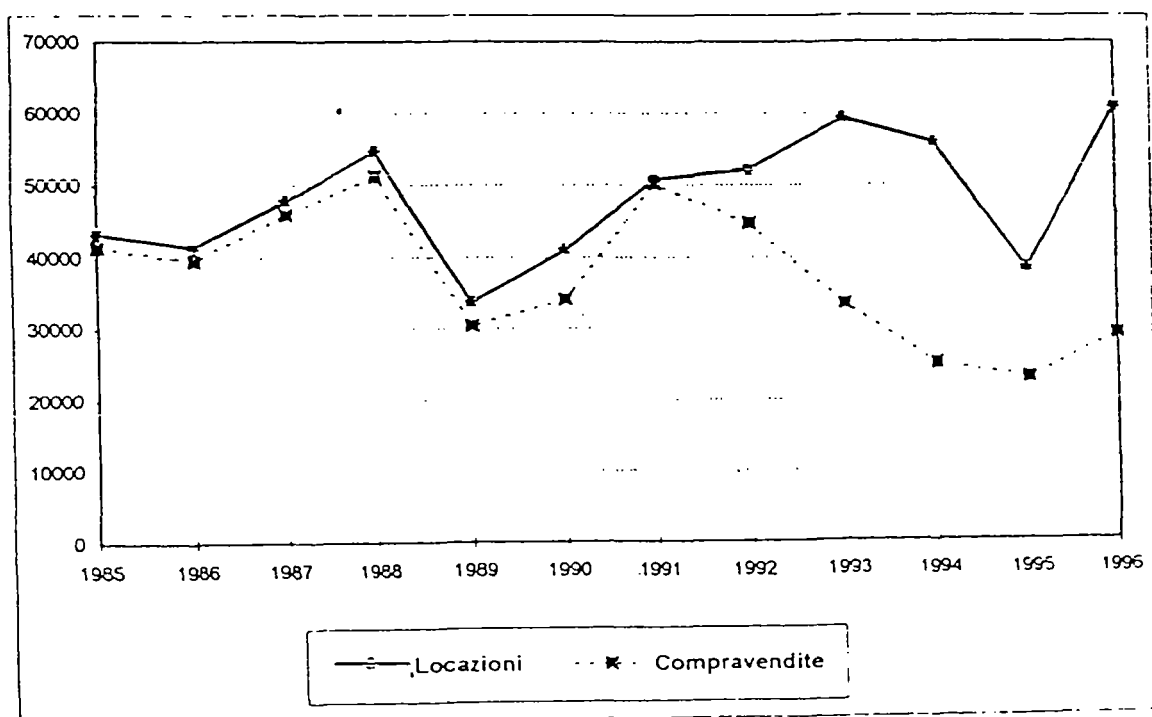


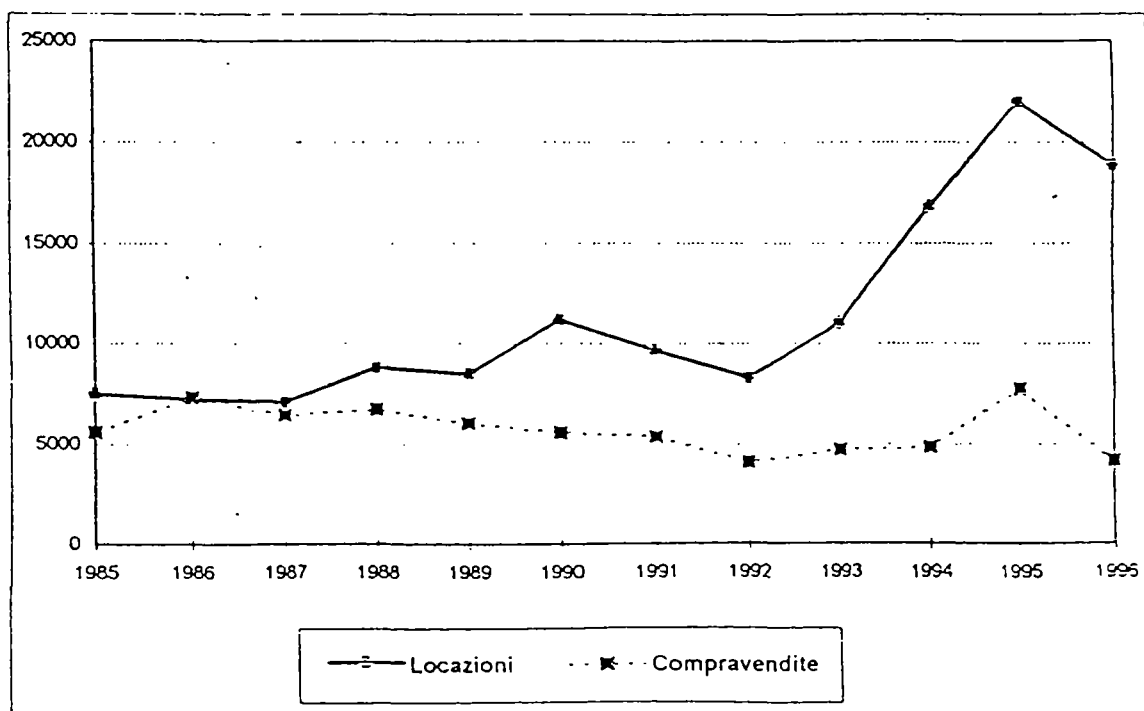
PROVINCIA DI: ROMA

ANNI	CONTRATTI DI LOCAZIONE				CONTRATTI DI COMPRAVENDITA			
	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente
1985	35.885	7.344	43.229	-	34.088	7.269	41.357	-
1986	28.498	12.923	41.421	-4,18	27.182	12.330	39.512	-4,46
1987	31.138	16.555	47.693	15,14	29.940	15.952	45.892	16,15
1988	35.272	19.309	54.581	14,44	33.188	18.007	51.195	11,56
1989	21.293	12.395	33.688	-38,28	19.208	11.192	30.400	-40,62
1990	27.280	13.578	40.858	21,28	21.851	12.257	34.108	12,20
1991	31.168	19.462	50.630	23,92	31.620	18.481	50.101	46,89
1992	28.233	23.884	52.117	2,94	23.956	20.710	44.666	-10,85
1993	31.873	27.334	59.207	13,60	17.491	15.921	33.412	-25,20
1994	27.218	28.574	55.792	-5,77	12.910	12.157	25.067	-24,98
1995	26.145	12.175	38.320	-31,32	13.961	9.081	23.042	-8,08
1996	43.680	17.142	60.822	58,72	22.086	7.057	29.143	26,48



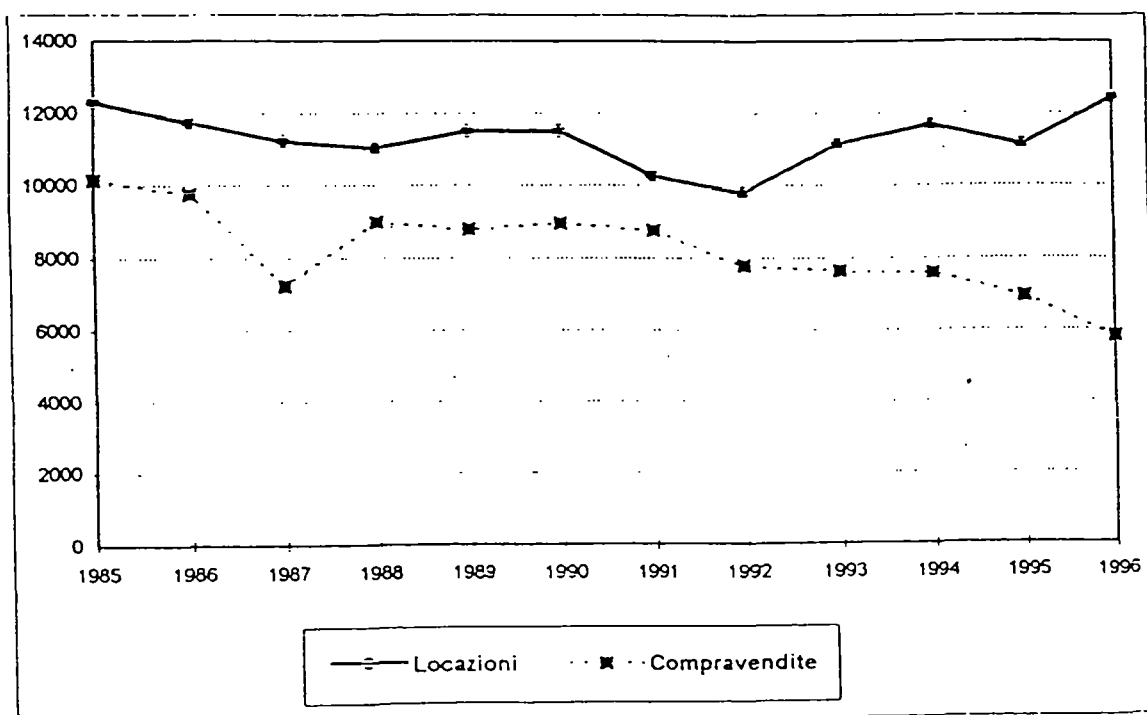
PROVINCIA DI: NAPOLI

ANNI	CONTRATTI DI LOCAZIONE				CONTRATTI DI COMPRAVENDITA			
	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente
1985	3.384	4.119	7.503	-	3.124	2.464	5.588	-
1986	3.194	4.053	7.247	-3,41	4.749	2.588	7.337	31,30
1987	3.374	3.763	7.137	-1,52	3.667	2.802	6.469	-11,83
1988	4.297	4.520	8.817	23,54	4.076	2.667	6.743	4,24
1989	3.917	4.551	8.468	-3,96	3.629	2.426	6.055	-10,20
1990	4.177	6.981	11.158	31,77	3.139	2.451	5.590	-7,68
1991	5.383	4.266	9.649	-13,52	3.024	2.354	5.378	-3,79
1992	4.671	3.644	8.315	-13,83	2.263	1.843	4.106	-23,65
1993	5.536	5.480	11.016	32,48	2.571	2.152	4.723	15,03
1994	10.316	6.471	16.787	52,39	2.970	1.893	4.863	2,96
1995	10.782	11.221	22.003	31,07	3.837	3.906	7.743	59,22
1996	9.343	9.497	18.840	-14,38	2.231	1.927	4.158	-46,30



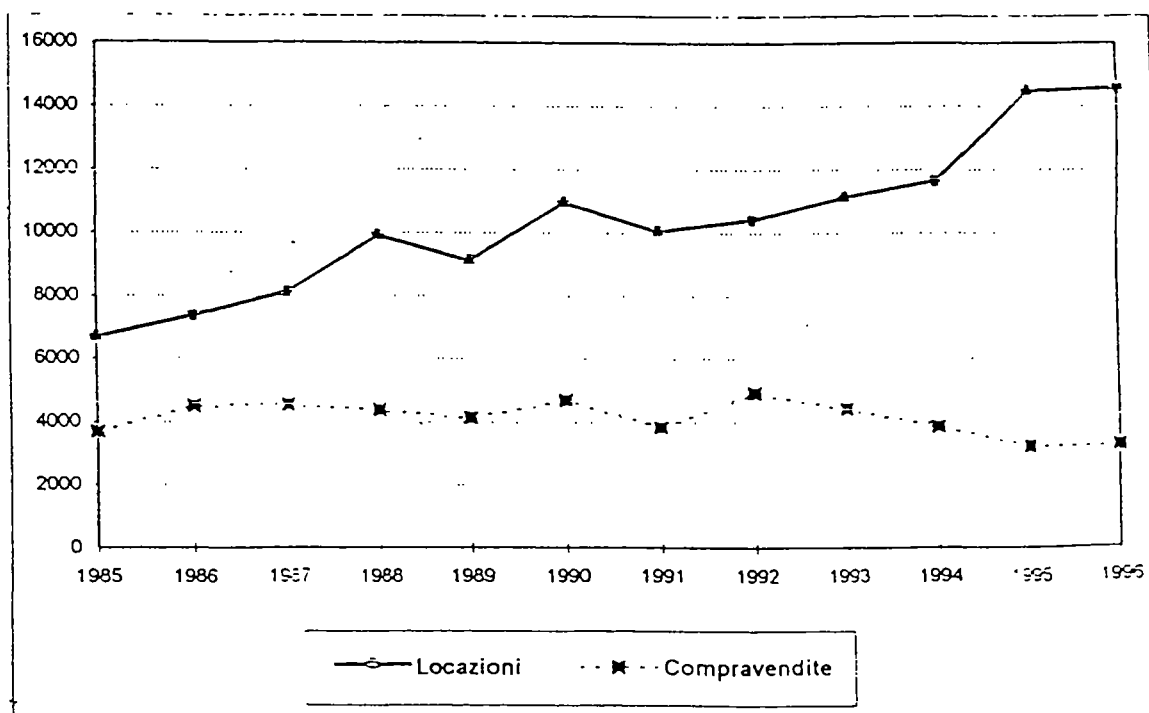
PROVINCIA DI: BARI

ANNI	CONTRATTI DI LOCAZIONE				CONTRATTI DI COMPRAVENDITA			
	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente
1985	4.245	8.057	12.302	-	2.641	7.492	10.133	-
1986	3.888	7.834	11.722	-4,71	2.430	7.328	9.758	-3,70
1987	3.851	7.357	11.208	-4,38	1.549	5.680	7.229	-25,92
1988	3.750	7.276	11.026	-1,62	1.876	7.113	8.989	24,35
1989	4.101	7.394	11.495	4,25	1.928	6.857	8.785	-2,27
1990	3.678	7.839	11.517	0,19	2.067	6.882	8.949	1,87
1991	3.741	6.510	10.251	-10,99	2.370	6.377	8.747	-2,26
1992	3.660	6.128	9.788	-4,52	2.011	5.776	7.787	-10,98
1993	4.017	7.120	11.137	13,78	1.772	5.862	7.634	-1,96
1994	4.557	7.116	11.673	4,81	1.958	5.625	7.583	-0,67
1995	4.384	6.736	11.120	-4,74	1.852	5.080	6.932	-8,58
1996	4.685	7.726	12.411	11,61	1.526	4.265	5.791	-16,46



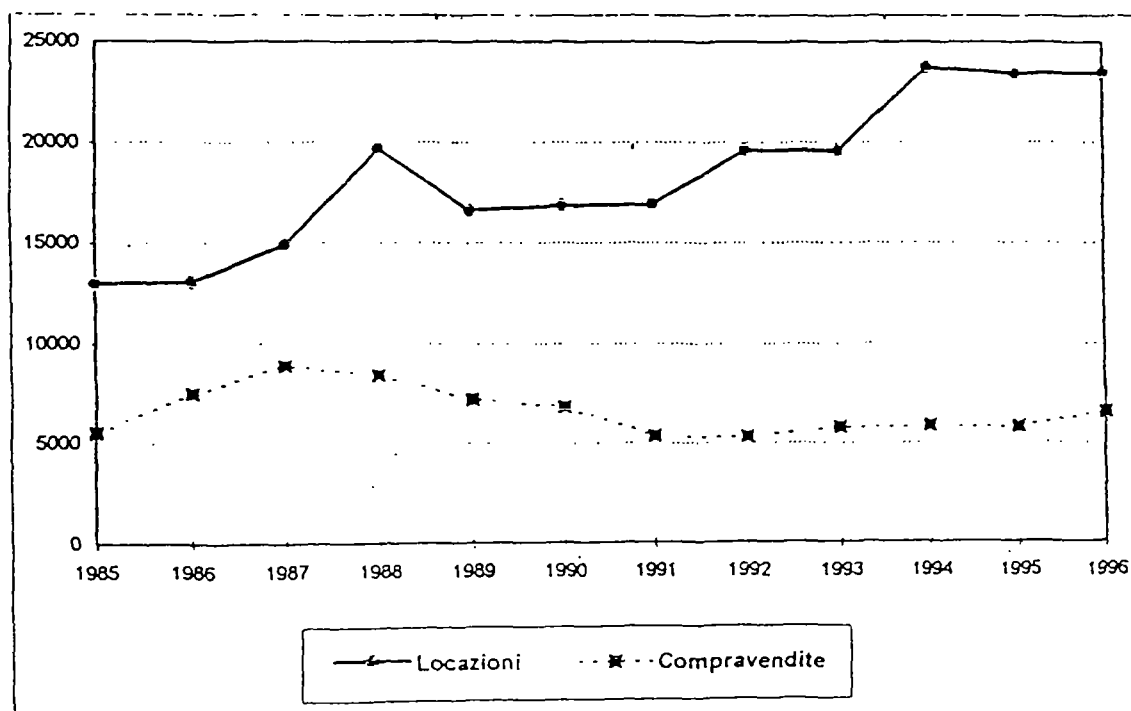
PROVINCIA DI: CATANIA

ANNI	CONTRATTI DI LOCAZIONE				CONTRATTI DI COMPRAVENDITA			
	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente
1985	3.523	3.168	6.691	-	1.635	2.059	3.694	-
1986	4.332	3.035	7.367	10,10	1.894	2.613	4.507	22,01
1987	4.985	3.120	8.105	10,02	2.325	2.205	4.530	0,51
1988	6.489	3.418	9.907	22,23	2.713	1.675	4.388	-3,13
1989	6.190	2.920	9.110	-8,04	2.520	1.610	4.130	-5,88
1990	7.210	3.740	10.950	20,20	3.040	1.650	4.690	13,56
1991	6.480	3.570	10.050	-8,22	2.610	1.250	3.860	-17,70
1992	6.440	3.970	10.410	3,58	3.110	1.810	4.920	27,46
1993	6.445	4.675	11.120	6,82	2.630	1.800	4.430	-9,96
1994	6.550	5.090	11.640	4,68	2.350	1.510	3.860	-12,87
1995	8.154	6.311	14.465	24,27	1.236	1.986	3.222	-16,53
1996	8.320	6.245	14.565	0,69	980	2.300	3.280	1,80



PROVINCIA DI: PALERMO

ANNI	CONTRATTI DI LOCAZIONE				CONTRATTI DI COMPRAVENDITA			
	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente	Comuni Capoluogo	Resto Provincia	Totale	Variaz. % rispetto all'anno precedente
1985	9.730	3.275	13.005	-	4.525	975	5.500	-
1986	10.212	2.846	13.058	0,41	5.821	1.647	7.468	35,78
1987	10.427	4.497	14.924	14,29	6.574	2.330	8.904	19,23
1988	12.103	7.560	19.663	31,75	5.047	3.371	8.418	-5,46
1989	9.318	7.306	16.624	-15,46	3.626	3.570	7.196	-14,52
1990	10.782	6.065	16.847	1,34	4.161	2.624	6.785	-5,71
1991	11.410	5.519	16.929	0,49	3.671	1.699	5.370	-20,85
1992	12.685	6.930	19.615	15,87	3.504	1.795	5.299	-1,32
1993	12.689	6.898	19.587	-0,14	3.345	2.422	5.767	8,83
1994	15.611	8.098	23.709	21,04	3.592	2.238	5.830	1,09
1995	15.522	7.896	23.418	-1,23	3.796	1.992	5.788	-0,72
1996	15.335	8.129	23.464	0,20	4.387	2.138	6.525	12,73



Cap. 10 Titolo di godimento delle abitazioni

10.1 Generalità.

10.2 Soggetti proprietari degli immobili in locazione al censimento del 1991.

10.3 Stato d'uso degli immobili in locazione secondo la figura giuridica del proprietario,

10.4 Profilo della locazione nei comuni delle aree metropolitane al 1991, con riferimento ai contratti ad "equo canone".

10.5 Titolo di godimento per classi di reddito.

10.1 Generalità.

fenomeni che hanno caratterizzato il periodo intercorrente tra i due ultimi censimenti (1981-1991), per quanto attiene alla struttura del mercato della casa, possono essere sintetizzati nei seguenti punti:

- la crescita complessiva del patrimonio delle abitazioni e della vetustà degli immobili;
- la crescita della proprietà della casa;
- l'incremento del patrimonio abitativo non occupato e dei fenomeni di sovra e sotto utilizzo delle abitazioni;
- la contrazione dell'offerta di alloggi in locazione.

Al censimento del 1991 il patrimonio di abitazioni è quantificato in circa 25 milioni di alloggi, con un incremento, nell'ultimo decennio, del 14 per cento. In percentuale inferiore è l'incremento del patrimonio occupato, pari al 12,5 per cento (in valore assoluto si tratta di circa 2,2 milioni di alloggi).

Nei decenni precedenti, l'incremento del patrimonio è stato più consistente: il 22,6 per cento tra il 1961 e il 1971 e il 25,8 per cento tra il 1971 e il 1981. Si riporta, nelle tabelle n. 10.1 e n. 10.2, una sintesi dell'incremento del patrimonio di abitazioni, distinguendo i valori per la proprietà e per l'affitto.

Nella tabella n. 10.1 è riportato, in valore assoluto e in valore percentuale, per fasce decennali dal 1951 al 1991, con un'integrazione intermedia fino al 1994, l'incremento complessivo del patrimonio edilizio, distinto secondo il titolo di godimento dell'abitazione. Si tratta di dati globali che, nella categoria "proprietà", comprendono anche altri titoli di godimento dell'immobile, come ad esempio l'usufrutto. Tuttavia, un dato emerge con evidenza: la progressiva contrazione del numero delle famiglie in locazione, con una forte accelerazione di tale tendenza a partire dagli anni settanta: tra il 1971 e il 1981 si registra, infatti, un calo della locazione pari a circa il 9 per cento, mentre nei decenni precedenti lo scarto massimo si aggirava intorno al 2 per cento. Una riduzione del 10 per cento e' ancora presente nel decennio successivo, quasi a conferma che le politiche sulla locazione non avevano avuto effetti positivi. Il medesimo dato, invece, riferito al triennio 1991 - 1994, mostra un andamento comunque in riduzione ma, in valore percentuale, contenuto intorno all' 1 per cento. Tale riduzione puo' essere attribuita, presumibilmente, alla conformazione di un mercato della casa - somma del mercato della locazione e della compravendita - nel quale chi ha avuto la possibilità di accedere alla proprietà lo ha fatto in anni precedenti e chi, viceversa, non ha avuto tale opportunità e' rimasto "confinato" in un mercato della locazione sempre più compresso, in termini di disponibilità e di aspettativa di rendimento da parte dei proprietari. Nella tabella n. 10.2 il medesimo confronto e' stato realizzato considerando le percentuali relative alle famiglie, secondo il titolo di godimento delle abitazioni occupate, negli anni dal 1985 al 1994. Come appare dall'esame della tabella, la riduzione del mercato della locazione e' ancora più marcata, raggiungendo poco più del 20 per cento del mercato complessivo.

Tale andamento e' sostanzialmente confermato nelle 16 provincie delle grandi città, ma con un rapporto leggermente diverso tra le situazioni di proprietà e quelle di locazione: il valore della

proprietà tende comunque a rappresentare il 70 per cento del patrimonio alloggiativo, ma quello relativo alla locazione, nelle 16 maggiori provincie, è comunque superiore al dato nazionale. La diversa conformazione può essere in parte spiegata con la presenza, nelle grandi provincie, di consistenti patrimoni immobiliari, con la concentrazione dell'edilizia residenziale pubblica e con la maggiore mobilità territoriale verso le stesse, per ragioni di studio e di lavoro. Va comunque ricordato che nel 1991 le abitazioni non occupate rappresentano circa il 20 per cento dell'intero patrimonio, con un andamento crescente più elevato rispetto al generale incremento del numero delle abitazioni, e una distribuzione territoriale di un terzo nei comuni turistici.

La variazione percentuale più elevata del non occupato si registra nei comuni di maggiore dimensione e nei centri delle aree metropolitane, con un effetto di ulteriore contrazione degli alloggi disponibili sul mercato della locazione laddove la domanda è maggiormente accentuata.

Si può ritenere oggi stabile, quindi, il dato relativo alla proprietà della casa, che ammonta a circa tre quarti del patrimonio immobiliare, quantitativo anche superato, come si è detto, se si considerano altri titoli di godimento dell'immobile (diversi dalla locazione) come l'usufrutto o il comodato.

Dall'indagine multiscopo sulla condizione della famiglia, condotta dall'ISTAT e riferita al 1994, si possono ricavare ulteriori dettagli sul dato relativo al rapporto tra proprietà e locazione. Dall'esame della tabella n. 10.3, è infatti possibile dedurre:

- una maggiore concentrazione della proprietà nell'Italia centrale (i relativi valori risultano infatti decrescenti nell'Italia meridionale e in quella settentrionale);
- la rilevanza maggiore della locazione negli 11 maggiori comuni ed il dato anomalo della concentrazione proprietaria nei comuni con popolazione inferiore a 50.000 abitanti;
- la conformità al dato nazionale del rapporto proprietà-locazione in localizzazioni nei centri abitati e la preponderante presenza della proprietà nei nuclei e nelle case sparse;
- la maggiore presenza sul mercato della locazione di abitazioni di costruzione più remota;

- la concentrazione dell'edilizia locata nella fascia "economica e popolare", e in tipologie plurifamiliari;
- la forte presenza nel mercato della locazione di tipologie edilizie di piccolo taglio (da 1 a 3 stanze).

10.2 Soggetti proprietari degli immobili in locazione al censimento del 1991

Sulla base delle informazioni assunte con la rilevazione del censimento del 1991, elaborata nella tabella n. 10.4 per aggregazione regionale, emerge che, sul piano nazionale, il locatore più consistente è la persona fisica, ossia il cosiddetto "piccolo proprietario": infatti, in termini percentuali, raggiunge la media nazionale del 70,01 per cento del patrimonio complessivo in locazione, con punte del 76 - 78 per cento in Sicilia e in Campania, pari rispettivamente, in valore assoluto, a 3.500.000, 280.000 e 442.000 abitazioni.

Gli IACP possiedono al 1991 circa il 14-15 per cento del patrimonio in locazione, con percentuali sensibilmente più alte rispetto alla media nazionale in Friuli (25,7 per cento), in Abruzzo (23,71 per cento), in Molise (24,5 per cento).

Il patrimonio in locazione di proprietà dello Stato, delle Regioni e dei Comuni è in percentuale, come media nazionale, pari al 5,06 per cento, con una sensibile accentuazione nel Lazio (11,29 per cento).

In sostanza circa il 90 per cento degli immobili in locazione sono di proprietà dei soggetti sopra ricordati, mentre il rimanente 10 per cento si distribuisce, per quote percentuali singolarmente non rilevanti, tra le imprese (bancarie, assicurative, di costruzione o di altra natura), le cooperative edilizie e gli enti previdenziali.

10.3 Stato d'uso degli immobili in locazione secondo la figura giuridica del proprietario

Per quanto riguarda lo stato d'uso degli immobili per epoca di costruzione e per figura giuridica del proprietario la tabella n. 10.4, desunta ed elaborata su dati ISTAT (13° censimento della popolazione), non sembra mostrare peculiarità. Analizzando nel tempo il comportamento dei principali soggetti proprietari, si rileva una maggiore attenzione verso la manutenzione del proprio patrimonio da parte del proprietario pubblico (IACP, Stato, Regione, Comune) confermando, tra l'altro, quanto già esposto nelle generalità (tabelle n. 10.5 e n. 10.6).

10.4 Profilo della locazione nei comuni delle aree metropolitane al 1991, con riferimento ai contratti ad "equo canone".

Per quanto riguarda i comuni delle aree metropolitane nel 1991, sulla base delle informazioni desunte dall'*indagine sulla condizione abitativa* (Tesitalia, cit.) si rileva una media nazionale di proprietà pari al 63,2 per cento contro una presenza della locazione (sia ad equo canone che con altro tipo di contratto) pari al 33,5 per cento.

Le città più vicine alla media nazionale della proprietà con valori superiori al 70 per cento sono Venezia, Roma, Bari, Palermo, Catania (tabella n.10.7).

I contratti di locazione diversi da quelli ad equo canone raggiungevano nella media nazionale, già nel 1990- 91, circa il 69,1 per cento, contro una presenza di contratti ad equo canone pari al 9,4 per cento (tabella n. 10.8).

Decisamente superiore alla media nazionale l'elusione dei contratti *ex lege* 392/78 nelle città sopra richiamate (Venezia, Roma, Bari, Palermo e Catania). La correlazione dei due fenomeni, concentrazione della proprietà immobiliare ed elusione contrattuale, portano a far ritenere che nelle suddette aree metropolitane il problema della locazione sia stato esaltato dalla minore presenza di immobili offerti in locazione e dalla circostanza che generalmente tale offerta non è conforme a quanto previsto dalla legge.

Entrando nel dettaglio della comparazione tra i contratti di locazione ad equo canone e quelli diversi, sempre con riferimento alle aree metropolitane (tralasciando il dato anomalo di Catania) si osserva come i soggetti proprietari privati e le imprese e le società di assicurazione siano ricorsi con frequenza a contratti non rientranti nell'applicazione della legge 392/78, sebbene nel 1991, tuttavia, anno antecedente l'introduzione dei patti in deroga, fosse ancora sufficientemente rappresentata anche la tipologia contrattuale ad equo canone (tabella n. 10.9).

Per quanto riguarda la dimensione dell'alloggio concesso in locazione, sia con contratto ad equo canone che con altra forma contrattuale (tabella n. 10.10) la maggiore concentrazione e' compresa nella fascia tra i 45 e i 94 mq che corrispondono anche alla tipologia piu' richiesta dal mercato in generale. Esiste, comunque, nella fascia inferiore a 44 mq (limite per l'abitabilita' di un'alloggio) una costante differenza positiva a favore della tipologia contrattuale "libera". L'analisi e' confermata anche se osserviamo il fenomeno in base alle classi dimensionali degli alloggi formulata in stanze (tabella n. 10.11).

Per quanto riguarda la localizzazione degli alloggi (tabella n. 10.12) non sembrano emergere dati diversi da quelli esistenti sul piano nazionale. In generale, sia per i contratti ad equo canone che per quelli liberi, la maggiore concentrazione degli alloggi in locazione e' compresa tra il centro storico e le fasce intermedie della citta'. Emergono i dati relativi a Roma, Bari, Palermo dove esiste una forte concentrazione di locazione ad equo canone nelle zone periferiche accompagnata, comunque, da un analogo dato per quanto riguarda la locazione libera. A Catania, viceversa, si registra una forte concentrazione di locazione ad equo canone nel centro storico, mentre quella libera e' prevalente nelle zone periferiche. Di scarsa o alcuna rilevanza la tipologia del contratto nelle aree agricole, evidentemente perche' le abitazioni occupate sono, generalmente, di proprieta' ed utilizzate per la conduzione dei fondi agricoli.

Per quanto riguarda il canone corrisposto, sempre con riferimento alle diverse tipologie di contratto nelle aree metropolitane (tabella n. 10.13) occorre osservare, in tutti i casi, la concentrazione in fasce di canoni da 101.000 fino a 400.000 lire. Tuttavia e' anche costante la presenza, nei contratti non ad equo canone, di canoni compresi in fasce da 1.001.000 fino a 2.001.000 di lire ed oltre, con l'esclusione di Bari, Palermo e Catania.

10.5 Titolo di godimento per classi di reddito.

Per quanto riguarda il titolo di godimento dell'alloggio in ragione delle classi di reddito, dalle indagini della Banca d'Italia risulta la tendenza nel periodo 1989 - 1995 (tralasciando il riscatto e altri titoli diversi) verso una concentrazione della proprietà nelle classi di reddito comprese tra 60 e 80 milioni e con oltre 80 milioni, che raggiungono percentuali superiori alle medie ISTAT. Viceversa nella fascia di reddito non superiore a 20 milioni, la percentuale di famiglie in locazione è superiore rispetto alla media ISTAT, con la punta - registrata nel 1995 - del 40,60 per cento. I dati sono riportati nelle tabelle n.10.14, n. 10.15 e n. 10.16 e nei grafici fuori testo.

Le indagini della Banca d'Italia non sono confrontabili come serie storica in quanto, nel tempo, sono state modificate alcune modalità di rilevazione dei dati (categoria delle abitazioni, classi di superficie, ecc.) e si sono introdotte altre categorie di tabulazione come, ad esempio, l'incidenza del canone di locazione per classi di reddito. Dal confronto tra l'indagine del 1993 e l'ultima rilevazione disponibile, riferita all'anno 1995, possiamo osservare che:

- l'incidenza del canone sul reddito è maggiore per la classe di reddito fino a 20 milioni annui ed è quasi doppia rispetto alla classe di reddito superiore (da 20 a 40 milioni annui), mentre i valori assoluti dei canoni non sono nello stesso rapporto. In altre parole, a minore valore assoluto del canone, per le famiglie a basso reddito la spesa per l'uso dell'abitazione è maggiore ed è pari a circa un quarto del reddito;
- l'incidenza del canone sul reddito è più marcata nelle città con oltre 500.000 abitanti e la variazione è di circa il 4,20 per cento rispetto ai comuni con ampiezza non superiore a 20.000 abitanti;
- l'incidenza del canone sul reddito è superiore al sud e nelle isole - nonostante il minore valore assoluto del canone - con una variazione, rispetto al nord, di circa il 3,50 per cento;

- per quanto attiene all'ubicazione delle abitazioni, l'incidenza maggiore del canone è riferita ad abitazioni comprese nel centro (12,70) e tra la periferia e il centro;
- per quanto concerne la categoria di abitazione, il valore percentuale di incidenza del canone sul reddito per le abitazioni di lusso, è del 17,40. Per le tre categorie dove è concentrato quasi tutto il patrimonio edilizio, ossia le abitazioni di tipo signorile, civile ed economico, l'incidenza è invece del 12,40 - 12,50 per cento.
- per classe di superficie, l'incidenza del canone sul reddito è maggiore nelle due classi estreme. fino a 60 mq e oltre 120 mq (13,80 - 13,90 per cento), mentre si attesta su valori uniformi (11,10 - 11,80 per cento) nelle altre classi di superficie delle abitazioni.

Di particolare interesse risultano, infine, alcune tabelle elaborate dalla Banca d'Italia, su specifica richiesta del Ministero dei lavori pubblici, che riguardano i dati relativi alle famiglie per classe di reddito e titolo di occupazione dell'alloggio con riferimento al 1993 e al 1995 (tabelle fuori testo Banca d'Italia).

Le tabelle presentano un'analisi dell'aggregazione per reddito con riferimento al titolo di godimento (proprietà, contratto ad equo canone, contratto con patti in deroga, a titolo informale, altre forme).

Viene evidenziata, oltre che la naturale caduta dei contratti ad equo canone, anche un sostanziale dimezzamento dei contratti con patti in deroga e la forte presenza, nella fascia di reddito più bassa (fino a 20 milioni) di titoli informali, che sembrano riferirsi a situazioni alloggiative precarie o, comunque, non ordinarie. E' rilevabile in ogni caso il costante, seppur lieve, incremento della proprietà nelle fasce di reddito dai 60 milioni ed oltre.

Tab. 10.1

Patrimonio di abitazione dal 1951 al 1994 (migliaia di alloggi)**Totale nazionale**

anno	complesso	totale	di cui:		affitto v.a.	%
			proprietà v.a.	%		
1951	11.411	10.756	5.514	51,30%	5.242	48,70%
1961	14.214	13.032	6.956	53,40%	6.076	46,60%
1971	17.434	15.301	8.532	55,80%	6.769	44,20%
1981	21.937	17.542	11.317	64,50%	6.225	35,50%
1991	25.029	19.736	14.736	74,70%	5.000	25,30%
1994	25.849	20.162	15.283	75,80%	4.879	24,20%

Patrimonio di abitazione dal 1951 al 1994 (migliaia di alloggi)**Province delle 16 grandi città**

anno	totale	v.a.	di cui:		affitto v.a.	%
			proprietà v.a.	%		
1961	5.549	5.166	2.221	43,00%	2.945	57,00%
1971	7.196	6.454	2.963	45,90%	3.491	54,10%
1981	8.761	7.363	4.167	56,60%	3.196	43,40%
1991	9.495	7.934	5.505	69,40%	2.429	30,60%
1994	9.720	8.087	5.774	71,40%	2.313	28,60%

Elaborazione CRESME, fonte ISTAT, Censimenti della popolazione