (2)	38	59	3	33	67	0	nd	66	nd	23	74	3
DK (2),(4)	41	52	8	42	52	6	44	50	6	45	51	4
D (5)	55	43	2	nd	nd	nd	58	42	0	57	43	0
Ex-RDT	69	31	0	76	24	0	74	26	0	69	31	0
EL (1)	25	75	0	20	76	4	20	76	4	22	74	4
E	21	73	6	15	78	7	14	80	6	11	82	7
F	41	47	12	39	54	7	40	54	6	41	53	6
IRL (1),(2)	24	76	0	18	79	3	18	79	3	16	78	6
I (7)	36	59	5	25	68	6	21	75	4	20	72	8
L	39	60	1	30	64	6	26	70	4	26	70	4
NL	58	42	0	55	45	0	52	48	0	47	53	0
A (2)	43	52	5	41	55	4	42	54	4	41	56	3
P	39	52	5	28	67	5	28	66	6	28	66	6
FIN (2)	29	61	10	25	67	8	30	62	8	30	60	10
S	42	42	16	44	39	17	nd	nd	nd	nd	59	nd
UK (6)	44	56	0	35	65	0	33	67	0	32	68	0

Nota. Altro include: B: (affitto) alloggi liberi; DK, E: vuoti o non classificabili; DK: alloggi in cooperativa; E, I: usufrutto; F: affitto immobiliare, subaffitto e usufrutto; SF: alloggi vuoti; S: alloggi in cooperativa indivisa.

1, B, GR, IRL: alloggi occupati; A: media annua; abitazioni principali. **2,** Riferito ai dati di tav. 6. **3,** B: 1981, 1991, 2000; DK, NL: 2000; D: 1981, 1993, 1998; Ex-RDT: 1981, 1993; GR: 1981, 1991; E, IRL, SF: 1998; F: 1978; I: 1991; L: 1981, 1997; P: 1981, 1991, 1998; UK: 1994, 2000. **4,** Gli alloggi in affitto includono quelli in cooperativa (6% dello stock abitativo nel 1999). **5,** Esclusa Ex-RDT. **6,** Gran Bretagna. **7,** Dati Istat 1981, 1991, 1996, 1999.

Tav. 8. Percentuale della popolazione che abita in alloggi sovraffollati

Fonte: Annuario Eurostat 2002

	Percentuale di popolazione in alloggi sovraffollati
NL	4
UK	9
S	10
B	13
DK	13
D	16
A	16
F	17
FIN	18
IRL	26
E	27
I	32
P	35
EL	42
EU-15	19

Le abitazioni sociali

Il confronto fra le situazioni dei singoli stati europei per quanto riguarda lo stock di abitazioni sociali utilizzate per rispondere ai fabbisogni abitativi delle popolazioni più deboli è reso particolarmente complicato dalla diversità dei sistemi utilizzati da ciascuno stato e dalla forma che assumono quindi in ciascun paese le organizzazioni pubbliche o private che gestiscono gli alloggi.

Un ulteriore elemento che difficilmente emerge dall'analisi statistica è la diversità delle politiche di ciascun paese, basate normalmente su un mix di sostegni alla persona e di sostegni alla costruzione e su aiuti all'affitto ed alla proprietà.

Anche in questo caso, si rilevano le solite differenze di approccio fra i paesi del nord, che sostengono maggiormente le abitazioni sociali in affitto, nelle varie forme che possono assumere a seconda dei sistemi (alloggi di proprietà pubblica, di proprietà di privati non profit, di tipo cooperativo, o attraverso forme di convenzionamento), quelli del centro che associano in diverse quantità le varie misure di sostegno alla proprietà ed all'affitto, quelli del sud che privilegiano anche con le politiche pubbliche l'espansione della proprietà (fino all'estremo caso della Grecia, che basa la sua politica esclusivamente sulla casa in proprietà, sovvenzionata con prelievi sui salari).

L'elaborazione tentata da Eurohousing nel 2001 restituisce il quadro globale dei 15 paesi europei.

Tav. 9. Alloggi sociali in affitto sul totale degli alloggi (TS) e sul totale degli alloggi in affitto (AS) (%)

Fonte: Eurohousing 2001, Italia: elaborazioni su dati Istat

	ANNO									
	1980		1990		1995		1999		2000	
	TS	AS	TS	AS	TS	AS	TS	AS	TS	AS
B (1)	-	18	-	19	nd	nd	7	24	7	24
DK	14	35	17	41	18	41	19	43	19	43
D (1),(2)	nd	nd	nd	nd	nd	17	nd	15	nd	nd
Ex-RDT	nd	nd	nd	nd	nd	1	nd	nd	nd	nd
EL (3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E	nd	nd	2	21	nd	nd	nd	nd	nd	nd
F (1)	15	33	17	37	17	44	16	41	nd	nd
IRL	12	53	10	55	9	53	9	50	9	49
I (1)	5,6	16	5,5	23	5,0	23	4,5	23	4,5	23
NL	34	58	38	70	38	73	36	75	36	75
A (1),(4)	nd	40	nd	48	nd	nd	nd	nd	nd	nd
P (1)	nd	10	nd	10	nd	nd	3	9	nd	nd
FIN (3)	nd	39	nd	56	nd	52	nd	48	nd	nd
S (3)	20	48	22	50	20	nd	nd	nd	nd	nd
UK (1),(3),(5)	33	75	25	73	23	68	22	66	21	66

Note.

1, B, P: 1981, 1991, 1998; D: 1993, 1998; F: 1978, 1992; I: 1981, 1989; A: 1981, 1991; SF, UK: 1998. **2**, D: esclusa Ex-RDT. **3**, EL: nessun alloggio pubblico in affitto; FIN: alloggi in affitto dei comuni, agevolati dallo stato e società della casa non-profit; S: semi-pubblico, società non-profit; UK: include gli alloggi delle housing associations. **4**, 1991: include alloggi dei comuni e delle società non-profit. **5**, Gran Bretagna

Tav. 10. Politiche della casa nei paesi europei

Fonte: elaborazione su dati Cecodhas, indagine settore pubblico 2002

	Aiuti alla persona	Aiuti pubblici alla costruzione in proprietà	Aiuti pubblici alla costruzione in affitto pubblico o non profit
A	nd	nd	nd
B	NO	NO	SI
D	SI	SI	SI
DK	SI	-	SI
E	NO	SI	SI
EL	SI	SI	NO
F	SI	SI	SI
FIN	-	-	SI
I	SI	SI	SI
IRL	SI	-	(SI)
L	SI	-	SI
NL	SI	-	SI
P	SI	-	(SI) (3)
S	SI	NO	(SI) (2)
UK	SI	-	(SI) (1)

Note. **1**, Autofinanziamento attraverso la vendita del patrimonio pubblico. **2**, agevolazioni sui mutui; nessun finanziamento diretto dello stato. **3**, Fondi statali per il recupero

La spesa per la casa

La disponibilità di alloggi di qualità ad un prezzo abbordabile è un indicatore fondamentale delle condizioni economiche di un paese, connesso con la mobilità geografica all'interno del paese stesso e fra paesi. Le condizioni abitative sono notevolmente migliorate in tutta l'Europa, negli ultimi decenni, e le più recenti indagini di Eurobarometer rivelano che molte persone si dichiarano soddisfatte delle loro condizioni abitative attuali.

L'abitazione incide pesantemente sui bilanci delle famiglie europee, con percentuali che vanno da un minimo del 17,4 (Irlanda) a un massimo del 31,2 (Germania). L'Italia si colloca nel mezzo di questa graduatoria, con un'incidenza media del 24% sul reddito familiare. Poiché questo dato comprende tutte le spese per la casa (oltre l'affitto o il mutuo e il condominio, acqua, gas, elettricità, riscaldamento), è evidente che le percentuali più basse corrispondono in generale ai paesi in cui più basso è il costo della vita.

Ovviamente questo valore varia notevolmente in funzione delle dimensioni del nucleo familiare e del livello di reddito. In tutti gli stati, ad eccezione della Svezia la percentuale delle spese familiari destinate alla casa è nettamente più elevata per le famiglie di una sola persona rispetto alle famiglie numerose, in quanto gli alloggi più grandi consentono delle economie di scala.

Confrontando i dati del 1999 con quelli degli anni precedenti (1988 e 1994), si constata un generale aumento della percentuale di spesa destinata all'alloggio, in particolare fra i gruppi di reddito più bassi in Olanda, Irlanda ed in Austria (circa 10 punti in più): questo fatto può dipendere non soltanto dall'aumento dei prezzi, ma anche dalla crescente indisponibilità degli alloggi a basso prezzo ed alla portata dei gruppi di reddito più basso, in alcuni Stati europei.

Infatti, nella maggioranza dei paesi il prezzo medio degli alloggi è notevolmente cresciuto negli ultimi dieci anni dal 1990 al 2000. Gli aumenti maggiori si constatano in Irlanda e in Olanda. In questi paesi, il prezzo medio è di circa 2,5 volte maggiore che nel 1990.

I livelli di assistenza personale per aiutare le famiglie a basso reddito nel pagamento dell'affitto (sociale o privato) sono normalmente imputati al bilancio dell'assistenza, come dimostra la tavola 11.

Tav. 11. Spese per l'alloggio delle famiglie europee (comprehensive di acqua, gas, elettricità e altri combustibili). 1999. (% sulle spese per consumi delle famiglie)

Fonte: Eurostat - Enquête sur le budget des ménages, 2001

	Percentuale spese per l'alloggio
IRL	17,4
P (1994)	19,9
EL	21,9
F (1994)	23,2
A	23,9
I	24,7
B	26,2
NL	26,7
S	26,8
L	27,4
E	27,5
FIN	28,1
UK	28,3
DK	28,4
D	31,2

Tav. 12. Percentuale di persone che vivono in una famiglia che beneficia di prestazioni assistenziali (1999)

Fonte: Eurostat - Enquête sur le budget des ménages, 2001

	Prestazioni legate all'alloggio	Assistenza sociale
EL	0	4
I	0	0
P	0	2
E	1	1
IRL	1	22
B	2	1
NL	4	4
A	6	1
UK	6	0
D	8	3
DK	15	7
F	25	2
FIN	25	14
S	27	7
EU-15	8	2

Le condizioni abitative in Italia

Il fabbisogno di casa

L'erosione dello stock in affitto

I primi risultati del censimento 2001 confermano le tendenze già rilevate nel corso del decennio, vale a dire il raggiungimento di una quota di famiglie proprietarie dell'abitazione che è possibile considerare come soglia limite, pari al 72%. Lo stock in affitto, che si attesta su 4.212.951 abitazioni circa, risulta quindi eroso in modo considerevole, soprattutto se si considera il basso tasso di crescita dello stock abitativo nel suo complesso (6% nel decennio 1991-2001) e la tendenza alla stabilizzazione della quota di alloggi vuoti o ad uso di seconda casa (5,2 milioni di abitazioni, pari al 19,6% del totale). Cresce però (dell'8,4%) anche il numero delle abitazioni improprie, anche a seguito degli eventi sismici ed alluvionali verificatisi nel decennio, in particolare nelle regioni del centro Italia.

Peraltro, l'indagine della Banca d'Italia relativa all'anno 2000¹ aveva fornito dati abbastanza vicini a quelli dell'indagine Istat, e cioè: abitazioni in proprietà, 68,3%, in affitto, 20,9%, mentre per le abitazioni occupate a riscatto e ad altro titolo la stessa fonte stimava le percentuali rispettivamente allo 0,7 ed al 10,1. L'indagine della Banca d'Italia è un riferimento importante perché analizza anche i livelli di reddito delle famiglie e le differenze territoriali rispetto alla condizione di occupazione dell'abitazione.

A livello territoriale risultano infatti differenze sostanziali fra le piccole città, in cui predominano le abitazioni occupate in proprietà (con un massimo del 72,2% nelle città con meno di 20 mila abitanti), e le grandi e medie città, in cui l'affitto raggiunge i valori massimi (il 25,3% tra 40 mila e 500 mila abitanti e addirittura il 35,6% nelle aree metropolitane di oltre 500 mila abitanti). Le abitazioni in affitto, poi, sono concentrate nelle aree più degradate delle città (dove raggiungono percentuali del 42,7%, quasi pari a quelle della proprietà, che rappresenta il 42,9%).

Tra le famiglie che vivono in affitto il proprietario dell'abitazione risulta essere, per l'Istat, nel 69,2%

dei casi un privato e nel 23,1% un Ente Pubblico, con differenze notevoli sul territorio. Se, infatti, nelle regioni centrali gli Enti Pubblici rappresentano oltre il 29% dei locatari, nel Nord-Ovest tale percentuale scende al 19,7%, mentre i privati nelle Isole rappresentano oltre l'80% dei proprietari che affittano case.

In totale le famiglie che vivono in affitto in un'abitazione di proprietà di privati sono al 2001 circa 2.915.362, mentre la proprietà pubblica sembrerebbe fortemente erosa dal processo di dismissione, se si riveleranno vere le stime dell'Istat (sulla base dei primi dati e dell'indagine sui consumi familiari) di circa 973 mila alloggi pubblici, contro il milione e centomila rilevato nel 1991. Il dato peraltro è confermato anche dalla Banca d'Italia, la quale ritiene che il patrimonio pubblico sia passato dal 6,3% del totale dello stock occupato nel 1998 al 5,3% nel 2000.

Tav. 13. Abitazioni occupate da residenti e altre abitazioni, altri tipi di alloggio occupati da residenti, per ripartizione geografica

Fonte: Istat, Censimento del 2001, primi risultati (*valori assoluti*)

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	ABITAZIONI			Altri tipi di alloggi occupati da residenti
	Occupate	Altre abitazioni (1)	Totale	
Italia Nord-Occidentale	6.098.394	1.177.057	7.275.451	4.135
Italia Nord-Orientale	4.161.391	814.968	4.976.359	3.943
Italia Centrale	4.115.231	839.081	4.954.312	5.934
Italia Meridionale	4.655.312	1.450.203	6.105.515	7.178
Italia Insulare	2.297.271	916.965	3.214.236	1.310
Italia	21.327.599	5.198.274	26.525.873	22.500

Nota. 1. Comprensive di abitazioni occupate da non residenti e di abitazioni non occupate.

¹ Banca d'Italia, I bilanci delle famiglie Italiane nell'anno 2000

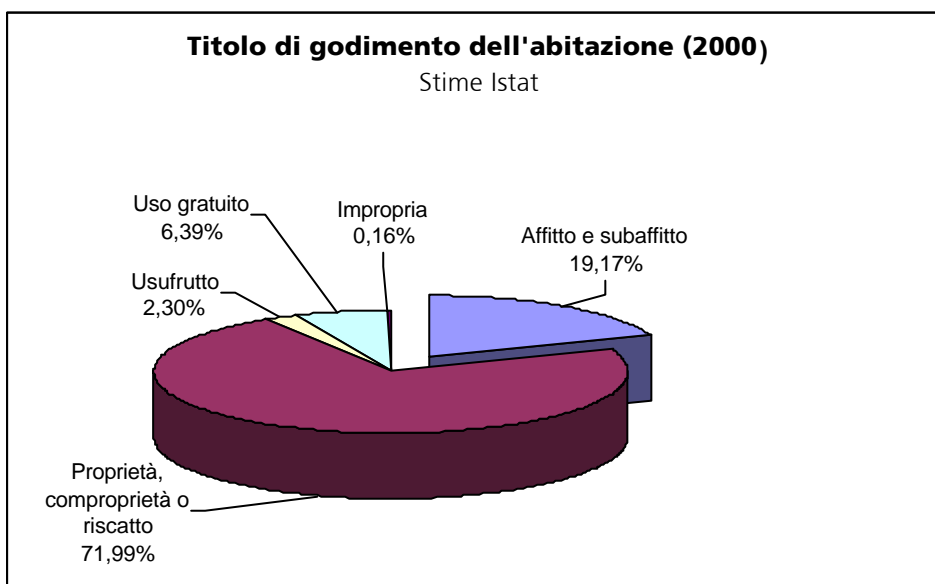
**Tav. 14. Famiglie per ripartizione geografica e titolo di godimento dell'abitazione.
Anno 2000 (in percentuale)**

Fonte: Istat, I consumi delle famiglie - Anno 2000

TITOLO DI GODIMENTO DELL'ABITAZIONE	RIPARTIZIONE GEOGRAFICA					
	Nord-est	Nord-ovest	Centro	Sud	Isole	Italia
Affitto e subaffitto	22,1	17,5	15,4	20,9	17,9	19,2
Proprietà, comproprietà o riscatto	69,7	73,8	76,7	69,5	72,1	72,1
Usufrutto	2,5	2,9	1,9	2	2,3	2,3
Uso gratuito	5,7	5,8	6	7,6	7,7	6,4
Famiglie in abitazione non impropria (Totale = 100%)	6.309.088	4.186.024	4.247.299	4.796.710	2.393.677	21.932.798

Fig. 2 Titolo di godimento dell'abitazione (2000)

Fonte: elaborazione su dati Istat



Tav. 15. Variazioni fra il censimento 1991 e il 2001 (stime)

Fonte: elaborazione su dati Istat

ABITAZIONI	VARIAZIONE RISPETTO 1991			
	Nord	Centro	Sud isole	Italia
Totale	9,7%	3,8%	6,2%	7,3%
Occupate	11,4%	4,7%	6,8%	8,5%
Occupate in proprietà	22,1%	22,3%	-25,9%	5,9%
Occupate in affitto	-14,9%	-27,6%	-7,6%	-14,9%

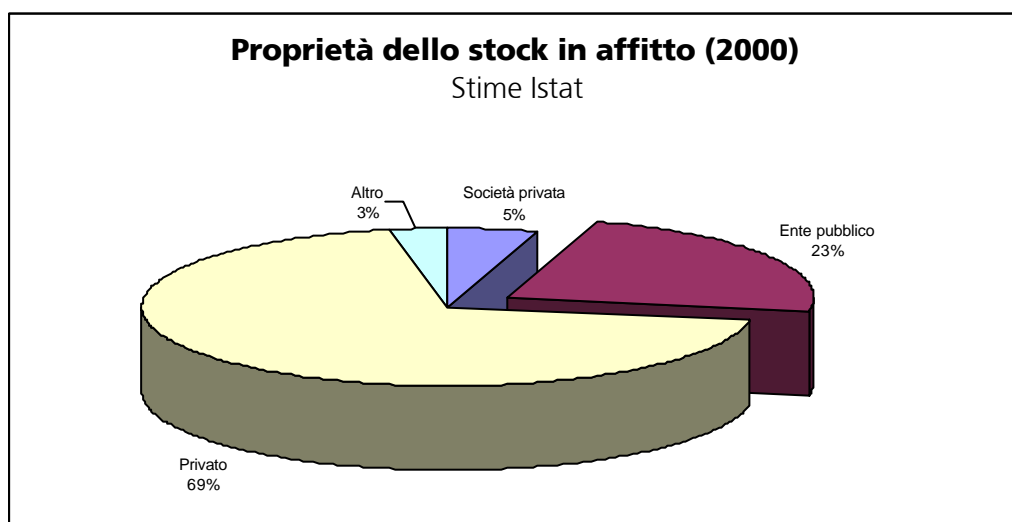
Tav. 16. Famiglie in affitto per ripartizione geografica e caratteristica del proprietario dell'abitazione – Anno 2000 (in percentuale)

Fonte: Istat, I consumi delle famiglie - Anno 2000

CARATTERISTICHE DEL PROPRIETARIO	RIPARTIZIONE GEOGRAFICA					
	Nord-est	Nord-ovest	Centro	Sud	Isole	Italia
Società privata	7,5	4,9	3,4	2,4	1,3	4,6
Ente pubblico	19,7	27,7	29,5	23,5	15,6	23,1
Privato	69,3	64,3	63,2	71,7	80,3	69,2
Altro	3,5	3,1	3,9	2,4	2,8	3,1
Famiglie in affitto (Totale = 100%)	1.396.421	732.355	653.934	1.001.836	428.405	4.212.951

Fig. 3 Proprietà dello stock in affitto (2000)

Fonte: elaborazione su dati Istat



La spesa per la casa

Nel 2000 le famiglie italiane hanno speso mediamente 4.216.844 lire al mese: la quota della spesa destinata a generi alimentari e bevande è in diminuzione rispetto all'anno precedente, passando dal 19,1% al 18,6%, mentre la spesa per l'abitazione è aumentata del 3,9%.

Le spese per l'abitazione ammontano mediamente a 940.298 lire mensili², che comprendono, oltre agli esborsi per l'affitto, anche quelli per alcune utenze domestiche, il condominio, la manutenzione e l'assicurazione dell'abitazione, e rappresentano nel loro complesso quasi 1/4 della spesa media mensile familiare (22,3).

Per le persone anziane sole, questa incidenza però aumenta notevolmente, arrivando al 35%, mentre l'incidenza delle spese alimentari rimane vicina alla media (21,6%)³.

I tipi di contratto di affitto

Secondo l'indagine dell'Istat, l'equo canone rappresenta ancora a tutto il 2000 il tipo di contratto di locazione più diffuso (soprattutto nel Sud dove raggiunge quasi il 50% dei casi), seguito dai patti in deroga

² È da notare che, per le famiglie che vivono in abitazione di proprietà (o ad uso gratuito) viene considerato un "fitto figurativo", ottenuto sulla base della valutazione delle stesse famiglie circa l'affitto che dovrebbero pagare per l'abitazione che occupano. Tale operazione è necessaria per poter effettuare confronti fra i comportamenti di spesa delle famiglie, siano esse in abitazioni in affitto o in proprietà.

³ Dati Indagine Istat, I consumi delle famiglie. Anno 2000.

applicati con maggiore frequenza nelle regioni del Nord (circa il 30% contro una media nazionale del 23,5%). Nel Sud, e soprattutto nelle Isole, percentuali molto elevate di famiglie in affitto dichiarano di usufruire di altri tipi di contratto (o di non conoscere le clausole che lo regolano).

**Tav. 17. Famiglie in affitto per ripartizione geografica e tipo di contratto
Anno 2000 (in percentuale)**

Fonte: Istat, I consumi delle famiglie. Anno 2000

TIPO DI CONTRATTI	RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE					
	Nord-ovest	Nord-est	Centro	Sud	Isole	Italia
Patti in deroga	30,8	29,8	24,2	11,4	16,4	23,5
Equo canone	45	43,2	43,1	49,8	40,1	45
Uso foresteria	0,8	1,1	1,1	0,5	0,2	0,8
Altro	23,4	25,9	31,6	38,3	43,3	30,7
Famiglie in affitto (Totale = 100%)	1.396.421	732.355	653.934	1.001.836	428.405	4.212.951

La povertà in Italia

Nel 2001, circa 2 milioni 663 mila famiglie (pari al 12,0% del totale delle famiglie residenti) vivono in condizione di povertà relativa⁴, per un totale di 7 milioni 828 mila individui (il 13,6% dell'intera popolazione). Posto pari a 100 il totale delle famiglie in condizione di povertà, 66 risiedono nel Mezzogiorno.

L'andamento temporale mostra una sostanziale stabilità a livello nazionale e una conferma delle differenze territoriali che diventano sempre più importanti a svantaggio del Mezzogiorno.

La povertà assoluta tocca il 4,2% delle famiglie italiane (940 mila) per un totale di 3 milioni e 28 mila individui. E' sempre nelle regioni del Mezzogiorno che si osserva una maggiore concentrazione del fenomeno, vi risiede infatti il 75,1% delle famiglie assolutamente povere.

Nel 2001 la spesa media mensile procapite nel paese, che costituisce la linea di povertà relativa (o linea di povertà standard) è risultata pari a 814,55 euro (rispetto a 810,21 euro del 2000); per una famiglia di due componenti, che viene considerata povera in senso relativo se spende mensilmente per consumi un importo inferiore o uguale a tale cifra.

La linea di povertà assoluta per una famiglia di due componenti è invece pari a 559,63 euro mensili, nel 2001, rispetto a 544,92 euro del 2000 (la variazione dei prezzi al consumo è stata del 2,7%).

Le condizioni di maggior disagio si osservano tra le coppie con tre e più figli, che vedono peggiorare le proprie condizioni: tra il 2000 e il 2001 l'incidenza sale dall'11,5% al 14,5%.

Anche le famiglie di altra tipologia presentano un andamento negativo, con valori dell'incidenza che passano dal 7,6% all'8,7%. Tutte le altre tipologie familiari presentano una incidenza di povertà assoluta più bassa e lievi miglioramenti negli ultimi due anni, ad eccezione delle famiglie monogenitore.

L'intensità della povertà assoluta, che misura di quanto in media la spesa delle famiglie assolutamente povere è percentualmente al di sotto della linea di povertà assoluta, è del 19,3% a livello nazionale. Nel Nord e nel Centro tuttavia i valori sono prossimi al 16%, mentre nel Mezzogiorno si arriva al 20%.

Per quanto riguarda le condizioni abitative delle famiglie con i redditi più bassi, l'indagine della Banca

⁴ L'incidenza di povertà viene calcolata sulla base del numero di famiglie (e relativi componenti) che presentano spese per consumi al di sotto di una soglia convenzionale. Tale soglia viene definita "relativa", se determinata annualmente rispetto alla spesa media mensile procapite per consumi delle famiglie, oppure "assoluta", se basata sul valore monetario di un paniere di beni e servizi essenziali, aggiornato ogni anno tenendo conto della variazione dei prezzi al consumo. In Italia la valutazione del fenomeno povertà viene effettuata sulla base di entrambe le soglie, utilizzando i dati dell'indagine sui consumi delle famiglie.

d'Italia ci dimostra come le persone con redditi più bassi siano presenti nelle abitazioni in affitto: se la proprietà supera l'85% nelle famiglie con redditi superiori a 77,5 milioni di lire, essa scende sotto il 50% nei redditi inferiori, sotto i 19,4 milioni, cioè sotto la soglia di povertà relativa. Applicando questo dato al totale delle famiglie in affitto, possiamo stimare in **1,1 milioni** il numero di persone sotto la soglia di povertà relativa che vivono in affitto. Su queste famiglie il costo del solo affitto incide per circa il 35% sul totale del reddito, contro una media intorno al 17%.

Tav. 18. Titolo di godimento dell'abitazione di residenza e redditi familiari (percentuali di famiglie)

Fonte: I bilanci delle famiglie italiane nell'anno 2000, Banca d'Italia

Modalità (1)	Tipo di occupazione della casa				Totale
	Proprietà	Affitto	Riscatto	Altro titolo	
Classe di reddito familiare					
fino a 10 mila euro.	49,3	34,6	1,5	14,6	100
da 10 a 20 mila euro	60,5	27,8	0,8	10,8	100
da 20 a 30 mila euro	69,6	19,7	0,4	10,2	100
da 30 a 40 mila euro	80,5	9,9	0,5	9,1	100
oltre 40 mila euro	87,2	7,1	0,3	5,4	100
Totale	68,3	20,9	0,7	10,1	100

1 Le caratteristiche individuali sono riferite al capofamiglia, inteso come il maggior percettore di reddito all'interno della famiglia.

Tav. 19. Valore, affitto e rendimento delle abitazioni locatate per caratteristiche del locatario e dell'abitazione (euro, valori percentuali)

Fonte: I bilanci delle famiglie italiane nell'anno 2000, Banca d'Italia

Modalità	Valore	Affitto	Rendimento lordo per il proprietario	Affitto sul reddito del locatario
Classe di reddito familiare				
fino a 10 mila euro	63.561	1.942	3,1	31,6
da 10 a 20 mila euro	84.884	2.963	3,5	20,3
da 20 a 30 mila euro	105.177	3.554	3,4	14,5
da 30 a 40 mila euro	122.055	4.175	3,4	12,2
oltre 40 mila euro	151.379	5.527	3,7	9,9
Ampiezza comunale				
fino a 20.000 abitanti	75.562	2.745	3,6	15,1
da 20.000 a 40.000 ab.	87.853	2.815	3,2	16,4
da 40.000 a 500.000 ab.	88.266	3.087	3,5	15,8
oltre 500.000 ab.	118.532	3.746	3,2	20,4
Area geografica				
nord	92.946	3.358	3,6	16,1
centro	112.074	3.563	3,2	18,7
sud e isole	71.623	2.304	3,2	16
Totale	90.853	3.090	3,4	16,7

Gli immigrati

I dati ufficiali⁵ valutano in 1.362.630 gli immigrati regolarmente residenti in Italia. Il rapporto sull'immigrazione della Caritas, però, considera sottostimati questi dati, inferiori rispetto a quelli dell'anno precedente, e ritiene che una parte degli immigrati regolari si sia sottratta all'ultimo censimento, in attesa dell'annunciato provvedimento di regolarizzazione, stimando quindi la popolazione immigrata regolare in circa 1,6 milioni di persone, circa il 2,8 della popolazione nazionale.

D'altra parte, questi dati sono confermati anche dai primi risultati del censimento 2001, che calcolano la popolazione immigrata in 1.239.548 persone. Queste persone sono concentrate principalmente nel Nord ovest (34,1% secondo i dati del censimento e 32,7% secondo il rapporto Caritas) e nel Nord est (30,8% - Istat- o 24,1% - Caritas-).

Tav. 20. Stranieri residenti e non residenti per ripartizione geografica

Fonte: elaborazione su dati Istat, Censimento 2001, primi risultati

Ripartizioni Geografiche	Residenti			Non residenti	
	Valori assoluti	Valori percentuali	Per 1.000 residenti in totale	Valori assoluti	Valori percentuali
Italia Nord-Occidentale	367.008	37,2	24,8	55.471	22,0
Italia Nord-Orientale	289.011	29,3	27,3	92.535	36,7
Italia Centrale	224.027	22,7	20,9	57.765	22,9
Italia Meridionale	75.239	7,6	5,5	29.155	11,6
Italia Insulare	32.078	3,2	5,0	17.259	6,8
Italia	987.363	100,0	17,5	252.185	100,0

La domanda di casa nelle aree urbane

Circa il 35% della popolazione italiana, 20,3 milioni di persone, vive in una delle grandi aree urbane del paese. E' in queste aree che si concentra la maggior parte delle situazioni di povertà e di disagio, mentre la concentrazione della domanda fa lievitare i prezzi delle abitazioni sia in affitto che in vendita.

Per questo motivo la nostra indagine si concentra, da questo punto in poi, sulla questione abitativa nelle grandi aree urbane del paese, prendendo in esame le aree provinciali che gravitano sui comuni di Torino, Milano, Genova, Trieste, Venezia, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Palermo, Cagliari.

I dati che rappresentano queste aree urbane sono descritti nelle tavole che seguono.

⁵ Dati forniti nelle "anticipazioni Dossier statistico immigrazione Caritas 2002", e derivanti dal censimento del Ministero dell'Interno al 31 dicembre 2001.

Tav. 21. Aree metropolitane: consistenza demografica e superficie

Fonte: Elaborazione ANCI - Coordinamento Città Metropolitane, su fonte ISTAT

Aree metropolitane	Capoluogo		Hinterland provinciale	Area Metropolitana (1)	Hinterland provinciale	Capoluogo	Hinterland provinciale	Area metropolitana (1)
	Popolazione	Indice di polarizzazione metropolitana (2)	Popolazione	Popolazione	Comuni	Superficie (hm)		
Torino	909.717	41,0	1.306.865	2.216.582	314	13.017	670.008	683.025
Milano	1.307.785	34,8	2.445.171	3.752.956	187	18.244	179.964	198.208
Genova	641.437	70,2	271.781	913.218	66	24.360	159.487	183.847
Trieste	217.865	87,5	31.133	248.998	5	8.449	12.733	21.182
Venezia	291.531	35,8	523.478	815.009	41	45.738	200.563	246.301
Bologna	382.006	41,8	531.113	913.119	59	14.073	356.171	370.244
Firenze	376.760	39,6	574.566	951.326	43	10.241	341.197	351.438
Roma	2.646.408	69,5	1.163.421	3.809.829	119	128.530	406.594	535.124
Napoli	1.020.120	32,8	2.090.850	3.110.970	91	11.727	105.386	117.113
Bari	331.568	21,1	1.239.665	1.571.233	47	11.620	502.210	513.830
Palermo	686.551	55,3	555.504	1.242.055	53	15.888	483.335	499.223
Cagliari	167.490	21,8	599.679	767.169	108	8.545	680.993	689.538
Totale	8.979.238	43,4	11.333.226	20.312.464	1.297	310.432	4.098.641	4.409.073
	15,59		19,67	35,26				15%
Italia				57.612.615	8.100			30.133.676

Note. **(1)** Nella tabella sono stati assunti convenzionalmente come aree metropolitane i territori delle relative province ed i comuni di hinterland insediati. **(2)** Incidenza popolazione capoluogo, valore %.

Nei comuni delle aree metropolitane si verifica la maggioranza delle richieste di sfratto (77,26%) e il maggior numero di provvedimenti di espulsione (62,64%).

D'altra parte, questi comuni riescono con maggiore difficoltà a rispondere alla pressione della domanda di assegnazione di alloggi di edilizia sociale: secondo un'indagine dell'Anci le assegnazioni rappresentano quote inferiori all'8% delle domande presentate.

Tav. 22. Provvedimenti esecutivi di sfratto, richieste di esecuzione, sfratti eseguiti nel periodo gennaio - dicembre 2000

Fonte: elaborazioni su dati Ministero degli interni

Aree metropolitane	Richiesta di esecuzione (1)	Totale provvedimenti esecutivi di sfratto emessi	VAR %	Sfratti eseguiti (2)
Torino		2.176	21,56	
Milano	42.717	4.316	-11,3	2.979
Venezia	156	505	5,21	80
Genova	1.506	1.148	-13,94	494
Bologna	2.449	759	-4,53	432
Firenze	378	1.695	49,08	15
Roma	16.182	4.606	-9,86	2.996
Napoli (a)	5.932	738	18,65	3.819
Bari				
Palermo	1.562	1.635	-8,76	465
Catania	302	1.126	-10,06	348
Totale	78.815	18.704	0	13.257
Totale Italia	102.009	38.323	0,57	21.163
% Aree metropolitane su Totale	77,26%	48,81%		62,64%

Tav. 23. Domande di assegnazione alloggi ERP

Fonte : Indagine Anci-Cresme, 2002

	Comuni rilevati	Totale domande presentate	Totale assegnazioni	% domande soddisfatte
Comuni ad alta tensione abitativa	61	113.101	8.973	7,9%
di cui:				
città metropolitana	9	82.813	6.538	7,9%
altri comuni capoluogo	40	25.256	2.056	8,1%
altri comuni	12	5.032	379	7,5%
Altri comuni	21	4.752	264	5,6%
Totale	82	117.853	9.237	7,8%

Tav. 24. Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo stipulati nel periodo gennaio-giugno 2001

Fonte: elaborazione su dati Ministero degli interni

AREE METROPOLITANE	1° semestre 2001		
	Capoluogo	Resto provincia	Totale
TORINO	15.213	12.189	27.402
MILANO	23.360	12.182	35.542
VENEZIA	3.963	5.035	8.998
GENOVA	5.357	2.609	7.966
BOLOGNA	9.790	8.252	18.042
FIRENZE	5.680	4.123	9.803
ROMA	27.125	10.184	37.309
NAPOLI	6.936	8.691	15.627
BARI	1.906	4.783	6.689
PALERMO	4.999	3.425	8.424
CATANIA	2.100	2.811	4.911
TOTALE Aree metropolitane	106.429	74.284	180.713
TOTALE Italia	226.681	268.496	495.177
% Aree metropolitane su Totale	46,95%	27,67%	36,49%

L'aiuto alla persona

La legge n. 431 del 1998⁶ ha introdotto anche nell'ordinamento italiano il sistema degli "aiuti alla persona", in vigore nella maggior parte dei paesi europei, sistema di aiuti che era precedentemente rappresentato dal cosiddetto "fondo sociale", collegato all'entrata in vigore dell'equo canone e successivamente ridotto ad un aiuto meramente residuale, laddove le Regioni non avessero provveduto in proprio a potenziarlo collegandolo al sistema dell'abitazione residenziale pubblica.

Il sussidio casa ha fruito di un finanziamento nazionale pari a circa 330 milioni di euro annui dal 1999 al 2001. Per il 2002 e gli anni successivi la legge finanziaria 2002⁷ ha ridotto tale stanziamento a 249 milioni fino al 2004.

Secondo l'indagine svolta dall'Anci, si rivolge al contributo casa circa il 5% delle famiglie che abitano in affitto. I fondi disponibili riescono a soddisfare circa l'82% delle domande ammissibili, con percentuali che vanno dal 75% delle aree metropolitane al 98 degli altri comuni: circa il 25% della domanda espressa (pure molto ridotta rispetto ai potenziali aventi diritto), rimane quindi senza risposta.

Il contributo annuo medio per famiglia va dai 1.736 euro nei comuni medio-piccoli, ai 2.202 euro nelle aree metropolitane.

⁶ Legge n. 431 del 1998: Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo (articolo 11, comma 1)

⁷ Legge n. 449 del 28 Dicembre 2001, Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2002 e bilancio pluriennale per il triennio 2002 – 2004 (G.U. n. 301 del 29 Dicembre 2001 suppl. ord.), Tabella C.

Tav. 25. Fondi per gli aiuti alla locazione (milioni di euro)

Fonte: Elaborazione Federcasa

FONDI	ANNO					
	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Nazionali stanziati	309,874	309,874	309,874	249,181	246,496	246,010
Erogati alle Regioni	388,892	361,520	335,696			
Integrazioni regionali	19,445	18,076	16,785			
Integrazioni comunali	42,778	39,767	36,93			
Totale	451,115	419,363	389,411	249,181	246,496	246,010

Tav. 26. Domande per i contributi alla locazione

Fonte: Indagine Anci-Cresme, 2002

	Comuni rilevati	Numero di domande			% Soddisfatte su ammissibili	% Ammissibili su famiglie in affitto
		Pervenute	Ammissibili	Soddisfatte		
Alta tensione abitativa	55	92.828	80.429	66.094	82,18	4,7
di cui:						
città metropolitana	10	65.408	56.848	42.927	75,51	4,3
altri comuni capoluogo	36	24.252	21.011	20.673	98,39	5,8
altri comuni	9	3.168	2.570	2.494	97,04	6,6
Altri comuni	21	5.883	5.174	4.458	86,16	6,9
Totale	76	98.711	85.603	70.552	82,42	4,8

Tav. 27. Ammontare del contributo alla locazione per comune (Euro)

Fonte : Indagine Anci-Cresme, 2002

	Comuni rilevati	Contributo ultimo anno	
		Totale	Medio per comune
Alta tensione abitativa	60	139.304.066	2.321.734
di cui:			
città metropolitana	10	94.520.120	9.452.012
altri comuni capoluogo	37	38.687.284	1.045.602
altri comuni	13	6.096.662	468.974
Altri comuni	21	7.740.548	368.598
Totale	81	147.044.614	1.815.366

Tav. 28. Contributo medio per famiglia (Euro)

Fonte: elaborazione su dati Indagine Anci-Cresme, 2002

	Comuni rilevati	Contributo affitto		
		Contributo affitto totale	Domande Soddisfatte	Contributo medio per famiglia
città metropolitana	10	94.520.120	42.927	2.202
altri comuni	21	7.740.548	4.458	1.736

Le condizioni abitative nelle aree metropolitane

La sicurezza

Il problema della sicurezza è particolarmente percepito nelle aree metropolitane e in generale nelle aree periferiche e degradate, se è vero quanto rilevato da un'indagine dell'Istat⁸ per cui, contro una media nazionale del 30% delle famiglie che lamentano problemi di sicurezza nell'area in cui abitano, nelle città metropolitane oltre il 54 % delle persone si sente insicuro. Il fenomeno della microcriminalità parrebbe dunque tipico delle grandi aree urbane.

In realtà, i dati che registrano gli atti criminosi confermano solo parzialmente la sensazione riportata dagli abitanti: contro una media nazionale di 1,1 persone ogni cento che hanno subito uno scippo, nei comuni metropolitani 1,8 abitanti su cento hanno subito questo atto criminoso, mentre contro 2,9 abitanti delle aree metropolitane su cento vittime di un borseggio, si contano 1,8 persone su cento a livello nazionale. I furti nell'abitazione, invece, sembrano un fenomeno abbastanza uniformemente diffuso a livello nazionale, da cui si salvano (relativamente), solo i piccolissimi centri. La graduatoria delle città vede Roma, Bologna, Venezia; Genova e Milano in testa per numero di atti di microcriminalità, mentre la città meno soggetta a questi fenomeni è Cagliari.

Il fenomeno della sicurezza è comunque un fenomeno altamente soggettivo, per cui il sentimento di insicurezza degli abitanti è comunque un dato da non sottovalutare, in particolare nelle aree residenziali.

Tav. 29. Famiglie per giudizio espresso sui problemi della zona in cui abitano per tipo di comune - Anno 2000 (per 100 famiglie della stessa zona)

Fonte: Istat, 2000

TIPI DI COMUNE	Rischio di criminalità (1)
Fino a 2.000 abitanti	6,9
Da 2.001 a 10.000 abitanti	17,6
Da 10.001 a 50.000 abitanti	26,9
50.001 abitanti e più	35,2
Periferia area metropolitana	37,7
Comune centro dell'area metropolitana	54,2
Italia	30,6

(1) Molto o abbastanza presente

Tav. 30. Scippi, borseggi e furti nell'abitazione. Anno 2000 (x 100 persone stessa zona)

Fonte: Istat, 2000

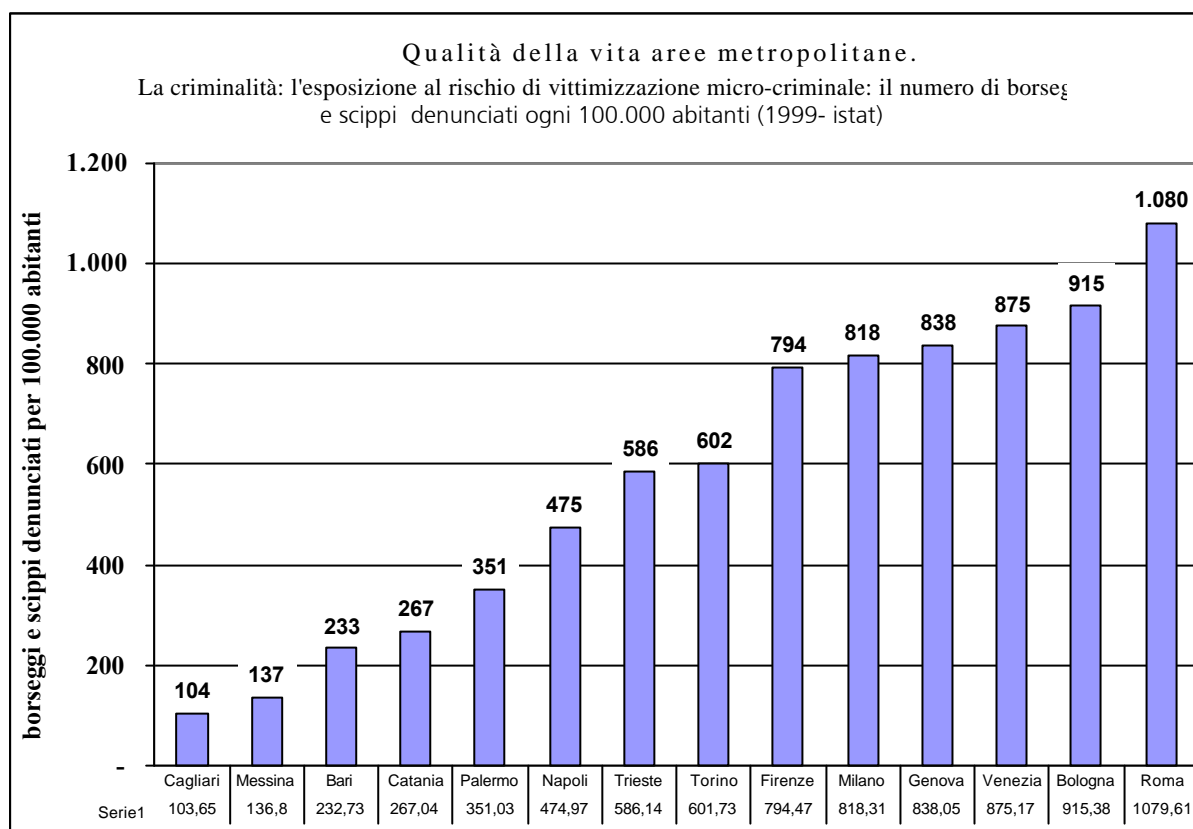
TIPI DI COMUNE	Scippi denunciati (1)	Borseggi denunciati (1)	Famiglie che hanno subito un furto nell'abitazione (2) (3)
Comune centro dell'area metropolitana	1,8	2,9	3,6
Periferia dell'area metropolitana	1,3	2,3	3,6
Fino a 2.000 abitanti	0,5	1,3	2,9
Da 2.001 a 10.000 abitanti	0,7	1,3	3,3
Da 10.001 a 50.000 abitanti	0,9	1,7	3,1
50.001 e più	1,1	1,7	3,2
Italia	1,1	1,8	3,3

Note. Persone di 14 anni e più che negli ultimi 12 mesi hanno subito scippi o borseggi per luogo e famiglie che negli ultimi 12 mesi hanno subito furti nelle abitazioni, per tipo di comune. (1) per 100 persone. (2) principale o secondaria. (3) per 100 famiglie.

⁸ Istat, Famiglie, abitazioni e sicurezza dei cittadini, Indagine Multiscopo sulle famiglie "Aspetti della vita quotidiana" Anno 2000

Fig. 4 La graduatoria della micro-criminalità nelle aree urbane

Fonte: elaborazione Anci, dati Istat 1999



Il costo della casa nelle aree metropolitane

Il canone mensile di locazione ammonta in media a 478.175 lire, per l'Istat e 498.583 per la Banca d'Italia, con notevoli differenze territoriali che collocano il Nord ed il Centro ai primi posti per l'entità degli affitti, 539.729 e 511.420 lire nel Nord-Est e Nord-ovest (541.832 per Banchitalia), 509.925 nel Centro.

Per avere un quadro più dettagliato delle spese abitative delle famiglie, è interessante il confronto fra l'affitto ed i mutui pagati per l'acquisto dell'abitazione stessa che, pur rappresentando un investimento e non una spesa per consumi, costituiscono comunque un'uscita spesso consistente del bilancio familiare. Secondo l'indagine Istat, il 9% delle famiglie ha usufruito di un mutuo per il quale paga mensilmente circa 646.000 lire.

Tav. 31. Canone medio mensile di locazione pagato dalle famiglie che vivono in affitto e rata media mensile pagata per mutui dalle famiglie che vivono in abitazioni di proprietà - Anno 2000 (in lire)

Fonte: Istat, I consumi delle famiglie - Anno 2000, Federcasa per canone alloggi sociali

VOCE DI SPESA	RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE					
	Nord Ovest	Nord Est	Centro	Sud	Isole	Italia
Canone alloggio sociale	161.000	160.000	163.000	108.000	111.000	142.000
Affitto (1)	511.420	539.729	509.925	389.252	424.071	478.175
Mutuo	671.256	704.908	621.264	571.908	553.985	646.094

Nota: (1) E' il valore medio, che comprende quindi anche gli alloggi a canone sociale

Tav. 32. Spesa media mensile per utenze oltre all'affitto - Anno 2000 (lire)

Fonte: Elaborazione Federcasa su dati: I consumi delle famiglie - Anno 2000, Istat

Voci di spesa	RIPARTIZIONE GEOGRAFICA					
	Nord Ovest	Nord Est	Centro	Sud	Isole	Italia
Energia elettrica	50.913	61.441	60.795	63.311	76.394	60.328
Telefono	72.914	74.225	75.590	71.205	71.083	73.175
Acqua	29.332	29.888	32.116	38.592	35.485	32.692
Condominio (1)	136.358	81.352	54.811	41.458	53.260	83.958

Nota. (1) Comprende il riscaldamento

Il costo mensile della casa aumenta notevolmente nelle grandi aree metropolitane oltre i 500 mila abitanti (Roma, Napoli, Torino, Milano, Genova, Palermo), in cui supera del 21% la media nazionale (l'affitto medio è pari a 604 mila lire), e incide sul reddito dei residenti per il 20,4%.

Tav. 33. Valore, affitto e rendimento delle abitazioni locatate

Fonte: Elaborazione su: I bilanci delle famiglie italiane nell'anno 2000, Banca d'Italia

Ampiezza comunale	Valore (euro)	Rendimento lordo per il proprietario	Affitto sul reddito del locatario	Affitto mensile (euro)	Affitto mensile (lire)
fino a 20.000 abitanti	75.562	3,6	15,1	228,750	442.922
da 20.000 a 40.000 ab.	87.853	3,2	16,4	234,583	454.217
da 40.000 a 500.000 ab.	88.266	3,5	15,8	257,250	498.105
oltre 500.000 ab.	118.532	3,2	20,4	312,167	604.439
Totale Italia	90.853	3,4	16,7	257,500	498.590

Il patrimonio di ERP in Italia

Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica è andato diminuendo nel tempo, a causa del processo di erosione determinato dalle vendite, non sufficientemente bilanciato dalla costruzione di nuovi alloggi.

Secondo l'indagine dell'Istat⁹ esso si attesterebbe al di sotto del milione di alloggi, e rappresenterebbe il 4,4% del patrimonio totale, ed il 23,1% dello stock in affitto. Il 45% di questo patrimonio è concentrato nelle 12 aree urbane che abbiamo analizzato.

Tav. 34. Patrimonio di proprietà di un Ente pubblico

Fonte: Elaborazione su dati Istat

		RIPARTIZIONE GEOGRAFICA					
		Nord-est	Nord-ovest	Centro	Sud	Isole	Italia
Proprietario Ente pubblico	% sul totale in affitto	19,7	27,7	29,5	23,5	15,6	23,1
	VA (stima)	275.095	202.862	192.911	235.431	66.831	973.192
Famiglie in affitto (Totale=100%)		1.396.421	732.355	653.934	1.001.836	428.405	4.212.951

⁹ I consumi delle famiglie - Anno 2000, Istat

Tav. 35. Evoluzione nel decennio del patrimonio residenziale pubblico

Fonte: Elaborazione su dati Istat

anno	RIPARTIZIONE GEOGRAFICA			
	Nord	Centro	Sud isole	Italia
1991 (1)	494.514	234.498	406.527	1.135.539
2001 (2)	477.957	192.911	302.263	973.130
variazione percentuale	-3,3%	-17,7%	-25,6%	-14,3%

Note: (1) Dati del Censimento 1991. (2) Elaborazione su stime Istat

Il patrimonio residenziale sociale in affitto gestito dagli IACP (o dai nuovi enti che ne hanno assunto le funzioni), nel 1996 risultava composto da 831.560 abitazioni, ed è sceso al 2000 a poco meno di 800.000 alloggi, in parte a causa del processo di dismissione che non è più bilanciato, negli ultimi anni, dall'attività costruttiva, in parte a causa del progressivo ritiro della gestione del proprio patrimonio da parte dei comuni.

Nonostante l'avvio delle dismissioni operate in base alla legge 560/93 il patrimonio abitativo sociale in affitto nel periodo dal 1980 al 1996 era aumentato mediamente di 8.760 abitazioni ogni anno (dalle 700.157 abitazioni del 1980 alle 831.560 del 1995). Occorre tuttavia rilevare che questo incremento ha avuto un andamento calante, da oltre 15.000 unità l'anno fino al 1985, è sceso a poco più di 2.500 nel biennio 1993-95. A partire dal 1996 il processo di dismissioni si è accelerato, toccando al 1998 una punta di 17.000 alloggi venduti nell'anno, mentre l'attività costruttiva nello stesso anno non raggiunge i 10.000 nuovi alloggi prodotti.

I canoni dell'Edilizia sociale nel tempo

Abbiamo analizzato nel capitolo "Il fabbisogno di casa" il costo della casa ed in particolare i valori degli affitti, confrontando a livello nazionale gli affitti del mercato privato con quelli del settore sociale pubblico.

Analizzando l'andamento di questi valori nel tempo possiamo sviluppare ulteriori considerazioni in merito.

Il valore degli affitti per il settore privato risulta in crescita costante, ad un tasso sensibilmente superiore rispetto a quello dei redditi delle famiglie in affitto.

Mentre infatti nell'ultimo decennio i canoni medi sono aumentati del 118%, il canone medio IACP è aumentato del 119% ed i redditi dei nuclei familiari in affitto sono aumentati di poco meno del 76% sia a causa della politica dei redditi attuata nell'ultimo periodo, sia soprattutto a causa dello spostamento della composizione sociale dei nuclei familiari in affitto verso le fasce reddituali più basse.

Tav. 36. Reddito dei nuclei familiari e incidenza dell'affitto

Elaborazioni Rst su dati Istat e Federcas

	CANONE MEDIO ISTAT	CANONE MEDIO IACP (*)	REDDITO MENSILE STAT	INCIDENZA CANONE ISTAT	INCIDENZA CANONE IACP
	(A)	(B)	(C)	(A/C)	(B/C)
1989	193.000	56.400	2.213.000	8,72%	2,55%
1990	219.000	64.800	2.388.000	9,17%	2,71%
1991	241.000	73.200	2.648.000	9,10%	2,76%
1992	265.000	81.600	2.755.000	9,62%	2,96%
1993	293.000	90.000	2.710.000	10,81%	3,32%
1994	326.865	103.000	2.849.000	11,47%	3,62%
1995	358.612	116.000	2.979.000	12,04%	3,89%
1996	396.594	133.000	3.026.000	13,11%	4,40%
1997	432.000	140.000	3.921.000	14%	4,00%
1998	444.000	157.000	4.021.000	15,3%	4,00%
1999	464.000	140.000	4.043.000	16%	4,00%
2000	478.175	142.000	4.211.083	16,70%	4,00%

La differente velocità di crescita dei canoni da un lato e dei redditi dall'altro ha determinato un progressivo incremento dell'incidenza dell'affitto sul reddito delle famiglie italiane, fino a portarlo intorno al 16,7% per l'insieme complessivo delle famiglie in affitto, e intorno al 4% per le famiglie in affitto in alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Affitti sociali e loro rapporto con gli affitti di mercato

La base informativa raccolta da Federcasa consente di calcolare l'affitto medio provinciale per il settore sociale. In questo caso abbiamo calcolato l'affitto medio sulla base dei ricavi da locazioni depurati dalla morosità (il dato è dunque rappresentativo dell'affitto medio teorico più che di quello effettivamente percepito in quanto una quota minima di morosità non sembra comunque eliminabile quale che sia il settore residenziale preso in esame e l'efficienza del gestore), si è invece omesso la quota relativa agli oneri per servizi vari trasferiti agli utenti.

In relazione a quanto indicato sopra il canone teorico medio per le abitazioni sociali in affitto al 2.000 risulta essere pari a 142 mila lire/mese, il valore medio di una abitazione tipo può essere grossolanamente stimato in 90 mila euro (174 milioni di lire) e il tasso di rendimento lordo annuo in circa l'1,5%. Tuttavia ciò che più conta sono i valori specifici dei sistemi locali piuttosto che i valori medi nazionali.

A tale proposito si nota che le grandi aree metropolitane, ad esclusione di Firenze, Bologna, Genova e Torino, che rientrano nel raggruppamento delle province con canoni elevati (fra 220 mila e 170 mila lire mensili), presentano canoni medi piuttosto contenuti, compresi tra 170 mila e 90 mila lire/mese; in particolare Milano, Trieste, Roma, Palermo e Cagliari fanno registrare canoni medi compresi tra 150 mila e 120 mila lire/mese, Bari, Venezia e Napoli, canoni compresi tra 90 mila e 120 mila lire/mese.

L'andamento piatto dei canoni di locazione dell'edilizia residenziale pubblica determina una particolare configurazione del rapporto tra canoni dell'edilizia residenziale pubblica e prezzi di affitto del settore privato.

Nel complesso il canone medio dell'edilizia residenziale pubblica vale il 28% dell'affitto medio del settore privato per alloggi analoghi per caratteristiche ed ubicazione.

Da un punto di vista redistributivo (o di solidarietà sociale) questo assetto del rapporto tra canoni dell'edilizia residenziale pubblica e affitti di mercato deve essere considerato positivamente ma determina tre condizioni critiche:

- l'elevato divario tra i canoni dell'edilizia residenziale pubblica e prezzi di affitto determina una forte resistenza ad abbandonare l'abitazione sociale anche quando non sussistano più i motivi e le ragioni per la permanenza del nucleo;
- la tendenziale (e, per certi aspetti, ragionevole) resistenza delle famiglie alla mobilità abitativa determina un progressivo allontanamento della composizione sociale dei nuclei familiari che abitano negli alloggi di edilizia residenziale pubblica dalle fasce sociali alle quali l'edilizia residenziale sociale in affitto è dedicata;
- la rigidità del comparto che ne consegue tende a rendere più difficile la gestione e la valorizzazione del patrimonio residenziale sia rispetto ad obiettivi di solidarietà sociale, sia rispetto ad obiettivi di efficienza economica.

I limiti di reddito

Spetta oramai in esclusiva alle Regioni la determinazione dei limiti di reddito per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Questo fatto ha portato al divaricarsi delle situazioni, non soltanto per quanto riguarda la fissazione oggettiva dei redditi, ma anche per la grande differenza dei criteri adottati¹⁰. Al 31 dicembre 2001, i limiti di reddito massimi per l'accesso andavano da un minimo di 33,6 milioni (Basilicata), a un massimo di 51 milioni (Friuli Venezia Giulia).

Le norme regionali trattano in modo diversificato anche i criteri per la permanenza o meno nell'alloggio assegnato da parte della famiglia che superi il limite fissato per la decadenza.

Molte leggi frammentano il senso della "decadenza" in una varietà di situazioni che – al di là delle singole opzioni linguistiche - si riducono alla possibilità che, pur superando un determinato limite di reddito, l'assegnatario resti legittimamente nell'alloggio pagando un canone maggiorato.

A parte queste differenze di metodo, i limiti di reddito per la permanenza della qualifica di assegnatario vanno dai 56 milioni della Basilicata a circa 73 milioni dell'Abruzzo.

Tav. 37. Limiti di reddito determinati a livello regionale alla fine del 2001

Fonte: Indagine Federcasa 2001

REGIONE	Limite di reddito per l'assegnazione (A)		Limite per la decadenza (B)	
	valori convenzionali (lire)	Valori reali (lire)	valori convenzionali (lire)	Valori reali (lire)
ABRUZZO	25.024.000 (1)	41.706.666	(A) + 75% (43.792.000)	72.986.666
BASILICATA	21.000.000	35.000.000	(A) + 60% (33.600.000)	56.000.000
CALABRIA	18.000.000 (1)	30.000.000		
CAMPANIA	21.000.000 (1)	35.000.000	(A) + 75% (36.750.000)	61.250.000
EMILIA ROMAGNA (4)	46.470.000	58.088.000		
FRIULI VENEZIA-GIULIA	30.600.000	51.000.000		
LAZIO	22.500.000 (1)	37.500.000	(A) + 75% (39.375.000)	65.625.000
LIGURIA	25.347.350 (per l'accesso) (1)	42.245.583		
LOMBARDIA	21.000.000 (per l'accesso)	35.000.000	(A) + 75% (36.750.000)	61.250.000
MARCHE	23.193.000	38.655.000	(A) + 75% (40.587.750)	67.646.250
MOLISE	21.924.000 (1)	36.540.000	(A) + 60% (35.078.000)	58.463.333
PIEMONTE	19.492.000 (1)	32.486.667	(A) x 2 (38.984.000)	64.973.333
PUGLIA	21.500.000	35.833.333	(A) x 2 (43.000.000)	71.666.667
SARDEGNA	21.000.000	35.000.000	(A) x 2 (42.000.000)	70.000.000
SICILIA	22.177.000	36.961.667		
TOSCANA	24.250.000 (1)	40.416.667	(A) + 75% (42.437.500)	70.729.167
TRENTINO				
BOLZANO	20.400.000	34.000.000		
TRENTO	5.795.000 (2)	9.658.333		
UMBRIA	22.700.000	37.833.333	(A) + 75% (39.725.000)	66.208.333
VALLE D'AOSTA	18.600.000 (3)	31.000.000		
VENETO	22.847.000 (1)	38.078.333	(A) + 75% (39.982.250)	66.637.083

Note: Si tratta di limiti di reddito convenzionali per le famiglie con redditi da lavoro dipendente, in quanto corrispondono al 60% del reddito effettivo dichiarato, per i lavoratori autonomi reddito convenzionale ed effettivo coincidono.

(1) per la famiglia tipo di due componenti. (2) pro capite per il nucleo di due componenti. (3) fino a 2 persone. (4) Definizione con Delibera C.R. 327/02 solo requisito accesso.

¹⁰ vedi in proposito: L'edilizia sociale possibile, decentramento, riforme, canoni, a cura di Stefania Grassia, edizioni Edilizia Popolare, Roma, 2001

Gli enti gestori

Il sistema degli Enti gestori

Il sistema dell'edilizia residenziale pubblica oggi è costituito principalmente dai 111 enti che in tutta Italia costituiscono e gestiscono abitazioni sociali realizzate con fondi pubblici, ma anche con fondi propri e con prestiti agevolati.

La storia degli IACP è la storia dell'edilizia residenziale pubblica nel nostro paese, degli obiettivi e degli strumenti che le politiche dello stato si sono date nell'arco di un secolo. Un impegno che si è concretizzato in edifici e quartieri, un contributo enorme alla ricostruzione della città e oggi una delle principali risorse per la sua trasformazione.

Le esperienze e le capacità tecniche maturate nella costruzione di intere parti di città, hanno fatto degli IACP organismi capaci di gestire un patrimonio di oltre ottocentomila alloggi, di arricchirlo con la costruzione di nuove abitazioni, il recupero di quelle inadeguate e la realizzazione di urbanizzazioni e servizi.

Gli Enti, hanno ambito normalmente provinciale, con l'eccezione di alcuni enti comunali (5), retaggio ormai consolidato dell'origine comunale degli enti.

Negli ultimi dieci anni è aumentato il ruolo svolto dai Comuni nel settore dell'edilizia residenziale, non soltanto in quanto enti preposti alle politiche locali della casa (localizzazione degli interventi, assegnazioni, distribuzione degli aiuti personali), ma anche come costruttori di patrimonio di ERP e come gestori in proprio del patrimonio, spesso in competizione con lo stesso istituto. Nasce quindi l'esigenza di costruire rapporti di partenariato che toccano i campi più svariati: dalla gestione, allo sviluppo di progetti di riqualificazione urbana, alla costruzione ed al recupero di patrimonio abitativo.

Le riforme regionali

A seguito del decentramento istituzionale è notevolmente variato il quadro degli operatori, in particolare per quanto riguarda l'assetto del settore pubblico, disegnato su un modello unitario per quanto riguardava denominazione, ambiti di competenza operativa e territoriale, rapporti con la Regione di riferimento e con i comuni, e per denominazione (IACP, Istituti Autonomi per le Case Popolari).

Le riforme regionali hanno voluto segnare il cambiamento anche variando la denominazione degli enti, per cui gli enti riformati hanno per lo più variato il loro nome. I nuovi acronimi cominciano con la A di azienda abbandonando il richiamo burocratico-assistenziale di "istituto" e comprendono tutti il termine "edilizia", con residenziale o residenziale pubblica.

Trento comprende nell'acronimo IPES l'edilizia sociale, espressione europea per definire il settore. La casa – tantomeno popolare – è scomparsa, con l'unica eccezione del Piemonte, che l'affianca al territorio. Nei discorsi generali, per una questione di brevità, ci riferiremo a questo sistema di Enti ancora col "vecchio" nome di IACP, che comunque rimane tuttora legato al nostro mondo, nonostante i tentativi di scuotersi di dosso l'immagine a volte negativa che esso evoca.

Tav. 38. Una guida per orientarsi nel nuovo arcipelago degli enti

Acronimo	Denominazione	Regione/i
ACER	Azienda casa Emilia Romagna	Emilia Romagna
ALER	Azienda lombarda per l'edilizia residenziale pubblica	Lombardia
ATER	Azienda territoriale per l'edilizia residenziale pubblica	Lazio
ARER	Azienda regionale per l'edilizia residenziale	Valle d'Aosta
ARTE	Azienda regionale territoriale per l'edilizia	Liguria
ATC	Azienda per il territorio e per la casa	Piemonte
ATER	Azienda territoriale per l'edilizia residenziale	Abruzzo, Basilicata, Friuli Venezia-Giulia, Toscana, Veneto
ATERP	Azienda territoriale per l'edilizia residenziale pubblica	Calabria, Campania,
IERP	Istituto per l'edilizia residenziale pubblica	Umbria
IPES	Istituto per l'edilizia sociale	provincia Bolzano
ITEA	Istituto trentino per l'edilizia abitativa	Provincia di Trento

In effetti le scelte principali oscillano fra due estremi: la creazione di nuovi soggetti e nuove forme organizzative, che dovranno sostituire gli IACP, con il conferimento del patrimonio ai comuni, e una semplice "modernizzazione" in senso aziendale dei soggetti esistenti.

In questo quadro, la legge della Regione Toscana prevede, attraverso lo scioglimento degli attuali Enti, il trasferimento della titolarità del patrimonio ai Comuni, i quali provvedono, in forma associata nei livelli ottimali di esercizio, alla costituzione del soggetto cui affidare le funzioni gestionali. Tuttavia, a quattro anni dalla legge di riforma, ancora non si è pervenuti a concretizzare il nuovo assetto

La legge della regione Abruzzo prevede invece la trasformazione degli IACP in Enti pubblici economici, di dipendenza regionale sul modello delle leggi Lombarda, Veneta e Ligure, senza modificare l'assetto patrimoniale.

E' lecito ipotizzare che queste siano le due strade sulle quali si possano incanalare i processi di riforma nelle altre regioni. Questo percorso non riguarda ovviamente solo la riforma degli strumenti, ma anche la ridefinizione delle regole economiche e di quelle gestionali.

Che cosa rappresentano gli Enti gestori dell'edilizia residenziale pubblica

Se sarà confermato il dato dell'Istat di 973 mila alloggi di proprietà pubblica in totale (dato che ci pare sottostimato rispetto alle nostre indagini ed a quelle su campione dell'ANCI), il patrimonio di edilizia residenziale pubblica gestito dagli IACP (pari in totale a poco meno di 800 mila alloggi) equivarrebbe all'82% del totale dello stock abitativo pubblico, nonostante la forte erosione subita.

Il patrimonio gestito dagli IACP residenziale sociale in affitto nel 1996 risultava composto da 831.560 abitazioni e da 87.550 unità immobiliari non residenziali. Gli Enti gestivano anche 115.405 abitazioni a riscatto.

Fino a quell'anno, nonostante le cessioni a riscatto e le dismissioni operate in base alla legge 560/93 il patrimonio abitativo sociale in affitto negli ultimi quindici anni è aumentato mediamente di 8.760 abitazioni ogni anno. Dalle 700.157 abitazioni del 1980 si è passati infatti alle 831.560 del 1996. Occorre tuttavia rilevare che questo incremento ha avuto un andamento calante, da oltre 15.000 unità l'anno fino al 1985, è sceso a poco più di 2.500 nel biennio 1993-95.

A partire dal 1996, l'attività di gestione, unita al ridotto trend delle nuove costruzioni, fa registrare un andamento regressivo: le abitazioni gestite scendono a 822.000 nel 1998 ed a meno di 800.000 nel 2000.

Il 45% del patrimonio immobiliare è concentrato nelle dodici province delle grandi aree urbane che costituiscono il nostro ambito di osservazione prioritario: dodici enti che gestiscono 413 mila unità immobiliari e danno casa ad oltre un milione di persone.

Tav. 39. Unità immobiliari in gestione IACP

Fonte: Federcasa

	totale alloggi locazione			Totale alloggi a riscatto		Totale altre unità immobiliari	
	1996	1998	2000	1998	2000	1998	2000
NORD	371.373	363.057	352.340	50.310	18.979	70.875	64.847
CENTRO	163.215	159.817	155.186	34.325	29.786	4.705	17.049
SUD E ISOLE	296.732	296.972	292.346	23.342	32.490	19.237	20.200
ITALIA	831.560	822.105	799.872	107.978	81.255	94.817	102.096

Tav. 40. Le dodici aree urbane: il totale del patrimonio degli Enti

Fonte: Rilevamento Federcasa 2002

Totale 12 aree metropolitane e provincia - 2000	
alloggi in locazione gestiti	342.827
alloggi a riscatto gestiti	23.552
altre ui in locazione	42.657
totale ui gestiti	409.036
abitanti serviti	1.021.701

Tav. 41. Le dodici aree metropolitane a confronto

Fonte: Rilevamento Federcasa 2002

Area territoriale	alloggi in locazione gestiti	alloggi a riscatto gestiti	altre ui in locazione	totale ui gestiti	abitanti serviti
Cagliari	10.646	1.108	665	12.419	31.938
Genova	12.562	-	2.508	15.070	37.686
Firenze	13.076	-	133	13.209	39.228
Trieste	12.940	3.205	1.381	17.526	38.820
Venezia	12.998	588	317	13.903	38.994
Palermo	14.460	-	791	15.251	36.600
Bologna	18.752	1.592	7.893	28.237	56.256
Bari	20.323	-	219	20.542	60.969
Torino	32.698	647	4.038	37.383	98.094
Napoli	36.728	-	4.507	41.235	110.184
Roma	66.365	16.412	6.756	89.533	199.095
Milano	91.279	-	13.449	104.728	273.837
Totale aree metropolitane	342.827	23.552	42.657	409.036	1.021.701
Totale Italia	799.872	81.255	102.096	901.968	2.675.616
Aree metropolitane su totale	43%	29%	44%	46%	39%

Il fatturato degli enti

Le entrate

Le entrate correnti degli Enti derivano dai canoni, dalla vendita di beni e servizi (agli utenti, per i servizi a rimborso degli alloggi in gestione, e ad altri enti, per i servizi tecnici erogati a favore di comuni e altri enti), oltre ad altre entrate correnti. A queste entrate si aggiungono, ma in misura sempre più ridotta, i trasferimenti di fondi dallo Stato e dalla Regione per la costruzione ed il recupero.

I canoni concorrono mediamente, a livello nazionale, per il 77% alla formazione delle entrate correnti da gestione, la vendita di beni e servizi concorre per circa il 22%. Nelle aree metropolitane è minore il contributo dei canoni (72%) e maggiore quello dei servizi a rimborso: ciò vuol dire però che gli enti incamerano utili minori, in quanto i servizi a rimborso sono praticamente una partita di giro, in quanto non vi è alcun ricarico possibile delle spese sostenute.

Le entrate degli Enti nel quinquennio 1996-2000 hanno registrato un costante incremento (media-mente +10%). La crescita maggiore si registra nella "Vendita di beni e servizi" (+18%) che riesce a bilanciare il decremento delle entrate da canoni che si registra nell'ultimo anno.

Le entrate straordinarie sono costituite principalmente dai proventi ricavati dalle vendite. Questa voce ha subito un andamento crescente nel periodo 1995-98 e risulta in riduzione a partire dal 2000, anno in cui si attesta intorno ai 514 miliardi a livello nazionale.

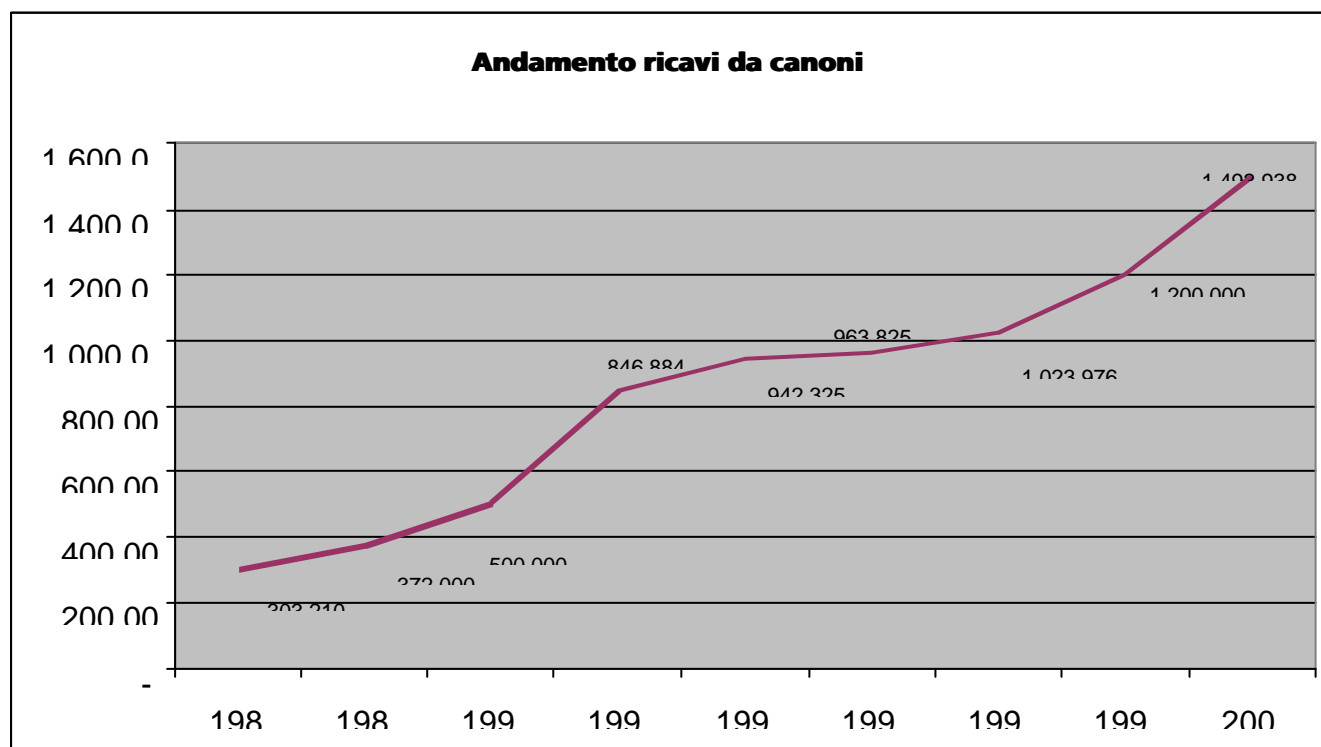
Tav. 42. I ricavi dalla gestione corrente nelle aree metropolitane (migliaia di lire)

Fonte: Federcasa, rilevamento 2002

	ricavi canonici (a)	ricavi servizi (b)	ricavi cessione patrimonio (c)	altri ricavi (d)	trasferimenti in conto capitale (e)	totale ricavi da gestione e vendita (a+b+c+d)
Cagliari	20.790.122	-	12.053.466	7.115.730	5.128.313	39.959.318
Bari	28.671.743	5.099.981	5.941.197	9.309.296	39.841.653	49.022.217
Venezia	27.185.439	1.609.287	7.180.194	3.863.056	-	39.857.976
Palermo	24.772.439	442.464	6.260.658	27.054.671	-	58.530.232
Trieste	23.769.145	8.894.000	6.225.761	22.540.588	14.113.608	61.429.494
Genova	28.289.074	10.379.964	16.341.097	14.036.789	57.498.950	69.046.924
Napoli	42.874.830	13.831.441	14.306.938	3.890.087	38.236.020	74.903.296
Torino	75.141.551	15.782.531	30.081.983	31.116.361	26.367.902	152.122.426
Bologna	47.108.516	8.168.824	52.171.491	28.010.056	25.936.640	135.458.887
Firenze	34.800.270	422.400	13.704.168	9.821.743	28.913.710	58.748.581
Roma	150.259.369	131.156.418	19.102.951	48.693.724	-	323.071.890
Milano	178.919.571	127.648.000	43.708.000	56.549.000	11.968.000	406.824.571
Totale aree metropolitane	682.582.068	240.972.616	239.669.170	302.551.991	265.085.339	1.465.775.046
Totale italia	1.493.937.907	408.243.997	514.574.027	1.481.831.693	nd	3.893.715.468
Aree metrop. su italia	46%	59%	47%	20%		38%

Fig. 5 Andamento nel tempo dei ricavi da canonici

Fonte: Elaborazione su dati Federcasa



I ricavi da vendita

I ricavi da vendita ammontano nel 2000 a 517 miliardi di lire, contro gli 801 miliardi del 1998. L'andamento delle vendite ha dunque seguito una curva di tipo gaussiano, con i valori maggiori proprio

negli anni 1998 e 99, ed ha iniziato la fase discendente nel 2000. Considerato questo andamento, che denuncia un calo nel trend di vendita, e considerato che gli introiti annui per le unità immobiliari vendute con rateizzazione non sono elevati, visto il ridotto peso di questa modalità (circa il 15% del totale degli alloggi venduti), ci si deve attendere che i valori di questa voce di entrata si stabilizzino entro uno-due anni intorno ai 300 miliardi annui.

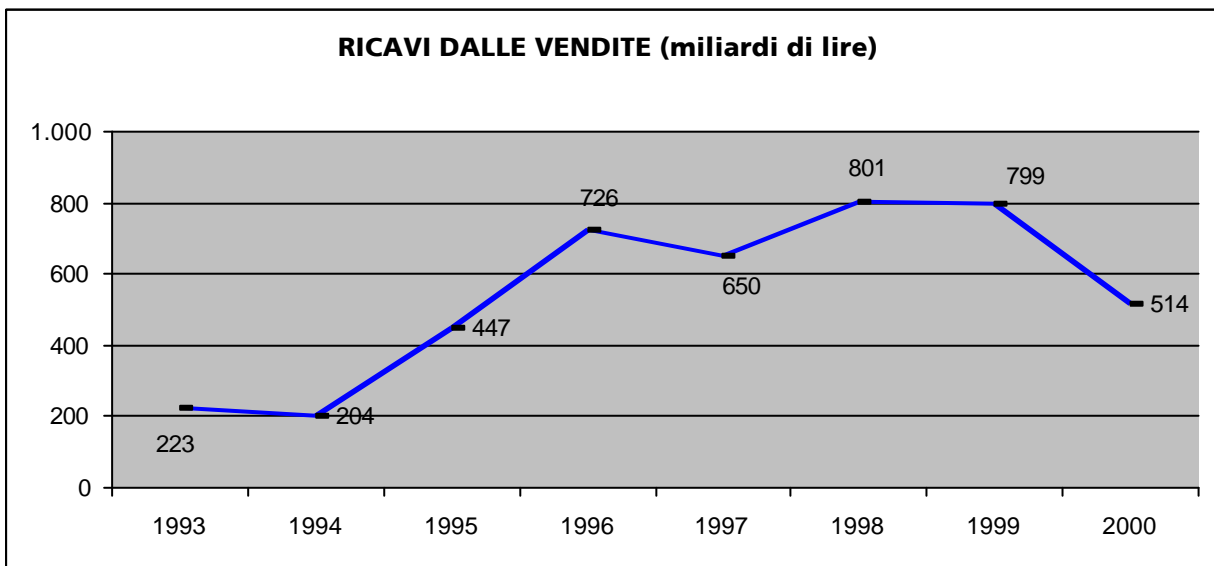
Tav. 43. Andamento dei ricavi da vendite

Fonte: Rilevamenti Federcasa

Anno	Miliardi di lire
1993	223,000
1994	204,000
1995	447,000
1996	726,000
1997	650,000
1998	800,909
1999	799,000
2000	514,574

Fig. 6 Andamento dei ricavi da vendite

Fonte: Elaborazione su dati Federcasa



Le uscite

Le uscite correnti sono rappresentate da: spese per organi collegiali, spese per il personale, acquisti di beni e servizi, spese per prestazioni istituzionali - e cioè per interventi di manutenzione, riqualificazione, ecc. -, imposte e tasse.

Anche per le uscite correnti nel quinquennio 1996-2000 si è registrato un costante incremento.

In definitiva gli Enti, nell'ultimo quinquennio, hanno aumentato le entrate soprattutto perché hanno ceduto immobili (questa voce spiega da sola quasi il 50% della crescita delle entrate, almeno fino al 1998-99) ed hanno diversificato la propria attività, aumentando le entrate per servizi, mentre hanno speso di più soprattutto perché hanno investito maggiormente nella costruzione di immobili.

Tav. 44. Le uscite degli Enti

Fonte: Rilevamento Federcasa 2002

	costo personale f)	costi operativi (g)	investimenti (h)	totale costi esercizio	totale costi gestione (f+g)	spese per manutenzione ordinaria
Firenze	5.854.987	36.342.049	30.428.747	72.625.783	42.197.036	5.266.206
Cagliari	4.841.394	15.860.059	5.721.645	26.423.018	20.701.453	4.057.168
Palermo	8.300.096	21.016.216	17.996.220	47.312.532	29.316.312	5.646.545
Venezia	8.541.771	16.468.638	40.986.162	65.996.571	25.010.409	5.709.052
Bari	10.289.188	30.237.495	39.439.682	79.966.365	40.526.683	7.448.795
Trieste	9.627.581	29.262.415	52.974.135	91.864.131	38.889.996	8.276.000
Napoli	12.835.000	53.224.915	32.970.276	99.030.191	66.059.915	8.556.000
Genova	8.381.150	41.273.296	68.580.591	118.235.037	49.654.446	7.010.341
Bologna	14.123.006	59.480.309	53.935.127	127.538.442	73.603.315	11.373.461
Torino	19.997.141	101.605.180	28.758.059	150.360.380	121.602.321	15.679.955
Roma	39.262.621	310.465.608	345.894	350.074.123	349.728.229	9.129.584
Milano	64.018.000	291.609.000	93.246.000	448.873.000	355.627.000	33.434.000
Tot. aree metrop.	206.071.935	1.006.845.186	463.382.538	1.678.299.653	1.212.917.115	121.587.107
Totale italia	511.119.689	2.856.711.283	1.265.913.207	4.633.744.179	3.369.371.734	315.351.896
Aree metrop. su italia	40%	35%	37%	36%	36%	39%

Le spese per investimento hanno inciso nel 2000 per il 27% sul totale delle uscite (depurate delle partite di giro), mentre le spese per interventi di manutenzione sono state pari al 10% circa del totale delle uscite per la gestione corrente (costo di personale più costi operativi). Il costo del personale incide per l'11% delle spese totali (il 12% nelle aree metropolitane)

Tav. 45. Incidenza delle spese per manutenzione sui costi operativi e delle spese per investimento sul totale dei costi

Fonte: Rilevamento Federcasa 2002

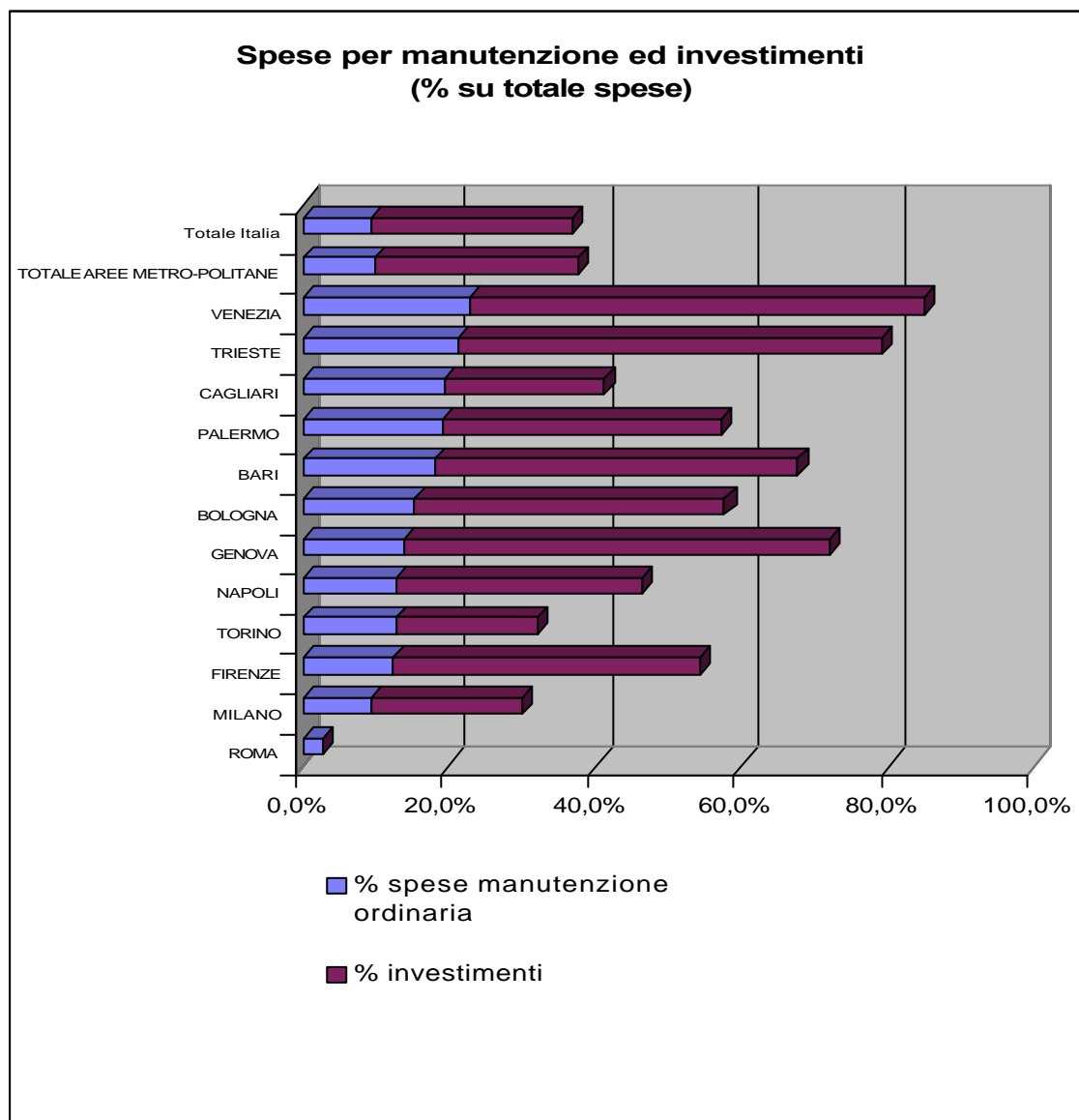
	% spese manutenzione ordinaria su spese correnti	% investimenti su totale uscite	% personale su totale uscite
Milano	9,4%	20,8%	14,3%
Roma	2,6%	0,1%	11,2%
Napoli	13,0%	33,3%	13,0%
Torino	12,9%	19,1%	13,3%
Bologna	15,5%	42,3%	11,1%
Bari	18,4%	49,3%	13,0%
Trieste	21,3%	57,7%	10,5%
Palermo	19,3%	38,0%	17,5%
Genova	14,1%	58,0%	7,1%
Venezia	22,8%	62,1%	12,9%
Firenze	12,5%	41,9%	8,1%
Cagliari	19,6%	21,7%	18,3%
Totale aree	10,1%	27,7%	12,3%
Totale Italia	9,4%	27,3%	11,0%

Le spese per manutenzione e gli investimenti sono proporzionali alle disponibilità degli enti: così gli enti che hanno un rapporto peggiore fra costi operativi e ricavi riducono drasticamente sia gli investimenti che gli interventi manutentivi. Gli enti delle grandi aree urbane sono infatti classificabili secondo tre principali linee di comportamento:

- drastica riduzione della manutenzione e azzeramento degli investimenti (è il caso dell'ATER di Roma);
- riduzione sia della manutenzione a livelli inferiori al 15% delle spese correnti, che degli investimenti (sotto il 40%) : è il caso degli Enti di Cagliari, Milano, Firenze, Torino, Napoli e Genova (quest'ultimo ente però spende il 58% in investimenti);
- livelli medio-alti sia di manutenzione che di investimento : è il caso degli Enti di Bologna, Bari, Palermo, Trieste e Venezia che investono fra il 15 e il 23% delle spese correnti in manutenzione e fino al 62% del totale delle spese per nuovi alloggi.

Fig. 7 Spese per manutenzione e per investimenti nelle 12 aree metropolitane

Fonte: Elaborazione su dati Federcasa

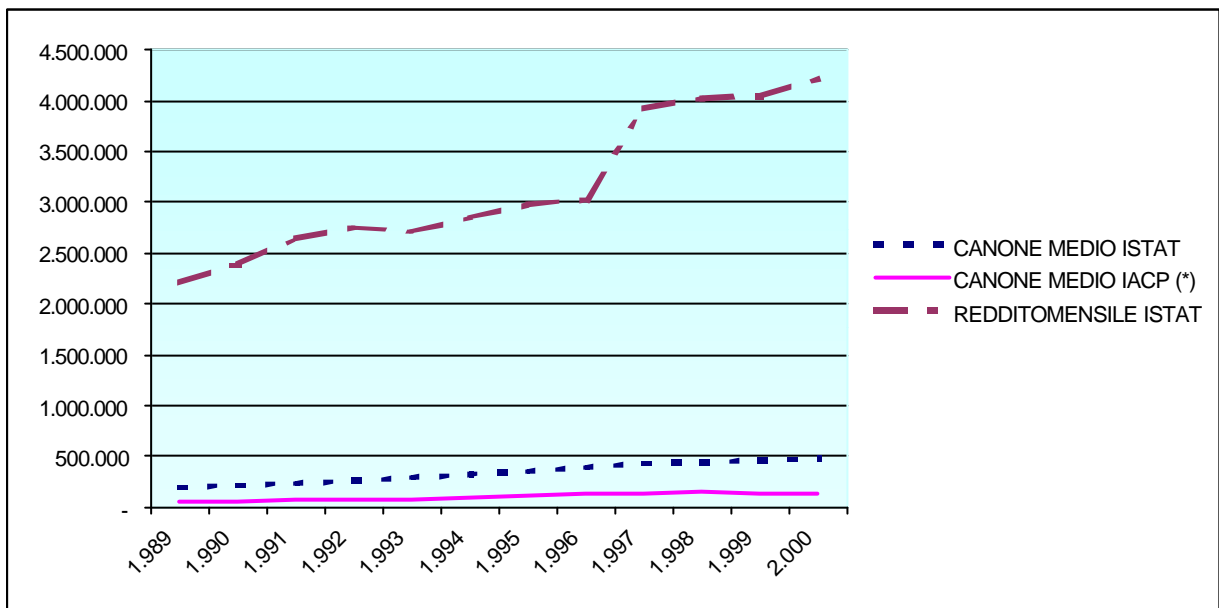


I canoni

I canoni degli alloggi di edilizia pubblica non sono aumentati proporzionalmente all'aumento degli affitti del settore privato: anzi, negli ultimi due anni risultano addirittura diminuiti, probabilmente a causa dell'immissione nel patrimonio di famiglie sempre più deboli economicamente come quelle degli immigrati, da una parte, e dall'altra dall'incremento degli anziani soli e con basso reddito che abitano negli alloggi.

Fig. 8 Andamento dei canoni e dei redditi a confronto

Fonte: elaborazione su dati Federcasa, Istat, Banca d'Italia



Il personale

Gli addetti che operano presso i 109 Enti sono in totale 6.553, di cui il 68% impegnato in funzioni di tipo organizzativo e gestionale e il 32% in funzioni di tipo tecnico che vanno dalla manutenzione alla progettazione e direzione lavori delle costruzioni e degli interventi di recupero. Nelle aree metropolitane si rileva una minor presenza degli addetti tecnici (solo il 28% degli addetti). Questo minore peso dato al settore tecnico si traduce in una minore attività costruttiva (solo il 30% dell'attività costruttiva si sviluppa nelle 12 aree metropolitane), a fronte di una rappresentatività del personale di questi dodici enti pari al 41% del totale nazionale.

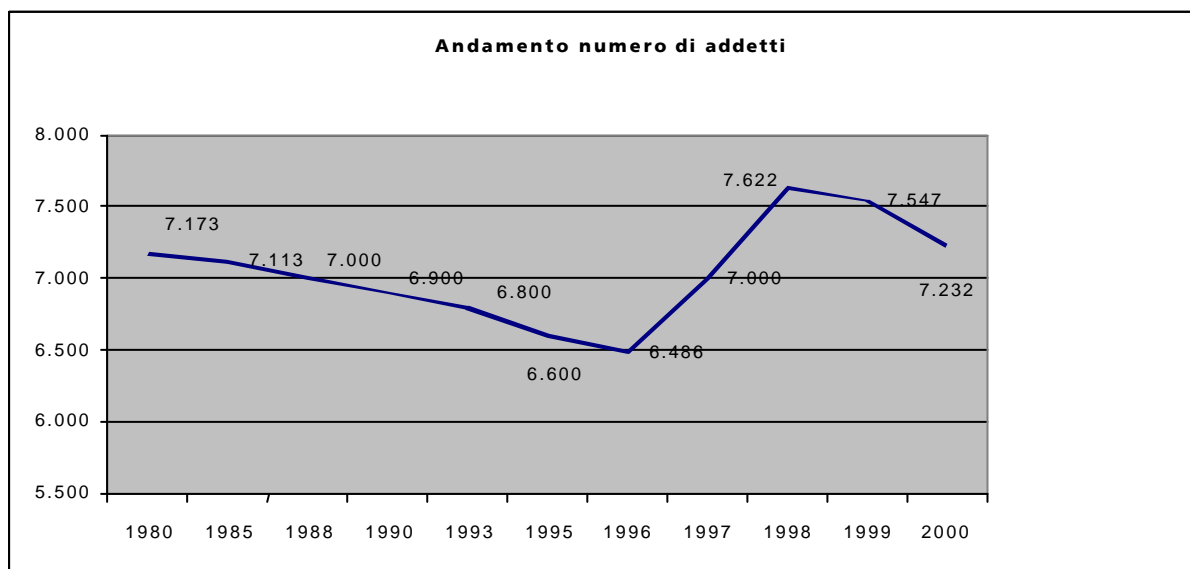
Tav. 46. Composizione del personale nelle aree metropolitane

Fonte: Rilevamento Federcasa 2002

	totale addetti	addetti gestione	addetti tecnico	% addetti gestione	% addetti tecnico
Milano	773	586	187	75,8%	24,2%
Roma	616	446	170	72,4%	27,6%
Napoli	135	88	47	65,2%	34,8%
Torino	259	187	72	72,2%	27,8%
Bologna	204	153	51	75,0%	25,0%
Bari	120	91	29	75,8%	24,2%
Trieste	131	81	50	61,8%	38,2%
Palermo	102	74	28	72,5%	27,5%
Genova	100	55	45	55,0%	45,0%
Venezia	91	61	30	67,0%	33,0%
Firenze	74	56	18	75,7%	24,3%
Cagliari	62	43	19	69,4%	30,6%
Totale aree metrop.	2.667	1.921	746	72,0%	28,0%
Totale italia	6.553	4.465	2.087	68,1%	31,9%
Aree metr. su italia	41%	43%	36%		

Fig. 9 Andamento nel tempo del numero di addetti

Fonte: Elaborazione su dati Federcasa



Il costo del personale

Il personale che opera nei 111 enti ha un costo medio per addetto pari a 78 milioni di lire annue (con poche differenze fra gli enti a statuto di ente pubblico economico e non) e fra le aree metropolitane ed il resto dell'Italia). Gli addetti gestiscono mediamente un budget di circa 700 milioni ciascuno, di cui 180 per investimenti.

Tav. 47. Indicatori economici del rendimento del personale degli Enti (Lire/1000) – Anno 2000

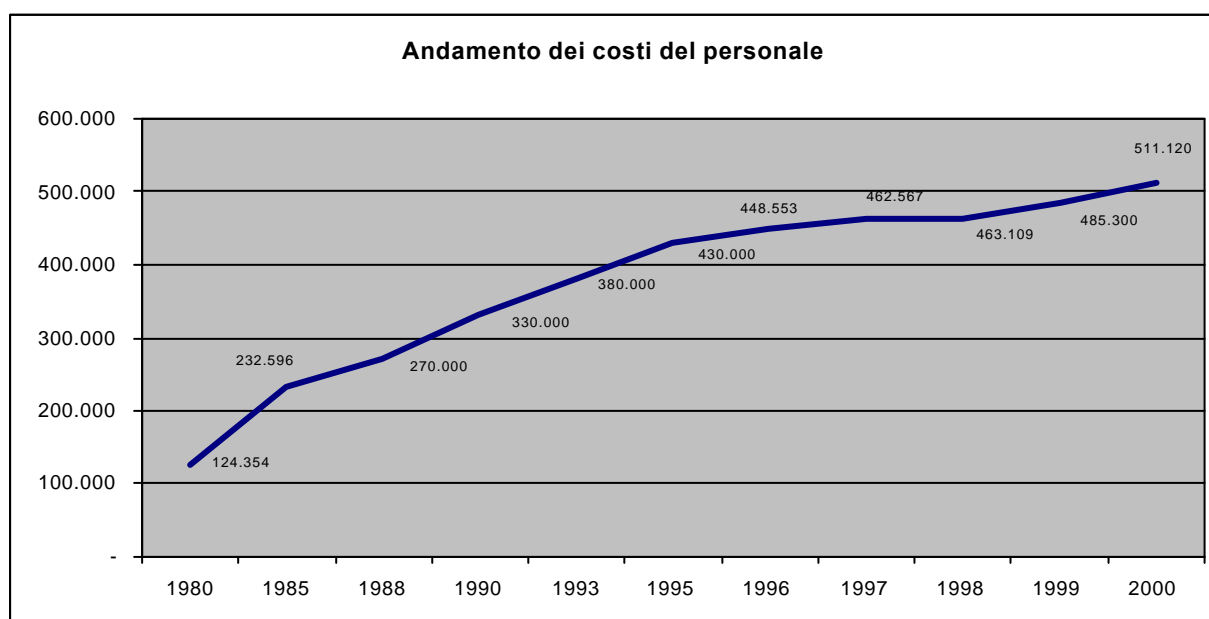
Fonte: Rilevamento Federcasa 2002

	totale ricavi/ totale addetti	investimenti/ totale addetti	costo personale/ totale addetti	costi gestione/ totale addetti	totale costi/totale addetti
MILANO (1)	526.293	120.629	82.818	403.238	523.867
GENOVA (1)	690.469	685.806	83.812	412.733	1.182.350
VENEZIA (1)	437.780	450.397	93.866	180.974	752.237
TORINO (2)	587.345	111.035	77.209	392.298	580.542
ROMA (2)	529.626	567	111.035	508.960	573.892
BOLOGNA (3)	664.014	264.388	69.230	291.570	625.188
TRIESTE (3)	468.927	404.383	73.493	223.377	701.253
CAGLIARI (2)	644.505	92.285	78.087	255.807	426.179
FIRENZE (4)	793.900	411.199	79.121	491.109	981.430
PALERMO (2)	573.826	176.434	81.373	206.041	463.848
BARI (2)	408.518	328.664	85.743	251.979	666.386
NAPOLI (2)	554.839	244.224	95.074	394.259	733.557
TOTALE AREE METROPOLITANE	590.836	174.890	77.442	378.371	630.703
Totale Italia	596.079	193.553	78.148	436.780	708.481

Note: (1) Ente pubblico economico. (2) Ente pubblico non economico. (3) Trasformato in Ente pubblico economico nel 2001. (4) In corso di trasformazione

Fig. 10 Andamento nel tempo dei costi del personale

Fonte: Elaborazione su dati Federcasa



L'attività costruttiva

L'attività costruttiva tradizionale è in costante riduzione nel tempo: diminuiscono in proporzione i nuovi alloggi costruiti rispetto a quelli recuperati, e diminuisce comunque l'attività di costruzione in generale.

Tav. 48. Alloggi di nuova costruzione e recupero appaltati ed alloggi ultimati nel 2000 nelle aree metropolitane

Fonte: Rilevamento Federcasa 2002

	nuova costruzione		ristrutturazione	
	alloggi appaltati (numero)	alloggi ultimati (numero)	alloggi appaltati (numero)	alloggi ultimati (numero)
Milano	177	-	1.398	3.153
Roma	392	243	-	-
Napoli	48	17	-	-
Torino	152	-	1.899	115
Bologna	123	53	-	-
Bari	111	109	1.317	-
Trieste	105	124	48	108
Palermo	300	240	107	-
Genova	567	1.083	-	-
Venezia	89	104	17	256
Firenze	96	93	481	9
Cagliari	-	179	386	470
Totale aree metr.	2.160	2.245	5.653	4.111
Totale italia	6.530	6.607	14.327	15.106
Aree metr. su italia	33%	34%	39%	27%

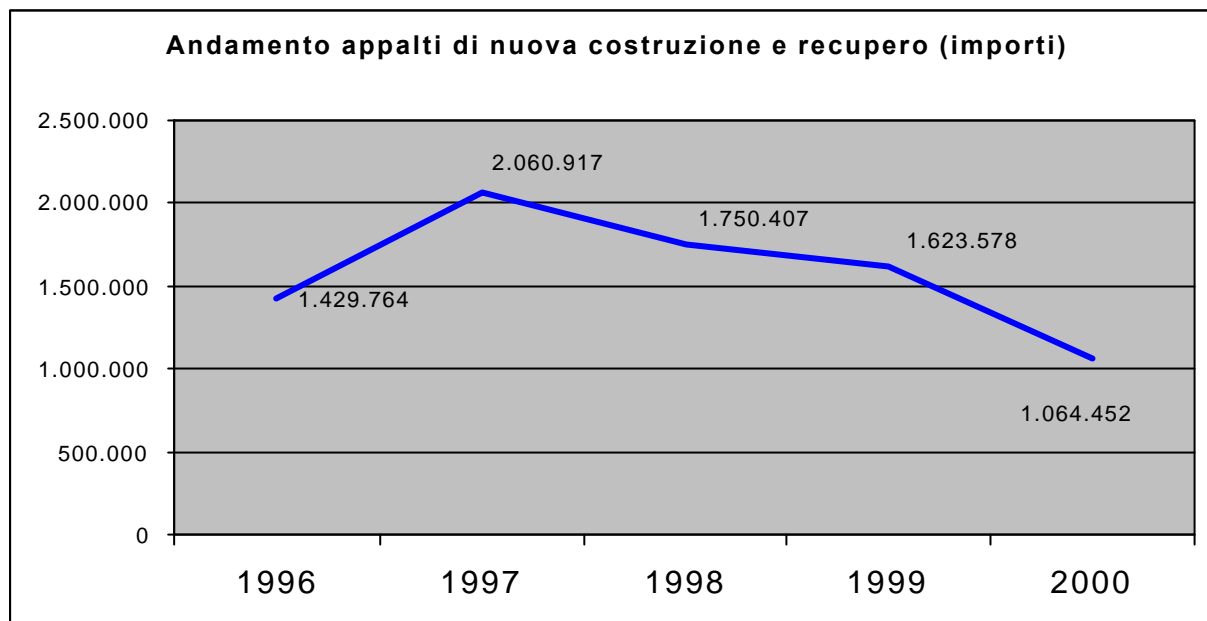
Tav. 49. Importo alloggi appaltati e ultimati nel 2000 (lire/1000) nelle aree metropolitane

Fonte: Dati Federcasa, 2002

	NUOVA COSTRUZIONE		RISTRUTTURAZIONE		TOTALE APPALTI NEL 2000
	alloggi appaltati	alloggi ultimati	ristrutturazio ne alloggi appaltati	ristrutturazione alloggi ultimati	
Milano	19.000.000	-	20.116.000	41.214.000	39.116.000
Roma	11.685.000	20.560.000	-	-	11.685.000
Napoli	8.794.007	2.000.000	-	-	8.794.007
Torino	15.875.000	-	22.854.000	1.276.000	38.729.000
Bologna	18.437.000	9.846.792	-	-	18.437.000
Bari	9.100.513	6.908.647	24.088.417	-	33.188.930
Trieste	3.563.228	15.115.992	3.902.320	15.004.971	7.465.548
Palermo	37.827.100	24.285.490	28.776.508	-	66.603.608
Genova	18.191.315	1.866.910	-	-	18.191.315
Venezia	16.632.081	15.863.121	2.490.394	7.740.987	19.122.475
Firenze	8.104.192	7.038.562	5.447.861	215.505	13.552.053
Cagliari	-	17.257.000	4.385.000	6.930.000	4.385.000
Totale aree metr.	167.209.436	120.742.514	112.060.500	72.381.463	279.269.936
Totale italia	648.899.471	598.114.535	379.229.080	276.831.485	1.028.128.552
Aree metr. su italia	26%	20%	30%	26%	27%

Fig. 11 Andamento nel tempo degli appalti di nuova costruzione e recupero (Italia)

Fonte: Elaborazione su dati Federcasa



Le vendite del patrimonio

Il processo di vendita ha raggiunto i suoi valori massimi nel 1998, anno in cui si sono venduti oltre 17 mila alloggi, circa il 2% del totale del patrimonio.

I prezzi di vendita sono notevolmente al di sotto del prezzo di mercato degli alloggi, considerate le agevolazioni accordate per l'acquisto in contanti (riduzione del 10% sul valore catastale dell'alloggio), che è stata la modalità preferita dagli acquirenti. Un alloggio di proprietà pubblica si vende al nord a 55,736 milioni di lire, al centro a 52,886 ed al sud a 44,275, secondo le procedure della legge 560/1993. Molti alloggi, però sono venduti in base a leggi regionali (in Trentino-Alto Adige e in Friuli al Nord la totalità, a Roma gli alloggi costruiti con fondi propri dell'Ente), o in base alle normative precedenti la legge 560/1993. I prezzi di vendita con questi provvedimenti risultano molto diversificati, a seconda delle normative di riferimento, e vanno da meno di 10 milioni ad alloggio al sud a oltre 75 milioni al centro della penisola.

Tav. 50. Vendita alloggi 1998 (Lire/1000)

Fonte: Elaborazione su dati Federcasa

	Vendita legge 560				Prezzo vendita 560	Vendite altre leggi			% alloggi venduti sul totale
	vendite in contanti		Vendita rateizzata			Unità immobiliari vendute	Ricavi da vendita	prezzo vendita	
	Unità immobiliari	Ricavi	Unità immobiliari	Anticipo vendita rateizzata					
Nord	5.152	286.779.167	545	9.225.338	55.736	478	23.357.622	48.865	2,0%
centro	1.285	63.361.495	330	6.614.991	52.886	453	4.236.337	75.577	3,4%
Sud	734	31.324.179	299	4.323.437	44.275	65	635.605	9.779	1,4%
Italia	7.171	381.464.841	1.174	20.163.766	53.766	996	58.229.564	58.463	2,1%

Tav. 51. Aree metropolitane: vendita alloggi 1998 (migliaia di lire)

Fonte: Elaborazione su dati Federcasa

	Vendita legge 560					Vendite altre leggi		
	vendite in contanti		Vendita rateizzata		Prezzo vendita 560	Unità immobiliari vendute	Ricavi da vendita	prezzo vendita
	Unità immobiliari	Ricavi	Unità immobiliari	Anticipo vendita rateizzata				
Torino	762	46.622.521	75	1.616.423	62.139	44	232.862	5.292
Milano	784	48.898.784	98	1.677.863	61.782	123	10.077.809	81.933
Venezia	110	5.849.257	20	268.102	51.869	21	634.792	30.228
Trieste	-	-	-	-	-	144	4.728.161	32.834
Bologna	454	27.956.136	53	1.076.528	62.218	6	168.249	28.042
Firenze	66	4.331.021	5	182.563	69.571	6	350.842	58.474
Roma	-	-	-	-	-	441	33.586.293	76.159
Bari	124	6.283.224	54	885.460	51.881	16	328.572	20.536
Palermo	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
Cagliari	129	5.409.946	129	1.816.102	44.433	-	-	-
Totale aree metr.	2.429	145.350.889	434	7.523.041	59.528	801	50.107.580	62.556

Tav. 52. Aree metropolitane: vendita alloggi 2000 (migliaia di lire)

Fonte: elaborazione su dati Federcasa

AREE METROPOLITANE	Vendita legge 560					Altre leggi		
	Vendita in contanti		Vendita rateizzata		Prezzo vendita 560	Unità immobiliari vendute	Ricavi da vendita	Prezzo vendita altre leggi
	Unità immobiliari	Ricavi (L/1000)	Unità immobiliari	Anticipo vendita rateizzata				
Torino	277	20.682.551	29	1.011.430	78.608	0	0	-
Milano	702	43.157.827	161	2.059.644	57.964	33	4.447.656	134.777
Venezia	111	5.462.467	31	498.128	50.161	4	1.134	284
Trieste	0	0	0	0	-	186	4.293.728	23.085
Genova	82	3.970.480	17	323.083	50.984	228	10.842.513	47.555
Bologna	405	25.226.406	44	1.057.345	64.033	5	1.546.000	309.200
Firenze	66	4.331.021	5	182.563	69.571	6	350.842	58.474
Roma	11	1.987.380	5	221.400	170.336	392	29.478.437	75.200
Napoli	136	10.336.000	82	1.879.000	76.144	88	206.000	2.341
Bari	38	2.671.860	25	678.560	78.313	150	120.000	800
Palermo	230	-	-	-	0	50	-	0
Cagliari	125	5.995.168	100	1.750.325	52.576	0	0	-
Tot. aree metrop.	2.183	123.821.160	499	9.661.478	58.175	1.142	51.286.310	44.909

La generale contrazione delle entrate da vendite tocca meno sensibilmente le aree metropolitane, che denunciano un calo delle entrate pari al 9% di quello del 1998, contro una riduzione del 35% a livello nazionale. E' evidente che gli alloggi nelle aree urbane sono ancora appetibili e che quindi la curva alta dell'andamento delle vendite è destinata a prorogarsi ancora per un po'.

I prezzi di vendita, peraltro, sono pari a circa il 30% del valore di mercato degli alloggi e quindi risultano sicuramente vantaggiosi per gli acquirenti, mentre per l'ente non compensano le risorse necessarie per mantenere costante lo stock patrimoniale disponibile per l'affitto.

Gli scenari

Gli andamenti nel tempo a confronto

Il confronto degli andamenti nel tempo dei valori delle quantità più rappresentative della situazione economica e delle attività degli Enti traccia uno scenario preoccupante: le spese sono costantemente in ascesa, nonostante la riduzione del personale che si è operata negli ultimi anni, mentre si riducono le entrate, in particolare quelle da canoni, che dovrebbero costituire la maggioranza delle entrate correnti.

Anche l'attività tradizionale di costruzione e recupero è in calo, venendo a cessare le entrate derivanti dai fondi ex Gescal, ormai ad esaurimento e comunque utilizzati principalmente dai comuni per gli interventi di riqualificazione urbana.

Gli Enti sono dunque costretti a trovare altrove gli equilibri di bilancio, diversificando l'attività e ampliando la voce di entrata relativa all'erogazione di servizi a terzi.

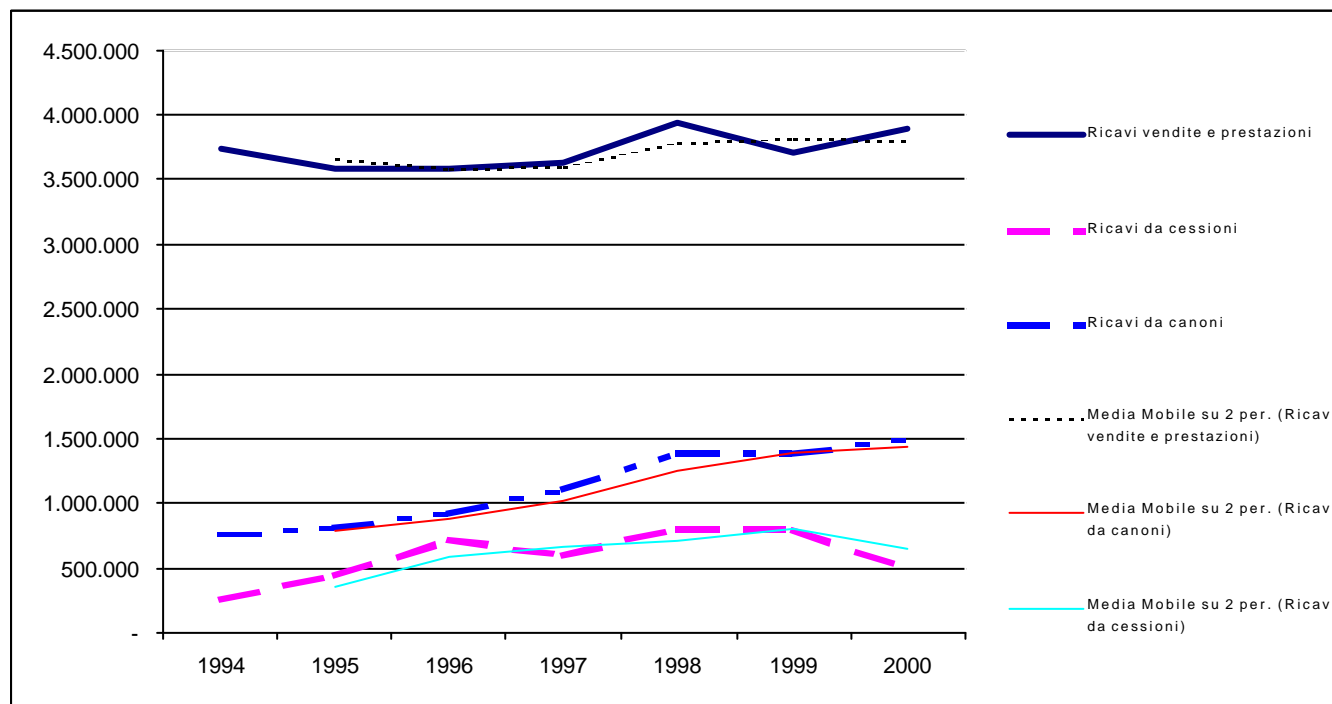
Siamo comunque di fronte ad una situazione al limite della rottura: se si proseguirà secondo questo andamento sarà impossibile entro breve tempo assicurare l'equilibrio di bilancio, per non parlare della capacità di recupero del deficit pregresso per gli Enti che ne sono ancora gravati, come Roma, Napoli, Palermo e Bari.

I ricavi

L'andamento dei ricavi è in lieve incremento nell'ultimo anno grazie ad un incremento moderato delle entrate da canoni, ma soprattutto grazie all'incremento di attività diverse da quelle tradizionali che rimpinguano la voce "cessione di beni e servizi", controbilanciando l'andamento regressivo dei ricavi da vendite.

Fig. 12 Confronto dell'andamento della composizione delle entrate

Fonte: Elaborazione su dati Federcasa



I costi

Il costo del personale cresce in proporzione al generale incremento dei costi, ma la sua bassa incidenza sul totale dei costi della produzione fa sì che questi siano comunque in generale in riduzione, anche a seguito della riduzione degli investimenti che si verifica nello stesso periodo. E' questo valore, infatti che influenza l'andamento generale della curva, indicativo della regressione in atto nell'attività degli Enti.

Fig. 13 Confronto dell'andamento dei costi della gestione corrente

Fonte: Elaborazione su dati Federcasa

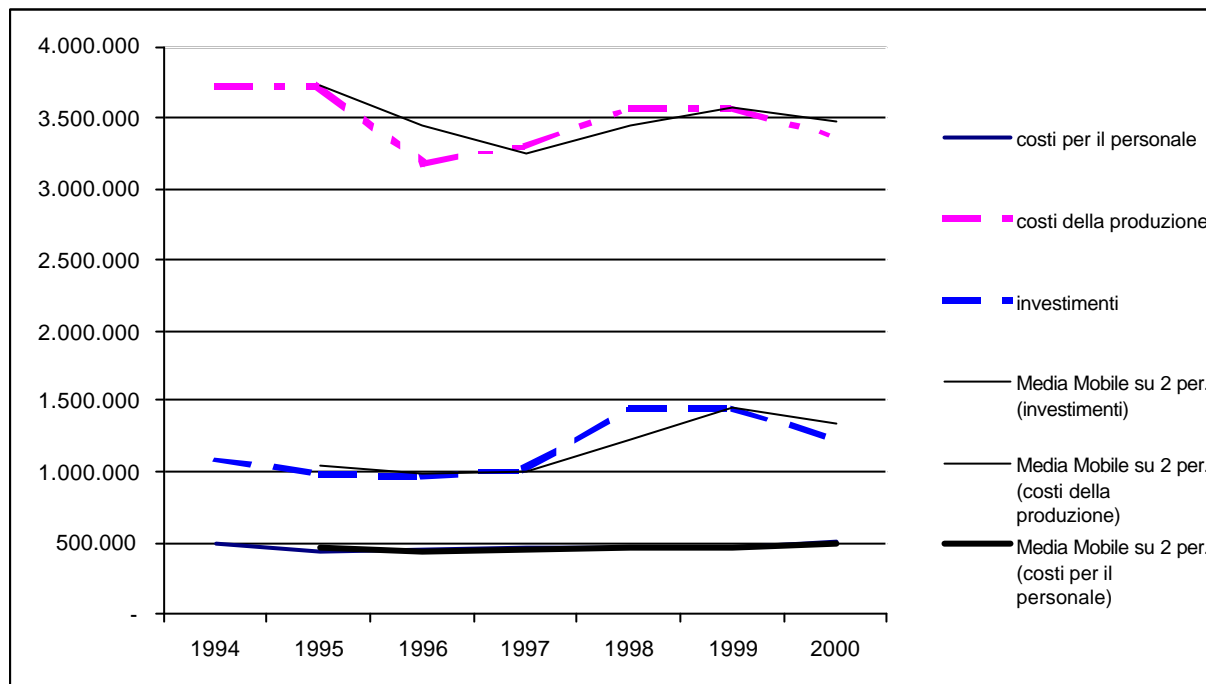
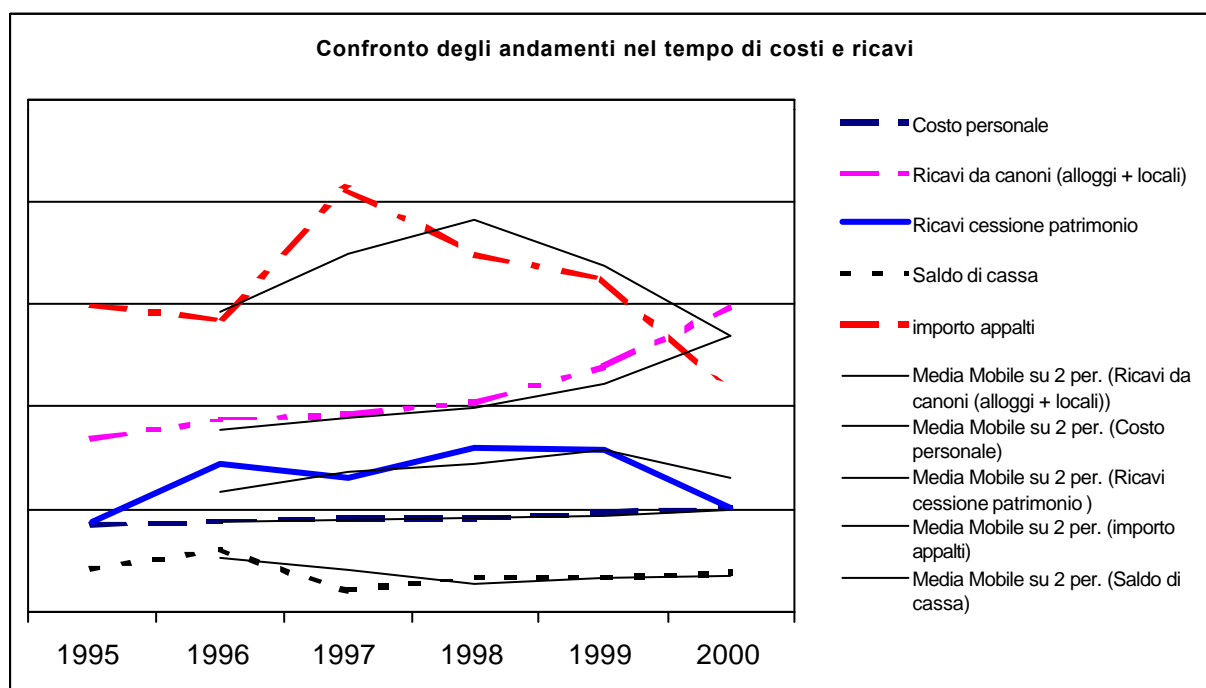


Fig. 14 Confronto delle curve relative all'andamento nell'ultimo quinquennio di costi e ricavi

Fonte: Elaborazione su dati Federcasa



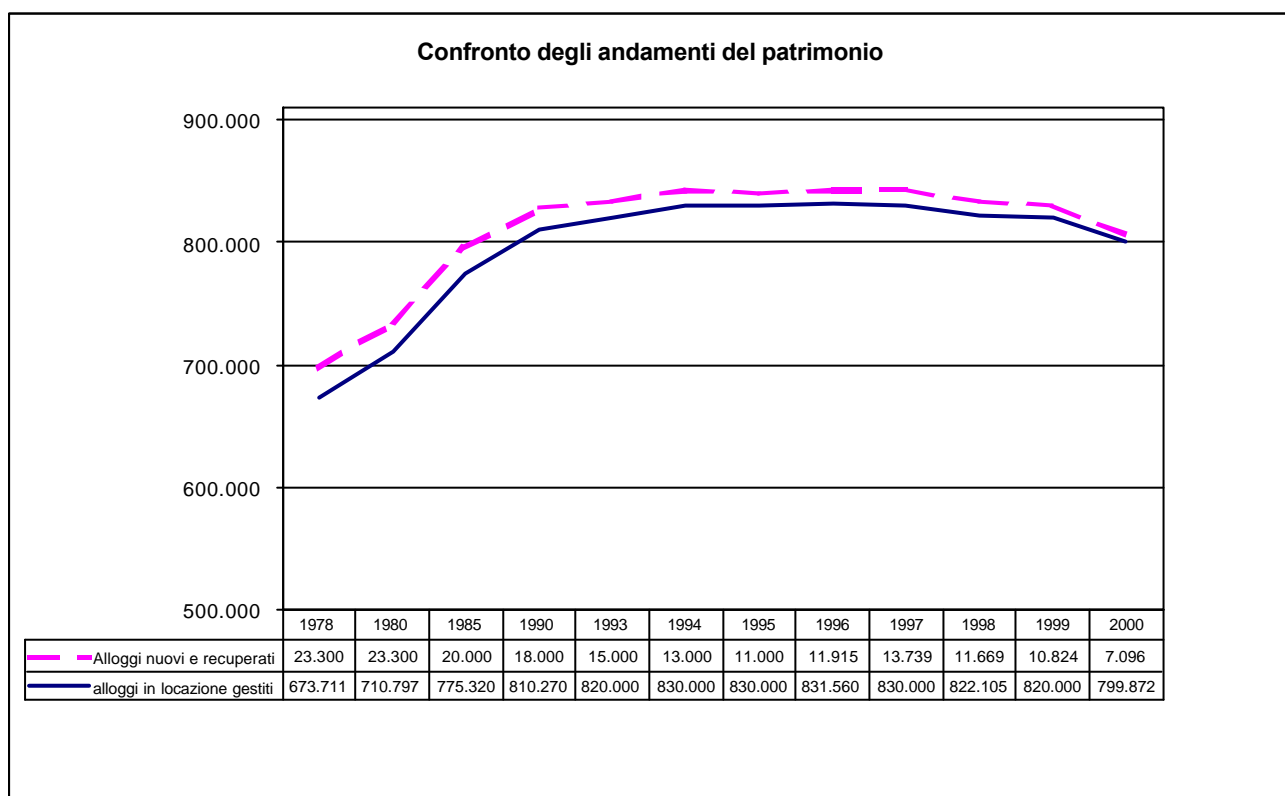
L'attività costruttiva e il patrimonio

L'attività costruttiva segue una curva analoga a quella del patrimonio: dopo una fase di crescita nel decennio 1980-90, a seguito dell'attività del Piano decennale della legge 457/78, a partire dal 1998 inizia una fase recessiva, in cui le costruzioni si riducono di numero, in particolare le nuove costruzioni, che sono quelle che contribuiscono all'incremento del patrimonio, e parallelamente si raggiunge il massimo livello di alloggi venduti.

Poiché lo stock nuovo prodotto pare ormai destinato a restare al di sotto dei 10.000 alloggi annui, mentre le vendite sembrano anch'esse assestate su valori analoghi, non pare possibile un incremento dello stock di edilizia sociale, a meno di sostanziosi investimenti esterni al bilancio degli Enti.

Fig. 15 Confronto dell'andamento del patrimonio rispetto all'attività costruttiva

Fonte: Elaborazione su dati Federcasa



ALLEGATO**TABELLE STATISTICHE SUGLI ENTI DELLE AREE METROPOLITANE****Tab. 1. Il patrimonio (dati 2000)**

Fonte: Rilevamento Federcasa, 2002

Area territoriale	alloggi in locazione gestiti	alloggi a riscatto gestiti	altre ui in locazione	totale ui gestiti	abitanti serviti
MILANO	91.279	-	13.449	104.728	273.837
ROMA	66.077	-	6.574	72.651	198.231
NAPOLI	36.728	-	4.507	41.235	110.184
TORINO	32.698	647	4.038	37.383	98.094
BOLOGNA	18.752	1.592	7.893	28.237	56.256
BARI	20.323	-	219	20.542	60.969
TRIESTE	12.940	3.205	1.381	17.526	38.820
PALERMO	14.460	-	791	15.251	36.600
GENOVA	12.562	-	2.508	15.070	37.686
VENEZIA	12.998	588	317	13.903	38.994
FIRENZE	13.076	-	133	13.209	39.228
CAGLIARI	10.646	1.108	665	12.419	31.938
TOTALE AREE METROP.	342.539	7.140	42.475	392.154	1.020.837
Totale Italia	799.872	60.360	97.142	897.014	2.594.257
Aree metrop. su totale	43%	12%	44%	44%	39%

Tab. 2. I ricavi da canoni (Dati 2000, in migliaia di lire)

Fonte: Rilevamento Federcasa, 2002

	RICAVI CANONI			RICAVI SERVIZI		
	Totale	canoni alloggi	canoni locali	Totale	servizi alloggi	servizi locali
MILANO	178.919.571	156.473.571	22.446.000	127.648.000	122.160.000	5.488.000
ROMA	148.812.451	129.270.586	19.541.865	58.846.935	53.922.524	4.924.411
NAPOLI	42.874.830	37.805.801	5.069.029	13.831.441	12.196.169	1.635.272
TORINO	75.141.551	69.911.027	5.230.524	15.782.531	15.782.531	-
BOLOGNA	47.108.516	40.513.896	6.594.620	8.168.824	8.168.824	-
BARI	28.671.743	28.482.601	189.142	5.099.981	5.099.981	-
TRIESTE	23.769.145	21.839.252	1.929.893	8.894.000	8.894.000	-
PALERMO	24.772.439	23.356.614	1.415.825	442.464	442.464	-
GENOVA	28.289.074	26.741.400	1.547.674	10.379.964	10.379.964	-
VENEZIA	27.185.439	25.817.997	1.367.442	1.609.287	1.528.339	80.948
FIRENZE	34.800.270	33.870.270	930.000	422.400	422.400	-
CAGLIARI	20.790.122	18.287.029	2.503.093	-	-	-
TOT. AREE METROP.	681.135.151	612.370.044	68.765.107	251.125.827	238.997.196	12.128.631
Totale Italia	1.492.946.265	1.361.593.040	131.353.225	420.585.377	400.143.009	20.442.368

Tav. 3. Il personale (Dati 2000, in migliaia di lire)

Fonte: Rilevamento Federcasa, 2002

	totale addetti	addetti gestione	addetti tecnico	% addetti gestione	% addetti tecnico
MILANO	773	586	187	75,8%	24,2%
ROMA	610	417	193	68,4%	31,6%
NAPOLI	135	88	47	65,2%	34,8%
TORINO	259	187	72	72,2%	27,8%
BOLOGNA	204	153	51	75,0%	25,0%
BARI	120	91	29	75,8%	24,2%
TRIESTE	131	81	50	61,8%	38,2%
PALERMO	102	74	28	72,5%	27,5%
GENOVA	100	55	45	55,0%	45,0%
VENEZIA	91	61	30	67,0%	33,0%
FIRENZE	74	56	18	75,7%	24,3%
CAGLIARI	62	43	19	69,4%	30,6%
TOTALE AREE METRO-POLITANE	2.661	1.892	769	71,1%	28,9%
Totale Italia	6.543	4.429	2.114	67,7%	32,3%
Aree metrop su Italia	41%	43%	36%		

Tav. 4. I conti economici (Dati 2000, in migliaia di lire)

Fonte: Rilevamento Federcasa, 2002

	totale entrate correnti (a)	trasferimenti in conto capitale (b)	totale costi gestione (c)	Spese per investimenti (d)	Differenza ricavi/costi gestione corrente (a)-(c)
MILANO	406.824.571	11.968.000	355.627.000	93.246.000	7.489.571
ROMA	328.597.417	61.670.499	452.402.287	59.978.989	-155.499.087
NAPOLI	74.903.296	38.236.020	66.059.915	32.970.276	-5.463.557
TORINO	152.122.426	26.367.902	121.602.321	28.758.059	438.122
BOLOGNA	135.458.887	25.936.640	73.603.315	53.935.127	9.684.081
BARI	49.022.217	39.841.653	40.526.683	39.439.682	2.554.337
TRIESTE	61.429.494	14.113.608	38.889.996	52.974.135	16.313.737
PALERMO	56.889.447	-	29.316.312	17.996.220	22.953.262
GENOVA	69.046.924	57.498.950	49.654.446	68.580.591	3.051.381
VENEZIA	39.837.976	17.080.543	25.010.409	40.986.162	7.647.373
FIRENZE	58.748.581	28.913.710	42.197.036	30.428.747	2.847.377
CAGLIARI	39.959.318	5.128.313	20.701.453	5.721.645	7.204.399
TOT. AREE METROP.	1.472.840.554	326.755.838	1.315.591.173	525.015.633	-80.779.004

Tav. 5. Indicatori economici: ricavi (Dati 2000, in migliaia di lire)

Fonte: Rilevamento Federcasa, 2002

	ricavi gestione/addetti gestione	ricavi gestione/unità immobiliare in locazione	ricavi gestione/utente	Ricavi canoni/ui in loc.
MILANO	619.653	3.467	1.326	1.714
ROMA	711.998	4.087	1.498	1.956
NAPOLI	688.595	1.470	550	1.029
TORINO	652.623	3.265	1.244	2.138
BOLOGNA	544.362	2.950	1.481	2.161
BARI	473.418	2.097	707	1.401
TRIESTE	681.528	3.150	1.422	1.688
PALERMO	706.346	3.427	1.428	1.615
GENOVA	958.288	3.497	1.399	2.129
VENEZIA	535.373	2.349	838	1.986
FIRENZE	804.365	3.410	1.148	2.590
CAGLIARI	648.973	2.247	874	1.718
TOT. AREE METROP.	652.649	3.149	1.210	1.788

Tav. 6. Indicatori economici: costi (Dati 2000, in migliaia di lire)

Fonte: Rilevamento Federcasa, 2002

	costi esercizio/addetti	costi gestione/u.i. in locaz.	costo totale esercizio/utenti	spese per manutenz./ui in gestione
MILANO	580.690	3.396	1.639	319
ROMA	839.969	6.227	2.585	126
NAPOLI	733.557	1.602	899	207
TORINO	580.542	3.253	1.533	419
BOLOGNA	625.188	2.607	2.267	403
BARI	666.386	1.973	1.312	363
TRIESTE	701.253	2.219	2.366	472
PALERMO	463.848	1.922	1.293	370
GENOVA	1.182.350	3.295	3.137	465
VENEZIA	725.237	1.799	1.692	411
FIRENZE	981.430	3.195	1.851	399
CAGLIARI	426.179	1.667	827	327
TOT. AREE METROP.	691.697	3.355	1.803	310

Tav. 7: Indicatori economici: differenze (Dati 2000, in migliaia di lire)

Fonte: Rilevamento Federcasa, 2002

	Differenza costi totali/ricavi per utente	Differenza costi gestione/ricavi per u.i.	ricavi da canoni -costi manutenzione per ui
MILANO	313	-72	1.395
ROMA	1.087	2.140	1.831
NAPOLI	349	132	822
TORINO	289	-12	1.719
BOLOGNA	787	-343	1.758
BARI	605	-124	1.039
TRIESTE	944	-931	1.216
PALERMO	-135	-1.505	1.245
GENOVA	1.739	-202	1.664
VENEZIA	855	-550	1.576
FIRENZE	703	-216	2.192
CAGLIARI	-46	-580	1.391
TOT. AREEMETROP.	593	206	1.478

