



---

*LA QUESTIONE ABITATIVA E IL PIANO  
CASA NAZIONALE 2009*

# LA QUESTIONE ABITATIVA

## LA PROPRIETA' DELLA CASA IN ITALIA Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione di residenza - %

	1981	1991	1997	2002	2003	2004	2005
<b>Affitto e subaffitto</b>	35,2	25,4	22,0	18,7	18,5	18,6	18,8
<b>Proprietà, usufrutto, riscatto</b>	59,2	67,9	71,3	75,2	75,2	75,2	74,2
<b>Uso gratuito</b>	5,6	6,7	6,7	6,1	6,3	6,2	7,0
<b>Totale</b>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

*Elaborazione ANCE su dati ISTAT: per gli anni 1981 e 1991 elaborazione su dati censuari; per gli anni successivi indagine sui consumi delle famiglie.*

Stima al 2007: 75%

# LA QUESTIONE ABITATIVA

---

## **Un elevato grado di abitazioni in proprietà comporta:**

- Rigidità sulla mobilità per lavoro
- Indebitamento delle famiglie
- Difficoltà per molti proprietari (*soprattutto anziani*) di far fronte ai costi di mantenimento del patrimonio
- **Basso stock di alloggi in affitto**

# ***LA QUESTIONE ABITATIVA***

---

L'Italia è uno dei paesi europei dove la quota di abitazioni in affitto sul totale delle abitazioni occupate è tra le più basse

# LA QUESTIONE ABITATIVA

---

## Abitazioni in affitto sul totale delle abitazioni occupate



Germania 57.30%



Regno Unito  
29.30%



**Italia 18.80%**

*Elaborazione ANCE su dati EUROSTAT ed ISTAT*



# ***LA QUESTIONE ABITATIVA***

---

L'anomalia italiana risulta ancora maggiore se si confrontano i dati europei sulla spesa pro-capite per l'abitazione sociale

# LA QUESTIONE ABITATIVA

---

## Spesa procapite per le politiche di alloggio sociale (2003)



Regno Unito  
369,0



Francia  
200,0



Grecia  
105,0

**Italia 5,0**



# *LA QUESTIONE ABITATIVA*

---

Solo il 34% delle famiglie in affitto con redditi medio-bassi paga un canone di affitto sostenibile (minore del 30% reddito)



# ***LA QUESTIONE ABITATIVA***

---

***Cosa è successo nelle Marche?***

# LA QUESTIONE ABITATIVA

---

## Famiglie residenti

Da circa  
**533.000**  
nel 1998

A circa  
**615.000**  
nel 2007

15% in più

## Anziani

## Separati

**Giovani** alla prima occupazione

**Immigrati** (sono più che raddoppiati dal 2000 al 2006)

Aumento di famiglie composte da:

# LA QUESTIONE ABITATIVA

---

Queste famiglie hanno in comune:

*Bassa capacità economica*

*Grande difficoltà ad accedere al libero mercato degli affitti e tanto meno a quello della proprietà*

Le risposte sono:

*il sostegno al reddito per rimanere nel libero mercato degli affitti*



*l'alloggio sociale*



# LA QUESTIONE ABITATIVA

---

## La domanda di accesso alla casa pubblica

Sono circa **8.000** le domande per l'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica pari a circa il 2% delle famiglie residenti nelle Marche

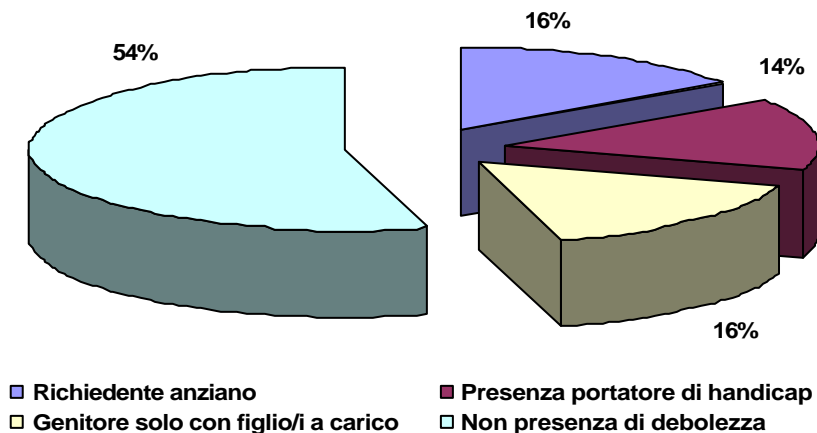
### Motivi di dissuasione alla partecipazione ai bandi regionali

L'esigua offerta (*pari a circa **130** nuovi alloggi l'anno*)

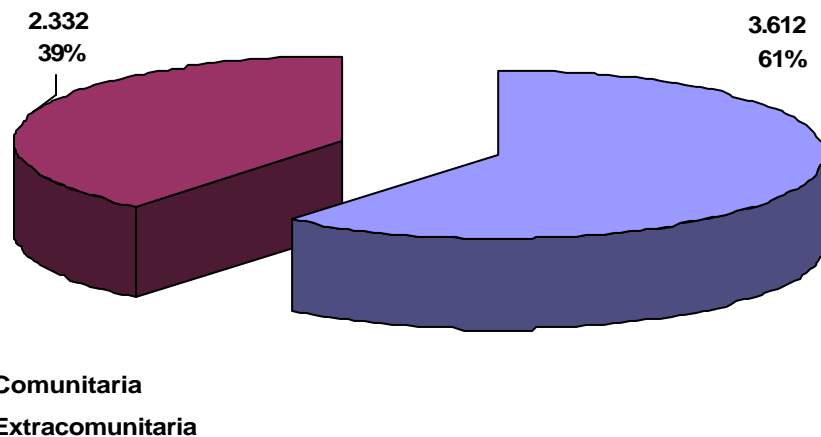
Lentezza della macchina burocratica (*circa **600** i giorni in media per l'approvazione delle graduatorie*)

# LA QUESTIONE ABITATIVA

## Situazioni di debolezza sociale (46%)



## Nazionalità del richiedenete

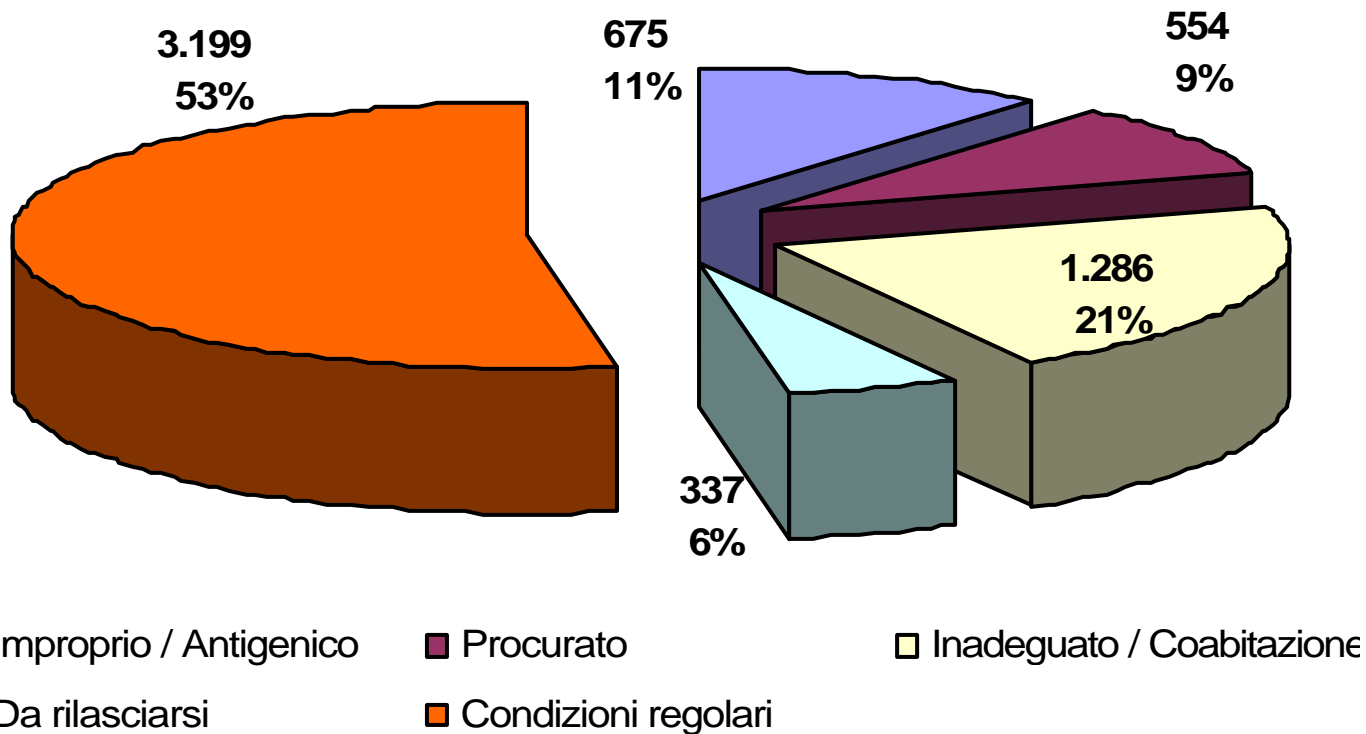


Fonte Regione Marche

Archivio dati Graduatorie ERP Dicembre 2007

# LA QUESTIONE ABITATIVA

## Precarietà abitativa (47%)



Fonte Regione Marche

Archivio dati Graduatorie ERP Dicembre 2007

# LA QUESTIONE ABITATIVA

---

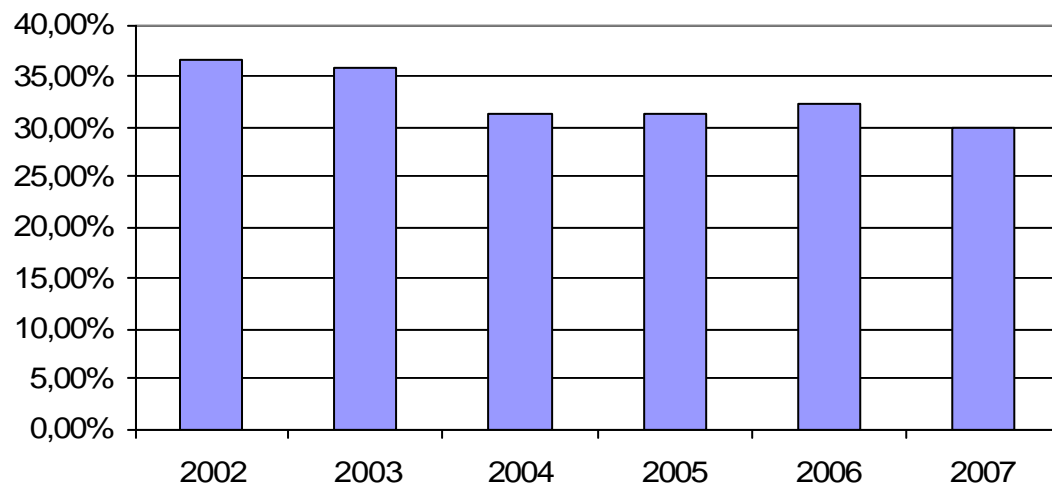
## **La domanda di sostegno al reddito per la locazione**

Le domande presentate per l'accesso al Fondo di sostegno alla locazione sono passate da **6.300** nel 2002 a **9.500** nel 2007 corrispondenti a circa 1-2% delle famiglie residenti.

# LA QUESTIONE ABITATIVA

*A tale crescita della domanda non è sempre seguito un adeguato incremento del fondo.*

**Fondo Sostegno alla Locazione**  
**Grado di soddisfacimento della domanda**



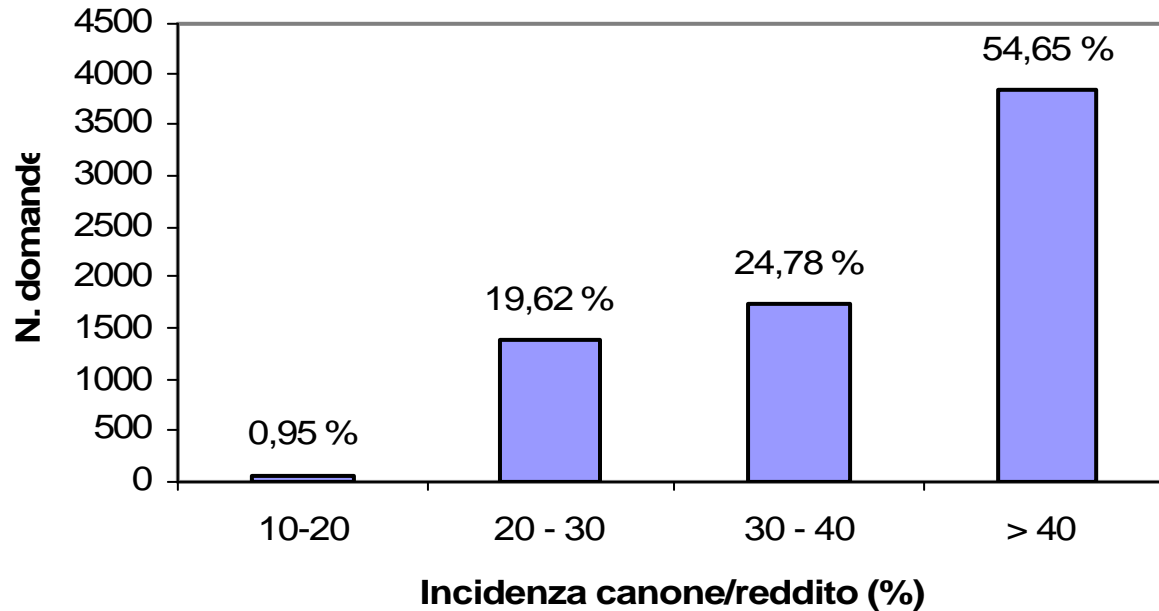
Fonte Regione Marche

Archivio dati Fondo Sostegno alla locazione



# LA QUESTIONE ABITATIVA

## Fondo Sostegno alla Locazione Numero domande per Incidenza Canone/Reddito Anno 2005



Fonte Regione Marche

Archivio dati Fondo Sostegno alla locazione

# ***LA QUESTIONE ABITATIVA***

---

L'EMERGENZA ABITATIVA NON INVESTE SOLTANTO  
COME NEL PASSATO LE CATEGORIE EMARGINATE  
(Disoccupati, lavoratori precari, sfrattati, etc)

MA ANCHE LA " NUOVA POVERTA' "  
(Famiglie monoreddito che non sono in grado di accedere al  
libero mercato degli affitti)

# *LA QUESTIONE ABITATIVA*

---

## BREVE STORIA DEGLI ULTIMI VENTI ANNI

- Dal 1978 al 1998 il settore ha beneficiato di un flusso costante di finanziamenti (prelievo GESCAL);
- Contemporaneamente alla cessazione del prelievo GESCAL (1998) è avvenuto il trasferimento delle politiche abitative alle Regioni.

# LA QUESTIONE ABITATIVA

---

## BREVE STORIA DEGLI ULTIMI VENTI ANNI

(segue)

- Fino al 2008 la Regione Marche è stata in grado di finanziare programmi di edilizia sociale facendo ricorso ad economie pregresse.
- Oggi, venuto a mancare il sostegno dello Stato ad eccezione di interventi sporadici, le Marche, come quasi tutte le altre Regioni, non sono più in grado di sostenere il settore, se non vendendo il patrimonio abitativo pubblico.

# *IL NUOVO PIANO CASA NAZIONALE*

---

IL PIANO CASA VARATO DAL GOVERNO NEL LUGLIO 2009 PREVEDE:

- Incremento del patrimonio alloggiativo pubblico;
- Offerta di alloggi sociali a canone moderato e successiva vendita all'inquilino al termine della locazione;
- Incremento dell'offerta abitativa in locazione o destinata alla vendita a valori di mercato;
- Programmi di riqualificazione urbana.

# ***IL NUOVO PIANO CASA NAZIONALE***

---

GLI INTERVENTI SONO CARATTERIZZATI DA:

Elevati livelli di vivibilita', sicurezza e sostenibilita' energetico/ambientale

CRITERI DI PRIORITA' PER IL FINANZIAMENTO:

- Fabbisogno abitativo
- Apporto di risorse private
- Incidenza di alloggi sociali previsti
- Fattibilità dei progetti
- Agevolazioni comunali in tema di ICI e oneri di costruzione.

# IL NUOVO PIANO CASA NAZIONALE

---

NON FORNISCE SUFFICIENTI GARANZIE PER SPERARE IN UN RILANCIO DEL SETTORE, PER:

- Scarsità di risorse dello Stato (circa 600 mln);
- Realizzazione di alloggi a canone moderato mediante il partenariato pubblico/privato, ma mancanza di prospettive per gli alloggi pubblici destinati alle fasce più deboli (se non con altre forti dismissioni del patrimonio alloggiativo);

# IL NUOVO PIANO CASA NAZIONALE

---

NON FORNISCE SUFFICIENTI GARANZIE PER SPERARE  
IN UN RILANCIO DEL SETTORE, PER:

(segue)

- Affidamento su risorse non certe e che potrebbero avere ricadute negative sull'assetto del territorio (project financing, cessione/incremento di diritti edificatori, riduzione ICI a scapito dei Comuni).



## ***IL NUOVO PIANO CASA NAZIONALE***

---

COSTITUISCE UNA NOVITA' INTERESSANTE L'INTRODUZIONE DEL FONDO IMMOBILIARE NAZIONALE E DEL SISTEMA INTEGRATO CON I FONDI LOCALI, A CUI POSSONO ADERIRE INVESTITORI ISTITUZIONALI A LUNGO TERMINE.

Il sistema economico della Regione Marche sarà in grado di cogliere queste opportunità ?

# ***LE POLITICHE DI EDILIZIA SOCIALE NELLE MARCHE***

---

INTERVENTI AVVIATI NEL QUINQUENNIO 2004-2008

## **Locazione**

- Incremento dell'offerta di alloggi pubblici



# ***LE POLITICHE DI EDILIZIA SOCIALE NELLE MARCHE***

---

INTERVENTI AVVIATI NEL QUINQUENNIO 2004-2008

## **Locazione**

- Riqualficazione del patrimonio abitativo pubblico



# LE POLITICHE DI EDILIZIA SOCIALE NELLE MARCHE

---

INTERVENTI AVVIATI NEL QUINQUENNIO 2004-2008

## Locazione

- Incremento dell'offerta a canoni moderati

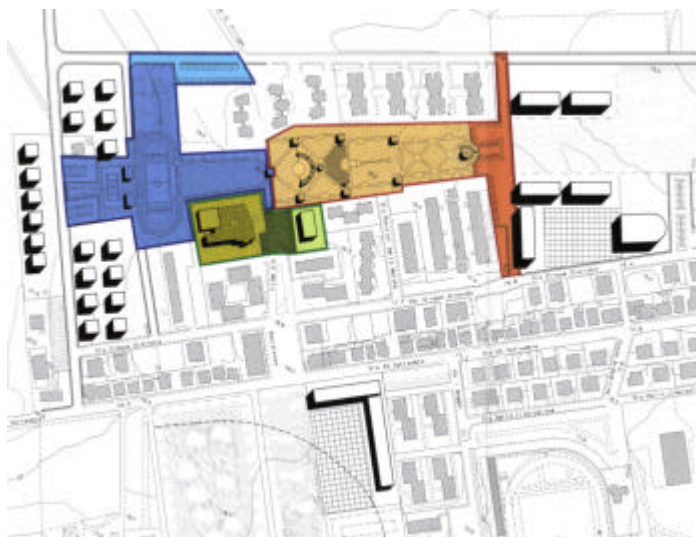


# LE POLITICHE DI EDILIZIA SOCIALE NELLE MARCHE

---

INTERVENTI AVVIATI NEL QUINQUENNIO 2004-2008

## Locazione



- Riqualficazione delle aree degradate urbane



PEEP P.S. Elpidio

# LE POLITICHE DI EDILIZIA SOCIALE NELLE MARCHE

---

INTERVENTI AVVIATI NEL QUINQUENNIO 2004-2008

## Locazione

- Contributi per il sostegno degli affitti



# LE POLITICHE DI EDILIZIA SOCIALE NELLE MARCHE

---

INTERVENTI AVVIATI NEL QUINQUENNIO 2004-2008

## Accesso alla proprietà

(solo per giovani coppie)

- Buoni casa
- Fondo di garanzia mutui prima casa



# ***LE POLITICHE DI EDILIZIA SOCIALE NELLE MARCHE***

---

INTERVENTI AVVIATI NEL QUINQUENNIO 2004-2008

## **Accesso alla proprietà**

(per cooperative edilizie di italiani/immigrati)



- Autocostruzione



# LE POLITICHE DI EDILIZIA SOCIALE NELLE MARCHE

---

INTERVENTI AVVIATI NEL QUINQUENNIO 2004-2008

## Qualità dell'abitare

- Requisiti minimi di sostenibilità edilizia per l'accesso ai finanziamenti regionali



- Incentivi per sostenibilità elevata

# LE POLITICHE DI EDILIZIA SOCIALE NELLE MARCHE

---

INTERVENTI AVVIATI NEL QUINQUENNIO 2004-2008

## Qualità dell'abitare

- Accessibilità per tutti i nuovi alloggi pubblici (totale assenza di barriere architettoniche)

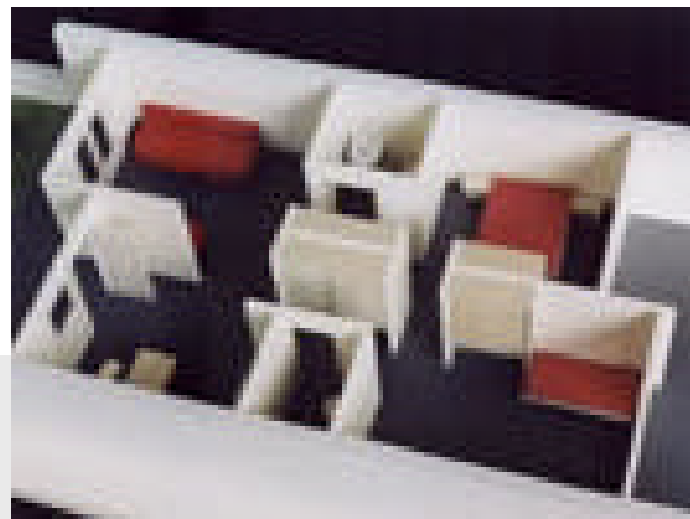


# LE POLITICHE DI EDILIZIA SOCIALE NELLE MARCHE

---

INTERVENTI AVVIATI NEL QUINQUENNIO 2004-2008

## Qualità dell'abitare



- Sperimentazione su:

*Nuove tipologie residenziali*

*Bioarchitettura e risparmio energetico*

*Nuove tipologie di accessibilità*