

# Report Nomisma per FEDERCASA

## Dimensione e caratteristiche del disagio abitativo In Italia e ruolo delle Aziende per la casa

### SINTESI

**A. Dimensione e caratteristiche sociodemografiche delle famiglie in disagio economico da locazione**

*Fonte: Nomisma su dati Banca d'Italia*

**B. Domanda espressa dalle famiglie in disagio economico da locazione – *caratteristiche sociodemografiche delle domande accolte nelle graduatorie ERP***

*Fonte: Nomisma su graduatorie ERP (campione non rappresentativo dal punto di vista statistico ma esplicativo del tipo di domanda che si rivolge all'ERP)*

**C. Domanda in disagio soddisfatta dall'ERP – *caratteristiche sociodemografiche degli utenti ERP***

*Fonte: Nomisma su dati utenti ERP (campione non rappresentativo dal punto di vista statistico ma esplicativo del tipo di domanda soddisfatta dall'ERP)*

## **A. Dimensione e caratteristiche sociodemografiche delle famiglie in disagio economico da locazione**

*Esiste un disagio economico da locazione (incidenza del canone di locazione sul reddito familiare superiore al 30%) che coinvolge 1,7 milioni di nuclei familiari in Italia nel 2014. Si tratta di famiglie giovani/adulte e anziani soli in condizioni economiche e lavorative sfavorevoli.*

## 1. TITOLO DI GODIMENTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Nuclei familiari in **PROPRIETÀ: 18,478 milioni (71,5%)**

Nuclei familiari in **AFFITTO: 4,781 milioni (18,5%)** di cui:

**4,086 milioni** di famiglie (15,8%) in alloggi di proprietà di soggetti privati

**694.600** di famiglie (2,7%) in alloggi ERP

Nuclei familiari con **ALTRO TITOLO** di godimento: **2,584 milioni (10,0%)**

## 2. DISAGIO ECONOMICO DA LOCAZIONE FUORI DALL'ERP - DISAGIO REALE (il canone annuo effettivamente pagato incide oltre il 30% sul reddito familiare annuo)

**4,086 milioni** di famiglie in locazione non ERP

**1,708 milioni** di famiglie (41,8%)  
in disagio reale (canone >30% reddito)

**2,378 milioni** di famiglie (58,2%)  
fuori dall'area del disagio economico

### Caratteristiche più frequenti

- Famiglie italiane
- Capofamiglia Coniugato
- Capofamiglia 35-44 anni
- Capofamiglia Operaio
- Redditi familiari bassi (0-10.000 euro/anno)
- Molta difficoltà ad arrivare a fine mese
- Pagano un canone di 400-500 euro/mese
- 25% delle famiglie in ritardo nel pagamento del canone

**Famiglie giovani/adulte in condizioni economiche sfavorevoli**

### 3. **DISAGIO ECONOMICO DA LOCAZIONE FUORI DALL'ERP - DISAGIO POTENZIALE** *(se tutti i locatari pagassero un canone di mercato pari a 450 euro/mese)*

**4,086 milioni** di famiglie in locazione non ERP

**2,399 milioni** di famiglie (58,7%) in potenziale disagio economico

**1,708 milioni** di famiglie (41,8%) in disagio reale (canone >30% reddito)

**0,690 milioni** di famiglie attualmente non in disagio reale

#### **Caratteristiche più frequenti**

- Famiglie italiane
- Single
- Anziani e giovani adulti
- Classi medie di reddito
- In difficoltà ad arrivare a fine mese
- Poche famiglie in ritardo sul pagamento dei canoni
- Pagano un canone di locazione basso

**Famiglie protette da forme contrattuali atipiche (informali e amicali) e dai canoni concordati**

### 3. **DISAGIO ECONOMICO DA LOCAZIONE FUORI DALL'ERP - DISAGIO ACUTO** *(se tutti i locatari pagassero un canone di mercato abbattuto del 30%: da 450 euro/mese a 320 euro/mese)*

**4,086 milioni di famiglie in locazione non ERP**

**1,708 milioni di famiglie (41,8%)  
in disagio reale (canone >30% reddito)**

**1,291 milioni di famiglie in *disagio economico acuto***

**0,417 milioni di famiglie che beneficerebbero di una riduzione del canone di mercato del 30%**

#### **Caratteristiche più frequenti**

- Famiglie italiane
- Capofamiglia Coniugato
- Pluri-componente
- Capofamiglia fino a 34 anni e 55-64 anni
- Capofamiglia operaio e impiegato
- Classi medie di reddito (15.000-26.000 €/anno)
- Con qualche difficoltà ad arrivare a fine mese
- Poche famiglie in ritardo sul pagamento dei canoni
- Pagano un canone di locazione medio alto (> 40 euro/mese)

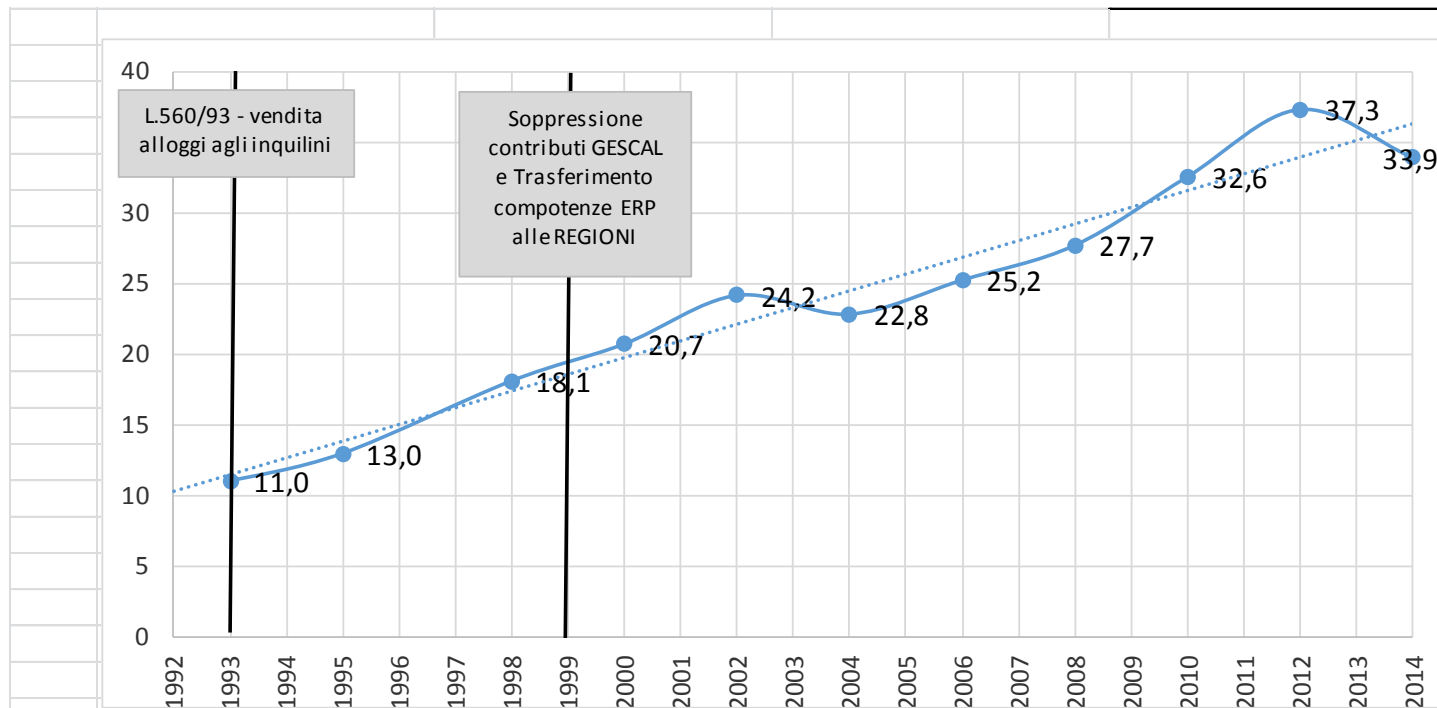
***Famiglie giovani e adulte in condizioni economiche al limite della sostenibilità***

#### **Caratteristiche più frequenti**

- Famiglie straniere
- Capofamiglia separato/divorziato e vedovo/a
- Single
- Capofamiglia di 35-44 anni e anziani
- Non occupato e pensionato
- Bassi classi di reddito familiare
- Molta difficoltà ad arrivare a fine mese
- Pagano bassi canoni
- Molto diffuso il ritardo nel pagamento del canone

***Famiglie giovani/adulte e anziani soli in condizioni economiche e lavorative sfavorevoli***

## Evoluzione del fenomeno del disagio economico delle famiglie in locazione



Anni	1993-2000	2002-2008	2010-2014
<b>Numero famiglie in disagio</b>	<b>670.000</b>	<b>1.111.000</b>	<b>1.653.000</b>
<b>Quota di famiglie in disagio sul totale delle famiglie in affitto</b>	<b>16%</b>	<b>25%</b>	<b>35%</b>

Fonte: Nomisma su dati Banca d'Italia

## **B. Domanda espressa dalle famiglie in disagio economico da locazione – *caratteristiche sociodemografiche delle domande accolte nelle graduatorie ERP***

*Il disagio legato all'abitare è più diffuso tra le seguenti tipologie di famiglie: nuclei pluri-componente; nella classe di età del richiedente tra i 25-45 anni; nuclei stranieri; chi vive in condizione di sovraffollamento; chi ha avuto uno sfratto; chi paga un canone di locazione elevato.*

## Sintesi dell'analisi delle graduatorie degli aventi diritto ad un alloggio ERP

### Dimensione e connotazione del disagio legato all'abitare

- Il 49,8% dei nuclei in graduatoria è in disagio economico per basso reddito e/o canone oneroso
- Il 12,2% dei nuclei in graduatoria è in disagio legato alle condizioni abitative (sovraffollamento, abitazione impropria, antigenica e con barriere architettoniche)
- Il 9,8% dei nuclei in graduatoria è «giovane» (con persona di rif. di età inferiore ai 35 anni)
- Il 14,6% dei nuclei in graduatoria è «anziano» (con persona di rif. di età superiore ai 65 anni)
- Il 45,6% dei nuclei in graduatoria è straniero (comunitari - 8,2% - ed extracomunitari - 37,3%)
- Il 57% dei nuclei in graduatoria paga un canone di locazione superiore ai 450 €/mese

### Alcune accentuazioni rispetto all'universo delle famiglie italiane (differenze rispetto alle caratteristiche dell'insieme delle famiglie italiane)

*Il disagio legato all'abitare è più diffuso:*

- *tra i nuclei pluri-componente;*
- *nella classe di età del richiedente tra i 25-45 anni;*
- *tra i nuclei stranieri;*
- *tra chi vive in condizione di sovraffollamento;*
- *tra chi ha avuto uno sfratto;*
- *tra chi paga un canone di locazione elevato.*



## Profilo di alcune categorie di nuclei presenti nelle graduatorie ERP – accentuazioni rispetto all’insieme

### **Extracomunitari** *(sono il 37,3% dei nuclei presenti in graduatoria)*

- Prevale la famiglia pluri-componente
- Prevale la coppia giovane mentre è scarsamente frequente il nucleo anziano
- Disagio economico più elevato, mentre il disagio legato alla condizione abitativa è più basso
- La classe di età 35-45 anni è più frequente
- Bassa presenza di disabili

### **Nuclei monocomponente** *(sono il 24,8% dei nuclei presenti in graduatoria)*

- Prevalgano gli italiani
- Maggiore frequenza di disabili
- Alta quota di adulti/anziani (oltre i 55 anni di età)
- Basso disagio legato alle condizioni abitative
- Pagano alti canoni di locazione

**Nuclei in disagio economico** *(sono il 49,8% dei nuclei presenti in graduatoria)*

- Maggiore presenza di nuclei extracomunitari
- Prevale la famiglia pluri-componente
- Disagio legato alla condizione abitativa meno frequente
- La classe di età 35-45 anni è più frequente
- Pagano alti canoni di locazione

**Nuclei che sostengono un canone di locazione superiore ai 450€/mese** *(sono il 57% dei nuclei presenti in graduatoria)*

- Prevalgono gli extracomunitari
- Elevato disagio economico
- Nuclei di 3/4 persone
- Coppia giovane
- Basso disagio legato alla condizione abitativa

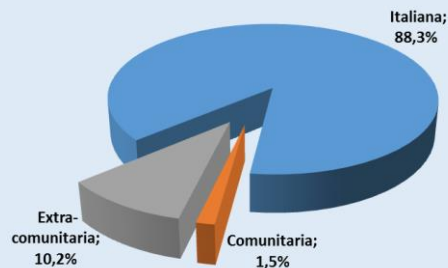
## **C. Domanda in disagio soddisfatta dall'ERP – *caratteristiche sociodemografiche degli utenti ERP***

*La tipologia di utente ERP: cittadino italiano, persona sola e nucleo di 2 componenti; età avanzata; classe di reddito bassa; il 49% vive nell'alloggio Erp da oltre 20 anni e di questi il 28% da oltre 30 anni.*

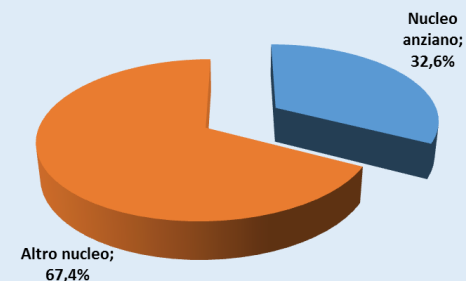
*Se si confronta la tipologia di utente ERP con la tipologia di domanda ERP (domande accolte in graduatoria) emerge una domanda inevasa più sbilanciata verso i nuclei stranieri, i nuclei pluri-componente, i nuclei non anziani, con età del capofamiglia giovane e adulta, nuclei con reddito imponibile familiare annuo compreso tra i 15.000-26.000 euro.*

## Caratteristiche degli utenti ERP

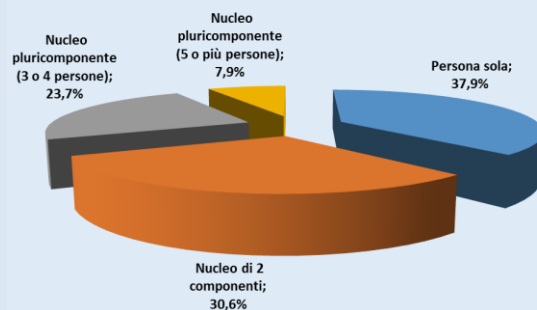
### Cittadinanza (in %)



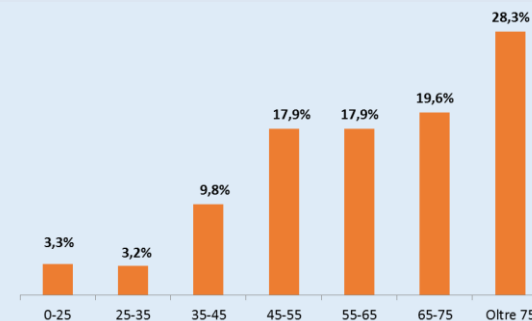
### Nuclei anziani (in %)



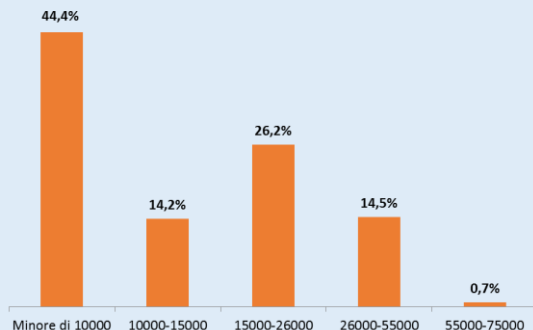
### Tipologia familiare (in %)



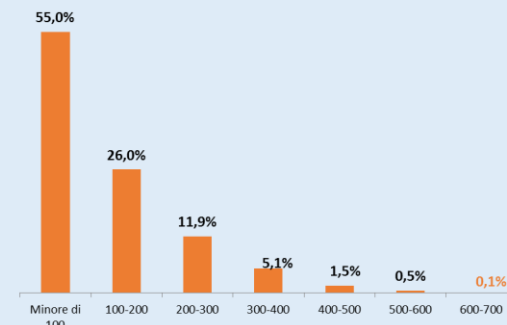
### Età della persona di riferimento del nucleo familiare (in %)



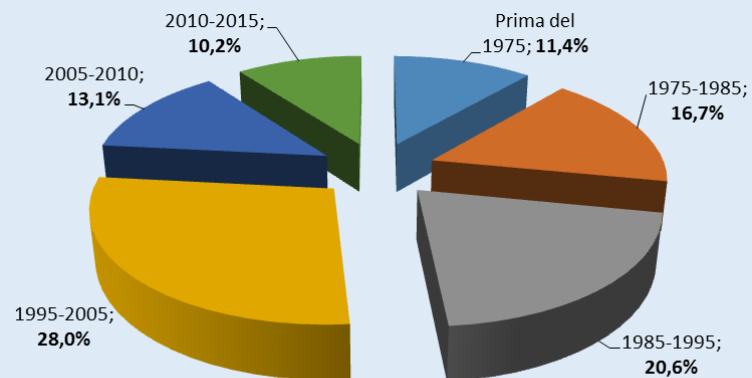
### Classi di reddito familiare annuo (in euro)



### Classi di canone (in euro/mese)



## Tempi di permanenza negli alloggi ERP (classi di anni; in %)



## Differenze nelle tipologie di utenti in relazione all'anno di ingresso nell'ERP (analisi degli utenti per classi di anni di residenza negli alloggi ERP – caratteristiche più ricorrenti)

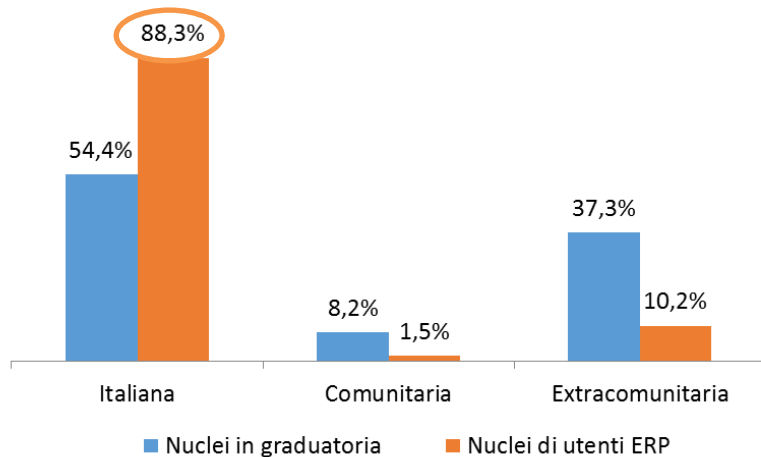
Profilo	Prima del 1985	1985-1995	1995-2005	2005-2014
Cittadinanza	italiana	italiana	Italiana ; <b>Extracomunitaria</b>	Italiana; Extracomunitaria
Dimensione del nucleo familiare	1-2 componenti	1-2- <b>3</b> componenti	1-2-3- <b>4</b> componenti	1-2- <b>&gt;5</b> componenti
Stato civile	Vedovi	<b>Coniugati</b> ; vedovi	<b>Separati</b> ; coniugati; vedovi	<b>Celibi/nubili</b> ; coniugati; vedovi
Condizione professionale	Pensionati	Pensionati; <b>Operai</b>	Pensionati; operai; <b>impiegati</b> ; <b>inoccupati</b>	Pensionati; operai; inoccupati
Reddito familiare annuo	<10.000 euro; 15.000-26.000 euro	<10.000 euro; 15.000-26.000 euro; <b>26.000-55.000 euro</b>	<10.000 euro; 15.000-26.000 euro; 26.000-55.000 euro	<10.000 euro; 15.000-26.000 euro;
Provenienza geografica	Sud	Sud	<b>Nord-Ovest</b> ; Sud	Sud
Tipologia di comuni di residenza	Grandi Comuni (40.000-500.000 abitanti)	<b>Piccoli comuni</b> (fino a 20.000 abitanti) e Grandi Comuni (40.000-500.000 abitanti)	Grandi Comuni (40.000-500.000 abitanti)	<b>Piccoli comuni</b> (fino a 20.000 abitanti)

In rosso le nuove caratteristiche rispetto al periodo precedente

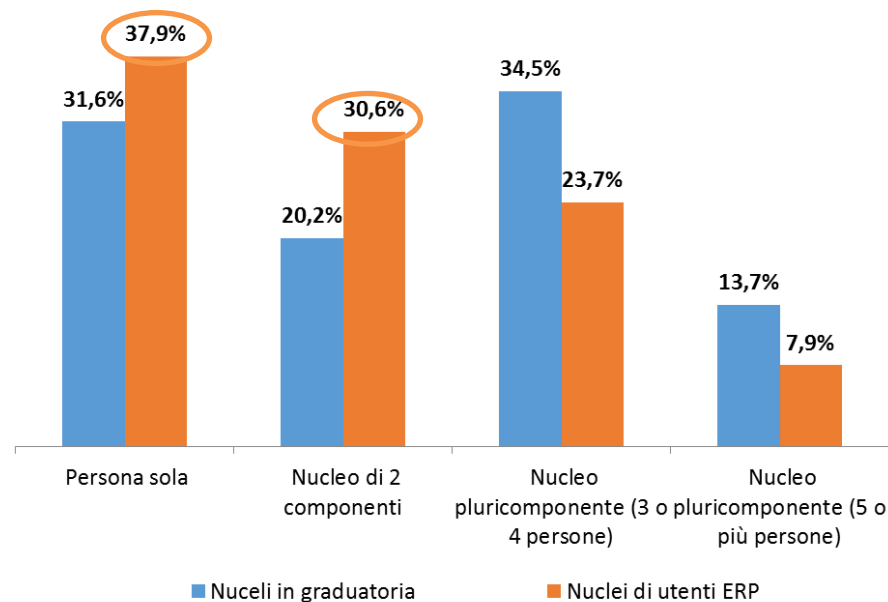
**Gli utenti 2005-2014 hanno un profilo simile alle famiglie in disagio economico**

## Confronto nuclei in graduatoria e nuclei di utenti ERP

### Nuclei per cittadinanza della persona di riferimento (in %)

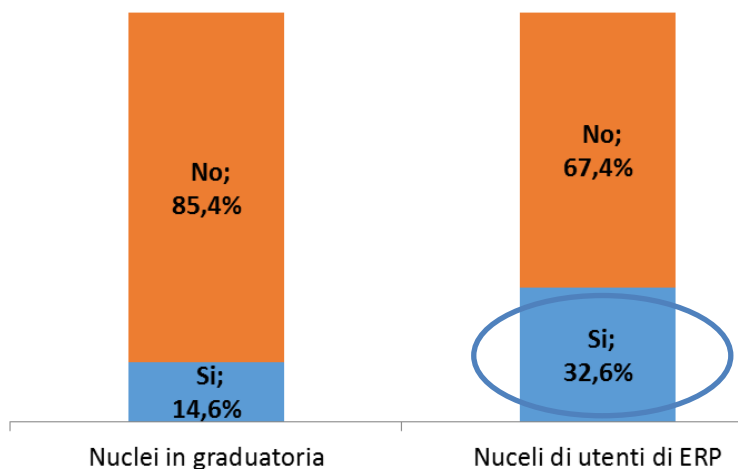


### Nuclei per numero componenti (in %)

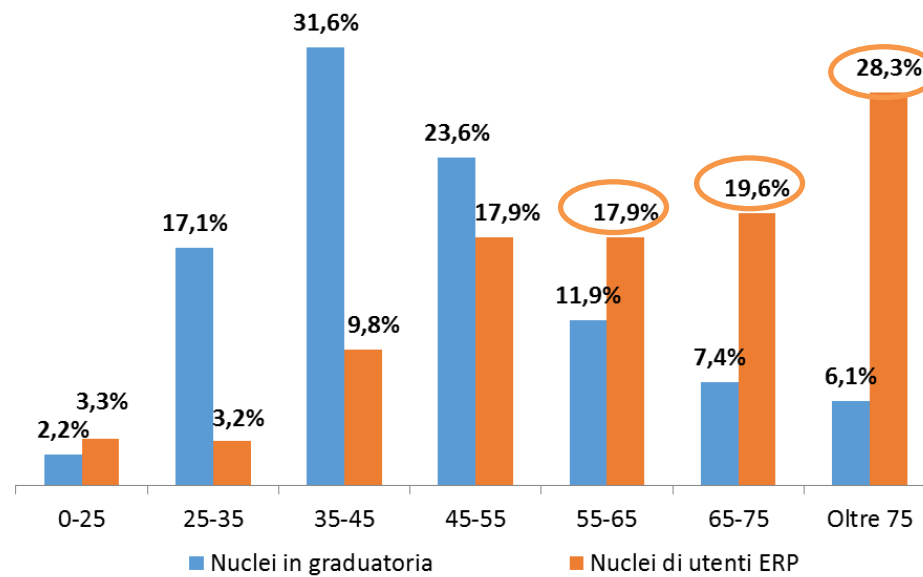


segue

### Nuclei anziani (con persona di rif. di età superiore ai 65 anni; in %)



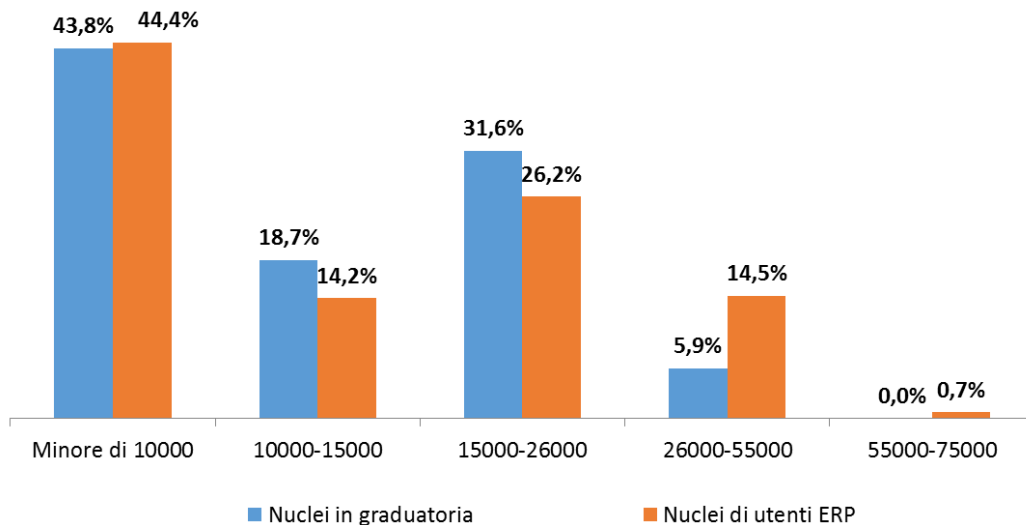
### Nuclei per età della persona di riferimento (in anni)



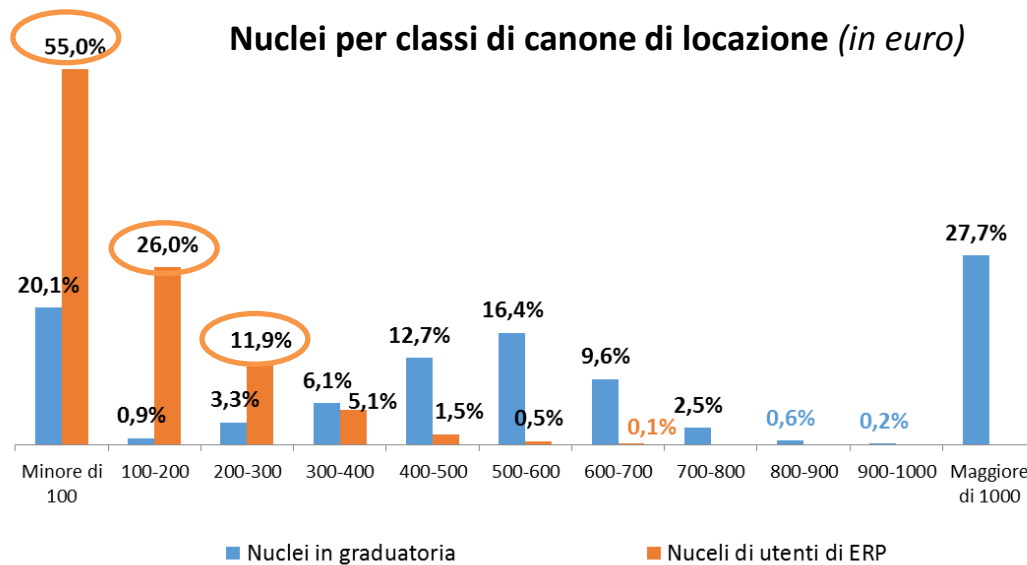
segue



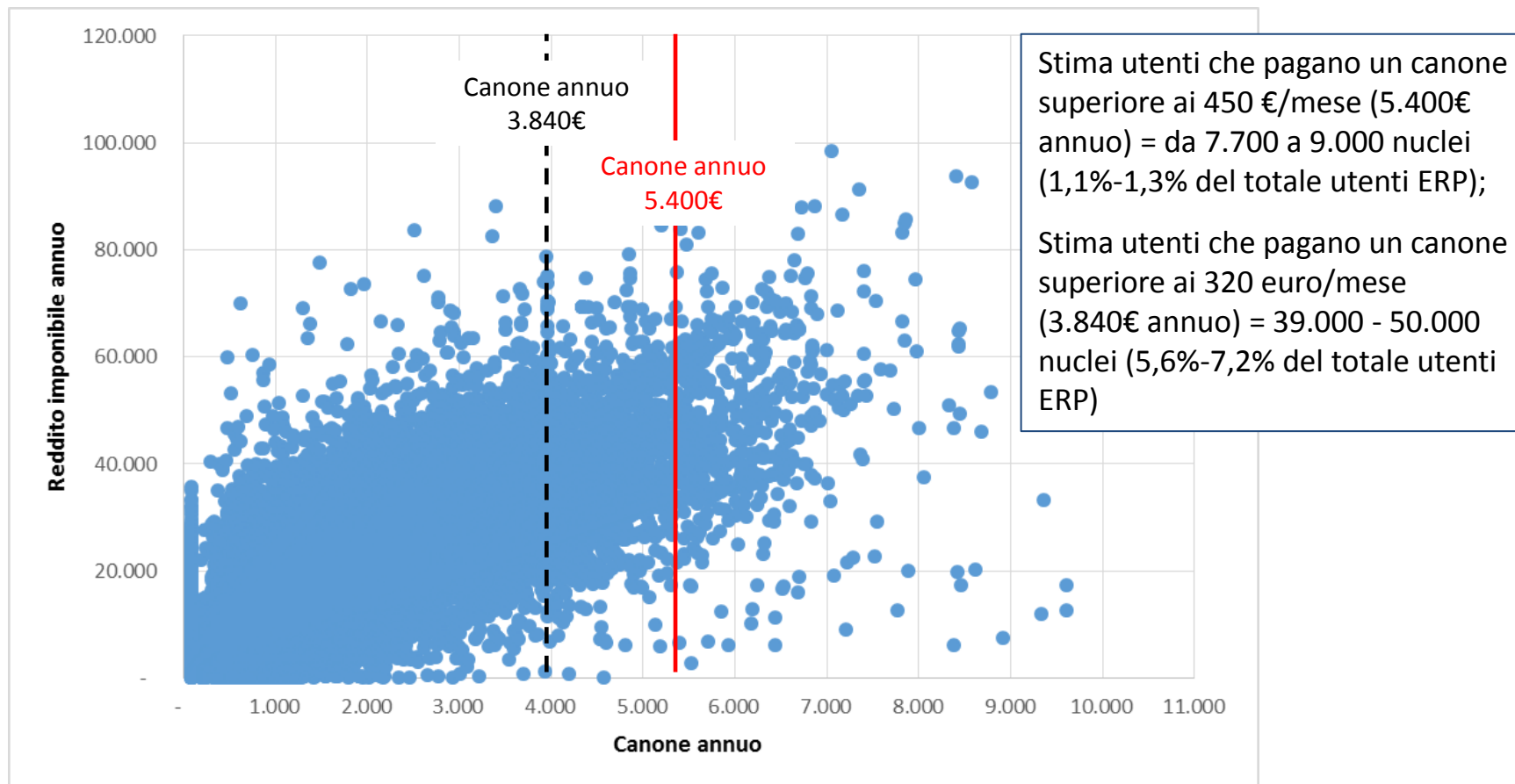
### Nuclei per classi di reddito familiare (in euro)



### Nuclei per classi di canone di locazione (in euro)



## Utenti ERP: Confronto reddito imponibile familiare annuo e canone di locazione annuo



Fonte: Nomisma su dati Federcasa e Banca d'Italia

## Alcune prime considerazioni oggetto di riflessione



**Non mancano i programmi e le azioni finalizzate a contrastare il disagio abitativo, ma le risposte risultano essere inadeguate rispetto alla dimensione del fenomeno.**

**Non mancano i soggetti demandati a gestire le scarse risorse finanziarie, ma ciò accresce la polverizzazione delle iniziative e ne riduce l'efficacia.**

**Non mancano gli strumenti che promuovono partnership pubblico-private ma la redditività obiettivo esclude la gestione del disagio acuto.**

### Il ruolo delle Aziende pubbliche per la Casa

L'esigenza di un rifinanziamento dell'edilizia residenziale pubblica è riconosciuta anche dal legislatore nel momento in cui prevede una linea di finanziamento nel Piano delle politiche per la casa (interventi di edilizia residenziale pubblica, lettera f) del Piano nazionale).

Ma, la mancata copertura dell'effettivo fabbisogno palesato nelle domande presentate è il primo dato che evidenzia l'inadeguatezza delle politiche messe in campo (o meglio, degli strumenti disponibili). Non è certamente possibile ipotizzare il pronto recupero dell'enorme ritardo accumulato (in termini di dotazione del patrimonio destinato alla locazione sociale).

Se in fase di assegnazione i requisiti economici tutt'altro che stringenti contemplati nella normativa delegano, di fatto, la selezione all'Ente che si occupa del vaglio delle richieste, nella valutazione delle permanenze non sono previste, al momento, iniziative comparative con la situazione delle famiglie in attesa.

Una ridefinizione dei parametri economici che disciplinano l'accesso alle risorse pubbliche risulta, alla luce della crescente diffusione dei fenomeni di marginalità sociale, improcrastinabile.

*segue*

In aggiunta si potrebbe anche ipotizzare di intervenire sulle regole di definizione del canone sociale sulla base dei redditi dichiarati. Là dove l'incidenza del canone di locazione sul reddito è piuttosto contenuta, si potrebbe intervenire con un innalzamento del canone.

Ciò non significa che occorra aumentare indistintamente i canoni ERP poiché tra gli assegnatari sussiste una notevole eterogeneità che porta ad avere da un lato situazioni di povertà pressoché assoluta e dall'altra nuclei con un reddito dignitoso e comunque sufficiente a far fronte ad un canone più elevato.

Il problema non ha quindi solo a che vedere con la permanenza di nuclei a canoni troppo bassi rispetto alla loro condizione reddituale, ma coinvolge inevitabilmente gli aspetti generali di gestione, che necessitano di molte risorse oggi drasticamente ridotte.

Il problema della valutazione del bisogno è cruciale per l'orientamento delle politiche di welfare: l'individuazione delle priorità di intervento non può prescindere da un'attenta lettura dei bisogni.

Inoltre risulta imprescindibile il riferimento alla complementarità tra politiche abitative e politiche di inclusione sociale. Se, infatti, dal punto di vista degli interventi di sostegno mirato le opportunità immediate paiono piuttosto modeste, non altrettanto si può affermare con riferimento ad azioni di supporto di carattere più generale. La previsione di ulteriori sgravi fiscali, la riduzione degli oneri tariffari relativi ai servizi pubblici locali, l'introduzione di agevolazioni a talune forme di consumo, rappresentano solo alcuni degli interventi attivabili per limitare la portata del disagio, di cui l'aspetto abitativo è solo una delle espressioni. L'adozione di qualsivoglia iniziativa non deve, tuttavia, prescindere da una preliminare analisi dei bisogni.

Nel Centro-Nord Europa il disagio è affrontato dal sistema del welfare, cioè dalla presenza di una quota rilevante di abitazioni sociali, e dalla consistente spesa pubblica per il sostegno all'affitto per gli inquilini in difficoltà.