

0. PREMessa

Dalle indagini che formano oggetto specifico della presente relazione emergono dati già messi in luce da precedenti rilevazioni ancorchè in forma meno organica.

In particolare e salvo quanto risulta dal prosieguo della presente relazione si possono sin d'ora anticipare alcuni tra gli aspetti più significativi quali:

- 1 - l'elevato stato di degrado del patrimonio in locazione;
- 2 - la rarefazione del mercato dell'affitto nelle nuove costruzioni;
- 3 - la concentrazione del patrimonio in locazione nelle categorie catastali A/2 e A/3;
- 4 - la concentrazione nei grandi comuni dei fenomeni suddetti e della locazione come titolo di godimento prevalente;
- 5 - il maggior ricorso all'affitto da parte delle classi meno abbienti e in generale dei lavoratori dipendenti.

Per quanto riguarda il primo e secondo punto l'indagine ISTAT fa emergere lo stato di estremo degrado del patrimonio in locazione soprattutto nei grandi comuni e in specie nell'Italia meridionale.

Ciò è dipeso dal trasferimento dal mercato dell'affitto alla proprietà degli alloggi in migliore stato di conservazione e che comunque presentavano i presupposti di economicità dell'intervento di recupero (le abitazioni in affitto costruite dal 1971 all'81 - secondo dati del censimento '81 - si sono ridotte di circa 1.600.000 unità). Mentre la permanenza nel mercato delle locazioni del lo stock in peggiori condizioni ne ha accentuato il progressivo degrado non risultando sufficienti gli stimoli economici della legge 392 agli interventi di riqualificazione ostacolati anche dalla difficoltà di effettuazione degli stessi in presenza di immobili occupati.

Circa 1/4 delle abitazioni affittate risultano così in scadente stato di conservazione. Lo stato carente di manutenzione diffuso su tutto il territorio (21%) , presenta punte notevoli in alcuni centri urbani meridionali (Catania 47%, Napoli 43%, Palermo 36%, Bari 35%) e nel complesso del Meridione tocca il 34,8%.

Delle abitazioni in affitto costruite fino al 1971, e che si è detto essere uscite dallo specifico mercato (1.600.000), solo l'80% è stato rimpiazzato dalla nuova produzione assorbente anche alloggi inutilizzati dalla precedente produzione.

Il saldo di questi movimenti ha prodotto una flessione assoluta di 548.000 abitazioni in affitto tra il 1971 e il 1981.

Di rilievo ancora il dato relativo alla propensione all'affitto secondo epoca di costruzione che è pari al 21% per le abitazioni costruite dopo il 1975, al 29% per quelle costruite dal 1969 al 1975, al 34% per quelle costruite dal 1964 al 1968 e generalmente crescente man mano che aumenta la vetustà dell'immobile. Il dato va, evidentemente, oggettivizzato in considerazione degli ostacoli frapposti dalla legislazione successiva alla legge 392, all'esecuzione dei provvedimenti di rilascio.

Per quanto riguarda il 3° punto l'indagine conferma l'assoluta prevalenza della concentrazione degli alloggi in locazione nella categoria catastale A/3 (pari al 39% e A/2 pari al 26%) che complessivamente rappresentano il 65%. Scarissimo rilievo ha la categoria A/1 nella quale sono censite 94.000 unità in tutto il Paese, delle quali 21.000 (il 3 per mille delle abitazioni in affitto) in locazione.

Sul punto 4 l'indagine conferma lo spostamento verso la proprietà del titolo di godimento degli immobili che secondo dati censuari è passato dal 50,8% del '71 al 59,0% dell'81.

L'indagine campionaria fornisce dati non dissimili da quelli del censimento, cogliendo la seguente distribuzione delle abitazioni per titolo di godimento:

proprietà	57,9%
affitto	35,1%
altro titolo	7,0%

L'affitto, inoltre, si distribuisce per fasce demografiche di comuni nei seguenti modi:

comuni non soggetti alla L.392 (fino a 5.000 abitanti)		16,7%
comuni fino a	20.000 abitanti	25,2%
comuni da	20.001 fino a 50.000	35,1%
" "	50.001 " "100.000	42,4%
" "	100.001 " "250.000	44,7%
" "	250.001 " "400.000	49,6%
" oltre i	400.000	55,5%

In particolare negli 11 maggiori comuni oltre i 300.000 abitanti la percentuale in locazione risulta del 55,3% e l'effetto di trascinamento sull'hinterland è tale per cui nelle aree metropolitane dei suddetti comuni l'incidenza del patrimonio in affitto è pari al 50,5%.

E' interessante notare come, secondo l'indagine, il grado di applicazione della legge 392 rispetto alle abitazioni soggette è pari mediamente al 70,6% con incidenze decrescenti al decrescere dell'ampiezza demografica del comune, il che dimostrerebbe la diminuzione della tensione abitativa nei comuni di minori dimensioni e la più diffusa indifferenza del mercato rispetto ad una legge che appare più appropriata ai comuni maggiori.

Per quanto riguarda il 5° punto, (distribuzione dei locatari per fasce di reddito e condizione professionale) l'indagine ISTAT evidenzia:

- che il ricorso all'affitto è maggiore da parte dei lavoratori dipendenti, i quali per il 41,9% sono in affitto, per il 50,3% sono in proprietà e per il 7,8% ad altro titolo.
- per quanto riguarda i lavoratori autonomi il 25,7% è in affitto, il 78,2% in proprietà, il 6,1% ad altro titolo.

E' interessante sottolineare un dato, non rilevato nell'indagine ISTAT ed emergente invece dall'indagine annuale della Banca d'Italia sul risparmio famiglie che, nel 1982, evidenziava l'incidenza dell'affitto sulle varie classi di reddito (riportate in Tab. A).

La stessa indagine mette in evidenza come nel periodo transitorio della legge 392 l'incidenza dell'affitto sul reddito si sia generalmente ridotta a favore, in particolar modo, dei redditi meno elevati.

Il commento della Banca d'Italia circa il contenimento dell'incidenza del canone sul bilancio familiare, particolarmente evidente per le famiglie meno abbienti a partire dall'anno 1980, spiega il fenomeno del maggior grado di indicizzazione dei redditi più bassi rispetto alla rivalutazione parziale dell'equo canone particolarmente accentuata nel periodo transitorio. Ad esempio sui redditi delle famiglie più disagiate l'affitto ha inciso nel 1982 mediamente nella misura del 13,5% contro il 14,3% nel 1980, il 18,1% nel 1978 e il 20% nel biennio 1976-1977. (tab.A)

Da quanto è dato dedurre dai dati complessivi emersi nel corso delle varie indagini, sembra possibile derivarne alcune considerazioni utilizzabili anche in prospettiva legislativa.

La prima è la conferma che il problema della casa, la cui soluzione è l'obiettivo principale da porsi, non si limita alla regolamentazione dell'equo canone. Le componenti sono diverse e le principali sono di almeno tre ordini: 1) finanziario, per le difficoltà che l'eccessivo costo del denaro frappone all'acquisto della casa specialmente per le famiglie più giovani e che comunque non dispongono per contanti di circa il cinquanta per cento di quanto occorre per com-

prare un alloggio con l'aiuto di mutuo bancario; 2) procedurale: per la complessità farraginoso delle norme agevolative per gli acquisti o per la costruzione di nuovi alloggi specie nella applicazione che alle leggi viene data in molti organismi periferici. Si aggiunga la altrettanta complessità delle norme urbanistiche messe in risalto in misura così diffusa nel corso dell'esame del provvedimento a favore dell'abusivismo edilizio; 3) fiscale: conseguente ad un complesso di imposte che colpisce in modo non coerente e disorganico la proprietà immobiliare; attraverso una revisione della tassa di registro e della tassa di successione per unità abitative destinate alla famiglia, la revisione dell'INVIU e la istituzione di sanzioni fiscali per chi dopo un ragionevole periodo continui a tenere vuoto un alloggio destinato all'affitto.

Fintanto che non saranno risolti tali nodi il limitato problema dell'equo canone continuerà ad apparire come decisivo mentre è di fatto non una causa, ma una delle conseguenze della realtà - casa nel suo complesso .

Se pure in tale ristretto ambito, dai dati sono emerse altre indicazioni interessanti delle quali già sopra alcune si sono indicate. E' da rilevare, ad esempio, il permanere delle maggiori tensioni nelle città più grandi o comunque ^{nella} più affollate conurbazioni.

Per l'equo canone, in particolare, tale circostanza sembra consigliare una se pur graduale dismissione del sistema del canone regolamentato previsto dalla

legge 392/78 nei centri minori; considerando che, se pur per notizie non incluse nei dati che seguono, nei comuni con popolazione inferiore ai 5.000 abitanti dove già non si applica l'equo canone, si è verificato un benefico generalizzato assestamento.

Altra considerazione che emerge nel complesso è la difficoltà, per le categorie con rilevante mobilità per ragioni di lavoro, di trovare alloggio in affitto nel luogo di destinazione.

Nel riconsiderare globalmente il problema dell'edilizia residenziale pubblica c'è infatti da chiedersi se non convenga realizzare per le singole categorie (si pensi a tutto il settore dei dipendenti pubblici e tra questi alle forze dell'ordine in particolare carabinieri, polizia, finanza, agenti di custodia) gruppi di alloggi di servizio strettamente collegati alla attività lavorativa.

Queste e molte altre sono le riflessioni che derivano dai dati raccolti; potranno essere proficue se anche le riflessioni sapranno inquadrare quello dell'equo canone non come "il problema", ma come uno degli aspetti problematici del poliedrico "sistema casa".

TABELLA A

CANONE MEDIO ANNUO, INCIDENZA SUL REDDITO E TASSO DI RENDIMENTO

Parametri	Canone (migliaia di lire)	Incidenza percentuale dell'affitto sul red- dito totale del loca- tario	Rendimento percentuale per il proprietario
TOTALE FAMIGLIE	1.186	7,8	2,0
<u>Reddito familiare:</u>			
fino a 4 milioni	513	16,2	1,9
da 4 a 6 milioni	644	12,4	1,9
da 6 a 8 milioni	849	11,9	2,2
da 8 a 10 milioni	938	10,2	2,1
da 10 a 12 milioni	1.079	9,8	2,5
da 12 a 15 milioni	1.199	8,9	2,1
da 15 a 20 milioni	1.244	7,2	2,0
da 20 a 25 milioni	1.430	6,4	2,2
oltre 25 milioni	1.945	5,8	1,6
<u>Condizione professionale (1):</u>			
imprenditore, professionista	2.020	8,5	2,1
dirigente	2.899	10,8	0,8
impiegato	1.474	8,5	2,2
operaio	990	7,1	2,2
lavoratore autonomo	1.829	6,1	2,3
persona in condizione non professionale	843	7,5	1,7

(1) Con riferimento al capofamiglia locatario.

1. INTRODUZIONE

In applicazione della legge 392 è stata già presentata al Parlamento una prima relazione sulla problematica giuridica connessa all'applicazione della legge stessa.

In detta relazione, come è noto, sono stati presi in esame alcuni specifici aspetti e precisamente:

- a. la realizzazione di un Osservatorio permanente sugli sfratti e di un modello di simulazione dei principali effetti economici della legge;
- b. la verifica dell'attuazione del Tit.IV della legge n.392 e cioè dell'ampiezza e delle modalità con cui Regioni e Comuni hanno fatto ricorso al Fondo sociale (artt.da 75 a 78);
- c. gli orientamenti giurisprudenziali della Corte di Cassazione in materia di interpretazione e applicazione della legge.

Ad integrazione della relazione suddetta sono oggi disponibili i risultati dell'indagine svolta, su incarico del

Ministero di Grazia e Giustizia, dall'Istituto Centrale di Statistica sulle abitazioni in Italia al fine di avere informazioni, oltre che sul patrimonio abitativo in generale, sull'applicazione della legge 392/1978 e sui suoi effetti. L'indagine ha preso in considerazione le abitazioni in affitto ed in proprietà nelle aree metropolitane (con riguardo ai principali agglomerati urbani e rispettivi hinterland), e nei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti che hanno fatto registrare nell'ultimo quinquennio un incremento demografico superiore a quello medio nazionale.

L'indagine dunque differisce notevolmente da quella realizzata nel novembre 1979 sia per il campo di osservazione, allora limitato alle sole abitazioni in affitto, sia per il dettaglio territoriale, sia ancora per l'ampio ventaglio di notizie relative all'atteggiamento delle famiglie nei confronti del mercato delle abitazioni.

In particolare attraverso l'indagine svolta sono stati raccolti dati sui seguenti aspetti connessi alla situazione abitativa:

- titolo di godimento delle abitazioni;
- aspetti qualitativi (stato degli alloggi e dei servizi collettivi) e quantitativi (affollamento) degli alloggi;
- aspetti urbanistici (categoria catastale degli alloggi, zona in cui è situato il fabbricato, ecc.);
- aspetti tecnici e giuridici sull'applicazione dell'equo canone (livelli del canone, quote di applicazione, aggiornamento, controversie, ecc.);
- mercato delle abitazioni (tendenza al cambiamento del titolo di godimento o della destinazione dell'immobile);
- possesso e destinazione di seconde case ed eventuale aspirazione all'acquisizione di una casa in proprietà.

Sulla base dei risultati dell'ISTAT è possibile dunque analizzare:

- in primo luogo le caratteristiche d'uso del patrimonio abitativo in relazione anche alle sue caratteristiche fi siche e dimensionali;
- in secondo luogo i problemi che caratterizzano l'applicazione della legge sull'equo canone in relazione ad una serie di variabili strutturali e territoriali.

Tali aspetti sono quindi esaminati in relazione alla specificità dei problemi che si presentano nelle varie aree metropolitane e nei comuni superiori a 20.000 abitanti. E cioè nelle aree nelle quali le tensioni nel mercato abita tivo appaiono più accentuate.

La disponibilità di un così ampio spettro di informa zioni ha permesso inoltre di analizzare con elementi stati stici rappresentativi e significativi alcune problematiche emergenti nel mercato edilizio, quali ad esempio il proble ma della "terziarizzazione" del patrimonio abitativo, quel lo della domanda di abitazioni, ed ancora quello della sca denza dei contratti e quello degli sfratti.

Infine, un'ultima considerazione: l'analisi qui rap presentata prende le mosse dai dati fotografati dall'ISTAT nel maggio-luglio 1981 e successivamente confrontati con le risultanze dell'ultimo censimento della popolazione e del le abitazioni. Un tale ritardo nella pubblicazione dei ri sultati è da mettersi in relazione con la complessità del l'indagine svolta dall'Istituto Centrale di Statistica, che a differenza delle precedenti ricerche non si appoggia su rilevazioni che istituzionalmente detto Istituto svolge, ma costituisce una ricerca ad hoc su un campione molto ele vato di famiglie distribuite su tutto il territorio italia no.

2. LE CARATTERISTICHE METODOLOGICHE DELL'INDAGINE

2.1. CAMPO DI OSSERVAZIONE E FORMAZIONE DEL CAMPIONE

Il campo di indagine riguarda le famiglie che risiedono in tutto il territorio nazionale (ad eccezione dei comuni colpiti dal sisma del 23 novembre 1980 e dei comuni a venti fino a 500 abitanti escluso per ragioni tecniche) ripartito nei seguenti universi:

- a. gli 11 maggiori comuni italiani: Torino, Milano, Genova, Venezia, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Palermo, Catania, singolarmente considerati;
- b. gli hinterland di detti comuni (cfr. Allegato A);
- c. comuni con oltre 20.000 abitanti residenti (non compresi nei precedenti universi) che negli ultimi 5 anni hanno avuto un incremento demografico superiore al 3%, considerati per singola ripartizione geografica (Italia settentrionale, Italia centrale, Italia meridionale e insulare);
- d. restanti comuni.

L'insieme di questi universi permette, ovviamente, di ottenere i risultati relativi all'intero Paese (salvo le esclusioni precedentemente accennate), mentre le stratificazioni interne consentono anche altri raggruppamenti di comuni.

Per maggiori dettagli sulla formazione del campione si rinvia alla nota metodologica contenuta nell'Allegato B.

La distribuzione dei comuni e delle famiglie dell'universo e del campione, secondo i vari raggruppamenti di comuni sopra citati, figura nel prospetto qui riportato. La stessa distribuzione è data anche secondo le tre ripartizioni geografiche.

Nel prospetto, accanto alle unità incluse nel campione al momento della sua formazione, figurano anche le unità effettivamente rilevate. Si osserva subito che, su 471 comuni-campione teorici, la rilevazione è stata effettuata in 435. Analogamente, su 129.245 famiglie previste, ne sono state intervistate 120.674, cioè il 93,4%.

Queste cadute non sono allarmanti e, in linea di massima, non inficiano l'attendibilità del campione perchè questo, in previsione delle cadute stesse, era stato fatto leggermente più ampio.

Soltanto in due casi le cadute sono state più numerose del previsto: nel comune di Roma, che ha risentito in modo particolare del periodo di votazioni (referendum del maggio 1981 ed elezioni amministrative del giugno successivo) e delle operazioni precensuarie, sono state effettuate 5.852 interviste su 8.000 previste; nell'hinterland di Napoli, ove anche i comuni non direttamente colpiti dal sisma del novembre 1980 ne hanno in qualche modo risentito, su 6.150 famiglie-campione ne sono state intervistate 4.310. Per questi

due universi l'attendibilità delle stime risulta diminuita, ma poichè le cadute sono da ritenere, in linea di massima, casuali, tale diminuzione si concreta in un semplice aumento degli errori campionari senza particolari effetti distorsivi.

2.2. ORGANI E MODALITA' DI RILEVAZIONE

2.2.1. Organi di rilevazione

Gli organi esecutivi della rilevazione sono stati gli Uffici comunali di statistica e, nei comuni ove questi non esistono, gli Uffici anagrafe.

Funzionari ISTAT, in collaborazione con gli Uffici Provinciali di Statistica presso le Camere di Commercio, hanno svolto missioni di istruzione prima dell'esecuzione dell'indagine, e di controllo e di assistenza tecnica durante la raccolta dei dati. Peraltro, in relazione a quesiti specificamente tecnici (zone in cui è ripartito il territorio comunale secondo la legge 392/1978, stato di conservazione degli edifici, categorie catastali, ecc.) ci si è avvalsi della collaborazione degli Uffici Tecnici dei comuni interessati alla rilevazione.

2.2.2. Questionario ed esecuzione delle interviste

Le interviste sono state effettuate con il modello ISTAT/W/421 di cui si allega copia. Esso si articola in nove sezioni in modo da consentire l'assunzione delle notizie di cui si è fatto cenno nell'introduzione (cfr. Allegato C), e precisamente:

- a) la sezione I, contiene le indicazioni concernenti il titolo di godimento dell'abitazione e quelle riguardanti la famiglia;
- b) la sezione II, tratta delle caratteristiche del capofamiglia (sesso, istruzione, condizione, branca di attività economica, posizione nelle professioni);

- c) la sezione III, richiede notizie generali sul fabbricato nel quale è situata l'abitazione (anno di costruzione, zona, stato di conservazione, ecc.);
- d) la sezione IV, concerne notizie generali sull'abitazione (piano, categoria catastale, numero stanze, superficie, dotazione di servizio, stato di conservazione);
- e) la sezione V, concerne notizie sulle abitazioni godute in proprietà e usufrutto;
- f) la sezione VI, notizie sulle abitazioni godute in affitto o sub affitto e sull'equo canone;
- g) la sezione VII, notizie sulle abitazioni godute ad altro titolo;
- h) la sezione VIII, concerne notizie sul mercato delle abitazioni;
- i) ed infine la sezione IX, richiede informazioni sul reddito familiare.

La raccolta dei dati, iniziata nel mese di maggio 1981, è terminata, per la maggior parte dei comuni in giugno, mentre in altri comuni, interessati, oltre che ai referendum, anche alle elezioni amministrative, essa si è protratta anche in luglio. Il Comune di Napoli, per difficoltà operative, ha terminato la rilevazione in ottobre, mentre quello di Roma, per le ragioni dianzi accennate, ha terminato in novembre.

2.3. ELABORAZIONE E ATTENDIBILITA' DEI RISULTATI

2.3.1. Revisione e spoglio dei dati

I modelli di rilevazione, dopo una preliminare revisione effettuata localmente dagli Uffici comunali competenti, assistiti da funzionari degli Uffici tecnici comunali, sono stati trasmessi all'ISTAT ove hanno subito una approfondita revisione quantitativa e qualitativa.

Quindi è seguita l'elaborazione meccanografica iniziata con un certo ritardo rispetto ai tempi previsti a causa dei ritardi sopra accennati subiti dalla rilevazione.

2.3.2. Espansione dei dati campionari

Il rapporto all'universo è stato effettuato, in ciascuno strato, in base a due distinti coefficienti: uno relativo ai dati sulle famiglie ed uno a quello sulle abitazioni. Ciò si rende necessario in quanto il numero delle famiglie è diverso da quello delle abitazioni a causa del fenomeno della coabitazione. L'universo di riferimento è costituito dalle famiglie al 31 dicembre 1980; tuttavia per le aree metropolitane si è fatto riferimento al dato risultante al comune al momento della rilevazione, ad eccezione del Comune di Roma per il quale è stato considerato come più attendibile il dato rilevato dal censimento della popolazione nell'ottobre 1981. (tab.1)

La prima elaborazione è stata successivamente rivista allo scopo di consentire un più corretto confronto con i risuntati del censimento '81, la cui disponibilità è sopravvenuta nel marzo '82.

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

Tab. 1 Comuni e famiglie dell'universo e del campione secondo i vari gruppi di comuni. Unità estratte ed unità effettivamente rilevate.

GRUPPI DI COMUNI	UNIVERSO				CAMPIONE				
	Comuni		Famiglie		Comuni		Famiglie		
	Estratti	Rilevati	Estratti	Rilevati	Estratte	Rilevate	Composizione %	N°	
UNIVERSI									
1. - 11 Grandi Comuni	11	11	3.674.775	11	11	38.200	29,6	35.974	94,2
2. - Hinterland	304	100	1.602.950	119	100	33.495	25,9	28.972	86,5
Totale Aree Metropolitane	315	111	5.277.725	130	111	71.695	55,5	64.946	90,6
3. - Comuni con incremento demografico maggiore del 3%	164	66	2.157.900	67	66	28.780	22,3	28.392	98,7
4. - Altri Comuni (1)	6.850	258	10.895.023	274	258	28.770	22,2	27.336	95,0
Totale Italia (1)	7.329	435	18.330.648	471	435	129.245	100,0	120.674	93,4
Ripartizioni geografiche									
- Italia Settentrionale	3.919	208	8.950.561	208	200	55.315	42,8	53.904	97,4
- Italia Centrale	959	85	3.510.940	85	78	27.245	21,1	23.809	87,4
- Italia Meridionale e insulare	2.451	178	5.869.147	178	157	46.685	36,1	42.961	92,0
Totale Italia (1)	7.329	471	18.330.648	471	435	129.245	100,0	120.674	93,4

1) Sono esclusi i Comuni colpiti dal sisma del 23.11.1980 e quelli eventi fino a 50 abitanti.

Tale revisione che, in termini di strutture non ha comportato variazioni di rilievo, ha riguardato il numero delle famiglie, quello delle abitazioni ed infine la dimensione media delle famiglie.

Rispetto ai dati censuari i risultati dell'indagine presentano tuttavia delle lievi differenze dovute da una parte alle ipotesi adottate nell'estensione all'universo dei risultati campionari e dall'altro anche alla provvisorietà degli stessi dati censuari.

2.3.3. Errori di campionamento

Per i vari universi considerati, le principali stime non dovrebbero essere affette da errori campionari superiori al 4% con probabilità pari a 0,95.

Lievi variazioni possono aversi in relazione alle cadute cui si è accennato in precedenza; aumenti più sensibili degli errori campionari previsti sono attesi per le stime relative al Comune di Roma ed all'hinterland di Napoli dato che qui, come si è visto, le cadute oscillano intorno al 30%. I corrispondenti errori campionari dovrebbero aumentare del 20%, passando così dal 4 al 5%.

Va inoltre sottolineato che, con riguardo alle frequenze di ridotte entità, gli errori di campionamento sono più notevoli, per cui le stime corrispondenti vanno considerati con le debute cautele.

Qualche distorsione, pur non di notevole entità, può derivare da fattori di condizionamento e di memoria che esplicano la loro influenza all'atto della registrazione dei dati. Infatti, sebbene le notizie raccolte siano state revisionate con cura, esse provengono pur sempre da dichiarazioni degli intervistati, che per alcuni caratteri (quali, ad esempio, l'importo del canone di locazione o degli indici di aggiornamento dell'ISTAT) non possono essere controllate in base a

riscontri obiettivi.

Occorre anche tenere presente, infine, la notevole componente soggettiva di alcune risposte. Ad esempio, è noto che la legge classifica come mediocre o scadente una abita-zione in base a precisi parametri di degrado variamente combinati tra di loro. Ma non in tutti i casi la persona intervistata poteva essere al corrente delle valutazioni intercorse al momento di concordare l'equo canone; ne consegue che le indicazioni date devono essere considerate come approssimative e rispecchianti, più che rigorosi accertamenti, le opinioni dell'intervistato o del rilevatore. Lo stesso dicasi per la categoria catastale, in quanto in casi di abitazioni non accatastate, era esplicitamente indicato che la catego-ria catastale doveva essere stabilita dall'Ufficio Tecnico Comunale sulla base delle categorie catastali delle unità immobiliari ubicate nella stessa zona e aventi caratteristiche analoghe. Peraltro non può escludersi che talvolta l'Ufficio Tecnico, per motivi contingenti, abbia effettuato una valutazione affrettata o che la valutazione sia stata effettuata dal rilevatore.

3. L'ANALISI DEI RISULTATI

3.1. I CRITERI ADOTTATI PER LA PRESENTAZIONE DEI RISULTATI

L'indagine, come detto, ha permesso di rilevare le caratteristiche fisiche e strutturali del patrimonio edilizio italiano, le caratteristiche d'uso, ed infine i livelli dei canoni di locazione delle abitazioni in affitto.

Accanto a tali dati ulteriori informazioni sono state richieste circa alcune problematiche emergenti nel mercato edilizio (terziarizzazione del patrimonio abitativo, scadenza dei contratti e problema degli sfratti, la domanda di abitazione, ecc.).

L'elaborazione delle indicazioni suddette ha richiesto la definizione di criteri specifici che è opportuno qui richiamare al fine di una più precisa interpretazione dei dati presentati. Tali precisazioni riguardano:

- a) il calcolo delle quote canone;
- b) l'attribuzione della categoria catastale;
- c) il reddito mensile familiare goduto nel 1979;
- d) lo stato di conservazione delle abitazioni.

a) Calcolo dell'equo canone.

L'ammontare teorico dell'equo canone è stato calcolato sulla base dei dati forniti dai conduttori delle abitazioni in combinazione con i parametri stabiliti dalla legge n. 392/78.

I criteri di calcolo sono stati riportati in dettaglio nel citato rapporto sul progetto dell'indagine a suo tempo trasmessa e, pertanto, appare superfluo esaminare nella presente relazione tale argomento.

Il calcolo dell'equo canone teorico è stato eseguito anche per le abitazioni occupate a titolo diverso dall'affitto. I canoni teorici relativi a queste ultime abitazioni sono stati confrontati con i corrispondenti fitti figurativi.

b) Attribuzione della categoria catastale.

Nella rilevazione eseguita al novembre 1979 si era riscontrato che in alcuni casi il componente della famiglia che aveva fornito le risposte all'intervistatore non conosceva con esattezza la categoria catastale dell'abitazione.

In detti casi, poichè il coefficiente relativo alla categoria catastale (previsto dalla legge 392/1978) influenza notevolmente la misura del canone (nei casi estremi lo dimezza o lo raddoppia), sono state impartite precise istruzioni ai rilevatori per l'attribuzione corretta della categoria catastale. Ciò nondimeno, è possibile che qualche errore nell'attribuzione della categoria sia stato ugualmente commesso.

c) Reddito mensile familiare goduto nel 1979.

Le informazioni sul reddito, come è risaputo, sono tra quelle più difficilmente rilevabili (non solo nel nostro Paese) sia per il desiderio degli intervistati di mantenere le riserve sia per la difficoltà stessa di determinazione del reddito, specie per i lavoratori autonomi. I dati ripor

tati, pertanto, vanno utilizzati prevalentemente come parametri che differenziano economicamente le famiglie anzichè quali redditi goduti realmente da esse.

d) Stato di conservazione.

Lo stato di conservazione delle abitazioni mette in evidenza che per le abitazioni in affitto si verifica una maggiore diffusione delle abitazioni in pessimo stato. Ciò costituisce una conferma delle tendenze del mercato degli affitti ad assorbire abitazioni in peggiori condizioni sia in riferimento alla dotazione di servizi sia in riferimento alla manutenzione.

Tuttavia occorre tener presente che, poichè l'intervista si rivolge alle famiglie affittuarie, nella valutazione rientra anche una componente soggettiva che tende a far emergere il numero delle abitazioni in condizioni non soddisfacenti per chi le abita.

3.2. LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL PATRIMONIO ABITATIVO ITALIANO IN RELAZIONE AL TITOLO DI GODIMENTO

3.2.1. Le caratteristiche territoriali

3.2.1.1. Il quadro d'insieme

L'analisi del patrimonio abitativo nazionale sotto il profilo territoriale è stata condotta sulla base di diverse modalità: alla più generale distribuzione per grandi circoscrizioni geografiche è stata aggiunta infatti la determinazione della consistenza del patrimonio sia nelle aree metropolitane, sia nei comuni con più di 20.000 abitanti che avessero registrato nell'ultimo anno un aumento di popolazione almeno del 3% (Tab.2). Le più specifiche distribuzioni a livello comunale sono scese al dettaglio delle diverse classi demografiche, almeno per i comuni soggetti ad equo canone, e delle diverse zone di edificazione, separatamente per i comuni fino a 20.000 abitanti e per quelli oltre tale soglia demografica (Tab.3).

I risultati dell'analisi relativamente all'intero patrimonio di 17,5 milioni di abitazioni, mostrano una evidente preponderanza dell'attività edificatoria delle regioni settentrionali, non solo perchè vi si concentra oltre il 40% di tale patrimonio, ma anche perchè la corrispondente incidenza demografica è del 46%.

I due punti percentuali in più vengono sottratti alle regioni meridionali, dal momento che quelle centrali detengono il 19% circa sia della popolazione che delle abitazioni.

Il fenomeno è ancor più evidente nell'ambito delle undici aree metropolitane considerate, nelle quali si concentrano complessivamente quasi 5 milioni di abitazioni, pari ad

oltre il 28% del totale. Di questo patrimonio più del 50% è localizzato infatti nelle aree metropolitane settentrionali, con uno scostamento positivo rispetto alla popolazione particolarmente sensibile nelle aree di Milano, Torino, Firenze e Venezia. Milano supera in tal modo Roma, assicurandosi il 23,2% delle abitazioni "metropolitane", contro il 20,1% della capitale, che pure ha una popolazione quasi doppia di quella del capoluogo lombardo. L'area napoletana, con una quota simile a quella dell'area torinese (12,4% contro 12,8%), resta l'area metropolitana meridionale con il maggior numero di abitazioni.

Da notare, infine, che le abitazioni nei comuni con più di 20.000 abitanti ed un incremento di popolazione superiore al 3% sono poco più di 2,7 milioni, pari a quasi il 16% del patrimonio complessivo.

Con riferimento alle altre tipologie comunali, i risultati dell'analisi evidenziano la scarsa rilevanza dei comuni non soggetti ad equo canone, il cui patrimonio abitativo rappresenta infatti meno del 13% del totale.

Nell'ambito dei comuni soggetti ad equo canone le abitazioni appaiono concentrate nelle classi estreme della ripartizione comunale per ampiezza demografica, vale a dire nei comuni fino a 20.000 abitanti e da 20.001 a 50.000 (33% e 15% rispettivamente) e nei centri urbani maggiori, quelli oltre i 400.000 abitanti (17,6%).

Per quanto riguarda l'ubicazione delle abitazioni, emerge con immediatezza dai dati raccolti la tradizionale differenza esistente tra comuni maggiori e comuni minori: nei primi le abitazioni tendono a spostarsi sempre più nelle zone periferiche (quasi il 25% del totale, che diventa più del 40%

ne si consideri anche l'edificato di periferia e centro); nei secondi più del 20% delle abitazioni è situato nel centro edificato non storico, mentre la quota agricola è ancora quasi il 10%. (fig.1)

3.2.1.2. La rilevanza del patrimonio abitativo in affitto

La distribuzione del patrimonio abitativo complessivo nelle diverse tipologie territoriali esaminate subisce notevoli variazioni se l'analisi viene condotta separatamente sul patrimonio in affitto. Il fenomeno è misurabile sia in termini di variazioni dell'incidenza percentuale di ciascuna classe tipologica rispetto al totale del patrimonio abitativo considerato, sia in termini di variazione dell'incidenza media di tale patrimonio su quello complessivo.

Per quanto riguarda ad esempio la distribuzione delle abitazioni per grandi ripartizioni geografiche, è facile osservare come l'affitto sia un titolo di godimento presente nelle regioni centro-settentrionali più che in quelle meridionali. Le abitazioni in affitto si concentrano infatti nell'Italia settentrionale per il 52% (contro il 48,4% calcolato sulle abitazioni in complesso) ed in quella centrale per il 19,8% (contro il 19,1% in complesso), mentre nell'Italia meridionale la quota complessiva del 32,5% si vede sostituita da uno scarso 20,2%.

L'affitto diventa comunque un titolo di godimento tipico soprattutto nelle aree metropolitane. Se infatti esso interessa mediamente il 35% circa delle abitazioni italiane, in ben sei aree metropolitane (Milano, Roma, Torino, Napoli, Bologna e Catania) diventa la voce maggioritaria e comunque in tutte supera l'incidenza media. Il fatto però che l'incidenza

Tab. 2 CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL PATRIMONIO ABITATIVO ITALIANO
 Charakteristische territoriali: a) ripartizioni geografiche e aree metropolitane

Tipologia di abitazione	VALORI ASSOLUTI (in migliaia)		PERCENTUALE		PERCENTUALE		PERCENTUALE	
	ABITAZIONI	ABITABILI	ABITAZIONI	ABITABILI	ABITAZIONI	ABITABILI	ABITAZIONI	ABITABILI
ABITAZIONI IN COMPLESSO	10.138	6.146	1.224	47.508	100,0	100,0	400,0	100,0
DISTRIBUZIONE PER RIPARTIZIONE GEOGRAFICA								
Abitazioni in Italia SETENTRIONALE	4.686	3.192	596	8.475	46,2	52,0	48,7	7,0
" " CENTRALE	1.857	1.219	266	3.342	18,3	19,8	21,8	7,9
" " MERIDIONALE E INSULARE	3.596	1.734	361	5.691	55,5	28,2	29,5	6,3
CONSISTENZA DEL PATRIMONIO NEI COMUNI DEMOGRAFICAMENTE ATTIVI E NELLE AREE METROPOLITANE								
Abitazioni in comuni con più di 20.000 ab. e un incremento maggiore del 3%	1.552	1.048	187	2.786	15,3	17,1	15,2	6,7
Abitazioni in aree metropolitane	2.210	2.511	250	4.971	21,8	40,9	20,4	5,0
					100,0	100,0	100,0	100,0
Abitazioni nell'area metropolitana di								
" " Milano	513	577	61	1.152	23,2	23,0	24,4	5,4
" " Roma	481	514	52	997	19,5	20,5	20,7	5,2
" " Torino	257	353	25	634	11,6	14,1	10,0	3,9
" " Napoli	231	359	27	617	10,4	14,3	10,7	4,4
" " Genova	161	159	9	329	7,3	6,4	3,6	2,8
" " Firenze	133	121	14	268	6,0	4,8	5,5	5,2
" " Palermo	136	90	13	239	6,2	3,6	5,2	5,4
" " Bologna	106	111	13	230	4,8	4,4	5,2	5,6
" " Venezia	99	71	11	181	4,5	2,8	4,4	6,1
" " Catania	65	81	17	163	2,9	3,2	6,7	10,4
" " Bari	79	73	9	161	3,6	2,9	3,6	5,6

Tab 3 CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL PATRIMONIO ABITATIVO ITALIANO
 Caratteristiche territoriali - b) tipologie e dimensioni comunali

TIPOLOGIA	VALORI ASSOLUTI		PERCENTUALI		VALORI ASSOLUTI		PERCENTUALI		VALORI ASSOLUTI		PERCENTUALI	
	ABITAZIONI	ABIT.	TOTALE	ABIT.	ABITAZIONI	ABIT.	TOTALE	ABIT.	ABITAZIONI	ABIT.	TOTALE	ABIT.
DISTRIBUZIONE PER TIPO DI COMUNE E CLASSI DEMOGRAFICHE DEL COMUNE SOGGETTI AD EQUO CANONE												
Abitazioni in comuni soggetti a E.C. fino a 20.000 ab.	3.802	1.451	497	5.750	37,5	23,6	40,6	32,8	66,1	25,2	8,7	100,0
" " " " da 20.001 a 50.000	1.532	928	183	2.643	15,1	15,1	15,0	15,1	58,0	35,1	6,9	100,0
" " " " da 50.001 a 100.000	839	693	103	1.634	8,3	11,3	8,4	9,4	51,3	42,4	6,3	100,0
" " " " da 100.001 a 250.000	750	690	105	1.546	7,4	11,2	8,6	8,8	48,5	44,7	6,8	100,0
" " " " da 250.001 a 400.000	259	296	41	596	2,5	4,8	3,3	3,4	43,4	49,7	6,9	100,0
" " " " oltre 400.000	1.233	1.709	134	3.077	12,2	27,8	11,0	17,6	40,1	55,5	4,4	100,0
" " " " IN COMPLESSO	8.414	5.767	1.063	15.245	83,0	93,8	86,9	87,1	55,2	37,8	7,0	100,0
Abitazioni in comuni non soggetti a E.C.	1.723	379	160	2.263	17,0	6,2	13,1	12,9	76,1	16,8	7,1	100,0
DISTRIBUZIONE PER TIPO DI UBICAZIONE NEI COMUNI												
Abitazioni in comuni con oltre 20.000 abitanti	4.613	4.316	566	9.495	45,5	70,2	46,3	54,2	48,6	45,4	6,0	100,0
di cui in Zona agricola	345	406	62	513	3,4	1,7	5,1	2,9	67,2	20,7	12,1	100,0
" " " edificata periferica	2.170	1.910	238	4.317	21,4	31,1	19,4	24,7	50,3	44,2	5,5	100,0
" " " edificata tra periferia e centro	1.445	1.367	164	2.976	14,3	22,2	13,4	17,0	48,6	45,9	5,5	100,0
" " " di pregio	105	61	12	178	1,0	1,0	1,0	1,0	59,0	34,3	6,7	100,0
" " " centro storico	384	521	62	967	3,8	8,5	5,1	5,5	39,7	53,9	6,4	100,0
" " " Zona d'agradato	164	351	29	543	1,6	5,7	2,3	3,1	30,2	64,5	5,3	100,0
Abitazioni in comuni con oltre 20.000 abitanti	5.525	1.830	657	8.013	54,5	29,8	53,7	45,8	69,0	22,8	8,2	100,0
di cui in Zona agricola	1.281	198	191	1.669	12,6	3,2	15,6	9,5	76,7	11,9	11,4	100,0
" " " Zona agricola	3.414	1.267	362	5.042	33,7	20,6	29,6	28,8	67,7	25,1	7,2	100,0
" " " centro storico	719	320	92	1.132	7,1	5,2	7,5	6,5	63,5	28,3	8,2	100,0
" " " Zona d'agradato	112	46	12	169	1,1	0,8	1,0	1,0	65,9	27,1	7,0	100,0

Fig.1

DISTRIBUZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO ITALIANO
PER VARIE MODALITA' DI ANALISI : TITOLI DI GODIMENTO E
CARATTERISTICHE TERRITORIALI

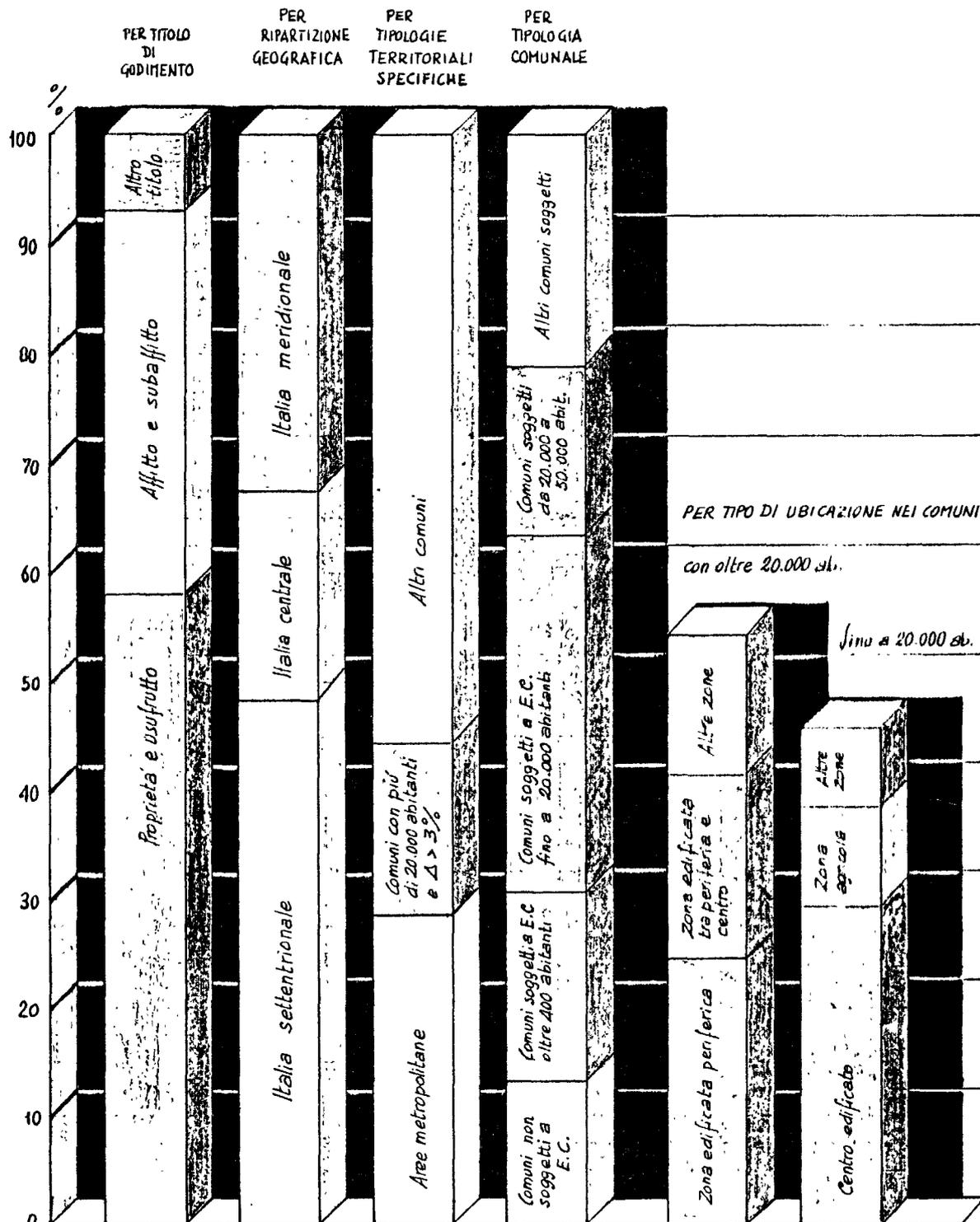
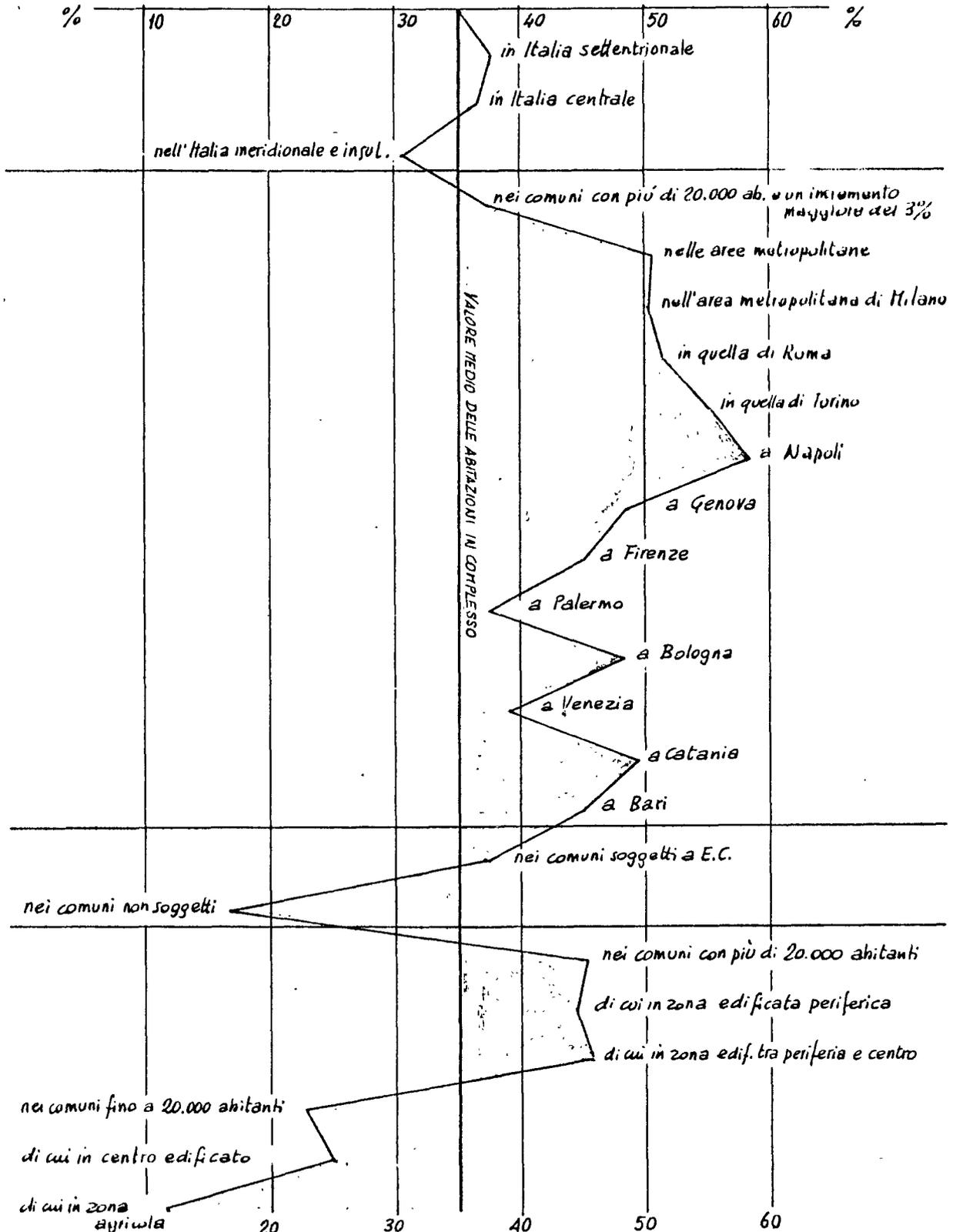


Fig. 2

INCIDENZE DELLE ABITAZIONI IN AFFITTO SUL PATRIMONIO COMPLESSIVO NELLE VARIE TIPOLOGIE TERRITORIALI ESAMINATE E LORO SCOSTAMENTO DALL'INCIDENZA MEDIA



minime intorno al 38% si registrano contemporaneamente a Palermo e a Venezia testimoniano della particolarità di alcuni mercati edilizi rispetto alla tendenza generalizzata di privilegiare le abitazioni in affitto. La diversa distribuzione dei diversi patrimoni edilizi secondo le tipologie comunali demografiche ed ubicazionali conferma in ogni caso che le abitazioni in affitto sono più numerose nei grandi comuni che nei piccoli e che pertanto la prevalenza di queste abitazioni nelle regioni centro-settentrionali non è altro che il riflesso del fatto che è proprio in questa parte dell'Italia che sono più numerose i centri urbani di grandi dimensioni. Il campo di variazione è in ogni caso assai vasto: le abitazioni in affitto passano infatti da una rappresentatività minima dell'11,9% nelle zone agricole dei comuni fino a 20.000 abitanti, ad una massima del 64,5% nelle zone di degrado dei comuni con più di 20.000 abitanti. (fig.2)

3.2.2. Le caratteristiche quantitative

3.2.2.1. L'anzianità degli alloggi

L'esame della anzianità del patrimonio edilizio italiano (**t.6.4**) indica che attualmente circa 1/4 (23,3%) del parco alloggi risulta costruito prima del 1924, oltre 1/4 (27,7%) negli anni sessanta e 1/4 (25,3%) negli anni settanta, il restante 23% è stato costruito nei trentacinque anni tra il 1925 ed il 1960, con una produzione particolarmente bassa (6,8%) nei venti anni compresi tra la prima e la seconda guerra mondiale, cioè nel ventennio caratterizzato dal più alto tasso di crescita demografica del Paese.

In relazione al titolo di godimento, risulta che gli alloggi in proprietà sono mediamente più recenti degli alloggi goduti ad altro titolo, infatti solo il 21% degli alloggi in proprietà è anteriore al 1924 e ben il 29,3% è successivo al

1969, mentre per gli stessi periodi gli alloggi in affitto e subaffitto sono il 26,1' e il 19,2' e quelli ad altro titolo il 28,2' e il 23,2'. Di conseguenza il peso del patrimonio in affitto e di quello ad altro titolo è decrescente nel passare dagli alloggi di data più antica a quelli più recenti. Ad esempio, gli alloggi in affitto rappresentano il 39,4' degli alloggi costruiti prima del 1924, costituiscono una percentuale sempre superiore al 30' nel parco alloggi costruito tra il 1924 e il 1968 e scendono al 23,9' nel parco lo stock costruito tra il 1969 e il 1975 e al 21,2' per lo stock realizzato dopo il 1975.

3.2.2.2. La mobilità dell'utenza

Nonostante i vincoli giuridici relativi alle locazioni e gli oneri amministrativi connessi ai trasferimenti di proprietà, vi è tuttora una rilevante mobilità dell'utenza all'interno del parco alloggi.

Ad esempio (tav.4) i proprietari di alloggi realizzati dopo il 1975 costituiscono il 18,3' del totale, a fronte di una produzione di alloggi nello stesso arco di tempo pari al 9,6'; i proprietari insediati prima del 1970 sono solo il 17,2', mentre lo stock in proprietà realizzato prima di allora costituisce oggi circa il 30' del totale.

Ma anche per gli affitti la mobilità è ancora abbastanza rilevante. Mentre infatti solo il 4,6' degli alloggi in affitto riguarda costruzioni realizzate dopo il 1975 e il 14,6' tra il 1969 e il 1975, complessivamente quindi il 19,2', gli affitti iniziati nel periodo 1971-75 risultano oggi il 23,5' del totale e quelli successivi al 1975 il 28,5', complessivamente quindi il 52'. Oltre la metà, quindi, degli attuali contratti di affitto risale, successivamente al 1971, il che denota

ta che la maggior parte di questi contratti riguarda alloggi costruiti prima di tale data.

3.2.2.3. Il numero di stanze

Il taglio di alloggi più frequente nel patrimonio edilizio abitativo italiano (*tab. 5*) è oggi costituito dagli alloggi di 3 stanze (36,3% del totale), questo taglio è prevalente sia negli alloggi in proprietà (34,6%), sia in quelli in affitto (39,4%), sia infine in quelli ad altro titolo (34,1%).

I tagli di alloggi prevalenti dopo quello con 3 stanze sono invece diversi in relazione ai titoli di godimento. Negli alloggi in proprietà prevalgono infatti gli alloggi con 4 stanze (28,1%) seguiti da quelli con 2 stanze (13,4%), 5 stanze (11,9%), sei stanze e oltre (9,3%), mentre gli alloggi con una stanza sono solo il 2,7%.

Negli alloggi in affitto, dopo quelli con tre stanze, prevalgono quelli con 2 stanze (28,5%) e quindi quelli con 4 stanze (18,6%), con una stanza (6,8%), con cinque stanze (4,8%) e con sei stanze e oltre (1,9%), i valori analoghi a quelli degli alloggi in affitto si hanno anche per gli alloggi con altro titolo di godimento. Gli alloggi in affitto sono quindi medicamente più piccoli di quelli in proprietà.

Nell'insieme si può dire che nonostante la rapida diminuzione verificatasi negli ultimi decenni nel numero medio dei componenti la famiglia, la consistenza media degli alloggi in termini di stanze è ancora molto elevata, soprattutto per gli alloggi in proprietà, per i quali circa la metà del patrimonio edilizio è costituito da alloggi con 4 o più stanze.

Le differenze tra alloggi in proprietà e in affitto è peraltro rimarchevole. Infatti esaminando i casi estremi:

- degli alloggi con una stanza, il 34,7% è in proprietà, il 53,1% in affitto e il 12,2% con altro titolo;
- degli alloggi con 5 stanze, il 75,2% è in proprietà, il 18,6% è in affitto e il 6,2% con altro titolo;
- degli alloggi con 6 stanze ed oltre, l'82,2% è in proprietà, il 10,3% è in affitto e il 7,5% con altro titolo.

3.2.2.4. La superficie degli alloggi

Le analisi sulla distribuzione per ampiezza del patrimonio abitativo in termini di superficie convenzionale ed effettiva (Tav. 5) fornisce dati omogenei rispetto a quelli relativi al numero di stanze.

Infatti il 32,9% del totale del patrimonio abitativo italiano ha una superficie convenzionale tra 71 e 95 mq corrispondente mediamente ad alloggi con 3 stanze, il 21% ha una superficie convenzionale tra 96 e 120 mq, il 13,7% tra 46 e 70 mq, l'11,5% tra 121 e 150 mq, l'11,3% oltre 150 mq, mentre solo il 5,6 risulta inferiore a 45 mq.

Peraltro le diversità della superficie tra i diversi titoli di proprietà sono notevoli, analogamente a quanto riscontrato per quanto riguarda il numero delle stanze. Riferendosi ai casi estremi si ha infatti che:

- degli alloggi fino a 45 mq il 35,2% è costituito da alloggi in proprietà, il 53,9% da alloggi in affitto, il 10,9% per altro uso;
- viceversa, degli alloggi da 121 a 150 mq, il 74,6% è costituito da alloggi in proprietà, il 18,8% da alloggi in affitto, il 6,6% per altro uso;
- degli alloggi oltre 150 mq, l'84,9% è costituito da alloggi in proprietà, l'8,1% da alloggi in affitto e il 7,0% per altro uso.

I dati relativi alle superfici effettive sono natural-

mente proporzionali ai precedenti ed esprimono quindi le stesse differenziazioni.

3.2.2.5. La tipologia edilizia per numero di piani

Il patrimonio edilizio italiano, nonostante la rilevanza dei processi di urbanizzazione che si sono verificati negli ultimi decenni, è ancora caratterizzato da una edilizia prevalentemente "bassa", e con rilevanti differenziazioni in relazione al titolo di godimento, infatti (tab. 6) circa il 47% degli alloggi italiani fa parte di fabbricati costituiti soltanto da un piano terra e da un piano sovrapposto, circa il 30% degli alloggi fa parte di edifici con due o tre piani sovrapposti al piano terra e meno di 1/4 del patrimonio edilizio italiano (23,6%) è costituito da veri e propri edifici multipiani (almeno 4 piani sovrapposti al piano terra).

Nell'ambito degli edifici in proprietà, ben il 56% è costituito da edifici con piano terra e un piano sovrapposto, mentre solo il 10% ha oltre 4 piani, viceversa per gli alloggi in affitto quelli in edifici con pianoterra e un piano sovrapposto costituiscono soltanto il 26% del totale, mentre quasi il 34% degli alloggi è ubicato in edifici con oltre 4 piani.

Questo fa sì che ben il 74,4% degli alloggi con solo pianoterra è costituito da alloggi in proprietà, mentre gli alloggi con oltre 4 piani sono in proprietà per meno del 50%.

3.2.3. Le caratteristiche qualitative

3.2.3.1. La categoria catastale

La maggioranza relativa degli alloggi italiani (55,1%)

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

Tab. 4 - CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL PARLAMENTO ITALIANO
 Caratteristiche qualitative: a) anzianità di costruzione e di occupazione

Modalità di analisi e loro classificazione	TITOLO II - OCCUPAZIONE											
	Valori assoluti (in migliaia)					Valori percentuali						
	Propr. usufr.	Affitto subaff. titolo	altro titolo	TOTALE	Propr. usufr.	Affitto subaff. titolo	altro titolo	TOTALE	Propr. usufr.	Affitto subaff. titolo	altro titolo	
LA DISTRIBUZIONE PER ANNO DI COSTRUZIONE	2.127	1.604	345	4.076	21,0	26,1	28,2	23,3	52,2	39,4	8,4	100,0
Abitazioni costruite prima del 1924	303	249	40	592	3,0	4,1	3,3	3,4	51,2	42,1	6,7	100,0
" " dal 1924 al 1933	303	248	42	594	3,0	4,0	3,4	3,4	51,2	41,8	7,0	100,0
" " " 1934 al 1943	765	560	102	1.427	7,5	9,1	8,3	8,1	53,7	39,2	7,1	100,0
" " " 1944 al 1953	872	565	96	1.533	8,6	9,2	7,9	8,8	56,9	36,9	6,2	100,0
" " " 1954 al 1958	1.332	911	156	2.399	13,1	14,8	12,7	13,7	55,6	37,9	6,5	100,0
" " " 1959 al 1963	1.469	830	159	2.458	14,5	13,5	13,0	14,0	59,8	33,8	6,4	100,0
" " " 1964 al 1968	1.995	894	199	3.088	19,7	14,6	16,3	17,6	64,7	28,9	6,4	100,0
" " " 1969 al 1975	572	285	84	1.340	9,6	4,6	6,9	7,7	72,6	21,2	6,2	100,0
" " " dopo il 1975	10.138	6.146	1.224	17.508	100,0	100,0	100,0	100,0	57,9	35,2	6,9	100,0
..... E PER ANNO DI OCCUPAZIONE	1.740	398	118	2.256	17,2	6,5	9,7	12,9	77,2	17,6	5,2	100,0
Abitazioni costruite prima del 1950	649	161	44	853	6,4	2,6	3,6	4,9	76,1	18,8	5,1	100,0
" " dal 1951 al 1955	1.092	433	86	1.612	10,8	7,0	7,0	9,2	67,8	26,9	5,3	100,0
" " " 1956 al 1960	1.392	711	119	2.223	13,7	11,6	9,7	12,7	62,7	32,0	5,3	100,0
" " " 1961 al 1965	1.743	1.247	175	3.166	17,2	20,3	14,3	18,1	55,1	39,4	5,5	100,0
" " " 1966 al 1970	1.667	1.444	259	3.370	16,4	23,5	21,2	19,2	49,5	42,9	7,6	100,0
" " " 1971 al 1975	1.855	1.751	422	4.028	18,3	28,5	34,5	23,0	46,1	43,5	10,4	100,0
" " " dopo il 1975	10.138	6.146	1.224	17.508	100,0	100,0	100,0	100,0	57,9	35,2	6,9	100,0

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

CAS.5 - CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL PARANONCO ALTERNATIVO ITALIANO
 Caratteristiche quantitative: b) superfici e numero di stanze

Modalità di analisi e loro classificazione	TITOLO DI CODIFICAZIONE											
	Valori assoluti (in migliaia)			Valori percentuali			Valori percentuali			Valori percentuali		
	Propor. usafir.	affittab. subaff.	altro titolo	TOTALE	Propor. usafir.	affittab. subaff.	altro titolo	TOTALE	Propor. usafir.	affittab. subaff.	altro titolo	TOTALE
DISTRIBUZIONE PER ANPIEZZA DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE												
Abitazioni fino a 45 mq	341	523	106	977	3,4	8,5	8,7	5,6	35,2	53,9	10,9	100,0
" da 46 a 70 mq	1.261	1.593	249	3.103	12,4	25,9	20,3	17,7	40,7	51,3	8,0	100,0
" " 71 a 95 mq	2.933	2.461	365	5.759	28,9	40,0	29,8	32,9	50,9	42,8	6,3	100,0
" " 96 a 120 mq	2.423	1.031	230	3.684	23,9	16,8	18,8	21,0	65,8	28,0	6,2	100,0
" " 121 a 150 mq	1.503	379	134	2.016	14,8	6,2	11,0	11,5	74,6	18,8	6,6	100,0
" oltre 150 mq	1.676	159	139	1.975	16,6	2,6	11,4	11,3	84,9	8,1	7,0	100,0
... E DELLA SUPERFICIE EFFETTIVA												
Abitazioni fino a 45 mq	620	855	164	1.639	6,1	13,9	13,4	9,3	37,8	52,2	10,0	100,0
" da 46 a 70 mq	2.215	2.148	339	4.701	21,8	35,0	27,7	26,9	47,1	45,7	7,2	100,0
" " 71 a 95 mq	3.163	2.004	352	5.519	31,2	32,6	28,8	31,5	57,3	36,3	6,4	100,0
" " 96 a 120 mq	2.644	899	252	3.795	26,1	14,6	20,6	21,7	69,7	23,7	6,6	100,0
" oltre 120 mq	1.496	241	117	1.854	14,8	3,9	9,5	10,6	80,7	13,0	6,3	100,0
DISTRIBUZIONE PER NUMERO DI STANZE												
Abitazioni con 1 stanza	273	416	96	784	2,7	6,8	7,8	4,5	34,7	53,1	12,2	100,0
" " 2 stanze	1.359	1.750	259	3.368	13,4	28,5	21,2	19,2	40,4	51,9	7,7	100,0
" " 3 "	3.512	2.424	417	6.353	34,6	39,4	34,1	36,3	55,3	38,2	6,5	100,0
" " 4 "	2.844	1.140	267	4.251	28,1	18,6	21,8	24,3	67,0	26,8	6,2	100,0
" " 5 "	1.203	298	99	1.600	11,9	4,8	8,1	9,1	75,2	18,6	6,2	100,0
" " 6 " ed oltre	946	118	86	1.151	9,3	1,9	7,0	6,6	82,2	40,3	7,5	100,0

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAB. 6 - CARATTERISTICHE SCHEMATICHE DEL PATRIMONIO ABITATIVO ITALIANO

Caratteristiche quantitative: c) la disposizione "verticale" dell'abitazione e del fabbricato

Modalità di analisi e loro classificazione	TIPOLOGIA DI CEMENTO												
	Valori assoluti (in migliaia)					Valori percentuali							
	Propr. usufr.	Affitto subaff. titolo	altro titolo	TOTALE	Propr. usufr. subaff. titolo	Affitto altro titolo	altro titolo	TOTALE	Propr. usufr.	Affitto subaff. titolo	altro titolo	TOTALE	
DISTRIBUZIONE IN BASE AL NUMERO DEI PIANI DEL FABBRICATO													
Piano terra, piano rialzato o seminterrato	1.449	342	156	1.948	14,3	5,6	12,7	11,1	74,4	17,6	8,0	100,0	
1 piano sovrapposto al piano terra	4.236	1.395	614	6.245	41,8	22,7	50,2	35,7	67,9	22,3	9,8	100,0	
2 piani sovrapposti " "	1.694	1.292	199	3.184	16,7	21,0	16,3	18,2	53,2	40,6	6,2	100,0	
3 " " " "	871	1.039	85	1.995	8,6	16,9	6,9	11,4	43,6	52,1	4,3	100,0	
4 " " " " ed oltre	1.888	2.079	170	4.137	18,6	33,8	13,9	23,6	45,6	50,3	4,1	100,0	
								100,0					
... E DELL'ABITAZIONE													
Piano interrato	55	69	20	144	0,5	1,1	1,6	0,8	38,2	47,9	13,9	100,0	
Piano terra	3.032	1.161	424	4.617	29,9	18,9	34,7	26,4	65,7	25,1	9,2	100,0	
Piani rialzati 1, 2 e 3	6.333	4.161	738	11.231	62,5	67,7	60,3	64,1	56,4	37,0	6,6	100,0	
Altri piani	1.686	728	38	1.452	6,8	11,9	3,1	8,3	47,2	50,2	2,6	100,0	
Attico	32	27	4	63	0,3	0,4	0,3	0,4	50,9	42,8	6,3	100,0	

appartiene alla categoria catastale (tab. 7) definita "economica" (A3) il 27,6% degli alloggi è compreso nella categoria "civile" (A2) il 20,0% nella categoria "popolare" (A4). Tutte le altre categorie, cioè ultrapopolare (A5), rurale (A6), villino (A7), signorile (A1) ed altri ancora, comprendono complessivamente soltanto il 17% del parco alloggi. In definitiva, e tenendo conto naturalmente dei limiti di validità della classificazione catastale, il livello medio degli alloggi, cioè quello comprendente le categorie "civile" ed "economica", interessa quasi i 2/3 del parco alloggi (63%), gli alloggi popolari e rurali interessano il 33%, mentre gli alloggi di livello superiore o comunque di altra categoria sono solo il 4% del parco alloggi.

La ripartizione del parco alloggi non differisce molto in relazione ai titoli di godimento, salvo per quanto attiene gli alloggi rurali e i villini che sono in proprietà rispettivamente per il 76,3% e l'86,0% del totale e gli alloggi popolari che sono in affitto per quasi la metà del totale.

3.2.3.2. Lo stato di conservazione

Nell'insieme (tab. 7) il parco alloggi risulta avere un livello di conservazione prevalentemente normale (77,1%), ma è abbastanza rilevante la presenza di abitazioni in stato di conservazione scadente (21,0%) in particolare risultano scadenti gli accessi del fabbricato e gli infissi, rispetto al titolo di godimento risulta minore la percentuale di alloggi scadenti in proprietà, rispetto a quelli in affitto, ma la differenza non è particolarmente rilevante.

3.2.3.3. La dotazione di servizi delle abitazioni

In quasi totalità del parco alloggi italiano è dotata (tab. 8) di impianto elettrico, di acqua corrente e di gabinetto interno, quasi l'87% è dotata di bagno, mentre l'impianto di riscaldamento è presente nel 69% degli alloggi. Non vi sono notevoli differenze in relazione al titolo di godimento, salvo per quanto riguarda la presenza del bagno che è più ridotta negli alloggi in affitto rispetto a quelli in proprietà. Gli alloggi dotati di ascensore sono complessivamente il 22,7% (il 19,3% di quelli in proprietà e circa il 30% di quelli in affitto), il che corrisponde alle differenziazioni esistenti in relazione al titolo di godimento nella tipologia dell'edilizia abitativa per numero di piani, nei fabbricati con oltre tre piani, peraltro, l'ascensore è presente per il 62% degli alloggi.

Altri dati relativi alle caratteristiche interne degli alloggi riguardano la presenza di cucina con caratteristiche di vera e propria stanza; questo caso si riscontra nel 74,7% degli alloggi, ma è nettamente più frequente negli alloggi in proprietà (78,4%) che in quelli in affitto (68,4%).

Uguali differenze degli alloggi in proprietà rispetto a quelli in affitto si hanno per quanto riguarda la dotazione di autorimessa e di posto macchina. Il giardino esclusivo interessa oltre 1/4 (26,6% del parco alloggi), mentre il giardino condominiale interessa l'8% degli alloggi.

3.2.3.4. Il grado di affollamento

L'elevata attività edilizia che ha caratterizzato gli ultimi due decenni ha comportato una notevole riduzione

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAB. 7 - CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL PATRIMONIO ABITATIVO ITALIANO

Caratteristiche qualitative: a) categoria catastale e stato di conservazione

Modalità di analisi e loro classificazione	CICLO DI GOVERNO											
	Valori assoluti (in migliaia)			Valori percentuali			Valori assoluti			Valori percentuali		
	Propri. usufr.	affitto subaff.	altro titolo	TOTALE	Propri. usufr.	affitto subaff.	altro titolo	TOTALE	Propri. usufr.	affitto subaff.	altro titolo	TOTALE
DISTRIBUZIONE PER CATEGORIA CATASTALE												
Abitazioni comprese nella categoria A2 civile	2.921	1.607	298	4.826	28,8	26,2	24,3	27,6	60,5	33,3	6,2	100,0
" " " " A3 econ.	3.370	2.370	399	6.139	33,2	38,6	32,6	35,1	54,9	38,6	6,5	100,0
" " " " A4 popol.	1.740	1.537	225	3.502	17,2	25,0	18,4	20,0	49,7	43,9	6,4	100,0
" " " " A5 ultrap.	521	383	62	966	5,1	6,2	5,1	5,5	53,9	39,6	6,5	100,0
" " " " A6 rurale	1.062	149	180	1.391	10,5	2,4	14,7	7,9	76,3	10,7	13,0	100,0
" " " " A7 villip.	224	19	16	260	2,2	0,3	1,3	1,5	86,6	7,3	6,1	100,0
" " " " A1 sign.	66	21	7	94	0,7	0,3	0,6	0,5	70,2	22,3	7,5	100,0
" " " " in altre categorie	233	60	37	330	2,3	1,0	3,0	1,9	70,6	18,2	11,2	100,0
DISTRIBUZIONE SECONDO LO STATO DI CONSERVAZIONE												
Abitazioni in stato di conservaz. normale	8.159	4.444	895	13.498	80,5	72,3	73,1	77,1	60,5	32,9	6,6	100,0
" " " " " " mediocre.	159	156	25	340	1,6	2,5	2,1	1,9	46,8	45,9	7,3	100,0
" " " " " " scadente	1.820	1.546	304	3.669	17,9	25,2	24,8	21,0	49,6	42,1	8,3	100,0
di cui: riguardante le facciate	1.749	1.535	274	3.658	96,1	99,3	90,1	99,7	49,2	43,1	7,7	100,0
" " " " " " gli accessi del fabbricato	1.429	1.467	238	3.133	78,5	94,9	78,3	85,4	45,6	46,8	7,6	100,0
" " " " " " gli infissi	1.290	1.394	232	2.916	70,9	90,2	76,3	79,5	44,2	47,8	8,0	100,0
" " " " " " le pareti	1.220	1.250	217	2.687	67,0	80,9	71,4	73,2	45,4	46,5	8,1	100,0
" " " " " " i pavimenti delle abitaz.	1.122	1.190	197	2.509	61,6	77,0	64,8	68,4	44,7	47,4	7,9	100,0
" " " " " " l'impianto elettrico	790	770	137	1.697	43,4	49,8	45,1	46,3	46,5	45,4	8,1	100,0

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAB. 8 - CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL PATRIMONIO ABITATIVO ITALIANO
 Caratteristiche qualitative: b) servizi interni ed esterni

Modalità di analisi e loro classificazione	TITOLO DI SERVIZIO												
	Valori assoluti (in migliaia)						Valori percentuali						
	Propr. usufr.	Affitt. subaff.	altro titolo	TOTALE	Propr. usufr.	Affitt. subaff.	altro titolo	TOTALE	Propr. usufr.	Affitt. subaff.	altro titolo	TOTALE	
LA PRESENZA DI SERVIZI INSTALLATI E ALTRE DOTAZIONI													
Abitazioni con impianto elettrico	10.126	6.140	1.219	17.485	99,9	99,9	99,6	99,9	57,9	35,1	7,0	100,0	
" " acqua corrente	10.051	6.118	1.206	17.376	99,1	99,5	98,5	99,2	57,8	35,2	7,0	100,0	
" " impianto di riscaldamento	7.091	4.285	767	12.143	69,9	69,7	62,7	69,4	58,4	35,3	6,3	100,0	
" " gabinetto interno	9.482	5.690	1.110	16.283	93,5	92,3	90,7	93,0	58,2	34,9	6,9	100,0	
" " bagno	8.976	5.189	1.051	15.215	88,5	84,4	85,9	86,9	59,0	34,1	6,9	100,0	
" " tutti e 5 i servizi suddetti	6.635	3.882	696	11.213	65,4	63,2	56,9	64,0	59,2	34,6	6,2	100,0	
Abitazioni in complesso con ascensore	1.958	1.838	171	3.967	19,3	29,9	14,0	22,7	49,4	46,3	4,3	100,0	
" " in fabbricati con oltre 3 piani con ascensore					67,9	57,3	62,7	62,3					
Abitazioni con cucina avente caratteristiche di stanza	7.951	4.206	924	13.081	78,4	68,4	75,5	74,7	60,8	32,2	7,0	100,0	
Abitazioni con cantina, balcone o spazi similari	7.640	4.438	779	12.856	75,4	72,2	63,6	73,4	59,4	34,5	6,1	100,0	
" " autorimessa	2.752	931	246	3.930	27,1	15,1	20,1	22,4	70,0	23,7	6,3	100,0	
" " posto macchina	766	269	78	1.112	7,6	4,4	6,4	6,4	68,8	24,2	7,0	100,0	
Abitazioni con giardino esclusivo	3.657	635	372	4.664	3,6	10,3	30,4	26,6	78,4	13,6	8,0	100,0	
" " " condominiale	800	524	79	1.403	7,9	8,5	6,5	8,0	57,0	37,3	5,7	100,0	

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAB.9 - CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL PATRIMONIO ABITATIVO ITALIANO
 Caratteristiche qualitative: c) il grado di affollamento

Modalità di analisi e loro classificazione	TITOLO DI GOVERNO											
	Valori assoluti (in migliaia)						Valori percentuali					
	Propr. usufr.	affitto usufr.	altro titolo	TOTALE	prop. usufr.	affitto altro titolo	TOTALE	prop. usufr.	affitto altro titolo	TOTALE	prop. usufr.	affitto altro titolo
DISTRIBUZIONE PER CLASSI DI AFFOLLAMENTO												
Abitazioni con indici fino a 0,69	3.703	1.668	365	5.737	36,5	27,2	29,9	32,8	64,5	29,1	6,4	100,0
" " " da 0,70 a 1,09	3.696	2.088	411	6.195	36,5	34,0	33,6	35,3	59,7	33,7	6,6	100,0
" " " da 1,10 a 1,49	1.329	764	144	2.237	13,1	12,4	11,8	12,8	59,4	34,2	6,4	100,0
" " " da 1,50 a 1,99	791	764	133	1.689	7,8	12,4	10,9	9,7	46,8	45,2	8,0	100,0
" " " oltre 1,99	619	862	169	1.650	6,1	14,0	13,8	9,4	37,5	52,2	10,3	100,0
Abitazioni con famiglie che coabitano	481	197	196	874	4,7	3,2	6,0	5,0	55,0	22,5	22,5	100,0
" " " non coabitano	9.657	5.949	1.028	16.634	95,3	96,8	94,0	95,0	58,1	35,8	6,1	100,0

del grado di affollamento medio del parco alloggi, sia a livello nazionale che a livello dei singoli centri urbani, ma è ancora numerosa la quantità di alloggi con indici di affollamento nettamente superiore ad uno standard accettabile. Questo fenomeno riguarda soprattutto gli alloggi in affitto, ma è presente in misura significativa anche negli alloggi in proprietà. Nell'insieme (cfr. tab. 9) le abitazioni con indici inferiore a 1,09 abitanti/stanza, quindi da considerare di livello standard, sono poco più dei 2/3 del patrimonio edilizio italiano (68%), nel 12,8% degli alloggi si ha un indice di affollamento tra 1,40 e 1,50, mentre l'affollamento è superiore a 1,50 per quasi 1/5 degli alloggi italiani (19,1%). Questi dati sono ancora più significativi se riferiti specificatamente agli alloggi in affitto o subaffitto, infatti gli alloggi con indice di affollamento inferiore a 1,09 sono solo il 61,2% del totale, mentre 1/4 degli alloggi in affitto (26,4%) hanno un indice di affollamento superiore a 1,50 abitanti per stanza.

Rilevante è ancora il problema delle coabitazioni che interessano il 5% del totale degli alloggi, in valore assoluto 874.000 alloggi.

3.2.4. Le caratteristiche dell'utenza

3.2.4.1. Il quadro d'insieme

L'analisi delle caratteristiche dell'utenza del patrimonio abitativo nazionale è stata condotta sulla base di alcuni parametri essenziali quali: il titolo di studio; la condizione professionale e la branca di attività economica del capofamiglia; il livello del reddito familiare; l'ampiezza della famiglia. (tabb. 10 e 11)

Ne esce un quadro d'insieme dei risvolti socio-economici in alcuni casi perfino sorprendenti. Ricomponendo in fatti una sorta di "identikit" della famiglia italiana che abita nei 17 milioni di abitazioni oggi esistenti nel Paese, sulla base delle incidenze percentuali più elevate riscontrate per ciascuna classe di analisi, risulta che:

- a) il capofamiglia è provvisto prevalentemente soltanto di licenza elementare (47,5%) ed è in condizione professionale (66,6%); più precisamente è dipendente (47,4%), occupato nel settore terziario (36,8%);
- b) la famiglia non arriva in genere a guadagnare più di 800.000 lire mensili (72,5%) ed assommano comunque ad oltre un quarto di quelle che si fermano alle 400.000 lire;
- c) la famiglia risulta composta da non più di 4 componenti (82,6%).

Le percentuali fra parentesi si riferiscono naturalmente al numero di abitazioni in cui si verificano le condizioni illustrate. La situazione rispetto alla popolazione sarebbe naturalmente diversa. Ad esempio, l'incidenza di coloro che hanno frequentato soltanto la scuola elementare sul totale della popolazione che ha almeno un titolo di studio è di poco superiore al 40%, con uno scostamento rispetto all'incidenza calcolata in termini di abitazioni di circa sette punti. Ciò significa che la gestione del patrimonio abitativo nazionale è ancora affidata alle classi più anziane, quelle cresciute in gran parte quando la scuola dell'obbligo non era quella attuale.

3.2.4.2. L'utenza del patrimonio abitativo in affitto

Le caratteristiche prevalenti dell'utenza appena descritte variano in misura rilevante se vengono analizzate separatamente per i diversi patrimoni abitativi che risultano dalla distribuzione delle abitazioni nel loro complesso secondo il titolo di godimento. (tabb.10 e 11)

Facendo riferimento in particolare alle abitazioni in affitto, si rafforza ad esempio la quota dei capofamiglia provvisti di licenza media (dal 20,7% delle abitazioni in complesso al 24,6%) e si riduce conseguentemente la quota di quelli provvisti di sola licenza elementare (dal 47,5% al 45,9%).

Gli aspetti socio-economici vedono invece totalmente accentuata la caratterizzazione evidenziata per le abitazioni in complesso: il capofamiglia è in condizione professionale per il 70%, dipendente per il 56% e occupato nel terziario per il 42,6%, mentre le famiglie che guadagnano non più di 800.000 lire rappresentano l'85%.

Rispetto all'incidenza media delle abitazioni in affitto sul totale (35,1%), gli scostamenti che si verificano nelle diverse tipologie dell'utenza riflettono in qualche misura le modalità di distribuzione territoriale del patrimonio. La minore rappresentatività di questo titolo di godimento si ha infatti per i capofamiglia analfabeti o senza titolo di studio (28,8%) e per gli occupati in agricoltura (13,1%).

Tab. 10- CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL PATRIMONIO ABITATIVO ITALIANO
 Caratteristiche dell'utenza: a) titolo di studio e condizione professionale del capofamiglia

Fedeità d. analisi e loro classificazione	TITOLO DI STUDIUM						CONDIZIONE PROFESSIONALE								
	ASPIRTO SUBAFFITTO	ALTO LIBRO	TOTALE	PROPRIO VALORE	ASPIRTO SUBAFFITTO	ALTO LIBRO	TOTALE	PROPRIO VALORE	ASPIRTO SUBAFFITTO	ALTO LIBRO	TOTALE	PROPRIO VALORE	ASPIRTO SUBAFFITTO	ALTO LIBRO	TOTALE
DISTRIBUZIONE PER TITOLO DI STUDIO DEL CAPOFAMIGLIA															
Abitazioni con capofamiglia analfabeta o senza titolo	1.628	744	2.372	2.587	16.1	12.1	17.6	14.8	62.9	28.8	8.3	100.0			
" " " provvisto di licenza elementare	4.981	2.821	7.802	8.318	49.1	45.9	42.1	47.5	59.9	33.9	6.2	100.0			
" " " licenza media	1.843	1.515	3.358	3.624	18.2	24.6	21.8	20.7	50.8	41.8	7.4	100.0			
" " " diploma	1.232	823	2.055	2.226	12.1	13.4	14.0	12.7	55.3	37.0	7.7	100.0			
" " " laurea	454	244	698	754	4.5	4.0	4.5	4.3	60.2	32.4	7.4	100.0			
DISTRIBUZIONE PER CONDIZIONE PROFESSIONALE E BRANCA DI ATTIVITA' ECONOMICA DEL CAPOFAMIGLIA															
Abitazioni con capofamiglia in condizione non professionale	3.673	1.803	5.476	5.845	36.2	29.3	30.1	33.4	62.8	30.9	6.3	100.0			
" " " professionale	6.465	4.344	10.809	11.663	63.8	70.7	69.9	66.6	55.4	37.3	7.3	100.0			
di cui:															
dipendenti	4.178	2.483	6.661	8.308	41.2	56.7	53.0	47.4	50.3	41.9	7.8	100.0			
indipendenti	2.287	861	3.148	3.355	22.6	14.0	16.9	19.2	68.2	25.7	6.1	100.0			
occupati in agricoltura	993	168	1.161	1.277	9.7	2.7	10.3	7.3	77.0	13.1	9.9	100.0			
" " industria	2.130	1.561	3.691	3.946	21.0	25.4	20.9	22.5	54.0	39.5	6.5	100.0			
" " altre attività	3.553	2.614	6.167	6.510	33.1	42.6	38.7	36.8	52.1	40.6	7.3	100.0			

CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL PATRIMONIO ABITATIVO ITALIANO
Tab. 11 - Caratteristiche dell'utenza: b) classi di reddito familiare e dimensioni della famiglia

Modalità di analisi e loro classificazione	TITOLO DI GODIMENTO				TITOLO DI ABITAZIONE				STRUTTURE PER TIPO DI SERVIZIO					
	PROPRIA DIRETTA	PROPRIA INDIRETTA	ALTRA DIRETTA	ALTRA INDIRETTA	PROPRIA DIRETTA	PROPRIA INDIRETTA	ALTRA DIRETTA	ALTRA INDIRETTA	PROPRIA DIRETTA	PROPRIA INDIRETTA	ALTRA DIRETTA	ALTRA INDIRETTA	TOTALE	
DISTRIBUZIONE PER CLASSI DI REDDITO FAMILIARE														
Abitazioni in cui la famiglia guadagna fino a 400.000 lire	2.716	1.354	385	4.455	26,8	22,0	31,5	25,4	61,0	30,4	8,6	100,0		
" " " " da 400.001 a 600.000	2.249	1.548	312	4.109	22,2	25,2	25,5	23,5	52,7	37,7	7,6	100,0		
" " " " " 600.001 a 800.000	2.234	1.641	257	4.134	22,0	26,7	21,0	23,6	54,1	39,7	6,2	100,0		
" " " " " 800.001 a 1.000.000	1.167	725	124	2.016	11,5	11,8	10,1	11,5	57,9	36,0	6,1	100,0		
" " " " " 1.000.001 a 1.200.000	764	448	81	1.292	7,5	7,3	6,6	7,4	59,1	34,7	6,2	100,0		
" " " " " 1.200.001 a 1.500.000	563	270	42	875	5,6	4,4	3,4	5,0	64,3	30,9	4,8	100,0		
" " " " " oltre 1.500.000	446	161	23	630	4,4	2,6	1,9	3,6	70,8	25,6	3,6	100,0		
DISTRIBUZIONE PER NUMERO DEI COMPONENTI DELLA FAMIGLIA														
Abitazioni con famiglia di 1 persona	1.417	950	224	2.571	14,0	15,5	20,0	14,7	55,1	37,0	7,9	100,0		
" " " " " 2 persone	2.158	1.318	245	3.721	21,3	21,4	16,7	21,3	58,0	35,4	6,6	100,0		
" " " " " 3 " "	2.420	1.582	281	4.283	23,9	25,7	22,9	24,5	56,5	36,9	6,6	100,0		
" " " " " 4 " "	2.266	1.352	243	3.861	22,4	22,0	19,9	22,1	52,7	35,0	6,3	100,0		
" " " " " 5 " "	1.116	571	122	1.809	11,0	9,3	10,0	10,3	61,7	31,1	6,7	100,0		
" " " " " 6 " "	468	214	74	756	4,6	3,5	6,0	4,3	61,9	22,3	9,8	100,0		
" " " " " 7 " "	164	87	27	278	1,6	1,4	2,2	1,6	59,0	31,3	9,7	100,0		
" " " " " 8 " "	75	38	13	126	0,7	0,6	1,1	0,7	59,8	30,2	10,0	100,0		
" " " " " 9 e oltre	53	24	15	102	0,5	0,6	1,2	0,5	52,5	22,3	1,1	100,0		

3.3.L'ANALISI SPECIFICA DEL PATRIMONIO ABITATIVO IN AFFITTO

3.3.1. L'applicazione dell'equo canone al patrimonio in affitto

La consistenza del patrimonio soggetto ad equo canone nell'ambito del patrimonio in affitto è pari mediamente, a livello nazionale, all'84,1%, mentre la percentuale delle abitazioni che applicano l'equo canone sul totale di quelle soggette è pari al 70,6%.

Le abitazioni soggette ad equo canone sono concentrate soprattutto nei comuni piccoli e abbastanza omogeneamente all'esterno e all'interno delle aree metropolitane e nelle tre circoscrizioni territoriali; invece l'applicazione dell'equo canone, nello ambito dello stock soggetto, risulta fortemente differenziato nel territorio nazionale, sia in relazione alla dimensione demografica dei comuni, sia in relazione alla ripartizione per grandi circoscrizioni territoriali, sia infine, nelle diverse aree metropolitane. (tab.12)

L'indagine compiuta indica in particolare che l'applicazione dell'equo canone è modesta nei comuni di minori dimensioni (inferiori a 20.000 abitanti) nei quali la percentuale di abitazioni soggette, con equo canone applicato, è pari al 56,8% ed è gradualmente maggiore nei comuni più grandi raggiungendo l'83,5% nei Comuni con oltre 400.000 abitanti; è nell'Italia settentrionale e centrale (dove è pari rispettivamente al 77,1% e 77,9%) nettamente superiore che nell'Italia meridionale (54,1%).

Le maggiori differenziazioni territoriali in materia di abitazioni soggette ad equo canone ed abitazioni che lo applicano riguardano peraltro le aree metropolitane, per quanto attiene sia la situazione nell'insieme dei Comuni capoluoghi e nell'insieme dei Comuni dell'hinterland, sia in particolare le diverse aree metropolitane. (tabb.13 e 14)

In merito alla prima differenziazione, l'indagine indica che nell'insieme delle aree metropolitane il patrimonio soggetto a

equo canone è pari all'89,2% mentre la percentuale che applica l'equo canone sul totale soggetto è pari al 79,3% ma nell'insieme dei capoluoghi tali percentuali sono pari rispettivamente al 1'87,4% e 81,4% mentre nell'insieme dei Comuni dell'hinterland sono pari al 94,4% e 73,7%. L'equo canone è quindi largamente applicato nei capoluoghi delle aree metropolitane, molto meno nei Comuni del loro hinterland.

La differenza tra le diverse aree metropolitane è anche essa molto rilevante non tanto per quanto riguarda la percentuale di abitazioni soggette (nei capoluoghi il valore massimo si ha a Catania 96,9% e quello minimo a Milano 77,1% nell'hinterland il valore massimo si ha a Napoli 96,8% e quello minimo a Bologna 89,9%) quanto la percentuale di abitazioni soggette che applicano effettivamente l'equo canone; nei capoluoghi del Nord e del Centro Italia la percentuale di abitazioni soggette ad equo canone che effettivamente lo applicano è costantemente superiore all'80% (salvo Venezia dove è pari al 79,3%) mentre nel sud è costantemente inferiore all'80%, con valori minimi a Palermo 55,6% e Catania 43,6%; negli hinterland le differenziazioni tra centro nord e sud sono analoghe, con punte a Firenze e Bologna che superano l'84%, mentre nel sud si ha il 69,3% a Napoli, il 50,2% a Bari, il 43,4% a Catania e il 20,9% a Palermo.

L'indagine condotta illustra poi alcune caratteristiche dell'applicazione dell'equo canone allo stock in affitto in relazione all'ubicazione dell'abitazione. (tab.15)

Nei Comuni con oltre 20.000 abitanti l'applicazione dell'equo canone si registra soprattutto nella zona edificata in periferia o in quella compresa tra la periferia e il centro, mentre si riduce gradualmente nelle zone di pregio e nel centro storico e in maniera drastica nelle zone di degrado e in quelle agricole.

Anche nei Comuni fino a 20.000 abitanti le zone agricole sono quelle nelle quali si registra la minore applicazione di equo canone, mentre la maggiore applicazione si verifica nelle zone del centro edificato.

L'applicazione dell'equo canone è relazionata però non soltanto alle caratteristiche della distribuzione territoriale delle abitazioni ma anche alle caratteristiche qualitative delle abitazioni stesse. In effetti l'equo canone risulta applicato soprattutto nelle abitazioni con stato di conservazione normale (76,9%), in misura minore in quelle con stato di conservazione mediocre (64,9%) e in misura decisamente bassa (53,2%) in quelle considerate scadenti. (tab.16)

Per quanto riguarda la categoria catastale, l'equo canone risulta applicato con maggiore frequenza nelle zone di edilizia civile (79,8%) signorile (78%) e popolare (74%), in misura più limitata nelle zone di abitazioni popolari (64%) e in misura molto limitata nelle zone ultrapopolari (41%) e nelle zone rurali (31%).

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAV. - 12 CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL PATRIMONIO ABITATIVO IN AFFITTO

CARATTERE ESAMINATO	Valori assoluti				Rapporti di composizione			Distrib. percent. per sezione	
	2	3	4	5	6=3:2	7= 4:3	8	9	10
1									
<u>CARATTERISTICHE TERRITORIALI</u>									
1. Tipo di comune									
Non soggetti ad equo can. Soggetti ad equo canone	379.146	-	-	16,7	-	-	6,2	-	-
-fino a 20.000 abitanti	1.450.841	1.346.974	765.518	25,2	92,8	56,8	23,6	26,0	21,0
-da 20.001 a 50.000 ab.	927.898	856.509	570.740	35,1	92,3	66,6	15,1	16,6	15,6
-da 50.001 a 100.000 ab.	692.916	624.418	446.577	42,4	90,1	71,5	11,3	12,1	12,2
-da 100.001 a 250.000 ab.	690.468	598.348	454.124	44,7	86,7	75,9	11,2	11,6	12,4
-da 250.001 a 400.000 ab.	295.668	242.635	165.395	49,6	84,1	66,5	4,8	4,8	4,6
-oltre 400.000 abitanti	1.709.498	1.496.983	1.249.774	55,6	87,6	83,5	27,8	28,9	34,2
Oltre 20.000 ab. e incremento demografico magg. del 3%	1.047.691	941.664	638.570	37,6	89,9	67,8	17,0	18,2	18,0
Situati in aree metropol.	2.570.878	2.239.095	1.829.013	50,5	89,2	81,7	40,9	43,3	50,1
TOTALE	6.146.435	5.171.8673	3.652.128	35,1	84,1	70,6	100,0	100,0	100,0
2. Ripartizione territoriale									
Italia settentrionale	3.192.875	2.626.1272	1.833.655	37,7	82,2	77,1	52,0	50,8	55,4
Italia centrale	1.219.193	1.056.796	823.174	36,5	86,7	77,9	19,8	20,4	22,6
Italia meridionale e isole	1.734.367	1.488.944	805.299	30,5	85,8	54,1	28,2	28,8	22,0
TOTALE	6.146.435	5.171.8673	3.652.128	35,1	84,1	70,6	100,0	100,0	100,0

NOTE: "Immagine Istat maggio 1961" ed elaborazioni della DIOFIER del Ministero LL.PP.

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAV. 13 CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL PALERMO ABITATIVO IN AFFITTO

CARATTERE ESAMINATO E SUE MODALITÀ	Valori assoluti						Rapporti di composizione			Distrib. Percent. per colom.	
	2	3	4	5	6=3:2	7= 4:3	8	9	10	11	
	Valore ab- bitazioni in affit- to e sub affitto	Valore ab- bitazioni affitto o subaffitto ad equo canone	Valore ab- bitazioni affitto o subaffitto ad equo canone applic.	Percent. abitazioni affitto sul tot. abitazioni	Percent. abitazioni affitto sul tot. abitazioni in aff- fitto	Percent. abitazioni affitto sul tot. abitazioni in aff- fitto	Percent. abitazioni in affit- to o subaf- fitto	Percent. abitazioni ad equo canone	Percent. abitazioni ad equo canone applic.	Percent. abitazioni ad equo canone applic.	Percent. abitazioni ad equo canone applic.
CARATTERISTICHE TERRITORIALI											
3. Aree metropolitane											
Area di Torino	352.249	324.158	275.669	55,6	92,0	85,0	14,1	14,5	15,5	15,5	
Torino	248.139	225.962	195.349	61,1	91,1	86,5	13,2	13,8	14,6	14,6	
Hinterland	104.410	98.196	80.320	45,8	94,0	81,8	16,4	16,4	18,2	18,2	
Area di Milano	577.436	475.767	382.222	50,1	82,4	80,3	23,0	21,2	21,5	21,5	
Milano	365.859	282.119	232.299	59,3	77,1	82,3	19,5	17,2	17,4	17,4	
Hinterland	211.577	193.648	149.923	39,5	91,5	77,4	33,3	32,3	33,9	33,9	
Area di Genova	159.075	147.029	129.788	48,3	92,4	88,3	6,4	6,6	7,3	7,3	
Genova	147.626	135.856	122.091	48,8	82,0	89,9	7,9	8,3	9,1	9,1	
Hinterland	11.449	11.173	7.697	42,7	97,6	68,9	1,8	1,9	1,7	1,7	
Area di Venezia	71.315	59.442	42.275	39,5	83,4	71,1	2,8	2,7	2,4	2,4	
Venezia	53.646	43.143	30.326	49,5	80,4	70,3	2,9	2,6	2,3	2,3	
Hinterland	17.669	16.299	11.949	24,5	92,2	73,3	2,8	2,7	2,7	2,7	
Area di Bologna	111.232	95.752	82.722	68,3	86,1	86,4	4,4	4,3	4,6	4,6	
Bologna	86.950	73.926	64.269	52,2	85,0	86,9	4,6	4,5	4,8	4,8	
Hinterland	24.282	21.826	18.453	38,2	89,9	84,5	3,8	3,6	4,2	4,2	
Area di Firenze	120.785	113.981	99.183	45,0	94,4	87,0	4,8	5,1	5,6	5,6	
Firenze	77.447	72.715	64.232	50,9	93,9	88,3	4,1	4,4	4,8	4,8	
Hinterland	43.338	41.266	34.951	37,3	95,2	84,7	6,8	6,9	7,9	7,9	
Area di Roma	514.457	473.311	404.113	51,6	92,0	85,4	20,5	21,1	22,8	22,8	
Roma	477.587	438.648	378.270	53,0	91,8	86,4	25,4	26,7	28,4	28,4	
Hinterland	36.870	34.663	25.843	38,4	94,4	73,3	5,9	5,9	5,8	5,8	

NOTE: "Indagine Istat marzo 1981" ed elaborazioni della DICOER del Ministero LL.PP.

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAV. 14 CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL PATRIMONIO ABITATIVO IN AFFITTO

CARATTERE ESAMINATO E SUE MODALITA'	Valori assoluti							Rapporti di composizione			
	2	3	4	5	6=3:2	7= 4:3	8	9	10		
	Valore ab- bitazione in affit- to e sub affitto	Valore ab- bitazione in affit- to e sub affitto	Valore ab- bitazione in affit- to e sub affitto	Percent. abit. in affitto sul tot. abitati							
CARATTERISTICHE TERRITORIALI											
3. Aree metropolitane											
Area di Napoli	359.131	327.652	244.663	58.2	91.2	74.7	14.3	14.6	13.8		
Napoli	224.959	195.069	152.782	68.0	86.7	78.3	12.0	11.9	11.5		
Hinterland	134.172	132.583	91.881	46.8	98.8	69.3	21.1	22.0	20.8		
Area di Bari	73.454	61.206	38.498	45.7	83.3	62.9	2.9	2.7	2.2		
Bari	52.530	40.980	28.350	51.1	78.0	69.2	2.9	2.5	2.1		
Hinterland	20.924	20.226	10.148	36.1	96.7	50.2	3.3	3.4	2.3		
Area di Palermo	90.575	82.249	42.648	37.8	90.8	51.9	3.6	3.7	2.4		
Palermo	81.585	73.445	40.811	40.4	90.0	55.6	4.3	4.5	3.1		
Hinterland	8.990	8.804	1.837	24.0	97.9	20.9	1.5	1.5	0.5		
Area di Catania	80.869	78.548	34.214	49.7	97.1	43.6	3.2	3.5	1.9		
Catania	60.171	58.280	25.420	58.3	96.9	43.6	3.2	3.6	1.9		
Hinterland	20.698	20.268	8.794	34.8	97.9	43.4	3.3	3.4	2.0		
Totale aree metropolitane	2.510.878	2.239.095	1.775.995	50.5	89.2	79.3	100.0	100.0	100.0		
Totale capoluoghi	1.876.002	1.639.543	1.334.199	55.3	87.4	81.4	100.0	100.0	100.0		
Totale Hinterland	634.876	599.552	441.796	40.2	94.4	73.7	100.0	100.0	100.0		

FONTE: "Indagine Istat Marzo 1981" ed elaborazioni della DICOER del Ministero LL.PP.

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAV. 15 CARATTERISTICHE STRUTTORIALI DEL PATRIMONIO ABITATIVO IN AFFITTO

CARATTERE ESAMINATO E SUE MODALITA'	Valori assoluti				Rapporti di composizione			Distrib. percent. per colore		
	2	3	4	5	6=3:2 in af- fitto	7= 4:3 le sog- gette	8	9	10	
Nelle abitazioni in affitto e subaffitto Nelle abitazioni in affitto o subaffitto a equo canone per cui l'IDC è applic.										
1										
CARATTERISTICHE TERRITORIALI										
4. Ubicazione dell'abitazione										
Comuni con oltre 20.000 ab.	4.316.448	3.824.893	2.886.610	45.5	88.6	75.5	70.2	74.0	79.0	
Zona agricola	106.391	97.920	52.829	20.7	92.0	54.0	1.7	1.9	1.4	
Zona edificata periferica	1.909.622	1.585.523	1.241.193	44.2	83.0	78.3	31.1	30.7	34.0	
Zona edif. tra periferia e centro	1.367.076	1.266.196	997.813	45.9	92.6	78.8	22.2	24.5	27.3	
Zona di pregio	61.431	58.882	42.825	34.5	95.9	72.7	1.0	1.1	1.2	
Centro storico	521.409	501.359	363.301	53.9	96.2	72.5	8.5	9.8	9.9	
Zona di degrado	350.519	315.013	188.649	64.5	89.9	59.9	5.7	6.0	5.2	
Comuni fino a 20.000 ab.	1.829.987	1.346.974	765.518	22.8	73.6	56.8	29.8	26.0	21.0	
Zona agricola	197.767	145.399	61.281	11.8	73.5	42.1	3.2	2.8	1.7	
Centro edificato	1.266.508	955.183	588.375	25.1	75.4	61.6	20.6	18.5	16.1	
Centro storico	320.037	204.162	96.210	28.3	63.8	47.1	5.2	3.9	2.6	
Zona di degrado	45.675	42.280	19.652	27.0	92.6	46.5	0.8	0.8	0.6	
TOTALE	6.146.435	5.171.867	3.652.128	35.1	84.1	70.6	100.0	100.0	100.0	

NOTE: "Indagine Istat 1981" ed elaborazioni della DICOTER del Ministero II.P.P.

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAV. 16 CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL PATRIMONIO ABITATIVO IN AFFITTO

CARATTERE ESAMINATO E SUE MODALITA'	Valore assoluto									
	1	2	3	4	5	6=3+2	7=4+3	8	9	10
CARATTERISTICHE QUALITATIVE										
1. Stato di conservazione										
Normale		4.444.451	3.732.010	2.870.500	32.9	84.0	76.9	72.3	72.2	78.6
Mediocre		156.441	131.320	85.213	46.0	83.9	64.9	2.5	2.5	2.3
scadente		1.545.543	1.308.537	696.415	42.1	84.7	53.2	25.2	25.3	19.1
TOTALE		6.146.435	5.171.867	3.652.128	35.1	84.1	70.6	100.0	100.0	100.0
2. Categoria catastale										
Signorile (A/1) e villino		40.303	39.377	30.723	11.4	97.7	78.0	0.7	0.8	0.8
Civile (A/2)		1.607.091	1.493.976	1.192.013	33.3	93.0	79.8	26.1	28.9	32.6
Economica (A/3)		2.370.105	2.153.136	1.593.319	38.6	90.8	74.0	38.6	41.6	43.6
Popolare (A/4)		1.537.095	1.023.784	655.668	43.9	66.6	64.0	25.0	19.8	18.0
Ultrapopolare (A/5)		382.765	307.311	126.395	39.6	80.3	41.1	6.2	5.9	3.5
Rurale (A/6)		148.936	114.266	35.494	10.7	76.7	31.1	2.4	2.2	1.0
Altre categorie		60.140	40.017	18.520	18.2	66.5	46.3	1.0	0.8	0.5
TOTALE		6.146.435	5.171.867	3.652.128	35.1	84.1	70.6	100.0	100.0	100.0
Signorile (A/1)		21.095	20.448	18.217	22.4	96.9	89.1	0.3	0.4	0.5
Villino (A/7)		19.208	18.929	12.506	7.4	98.5	66.1	0.4	0.4	0.3
Alloggio tipico (A/11)		14.635	14.517	7.360	34.6	99.2	50.7	0.2	0.3	0.2
Abitazione non accatastata		26.534	25.500	11.160	11.5	55.4	43.8	0.5	0.5	0.3

Fonte: "Indagine Istat marzo 1981" ed elaborazioni delle IUDER del Ministero II.PP.

3.3.2. La distribuzione degli alloggi per classi di fitto e loro evoluzione nel quadriennio 78-81

Quel 35% circa del patrimonio abitativo italiano, pari ad oltre sei milioni di alloggi, che nel maggio del 1981 risultava in affitto (e subaffitto) si caratterizza per una estrema varietà di situazioni contrattuali, com'è possibile dedurre dal livello dei canoni che vengono pagati.

Rispetto al valore medio complessivo di 66 mila lire mensili (che significa un esborso globale da parte degli inquilini di oltre 400 miliardi di lire), si registrano infatti valori minimi al di sotto delle 10 mila lire e massimi oltre le 320 mila lire (tab. 17).

Va subito fatto notare tuttavia che la massima concentrazione si ha nelle classi di fitto inferiori: circa il 46% delle abitazioni viene affittata a non più di 50.000 lire e quasi l'85% non raggiunge le 100 mila lire. In particolare, la classe di fitto che raccoglie il maggior numero di abitazioni (1.780.000 circa, pari al 29%) è quella compresa tra le 25.000 e le 50.000 lire, con un livello medio pari a quasi 40 mila lire.

Il patrimonio abitativo in affitto si conferma dunque come un patrimonio relativamente povero, che interessa in gran parte le classi sociali meno abbienti. Lo testimoniano anche le resistenze incontrate al momento di variare i canoni.

Tra l'ottobre 78 ed il maggio 81, se la variazione media per l'intero patrimonio era stata di quasi il 55% lo si doveva essenzialmente agli incrementi subiti dai fitti più alti (anche oltre il 70%). Per i fitti fino a 50 mila lire l'incremento era stato nel migliore dei casi del 40%. Il fenomeno si

TAB. 17

DISTRIBUZIONE DELLE ABITAZIONI PER CLASSI DI FITTO
FITTO REALE O FIGURATIVO

Classi di fitto	Canoni effettivi			Differ. % sul calcolato	Numero abitazioni	Distrib. %
	maggio 81	ottobre 78	var. %			
fino a 15.000 lire	9.900	9.000	10,0	- 52,2	317.755	5,2
da 15.001 a 25.000	20.300	16.500	23,0	- 25,7	737.532	12,0
" 25.001 " 50.000	39.700	28.300	40,3	- 3,4	1.780.322	29,0
" 50.001 " 75.000	63.400	43.000	47,4	5,8	1.327.371	21,6
" 75.001 " 100.000	88.500	59.900	47,7	8,3	1.025.565	16,7
" 100.001 " 125.000	114.500	76.500	49,7	13,0	393.729	6,4
" 125.001 " 150.000	139.500	92.600	50,6	16,7	284.278	4,6
" 150.001 " 175.000	163.400	103.600	57,7	17,9	104.014	1,7
" 175.001 " 200.000	189.200	117.800	60,6	25,9	87.307	1,4
" 200.001 " 225.000	214.400	117.000	83,2	27,2	25.990	0,4
" 225.001 " 250.000	240.600	150.200	60,2	34,4	26.150	0,4
oltre 250.000 lire	320.800	185.900	72,6	38,0	36.422	0,6
complesso	66.000	42.700	54,6	6,1	6.146.435	100,0

riproduceva anche nel calcolo delle differenze fra canoni effettivi e canoni calcolati, che per il complesso delle abitazioni comprese nelle prime tre classi di fitto risultavano sempre negative con una punta massima superiore al 50% per i fitti fino a 15 mila lire. Al contrario, per l'intero patrimonio in affitto la differenza era positiva per oltre il 6%, con una punta massima del 38% per i fitti oltre le 250 mila lire.

3.3.3. La distribuzione delle abitazioni per classi di fitto e indici di affollamento

Come già rilevato precedentemente (tabb. 9 / 17) oltre il 60% delle abitazioni in affitto hanno indici di affollamento inferiori a 1,10 (valore standard) e fitti mensili inferiori alle 75.000 lire.

La correlazione tra queste due quote percentuali maggioritarie induce alla conclusione che non necessariamente la parte più povera del patrimonio abitativo nazionale debba essere anche la più sovraffollata.

Per contro, i dati incrociati ad un livello di dettaglio maggiore (.tabb. 18, 19 e 20) evidenziano che le abitazioni con elevati indici di affollamento sono sicuramente quelle con livelli di fitto molto bassi. Ad esempio, quasi tutta la quota di abitazioni con oltre due persone per stanza rientra nel tetto massimo delle 100.000 lire al mese.

Questa duplice realtà appare ben testimoniata dal fatto che le quote più elevate di abitazioni ,tra le 120 possibili incrociando classi di fitto e classi di affollamento, sono quelle delle abitazioni con un numero di persone per stanza compreso tra 0,9 e 1,09 ed un fitto mensile tra le 25.000 e le 50.000 (7,3% dell'intero patrimonio in affitto) e quelle delle abitazioni con oltre 1,99 persone per stanza ed un fitto sempre compreso tra le 25 e le 50.000 lire.

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAVOLA 18 - **PERCENTUALI SUL TOTALE DELLE SOTTOSCRIZIONI IN ABBONDO E SOTTOSCRIZIONI**

Classe di fatto nominale	Percentuali di sottoscrizioni per classe									
	0,00 - 0,49	0,50 - 0,99	1,00 - 0,49	0,50 - 1,99	2,00 - 1,49	1,50 - 2,99	3,00 - 1,99	4,00 - 2,99	5,00 - 3,99	6,00 - 4,99
Totale	0,19	1,03	0,08	1,93	0,03	0,20	0,47	0,01	1,23	5,17
da 15.000 lire	0,86	2,39	0,34	3,26	0,18	0,73	1,51	0,06	2,67	12,00
da 25.000 lire	1,70	5,53	1,10	7,33	0,65	2,48	4,13	0,18	5,86	28,96
da 50.000 lire	1,48	4,35	1,22	5,66	0,46	2,56	3,03	0,10	2,73	21,59
da 75.000 lire	1,32	3,16	1,66	4,84	0,58	2,25	1,72	0,07	1,09	16,69
da 100.000 lire	0,46	1,34	0,82	1,94	0,26	0,79	0,52	0,03	0,25	6,41
da 125.000 lire	0,38	1,13	0,63	1,31	0,25	0,43	0,34	0,03	0,12	4,62
da 150.000 lire	0,19	0,42	0,25	0,46	0,10	0,12	0,11	0,01	0,03	1,69
da 175.000 lire	0,16	0,37	0,23	0,37	0,08	0,11	0,06	0,01	0,02	1,42
da 200.000 lire	0,04	0,14	0,06	0,10	0,03	0,03	0,02	-	-	0,42
da 225.000 lire	0,05	0,13	0,09	0,09	0,02	0,03	0,01	-	-	0,43
oltre 250.000 lire	0,12	0,18	0,12	0,09	0,04	0,01	0,02	-	0,01	0,59
TOTALE	6,95	20,18	6,59	27,39	2,69	9,75	11,93	0,50	14,02	100,00

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAVOLA 19 - DISTRIBUZIONE DELLE ABBONANZE PER CLASSI DI AFFIDAMENTO E PER PERCENTUALI SUL TOTALE DELLE ABBONANZE IN PROPRIETÀ E USUFRUTTO

Classi di fitti mensile	Numero di abbonati per stanzie										In com- plesso
	fino a 0,49	da 0,50 a 0,69	da 0,70 a 0,89	da 0,90 a 1,09	da 1,10 a 1,29	da 1,30 a 1,49	da 1,50 a 1,69	da 1,70 a 1,99	da 2,00 a oltre		
Fino a 15.000 lire	0,01	0,07	-	0,30	-	-	0,01	-	0,27	0,65	
da 15.001 a 25.000 lire	0,75	0,16	0,19	1,69	0,09	0,28	0,44	0,01	1,08	6,15	
da 25.001 a 50.000 lire	3,04	5,28	1,33	5,41	0,77	1,78	2,12	0,12	2,25	22,10	
da 50.001 a 75.000 lire	1,73	3,37	1,49	3,71	0,61	1,49	1,49	0,09	1,13	15,12	
da 75.001 a 100.000 lire	3,09	5,60	3,23	6,44	1,41	2,42	1,74	0,14	0,97	25,03	
da 100.001 a 135.000 lire	1,11	2,09	1,33	2,16	0,58	0,73	0,50	0,03	0,17	8,72	
da 135.001 a 150.000 lire	1,28	2,61	1,89	2,48	0,80	0,85	0,61	0,07	0,17	10,76	
da 150.001 a 175.000 lire	0,21	0,47	0,37	0,50	0,16	0,15	0,06	0,02	0,01	1,94	
da 175.001 a 200.000 lire	0,84	1,41	1,14	1,41	0,42	0,23	0,24	0,01	0,05	5,75	
da 200.001 a 225.000 lire	0,05	0,12	0,06	0,06	0,02	0,02	0,02	-	-	0,34	
da 225.001 a 250.000 lire	0,29	0,45	0,33	0,30	0,13	0,07	0,05	-	-	1,62	
Oltre 250.000 lire	0,46	0,59	0,40	0,23	0,07	0,03	0,03	-	-	1,82	
COMPLESSO	12,84	23,68	11,76	24,69	5,05	8,06	7,31	0,50	6,10	100,00	

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAVOLA 20. - DISTRIBUZIONE DELLE ABITAZIONI PER CLASSI DI AFFITTAMENTO E DI FITTO MENSILE
Indici di diversità tra la struttura delle abitazioni in affitto e subaffitto e quella
delle abitazioni in proprietà e usufrutto

Classi di fitto mensile	Numero di abitanti per stanze												In com- plessa
	fino a 0,49	da 0,50 a 0,59	da 0,70 a 0,89	da 0,90 a 1,09	da 1,10 a 1,29	da 1,30 a 1,49	da 1,50 a 1,69	da 1,70 a 1,99	da 2,00 a oltre	n.c.	da 2,00 a oltre	In com- plessa	
Fino a 15.000 lire	19,00	14,71	n.c.	6,43	n.c.	n.c.	47,00	n.c.	4,56	7,55			
da 15.001 a 25.000 lire	1,15	14,94	1,79	1,93	2,00	2,68	3,43	6,00	2,47	1,95			
da 25.001 a 50.000 lire	0,56	1,05	0,83	1,35	0,84	1,39	1,95	1,50	2,60	1,31			
da 50.001 a 75.000 lire	0,26	1,29	0,82	1,53	0,75	1,72	2,03	1,11	2,42	1,43			
da 75.001 a 100.000 lire	0,43	0,56	0,51	0,75	0,41	0,93	0,99	0,50	1,12	0,67			
da 100.001 a 125.000 lire	0,41	0,64	0,62	0,90	0,45	1,08	1,04	1,00	1,47	0,74			
da 125.001 a 150.000 lire	0,30	0,43	0,33	0,53	0,31	0,51	0,56	0,43	0,71	0,43			
da 150.001 a 175.000 lire	0,90	0,89	0,68	0,92	0,63	0,80	1,83	0,50	3,00	0,87			
da 175.001 a 200.000 lire	0,19	0,26	0,20	0,26	0,19	0,48	0,25	1,00	0,40	0,25			
da 200.001 a 225.000 lire	0,80	1,17	1,00	1,67	1,50	1,50	1,00	n.c.	n.c.	1,23			
da 225.001 a 250.000 lire	0,17	0,29	0,27	0,30	0,15	0,43	0,20	n.c.	n.c.	0,27			
oltre 250.000 lire	0,26	0,31	0,30	0,39	0,57	0,33	0,67	n.c.	n.c.	0,32			
COMPLESSO	0,54	0,85	0,56	1,11	0,53	1,21	1,63	1,00	2,30	1,00			

Nel confronto con le abitazioni in proprietà appare comunque chiara la tendenza delle case in affitto a risultare più affollate quando il canone scende ai livelli più bassi. Al di sotto, tuttavia, di certi livelli minimi, la tendenza non è più leggibile, poichè non sono pochi casi di abitazioni presumibilmente molto povere (fino a 15-20.000 lire di fitto), ma scarsamente affollate.

Il fenomeno dovrebbe essere imputabile a situazioni tipiche di molti centri storici, dove gli edifici sono in stato di conservazione scadente e lasciati in gestione a persone molto anziane.

3.3.4. La distribuzione degli alloggi secondo la figura giuridica del proprietario e le diverse tipologie contrattuali

Il patrimonio abitativo in affitto risulta prevalentemente gestito da privati cittadini; il ruolo degli enti pubblici è infatti ancora piuttosto scarso, mentre praticamente irrilevante è la presenza delle società. La situazione può essere quantitativamente sintetizzata come segue:

Figura giuridica del proprietario	Numero abitazioni	%
Privato	4.772	77,6
Ente Pubblico	1.013	16,5
Società	362	5,9
TOTALE	6.146	100,0

La prevalenza del privato sulle altre figure giuridiche

di proprietario influisce ovviamente sui livelli del canone e sulle sue variazioni. In complesso gli affitti pagati al proprietario sono più cari di quelli pagati all'Ente pubblico (65 mila lire contro 40 mila), crescono ad un ritmo più sostenuto e sono maggiori del canone calcolato per oltre il 10,3 (mentre gli affitti pagati all'Ente pubblico sono inferiori per oltre il 10%).

Da notare comunque come a determinare il livello medio nazionale di 66 mila lire concorrano anche i canoni pagati alle società, quasi raddoppiati in quattro anni e vicini ora alle 90 mila lire. (fig.3)

Per quanto riguarda gli aspetti contrattuali, l'indagine del maggio 1981 ha evidenziato che l'aggiornamento del canone aveva riguardato appena il 59,4% delle abitazioni in affitto complessive (3,7 milioni), di cui, comunque, il 77% (2,8 milioni) aveva avuto il canone effettivamente aggiornato, mentre il restante 23% (800 mila) era rimasto con il vecchio canone.

La questione della proroga, infine, aveva interessato invece quasi l'85% delle abitazioni in affitto (5,2 milioni). La suddivisione è risultata nettamente a favore delle abitazioni con contratti soggetti a proroga (oltre il 76% del totale considerato pari a 4 milioni di alloggi).

Da notare che i contratti soggetti a proroga sono stati quelli caratterizzati da canoni effettivi maggiori di quelli calcolati per oltre il 10,3 (al pari dei canoni dei contratti aggiornati), mentre il loro livello medio si collocava al di sotto di quello medio nazionale per oltre 10 mila lire.

FIG. 3 EVOLUZIONE DEI LIVELLI DI CANONE SECONDO LA FIGURA GIURIDICA DEL PROPRIETARIO ED IL TIPO DI CONTRATTO

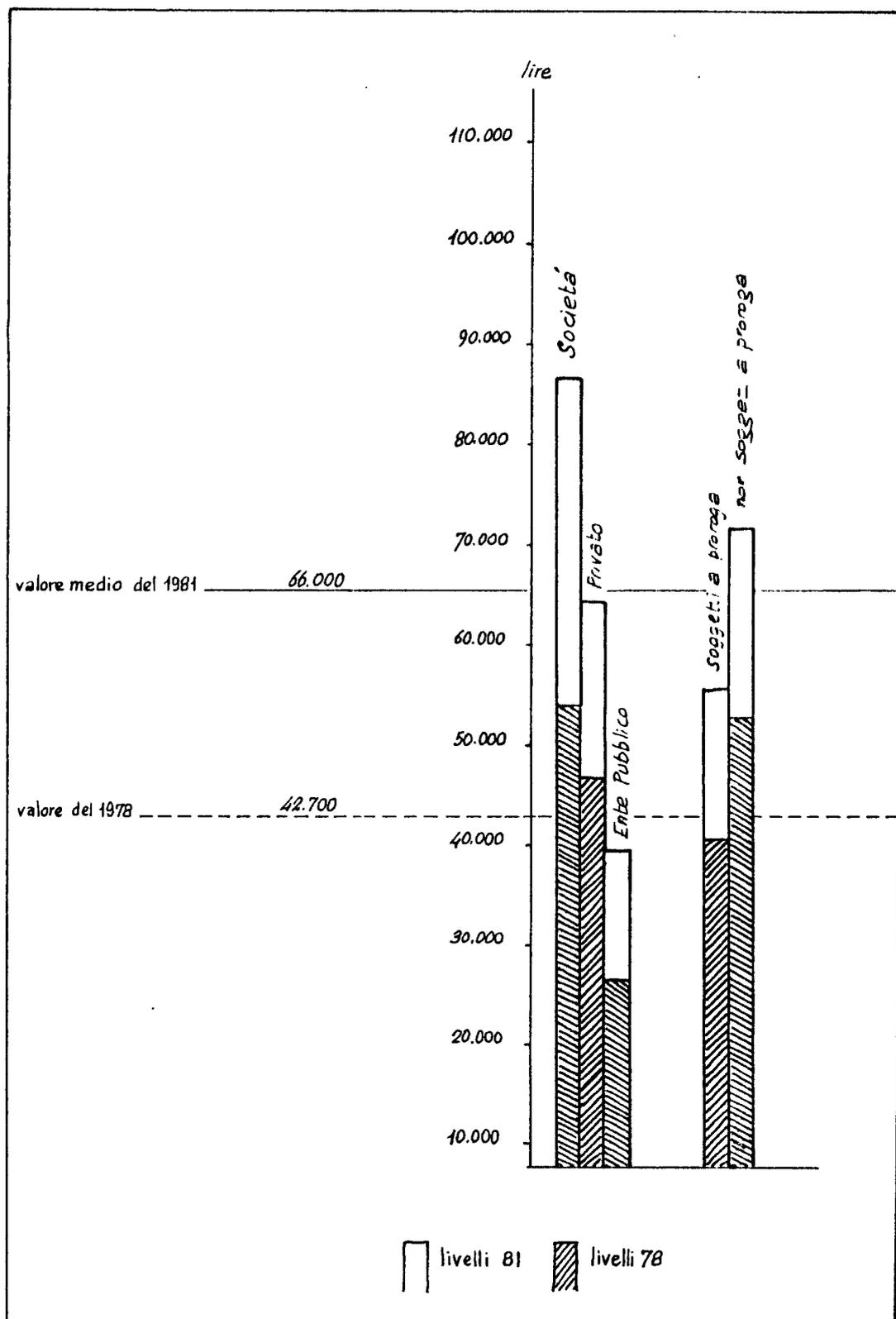
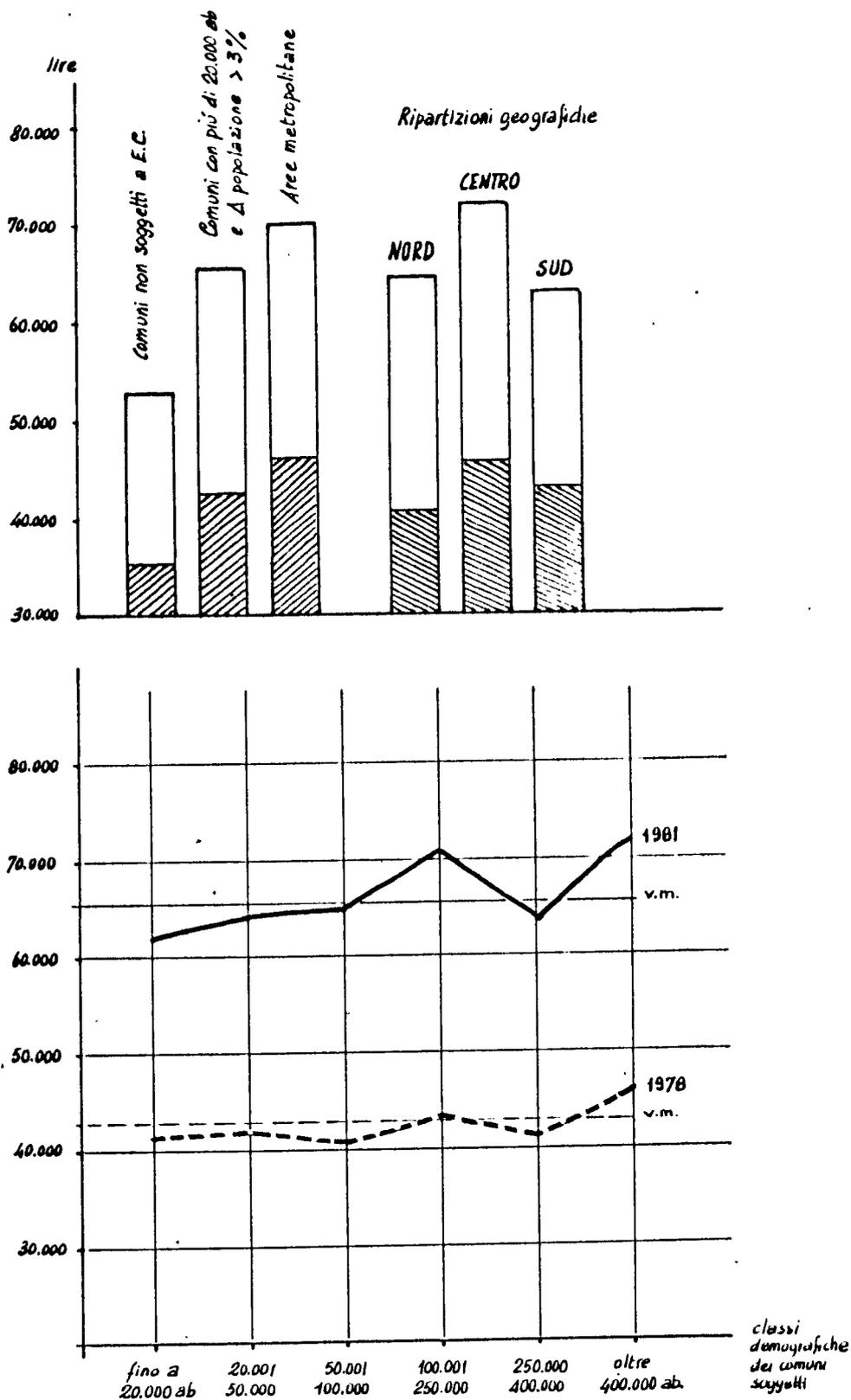


FIG. 4 EVOLUZIONE DEI LIVELLI DEI CANONI SECONDO L'AMPIEZZA DEMOGRAFICA E LE RIPARTIZIONI TERRITORIALI



3.3.5. Livelli medi di canone secondo le diverse modalità di analisi.

Così come già effettuato per l'analisi delle caratteristiche strutturali del patrimonio abitativo nel suo complesso, anche i livelli medi di canone sono stati esaminati alla luce delle diverse modalità di analisi relative agli aspetti territoriali, fisici e socio-economici del patrimonio stesso.

Le variazioni dei livelli in funzione del variare di tali aspetti sono notevoli ed offrono lo spunto per diverse interessanti considerazioni.

Sotto il profilo geografico-territoriale, ad esempio, l'entità dei canoni appare spesso indifferente alla diversa consistenza del patrimonio abitativo nei centri urbani della penisola. (fig.4)

I fitti più elevati si riscontrano in particolare nell'area metropolitana di Roma (che d'altra parte è seconda solo a Milano per numero di abitazioni in affitto) ma finisce per risentirne la stessa Italia centrale, che pur avendo invece solo il 19,8% delle abitazioni in affitto, è la sola ripartizione a superare il livello medio complessivo. (fig.5)

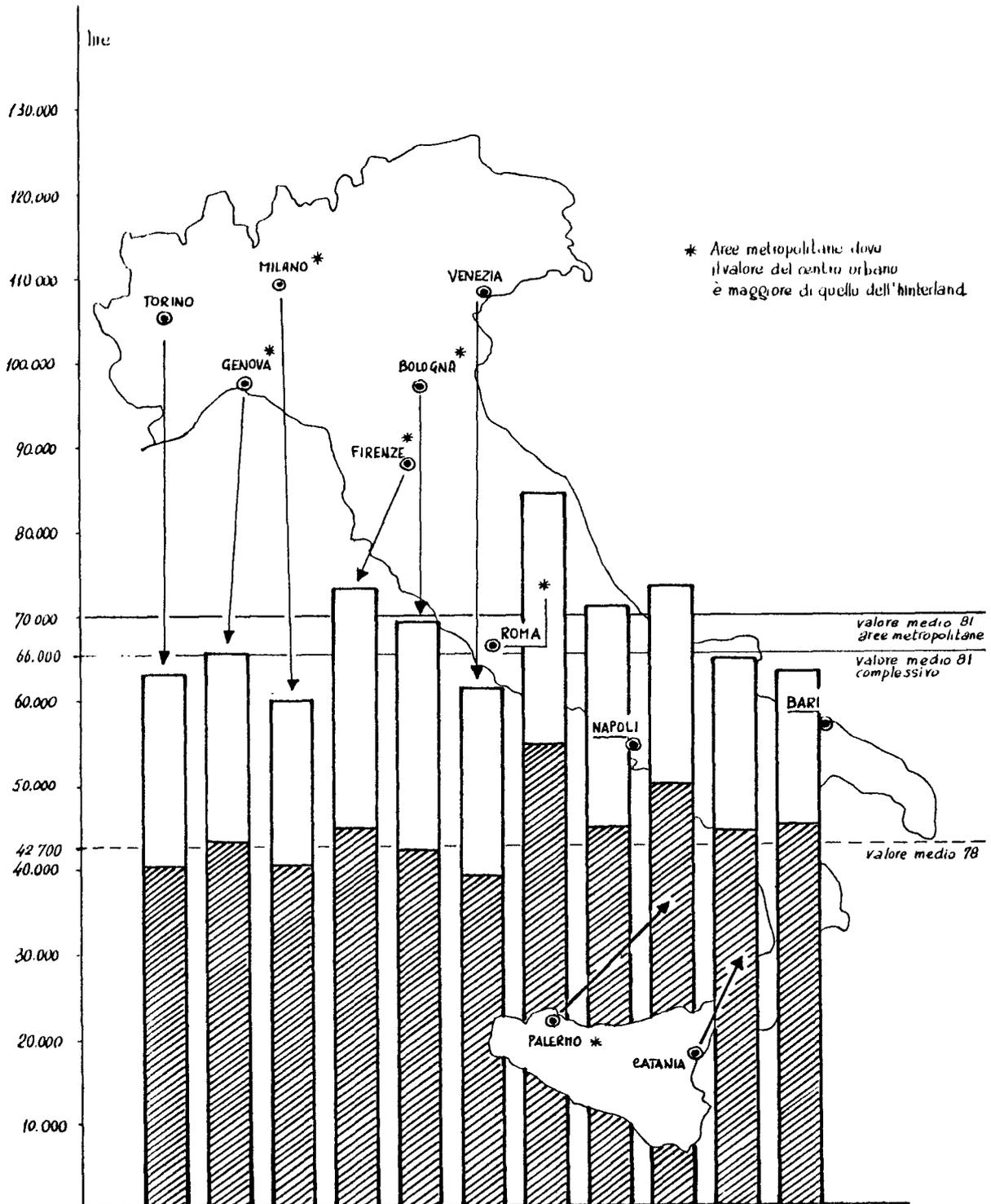
Sulla scia del mercato edilizio della capitale si pongono del resto anche Napoli e Palermo, con livelli oltre le 70 mila lire, ma gli altri centri urbani meridionali non sono stati evidentemente caratterizzati dagli stessi vertiginosi aumenti registrati nelle due città costiere tra il 1978 ed il 1981 (solo a Roma si sono avuti incrementi maggiori) e pertanto l'Italia meridionale è attualmente la ri

partizione con i fitti più bassi. Complessivamente è cresciuta infatti di più l'Italia settentrionale, pur essendo i fitti di città come Torino, Milano e Venezia inferiori a quelli delle maggiori città meridionali.

La mancanza di una relazione di causa ed effetto tra ampiezza del nucleo urbano e livelli di affitto è riscontrabile anche nei dati relativi alla ripartizione dei comuni per classi demografiche. In effetti, il canone cresce all'aumentare della popolazione fino alla soglia dei 250 mila abitanti. Oltre tale soglia - che è poi quella che superano tutte le aree metropolitane considerate - si registrano oscillazioni del tipo poc'anzi illustrato.

E' evidente che al di sopra di una certa soglia demografica i parametri puramente fisici si intrecciano con la storia socio-economica delle città e perfino con la stessa conformazione geomorfologica del territorio su cui sorgono i centri in questione ed i rispettivi hinterland. Ne risulta un mercato edilizio estremamente variegato e sensibile ai fenomeni più inaspettati. Un'ulteriore prova di tale si-

FIG. 5 EVOLUZIONE DEI LIVELLI DEI CANONI NELLE AREE METROPOLITANE



tuazione è ancora la discordanza esistente tra fitti del centro urbano e fitti dell'hinterland: normalmente i primi sono maggiori dei secondi, eppure le eccezioni sono quasi quanto la norma e si chiamano Torino e Venezia al nord e Napoli, Bari e Catania al sud.

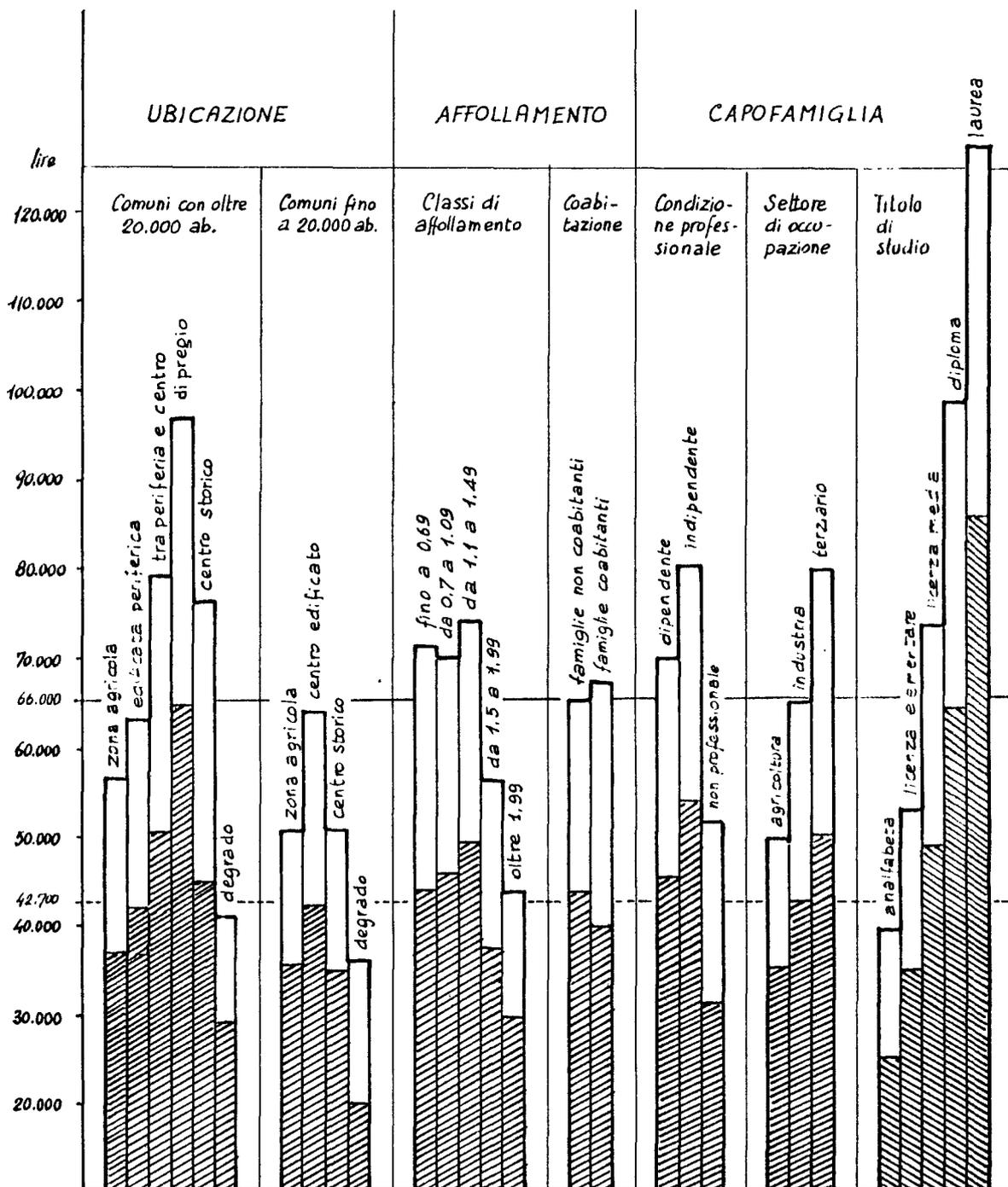
La "materia del contendere" è certamente rilevante e meriterebbe un'analisi approfondita ad hoc.

Senza dubbio più evidente - ed in qualche caso perfino ovvia - la correlazione esistente tra livelli di affitto e le altre modalità di analisi considerate.

Per quanto riguarda l'ubicazione dell'abitazione, i fitti sono più alti man mano che ci si sposta dalle zone agricole verso il centro della città, almeno fino alla zona intermedia tra periferia e centro. Una volta entrati nel centro storico si ha una precisa divaricazione: o ci si imbatte in abitazioni di pregio e il fitto continua a salire o altrimenti si ha un ritorno ai livelli più bassi. (fig.6)

Qualche oscillazione si registra ancora nella variazione dei livelli di fitto in funzione del grado di affollamento dell'abitazione, correlazione già esaminata al paragrafo 3.3.3. Può sorprendere ma non è poi di difficile interpretazione il fatto che il canone cresca al crescere dell'affollamento fino al limite di 1,49, che evidentemente viene ancora considerato accettabile almeno dalle famiglie numerose ma non povere. Al di là di tale indice, del resto

FIG. 6 EVOLUZIONE DEI LIVELLI DEI CANONI SECONDO L'UBICAZIONE, L'AFFOLLAMENTO E ALCUNE CARATTERISTICHE DEL CAPOFAMIGLIA



l'affitto si riduce vistosamente sui livelli tipici delle abitazioni inferiori ai 70 mq di superficie, costruite prima della guerra, accatastate come popolari e ubicate nelle zone di degrado.

Da notare come la coabitazione si sia trasformata in quattro anni da situazione di disagio e come tale valutata a situazione di "privilegio" e come tale sfruttata.

Regularissime sono invece le correlazioni esistenti tra livello dei canoni di affitto e l'epoca di costruzione e di occupazione, la superficie convenzionale ed effettiva, la categoria catastale, il numero di stanze, il titolo di studio del capofamiglia e la classe di reddito della famiglia. In sintesi i livelli maggiori sono delle abitazioni costruite dopo il 1975 e occupate dal luglio del 1980, con una superficie di oltre 150 mq (sia convenzionale che effettiva) con almeno sei stanze, registrate al catasto come signorili (o villini), che ospitano famiglia con reddito superiore al milione e mezzo ed il cui capofamiglia è laureato. Ancora meglio se quest'ultimo è un professionista del terziario. Si tratta certamente di una figura di inquilino che tutti i proprietari vorrebbero avere, ma anche quella che tutti gli inquilini vorrebbero essere. Come già sottolineato alla tab. si tratta tuttavia di una figura presente sul mercato per meno del 10%. Per contro, sempre dai dati della tabella citata, si dovrebbe desumere che almeno il 40% degli inquilini vive in abitazioni non più estese di 45 mq, con non più di due stanze, e quindi con un indice di affollamento superiore a 1,5 ubicate in zone di degrado ed in stato di conservazione scadente, con un capofamiglia in condizioni non professionali, spesso analfabeta e con un reddito non superiore alle 400.000 lire in complesso. Se questi possono essere considerati parametri validi per misurare la povertà in un paese, allora si potrebbe anche desumere che in Italia vivono sicuramente almeno 2 milioni di famiglie in condizioni disagiate. (figg.7 ec)

FIG. 7 EVOLUZIONE DEI LIVELLI DEI CANONI PER PERIODO DI COSTRUZIONE E IL PERIODO DI OCCUPAZIONE

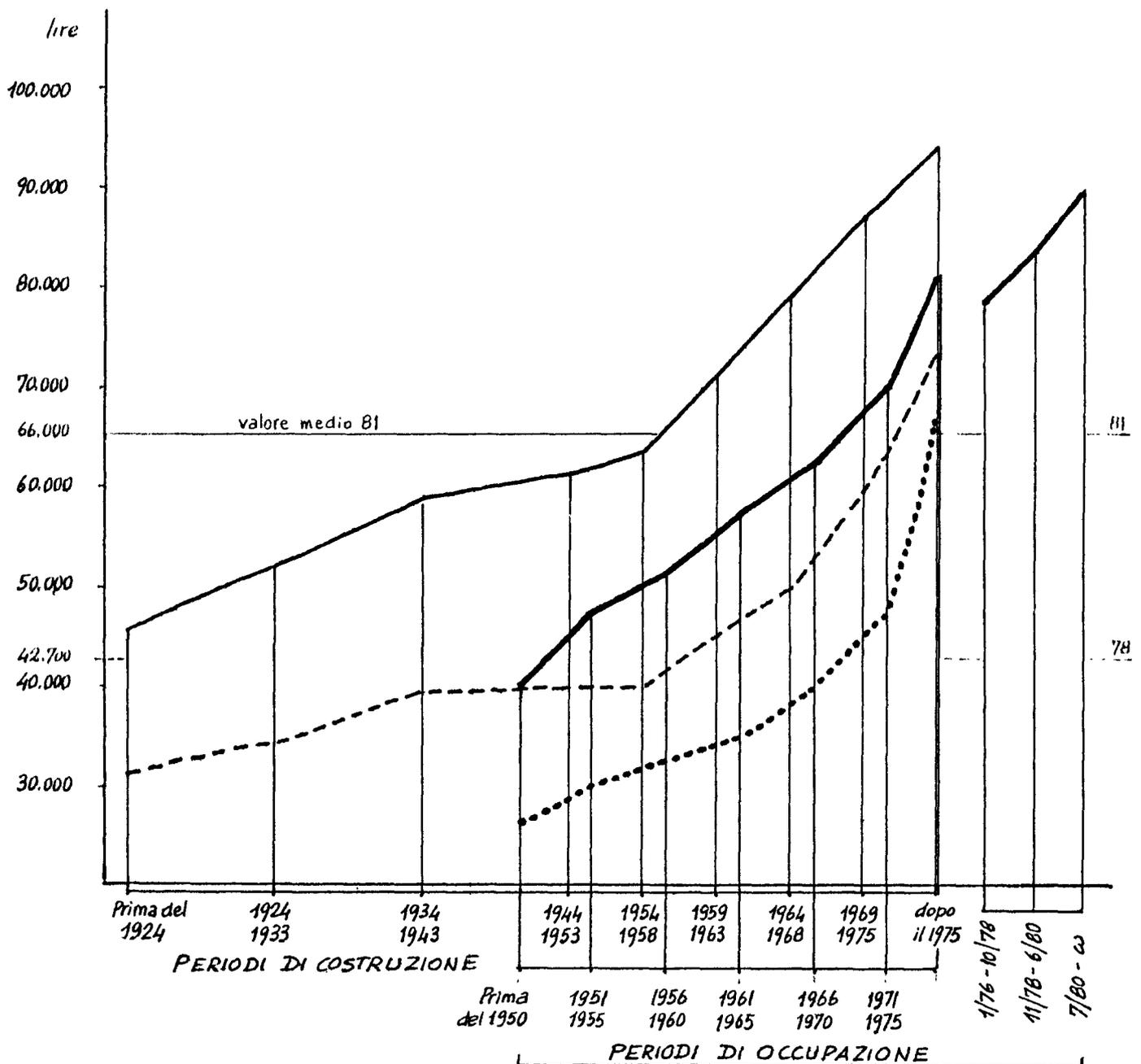
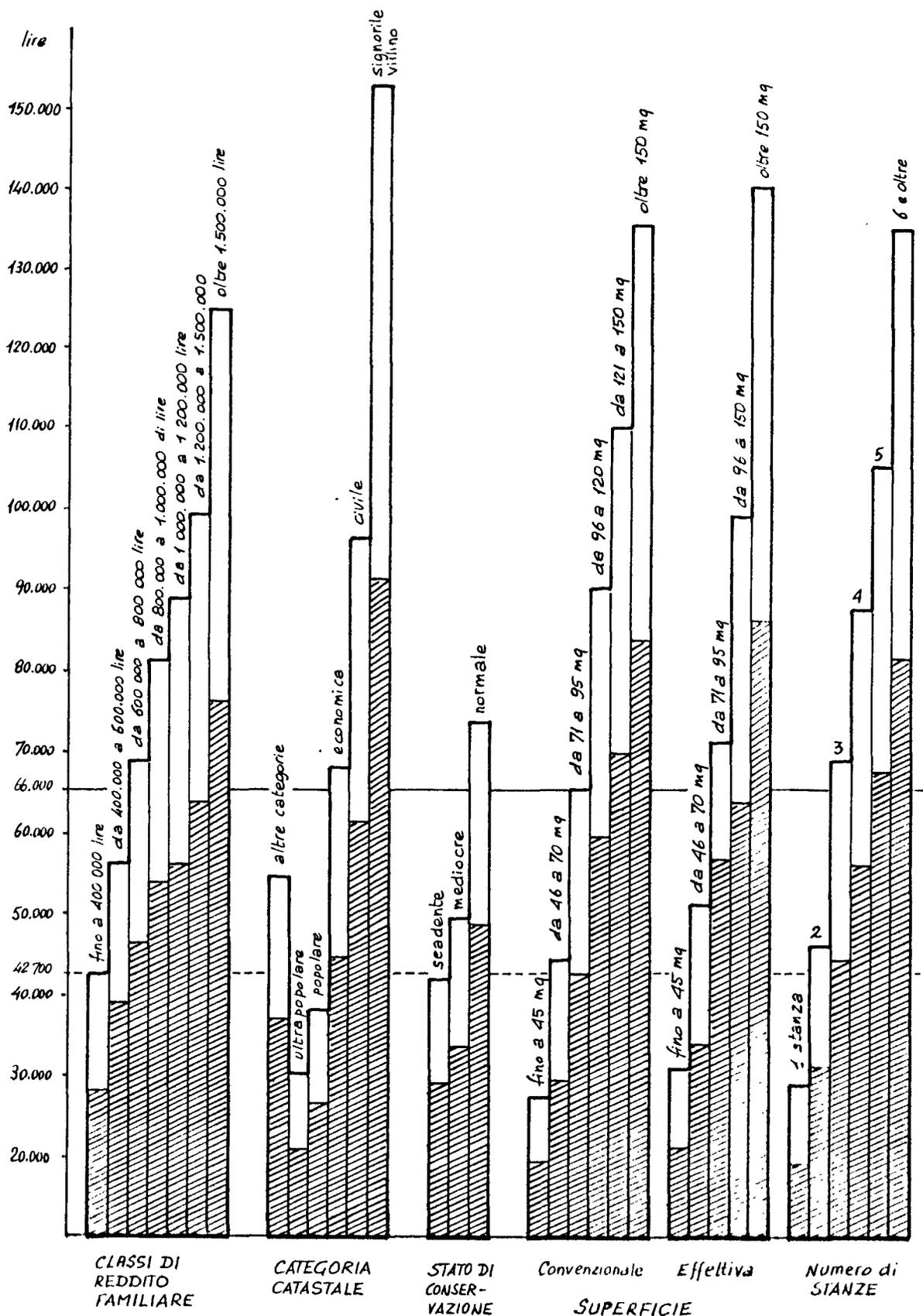


FIG. 8 EVOLUZIONE DEI LIVELLI DEI CANONI SECONDO LE CLASSI DI REDDITO FAMILIARE, LA CATEGORIA CATASTALE, LO STATO DI CONSERVAZIONE E LA SUPERFICIE



Di fronte a situazioni come quelle ora descritte è certamente singolare che il canone effettivo risulti maggiore di quello calcolato soprattutto nelle abitazioni e per le famiglie in condizioni precarie, come si può osservare dal seguente prospetto:

A. Canone effettivo maggiore di quello calcolato nella misura del:

- 50% - abitazioni in stato di conservazione scadente
 - superfici convenzionali fino a 45 mq
 - categorie catastali ultrapopolari e rurali
- 40%-50% - zone di degrado in tutti i tipi di comuni
 - categoria catastale alloggio tipico
- 30%-40% - superfici fino a 45 mq effettivi
 - altre categorie catastali
 - abitazioni costruite prima del 1924
- 20%-30% - stato di conservazione mediocre
 - abitazioni con 1 stanza
- 10%-20% - comuni non soggetti ad equo canone
 - superfici convenzionali ed effettivo da 46 a 70 mq
 - zone agricole in tutti i tipi di comuni
 - centri storici nei comuni con 20.000 abitanti
 - periodo di costruzione 1924-53
 - abitazioni occupate prima del 1950
 - indice di affollamento oltre 1,99
 - abitazioni con due stanze
 - capo famiglia agricoltore
 - classe di reddito fino a 400.000 lire

E' palese il contrasto tra le condizioni di certi alloggi e quanto il suo proprietario intende ancora ricaverne.

contrasto che evidentemente l'equo canone non è riuscito a sanare, anche perchè non appoggiato da uno sviluppo adeguato dell'edilizia residenziale.

Non a caso il canone effettivo è invece minore di quello calcolato (fino ad un massimo del 10%) per le superfici convenzionali da 96 mq in poi ed effettive da 120 mq in poi, per le abitazioni in stato normale di conservazione e occupate dopo il novembre 1978. Nelle case signorili o nei villini e nelle abitazioni comunque costruite dopo il 1975 la differenza è perfino superiore al 10%.

Da notare ancora a questo proposito che il canone effettivo è maggiore di quello calcolato nelle seguenti aree metropolitane:

- Catania città (30-40%)
- Napoli città e hinterland di Catania (20-30%)
- Roma città e hinterland di Napoli, Bari e Palermo (10-20%).

E' invece minore a Milano e Bologna città e nell'hinterland di Venezia.

Si ripropone in sostanza un contrasto nord-sud dietro il quale si nascondono ancora una volta fenomeni legati al diverso modo di crescere dei centri urbani, al diverso sviluppo della popolazione, alle diverse tipologie di attività economica.

3.3.6. Variazioni di canone nel parco alloggi soggetto ad equo canone ed in quello con equo canone dichiarato

Nell'ambito delle abitazioni soggette ad equo canone, l'affitto medio a livello nazionale risulta più alto di quello medio relativo all'insieme delle abitazioni in affitto (71.000 invece di 66.000). Il canone risulta avere valori più bassi nei comuni fino a 20.000 abitanti (64.300) e raggiunge il valore più alto nei comuni tra 100.000 e 250.000 abitanti (77.700); il valore medio risulta fortemente differenziato tra le tre circoscrizioni, variando dal valore minimo di 68.700 nell'Italia meridionale insulare, a un valore medio di 70.000 nell'Italia settentrionale e di 77.100 nell'Italia centrale. Per i contratti soggetti a proroga si ha un valore medio di 63.600 mentre per quelli non soggetti a proroga il valore è di 80.900. (tab.21)

Nell'insieme delle abitazioni con equo canone dichiarato, il valore medio dell'affitto risulta più alto di quello relativo alle abitazioni soggette ad equo canone e quindi molto più alto di quello medio delle abitazioni in affitto; esso risulta infatti pari a 76.900 lire. Il valore più basso si registra nei comuni fino a 20.000 abitanti (71.300), il valore più alto nei comuni tra 100.000 e 250.000 abitanti (81.700). Per quanto riguarda la ripartizione territoriale il valore più basso si registra in questo caso nell'Italia settentrionale (74.400), mentre e il valore è più elevato nell'Italia meridionale e insulare (77.800) e raggiunge il suo massimo nell'Italia centrale (82.200). In relazione ai tipi di contratto si ha un valore di 68.700 per i contratti soggetti a proroga e un valore medio di 91.600 per quelli non soggetti a proroga.

Le diversificazioni di livello ora illustrate erano riscontrabili anche nell'ottobre 1978.

Nell'ambito delle abitazioni soggette ad equo canone, il valore medio del canone, a livello nazionale, era infatti di 45.800 lire; l'incremento, nei due anni e mezzo intercorsi fino al maggio '81, è stato pertanto del 55,2%. La crescita è stata notevolmente diversa nelle tre ripartizioni territoriali, essendo risultata pari a 46,5% nell'Italia meridionale e insulare, al 55,8% nell'Italia centrale e al 60,2% nell'Italia settentrionale. Le differenziazioni non sono invece rilevanti per quanto riguarda il tipo di contratto, essendo risultata la crescita pari al 46,9% nei contratti soggetti a proroga e al 50,4% in quelli non soggetti a proroga.

Nel parco alloggi con equo canone dichiarato, il canone medio mensile nell'ottobre del 1978 era risultato di 47.400 lire ed ha quindi registrato, nei due anni e mezzo intercorsi fino al maggio '81, un aumento del 62,2%, notevolmente più elevato di quello registrato negli alloggi senza equo canone. Di particolare rilevanza è la crescita che si è verificata nei comuni compresi tra 100.000 e 250.000 abitanti, dove il valore del canone è aumentato del 72%; il valore più basso si è registrato nei comuni con oltre 400.000 abitanti (39,4%). Le differenziazioni territoriali sono consistenti in quanto l'incremento è risultato del 53,7% nell'Italia meridionale e insulare, del 62,1% nell'Italia centrale e del 66,8% nell'Italia settentrionale. Per quanto attiene i tipi di contratti l'incremento è stato del 54,4% per i contratti soggetti a proroga e del 60,4% per quelli non soggetti.

Per quanto riguarda l'insieme delle abitazioni soggette ad equo canone, anche la differenza tra il canone effettivo

e quello calcolato risulta mediamente più elevata di quella registrata per il complesso delle abitazioni in affitto: 5.600 lire contro 3.800 (1).

(1)

La differenza tra il canone effettivo e il canone calcolato risulta nel maggio '81 per l'insieme delle abitazioni in affitto in Italia, mediamente pari a 3.800 lire con un valore quasi analogo per gli alloggi ricadenti nei comuni soggetti ad equo canone (3.700 lire) ma molto superiore nei comuni piccoli non soggetti ad equo canone (6.200 lire) e nell'insieme delle aree metropolitane (5.600 lire). La differenza risulta quasi nulla per quanto riguarda l'Italia settentrionale (800 lire) ma molto elevata per quanto riguarda l'Italia centrale (6.400 lire) e ancora più elevata per l'Italia meridionale e insulare (7.600 lire).

In relazione ai tipi di contratto la differenza è sostanzialmente analoga essendo pari a 8.100 per i contratti soggetti a proroga e 7.400 per quelli non soggetti a proroga.

Per quanto riguarda l'insieme delle abitazioni con equo canone dichiarato, la differenza tra il canone effettivo e quello calcolato è risultato mediamente pari a 6.300 lire, quindi di poco superiore all'insieme delle abitazioni soggette ad equo canone, ma notevolmente superiore al valore medio della differenza per l'insieme del patrimonio edilizio.

In conclusione i dati raccolti nell'indagine consentono di considerare che in qualunque dimensione dei comuni i canoni risultano mediamente sempre più alti nelle abitazioni soggette ad equo canone e ancor più, al complesso delle abitazioni in affitto. Questa differenziazione si presenta in tutte le classi di ampiezza dei comuni, nelle diverse ripartizioni territoriali e nei due tipi di contratto previsti dalla normativa vigente.

Anche la variazione percentuale relativa al periodo ottobre '78-maggio '81 risulta sempre, nelle abitazioni con equo canone dichiarato, più elevata di quella registrata nelle abitazioni soggette ad equo canone e più ancora rispetto a quella dell'insieme delle abitazioni.

Le abitazioni con equo canone dichiarato risultano infine avere anche un canone "calcolato" sostanzialmente più elevato di quello delle abitazioni soggette ad equo canone e ancor più di quello relativo all'insieme delle abitazioni in affitto. Questo si registra per tutte le ripartizioni territoriali e per tutti i tipi di contratto.

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

C.A.E. 21 CANONI E VARIAZIONI DI CANONI NEGLI ALLOGGI IN AFFITTO

Abitatori in affitto	di cui abitazioni soggette ad equo canone				di cui abitazioni con equo canone dichiarato													
	canone effettivo		canone		canone effettivo		canone											
	mag. '81 (a)	ott. '78 (b)	mag. '81 (f)	ott. '78 (g)	mag. '81 (o)	ott. '78 (p)	mag. '81 (q)	ott. '78 (r)										
53,8	35,4	18,4	52,0	47,6	6,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
62,2	40,4	21,8	54,0	57,7	4,5	64,3	41,7	22,6	54,2	59,1	5,2	71,3	43,0	28,3	65,8	66,5	4,8	4,8
64,7	41,8	22,9	54,8	62,2	2,5	67,7	43,6	24,1	55,3	63,7	4,0	73,1	44,8	28,3	63,2	68,4	4,7	4,7
64,9	41,4	23,5	56,8	63,0	1,9	68,9	43,9	25,0	56,9	65,2	3,7	73,9	45,5	28,4	62,4	70,0	3,9	3,9
71,1	43,6	27,5	63,1	71,7	0,6	77,7	47,4	30,3	63,9	75,5	2,2	81,7	47,5	34,2	72,0	78,0	3,7	3,7
63,6	42,2	21,4	50,7	59,7	3,9	70,4	46,2	24,2	52,4	62,5	7,9	78,7	49,2	29,5	60,0	71,5	9,6	9,6
71,4	46,3	25,1	54,2	65,4	6,0	77,5	50,1	27,4	54,7	69,0	8,5	81,1	51,0	20,1	39,4	71,5	9,6	9,6
66,8	43,1	23,7	55,0	63,1	3,7	71,1	45,8	25,3	55,2	65,5	5,6	76,9	47,4	29,5	62,2	70,6	6,3	6,3
66,0	42,7	23,3	54,6	62,2	3,8	71,1	45,8	25,3	55,2	65,5	5,6	76,9	47,4	29,5	62,2	70,6	6,3	6,3
69,3	45,5	23,8	52,3	63,7	5,6	74,1	48,6	25,5	52,5	66,3	7,8	78,3	49,6	28,7	57,9	69,7	8,6	8,6
64,9	40,8	24,1	59,1	64,1	0,8	70,0	43,7	26,3	60,2	67,8	2,2	74,4	44,6	29,8	66,8	71,1	3,3	3,3
72,0	46,3	25,7	55,5	65,6	6,4	77,1	49,5	27,6	55,8	68,6	8,5	82,2	50,7	31,5	62,1	71,6	10,6	10,6
66,6	43,4	23,4	53,0	61,0	7,6	75,7	45,5	21,8	46,5	59,3	9,4	77,8	55,6	27,2	53,7	68,2	9,6	9,6
56,6	40,5	18,3	45,2	50,7	6,1	63,6	43,3	20,3	46,9	53,6	10,0	68,7	44,5	24,2	54,4	57,3	11,4	11,4
74,2	49,8	24,4	49,0	81,6	7,4	80,9	53,8	27,1	50,4	66,6	-5,7	91,6	57,1	34,5	60,4	97,0	-5,6	-5,6

A) Tipo di Comune

- non soggetti a E.C.
- soggetti a E.C. fino a 20.000 ab.
- soggetti a E.C. da 20.001 a 50.000 ab.
- soggetti a E.C. da 50.001 a 100.000 ab.
- soggetti a E.C. da 100.001 a 250.000 ab.
- soggetti a E.C. da 250.001 a 400.000 ab.
- soggetti a E.C. con oltre 400.000 ab.
- tot. soggetti a E.C.
- totale generale
- di cui in aree metrop.

B) Ripartiz. territoriale

- Italia settentr.
- Italia centrale
- Italia merid. e insul.

C) Tipo di contratto

- soggetti a proroga
- non soggetti a proroga

3.4. IL MERCATO DELLE ABITAZIONI

Nell'ambito dell'indagine condotta dall'ISTAT sulle problematiche connesse all'applicazione della legge sull'equo canone, si è tentato di rilevare alcune notizie collegate al mercato delle abitazioni. Si è tentato di indagare su alcune caratteristiche concernenti da un lato la acquisizione di abitazioni, la propensione all'investimento o al disinvestimento e dall'altro la domanda di alloggi.

Si tratta di un primo tentativo, che andrebbe al nostro avviso ripetuto con indagini ad hoc, per cogliere meglio quelle problematiche specifiche del mercato abitativo (terziarizzazione, inutilizzazione, disinvestimento, propensione all'investimento etc.) che soltanto attraverso indagini "motivazionali" possono essere più puntuale mente rilevate.

Indagini molto più limitate dal punto di vista della dimensione del campione ma molto più ampie in termini di quesiti onde cogliere più precisamente il comportamento delle famiglie nei riguardi del problema abitativo.

Tuttavia, già attraverso questa prima indagine, sempia in termini numerici ma limitata in termini di quesiti, alcune notizie sono state rilevate per descrivere alcune particolarità del mercato abitativo. In particolare l'indagine in questione ha permesso di rilevare:

- a - il modo di acquisizione del patrimonio edilizio attualmente goduto in proprietà;
- b - la domanda di modificazione dell'uso attuale delle abitazioni;
- c - i processi di disinvestimento che sono intervenuti nei tre anni antecedenti la rilevazione;

d - la domanda espressa di alloggi.

Qui di seguito sono illustrati, sia pure sinteticamente, i principali risultati emersi dalla rilevazione in oggetto; ulteriori e più dettagliate informazioni in relazione ad altri fenomeni socio economici rilevati con la stessa indagine possono essere desunte dalle tabelle riportate in appendice tra le quali figurano oltre alle analisi delle frequenze anche gli "incroci" con altri aspetti.

3.4.1. Modi di acquisizione del patrimonio edilizio attualmente goduto in proprietà o usufrutto.

Le abitazioni godute in proprietà o usufrutto alla data della rilevazione ammontano, come si è già detto, ad oltre 10 milioni (10.138.000); i modi di acquisizione con i quali gli attuali possessori hanno acquisita la proprietà sono risultati piuttosto diversi. E precisamente (tab.22):

- il 31,7% risulta acquistato in cooperativa;
- il 22,0% risulta acquistato da un privato;
- il 20,1% risulta acquisito a titolo gratuito (eredità);
- il 18,0% risulta acquistato direttamente dalla impresa;
- il 5,8% risulta acquistato da un ente pubblico;
- il 2,4% risulta acquisito in usufrutto.

Nell'ambito delle abitazioni acquistate da privati:

- il 60,2% è stato acquistato libero;
- il 24,3% è stato acquistato occupato da altre famiglie;
- il 15,5% è stato acquistato dalla stessa famiglia che già occupava l'alloggio.

Per quanto riguarda l'anno di costruzione delle abitazioni godute in proprietà:

- il 21,0% risulta anteriore al 1924
- il 3,0% risulta costruito tra il 1924 e il 1933
- il 3,0% " " " " 1934 " " 1943
- il 7,6% " " " " 1944 " " 1953
- il 8,6% " " " " 1954 " " 1959
- il 13,1% " " " " 1959 " " 1963
- il 14,4% " " " " 1964 " " 1968
- il 19,7% " " " " 1969 " " 1975
- il 9,6% " " " dopo il 1975

Per quanto riguarda l'anno di acquisto delle abitazioni:

- il 15,0% risulta acquistato anteriormente al 1950
- il 6,2% risulta acquistato tra il 1951 e il 1955
- il 11,3% " " " " 1956 " " 1960
- il 13,8% " " " " 1961 " " 1965
- il 17,9% " " " " 1966 " " 1970
- il 16,9% " " " " 1971 " " 1975
- il 18,9% " " " dopo il 1975

Si può dunque rilevare che oltre il 73% delle abitazioni godute in proprietà è stato costruito nel dopoguerra; e che il ritmo di acquisto delle abitazioni o meglio la quota parte delle abitazioni attualmente godute in proprietà relativa agli acquisti negli ultimi quinquenni è andata gradualmente aumentando: infatti ad esempio la quota degli acquisti nell'ultimo quinquennio rappresenta quasi il 20% delle abitazioni godute in proprietà.

E' evidente pertanto il collegamento di tale fenomeno con le difficoltà che caratterizzano il mercato edilizio; con la carenza e con l'insufficiente offerta di abitazioni in affitto la domanda trova soddisfazione nell'acquisto di alloggi.

Per quanto riguarda i modi di acquisizione in relazione alla data, si rileva che:

- per le abitazioni acquistate prima del 1950, il modo di acquisizione più frequente è costituito dal titolo gratuito, seguito nell'ordine dalle abitazioni acquistate in cooperativa e da quelle acquistate come libere da un privato;
- per le abitazioni acquistate dal 1951 al 1955 risultano nell'ordine: le abitazioni acquistate in cooperative, quelle acquisite a titolo gratuito, quelle acquistate come libere da privati;
- per le abitazioni acquistate dal 1956 al 1960, risultano nell'ordine: quelle acquistate in cooperativa, quelle acquisite a titolo gratuito e quelle acquistate dalle imprese;
- per le abitazioni acquistate dal 1961 al 1965 e dal 1966 al 1970: quelle acquistate in cooperativa, quelle acquistate direttamente dall'impresa e quelle acquistate a titolo gratuito;
- per le abitazioni acquistate dal 1971 al 1975 e per le abitazioni acquistate dopo il 1975: quelle acquistate in cooperativa, quelle acquistate direttamente dall'impresa e quelle acquistate come libere da un privato.

Per quanto riguarda le modalità di pagamento risulta che del complesso delle abitazioni acquisite in modo oneroso (7.859.000) Le, 7.306.000 cioè il 93,0% risultano in

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAB. 22 - ABITAZIONI IN PROPRIETA' ED USUFRUTTO PER MODU ED ANNO DI COSTRUZIONE E DI ACQUISIZIONE

ANNO DI COSTRUZIONE	ABITAZIONI										TOTALE
	ABITAZIONI ACQUISTATE					ABITAZIONI ACQUISTATE DA UN PRIVATO					
	DIRETTORE	IN	IN	IN	IN	IN	IN	IN	IN	IN	
DAL 1924 AL 1924	731	491	741	4361	1431	2021	7811	6521	1.0441	871	2.121
DAL 1924 AL 1933	261	171	471	471	171	231	881	1391	1071	141	303
DAL 1934 AL 1943	251	251	501	501	141	281	921	1501	1031	81	303
DAL 1944 AL 1953	681	1031	2331	1111	271	471	1851	5151	1521	241	764
DAL 1954 AL 1958	1501	1051	3051	1091	291	471	1851	6681	1921	261	872
DAL 1959 AL 1963	2861	1171	4891	1601	421	671	2641	1.0551	1.661	291	1.342
DAL 1964 AL 1969	3691	711	6401	1541	281	611	2421	1.2331	1.271	291	1.459
DAL 1970 AL 1975	5641	751	6001	1911	341	551	2791	1.7291	1.511	271	1.975
TOTALE	2611	251	4591	851	121	171	1141	8301	1011	121	572
TOTALE	1.8231	5901	3.2161	1.3421	3471	5411	2.2301	6.9711	2.0331	2461	10.132
ANNO DI ACQUISTO											
DAL 1951 AL 1950	571	471	2731	2021	351	761	3141	5791	7531	791	1.523
DAL 1951 AL 1955	641	551	1941	841	201	441	1481	3961	1511	141	674
DAL 1956 AL 1960	1.691	971	3781	1471	321	621	2421	7921	2781	291	1.163
DAL 1961 AL 1965	2701	1061	5241	1661	361	761	2781	1.0661	2051	271	1.406
DAL 1966 AL 1970	4261	1031	6641	2281	511	861	3641	1.4191	2331	311	1.619
DAL 1971 AL 1975	4381	931	5921	2291	601	991	3871	1.3111	2051	351	1.710
TOTALE	4321	991	5901	2871	1121	941	4981	1.4081	2591	321	1.515
TOTALE	1.8231	5901	3.2161	1.3421	3471	5411	2.2301	6.9711	2.0331	2461	10.132

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAB. 23 — DISTRIBUZIONE DELLE ABITAZIONI IN PROPRIETA' ACQUISITE IN MODO ONEROSO SECONDO LA SUPERFICIE CONVENZIONALE ED IL VALORE MEDIO

	SUPERFICIE CONVENZIONALE IN MQ										COMPLESSIVI	
	FINO A 45	DA 46 A 70	DA 71 A 95	DA 96 A 120	DA 121 A 150	OLTRE 150						
COMPLESSIVE ABITAZIONI												
A- ONEROSI ABITAZIONI ACQUISITE IN MODO ONEROSO.....	240	591	2.062	1.978	1.222	1.361						7.059
-INTERAMENTE PAGATE.....	236	941	1.899	1.793	1.124	1.314						7.306
-NON INTERAMENTE PAGATE.....	4	50	163	185	98	52						553
B- VALORE MEDIO DELLE ABITAZIONI												
ACQUISITE IN MODO ONEROSO.....	17.112	29.790	42.243	53.725	66.507	89.250						56.543
INTERAMENTE PAGATE.....	15.385	26.146	38.556	49.955	61.274	81.793						64.009
NON INTERAMENTE PAGATE.....	19.212	34.375	46.738	57.748	73.957	90.917						60.501

teramente pagate e solo 553.000, cioè il 7,0%, non interamente pagato. (tab.23)

3.4.2. La domanda di modificazione dell'uso attuale delle abitazioni

L'indagine ha interessato quasi 6 milioni di abitazioni (5.963.025) di cui:

- 3.375.266 appartenenti a famiglie proprietarie di una abitazione, delle quali 2.154.040 residenti nello stesso comune e 1.221.222 residenti in altri comuni;
- 1.373.404 appartenenti a famiglie proprietarie di 2 abitazioni, delle quali 1.005.167 residenti nello stesso comune e 368.297 residenti in altri comuni;
- 1.214.355 appartenenti a famiglie proprietarie di almeno 3 abitazioni, delle quali 927.481 residenti nello stesso comune e 286.874 residenti in altro comune.

All'interno di questo patrimonio edilizio l'intenzione di modificare le destinazioni di uso riguarda 976.822 abitazioni, con le seguenti motivazioni:

- per 579.669 abitazioni (59,3%) per adibirle a dimora stabile della propria famiglia;
- per 214.534 alloggi (22,0%) per vendita;
- per 73.057 alloggi (7,5%) per affittare ad altra famiglia;
- per 40.111 alloggi (4,1%) per affittare ad uso ufficio;
- per 69.451 alloggi (7,1%) per altra destinazione.

Nell'ambito di questo patrimonio edilizio è stata esaminata la situazione relativa a famiglie attualmente in affitto che dispongono di altre abitazioni di cui intendono modificare le destinazioni. Le abitazioni in oggetto sono pari a 1.042.107 di cui (tabb.27,28 e 29):

- 797.962 appartenenti a famiglie proprietarie di una abitazione;

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAV. 24. — ABITAZIONI DI PROPRIETÀ DI FAMIGLIE CHE RISIEDONO NELLO STESSO COMUNE SECONDO L'ATTUALE DESTINAZIONE E L'EVENTUALE INTENZIONE DI MODIFICARLA.

ATTUALE DESTINAZIONE PREVALENTE DELL'ABI- TAZIONE	ABITAZIONI APPARTENENTI A:			ABITAZIONI DI CUI SI INTENDE MODIFICARE LA DESTINAZIONE SECONDO VARIE MODALITÀ				altra de- stinazio- ne	COMPLESSO
	famiglie pro- prietarie di 1 abitazione	famiglie proprietarie di 2 abitazioni	famiglie proprietarie di 3 abitazioni	rimora sta- bile della famiglia	affittarla ad altra famiglia	uso ufficio	vendita		
DI MORA STABILE	153962	780781	763434	303169	21143	14564	70983	17650	436518
-PER FAMIGLIA O SUO MEMRO	562714	300284	160864	33080	1483	6841	6443	3280	51127
-PER ALTRI	894977	466460	588865	220725	12268	7582	65910	13905	320440
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	83771	14037	13705	49364	7392	141	7630	384	64911
AD USO UFFICIO O COMMERC.	128247	69797	62342	19083	680	6346	6331	2516	34956
-PER FAMIGLIA O SUO MEMRO	69268	26471	24272	2990	99	3367	345	2384	9194
-PER ALTRI	56925	41912	36075	16084	581	2501	4239	132	23626
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	2054	404	1905	-	-	398	1749	-	2136
AD USO VACANZE	130389	71203	49018	9093	8944	1238	8920	4262	32847
-PER FAM. O PER UN MEMRO	91502	34083	21678	5032	354	516	5803	2175	13980
-PER ALTRI	27002	31642	18461	3130	8590	227	2923	1925	16795
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	11795	5478	8870	921	-	405	104	162	1772
DESTINAZIONE NON DEFINITA	356586	84336	52687	130176	15107	3331	34716	26092	217422
C O M P L E S S O	2154044	1005107	927481	460511	45874	25479	128950	50529	723343

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAV. 25 - ABBITAZIONI DI PROPRIETA' DI FAMIGLIE CHE RISIEDONO IN ALTRO COMUNE SECONDO L'ATTUALE DESTINAZIONE E L'EVENTUALE INTENZIONE DI MODIFICARLA.

ATTUALE DESTINAZIONE PREVALENTE DELL'ABI- TAZIONE	ABBITAZIONI APPARTENENTI A:			ABBITAZIONI DI CUI SI INTENDE MODIFICARE LA DESTINAZIONE SECONDO VARIE MODALITA'					altra de- stinazio- ne	COMPLESSO
	famiglie pro- prietarie di 1 abitazione	famiglie proprietarie di 2 abitazioni	famiglie proprietarie di 3 abita- zioni	dimora sta- bile della famiglia	ad altra famiglia	uso ufficio	vercata	4623		
DIMORA STABILE	440795	187849	186767	56004	16487	8712	42115	4623	108301	
-PER FAMIGLIA O SUO MEMBRO	172611	43899	34507	8023	3133	6058	2006	570	20780	
-PER ALTRI	243766	132503	149697	38648	11144	1696	37098	3582	93059	
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	33418	11447	2573	9733	2210	68	2021	471	14503	
AD USO UFFICIO O COMMERC.	28994	15947	17176	3230	183	3495	1239	553	8700	
-PER FAMIGLIA O SUO MEMBRO	10889	4561	5296	743	105	1463	144	124	2570	
-PER ALTRI	16542	11386	11376	2497	78	478	1095	420	4567	
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	1554	-	504	-	-	1554	-	-	1554	
AD USO VACANZE	60339	137545	73029	23233	4597	1897	20376	2617	49720	
-PER FAM. O PER UN MEMBRO	525676	108964	50586	8539	3335	1486	15245	1701	30306	
-PER ALTRI	17350	12930	13897	3322	375	411	1141	302	5571	
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	60372	15751	8546	8172	897	-	3090	594	13943	
DESTINAZIONE NON DEFINITA	139045	26956	9902	30291	5916	528	20854	11129	58719	
C O M P L E S S O	1221222	369207	286974	110158	27183	14632	84584	18922	255479	

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAV. 26 : - ABITAZIONI SECONDO L'ATTUALE DESTINAZIONE E L'EVENTUALE INTENZIONE DI MODIFICARLA.

ATTUALE DESTINAZIONE PREVALENTE DELL'ABI- TAZIONE	ABITAZIONI APPARTENENTI A:			ABITAZIONI DI CUI SI INTENDE MODIFICARE LA DESTINAZIONE SECONDO VARIE MODALITÀ					COMPLESSO
	famiglie pro- prietarie di 1 abitazione	famiglie proprietarie di 2 abitazioni	famiglie proprietarie di 3 abitazioni	rimora sta- bile della famiglia	ad altra famiglia	uso ufficio	vendita	altra de- stinazio- ne	
DIMORA STABILE	198857	968570	452277	359573	37630	23276	122098	22282	564859
-PER FAMIGLIA O SUO MEMRO	732825	344183	105371	41103	4616	13799	8539	3850	71007
-PER ALTRI	1138643	598063	738552	259373	23412	9268	103908	17577	413518
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	117189	25884	16278	59097	9602	209	9651	855	79414
AD USO UFFICIO O COMERC.	157231	84734	79510	22313	863	9841	7570	3069	43656
-PER FAMIGLIA O SUO MEMRO	60156	31032	29568	3742	204	4830	489	2508	11773
-PER ALTRI	73467	53298	47451	18571	659	3060	5333	561	28193
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	3608	404	2400	-	-	1942	1748	-	3600
AD USO VACANZE	733787	208748	122047	29316	13541	3135	29296	6879	92167
-PER FAM. O PER UN MEMRO	617178	143047	72264	13571	3689	2002	21048	3876	44186
-PER ALTRI	44442	44072	32358	6052	8965	638	8060	2247	22368
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	72167	21229	17425	9293	887	495	4104	756	15615
DESTINAZIONE NON DEFINITA	405501	111292	62589	169867	21023	3859	55570	37221	286120
C O N P I. E. S. O	3375266	1373404	1214355	570669	73057	80111	218538	69451	976827

- 140.330 appartenenti a famiglie proprietarie di due abitazioni;
- 103.815 appartenenti a famiglie proprietarie di almeno tre abitazioni;

All'interno di questo stock l'intenzione di modificare la destinazione riguarda 294.741 abitazioni con le conseguenti motivazioni:

- per 216.355 alloggi (73,4%) la motivazione è una dimora stabile della famiglia;
- per 44.844 alloggi (15,2%) la motivazione è la vendita;
- per 8.445 alloggi (2,9%) la motivazione è l'affitto ad altra famiglia;
- per 8.228 alloggi (2,8%) la motivazione è l'affitto ad ufficio;
- per 16.869 alloggi (5,7%) la motivazione è un'altra destinazione.

Nell'ambito di queste famiglie in affitto ve ne sono 123.562 alla quale il proprietario ha chiesto il ri-scio dell'alloggio; per 50.913 di questi alloggi il proprietario intende modificare la destinazione d'uso con le seguenti motivazioni (tabb.30,31 e 32):

- per 43.368 alloggi (85,2%) si intende destinare l'alloggio a dimora stabilire della propria famiglia;
- per 3.079 alloggi (6,0%) si intende precedere alla vendita;
- per 2.136 alloggi (4,2%) si intende destinare l'alloggio ad uso ufficio;
- per 1.164 alloggi (2,3%) si intende affittare ad altra famiglia;
- per 1.166 alloggi (2,3%) la motivazione è un'altra destinazione.

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAV. 27 - ABITAZIONI APPARTENENTI A FAMIGLIE IN AFFITTO E UBICATE NELLO STESSO COMUNE DI RESIDENZA DELLA FAMIGLIA SECONDO L'ATTUALE DESTINAZIONE E L'EVENTUALE INTENZIONE DI MODIFICARLA

ATTUALE DESTINAZIONE PREVALENTE DELL'ABI- TAZIONE	ABITAZIONI APPARTENENTI A:				ABITAZIONI DI CUI SI INTENDE MODIFICARE LA DESTINAZIONE SECONDO VARIE MODALITÀ				146797
	famiglie pro- prietarie di 1 abitazione	famiglie proprietarie di 2 abitazioni	famiglie proprietarie di 3 abita- zioni	rimora sta- bile della famiglia	affittarla ad altra famiglia	uso ufficio	vendita	altra de- stinazio- ne	
DIMORA STABILE	3.1960	55903	50334	120161	907	2923	12360	4452	146797
-PER FAMIGLIA O SUO MEMBRO	69111	13967	12710	7536	-	740	1554	070	13930
-PER ALTRI	198234	38010	30009	92399	190	2093	10550	3473	108603
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	24915	4063	3575	20237	807	-	251	-	21205
AD USO UFFICIO O COMMERC.	20361	5920	5121	4204	304	2507	724	1686	9425
-PER FAMIGLIA O SUO MEMBRO	9002	1469	3916	449	-	2098	-	1554	4101
-PER ALTRI	8109	4210	1205	3755	304	400	503	137	5193
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	1070	141	-	-	-	-	141	-	141
AD USO VACANZE	17517	2716	2160	3342	-	172	577	44	4135
-PER FAM. O PER UN MEMBRO	11007	2583	1549	763	-	86	577	44	1470
-PER ALTRI	3307	-	620	2260	-	86	-	-	2355
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	2763	133	-	310	-	-	-	-	310
DESTINAZIONE NON DEFINITA	68180	10529	3180	32840	771	728	5130	3472	42950
C O M P L E S S O	608027	75105	60704	160547	2072	6230	18800	9654	167307

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAV. 28 . . . - ABITAZIONI APPARTENENTI A FAMIGLIE IN AFFITTO UBICATE IN COMUNI DIVERSI DA QUELLO DI RESIDENZA DELLA FAMIGLIA SECONDO L'ATTUALE DESTINAZIONE E L'EVENTUALE INTENZIONE DI MODIFICARLA.

ATTUALE DESTINAZIONE PREVALENTE DELL'ABI- TAZIONE	ABITAZIONI APPARTENENTI A:			ABITAZIONI DI CUI SI INTENDE MODIFICARE LA DESTINAZIONE SECONDO VARIE MODALITÀ					
	famiglie pro- prietarie di 1 abitazione	famiglie proprietarie di 2 abitazioni 3 abita- zioni	famiglie proprietarie di 2 o 3 abita- zioni	dimora sta- bile della famiglia	affittaria ad altra famiglia	uso ufficio	vendita	altra de- stinazio- ne	COMPLESSO
DIMORA STABILE	160515	30820	25457	25302	3296	1285	12723	926	44529
-PER FAMIGLIA O SUO MEMBRO	65770	6352	5491	4983	575	1083	1115	130	7895
-PER ALTRI	76528	22665	19648	14057	1763	202	10046	787	26855
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	18208	1803	319	7262	958	-	1569	-	9769
AD USO UFFICIO O COMMERC.	6385	1540	3895	1876	-	356	428	429	3099
-PER FAMIGLIA O SUO MEMBRO	1316	88	2477	-	-	356	72	-	429
-PER ALTRI	5069	1052	1418	1876	-	-	356	429	2661
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AD USO VACANZE	165257	23349	12158	8046	2060	271	4416	933	15626
-PER FAM. O PER UN MEMBRO	143039	19899	8066	3417	1624	271	2353	421	8147
-PER ALTRI	3147	2050	3589	1993	375	-	447	-	2815
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	19072	1400	504	2636	-	-	1616	412	4664
DESTINAZIONE NON DEFINITA	57778	9516	1601	19588	1017	86	8476	5027	34190
C O M P L E S S O	389035	65225	43111	55808	6373	1008	26040	7215	97434

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAV. 29 - ABITAZIONI APPARTENENTI A FAMIGLIE IN AFFITTO SECONDO L'ATTUALE DESTINAZIONE E L'EVENTUALE INTENZIONE DI MODIFICARLA.

ATTUALE DESTINAZIONE PREVALENTE DELL'ABI- TAZIONE	ABITAZIONI APPARTENENTI A:			ABITAZIONI DI CUI SI INTENDE MODIFICARE LA DESTINAZIONE SECONDO VARIE MODALITÀ					COMPLESSO
	famiglie pro- prietarie di 1 abitazione	famiglie proprietarie di 2 abitazioni	famiglie proprietarie di 3 abitazioni	rimora sta- bile della famiglia	affittarla ad altra famiglia	uso ufficio	vendita	altra de- stinazio- ne	
DIMORA STABILE	462475	86760	75701	146463	4293	4108	25088	5378	105326
-PER FAMIGLIA O SUO MEMBRO	154800	20210	18204	12519	575	1823	2650	1118	18608
-PER ALTRI	264562	60675	53697	106845	1053	2285	23605	4260	135588
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	43023	5866	3803	27409	1765	-	1820	-	31084
AD USO UFFICIO O COMMERC.	26746	7460	9016	6080	304	2863	1152	2115	12514
-PER FAMIGLIA O SUO MEMBRO	11309	1957	6303	809	-	2454	72	1554	4520
-PER ALTRI	13467	5362	2623	5631	304	409	930	561	7884
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	1970	101	-	-	-	-	141	-	141
AD USO VACANZE	182774	26065	14327	11398	2060	487	4993	877	19761
-PER FAM. O PER UN MEMBRO	154405	22492	9615	4180	1685	357	2930	465	8517
-PER ALTRI	6454	2050	4208	4262	375	86	487	-	5179
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	21835	1533	504	2056	-	-	1616	412	4978
DESTINAZIONE NON DEFINITA	125957	20085	4681	52424	1788	814	13615	8090	77160
C O T P L R S S O	797962	140330	103815	216355	8445	8228	44844	16869	204741

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAV. 30 - ABITAZIONI APPARTENENTI A FAMIGLIE IN AFFITTO ALLE QUALI IL PROPRIETARIO HA CHIESTO IL RILASCIATO DELL'IMMOBILE STESSO COME DI RESIDENZA DELLA FAMIGLIA SECONDO L'ATTUALE DESTINAZIONE E L'INTENZIONE DI MODIFICARLA.

ATTUALE DESTINAZIONE PREVALENTE DELL'ABITAZIONE	ABITAZIONI APPARTENENTI A:			ABITAZIONI DI CUI SI INTENDE MODIFICARE LA DESTINAZIONE SECONDO VARIE MODALITÀ				altra destinazione	COMPLESSO
	famiglie proprietarie di 1 abitazione	famiglie proprietarie di 2 abitazioni	famiglie proprietarie di 3 abitazioni	dimora stabile della famiglia	affittarla ad altra famiglia	uso ufficio	vendita		
DIMORA STABILITA	47.644	3711	8040	25400	-	-	806	-	26215
-PER FAMIGLIA O SUO MEMBRO	13214	1310	3031	947	-	-	51	-	3998
-PER ALTRI	25597	1546	4109	22473	-	-	755	-	23228
-MOMENT. VUOTA O INDEFFINITA	1833	855	-	1989	-	-	-	-	1989
AD USO UFFICIO O COMMER.	717	-	2191	200	-	2022	-	-	2722
-PER FAMIGLIA O SUO MEMBRO	260	-	2050	-	-	1881	-	-	1881
-PER ALTRI	457	-	141	200	-	141	-	-	341
-MOMENT. VUOTA O INDEFFINITA	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AD USO VACANZE	1272	-	-	-	-	-	-	-	-
-PER FAM. O PER UN MEMBRO	1272	-	-	-	-	-	-	-	-
-PER ALTRI	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-MOMENT. VUOTA O INDEFFINITA	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DESTINAZIONE NON DEFINITA	8534	-	960	6924	-	-	219	981	8134
C O M P I E S S O	52167	3711	11191	32503	-	2022	1025	981	36571

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAV 31 - ABITAZIONI APPARTENENTI A FAMIGLIE IN AFFITTO ALLE QUALI IL PROPRIETARIO HA CHIESTO IL RILASCIO, UELICATE IN COMUNE DIVERSO DA QUELLO DI RESIDENZA DELLA FAMIGLIA, SECONDO L'ATTUALE DESTINAZIONE E L'INTENZIONE E I MODIFICAZIONI DI CUI SI INTENDE MODIFICARE LA DESTINAZIONE SECONDO VARIE MODALITÀ

ATTUALE DESTINAZIONE PREVALENTE DELL'ABITAZIONE	ABITAZIONI APPARTENENTI A:			ABITAZIONI DI CUI SI INTENDE MODIFICARE LA DESTINAZIONE SECONDO VARIE MODALITÀ					COMPLESSO
	famiglie proprietarie di abitazione	famiglie proprietarie di 2 abitazioni	famiglie proprietarie di 3 abitazioni	dimora stabile della famiglia	ad altra famiglia	uso ufficio	vendita	altra destinazione	
DIMORA STABILE	22054	5311	2704	5300	1086	114	622	-	7122
-PER FAMIGLIA O SUO MEMBRO	9653	2503	953	2059	-	114	-	-	2173
-PER ALTRI	11160	1953	1251	3100	231	-	252	-	3583
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	1242	855	-	141	855	-	370	-	1366
AD USO UFFICIO O COMPR.C.	1766	314	103	1588	-	-	-	-	1589
-PER FAMIGLIA O SUO MEMBRO	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-PER ALTRI	1766	314	103	1588	-	-	-	-	1589
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AD USO VACANZE	11401	4016	1295	555	78	-	-	185	919
-PER FAM. O PER UN MEMBRO	10015	4036	1154	527	78	-	-	-	605
-PER ALTRI	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	1386	380	141	128	-	-	-	185	313
DESTINAZIONE NON DEFINITA	7418	210	-	3282	-	-	1432	-	8710
C O M P L E S S O	42640	10251	3602	10825	1164	114	2054	185	14307

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAV. 32 - ABITAZIONI APPARTENENTI A FAMIGLIE IN AFFITTO ALLE QUALI IL PROPRIETARIO HA CHIESTO IL RILASCIO SECONDO L'ATTUALE DESTINAZIONE E L'EVENTUALE INTENZIONE DI MODIFICARLA.

ATTUALE DESTINAZIONE PREVALENTE DELL'ABI- TAZIONE	ABITAZIONI APPARTENENTI A:			ABITAZIONI DI CUI SI INTENDE MODIFICARE LA DESTINAZIONE SECONDO VARIE MODALITÀ					
	famiglie pro- prietarie di 1 abitazione	famiglie proprie- taria di 2 abitazioni	famiglie proprie- taria di 3 abita- zioni	simora sta- bile della famiglia	ad altra famiglia	uso ufficio	vendita	altra de- stinazio- ne	COMPLESSO
DIORA STABILE	62609	9722	19244	30709	1086	114	1429	-	33337
-PER FAMIGLIA O SUO MEMBRO	22867	3813	4884	3006	-	114	51	-	3171
-PER ALTRI	36757	3499	5361	25573	231	-	1007	-	26811
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	3075	1710	-	2130	855	-	370	-	3355
AD USO UFFICIO O COMMERC.	2493	310	2204	1788	-	2022	-	-	3810
-PER FAMIGLIA O SUO MEMBRO	260	-	2050	-	-	1881	-	-	1881
-PER ALTRI	2223	314	244	1788	-	141	-	-	1029
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AD USO VACANZE	12673	4016	1295	655	78	-	-	185	918
-PER FAM. O PER UN MEMBRO	11287	4036	1154	527	78	-	-	-	605
-PER ALTRI	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	1386	380	141	128	-	-	-	185	313
DESTINAZIONE NON DEFINITA	15052	210	864	10216	-	-	1651	981	12848
C O N T I N U A T O	96807	13962	14703	43368	1164	2136	3079	1166	50013

Il fenomeno della modificazione di uso attuale non sembra, almeno dalle dichiarazioni, piuttosto rilevante; all'interno dei vari universi considerati detto fenomeno è compreso tra il 15% (976 mila su circa 6 milioni) ed il 30% (295 mila su 977 mila). Per di più le modifiche che si intenderebbe attuare riguarderebbero per larga parte il desiderio di abitare il proprio alloggio; modesto risulta per contro la percentuale di coloro che desidererebbero modificare la destinazione per usi terziari. Elevata invece risulta la quota di coloro i quali desiderano vendere la propria abitazioni; i motivi della vendita non risultano dall'indagine ma collegati probabilmente ad investimenti alternativi più remunerativi o per acquistare altri alloggi da abitare.

3.4.3. Le abitazioni vendute negli ultimi tre anni

Le famiglie che negli ultimi tre anni risultano aver venduto almeno un'abitazione sono 337.245 e gli alloggi da essi venduti 381.354. (tab.33)

Di questi alloggi venduti 150.658 cioè il 39,5% era costituito da dimora stabile per la propria famiglia, 126.743 cioè il 33,2% era costituito da dimora stabile per altre famiglie, 14.700 (3,9%) da dimora stabile ma momentaneamente vuota, 27.202 (il 7,1%) avevano un'utilizzazione per ufficio o attività commerciale, 20.875 (il 5,5%) costituivano una dimora per vacanza mentre gli alloggi con uso non definito risultavano 41.176 pari al 10,8%.

Il motivo principale della vendita (31,7% dei casi) è risultato l'esigenza di investimento in abitazione per dimora stabile. Nel 25,1% dei casi il motivo della vendita è risultato l'inadeguatezza dell'alloggio precedente, nello

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAV. 33 - FAMIGLIE CHE NEGLI ULTIMI TRE ANNI HANNO VENDUTO ALMENO UN'ABITAZIONE SECONDO IL MOTIVO DELLA VENDITA E LA PRECEDENTE DESTINAZIONE DELL'ABITAZIONE

PRECEDENTE DESTINAZIONE DELL'ABITAZIONE VENDUTA	N° famiglie	MOTIVO DELLA VENDITA						COMPLESSO	
		inadeguata	bassa rendita	resasi disponibile	investimenti in abitazioni		altri motivi		
					per dimora stabile	per vacanze			
TOTALE STERILE	261410	71939	29171	10630	103511	3841	30601	42360	792101
-PER FAMIGLIA O SUO MEMBRO	139989	41007	2080	3128	68748	924	10125	22747	150658
-PER ALTRI	107071	23468	23015	7007	32810	2545	18209	19150	126743
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	14450	6071	3167	55	1853	372	2308	472	14700
AD USO UFFICIO O COMMERC.	17665	9353	4742	466	4221	608	2545	5177	27202
-PER FAMIGLIA O SUO MEMBRO	2408	346	356	93	112	97	395	1355	2754
-PER ALTRI	14723	8593	4386	373	4082	601	2100	3356	23400
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	534	424	-	-	27	-	01	466	958
AD USO VACANZE	19248	3656	989	548	5300	1680	2565	6237	20875
-PER FAM. O PER UN MEMBRO	11686	2282	546	40	2746	1015	1264	4168	12067
-PER ALTRI	5750	1140	162	500	2484	590	1107	1907	7892
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	812	225	103	-	70	75	104	162	909
DESTINAZIONE NON DEFINITA	39922	10836	6853	1222	7820	603	5135	4755	41176
TOTALE	337245	95783	41655	12866	120961	6752	22066	58501	301354

11,6% dei casi l'esigenza di altri investimenti, nel 10,9% dei casi la bassa rendita dell'alloggio e nel 20,5% dei casi per altri motivi.

Delle 337.245 famiglie che hanno venduto almeno un alloggio, 47.576 risultavano residenti in un alloggio in affitto; queste famiglie risultano aver venduto 53.205 alloggi dei quali il 34,7% era utilizzato come dimora stabile della propria famiglia, il 28,7% come dimora stabile per altre famiglie, mentre il restante 31,9% risultava destinato ad altri o ad altro uso. (tab.34)

Per le famiglie in affitto le motivazioni delle vendite risultano in parte diverse; il motivo principale della vendita è stato infatti l'inadeguatezza (32,6% dei casi), seguono la decisione di investire per dimora stabile (20,6%), l'interesse ad altro investimento (9,9% dei casi) la bassa rendita (11,6% dei casi) ed altri motivi (complessivamente 25,3% dei casi).

Rispetto al totale delle famiglie che godono di abitazioni in proprietà, il numero delle famiglie che ha venduto un'abitazione non risulta molto elevato, specie se si considera che si tratta di vendite effettuate negli ultimi tre anni antecedenti questa rilevazione. Circa l'1% sono le famiglie che in media hanno venduto negli ultimi tre anni un'abitazione da loro posseduta. Si tratterebbe di un fenomeno piuttosto limitato numericamente, ma che evidenzia piuttosto puntualmente le motivazioni che sono alla base di tali vendite. Il basso livello di reddito che si ricava, la riduzione di valore per effetto dell'occupazione dell'abitazione ed il desiderio di forme alternative di investimento compresa un'abitazione che risponda alle esigenze della famiglia, sono le motivazioni alla base di detti trasferimenti di proprietà.

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAV. 34 - FAMIGLIE IN AFFITTO CHE NEGLI ULTIMI TRE ANNI HANNO VENDUTA ALMENO UN'ABITAZIONE SECONDO IL MOTIVO DELLA VENDITA E LA PRECEDENTE DESTINAZIONE DELL'ABITAZIONE.

PRECEDENTE: DESTINAZIONE DELL'ABITAZIONE VENDUTA	N° famiglie	MOTIVO DELLA VENDITA					altri in-vestimenti	altro motivo	COMPLESSO
		inadegua-ta	bassa ren-dita	resasi di-sponibile	investimenti in abi-tazioni				
					per dimora stabile	per vacanze			
DIMORA STABILE	33478	10006	4726	2915	7893	477	3456	6305	35819
-PER FAMIGLIA O SUO MEMBRO	17303	5642	663	-	5623	140	2329	4068	18465
-PER ALTRI	14054	2716	3752	2915	2068	337	1127	2277	15212
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	2141	1648	311	-	182	-	-	-	2141
AD USO UFFICIO O COMMERC.	1562	1088	510	-	150	-	138	680	2575
-PER FAMIGLIA O SUO MEMBRO	181	-	-	-	75	-	-	106	181
-PER ALTRI	1313	1088	510	-	48	-	97	574	2326
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	68	-	-	-	27	-	41	-	68
AD USO VACANZE	4873	2101	484	500	1690	162	985	1157	7169
-PER FAM. O PER UN MEMBRO	2384	1254	130	-	443	162	48	508	2554
-PER ALTRI	2289	1440	162	500	1247	-	840	640	4238
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	280	97	183	-	-	-	97	-	377
DESTINAZIONE NON DEFINITA	7503	4059	455	-	1243	170	602	1025	7643
C O M P L E S S O	47576	17353	6184	3415	10076	810	5271	9207	53205

3.4.4. La domanda espressa di alloggi

Le famiglie che cercano un'abitazione risultano quasi 2 milioni (esattamente 1.999.196); di queste il 97,6% ricerca un alloggio come dimora stabile per la propria famiglia e solo l'1,7% lo cerca per altri o per altro uso. Delle famiglie che cercano un alloggio, il 33,1% lo ricerca in proprietà, il 56,8% in affitto, il 9,1% indifferentemente in affitto o in proprietà e il 2,0% per altro titolo di godimento. (tabb.35, 36, 37 e 38)

Le caratteristiche della domanda di alloggi sono però diverse a seconda che le famiglie si trovano attualmente in un alloggio in proprietà o in un alloggio in affitto e, in questo secondo caso, a seconda che il proprietario abbia o no chiesto il rilascio dell'alloggio.

Delle famiglie attualmente in proprietà o in usufrutto (348.098) il 90,6% ricerca un alloggio come dimora stabile per la propria famiglia e il 3,9% ad uso vacanze della propria famiglia, il 5,5% per altri o per altri usi. Ma ben il 55,7% ricerca l'alloggio in proprietà, solo il 32,5% in affitto, il 9,0% indifferentemente in affitto o in proprietà e il 2,8% con altro titolo di godimento.

Di gran lunga superiore è invece la domanda di alloggi in affitto da parte delle famiglie che attualmente sono in affitto; si tratta infatti di 1.415.000 famiglie e di queste il 62,2% richiede un alloggio in affitto, mentre la domanda di alloggi in proprietà il 9,2% e con altro titolo di godimento l'1,4%.

Delle famiglie in affitto quasi il 20%, esattamente 264.620 famiglie, hanno avuto la richiesta di rilascio da parte del proprietario; in questo caso la ricerca di alloggi riguarda per il 74,0% alloggi in affitto mentre solo

il 15,4% della domanda riguarda alloggi in proprietà, il 9,2% alloggi indifferentemente in affitto o in proprietà e l'1,4% alloggi con altro titolo di godimento.

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAB. 35 - FAMIGLIE IN AFFITTO CHE CERCANO UN'ABITAZIONE, SECONDO IL TITOLO DI GODIMENTO E LA DESTINAZIONE DELL'ABITAZIONE CERCATA

DESTINAZIONE ABITAZIONE	TITOLO DI GODIMENTO DELL'ABITAZIONE CERCATA				
	PROPRIETA	AFFITTO	APP O PROP	ALTRI	COMPLESSO
QUOTA STABILE	384783	975175	129469	19005	1407731
-PER FAMIGLIA O SUO MEMBRO	394131	976425	128219	19405	1462179
-PER ALTRI	448	4367	152	-	4567
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	244	763	38	-	985
AD USO UFFICIO O COMMERC.	291	1229	533	-	2023
-PER FAMIGLIA O SUO MEMBRO	241	1187	503	-	1991
-PER ALTRI	-	42	-	-	42
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	-	-	-	-	-
AD USO VACANZE	189	304	104	-	636
-PER FAM. O PER UN MEMBRO	188	304	104	-	636
-PER ALTRI	-	-	-	-	-
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	-	-	-	-	-
DESTINAZIONE NON DEFINITA	505	3739	661	498	5402
C O M P L E S S O	395767	983446	129675	19005	1415792

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAB. 36 — FAMIGLIE IN AFFITTO ALLE QUALI IL PROPRIETARIO HA CHIESTO IL RILASCIO, CHE CERCANO UN'ABITAZIONE SECONDO IL TITOLO DI GODIMENTO E LA DESTINAZIONE DELL'ABITAZIONE CERCATA

DESTINAZIONE ABITAZIONE	TITOLO DI GODIMENTO DELL'ABITAZIONE CERCATA				COMPLESSO
	PROPRITÀ	AFFITTO	APP O PROP	ALTRI	
DEMORA STABILE	4552	194938	23990	1442	262801
-PER FAMIGLIA O SUO MEMBRO	45332	193110	23961	1462	260765
-PER ALTRI	-	1313	-	-	1313
-MOMENT. VUOTA O INDETERMINATA	176	515	19	-	723
AD USO UFFICIO O COMMERC.	74	356	143	-	573
-PER FAMIGLIA O SUO MEMBRO	74	356	143	-	573
-PER ALTRI	-	-	-	-	-
-MOMENT. VUOTA O INDETERMINATA	-	-	-	-	-
AD USO VACANZE	-	-	104	-	104
-PER FAM. O PER UN MEMBRO	-	-	104	-	104
-PER ALTRI	-	-	-	-	-
-MOMENT. VUOTA O INDETERMINATA	-	-	-	-	-
DESTINAZIONE NON OPPORTUNA	148	677	172	151	1142
C O M P L E S S O	4572	195071	24316	1611	264620

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAB. 37 - FAMIGLIE IN PROPRIETA' O USUFRUTTO, CHE CERCANO UN'ADITAZIONE SECONDO IL TITOLO DI GODIMENTO E LA DESTINAZIONE DELL'ADITAZIONE CERCATA.

DESTINAZIONE ADITAZIONE	TITOLO DI GODIMENTO DELL'ADITAZIONE CERCATA				ALTRI COMPLESSO
	PROPRIETA'	AFFITTO	APP. O PROP.	ALTRI	
OLTORA STABILE	172297	107394	30201	8590	319481
-PER FAMIGLIA O SUO MEMBRO	169463	107319	30045	8589	315416
-PER ALTRI	2749	-	93	-	2842
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	95	75	63	-	233
AD USO UFFICIO O COMMERC.	3029	1592	297	-	5817
-PER FAMIGLIA O SUO MEMBRO	2898	1592	259	-	4749
-PER ALTRI	413	-	38	-	451
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	617	-	-	-	617
AD USO VACANZE	11525	2025	419	152	14116
-PER FAM. O PER UN MEMBRO	10969	2023	419	152	13560
-PER ALTRI	-	-	-	-	-
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	556	-	-	-	556
DESTINAZIONE NON DEFINITA	6348	2110	233	987	9684
T O T A L E	194098	113116	31156	9720	348098

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAB. 38 - FAMIGLIE CHE CERCANO UN'ABITAZIONE SECONDO IL TITOLO DI GODIMENTO E LA DESTINAZIONE DELL'ABITAZIONE

DESTINAZIONE ABITAZIONE	CERCATA					COMPLESSO
	PROPRIETA'	AFFITTO	AFF O PROP	ALTRI		
DIORA STABIL:	6395,7	1103493	180090	37866	1960956	
-PER FAMIGLIA O SUO TEMPO	635426	1.09635	179744	37066	1951671	
-PER ALTRI	3157	4037	245	-	7409	
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	924	851	151	-	1876	
AD USO UFFICIO O COMMERC.	4219	2821	900	-	7840	
-PER FAMIGLIA O SUO MEMBRO	3180	2779	762	-	6730	
-PER ALTRI	413	42	38	-	493	
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	617	-	-	-	617	
AD USO VACANZE	11983	2364	523	152	14922	
-PER FAM. O PER UN MEMBRO	11327	2364	523	152	14766	
-PER ALTRI	-	-	-	-	-	
-MOMENT. VUOTA O INDEFINITA	556	-	-	-	556	
DESTINAZIONE NON DEFINITA	7015	5929	900	1634	15478	
TOTALE	662624	1114607	192313	39652	1909196	

3.6. LE PROBLEMATICHE EMERGENTI

Sono passati ormai quasi cinque anni dalla approvazione della legge n. 392/78 e quindi è possibile dare un primo giudizio sulla sua validità ed indicare, laddove necessario, interventi normativi per correggere quelle distorsioni e quei limiti connessi all'applicazione della legge.

La legge, infatti, come più volte richiamato nella relazione sull'applicazione del nuovo regime delle locazioni, aveva carattere sperimentale; si può comunque sostenere che l'impianto generale e la metodologia di determinazione dei canoni hanno positivamente superato questo primo quinquennio di applicazione. L'obiettivo, infatti, era quello di superare gradualmente le sperequazioni del sistema precedente in relazione ai contratti sottoposti ai diversi regimi di blocco ed a quelli stipulati in regime di libera contrattazione: si può, senza dubbio, affermare che in questa direzione la legge ha raggiunto risultati ampiamente positivi.

E' tuttavia evidente che l'assetto complessivo del settore delle abitazioni presenta ancora elementi negativi che, peraltro, non possono essere imputati necessariamente alla legge. La contrazione del mercato degli affitti e la scarsa propensione dell'investimento per immobili da dare in locazione l'aumento del titolo di godimento in proprietà, e, quindi, la riduzione della mobilità abitativa e più in generale un "disagio" abitativo diffuso, sono aspetti caratterizzanti l'attuale situazione del mercato abitativo ma che persistevano alla legge ed in gran parte derivavano proprio dal regime vinco-

listico che essa si proponeva di superare. Non ci si può però nascondere, che seppure preesistenti, in al cuni casi, detti fenomeni si sono accentuati successi vamente e quindi in qualche misura possono essere con siderati la conseguenza dell'impatto della legge sull'assetto giuridico e su quello strutturale del setto re.

E' pertanto evidente che proprio per il suo carattere di "sperimentalità", oggi la legge 392, sulla base di una attenta valutazione dei problemi connessi alla sua applicazione, può essere rivista per superare tutti quei limiti e quelle rigidità che si sono venuti ampliando nel settore abitativo anche in conseguenza dell'applicazione della legge stessa.

Una tale revisione va però finalizzata agli obiet tivi che si intendono perseguire e collegata d'altra parte a più consistenti interventi nel settore, che su perano lo specifico problema della locazione. In questa sede saranno pertanto prese in esame le problematiche di maggiore rilievo, che dovranno essere affrontate con la revisione della legge, anche sulla base delle più re centi risultanze di indagini ad hoc svolte dall'Istitu to Centrale di Statistica sul mercato delle abitazioni in Italia.

Tutto ciò nel convincimento che la revisione dovrebbe migliorare una legge, per la quale, dopo il suo primo quinquennio di applicazione può essere espressa motivatamente una valutazione sostanzialmente positiva.

3.6.1. La scadenza dei contratti

Il dato fondamentale da cui occorre prendere le mosse è che sono in scadenza i termini di proroga sta-

biliti dalla legge 392. E' opportuno in proposito fare il punto sulla situazione al fine di avere un quadro il più preciso possibile della dimensione dell'emergenza cui occorre far fronte.

Al riguardo è possibile desumere dalle indagini ISTAT riferite al Maggio 1981 i seguenti dati:

1) abitazioni complessivamente interessate dal regime dell'equo canone alla data suddetta	5.172.000
2) contratti scaduti:	
periodo maggio '81 - gennaio '82	1.078.000
periodo febbraio '82 - luglio '82	611.000
periodo agosto '82 - gennaio '83	737.000
3) contratti in scadenza dal febbraio 1983 al gennaio 1984	1.993.000
4) contratti in scadenza successivamente (in quanto stipulati dopo l'entrata in vigore della legge 392)	circa 700.000

Le abitazioni per le quali è stato richiesto il rilascio con lettera di disdetta (sempre al maggio '81), sono le seguenti;

- periodo maggio '81 - gennaio '82	143.000 (13,3%)
- periodo febbraio '82 - luglio '82	55.000 (9%)
- periodo agosto '82 - gennaio '83	63.000 (8,5%)

- periodi successivi 164.000 (8,2%)

Quanto a questi ultimi dati - la cui importanza ai fini del ridimensionamento del fenomeno non può sfuggire - occorre tener presente che l'unico veramente significativo è il primo, relativo al periodo maggio 1981 - gennaio 1982, poichè presumibilmente quel numero indica il totale delle richieste di rilascio avanzate. Da esse può dedursi che il rapporto fra contratti scaduti e richieste di rilascio è piuttosto basso.

Ove a ciò si aggiunga che non tutte le istanze di rilascio giungono a buon fine, e cioè al titolo esecutivo, si può concludere che, pur trovandoci di fronte ad un problema di notevoli dimensioni, probabilmente la situazione è meno drammatica di quanto si possa ritenere ad un primo esame.

3.6.2. Gli sfratti

In ordine al problema degli sfratti sono state messe in circolazione cifre diversissime che, a seconda della parte da cui provenivano è degli elementi presi a base dei calcoli, sono destinate a creare allarme o a minimizzare la questione.

Non è possibile parlare di sfratti esecutivi, di sfratti in esecuzione, di cause iscritte, di lettere di dimessa e, tanto più, di future scadenze nominali, e non piuttosto di momenti diversi dello iter procedurale che una domanda di rilascio di immobile può seguire.

E pertanto, tali cifre, riferite di volta in volta a fenomeni diversi non sono tra loro comparabili.

Il Governo, ha istituito un osservatorio permanente degli sfratti, con il coinvolgimento del Ministero dell'interno,

del Ministero di grazia e giustizia, e di quello dei lavori pubblici, per seguire l'evolversi della situazione.

Sulla base dei dati ufficiali, rilevati con metodologia adeguata è possibile fin d'ora fornire dati precisi ed aggiornati al primo semestre dell'84, e, insieme, delle valutazioni concrete e realistiche del fenomeno così come è andato evolvendosi specie negli ultimi diciotto mesi.

Dalle indagini svolte, due sono i risultati che emergono con più evidenza.

Il primo è che il fenomeno degli sfratti si manifesta essenzialmente nelle aree di grossa concentrazione demografica. Appare quindi corretta una logica interpretativa tendente alla territorializzazione del fenomeno con adeguate e selezionate terapie d'intervento mirate in funzione delle soglie demografiche di manifestazione. Risulta quindi evidente il peso che l'ente locale, sulla base di questa interpretazione, viene ad assumere sia in termini di gestione del fenomeno che di capacità di approntare una serie di risposte credibili sul piano sociale ed istituzionale, ruolo questo che è oggi sicuramente esaltato dalle possibilità offerte dall'attuale produzione legislativa di carattere nazionale.

Il secondo aspetto, messo in luce dalle indagini, è relativo a quell'insieme di fattori, per lo più sommersi, che intervengono nell'attuare i contraccolpi che il fenomeno degli sfratti potrebbe avere in termini sociali e politici.

E se questa risultanza è in parte dovuta alla lentezza della macchina giudiziaria, più importanti sembrano essere altri fattori: la cancellazione del provvedimento spesso sottointende, da un lato, un accordo tra le parti su basi contrattuali diverse, e dall'altro, l'esistenza, fattore sicuramente preponderante di un mercato dell'af-

fitto notevolmente vivace che, accanto ai tradizionali canali di ricerca (agenzie immobiliari, annunci sui giornali), usa canali di tipo privato (amici, parenti), basati su rapporti fiduciari.

Sono queste le riposte che, a livello non istituzionale (gli ammortizzatori impliciti) hanno permesso, accanto alla misura di proroga legale delle esecuzioni (gli ammortizzatori espliciti), di mantenere il fenomeno degli sfratti entro limiti, tutto sommato, accettabili.

Nel corso del 1982, le richieste di rilascio pervenute all'autorità giudiziaria per necessità, per finita locazione e per morosità, assommano complessivamente, nelle 11 grandi città, a 61.559 pari a poco più del 3% dello intero patrimonio edilizio goduto in affitto in queste stesse città (circa 1,9 milioni di alloggi).

Delle istanze presentate, il 57% sono richieste per finita locazione (34.952 unità): di queste, 17.588 sono state presentate nel corso del I° semestre del 1982, e 17.386 nel corso del 2° semestre del 1982, con un decremento relativo dell'1,2%. Va comunque precisato che, nel corso del 1982, il fenomeno ha fatto registrare valori notevolmente più alti di quelli dell'anno precedente. Nel corso del 1981, erano sopravvenute 14.871 richieste per finita locazione: nel 1982 rispetto all'anno precedente, l'incremento è stato del 135%. E' comunque un risultato tutto sommato scontato, dal momento che nel corso dello anno sono andati a scadenza, sia una parte dei contratti, o non soggetti a proroga o nuovi (stipulati cioè nei mesi immediatamente seguenti l'entrata in vigore della legge), sia, la prima tranche dei contratti soggetti a proroga, quelli stipulati anteriormente al 31 dicembre 1982.

In 9 città -campione con popolazione compresa fra 100.000 e 350.000 abitanti (Brescia, Padova, Trieste, Livorno, Ancona, Pescara, Taranto, Reggio Calabria, Cagliari) nel corso del 1981 erano state presentate all'autorità giudiziaria 933 richieste per finita locazione; nel corso del 1982, le richieste sopravvenute sono state 2.147, con un incremento, rispetto all'anno precedente, del 130%. Va però precisato, che il trend dell'andamento delle richieste, osservato per semestre, presenta incrementi sempre più ridotti: il II semestre '81 ha fatto registrare un aumento percentuale, rispetto al I semestre dello stesso anno, del 29,2%; nel I semestre '82 l'incremento è stato dell'87,5%; nel II semestre '82 l'incremento, rispetto ai sei mesi precedenti, è stato del 17,7%.

Le domande di nuova fissazione della data di esecuzione dello sfratto presentate ai sensi della legge n.94/82, sono state, in queste stesse città, 1.827; di queste 782 sono state presentate fino al 30 giugno 1982 e 1045 fino al 31 gennaio 1983.

Nell'arco dell'83 sono stati emessi 139.228 procedimenti esecutivi di sfratto, dei quali 96.996 nei soli capoluoghi di provincia, pari al 69,66% del totale.(tab.39)

Nelle 12 grandi città (Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Taranto, Catania, Palermo) che più interessano in quanto in esse più alta è la tensione delle famiglie sfrattate, i procedimenti esecutivi sono stati 71.201 pari al 51,13% del totale.(tab.40)

Nelle provincie dove si manifesta la più accentuata tensione abitativa si concentra il 78% dei decreti di graduazione degli sfratti emessi nel corso dell'anno, per complessivi 22.978 decreti, con punte massime a Roma (27,1% del totale nazionale) a Milano(18%) a Genova (6,8%) a Bari (6,1%).

Le richieste di esecuzione all'ufficiale giudiziario nelle stesse aree, rappresentano il 67,5% del totale nazionale (pari a 32.027 richieste).

I provvedimenti eseguiti assommano il 64,5% del totale (pari a 11.365 esecuzioni).

Nel primo semestre 1984, la situazione non mostra variazioni essenziali.

In questo periodo sono stati emessi:

- decreti esecutivi : n. 99.060;
- decreti di graduazione: n. 24.236 (24,5% del totale);
- richieste di esecuzione: n.27257 (27,5% dei provvedimenti esecutivi);
- provvedimenti di rilascio : n.10.078 (9,3% dei provvedimenti esecutivi).

Nelle 12 grandi città di provvedimenti esecutivi sono stati 48.890 (pari al 50% del totale nazionale); i decreti di graduazione 16.471 (61,2%); le richieste di esecuzione 18.067 (66,2%); i provvedimenti di rilascio eseguiti 6.528 (71,1%).

I dati ora forniti mostrano come nell'anno '83, su 100 provvedimenti di rilascio emessi, le richieste di graduazione sono solo 34, mentre le esecuzioni a cura dell'ufficiale giudiziario sono appena 12. (tab.41)

Si verifica, pertanto, una caduta verticale tra il numero dei titoli emessi e le esecuzioni, che sta a dimostrare che in molti casi il rilascio dell'immobile avviene spontaneamente; e che spesso al provvedimento del giudice non segue la fase dell'esecuzione, per motivi soggettivi del locatore o per particolari condizioni del locatario.

E' evidente, dunque, che il dato essenziale è quello delle esecuzioni forzose e delle richieste di esecuzione all'ufficiale giudiziario.

Lo stesso andamento del fenomeno si è registrato nel primo semestre '84, con l'ulteriore osservazione che, mentre sono in aumento, rispetto all'83, i decreti di graduazione, fanno registrare una notevole flessione sia per le richieste di esecuzione per mezzo di ufficiale giudiziario (-6,5%) sia i provvedimenti di rilascio (-3,3%).

Analizzando i dati del primo semestre '84 attraverso il raffronto del primo col secondo trimestre, si nota, inoltre, che, mentre i decreti di graduazione sono passati da 9.755 a 14.481, con un aumento superiore al 48%, le richieste di esecuzione (13.817) e le esecuzioni effettuate (5.218) hanno fatto registrare un limitato incremento rispettivamente del 2% e del 7% rispetto al primo trimestre.

Incremento veramente limitato, se si tiene conto del notevole aumento degli sfratti negli ultimi sei mesi, per effetto delle scadenze dei contratti soggetti al regime transitorio disposto dalla legge di equo canone e dei termini di esecuzione fissati dai decreti di graduazione.

Altro dato interessante, relativamente al primo semestre '84, è che dei 99.060 provvedimenti di sfratto, 81.489 pari all'82,3% del totale dipendono da finita locazione; mentre solo 6.097 (il 7% del totale) sono stati pronunciati in dipendenza dello stato di necessità del locatore.

Rispetto all'83, pertanto, i primi sono in notevole aumento, i secondi mostrano una decisa tendenza alla diminuzione.

Anche gli sfratti per altra causa, che ammontano a 10.684 (il 10,8%) mostrano un decremento rispetto all'83.

I dati esposti - che, certamente, evidenziano la necessità di seguire l'evoluzione del fenomeno - dimostrano anche che, se non sono giustificati gli allarmi - smi di chi denuncia una situazione catastrofica, tale da mettere in pericolo l'ordine pubblico, tuttavia non sono da sottovalutare i problemi di disagio sociale che essi sottendono.

Sembra possibile affermare che l'ordine di piena stia passando; e che, perciò, si possa gradualmente tornare, anche nel settore della locazione, alla normalità della privata contrattazione, limitando l'intervento pubblico alle situazioni di disagio non superabili diversamente.

Ma, per raggiungere questo obiettivo, è necessario porre mano agli interventi operativi e agli aggiustamenti legislativi - tra i quali, in primo piano, la modifica dell'equo canone, - indispensabili per cambiare la situazione nel senso voluto.

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAB. 39

PROVVEDIMENTI LESICUTIVI DI RILASCIO EMESSE NEL PERIODO GENNAIO/DICEMBRE 1953

DESCRIZIONE	NECESSITA' LOCATORE			FINITA' LOCAZIONE			ALTRA CAUSA			TOTALI GENERALI
	COMUNE CAPOL.	RESTO PROV.	TOTALE	COMUNE CAPOL.	RESTO PROV.	TOTALE	COMUNE CAPOL.	RESTO PROV.	TOTALE	
TORINO	1.289	191	1.280	5.655	738	6.393	552	162	714	8.167
VERCELLI	7	57	64	83	116	209	40	122	162	495
NOVARA	13	41	54	24	332	396	52	122	174	574
CUNEO	0	0	10	39	42	81	46	334	380	461
ASTI	1		1	161	4	165	71		71	237
ALESSANDRIA	7	24	31	193	271	461	53	110	163	655
PIEMONTE	1.125	321	1.445	6.152	1.577	7.765	814	630	1.464	10.675
VALLE D'AOSTA	33	1	34	164	39	203	23	11	34	271
VALLE D'AOSTA	33	1	34	164	39	203	23	11	34	271
VARESE	113	63	176	247	788	1.035	106	148	254	1.465
COMO	14	21	35	189	325	514	30	117	147	696
SONDRIO		2	2	10	1	11	12		12	25
MILANO	583	353	936	11.116	4.792	15.908	274	671	745	17.589
BERGAMO	69	14	83	500	199	699	111	48	159	941
UNESCIA	40	24	64	539	292	831	92	184	276	1.171
PAVIA	7	27	34	413	363	796	12	88	100	930
CREMONA	32	30	62	363	41	404	22	10	32	498
MANTOVA	19	13	32	169	59	228	37	10	47	507
LOMBARDIA	877	547	1.424	13.542	6.880	20.426	576	1.376	1.772	23.022
BOLZANO	103	74	177	430	189	626	72	34	126	909
TRENTO	18	5	23	144	99	243	32	42	74	360
TRENTINO A.A.	121	79	200	582	287	869	104	76	180	1.249
VERONA	216	31	247	760	140	900	154	44	198	1.135
VICENZA	41	65	106	495	123	618	43	52	95	819
UDINE	7	11	18	76	38	114	6	9	15	139
TREVISO	53	50	103	214	181	395	23	103	126	626
VENEZIA	261	134	395	1.942	569	2.511	104	97	201	3.107
PADOVA	82	27	109	859	251	1.110	120	67	187	1.406
ROVIGO	10	21	31	113	43	156	56	36	92	279
VENEZIA	670	339	1.009	4.399	1.345	5.744	526	410	916	7.667

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

(segue tab. 39)

DESCRIZIONE	NECESSITA' LOCALI			FINITA LOCALI			ALTRA CAUSA			TOTALE FINALE
	COMUNE	LISTO	TOTALE	COMUNE	LISTO	TOTALE	COMUNE	LISTO	TOTALE	
	CAPOL.	PROV.		CAPOL.	PROV.		CAPOL.	PROV.		
UDINE	26	6	32	113	22	135	74	26	100	267
GORIZIA	22	29	51	33	37	70	16	24	40	161
TRIESTE	57		157	233		833	211		211	1.291
PORDENONE	13	11	24	65	25	91	36	28	64	129
FRIULI V.G.	218	46	264	1.044	85	1.129	337	78	415	1.325
IMPERIA	46	178	224	347	1.276	1.623	71	163	174	2.125
SAVOIA	96	96	192	542	759	1.301	51	54	105	1.505
GENOVA	970	229	1.199	5.812	1.422	7.234	368	126	494	8.427
LA SPEZIA	176	106	282	567	324	891	45	44	89	1.262
LIGURIA	1.228	609	1.897	7.268	3.781	11.049	535	332	867	12.413
PIACENZA	7	1	8	141	11	152	31	17	48	208
PARMA	100	9	109	321	11	332	81	15	96	537
REGGIO EMILIA	23	4	27	62	20	82	41	29	70	179
MODENA	32	8	40	313	63	376	93	113	206	622
BOLOGNA	296	70	366	2.468	646	3.114	96	40	136	3.616
FERRARA	197	27	224	484	72	556	94	57	151	931
RAVENNA	26	13	39	296	63	359	37	22	59	457
FORLI'	24	133	157	49	487	536	6	147	153	846
EMILIA ROMAGNA	705	265	970	4.134	1.373	5.507	479	440	919	7.196
MASSA CARRARA	49	31	80	53	36	89	49	99	148	317
LUCCA	11	128	139	144	620	824	27	201	228	1.191
PISTOIA	56	40	96	166	193	359	24	40	64	519
FIRENZE	843	91	934	2.096	409	2.505	446	101	547	1.280
LIVORNO	117	99	216	716	341	1.057	128	76	204	1.477
PISA	84	59	143	374	241	615	36	74	110	695
AREZZO	20	16	36	127	28	155	58	9	67	258
SIENA	55	15	70	254	70	324	27	40	67	461
GROSSETO	27	18	45	183	103	283	12	15	27	355
TOSCANA	1.262	497	1.759	4.113	2.078	6.211	377	655	1.462	9.432
PERUGIA	25	9	34	96	15	111	35	52	87	232
TERNI	27	13	40	77	10	87	60	81	68	195
UMBRIA	52	22	74	123	25	198	95	60	155	427

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

(1961, 10 Feb. 39)

PROVVEDIMENTI ESECUTIVI DI RILASCIO EMESSI NEL PERIODO GENNAIO/DICEMBRE 1963

DESCRIZIONE	INCLSSITA' LOCATORE			FINITA' LOCAZIONI			ALTRA CAUSA			TOTALE GENERALE
	COMUNE CAPOL.	RESTO PROV.	TOTALE	COMUNE CAPOL.	RESTO PROV.	TOTALE	COMUNE CAPOL.	RESTO PROV.	TOTALE	
PESARO E URBINO	34	13	52	125	68	193	27	17	44	289
ANCONA	53	33	86	122	69	191	72	47	119	396
MACERATA	8	10	18	25	91	116	22	25	47	181
ASCOLI PICENO	29	23	57	11	362	373	4	23	27	457
MARCHE	124	69	213	233	590	873	125	112	237	1.323
VITERBO	79	19	98	33	46	79	24	20	44	221
RIETI	1	2	3	52	37	89	8	5	13	105
ROMA	3.439	139	4.078	11.667	1.045	12.852	1.322	251	2.24	11.173
LATINA	51	119	170	114	351	465	101	123	224	559
FROSINONE	2	4	6	40	10	50	56	28	84	140
LAZIO	4.072	283	4.355	12.046	1.489	13.535	2.181	427	2.608	20.498
L'AQUILA	44	11	55	18	27	45		17	17	117
TERAMO	11	38	49	20	38	58	20	13	33	140
PESCARA	187	38	225	426	111	537	66	13	79	841
CHIETI	62	35	97	75	115	190	20	45	65	352
ABRUZZI	304	122	426	539	291	830	106	88	194	1.450
CAMPANIASSO	18	51	69	29	29	58	5	1	6	133
ISERNIA	2	1	3		3	3	4	2	6	12
MOLISE	20	52	72	29	32	61	9	3	12	145
CASERTA	13	21	34	81	76	157	19	68	87	278
BENEVENTO	59	1	60	154	7	161	32	4	36	257
NAPOLI	849	625	1.474	3.017	2.787	5.804	683	515	1.233	8.478
AVELLINO	24	6	30	74	6	80	55	3	58	168
SALERNO	150	72	222	221	97	318	50	54	104	644
CAMPANIA	1.095	725	1.820	3.547	2.973	6.520	841	644	1.435	9.845
FOGGIA	223	276	499	280	936	1.216	38	121	159	1.874
BARI	693	569	1.262	2.623	3.856	6.479	257	621	878	8.619
TARANTO	308	66	374	1.913	492	2.405	279	126	405	3.184
BRIANCONI	13	21	34	144	137	281	99	69	168	483
LECCE	60	37	97	109	157	266	111	1	230	593
PUGLIE	1.297	969	2.266	5.069	5.578	10.647	784	1.056	1.840	14.753

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

(segue tab. 39)

DENOMINAZIONE	PROVVEDIMENTI ESECUTIVI DI RILASCIO INDESSATI NEL PERIODO GENNAIO/DICEMBRE 1963									
	NECESSITA' LOCALI			FIDUCIA LOCALI			ALTRA CAUSA			TOTALE GENERALE
	COMUNI CAPOL.	RESTO PROV.	TOTALE	COMUNI CAPOL.	RESTO PROV.	TOTALE	COMUNI CAPOL.	RESTO PROV.	TOTALE	
PUGLIA		1	1	11		11	13		13	25
MATERA	6	15	21	33	48	81	8	30	38	140
BASILICATA	6	16	22	44	48	92	21	30	51	165
COSSENZA	32	6	38	52	14	66	31	37	68	172
CATANZARO	110	9	119	15	46	61	20	34	54	234
REGGIO CALABRIA	73	16	89	352	2	354	60	8	68	511
CALABRIA	215	31	246	419	62	481	111	79	190	917
TRAPANI	12	10	22	116	27	143	111	68	179	344
PALESTRO	533	19	552	2.033	279	2.312	1.349	60	1.409	3.973
MESSINA	213	42	255	459	85	547	73	35	108	910
AGRIGENTO	41	6	47	36	13	49	76	25	101	197
CALTANISSETTA	44	13	57	21	47	68	26	35	61	166
ENNA	11	14	25	29	19	48		3	51	76
CATANIA	431	86	517	3.461	769	4.230	518	393	911	5.650
RAGUSA		1	1	46	65	111	49	58	107	219
SIRACUSA	106	32	138	191	105	296	222	73	295	729
SICILIA	1.391	223	1.614	6.392	1.412	7.804	2.124	753	2.877	12.292
SASSARI	60	7	67	263	24	287	127	5	132	486
NUORO	65	12	77	46	1	47	68	15	83	207
CAGLIARI	162	1	163	612		612		2	614	777
ORISTANO	17	7	24		1	25		3	28	46
SARDEGNA	304	27	331	921	26	947	195	25	220	1.498
NORD-OVEST	5.323	1.478	6.801	27.170	12.273	39.443	2.396	2.049	4.445	45.551
NORD-EST	1.714	729	2.443	10.159	3.090	13.249	1.426	1.004	2.430	15.122
CENTRO	5.510	891	6.401	16.615	4.202	20.817	3.203	1.254	4.457	31.680
SUD	2.937	1.915	4.852	9.647	8.984	18.631	1.372	1.700	3.072	27.255
TOTALE	1.695	250	1.945	7.313	1.456	8.751	2.317	775	3.094	11.790
ITALIA	15.179	5.263	20.442	70.904	29.987	100.891	10.913	6.962	17.875	137.228

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAB. 40

DATI COMPLESSIVI DELLE PROCEDURE DI SFRATTO NEL PERIODO GENNAIO-DICEMBRE 1983
NELLE PROVINCE DI MAGGIORE TENSIONE ABITATIVA
E INCIDENZA PERCENTUALE SUL TOTALE NAZIONALE

PROVINCE	Provvedimenti esecutivi di		Decreti di graduazione		Richieste di esecuzione *		Provvedimenti di rilascio **	
	Numero	% sul totale naz.	Numero	% sul totale naz.	Numero	% sul totale naz.	Numero	% sul totale naz.
TORINO	8.387	6,02	782	2,64	1.356	2,85	662	3,75
MILANO	17.589	12,63	5.364	18,14	5.705	12,02	2.350	13,34
VENEZIA	3.107	2,23	544	1,84	1.330	2,80	404	2,29
GENOVA	8.927	6,41	2.018	6,82	762	1,60	662	3,75
BOLOGNA	3.616	2,59	1.352	4,57	3.047	6,42	330	1,87
FIRENZE	3.986	2,86	636	2,15	1.811	3,81	428	2,43
ROMA	19.173	13,77	8.045	27,21	10.484	22,10	3.894	22,10
NAPOLI	8.478	6,08	1.019	3,44	1.501	3,16	459	2,60
BARI	8.619	6,19	1.816	6,14	1.807	3,80	616	3,49
CATANIA	5.658	4,06	671	2,26	2.248	4,73	828	4,70
PALERMO	3.973	2,85	578	1,95	983	2,07	474	2,69
TARANTO	3.184	2,28	153	0,51	993	2,09	258	1,46

* - Presentate all'Ufficiale Giudiziario

** - Con intervento dell'Ufficiale Giudiziario

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAB. 41

DECRETI GRADUAZIONE RICHIESTE ESECUZ. PROVVEDIM. RILASCIO EMESSI NEL PERIODO DA GENNAIO A DICEMBRE 1983			
DESCRIZIONE	DECRETI DI GRADUAZIONE	RICHIESTE DI ESECUZIONE	PROVVEDIMENTI DI RILASCIO
TORINO	782	1.356	662
VERCELLI	40	158	87
NOVARA	46	236	97
CUNEO	11	80	51
ASTI	12	71	30
ALESSANDRIA	24	123	72
PIEMONTE	915	2.024	999
VALLE D'AOSTA	9	113	39
VALLE D'AOSTA	9	113	39
VARESE	129	975	232
COMO	75	360	180
SONDRIO	4	2	13
MILANO	5.364	5.705	2.350
BERGAMO	83	142	82
LUCCIA	104	375	169
PAVIA	115	413	78
CREMONA	173	218	143
MANTOVA	41	41	33
LOMBARDIA	6.088	8.231	3.280
BOLZANO	124	359	89
TRENTO	12	5	
TRENTINO A.A.	136	364	89

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

(segue tab.41)

DECRETI GRADUAZIONE RICHIESTE ESECUZ. PROVVEDIM. RILASCIO EMESSI NEL PERIODO DA GENNAIO A DICEMBRE 1983			
DESCRIZIONE	DECRETI DI GRADUAZIONE	RICHIESTE DI ESECUZIONE	PROVVEDIMENTI DI RILASCIO
VERONA	3	245	218
VICENZA	149	163	72
BELLUNO	6	14	7
TREVISO	64	130	68
VENEZIA	544	1.330	404
PADOVA	208	741	176
ROVIGO	33	113	49
VENETO	1.007	2.736	994
UDINE	11	111	62
GORIZIA	12	43	29
TRIESTE	330	446	96
PORDENONE	26	51	19
FRIULI V.G.	379	651	226
IMPERIA	312	303	275
SAVONA	126	222	92
GENOVA	2.018	762	662
LA SPEZIA	173	233	130
LIGURIA	2.629	1.520	1.159

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

(segue Tab. 41)

DECRETI GRADUAZIONE RICHIESTE ESECUZ. PROVVEDIM. RILASCIO EMESSI NEL PERIODO DA GENNAIO A DICEMBRE 1983			
DESCRIZIONE	DECRETI DI GRADUAZIONE	RICHIESTE DI ESECUZIONE	PROVVEDIMENTI DI RILASCIO
PIACENZA	8	40	27
PARMA	137	774	32
REGGIO EMILIA	6	217	28
MODENA	70	102	83
BOLOGNA	1.352	3.047	331
FERRARA	141	195	206
RAVENNA	42	144	137
FORLÌ	346	379	117
EMILIA ROMAGNA	2.102	4.918	960
MASSA CARRARA	16	279	63
LUCCA	186	919	165
PISTOIA	40	216	62
FIRENZE	636	1.511	428
LIVORNO	208	383	117
PISA	203	559	141
AREZZO	11	83	32
SIENA	63	147	118
GROSSETO	47	74	43
TOSCANA	1.410	4.471	1.171
PERUGIA	9	34	31
TERNI	28	95	48
UMBRIA	37	129	79

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

(segue Tab. 41)

DECRETI GRADUAZIONE RICHIESTE ESECUZ. PROVVEDIM. RILASCIO EMESSI NEL PERIODO DA GENNAIO A DICEMBRE 1985			
DESCRIZIONE	DECRETI DI GRADUAZIONE	RICHIESTE DI ESECUZIONE	PROVVEDIMENTI DI RILASCIO
PESARO E URBINO	22	126	75
ANCONA	99	119	29
MACERATA	14	34	36
ASCOLI PICENO	31	249	105
MARCHE	166	578	245
VITERBO	64	137	59
RIETI	9	32	16
ROMA	8.045	10.484	3.894
LATINA	171	203	149
FROSINONE	1	36	10
LAZIO	8.290	10.692	4.128
L'AQUILA	48	91	73
TERAMO	12	232	76
PESCARA	243	174	135
CHIETI	35	103	82
ABRUZZI	338	600	366
CAMPOBASSO	23	80	23
ISERNIA		24	5
MOLISE	23	104	28

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

(segue Tab. 41)

DECRETI GRADUAZIONE RICHIESTE ESECUZ. PROVVEDIM. RILASCIO EMESSI NEL PERIODO DA GENNAIO A DICEMBRE 1963			
DESCRIZIONE	DECRETI DI GRADUAZIONE	RICHIESTE DI ESECUZIONE	PROVVEDIMENTI DI RILASCIO
CASERTA	9	41	17
BENEVENTO	10	34	17
NAPOLI	1.412	1.511	459
AVELLINO	8	13	7
SALERNO	372	262	113
CAMPANIA	1.426	1.851	613
FOGGIA	315	213	81
BARI	1.516	1.307	616
TARANTO	153	993	258
BRINDISI	46	247	84
LECCE	65	277	104
PUGLIE	2.395	3.557	1.143
POTENZA		4	2
MATERA	10	50	20
BASILICATA	10	54	22
COSENZA	30	69	46
CATANZARO	40	152	102
REGGIO CALABRIA	124	32	89
CALABRIA	194	303	237

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

(segue Tab. 41)

DECRETI GRADUAZIONE RICHIESTE ESECUZ. PROVVEDIM. RILASCIO EMESSI NEL PERIODO DA GENNAIO A DICEMBRE 1983			
DESCRIZIONE	DECRETI DI GRADUAZIONE	RICHIESTE DI ESECUZIONE	PROVVEDIMENTI DI RILASCIO
TRAPANI	10	09	37
PALERMO	578	933	474
MESSINA	232	367	142
AGRIGENTO	22	69	56
CALTANISSETTA	37	74	55
ENNA	9	7	1
CATANIA	671	2.248	828
RAGUSA	21	63	36
SIRACUSA	108	122	69
SICILIA	1.688	4.002	1.698
SASSARI	75	47	40
NUORO	53	122	61
CAGLIARI	194	170	18
ORISTANO		20	18
SARDEGNA	322	359	137
NORD-OVEST	9.641	11.388	5.477
NORD-EST	3.624	8.669	2.269
CENTRO	9.903	16.070	5.623
SUD	4.386	6.449	2.409
ISOLE	2.010	4.361	1.835
ITALIA	29.564	47.437	17.613

3.6.3. L'evoluzione nell'uso del patrimonio abitativo

Motivazioni diverse sono all'abuse della richiesta di rilascio dell'abitazione: esigenze abitative di qualche familiare, uso terziario, locazione "fuori legge", vendita, e infine acquisizione della disponibilità per future esigenze. Motivazioni quindi di ordine economico: ottenere un rendimento più elevato (terziarizzazione o affitto fuori regola) o realizzare un prezzo di vendita più alto; o legate alla certezza della disponibilità del bene.

Una tale situazione ha pertanto comportato nel tempo:

- 1) l'accentuazione delle vendite di abitazioni, per le quali i proprietari non realizzavano livelli di affitto ritenuti soddisfacenti; dette vendite venivano effettuate generalmente a prezzi inferiori (dal 30 al 50%) di quelle di mercato, sia agli inquilini che le abitavano sia a società immobiliari interessate ad operazioni speculative.

Un tale fenomeno è collegabile in parte con la riduzione nel tempo del rendimento delle abitazioni a causa della indicizzazione parziale dell'aumento dei canoni. Si può infatti valutare che dal '78 all'82 il livello dei canoni - già contenuti in quanto il valore locativo era inferiore al valore effettivo degli alloggi - si è ulteriormente ridotto di circa il 15-20%: a causa dell'aumento dei prezzi, in pratica i canoni "reali" si sono ridotti di detta misura o più precisamente il tasso di rendimento di fatto si è ridotto dal 3,85% al 3,10-3,30%.

La linea di evoluzione emerge del resto anche dalla minore quota di reddito nazionale, o anche da consumo totale, destinati alla spesa per affitto di abitazioni.

Negli ultimi quattro anni, infatti, detta incidenza si è ridotta di quasi un punto percentuale (passando dal 9,6% all'8,9%).

2) La riduzione quindi del patrimonio destinabile agli affitti e nel contempo l'aumento della quota di popolazione che vive in abitazioni di sua proprietà. In Italia si è arrivati a quote che superano i 2/3 del patrimonio abitativo: livello generalmente presente nei Paesi con scarsa mobilità e con livelli modesti di sviluppo.

3) La terziarizzazione del patrimonio abitativo sia di tipo "fisiologico", connessa ad una domanda crescente di spazi per uffici, sia di tipo "speculativo", connessa a contratti che nascondono il reale uso abitativo.

4) La "terziarizzazione" di parte del patrimonio abitativo, per avere certezza di disponibilità nell'uso futuro del bene.

Dal lato degli inquilini tutto ciò si traduce evidentemente nel rischio di dover lasciare l'abitazione in una situazione di mercato che non offre posizioni di ricambio, a causa della mancanza di un patrimonio abitativo "frazionabile" che permetta la mobilità abitativa. Ne seguono un'opposizione con tutti i mezzi alla richiesta del locatore di ottenere il rilascio; e quando questo si verifica la necessità per gli sfrattati di accettare livelli di canone o contratti di locazione "al di fuori" della legge (contralegem).

3.6.3.1. La riduzione del patrimonio goduto in affitto.

A livello medio nazionale, il patrimonio in affitto risulta pari al 35,1% del complesso del patrimonio edilizio del Paese (17,5 milioni di alloggi occupati). In relazione alla distribuzione delle abitazioni per grande ripartizione territoriale, l'affitto è un titolo di godimento maggiormente presente nelle regioni settentrionali che in quelle centro-

-meridionali. Le abitazioni in affitto si concentrano infatti nell'Italia settentrionale per il 52% (contro il 48,4% calcolato sulle abitazioni in complesso) in quella centrale per il 19,8% (contro il 19,1% in complesso), e nell'Italia meridionale per il 28,2% (a fronte di un complessivo 32,5%).

L'affitto diventa però un titolo di godimento tipico soprattutto nelle aree metropolitane, dove si attesta intorno a valori medi del 50,5% del patrimonio complessivo localizzato in queste aree (4,9 milioni di alloggi), con una oscillazione che va dal 37,7% di Palermo al 58,2% di Napoli.

Nella situazione attuale, anche se, sulla base delle indagini della Banca d'Italia sui bilanci delle famiglie, l'investimento immobiliare continua a rivestire un carattere privilegiato (oltre il 40% dei risparmi è investito in immobili), la velocità del processo di erosione del mercato dell'affitto è in diminuzione; la stessa indagine Bankitalia lo conferma quando rileva che il mercato immobiliare si è fermato negli ultimi anni e che l'aumento del valore della casa è stato nel 1981 del 12%, ben inferiore al tasso di inflazione. E ciò per vari motivi. La domanda più solvibile ha già fatto le sue scelte negli anni passati. L'offerta residua di abitazioni in vendita ha caratteristiche meno appetibili per la domanda potenziale. Il mercato dell'affitto, ormai giunto a livelli di marginalità, si va sempre più delineando in due segmenti: il primo è quello del patrimonio più degradato per il quale non esiste domanda e che manifesta quindi una maggiore propensione a rimanere nel settore dello affitto; la seconda area, che sembra mantenere una "tenuta" nell'affitto, è relativa alle fasce medio-alte del patrimonio, per il quale i proprietari dimostrano una maggiore propensione a rimanere nel mercato dell'affitto, riservandosi la scelta dell'inquilino in grado di garantire piena affida-

bilità, sia come solvibilità economica, che come garanzia di ottenere la disponibilità dell'alloggio in caso di necessità.

3.6.3.2. La terziarizzazione

L'entità del patrimonio occupato per uso diverso dalla abitazione era risultato, nel 1980, e con esclusione dei comuni inferiori a 20 mila abitanti (tranne quelli ricompresi nelle aree metropolitane), pari a circa 410 mila unità.

Negli ultimi anni, il processo di terziarizzazione è andato assumendo proporzioni sempre più massicce (è stato calcolato che circa 75 mila abitazioni escono ogni anno dal mercato residenziale) in considerazione del quale si sono stimati complessivamente in circa 700 mila le abitazioni che a livello nazionale, sono adibite ad uso non abitativo.

Per quanto riguarda il titolo di godimento, il patrimonio occupato per usi diversi da quello abitativo si concentra prevalentemente nell'affitto, dal momento che le strutture produttive, normalmente preferiscono non effettuare investimenti fissi così consistenti quali quello dell'acquisto della sede. Questa considerazione porta a sostenere che il processo di terziarizzazione è stato la principale causa di erosione del patrimonio residenziale.

Vi è inoltre da considerare, come i processi di terziarizzazione si distribuiscono e si concentrino, in particolare nelle aree urbane, nelle sezioni di patrimonio urbanisticamente consolidate, nei centri storici o nelle zone semicentrali.

La vocazione terziaria del patrimonio propriamente abitativo, appare assai scarsa nelle abitazioni di più recente costruzione localizzate nelle zone periferiche e decentrate rispetto alla rete direzionale e dei servizi più propri al patrimonio già consolidato.

In effetti, il passaggio dall'uso abitativo al terziario molte volte ha rappresentato l'occasione di pratiche diffuse di recupero, di riqualificazione e di riuso del patrimonio localizzato nelle zone più centrali ma più soggette a condizioni generali di degrado.

Queste operazioni, d'altra parte, sono state effettuate con la prospettiva di un sicuro maggior rendimento rispetto all'affitto per uso abitativo.

Risulta chiaro come in questa condizione, l'uso terziario rivesta dei caratteri di estrema concorrenzialità. Nella fase attuale, è possibile ritenere che la gran parte delle abitazioni che si dovessero liberare, anche in zone non immediatamente centrali, non verrebbero reinmesse sul mercato della locazione residenziale, ma destinate al mercato parallelo dell'uso non abitativo, nel quale al maggior rendimento, si somma la certezza della disponibilità del bene alla scadenza del contratto.

3.6.3.3. L'inoccupato

Le abitazioni non occupate superano i 4,3 milioni di unità, distribuite per il 15,4% nei comuni capoluogo e per l'84,6% negli altri comuni: complessivamente il non occupato rappresenta il 19,9% del patrimonio abitativo esistente. Rispetto al 1971, l'incremento complessivo di stock registrato con l'ultimo censimento, è dovuto in egual misura ad un incremento di residenze principali (2.207.632 unità) e di abitazioni non occupate (2.211.144 unità). L'incremento del patrimonio abitativo occupato, a livello nazionale, fa registrare valori di molto inferiori a quelli del non occupato: il 14,4% per l'occupato e il 103,4% per il non occupato. Questi valori scendono sensibilmente con riferimento ai soli comuni capoluogo, giungendo al 10,9% per le abitazioni occupate e al

50,8% per le non occupate. In riferimento al non occupato in questi ultimi comuni, va precisato che nel 1971, esso era pari al 7,5% dell'intero patrimonio edilizio in essi esistente, mentre sulla base dell'ultimo censimento, questo valore è salito ad una quota di poco inferiore al 10%.

All'interno del discorso più generale del non occupato, notevole interesse riveste quella quota di questo patrimonio destinato all'uso turistico. I maggiori livelli di produzione edilizia nell'area di relativa concentrazione urbana, e segnatamente la maggiore localizzazione del patrimonio non occupato nei piccoli e medi comuni, sembrano confermare che le abitazioni per vacanze rappresentano la quota più rilevante delle abitazioni censite come non occupate.

I dati attualmente in possesso dell'ISTAT relativi al motivo della non occupazione, pur non completi (sono relativi a 87 provincie e riguardano l'88,8% del patrimonio non occupato a livello nazionale e l'83,7% del non occupato localizzato nei soli comuni capoluogo), danno comunque un quadro sufficientemente chiaro della situazione. (tab.42).

A livello nazionale, su un totale di 3.859.379 abitazioni non occupate, il 18,7% (722.224 unità) risultano disponibili per la vendita o per l'affitto; il 45,9% (1.771.739 unità) sono utilizzabili per uso turistico; l'8,6% (333.128 unità) per lavoro e il 26,7% (1.032.288 unità) sono occupate per altro motivo.

Con riferimento ai soli comuni capoluogo, su 559.340 abitazioni, il 27,6% (154.644 unità) risulta non occupato perchè disponibile sul mercato per la vendita o per l'affitto; il 20,7% (115.910 unità) perchè utilizzate per vacanza; l'8,2% (45.916 unità) perchè utilizzate per lavoro e il 43,5% (243.270 unità) non occupate per altro motivo.

In entrambi i casi, ma principalmente nei comuni capoluogo, risulta evidente l'elevato numero di abitazioni non occupate per "altro motivo". All'interno di questa tipologia, sono presenti le possibilità più diverse: dalle abitazioni con ristrutturazioni in corso, a quelle delle famiglie emigrate, a quelle per cui il proprietario - emotivamente preoccupato - preferisce non esporsi in alcun modo mantenendosi, il più possibile, nella massima genericità.

Quello che comunque risulta evidente, senza ombra di dubbio, è che le abitazioni non occupate superano di gran lunga quella quota del 2-3% ritenuta fisiologicamente necessaria ad un corretto funzionamento del mercato, principalmente in riferimento alla mobilità interna al patrimonio edilizio esistente.

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TAB. 42

Abitazioni non occupate per motivo della non occupazione (dati provvisori)

Province e regioni	Disponibili per la vendita o l'affitto	Utilizzabili per vacanze	Utilizzabili per lavoro	Altro motivo	TOTALE
Torino	31.733	69.044	11.167	39.911	151.855
Vercelli	6.815	19.891	7.377	8.797	42.880
Novara	9.834	26.375	7.217	9.530	47.956
Cuneo *	16.650	47.357	10.263	16.519	90.789
Asti	2.886	13.408	3.367	6.117	25.778
Alessandria	6.992	24.569	4.666	11.205	47.432
PIEMONTE	76.915	197.651	34.297	91.335	399.158
VALLE D'AOSTA	7.493	21.433	4.961	4.729	38.616
Varese	6.661	19.427	1.175	9.304	36.567
Como	14.355	36.613	2.364	12.015	65.347
Sondrio	6.131	16.531	2.109	7.424	32.205
Milano	34.433	4.091	1.112	22.267	59.903
Bergamo *	20.124	39.000	2.179	12.367	73.670
Inverigo	15.115	29.351	3.500	19.015	67.081
Pavia	6.611	9.187	4.991	11.915	32.704
Cremona	3.592	1.110	1.259	4.030	10.091
Lecco	3.435	2.201	1.274	5.195	12.105
LOMBARDIA	111.586	154.419	24.997	117.561	408.563
Bolzano	3.355	7.500	1.116	5.435	17.406
Trento	11.310	39.111	1.501	10.709	62.631
TRENTINO ALTO A.	24.725	47.136	2.617	16.144	90.622
Verona	11.441	17.263	5.367	12.416	46.487
Vicenza	10.419	17.675	4.731	13.661	46.486
Belluno	7.500	41.402	1.100	3.716	53.718
Treviso	6.573	6.156	2.214	11.299	26.242
Venezia	17.197	35.725	1.911	11.211	66.044
Padova *	1.220	1.832	1.315	11.211	15.478
Novigo	3.363	3.532	1.151	5.111	13.157
VENETO	62.751	121.687	15.010	74.517	273.965

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

(segue Tab. 42)

Province e Regioni	Responsabilità per l. vendita o affitto	Utilizzabili per vacanze	Utilizzabili per lavoro	Altro motivo	TOTALE
Pordenone	3.700	1.814	620	7.594	13.728
Udine	9.000	24.700	1.400	15.700	50.800
Gorizia	1.450	5.222	293	2.000	9.065
Trieste	2.504	876	445	4.000	7.925
FRIULI V. GIULIA	17.658	37.500	3.048	29.794	87.900
Imperia	6.665	37.394	2.200	6.230	52.589
Savona	12.000	52.002	2.270	7.640	74.066
Genova	15.031	55.171	2.504	17.623	91.129
La Spezia	3.044	12.007	1.223	4.726	21.000
LIGURIA	37.600	157.454	11.205	36.225	239.564
Piacenza	5.755	11.070	3.407	7.240	27.472
Parma	4.097	3.221	3.395	10.521	21.234
Reggio Emilia	5.301	8.920	2.053	8.495	24.769
Modena	11.600	14.902	3.073	12.017	41.592
Bologna	11.121	19.003	4.900	21.157	56.181
Ferrara	7.906	19.674	1.346	5.307	34.233
Ravenna	7.130	17.992	1.017	5.562	32.701
Forlì	10.933	19.993	3.042	11.940	45.908
EMILIA ROMAGNA	64.797	115.655	24.701	82.853	288.006
Massa-Carrara	2.119	14.299	694	4.404	21.516
Lucca	3.492	21.500	1.400	7.125	33.517
Pistoia	3.414	9.750	1.109	5.230	19.503
Firenze	6.920	14.001	3.000	17.435	41.356
Livorno	5.560	21.420	1.155	4.003	32.138
Pisa	4.230	6.770	1.600	8.242	20.842
Arezzo	2.097	10.117	2.109	8.008	22.331
Siena	5.132	6.000	2.395	7.803	21.330
Grosseto	3.430	26.079	2.272	5.209	37.980
TOSCANA	37.208	132.450	16.590	87.407	263.655

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

segue tab. 42

Province e regioni	Disponibili per la vendita o l'affitto	Utilizzabili per vacanza	Utilizzabili per lavoro	Altro motivo	TOTALE
Perugia	6.505	13.914	3.416	16.418	40.253
Terni	2.007	6.064	1.634	4.819	14.524
UMBRIA	8.512	19.978	5.050	21.237	54.777
Pesaro e Urbino	4.566	12.186	3.129	9.071	28.952
Ancona	5.053	12.873	3.392	8.600	29.918
Macerata	3.223	13.507	3.442	8.695	28.867
Ascoli Piceno	4.809	11.711	4.040	9.804	30.364
MARCHE	17.651	50.277	14.003	36.170	118.101
Viterbo	4.010	18.137	3.016	5.599	30.762
Rieti	2.336	22.450	1.296	4.260	30.342
Roma	48.659	118.105	9.698	72.643	249.105
Latina	7.717	31.475	2.129	8.717	50.038
Frosinone	4.375	18.491	2.946	13.170	38.982
LAZIO	67.097	208.658	19.085	104.389	399.229
L'Aquila	6.781	35.888	2.053	10.890	55.612
Teramo					
Pescara	2.644	7.106	1.532	6.040	17.322
Chieti	4.929	16.651	2.816	10.856	35.252
ABRUZZI	14.354	59.645	6.401	27.786	108.186
Isernia	1.013	4.456	899	4.179	10.547
Campobasso	3.389	10.829	3.015	8.798	26.031
MOLISE	4.402	15.285	3.914	12.977	36.578
Caserta					
Benevento *	2.323	4.019	2.267	6.552	15.161
Napoli					
Avellino	2.912	6.244	2.215	9.188	20.559
Salerno					

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

segue tab.42

Provincia e regioni	Disponibili per l. vendita o affitto	Utilizzabili per vacanze	Utilizzabili per lavoro	Altro motivo	TOTALE
CAMPANIA	5.235	10.263	4.482	15.740	35.720
Foggia	11.585	22.832	13.768	16.071	64.256
Bari	20.103	29.640	6.978	24.826	81.547
Taranto	8.183	31.917	5.217	11.033	56.350
Brindisi	6.246	30.937	8.592	10.961	56.736
Lecce *	8.224	42.658	6.813	21.908	79.603
PUGLIA	54.341	157.984	41.368	84.799	338.492
Potenza	5.174	8.166	7.538	18.569	39.447
Matera	2.098	4.177	5.470	6.166	17.911
BASILICATA	7.272	12.343	13.008	24.735	57.358
Cosenza *	18.376	42.933	9.050	23.652	94.011
Catanzaro					
Reggio Calabria					
CALABRIA	18.376	42.933	9.050	23.652	94.011
Trapani	7.320	31.251	10.154	14.887	63.612
Palermo *	23.789	41.669	15.523	39.413	120.394
Messina					
Agrigento	10.588	20.830	11.603	20.114	63.135
Caltanissetta	4.529	12.137	7.886	19.167	43.719
Enna	2.342	6.368	6.234	8.412	23.356
Catania					
Ragusa	5.360	22.571	11.537	12.024	51.492
Siracusa	6.797	19.558	7.854	11.348	45.557
SICILIA	60725	154.384	70.791	125.365	411.265

(segue Tab. 42)

Province e Regioni	Disponibili per la vendita o l'affitto	Utilizzabili per vacanza	Utilizzabili per lavoro	Altro motivo	TOTALE
Sassari	9.926	25.302	3.915	7.646	46.789
Nuoro	4.469	8.297	1.819	5.421	20.006
Oristano	1.736	4.599	623	3.549	10.507
Cagliari	7.763	17.406	3.703	12.015	40.887
SARDEGNA	23.894	55.604	10.060	28.631	118.189
TOTALE ITALIA	722.224	1.771.739	333.128	1.032.288	3.859.379

(*) dati provvisori

PAGINA BIANCA

4. CONCLUSIONI

PAGINA BIANCA

4. CONCLUSIONI

oltre

La legge 392 ha ormai/un quinquennio di applicazione; "lucci ed ombre" emergono dalle analisi svolte sui risultati delle indagini statistiche di base, effettuate per valutare ed interpretare gli effetti sul mercato abitativo connessi alla sua applicazione. "Luci ed ombre" che è però difficile attribuire completamente alla L.392; non siamo infatti in un "laboratorio" nel quale è possibile eliminare gli effetti prodotti o producibili sulla "variabile allo studio" dalle altre cause che agiscono contestualmente.

In particolare, si è infatti più volte, detto che molte delle situazioni che oggi si riscontrano sul mercato abitativo sono il risultato di "trenta anni di blocco" dei canoni e probabilmente anche di politiche contraddittorie operate nel settore della casa.

Politiche creditizie, finanziarie e fiscali che nel tempo hanno sostenuto ed agevolato prima la "casa in proprietà", poi la casa offerta dal settore pubblico, ed ancora la costruzione da parte di grandi immobiliari, senza però lasciare intravedere un chiaro disegno evolutivo per il settore abitativo.

Tutto ciò ha prodotto alcune tensioni nel mercato abitativo che, oggi un po' semplicisticamente, si collegano meccanicamente all'applicazione della legge 392.

Le analisi svolte per contro sembrano avvalorare tuttavia la tesi secondo la quale, tutto sommato, la L.392 ha risposto positivamente nel complesso alla situazione che si era venuta creando, non risolvendo però totalmente le complesse

problematiche presenti nel settore.

Alcune considerazioni sintetiche a conclusione della relazione sembrano pertanto necessarie:

- la legge 392, ha trovato una quasi totale applicazione nel Paese; i casi di mancata applicazione si registrano tuttavia nelle grandi aree urbane ovvero nelle aree di maggiore tensione del mercato abitativo;
- i parametri definiti dalla legge determinano valori locativi generalmente in linea con quelli di mercato; tuttavia nelle grandi aree urbane ed in particolare nei centri storici i valori locativi risultano decisamente inferiori ai "potenziali" prezzi di mercato mentre nelle fasce esterne alle città in alcuni casi i valori locativi superano quelli di mercato;
- conseguentemente, il reddito ricavato dalle abitazioni in affitto, se collegato anche all'aumento di valore delle abitazioni (e cioè la capacità di difesa dall'inflazione del patrimonio abitativo) è da considerarsi soddisfacente, se comparato ad investimenti alternativi, con le eccezioni per le abitazioni dei centri storici delle grandi aree urbane;
- il rilascio delle abitazioni da parte degli inquilini ovvero la possibilità di disporre delle proprie abitazioni, nei casi di necessità, da parte dei proprietari presentano grossi problemi; gli sfratti e la richiesta delle abitazioni alla scadenza dei contratti da parte dei proprietari, trovano tuttora una modesta applicazione; si sta creando un circolo vizioso che non permette la corretta applicazione della legge: da una parte non si rilasciano le abitazioni occupate e dall'altra i proprietari temono di affittare le proprie abitazioni. La "mobilità" nell'uso del patrimonio abitativo, strumento essenziale per una società dinamica, non ^{viene} quindi a realizzarsi;

- la mancata mobilità sta creando conseguentemente fenomeni di tesaurizzazione" (inoccupazione delle abitazioni), di "terziarizzazione" (patrimonio originariamente destinato ad abitazione che passa ad uso terziario) e di "uso in proprietà" (tendenza all'acquisto di abitazioni in assenza di un mercato di "affitto"), sono tutti e tre fenomeni negativi che creano cumulativamente ulteriori tensioni nel mercato abitativo.

Sono questi i principali risultati delle analisi svolte nell'ambito delle attività di ricerca a base della presente relazione ed effettuato dal Ministero dei LL.PP. e di Grazia e Giustizia. Ricerche e analisi che nel futuro dovranno trovare ulteriori approfondimenti al fine di realizzare un vero e proprio "osservatorio permanente" che permetta di rilevare con continuità gli aspetti fondamentali del mercato abitativo. E quindi fornire elementi che permettano di formulare e adottare azioni tempestive per la soluzione dei problemi del settore.

Accanto a tale osservatorio, o più precisamente nel contesto delle indagini a base di tale osservatorio, ulteriori ricerche dovrebbero essere effettuate proprio per cogliere e approfondire la conoscenza di quelle problematiche specifiche, connesse ad emergenze già presenti o in corso di evoluzione. In particolare, le caratteristiche della domanda e dell'offerta di abitazioni in affitto, con specifico riferimento alle aree di maggiore tensione nel mercato abitativo, assumono una rilevanza decisiva nell'attuale fase di applicazione della L. 392, e pertanto nella prossima Relazione saranno oggetto di una attenta analisi.

Quanto poi alla situazione della richiesta e delle procedure di rilascio nonché della esecuzione degli sfratti in relazione alle diverse realtà territoriali presenti nelle regioni italiane può farsi rinvio ai dati elaborati dal Ministero dell'Interno in collaborazione con il Ministero di Grazia e Giustizia e il Ministero dei Lavori Pubblici.

Così operando le diverse problematiche potranno essere affrontate con indagini ad hoc dimensionate alla specificità dei problemi, che potranno richiedere o meno una rappresentatività per l'intero territorio nazionale, per le regioni o province e per le diverse realtà metropolitane presenti nel nostro Paese.

In ogni caso dalle analisi fin qui effettuate alcune problematiche sono state evidenziate e la cui soluzione è legata alla definizione di provvedimenti legislativi ad hoc.

In particolare i seguenti problemi vanno affrontati:

- a. la scadenza dei contratti nel 1983; si tratta di una larga parte degli attuali contratti di affitto per i quali bisognerà studiare provvedimenti per evitare la contemporanea richiesta di rilascio delle abitazioni;
- b. La eliminazione del fenomeno della "tesaurizzazione" del patrimonio abitativo che determina "sprechi sociali" e ulteriori tensioni nel mercato delle grandi aree urbane; provvedimenti di natura fiscale potrebbero essere adottati per incentivare l'affitto delle abitazioni inoccupate;
- c. La riduzione del fenomeno della "tesaurizzazione" che, seppure rispondente ad una logica di mercato, crea "guasti" e diseconomie nella struttura urbanistica delle grandi aree metropolitane e frammenta l'offerta di nuove strutture edilizie per le attività terziarie determinando una minore produzione nel settore delle costruzioni; provvedimenti di natura "fiscale" se, non anche, di tipo urbanistico, potrebbero essere adottati per risolvere ovvero attenuare tali tendenze;
- d. La garanzia al proprietario nel disporre della propria abitazione a scadenza di contratto e la certezza nell'uso dell'abitazione da parte dell'affittuario, vanno ricercate per offrire un quadro certo agli operatori nel settore e rilanciarla

re l'attività edilizia per abitazioni da "affitto". Tali condizioni vanno ricercate anche con la definizione di contratti "ad hoc", con scadenze più ampie e livelli di canone più elevati, od anche semplicisticamente, livelli di canone totalmente indicizzati;

e. Il divario esistente tra valori locativi e valori di mercato per alcune tipologie abitative (abitazioni in centri storici, abitazioni riattate, abitazioni vecchie, ecc.) crea uno scarso interesse nell'affitto e un più elevato interesse nella vendita delle abitazioni (una volta "liberate"); ciò provoca inoccupazione, terziarizzazione e assenza di mobilità nell'uso delle abitazioni. Provvedimenti tesi alla revisione di alcuni parametri contenuti nella l.392 potrebbero essere studiati.

A conclusione di queste brevi note va tuttavia osservato che il mercato delle abitazioni con tutte le sue problematiche non può trovare la sua soluzione semplicemente con la legge di regolamentazione dei fitti. Provvedimenti organici di più ampio respiro e strettamente collegati al contesto economico produttivo che viviamo debbono essere pertanto adottati.

PAGINA BIANCA

A. L. E. C. A. T. I

PAGINA BIANCA

ALLEGATO A

COMUNI CHE COSTITUISCONO LE 11 AREE METROPOLITANE
CONSIDERATE NELL'INDAGINE

I Comuni facenti parte delle 11 aree metropolitane sono stati indicati dal Ministero dei Lavori Pubblici che nel 1979 aveva effettuato uno studio al riguardo (cfr. « Indagine sulle possibilità di edificare nelle aree metropolitane » curata dalla Direzione Generale del Coordinamento Territoriale del Ministero dei LL.PP.) I criteri in base ai quali i Comuni venivano individuati erano l'incremento demografico e la contiguità al Comune capoluogo. Di seguito si riporta l'elenco di tali Comuni:

HINTERLAND DI TORINO

Moncalieri, Rivoli, Collegno, Nichelino, Settimo Torinese, Grugliasco, Chieri, Chivasso, Venaria, Carmagnola, Ciriè, Orbassano, Biomasco, Piossasco, Rivalta di Torino, S. Mauro Torinese, Caselle Torinese, Alpignano, Lemì, Santena, Vinovo, Pianezza, Volpiano, Avigliana, Cassino Torinese, Bergato Torinese, Trofarello, Pino Torinese, Druento, None, Brandizzo, Volvera, La Loggia, Cambiano, Bruino, Buttighera Alta, Villa Steffone, Castiglione Torinese, Candiolo, Rosta, Pecetto Torinese, Arasca, Robassomero, Pissina, Casalette, Villarbasse, San Gillo, Givoletto.

HINTERLAND DI MILANO

Monza, Sesto San Giovanni, Cinisello Balsamo, Cologno Monzese, Rho, Corsico, Bollate, Rozzano, Paderno Dugnano, Bresso, Desio, Limbiate, Cesano Maderno, San Donato Milanese, Lissone, San Giuliano Milanese, Pogliano, Segrate, Brugherio, Cesano Boscone, Cernusco sul Naviglio, Garbagnate Milanese, Vimercate, Cusano Milanino, Cormano, Meda, Novate Milanese, Nova Milanese, Melegnano, Muggiò, Lainate, Melzo, Senago Seveso, Trezzano sul Naviglio, Nerviano, Cornaredo, Gorgonzola, Arese, Arcore, Vimodrone, Corbetta, Peschiera Borromeo, Varedo, Concorezzo, Buccinasco, Bareggio, Bovisio Masciago, Pero, Settimo Milanese, Villa Santa, Opera, Carugate, Agrate di Brianza, Cassina de' Pecchi, Solaro, Biassono, Cesate, Sedriano, Paullo, Pieve Emanuele, Pogliano Milanese, Vittuone, Veduggio al Lambro, Macherio, Cuggiono, Cogliate, Mediglia, Binasco, Barlassina, Bellusco, Lazzate, Carimate, Pregnana Milanese, Vignate, Certano Laghetto, Marcallo con Casone, Cavenago di Brianza, Pantufolate, Settala, Bussero, Zelo Buon Persico, Birago di Molgora, Misinto, Cambrago, Zibido San

Giacomo, Santo Stefano Ticino, Albizzate, Cuggiono, Bellinzago, Dresano, Rodano, Casate, Basiglio, Cusago, Cerro al Lambro, San Zenone al Lambro, Vermezzo, Assago, Sordio, Vizzolo Predabissi, Noviglio, Casalmateo, Tribiano, Colturano.

HINTERLAND DI GENOVA

Arenzano, Cogoleto, Campomorone, Serra Riccò, San'Oleese, Busalla, Boghaseo, Masone, Ceranesi, Mele, Pieve Ligure, Savignone, Casella.

HINTERLAND DI VENEZIA

Mira, San Donà di Piave, Spinea, Jesolo, Mirano, Martellago, Scorzè, Noale, Dolo, Camponogara, Salzano, Pramiga, Vigonovo, Marcon, Stra, Fiesse d'Artico, Campagna Lupia, Quarto d'Altino, Fossò.

HINTERLAND DI BOLOGNA

Casalecchio di Reno, San Lazzaro di Savena, Zola Predosa, Sassomaro, Castel Maggiore, Pianoro, Castenaso, Ozzano dell'Emilia, Anzola dell'Emilia, Calderara di Reno, Crespellano, Granarolo dell'Emilia, Argelato, Bazzano, Monte San Pietro, Sala Bolognese, Monzuno, Monteveglio, Montecenzio.

HINTERLAND DI FIRENZE

Prato, Scandicci, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Bagno a Ripoli, Pontassieve, Impruneta, Montemurlo, Signa, Calenzano.

HINTERLAND DI ROMA

Guidonia Montecelio, Tivoli, Ciampino, Marino, Pomezia, Albano Laziale, Monterotondo, Mentana, Grottaferrata, Ariccia, Anguillara Sabazia, Castelgandolfo, Riano, Formello, Castelnuovo di Porto, Sacrofano.

(SOTTO ALLEGATO)

HINTERLAND DI NAPOLI

Torre del Greco, Poggioreale, Pozzuoli, Casoria, San Giorgio a Cremano, Afragola, Ercolano, Giugliano in Campania, Marano di Napoli, Frattamaggiore, Acerra, Pomigliano d'Arco, Arzano, Cavano, Sant'Antimo, Marigliano, Bacoli, Sant'Anastasia, Casalnuovo di Napoli, Mugnano di Napoli, Casavatore, Grumo Nevano, Ciccola, Cardito, Quarto, Melito di Napoli, Quindici, Villaricca, Frattammare, Volla, Brusciiano, San Sebastiano al Vesuvio, Pollena Trocchia, Casandrino, Calvezano, Ciurano, Margherita, Castello di Stabia.

HINTERLAND DI ROMA

Alatri, Blera, Ferentino, Fregene, Grottole, Lariano, Maccarese, Mottola, Nepesina, Palestrina, Pomeziana, Rocca di Cave, Tivoli, Valmontone, Velletri, Zagarolo.

HINTERLAND DI PALERMO

Bagheria, Misilmeri, Villabate, Santa Flavia, Belmonte Mezzagno, Capaci, Trabia, Casteldaccia, Altofonte, Ficcarazzi, Altavilla Milena, Fola delle Femmine.

HINTERLAND DI CATANIA

Aci Reale, M. Terribile, Gravina di Catania, Aci Castello, San Giovanni La Punta, Tico, Aci Trezza, Aci Catena, San'Agata Li Battiuti, M. Colonna, San Gregorio di Catania, P. d'Arca, Treca Lagni, Nicolosi, San Pietro Clarenza, Aci Bonaccorsi, Camporotondo Etneo.

ALLEGATO B

Mod. 181A1/W/421

Reportorio del Mod. 181A1/W/423 Area n. [] N. della famiglia nell'area []

N. generale progressivo [] (da 0001 al totale dei moduli 181A1/W/421 compilati del Comune)



ISTITUTO CENTRALE DI STATISTICA

INDAGINE STATISTICA SULLE ABITAZIONI

MAGGIO 1981

CLASSE DEMOGRAFICA DEL COMUNE

— oltre 400 000 abitanti	[] 1
— da 400 000 a 250 001 abitanti	[] 2
— da 250 000 a 100 001 abitanti	[] 3
— da 100 000 a 50 001 abitanti	[] 4
— da 50 000 a 20 001 abitanti	[] 5
— da 20 000 a 10 001 abitanti	[] 6
Comuni fino a 10 000 abitanti per i quali si applica l'equo canone	[] 7
Comuni per i quali non si applica l'equo canone	[] 8

SEZIONE I — NOTIZIE GENERALI SUL TITOLO DI GODIMENTO DELL'ABITAZIONE E SULLA FAMIGLIA

1. A che titolo la famiglia occupa l'abitazione?

- proprietà o usufrutto (compresa abitazione gratuita di riserva o a rischio) [] 1
- affitto [] 2
- famiglia [] 3 (consistere la famiglia sostitutiva)
- altro titolo: uso di case coloniche con contratto di conduzione dei fondi [] 4
- prestazione di servizio (portieri, guardiani, cani manni, salariati agricoli, ecc.) [] 5
- uso gratuito concesso da parenti, amici, ecc. [] 6

2. Quante persone, nel insieme, occupano l'abitazione? [] (per più di una indicare 9)

3. Quanta famiglia occupa l'abitazione?

- una sola famiglia [] 1
- una famiglia composta da più nuclei che potrebbero vivere in alloggi diversi [] 2
- due o più famiglie [] 3

4. (Se barrato cod. 2 al q. 3)

Quanto persona fanno parte della famiglia inquilina? [] (per più di una indicare 9)

SEZIONE II — NOTIZIE SUL CAPO FAMIGLIA

<p>1. Sesso</p> <ul style="list-style-type: none"> — maschio [] 1 — femmina [] 2 	<p>6. Istruzione</p> <ul style="list-style-type: none"> — analfabeta [] 1 — nessun titolo [] 2 — istruzione elementare [] 3 — licenza scuola media inferiore [] 4 — diploma scuola media superiore [] 5 — laurea [] 6 	<p>7. Condizione</p> <ul style="list-style-type: none"> — occupato [] 1 — ricerca nuova occupazione [] 2 — in cerca di 1^a occupazione [] 3 — servizio di leva [] 4 — coadiuvante [] 5 — studente [] 6 — inabile [] 7 — persona ritirata dal lavoro [] 8 — altra condizione (benemerito, anziano o simili) [] 9 	<p>8. Branchi di attività economica</p> <ul style="list-style-type: none"> — agricoltura, foresta, caccia o pesca [] 01 — energia e acqua [] 02 — industria di trasformazione [] 03 — costruzione e installazione impianti [] 04 — officine e botteghe di riparazione [] 05 — commercio, alberghi e pubblici esercizi [] 06 — trasporti e comunicazioni [] 07 — credito, assicurazione, servizi alle imprese, noleggio e locazione [] 08 — servizi e attività sociali varie [] 09 — pubblica amministrazione [] 10 	<p>9. Posizione nella professione</p> <ul style="list-style-type: none"> — imprenditore [] 1 — libero professionista [] 2 — lavoratore in proprio [] 4 — dirigente [] 6 — impiegato e intermedio [] 7 — operaio, subalterno o esecutivi, apprendista o lavoratore a domicilio per conto di impresa [] 8 — contribuente [] 9
--	---	---	--	---

ATTENZIONE

Se la trattasi di abitazione impropria (prefabbricata, roulotte, grotta, cantina, baracca, ecc.) dopo aver compilato le SEZ. I e II, barrare il rettangolo che segue e porre l'q. delle SEZ. VIII e IX

ABITAZIONE IMPROPRIA

[] 99

SEZIONE III — NOTIZIE GENERALI SUL FABBRICATO (1) NEL QUALE E' SITUATA L'ABITAZIONE

10. In quale anno è stato costruito, o integralmente ricostruito, il fabbricato? — fino al 1923 [] 2 3 — (o dopo il 1923) nel 19 []

11. In quale zona è situato il fabbricato?

Comuni con oltre 20 000 abitanti		Comuni fino a 20 000 abitanti	
— zona agricola [] 1	— zona edificata periferica [] 2	— zona agricola [] 1	— centro edificato [] 7
— zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico [] 3	— zona di pregio situata nella zona edificata periferica o nella zona agricola [] 4	— centro storico [] 5	— zona di particolare degrado [] 6
— centro storico [] 5	— zona di particolare degrado [] 6		

12. Qual'è lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato per quanto riguarda:

— accessi, scale, ascensore [] 1	[] 2
— facciate, coperture e parti comuni in genere [] 1	[] 3

13. Di quanti piani è composto il fabbricato, includendo nel computo il pianoterra? [] (per più di un indicare 9)

14. L'edificio è fornito di ascensore? (fare riferimento alla scala che dà accesso all'abitazione della famiglia inquilina)

- SI [] 1
- NO [] 2

(1) Per fabbrico si intende qualsiasi costruzione coperta, capace di vie o di spazi vuoti, oppure coperto da altre costruzioni, ma non murato, che si eleva, come soluzione di continuità, dalla fondazione al tetto e che dispone di uno o più liberi accessi sulla via o strada o via o più strade adiacenti.

(segue ALLEGATO B)

SEZIONE IV — NOTIZIE GENERALI SULL'ABITAZIONE

15. In quale anno la famiglia ha occupato l'abitazione? 19

16. In quale piano è situata l'abitazione?

- annesso o seminterrato 1
- piano terra 2
- piano rialzato o piani 1°, 2° o 3° 3
- altri piani o ultimo piano (non attico) 4
- attico 5

17. A quale categoria censuale appartiene l'abitazione?

- signorile (A/1) 01
- civile (A/2) 02
- economica (A/3) 03
- popolare (A/4) 04
- ultra popolare (A/5) 05
- rurale (A/6) 06
- villosa (A/7) 07
- alloggi tipo del luogo (A/11) 08
- altre categorie 09
- abitazione non accatastata 10

18. Di quanto stanza, escluso la cucina, si compone l'abitazione? (1) (con più di 10 stanze indicare 9)

19. La terrazza (cod. 2 al q. 3) di quanto stanza dispone complessivamente la famiglia?

20. Almeno di questo stanza sono adibite esclusivamente ad usi non abitativi (ufficio, studio professionale, laboratorio, ecc.)? SI NO 1 2

21. Se questa ha i requisiti di stanza? (Se non esiste cucina terrera Cod. 2) SI NO 1 2

(1) Per stanza si intende un ambiente o locale fisso parte di un'abitazione che riceva aria e luce dal esterno mediante finestra, porta od altra apertura ed ha dimensioni tali da consentire l'installazione di almeno un letto applicato lo spazio utile per il movimento di una persona.

22. Qual è l'effettiva superficie utile (2) complessiva in m² per quanto concerni:

- abitazione m²
- cantina, balcone, terrazze o simili m²
- autorimessa singola (se è compresa nel contratto di locazione) m²
- posto macchina in autorimessa comune situata nel fabbricato in cui è compresa l'abitazione m²
- giardino, orto, cortile, ecc. in godimento esclusivo della famiglia m²
- giardino condominiale (nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'abitazione) m²

23. L'abitazione dispone di:

	SI	NO
— impianto elettrico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
— acque correnti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
— impianto di riscaldamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
— gabinetto (W.C.) nell'interno dell'abitazione	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
— bagno con vasca o doccia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

24. Qual è lo stato di conservazione di:

	Normale	Insufficiente
— pavimenti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
— pareti e soffitti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
— infissi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
— impianto elettrico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
— impianto idrico e servizi igienici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
— impianto di riscaldamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(2) Per superficie utile si intende la superficie al netto dei muri, pilastri, ed infissi.

ATTENZIONE

P. Se l'abitazione è in PROPRIETA' o USUFRUTTO (cod. 1 al q. 1) compilare le SEZZ. V, VIII e IX.
 P. Se l'abitazione è in AFFITTO o SUBAFFITTO (cod. 2 e 3 al q. 1) compilare le SEZZ. VI, VIII e IX.
 P. Se l'abitazione è ad ALTRO TITOLO (cod. 4, 5 o 6 al q. 1) compilare le SEZZ. VII, VIII e IX.

SEZIONE V — NOTIZIE SULLE ABITAZIONI IN PROPRIETA' O USUFRUTTO
(Da compilare se terrera cod. 1 al q. 1)

25. In che modo è stata acquisita dagli attuali occupanti la proprietà o il diritto di riscatto di questa abitazione? (Se in usufrutto barrare il cod. 7)

In modo oneroso

- acquisto diretto da una società immobiliare o da un costruttore 1
- acquisto da altra famiglia (anche tramite un'agenzia immobiliare) 2
- riscatto o acquisto da ente pubblico 3
- costruzione in cooperativa o in proprio 4

In modo gratuito

- eredità 5
- donazione, dote 6

In usufrutto 7

26. L'abitazione è stata acquistata libera o occupata?

- libera 1
- occupata dalla stessa famiglia intervistata 2
- occupata da altra famiglia 3

27. In quale anno è stata acquisita l'abitazione? (3) Anno 19

28. Al momento attuale l'abitazione è stata completamente pagata? SI NO 1 2

29. Quale ritiene possa essere l'attuale valore di mercato di questa abitazione? L. 000

30. Quale ritiene possa essere l'attuale canone di fitto mensile per una casa come la sua, escluse le spese condominiali e il riscaldamento? L. 000

31. A quanto ammontano attualmente le spese condominiali mensili, esclusa il riscaldamento? (4) L. 000

ATTENZIONE

↳ Passare alla SEZIONE VIII

(3) Il caso di acquisto con l'abitazione di acquisto in cui è avvenuta la consegna della chiave.
 (4) Indicare l'importo di competenza del mese di aprile se questo non fosse ancora stato addebitato, indicare l'ultimo pagamento effettuato.

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

(segue ALLEGATO B)

SEZIONE VI — NOTIZIE SULLE ABITAZIONI IN AFFITTO O SUBAFFITTO E SULL'EQUO CANONE
(De richiederlo se barrato cod. 2 o 3 al q. 1)

32. Il contratto di locazione è soggetto a prorroga? SI 1
NO 2

33. Chi è il proprietario dell'abitazione?
 — società (comprese banche e compagnie d'assicurazione) 1
 — ente pubblico (Istituto case popolari, INPS, INAIL, Comuni, ecc.) [] 2
 — privato (persona fisica) [] 3

34. Quando scade il contratto di locazione dell'abitazione? mese [] []
giorno 198 [] []

35. Il proprietario ha richiesto per iscritto il rilascio dell'abitazione? SI [] 1
NO [] 2

36. Qual'è l'attuale ammontare:
 — del canone di fitto mensile, escluse le spese condominiali e il riscaldamento? L. [] [] [] 000
 — delle spese condominiali mensili escluso il riscaldamento? (1) L. [] [] [] 000

Se l'abitazione è stata occupata prima del luglio 1980 (cfr. q. 15)

37. Qual'era l'ammontare nel giugno 1980:
 — del canone di fitto mensile, escluse le spese condominiali e il riscaldamento? L. [] [] [] 000
 — delle spese condominiali mensili escluso il riscaldamento? (1) L. [] [] [] 000

Se l'abitazione è stata occupata prima del novembre 1978 (cfr. q. 15)

38. Qual'era l'ammontare del canone di fitto mensile, escluse le spese condominiali e il riscaldamento, nell'ottobre 1978, cioè prima dell'entrata in vigore della legge sull'equo canone? L. [] [] [] 000

39. L'ammontare del fitto attuale è stato calcolato applicando le norme stabilite dalla legge sull'equo canone? (misurazione dell'appartamento, zona di ubicazione, categoria catastale, stato di conservazione, ecc.)
 SI 1 (passare al q. 40) NO 2 (passare al q. 44)

Se SI al q. 39

40. In questi casi di applicazione dell'equo canone, il proprietario ha richiesto l'aggravamento del canone in base all'indice ISTAT? (2) SI 1
NO 2 (passare alla ME VIII)

41. (Se SI al q. 40) La famiglia ha corrisposto, anche parzialmente, l'aggravamento richiesto? SI 1
NO 2 (passare alla ME VIII)

42. (Se SI al q. 41) Quanto volte è stato effettuato l'aggravamento?
 — una volta 1
 — due volte [] 2
 — tre volte [] 3

43. Secondo la percentuale di aumento corrisposta in base all'indice ISTAT? (3)
 — per la 1^a volta % []
 — per la 2^a volta % []
 — per la 3^a volta % []
 — non ricordo [] 9

(1) L. n. 46 del 28/2/77
 (2) Indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati che sono ristretti dall'ISTAT
 (3) Per conoscere la percentuale dell'aggravamento corrisposta nel modo seguente a più mettere in circolo una cifra 01-99 11-11 10-10 o 10-10 20-20 ecc. La risposta è non ricordo è deve essere fornito comunque nel caso in cui la famiglia non ricordo neppure una percentuale dell'ammontare richiesto

Se NO al q. 39

44. Per quale motivo il fisco attualmente corrisposto non è stato determinato in base all'equo canone? (Indicare al massimo due risposte)
 — l'abitazione è soggetta al canone sociale 1
 — l'abitazione non rientra nei casi previsti dalla legge 2
 — l'abitazione è destinata prevalentemente ad uso ufficio 3
 — il proprietario non ha ancora reso nota la sua richiesta 4
 — non si sono ancora acquisiti tutti gli elementi necessari al calcolo 5
 — sono sorte controversie non ancora compilate 6
 — altro motivo [] 7

45. (Se barrato cod. 6 al q. 44) Se l'applicazione dell'equo canone ha dato luogo a controversie attualmente non ancora compilate, se quali elementi sono di disaccordo? (Indicare al massimo due risposte)
 — stato di conservazione e manutenzione 1
 — categoria catastale 2
 — anno di costruzione del fabbricato e di integrale ristrutturazione dell'abitazione 3
 — superficie convenzionale 4
 — zona di ubicazione (agricola, periferica, centro storico, ecc.) 5
 — livello di piano 6
 — altro elemento [] 7

ATTENZIONE
 Passare alla SEZIONE VIII

SEZIONE VII — NOTIZIE SULLE ABITAZIONI AD ALTRO TITOLO
(De richiederlo se barrato codice 4, 5 o 6 al q. 1)

46. Quale ritiene possa essere l'attuale canone di fitto mensile per una casa come la sua (escluse le spese condominiali e il riscaldamento)? L. [] [] [] 000

47. A quanto ammontano attualmente le spese condominiali mensili escluse il riscaldamento? (1) L. [] [] [] 000

ATTENZIONE
 Passare alla SEZIONE VIII

(1) Cfr. nota a pag. 7

