

3° Rapporto Federproprietà-Censis

Agenda 2024-2030 la transizione abitativa: la casa possibile



RAPPORTO INTEGRALE

Roma, 13 dicembre 2024

In collaborazione con:





3° Rapporto Federproprietà-Censis

Agenda 2024-2030 la transizione abitativa: la casa possibile

Rapporto finale

Roma, 13 dicembre 2024

In collaborazione con



INDICE

1. Un racconto che prosegue.....	5
1.1. <i>Gli italiani e la casa: cambiamenti e nuove sfide</i>	5
1.2. <i>I principali risultati</i>	6
1.2.1. Una persistente voglia di proprietà della casa.....	6
1.2.2. I numeri in pillole.....	9
2. La casa degli italiani	14
2.1. <i>I temi trattati</i>	14
2.2. <i>Contenuti per un'Agenda di proposte concrete</i>	15
3. Utopia retrospettiva	16
3.1. <i>Allarme casa: i costi crescenti contro i sogni di proprietà</i>	16
3.2. <i>Il rischio di una società di ereditieri</i>	19
4. Il piano salva casa e le sue conseguenze	20
4.1. <i>Di cosa si tratta</i>	20
4.2. <i>Sanatoria e lievi difformità</i>	21
4.2.1. La Legge n. 105/2024 detta Salva Casa	21
4.3. <i>Opinioni e aspettative degli italiani</i>	23
4.3.1. Un consenso trasversale a età e reddito.....	23
4.3.2. Sì nei diversi territori, con picco nei comuni minori	25
4.4. <i>Impatto atteso su economia e società</i>	26
4.5. <i>I coinvolti direttamente</i>	27
4.5.1. Famiglie potenzialmente beneficiarie	27
4.5.2. L'adattamento degli spazi necessità per la casa multifunzionale.....	29
4.6. <i>Un patrimonio costruito nel tempo</i>	30
4.7. <i>Luci e ombre</i>	31
4.7.1. Meno incertezza, più libertà.....	31
4.7.2. Una risposta parziale	32
5. Casa green, sfide e opportunità	33



5.1. Nuove regole per la transizione energetica degli edifici: obiettivi e scadenze della Direttiva Casa Green.....	33
5.2. Apprezzamento per la Casa Green	34
5.2.1. La consapevolezza sociale	34
5.2.2. Gli alti costi dell'efficientamento energetico: una preoccupazione che persiste	36
5.2.3. La Casa Green: <i>asset</i> o spesa?	36
5.3. <i>Sì alle Case Green ma ...</i>	38
5.3.1. Dalle intenzioni ai fatti.....	38
5.3.2. L'ineludibile vincolo di budget per tante famiglie.....	41
5.3.3. Una spesa molto onerosa.....	42
5.3.4. Supporto pubblico <i>please</i>	44
5.4. <i>Opportunità e criticità legate alla Direttiva Casa Green</i>	45
6. Le locazioni brevi per finalità turistica tra opportunità e problematiche	47
6.1. <i>Una modalità nuova ed efficace di generare valore</i>	47
6.1.1. L'articolazione dei bisogni abitativi.....	47
6.1.2. I termini della questione.....	47
6.1.3. Una puntualizzazione necessaria.....	48
6.1.4. Numeri per capire.....	50
6.2. <i>Il punto di vista degli italiani</i>	51
6.2.1. Una visione dicotomica tra benefici e costi	51
6.2.2. Gli impatti sul mercato delle locazioni più tradizionali e sulle comunità coinvolte	53
7. Il social Housing e le sue varianti.....	59
7.1. <i>Bisogni di residenzialità insoddisfatti</i>	59
7.2.1. Nuove forme di locazione per bisogni in trasformazione	59
7.2.2. Un modello abitativo inclusivo e sostenibile	60
7.2.3. Conoscenza e valutazione	60
7.2.4. Un modello apprezzato da chi lo conosce.....	62
7.2.5. Alcuni numeri indicativi	63
7.3. <i>Il Senior Housing: un buon modello abitativo per una società che invecchia</i>	64

1. UN RACCONTO CHE PROSEGUE

1.1. Gli italiani e la casa: cambiamenti e nuove sfide

La terza edizione del Rapporto Federproprietà-Censis affronta, nel perimetro di dinamiche strutturali di lungo periodo, le *issue* più significative del dibattito pubblico corrente sulle forme di legame con la casa.

Gli italiani infatti sono ancora oggi fundamentalmente un popolo di proprietari della casa in cui vivono, che è un pilastro della protezione familiare, un perno dei patrimoni familiari trasferiti nel tempo e, sul piano sociale, un fattore decisivo di stabilità e benessere diffuso.

Tuttavia, il terzo Rapporto conferma un trend di lungo periodo già richiamato nelle precedenti edizioni: un'erosione nel tempo del valore economico della casa che ne mina uno dei suoi requisiti costitutivi, in precedenza citato, di componente essenziale dei patrimoni familiari trasferiti da una generazione all'altra.

I due grandi temi dell'anno, l'approvazione della Legge n.105/2024 detta *Salva Casa* e della Direttiva EPBD per l'efficientamento energetico edilizio della Ue, sono incastonati nel contesto di lungo periodo descritto. È stato analizzato e interpretato il punto di vista degli italiani sulle due novità regolatorie sia in relazione alle proprie specifiche esigenze che, anche, rispetto agli effetti più generali attesi su economia e società.

Ne emerge un quadro originale di valutazioni, intenzioni operative e aspettative da cui non è possibile prescindere per delineare un'Agenda delle cose da fare per tutelare e valorizzare la proprietà della casa che, come rilevato, è ancora oggi un aspetto addirittura identitario della società italiana.

Il Rapporto, poi, estende lo sguardo oltre la sola proprietà come forma di rapporto con la casa, tenendo conto dell'articolazione crescente dei bisogni abitativi legata:

- al decollo verticale del turismo di massa con relativo boom delle locazioni per finalità turistiche;
- alle nuove esigenze residenziali indotte dall'accresciuta mobilità con residenzialità temporanea in altre località per lavoro o studio, alle necessità di famiglie con redditi intermedi inadeguati per accedere alla casa tramite il mercato e al contempo troppo alti per beneficiare di forme di residenzialità sociale. E poi alle inedite esigenze abitative del

crescente numero di anziani che, ad esempio, desiderano avere casa propria, potendo però contare sull'accesso facilitato a determinati servizi e a momenti di socialità. Viene così presentato il valore inedito di Social e Senior Housing.

Il rapporto degli italiani con la casa costituisce un formidabile angolo visuale per intercettare trasformazioni strutturali profonde della società italiana, imprescindibili anche per capire le azioni che, dall'operatore pubblico agli stakeholder, è urgente attivare per dare nuova solidità a quel che resta una virtuosa anomalia italiana: la proprietà diffusa della casa in cui si vive.

1.2. I principali risultati

1.2.1. Una persistente voglia di proprietà della casa

È sempre più difficile diventare e restare proprietario di un'abitazione viste le difficoltà d'accesso ai mutui, gli alti costi di gestione e mantenimento delle case e l'intensa erosione del valore economico delle abitazioni nel lungo periodo.

Quelle indicate sono le ragioni materiali che spiegano l'utopia retrospettiva, cioè quella diffusa nostalgia degli italiani per un tempo in cui l'accesso alla casa era un fatto di massa, più facilmente alla portata di tutti.

Una grande maggioranza di cittadini, infatti, trasversalmente a gruppi sociali e territori è convinta che sia sempre più difficile accedere alla proprietà della casa in cui si vive.

Diventa così alto il rischio di un cambio di paradigma nella società italiana: la casa da fattore di assicurazione e protezione delle famiglie, nonché di stabilità sociale, diventa fonte di preoccupazione e stress perché preme eccessivamente su bilanci familiari già sotto sforzo. E la casa da fattore di status esito dell'impegno, del merito e della capacità di fare delle persone, rischia di diventare solo il portato di eredità da una generazione all'altra.

Ecco il contesto strutturale e di lungo periodo in cui si inseriscono le novità regolatorie del 2024, a cominciare dalla Legge 105/2024 detta Salva Casa, sulla quale c'è una maggioranza di italiani che esprime un giudizio positivo, soprattutto per la semplificazione delle forme di sanatoria delle difformità lievi.



Addirittura, oltre un quarto degli italiani si dichiara direttamente interessato alle opportunità offerte dalla legge poiché richiama esplicitamente la presenza di lievi difformità in casa propria che potrebbero rientrare nelle semplificate procedure previste dalla nuova Legge, purché diventino concretamente operative. E una maggioranza di persone è comunque convinta che la Legge Salva Casa, laddove venisse applicata, potrebbe essere utile per economia e società italiana.

Gli italiani, dunque, sono interessati e desiderosi di comprendere in che modo e in che misura la Legge Salva Casa possa effettivamente tradursi in disposizioni concrete e operative, capaci di apportare i benefici auspicati.

Riguardo all'altra novità regolatoria di rilievo del 2024 per la casa, la Direttiva EPBD sull'efficiamento energetico edilizio della Ue, dalla presente ricerca emerge una conferma ulteriore dell'ormai consolidata consapevolezza degli italiani che la lotta agli effetti del cambiamento climatico è ormai una necessità e non più una scelta anche a livello micro con, ad esempio, l'urgenza di scelte per l'efficiamento energetico della propria abitazione.

Colpisce la quota tutto sommato elevata di italiani pronta a investire per consumare e spendere meno per l'energia ma, al contempo, è evidente che il costo atteso degli investimenti genera preoccupazione e rischia di tagliare fuori dal processo famiglie dalle minori disponibilità economiche, con budget già provati dalle difficoltà del nostro tempo.

Anche per l'efficiamento energetico delle abitazioni, come per altre forme di investimenti *green* si finisce dinanzi al quesito: chi paga? Infatti, gli italiani, pur pronti a metter mano al proprio portafoglio, ritengono ineludibile una consistente mobilitazione di risorse pubbliche, senza la quale difficilmente si potrà avere una transizione energetica con il ritmo e il grado di diffusione di cui ci sarebbe bisogno.

In una fase di erosione del valore economico della casa di proprietà, di rialzo dei costi di gestione e mantenimento, è molto difficile portare la maggioranza delle famiglie a finanziare esclusivamente con risorse proprie investimenti per una più alta efficienza energetica che daranno buoni risultati solo nel futuro prossimo. Ecco perché è oggi urgente un esplicito impegno finanziario pubblico capace di integrare lo sforzo delle famiglie, che dovrà comunque essere significativo.

Negli ultimi anni, poi, è diventato divisivo il tema delle locazioni per finalità turistiche, impropriamente definiti gli affitti brevi, che sono diventati una



eccezionale opportunità di generazione di reddito per proprietari piccoli e grandi di case e, al contempo, l'origine di problematiche sociali inedite e gravi, come l'aumento dei canoni di locazione e la conseguente inaccessibilità del mercato delle locazioni più tradizionali o, anche, lo snaturamento di intere comunità, svuotate di residenti e trasformate nell'offerta commerciale.

Se gli italiani si dividono sugli effetti della diffusione delle locazioni per finalità turistiche sulla vita economica e sociale dei comuni, con una lieve maggioranza che ne apprezza gli effetti positivi, c'è una più alta preoccupazione per le conseguenze sulla vivibilità dei luoghi che frequentano.

Il turismo è per gli italiani una risorsa anche quando, tramite le piattaforme online, investe il mercato della locazione; tuttavia, è ormai prevalente la richiesta di forme di regolazione che impediscano gli eccessi dell'*overtourism* che, inevitabilmente finiscono per penalizzare i residenti nei luoghi coinvolti e, anche, quei gruppi sociali che necessitano di un mercato della locazione tradizionale più agevolmente accessibile e sostenibile.

In questi anni, poi, si è registrato un incremento della domanda di nuove forme di residenzialità, come ad esempio quella di gruppi sociali dal potere d'acquisto intermedio, che non consente l'ingresso né nel mercato privato puro né all'edilizia sociale, oppure quelle legata alla mobilità di breve medio periodo o reiterata di lavoratori o studenti fuori sede o, anche, di persone che si spostano di luogo in luogo per ragioni personali.

Ecco la rilevanza del Social Housing che è in grado di garantire la disponibilità di abitazioni a prezzi sostenibili per persone dai redditi intermedi o per studenti e lavoratori fuori sede, con il *di più* di un contenuto *green* e della promozione delle occasioni di socialità. Un modello a positivo impatto sulla qualità della vita individuale e collettiva, tuttora molto poco conosciuto dagli italiani. Il dato importante è che chi conosce il Social Housing lo apprezza come soluzione abitativa temporanea o anche permanente.

Altra soluzione abitativa potenzialmente rilevante nel prossimo futuro è il Senior Housing, rivolto agli anziani che, pur con un certo grado di fragilità o di perdita di autonomia, desiderano continuare a vivere per conto proprio, potendo però contare sia su un agevole accesso a servizi essenziali, che su contesti relazionali in cui inserirsi.

Un format apprezzabile, socialmente utile, che può riguardare edifici di nuova costruzione o, anche, il riorientamento di quote del patrimonio edilizio



esistente realizzato per la gran parte nel corso del ventesimo secolo, e non certo funzionale alle esigenze degli attuali proprietari.

Promuovere la qualità abitativa e relazionale con il Senior Housing significa anche contribuire a fronteggiare le problematiche relazionali, sociali e assistenziali di una popolazione che invecchia, in cui è alto il rischio di solitudine e di insoddisfazione di persone che, grazie ai servizi incorporati nel Senior Housing, potrebbero agevolmente continuare a beneficiare della propria autonomia nel quotidiano, senza dover ricorrere a soluzioni residenziali più totalizzanti.

1.2.2. I numeri in pillole

Allarme casa: i costi crescenti contro i sogni di proprietà. La casa viene percepita sempre più come un traguardo non facile da raggiungere. Infatti, il 78,9% degli italiani è convinto che in passato fosse più facile acquistare una casa. Condividono tale idea il 78,5% dei giovani, il 78,9% degli adulti e il 79,1% degli anziani; il 78,3% delle persone con al più la licenza media, il 79,5% dei diplomati, il 78,2% dei laureati; il 77,6% delle persone con un reddito basso, l'81% medio-basso, il 76,1% medio-alto, e il 71,8% delle persone con un reddito alto. Inoltre, è l'82,2% dei proprietari a ritenere che i costi legati alla manutenzione e gestione di un'abitazione sono diventati eccessivi, percezione condivisa trasversalmente tra i proprietari di casa, e nello specifico lo pensa il 73,9% dei giovani, l'82% degli adulti e l'87% degli anziani; il 76,8% dei maschi e l'87,5% delle femmine; l'88,8% dei redditi bassi, l'86,7% di quelli medio-bassi, il 74,8% medio-alti e dal 75,6% alti. A ciò si aggiunge anche una diffusa preoccupazione tra gli italiani di un possibile aumento delle tasse, inclusa una patrimoniale, sulla casa in futuro, a pensarlo è il 69,3% degli italiani, e nello specifico il 64,4% dei giovani, il 72,7% degli adulti e il 66,9% degli anziani; il 71,3% dei residenti nel Nord-Ovest, il 64,3% nel Nord-Est, il 72,2% nel Centro e il 68,9% nel Sud e nelle Isole; il 69% dei proprietari di casa e il 70,6% dei non proprietari.

Legge 105/2024 detta *Salva Casa*: prevalgono i favorevoli. Il 44,5% degli italiani esprime un giudizio positivo sulla Legge n. 105/2024 anche conosciuta come *Salva Casa*, il 31,3% un giudizio negativo e il 24,2% non ha elaborato una propria opinione al riguardo. Per classe di età, il giudizio positivo viene espresso dal 36,3% dei giovani, dal 41,1% degli adulti e dal 56,5% degli anziani. Riguardo all'incrocio per reddito, tra le persone con un reddito familiare basso il 42,4% esprime un giudizio positivo, tra i redditi medio-bassi il giudizio positivo sale al 47%, tra i redditi medio-alti il 43,7%



esprimere un'opinione favorevole e tra coloro con reddito più alto, superiore a 50 mila euro, è il 51,7%. Infine, tra i proprietari di casa ad averne un giudizio positivo è il 47,6%. ***Si al Salva Casa nei diversi territori, con picco nei comuni minori.*** Riguardo alle macroaree geografiche, sono favorevoli il 42,9% dei residenti nel Nord-Ovest, il 47,4% nel Nord-Est, il 38,7% nel Centro e il 47,6% nel Sud-Isole. In relazione all'ampiezza del comune di residenza, in quelli con al massimo 10 mila abitanti il 50,5% dei residenti ha un giudizio positivo, in quelli tra 10 mila e 30 mila il 46,6%, tra 30 mila e 100 mila il 41%, tra 100 mila e 500 mila il 40% e in quelli con oltre 500 mila abitanti il 39,8%.

Positivo l'impatto atteso su economia e società. Il 37,9% degli italiani è convinto che la Legge n. 105/2024 (Salva Casa) sia utile per l'economia e la società italiana, il 32,4% non è convinto di ciò e il 29,7% non ha elaborato una propria opinione. Sono convinti dell'utilità economica e sociale del provvedimento il 31,4% dei giovani, il 34,8% degli adulti, e il 48,1% degli anziani. La forbice tra giudizi positivi e negativi tende ad ampliarsi al crescere dell'età. Per reddito, invece, emerge che sono convinti dell'utilità del provvedimento di legge il 35,2% delle persone con redditi bassi, il 40,2% medio-bassi, il 38,2% medio-alti e il 42,9% alti. Per macroarea geografica, poi, esprimono valutazioni positive sull'utilità del Salva Casa il 34,6% dei residenti nel Nord-Ovest, il 39,1% nel Nord-Est, il 33,1% nel Centro, e il 42,8% nel Sud e nelle Isole.

I coinvolti direttamente. Il 26,7% degli italiani dichiara esplicitamente che negli ultimi anni ha realizzato in casa migliorie che potrebbero beneficiare del processo di semplificazione di sanatoria prevista dalla Legge n.105/2024. Nello specifico a dichiarare di poterne beneficiare è il 23,4% dei residenti del Nord-Ovest, il 26,2% del Nord-Est, il 29,8% del Centro Italia e il 28% del Sud e delle Isole; il 25,3% nei comuni fino a 10 mila abitanti, il 27,3% da 10 mila a 30 mila abitanti, il 26,7% da 30 mila a 100 mila abitanti, il 26,5% da 100 mila a 500 mila abitanti e invece nei comuni con oltre 500 mila abitanti la percentuale sale fino al 29,3%. E ancora: il 28% dei giovani, il 25,9% degli adulti e il 27,2% degli anziani.

L'efficientamento energetico edilizio: una consapevolezza diffusa. Il 67,6% degli italiani ritiene che rendere la propria casa meno energivora tramite l'installazione di cappotti termici, caldaie a basso impatto ecc., sia ormai una necessità e non una scelta. È un'opinione condivisa dal 61,2% dei giovani, dal 63% degli adulti e dall'80,3% degli anziani; dal 70% delle persone con reddito basso, dal 67,3% medio-basso, dal 70,9% medio-alto e dal 65,3% alto; dal 69,3% di chi ha al più la licenza media, dal 66,9% dei



diplomati e dal 67,7% dei laureati. È inoltre l'81,7% degli italiani a ritenere che adattare la propria abitazione per ridurre il consumo energetico possa incrementarne il valore. Ne sono convinti il 78,8% dei maschi e l'84,3% delle donne; il 73,1% dei giovani, l'83,1% degli adulti e l'85,4% degli anziani.

Volontà e fattibilità economica concreta di investire nell'efficientamento energetico edilizio. Il 78,9% degli italiani ritiene che fare lavori nella propria abitazione per renderla meno energivora sia un investimento da fare. È un'opinione che condivide il 72,8% delle persone con redditi bassi, l'81,2% con redditi medio-bassi, l'84,2% con redditi medio-alti e il 77,9% con redditi alti; il 71,8% dei residenti nel Nord-Ovest, l'80,1% nel Nord-Est, l'84,2% nel Centro e l'80,7% nel Sud e nelle Isole; l'83,9% di chi possiede al massimo la licenza media, il 77,4% dei diplomati e il 78,5% dei laureati. È poi il 44,7% dei proprietari di casa a dichiararsi effettivamente disposti a sostenere spese per interventi di efficientamento energetico, il 37,3% non è pronto a farlo e un ulteriore 18% non esprime un'opinione in merito. I proprietari di casa disposti a investire nell'efficientamento energetico della propria abitazione sono il 44,3% dei residenti del Nord-Ovest, il 48,2% del Nord-Est, il 43,7% del Centro e il 43,5% del Sud e delle Isole. Riguardo al reddito, tra i proprietari con reddito basso è il 32,4% a essere pronto a investire nell'efficientamento energetico, il 41,8% tra le persone con reddito medio-basso, il 50,1% medio-alto e il 63% tra le persone con un reddito alto.

Costa troppo però investire nell'efficientamento energetico. L'84% degli italiani teme gli interventi di efficientamento energetico possano risultare molto costosi. È un timore condiviso dall'88,3% delle persone con redditi bassi, l'85,4% tra i medio-bassi, l'82,2% tra i medio-alti, e l'81,3% di chi rientra nella fascia di reddito alta. Tale preoccupazione è condivisa anche dall'82,6% dei giovani, dall'85,4% degli adulti e dall'82,6% degli anziani; dall'81,2% dei residenti nel Nord-Ovest, dall'85,7% nel Nord-Est, dall'84,4% al Centro e dall'85,1% nel Sud e nelle Isole.

Supporto pubblico *please*. L'88,2% degli italiani ritiene che le famiglie debbano essere supportate economicamente per rendere le proprie case più sostenibili. È un'idea condivisa dall'80,6% dei giovani, dall'88,2% degli adulti e dal 93,7% degli anziani. E poi ancora dall'85,4% nel Nord-Ovest, dall'86,1% nel Nord-Est, dal 92,7% nel Centro e dall'89,1% nel Sud e nelle Isole. Inoltre, l'83,4% degli italiani ritiene che l'adozione di incentivi fiscali per migliorare l'efficienza energetica della casa sia una sorta di prerequisito per incoraggiare i proprietari di abitazioni a investire in efficienza energetica. Lo pensa il 78,4% dei giovani, l'84,9% degli adulti e l'84,5% degli anziani.



Le locazioni per finalità turistica: una visione dicotomica. Il 37,2% degli italiani ritiene che le locazioni per finalità turistica realizzate tramite piattaforme online abbiano un impatto negativo sulla vita sociale ed economica dei comuni italiani, il 37,6% non condivide questa opinione, il 25,2% non ha un'opinione in merito. Riguardo alle quote di italiani che condividono la negativa valutazione sull'impatto delle locazioni per turisti sono il 40% dei giovani, il 32,7% degli adulti e il 43,1% degli anziani. Il 33,6% delle famiglie con redditi bassi, il 34,8% dei redditi medio-bassi, il 42,1% medio-alti, e il 46,4% dei più alti.

Locazioni troppo care e contesti coinvolti meno vivibili. Il 44,4% degli italiani ha notato un aumento del valore delle locazioni e, anche, dei prezzi delle case che attribuisce soprattutto a quelli che sono comunemente definiti come *gli affitti brevi per turisti*. È una percezione condivisa dal 40,2% nei comuni minori e dal 51,8% nei comuni maggiori. Inoltre, dal 37,7% al Nord-Ovest, dal 41,9% al Nord-Est, dal 39,5% al Centro e dal 54,1% al Sud-Isole. Il 46,8% degli italiani ritiene che le locazioni brevi stiano trasformando in peggio i luoghi che frequenta, il 27,3% non concorda con questa valutazione e il 25,9% non ha un'opinione al riguardo. Ad avere preoccupazione per le conseguenze sulla vivibilità dei luoghi che frequentano è il 52,4% dei giovani, il 42,2% degli adulti e il 50,8% degli anziani; il 44,6% dei proprietari di casa e il 56,2% dei non proprietari. Per macroarea geografica, poi, questa preoccupazione è espressa dal 45,9% dei residenti al Nord Ovest, dal 50,7% al Nord Est, dal 43,2% al Centro e dal 47,4% al Sud e Isole.

Il Social Housing: una conoscenza ridotta di una buona soluzione. Il 28,6% degli italiani sa cos'è il Social Housing, ma solo il 5,7% dichiara di averne una conoscenza precisa. Lo conoscono: il 40,3% dei giovani (di cui bene il 7,8%), il 34,8% degli adulti (di cui bene il 7,1%), e il 9,0% degli anziani (di cui bene l'1,6%); il 38,5% degli occupati (di cui bene l'8,3%). Per reddito a dichiarare di conoscere cos'è il Social Housing è il 30,8% dei bassi redditi (di cui bene il 7,5%), il 26,2% dei redditi medio-bassi (di cui bene il 4,5%), il 32,9% dei redditi-medio alti (di cui bene l'8%), e in fine il 44,6% delle persone con redditi alti di (di cui bene 11,2% bene).

Un modello apprezzato da chi lo conosce. Tra coloro che hanno dichiarato di sapere, sia pure per grandi linee, cosa sia il Social Housing emerge che la ritengono una valida soluzione abitativa il 74,4% in via temporanea e il 43,7% anche in modo permanente. Nel dettaglio, a considerare il Social Housing un'adeguata soluzione abitativa temporanea è il 71,2% dei giovani, il 73,6% degli adulti e il 90,7% degli anziani; il 72,7% dei residenti del Nord-Ovest, l'85,4% del Nord-Est, il 66,4% del Centro, il 74,9% del Sud e delle Isole; il



71,6% degli uomini e il 77,6% delle donne. Invece a considerare il Social Housing come soluzione abitativa permanente è il 36,9% dei residenti nel Nord-Ovest, il 38,7% del Nord-Est, il 38% del Centro, e il 57,8% del Sud e delle Isole; il 42,2% dei giovani, il 42,5% degli adulti e il 56,2% degli anziani; e in fine, il 45,1% degli uomini e 42,1% delle donne.



2. LA CASA DEGLI ITALIANI

2.1 I temi trattati

La terza edizione del Rapporto Federproprietà-Censis prosegue il percorso delle edizioni precedenti, centrato sul legame profondo che gli italiani hanno con la casa, che trascende l'aspetto materiale per radicarsi nella cultura e nell'identità sociale del Paese.

La prima edizione ha raccontato la casa come rifugio sicuro e luogo di tranquillità per gli italiani, evidenziandone il valore sociale ed emotivo.

Nella seconda edizione l'attenzione si è focalizzata sugli elevati costi di gestione e mantenimento delle abitazioni, resi più pesanti sia dal rialzo del costo dell'energia con relativo decollo del valore delle bollette che da taluni effetti dell'imposizione fiscale. Sono emersi i rischi di una trasformazione del ruolo sociale della casa da pilastro della sicurezza degli italiani a fattore di destabilizzazione psicologica a causa di un peso finanziario non facilmente sostenibile.

La terza edizione, oltre a riprendere e ampliare le tematiche indicate, affronta le nuove sfide che i proprietari di casa devono affrontare e tra esse in questa fase ci sono:

- la Legge n. 105 del 2024, più nota come *Salva Casa*, che include in particolare una semplificazione dei processi di sanatoria per la regolarizzazione di piccole difformità edilizie;
- la Direttiva Europea EPBD (*Energy Performance of Buildings Directive*), che introduce nuovi standard per l'efficientamento energetico degli edifici, imponendo adeguamenti strutturali significativi.

Due cambiamenti regolatori che, se adeguatamente applicati nelle loro diverse finalità, muteranno in profondità il contesto in cui si muovono opportunità e problematiche dei proprietari.

Nel presente Rapporto sono affrontate anche altre due tematiche di grande portata:

- le locazioni brevi con finalità turistiche e le loro conseguenze. Si tratta di un fenomeno ad alto impatto per le nuove opportunità che genera,



e perché sta ridisegnando i contesti in cui si sta diffondendo, con una divaricazione di valutazioni nella *public opinion*.

- le nuove forme abitative come il Social e il Senior Housing, soluzioni che potrebbero rispondere ad alcune delle molteplici esigenze abitative dei diversi gruppi sociali.

Il Terzo Rapporto Federproprietà-Censis, dunque, sviluppa un'analisi e un'interpretazione approfondita delle più recenti dinamiche abitative italiane, preservando il *fil rouge* delle edizioni precedenti: la proprietà immobiliare è un elemento costitutivo dell'identità sociale e del vivere collettivo del nostro paese.

2.2. Contenuti per un'Agenda di proposte concrete

Una parte essenziale dei contenuti del presente Rapporto potrebbe contribuire all'elaborazione di un'Agenda di proposte concrete a medio termine, utile strumento di supporto per politiche abitative in linea con la crescente articolazione di bisogni, valori, aspettative dei proprietari di casa e di coloro che prediligono altre forme abitative.

In fondo nei prossimi anni la casa degli italiani è destinata a cambiare profondamente perché, ad esempio, dovrà diventare sempre più ecologica, o anche perché dovrà strutturarsi in modo da rispondere alla crescente multifunzionalità che gli viene richiesta.

E dovrà anche assumere connotati più in linea con l'evoluzione demografica, dall'invecchiamento della popolazione al moltiplicarsi delle persone che vivono sole, a famiglie con sempre meno figli.

Un insieme di sfide non certo semplici, coesistenti, intrecciate, cumulative, alcune delle quali oggetto della riflessione del presente Rapporto, per le quali sono delineate possibili soluzioni.

La complessità delle sfide che coinvolgono i proprietari di case impediscono a questo stadio di semplicisticamente indicare soluzioni totalizzanti delle diverse problematiche e piuttosto incitano a ricercare percorsi condivisi in cui, con un'efficace integrazione di risorse e progetti pubblici e privati, sarà possibile continuare a garantire quell'asset fondamentale degli individui e della società che ancora oggi rappresenta un connotato costitutivo positivo del nostro paese rispetto ad altri contesti.

3. UTOPIA RETROSPETTIVA

3.1. Allarme casa: i costi crescenti contro i sogni di proprietà

Un'ombra si staglia sempre più nitidamente nei sogni degli italiani: la casa, tradizionale pilastro di sicurezza economica e personale di massa, viene percepita sempre più come un traguardo non facile da raggiungere.

È un cambiamento che per ora non ne intacca il valore simbolico, che rimane profondamente radicato nella società italiana, ma evidenzia la possibilità concreta per nuove generazioni di italiani di non riuscire a realizzare uno dei desideri più ambiti.

La casa, infatti, è stata per decenni il simbolo tangibile di stabilità, un bene che, oltre a rappresentare un rifugio fisico, incarnava il raggiunto benessere con relativa tranquillità personale e familiare. Tuttavia, come già anticipato nelle edizioni precedenti del presente Rapporto, le condizioni economiche e sociali attuali stanno trasformando il sogno da obiettivo concretamente accessibile per la maggioranza in uno sempre più difficile da raggiungere.

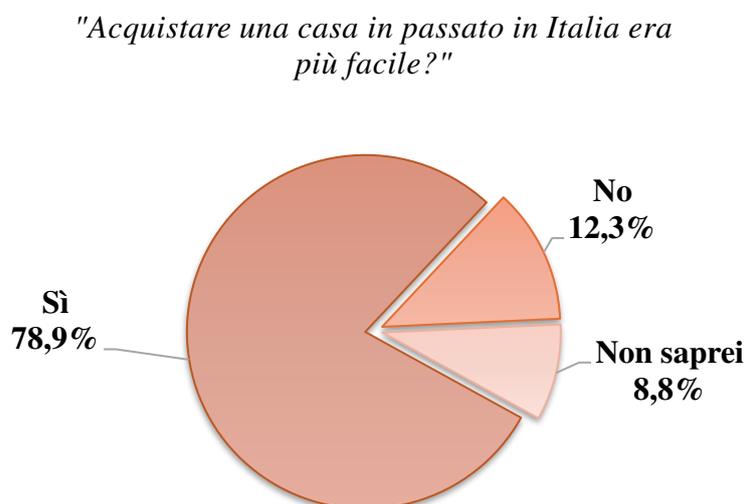
Le crescenti difficoltà d'accesso alla proprietà della casa sono all'origine di un sentimento che può essere definito *utopia retrospettiva*. Si tratta di uno sguardo nostalgico che tende a idealizzare un'epoca in cui l'accesso alla proprietà era alla portata di tutti.

Le difficoltà di accesso alla proprietà della casa sono state esaltate negli ultimi anni dalla dinamica crescente dei tassi di interesse che hanno reso i mutui particolarmente onerosi e, quindi, molto meno accessibili. Sebbene da qualche tempo è in atto un percorso inverso con la discesa dei tassi restano ancora non pochi ostacoli per l'accesso ai mutui, in particolare per i giovani e coloro che non dispongono di lavori stabili, a tempo indeterminato.

C'è un dato emblematico che segnala quanto per gli italiani l'acquisto della prima casa di massa sia fenomeno d'altri tempi: infatti, il 78,9% degli italiani è convinto che fosse più facile acquistare una casa in passato e condivide questa idea (**fig. 1 e tab. 1**):

- il 78,5% dei giovani, il 78,9% degli adulti e il 79,1% degli anziani;
- il 78,3% delle persone con al più la licenza media, il 79,5% dei diplomati, il 78,2% dei laureati;
- il 77,6% delle persone con un reddito basso, l'81% medio-basso, il 76,1% medio-alto, e il 71,8% delle persone con un reddito alto.

Fig. 1 – Italiani convinti che in passato acquistare una casa in Italia era più facile (val. %)



Fonte: indagine Censis, 2024

Tab. 1 – Italiani convinti che in passato acquistare una casa in Italia era più facile, per reddito (val. %)

<i>Acquistare una casa in passato in Italia era più facile?</i>	Fino a 15 mila euro annui	Tra 15 mila e 34 mila	Tra 35 mila e 50 mila	Oltre 50 mila euro	Totale
Sì	77,6	81,0	76,1	71,8	78,9
No	15,0	9,2	15,7	22,4	12,3
Non saprei	7,4	9,8	8,2	5,8	8,8
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis, 2024

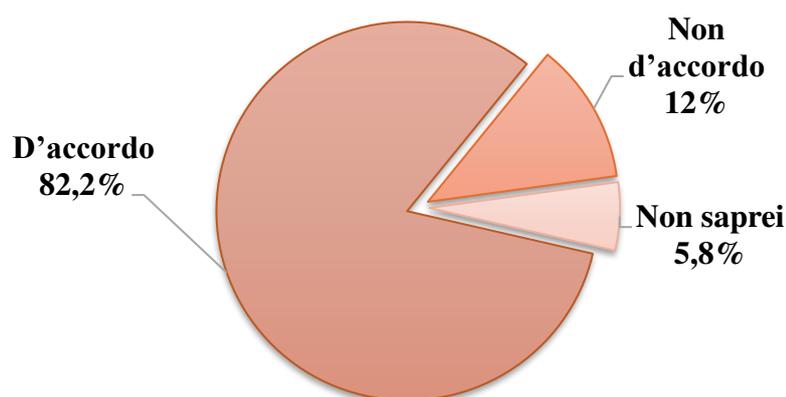
I dati certificano la diffusione ormai prevalente nei vari gruppi sociali di un sentimento di rimpianto per un passato in cui l'accesso alla proprietà immobiliare era più accessibile, tanto che l'acquisto di un'abitazione era uno dei momenti fondativi della vita di una persona.

La problematicità economica del rapporto con la casa in questo periodo storico non si limitano alla fase dell'acquisto, poiché anche la manutenzione e la gestione comportano oneri crescenti, non facilmente sostenibili per tanti italiani. Infatti, l'82,2% dei proprietari ritiene che i costi legati alla manutenzione e gestione di un'abitazione sono diventati eccessivi, percezione condivisa trasversalmente tra i proprietari, e nello specifico lo pensa (fig. 2):

- il 73,9% dei giovani proprietari, l'82% degli adulti e l'87% degli anziani;
- il 76,8% dei maschi e l'87,5% delle femmine;
- l'88,8% dei redditi bassi, l'86,7% di quelli medio-bassi, il 74,8% medio-alti e dal 75,6% alti.

Fig. 2 – Italiani proprietari della propria abitazione convinti che la gestione della casa è diventata troppo onerosa (val. %)

"La gestione della casa è diventata veramente costosa?"



Fonte: indagine Censis, 2024

In concreto, nel 2023 le famiglie italiane hanno speso in media 293 euro al mese solo per bollette e riparazioni pari al 10,7% della spesa familiare.

Alle difficoltà nell'acquisto e nella gestione si affianca l'erosione del valore economico delle abitazioni. Infatti, il valore delle abitazioni (incluso il valore della terra sottostante) delle famiglie italiane tra il secondo trimestre del 2014 e il secondo trimestre del 2024 è diminuito in termini reali del 16,8%.

Pertanto, la casa un tempo *asset* dal valore sicuramente crescente nel tempo, sta perdendo questo requisito, che significa anche la perdita della capacità di generare senso di protezione.

La perdita di valore non coinvolge solo la dimensione economica, poiché la percezione di instabilità patrimoniale, amplifica il senso di incertezza sociale.

A ciò si aggiunge una diffusa preoccupazione tra gli italiani di un possibile aumento delle tasse, inclusa una patrimoniale, sulla casa in futuro. Il 69,3% degli italiani teme un aggravio fiscale, timore condiviso trasversalmente:

- il 64,4% dei giovani, il 72,7% degli adulti e il 66,9% degli anziani;
- il 71,3% dei residenti nel Nord-Ovest, il 64,3% nel Nord-Est, il 72,2% nel Centro e il 68,9% nel Sud e nelle Isole;
- il 69% dei proprietari di casa e il 70,6% dei non proprietari.

3.2. Il rischio di una società di ereditieri

Le difficoltà nel diventare e restare proprietari di casa hanno elevate conseguenze sociali soprattutto per il rischio che l'accesso alla proprietà, un tempo risultato di impegno e pianificazione, diventi invece sempre più legato alla sola eredità.

Se l'accesso alla proprietà della casa perde quel carattere di opportunità democratica di massa, cresce il rischio di passare ad uno scenario da *società di ereditieri*, in cui la proprietà della casa non dipende tanto dall'impegno nel mobilitare risorse economiche, magari accendendo un mutuo, ma semplicemente dal proprio status di nascita da cui dipende l'eventuale disponibilità di un patrimonio familiare tramandabile.

È uno scenario in cui le disuguaglianze sociali sarebbero cristallizzate, con il ritorno ad una sorta di *primato dello status* sul valore dell'impegno e delle capacità delle persone, al di là della propria condizione economica di partenza, nel cogliere le opportunità.



4. IL PIANO SALVA CASA E LE SUE CONSEGUENZE

4.1. Di cosa si tratta

Il 29 maggio 2024, il Consiglio dei ministri ha proceduto all'approvazione del cosiddetto "Salva Casa", introducendo importanti modifiche al d.P.R. n.380/2001, noto come Testo Unico per l'Edilizia, in vigore dal 30 giugno 2003.

Convertito nella Legge n. 105/2024, il Salva Casa si configura come un intervento legislativo mirato alla *semplificazione dei procedimenti amministrativi relativi alle costruzioni e alla regolarizzazione di piccole difformità edilizie*, con l'intento di agevolare la gestione del patrimonio immobiliare e promuovere la conformità degli immobili alle normative vigenti.

Il Salva Casa, quindi, è una revisione di alcune disposizioni del Testo Unico dell'Edilizia che consente appunto di affrontare piccole difformità che sono legittimate previo riconoscimento da parte dell'amministrazione.

Tuttavia, per comprendere il contenuto, significato e portata del Salva Casa è fondamentale chiarire la distinzione tra sanatoria e condono edilizio.

Quest'ultimo, storicamente introdotto in Italia con tre diverse leggi (Legge n. 47/85 D.L. n. 724/1994 e D.L. n. 269/2003), rappresenta un provvedimento straordinario e temporaneo che permette la regolarizzazione di abusi edilizi di ampia portata.

La sanatoria, invece, è un meccanismo ordinario che consente di sanare piccole difformità edilizie, purché conformi alla normativa urbanistica vigente e previo pagamento di una sanzione pecuniaria.

Il Salva Casa interviene dunque solo nelle casistiche di minore gravità, affrontando quelle che sono considerate "lievi difformità" con l'obiettivo di semplificare i procedimenti e risolvere situazioni di incertezza, facilitando al tempo stesso il raggiungimento della conformità per il patrimonio edilizio degli italiani.

Il provvedimento, quindi, promuove una certa armonizzazione tra normativa edilizia e necessità abitative, dando comunque risposta a problematiche diffuse senza ricorrere a misure straordinarie, ma riformando in modo strutturale e permanente il Testo Unico dell'Edilizia.



4.2. Sanatoria e lievi difformità

4.2.1. La Legge n. 105/2024 detta Salva Casa

Le lievi difformità riconosciute dalla Legge n.105 detta Salva Casa consistono in modifiche che non apportano trasformazioni strutturali e non compromettono la sicurezza delle persone, dai residenti ad altri eventuali cittadini coinvolti.

Infatti, la Legge include solo le difformità parziali, ovvero quelle di lievi entità, che solo parzialmente non risultano conformi alle prescrizioni del titolo abitativo. Non riconosce invece gli interventi in totale difformità o senza titolo abitativo.

Nello specifico, sono tre le tipologie di difformità riconosciute dal Salva casa.

Le difformità formali, che derivano da incertezze interpretative della disciplina vigente rispetto alla dimostrazione dello stato legittimo dell'immobile.

Le difformità che potevano essere sanate all'epoca di realizzazione dell'intervento, ma non sanabili oggi a casa della doppia conformità, ovvero il principio previsto dall'Art. 36 del T.U.E., il quale richiede che un'opera abusiva, per essere sanata, debba essere conforme alle norme urbanistiche sia al momento della sua realizzazione sia al momento della richiesta di sanatoria.

La doppia conformità con la Legge n.105 viene superata per le lievi difformità e le variazioni essenziali, permettendo al responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile di ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria.

E le difformità edilizie interne, anche conosciute come tolleranze costruttive, che sono il risultato di interventi spesso stratificati nel tempo in assenza di formale autorizzazione. Le difformità costruttive inoltre sono quelle difformità edilizie che sono consentite entro determinati limiti.

Con il Salva Casa, per interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, le tolleranze costruttive vengono riparametrate in misura proporzionale alla superficie utile.

La misura permette di tenere conto, nell'ambito della definizione della tolleranza, di discostamenti minimi rispetto alle caratteristiche costruttive

previste nei titoli abilitativi che, se considerate su superficie di modesta entità, possono impattare, seppur minime, per più del 2% del totale.

Più nello specifico, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari previsto dal titolo abilitativo non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i seguenti limiti:

- del 2% delle misure previsto nel titolo abitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore a 500 mq;
- del 3% delle misure previste nel titolo abitativo per le unità immobiliari con superficie compresa tra i 300 e i 500 mq;
- del 4% delle misure previste nel titolo abitativo per le unità immobiliari con superficie compresa tra i 100 e i 300 mq;
- del 5% delle misure previste nel titolo abitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 mq;
- del 6% delle misure previste nel titolo abitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 mq.

Altra novità introdotta dalla riforma è riferibile anche alle misure minime delle disposizioni in materia di distanza e di requisiti igienico sanitari.

Sempre per gli immobili costruiti entro il 24 giugno 2024 il decreto introduce le nuove tolleranze esecutive, che comprendono il minor dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni e interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori coretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

La Legge inoltre dà il via libera alle cosiddette "mini abitazioni". In particolare, vengono considerate abitabili case con un'altezza minima di 2,40 metri invece di 2,70 metri, e una superficie di 28 metri quadrati, nel caso di bilocali anziché 38 metri quadrati, e 20 metri quadrati nel caso dei monolocali al posto di 28 metri quadrati.

La riforma introduce anche una maggiore flessibilità nell'edilizia libera. Le vetrate panoramiche amovibili (VePA) e le strutture di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, come tende e pergole, possono essere installate non solo su balconi ma anche nelle logge rientranti o nei porticati, purché non creino spazi stabilmente chiusi e non risultino visivamente disarmoniche.

Questo permette ai proprietari di affrontare questi tipi di miglioramenti senza dover affrontare complicati iter burocratici. Semplificando le complicità e

i ritardi che le lievi difformità precedentemente potevano generare anche nel processo di compravendita.

4.3. Opinioni e aspettative degli italiani

4.3.1. Un consenso trasversale a età e reddito

La proposta prima e l'approvazione con relativa promulgazione poi della Legge n.105/2024 detta *Salva Casa* ha suscitato un ampio e articolato ventaglio di reazioni nella *public opinion* italiana.

Sono emersi punti di vista molto distanti, da coloro che lo percepiscono come un'opportunità per risolvere finalmente problematiche legate alle lievi difformità edilizie a coloro che esprimono preoccupazioni per i possibili rischi che un presunto allentamento delle normative potrebbe comportare per la sicurezza e il decoro urbano.

Ma qual è, ad oggi, il *sentiment* prevalente tra gli italiani riguardo al processo di semplificazione della sanatoria previsto dalla nuova normativa?

Il 44,5% degli italiani esprime un giudizio positivo sulla Legge Salva casa che consente anche la regolarizzazione di lievi difformità strutturali, il 31,3% un giudizio negativo e il 24,2% non ha elaborato una propria opinione al riguardo (**fig. 3**). Tra i proprietari di casa coloro che ne hanno un giudizio positivo diventano il 47,6%.

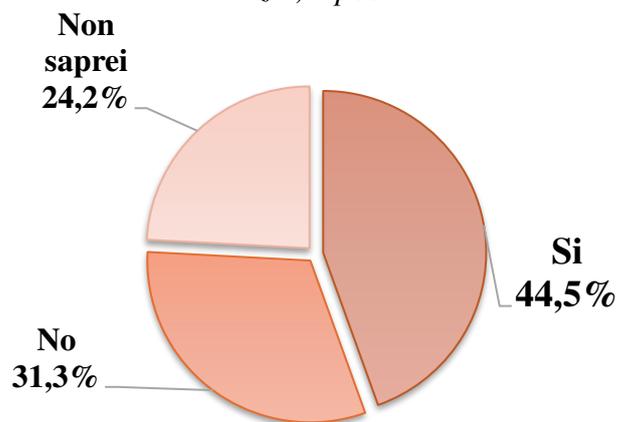
Sebbene non benefici di una maggioranza plebiscitaria o assoluta il Salva Casa comunque raccoglie una quota di giudizi positivi superiori a quelli negativi.

Per classe di età, il giudizio positivo viene espresso dal 36,3% dei giovani, dal 41,1% degli adulti e dal 56,5% degli anziani (**tab. 2**). Emerge un'evidente correlazione diretta tra la quota di persone che esprime un giudizio positivo sulla Legge (nonché tra la forbice tra giudizi positivi e negativi) e l'età degli intervistati.

Riguardo all'incrocio per reddito, tra le persone con un reddito familiare basso il 42,4% esprime un giudizio positivo sulla Legge n. 105, tra i redditi medio-bassi il giudizio positivo sale al 47%, tra i redditi medio-alti il 43,7% esprime un'opinione favorevole e tra coloro con reddito più alto, superiore a 50 mila euro, è il 51,7%.

Fig. 3 – Opinioni degli italiani sulla Legge n. 105/2024 detta Salva Casa che prevede anche la semplificazione del processo di sanatoria (val. %)

"Secondo Lei la Legge Salva Casa, che prevede la semplificazione dei processi di sanatoria edilizia, è positiva?"



Fonte: indagine Censis, 2024

Tab. 2 – Italiani con giudizio positivo sulla Legge n. 105/2024 detta Salva Casa che prevede anche la semplificazione del processo di sanatoria, per età (val. %)

<i>Secondo Lei la Legge Salva Casa, che prevede la semplificazione dei processi di sanatoria edilizia, è positiva?</i>	<i>%</i>
18-34 anni	36,3
35-64 anni	41,1
65 anni e oltre	56,5
Totale	44,5

Fonte: indagine Censis, 2024

I dati per reddito evidenziano due dinamiche significative:

- un rialzo della quota di favorevoli al provvedimento al crescere del reddito familiare;
- una quota comunque significativa di favorevoli anche tra le persone con redditi medio-bassi e bassi.

L'elevata diffusione della proprietà della casa nel nostro paese rende non sorprendente l'altrettanto diffusa attenzione positiva a tutto ciò che valorizza il patrimonio abitativo, anche tra coloro che hanno condizioni economiche meno solide e favorevoli.

4.3.2. Sì nei diversi territori, con picco nei comuni minori

Riguardo alle macroaree geografiche, il giudizio positivo sulla Legge contenente anche i processi di semplificazione della sanatoria è relativamente uniforme, con solo lievi differenze. Sono infatti favorevoli il 42,9% dei residenti nel Nord-Ovest, il 47,4% nel Nord-Est, il 38,7% nel Centro e il 47,6% nel Sud-Isole (**tab. 3**).

Tab. 3 – Italiani con giudizio positivo sulla Legge n. 105/2024 detta Salva Casa che prevede anche la semplificazione del processo di sanatoria, per ripartizione geografica (val. %)

<i>Secondo Lei la Legge Salva Casa, che prevede la semplificazione dei processi di sanatoria edilizia, è positiva?</i>	<i>%</i>
Nord Ovest	42,9
Nord Est	47,4
Centro	38,7
Sud e Isole	47,6
Totale	44,5

Fonte: indagine Censis, 2024

In relazione all'ampiezza del comune di residenza, in quelli con al massimo 10 mila abitanti il 50,5% dei residenti ha un giudizio positivo, in quelli tra 10

mila e 30 mila il 46,6%, tra 30 mila e 100 mila il 41%, tra 100 mila e 500 mila il 40% e in quelli con oltre 500 mila abitanti il 39,8%.

I dati mostrano che il sostegno alla normativa Salva Casa è più marcato nelle aree a bassa densità abitativa, dove le regole urbanistiche sono presumibilmente percepite come un po' troppo stringenti.

Le positive valutazioni sul Salva Casa e le sue opportunità sono espressione di questa voglia di flessibilità, nonché della possibilità di regolarizzare eventuali piccole difformità nelle proprie abitazioni.

4.4. Impatto atteso su economia e società

Il 37,9% degli italiani è convinto che la Legge n. 105/2024 o Salva Casa sia utile per l'economia e la società italiana, il 32,4% non è convinto di ciò e il 29,7% non ha elaborato una propria opinione (**fig. 4**).

Sia pure di poco, prevale la quota di italiani che è convinta che la normativa citata, favorendo la coincidenza tra il patrimonio abitativo reale e quello legale, sarà utile sul piano economico e sociale.

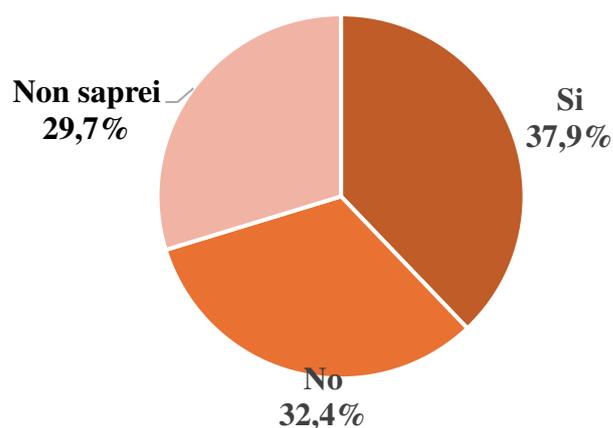
I dati per classe di età indicano che sono convinti dell'utilità economica e sociale del provvedimento il 31,4% dei giovani, il 34,8% degli adulti, e il 48,1% degli anziani. La forbice tra giudizi positivi e negativi tende ad ampliarsi al crescere dell'età.

Per reddito, invece, emerge che sono convinti dell'utilità del provvedimento di legge il 35,2% delle persone con redditi bassi, il 40,2% medio-bassi, il 38,2% medio-alti e il 42,9% alti.

Per macroarea geografica, poi, esprimono valutazioni positive sugli impatti socioeconomici del Salva Casa il 34,6% dei residenti nel Nord-Ovest, il 39,1% nel Nord-Est, il 33,1% nel Centro, e il 42,8% nel Sud e nelle Isole.

Fig. 4 – Opinioni degli italiani sull'utilità della Legge n. 105/2024 detta Salva Casa sull'economia e la società italiana (val. %)

"Pensa che la Legge Salva Casa sia utile per l'economia e la società italiana?"



Fonte: indagine Censis, 2024

Sebbene valutazioni più positive emergano tra anziani, persone con redditi più alti e residenti nelle regioni meridionali, resta che trasversalmente a gruppi sociali e macroaree geografiche prevale la convinzione che il provvedimento sarà utile generando presumibilmente ricadute positive.

4.5. I coinvolti direttamente

4.5.1. Famiglie potenzialmente beneficiarie

Il 26,7% degli italiani dichiara esplicitamente che negli ultimi anni ha realizzato in casa migliorie che potrebbero beneficiare del processo di semplificazione di sanatoria prevista dalla Legge n.105/2024 (**fig. 5**). Il dato evidenzia due aspetti fondamentali:

- il primo è che il problema delle difformità edilizie è un fenomeno ben diffuso. Come rilevato, si tratta di piccole modifiche come, ad

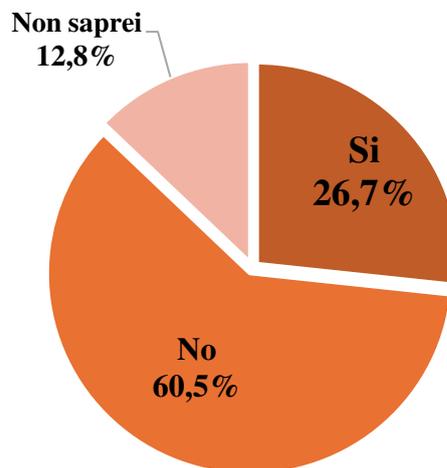
esempio, la rimozione di una colonna non portante o la costruzione di una finestra leggermente fuori dal piano originario;

- il secondo è la conferma che le normative non possono che muoversi ad un ritmo più lento rispetto alle esigenze quotidiane delle famiglie le quali, nel tempo, hanno adattato gli spazi della propria abitazione alle mutevoli necessità reali.

L'opportunità di sanare lievi difformità non risponde solo a esigenze tecniche, perché consente di mantenere e trasmettere il patrimonio immobiliare in sicurezza e senza ostacoli burocratici, con un valore economico potenzialmente riconoscibile sul mercato in un eventuale atto di compravendita.

Fig. 5 – Italiani che hanno dichiarato esplicitamente di aver realizzato piccole migliorie all'interno della propria abitazione che potrebbero beneficiare della semplificazione di sanatoria prevista dalle Legge n. 105/2024 detta Salva Casa (val%)

"Negli ultimi anni ha realizzato nella sua abitazione piccole migliorie che potrebbero beneficiare del Salva Casa?"



Fonte: indagine Censis, 2024

4.5.2. L'adattamento degli spazi necessità per la casa multifunzionale

Dichiarano esplicitamente di poter beneficiare del provvedimento per sanare piccole migliorie apportate nelle proprie abitazioni:

- il 23,4% dei residenti del Nord-Ovest, il 26,2% del Nord-Est, il 29,8% del Centro Italia e il 28% del Sud e delle Isole;
- il 25,3% nei comuni fino a 10 mila abitanti, il 27,3% da 10 mila a 30 mila abitanti, il 26,7% da 30 mila a 100 mila abitanti, il 26,5% da 100 mila a 500 mila abitanti e invece nei comuni con oltre 500 mila abitanti la percentuale sale fino al 29,3%;
- il 28% dei giovani, il 25,9% degli adulti e il 27,2% degli anziani.

Sono dati che evidenziano una diffusione trasversale rispetto alle macroaree geografiche, alla dimensione dei comuni di residenza e all'età, degli italiani che hanno apportato lievi difformità alle loro abitazioni che, pertanto, sono consapevoli, e non hanno difficoltà a dichiararlo, che potrebbero beneficiare della semplificazione delle procedure per la sanatoria prevista dal provvedimento.

I dati confermano inoltre indirettamente l'impegno delle famiglie italiane nell'adattare e personalizzare gli spazi domestici in relazione alle proprie esigenze, in un momento storico in cui la casa ha assunto un ruolo multifunzionale.

Infatti, soprattutto dopo il periodo dell'emergenza pandemica, le abitazioni si sono imposte anche come spazio di lavoro e di svago, attivando processi di massa di adattamento della casa alla sua multifunzionalità.

Sono poi da segnalare le quote più alte di persone potenzialmente interessate nel provvedimento di semplificazione di sanatoria nelle regioni del Centro e del Sud-Isole e, più ancora, nei comuni maggiori. Indubbiamente si tratta di dati specifici che riflettono una combinazione di fattori economici e culturali.

Così, ad esempio, nelle grandi città lo spazio più limitato e dal costo unitario tendenzialmente più alto spinge i residenti, in caso di necessità di adattamento degli spazi interni alle proprie esigenze, a optare per il ricorso a piccoli interventi di ottimizzazione della funzionalità delle proprie abitazioni piuttosto che a ricorrere al mercato, non sempre facilmente accessibile.

4.6. Un patrimonio costruito nel tempo

Il legame profondo degli italiani con la propria abitazione è consolidato dalla molteplicità di significati che essa assume che vanno molto oltre il pur essenziale valore economico. Infatti, la proprietà immobiliare, a cominciare dalla casa in cui si abita, ha natura intergenerazionale poiché di solito è tramandata da genitori a figli, generando un patrimonio che si preserva e che sinora è sempre valorizzato nel tempo.

Ma come rilevato, oltre al valore economico essa è un bene arricchito da ricordi, tradizioni, valori affettivi, oggetto di trasmissione in eredità tra le generazioni successive.

Inoltre, in prospettiva storica l'accesso progressivo alla proprietà della casa da parte di quote crescenti di italiani fa parte del più generale processo di trasformazione socioeconomica e di conquista del benessere iniziato con la Ricostruzione nella seconda metà degli anni Quaranta del secolo scorso.

Infatti, il processo di trasformazione dell'Italia, economia prevalentemente agricola, a una delle principali potenze economiche industriali del mondo è stato l'esito di un intenso sviluppo economico certificata dai dati del Pil che, in termini reali, mostrano una variazione decennale dell'85,8% negli anni Cinquanta e dell'86,8% negli anni Sessanta.

Questa vorticoso dinamica economica innescò un massiccio processo di urbanizzazione che ridisegnò il volto del Paese. Il flusso straordinario di nuovi arrivi nelle aree industriali del paese e nelle città più grandi dei vari territori fece decollare la domanda di abitazioni, con un effetto di stimolo all'offerta tanto che il numero di nuove case costruite ebbe un salto esponenziale passando da 73.000 nel 1950 sino ad arrivare a 450.000 nel 1964.

Grazie a un potere d'acquisto in costante crescita e a una condizione economica stabile e solida, quote crescenti di famiglie italiane riuscirono a realizzare il sogno di acquistare un immobile, diventando proprietarie delle case in cui vivevano.

L'acquisto della prima casa su base di massa negli anni Cinquanta e Sessanta fu senz'altro reso possibile da una serie di condizioni favorevoli, come prezzi delle abitazioni non impossibili per famiglie che beneficiavano di redditi in crescita. E, soprattutto, la conquista di occupazioni stabili, con retribuzioni adeguate e certe nel tempo facilitò l'accesso ai mutui. Il mercato immobiliare fu il canale primario di accesso alla proprietà di quote crescenti di famiglie impegnate nella saga della conquista del benessere.



Per completare il quadro, poi, occorre ricordare come le politiche pubbliche fossero molto orientate al sostegno di forme di edilizia popolare, tanto che il cosiddetto piano Fanfani portò alla costruzione di circa 300.000 nuove abitazioni,

Le case acquistate in quel periodo sono ancora oggi una componente fondamentale del patrimonio immobiliare delle famiglie italiane tramandato di generazione in generazione.

Se questa è la base della memoria storica del rapporto degli italiani con la casa di proprietà, è chiaro che la possibilità di trasmettere il bene riconosciuto privo di pendenze legali è particolarmente apprezzata, poiché certifica che la casa conserva nella sua proiezione intertemporale da una generazione all'altra un valore certo, riconoscibile sul mercato e trasferibile, da dare in eredità.

È alla luce di questo processo storico di massa di accesso diffuso alla proprietà e di sua trasmissione generazionale, che va considerato l'impatto negativo del mancato riconoscimento delle lievi difformità presenti nelle abitazioni. Risultato di esigenze pratiche, le difformità sono diventate un ostacolo sostanziale a una serena e proficua gestione della trasmissione ereditaria.

4.7. Luci e ombre

4.7.1. Meno incertezza, più libertà

La regolarizzazione delle lievi difformità darebbe ai proprietari la possibilità di accedere senza vincoli specifici a mutui e finanziamenti, li emanciperebbero dal peso di incertezze legali, incentivandoli a realizzare eventuali ulteriori interventi migliorativi e di valorizzazione, con effetti economici e sociali positivi.

Dal punto di vista sociale, troverebbe conferma ulteriore la percezione collettiva della casa come un bene che si valorizza nel tempo, autentico rifugio non solo fisico ma anche economico, in un contesto in cui le incertezze si fanno sempre più pressanti.

Si può pertanto dire che una soluzione adeguata al tema delle piccole difformità risponde a un bisogno diffuso tra gli attuali proprietari di casa, e pertanto, laddove fosse applicato in modo compiuto rispettando le semplificazioni procedurali previste potrebbero senz'altro avere un impatto positivo.

Esiste poi anche una dimensione di impatto sull'economia globale visto che il settore della casa ampiamente inteso incide in misura significativa sulle dinamiche dell'economia nazionale.

4.7.2. Una risposta parziale

Come evidenziato nel precedente paragrafo, la Legge n. 105/2024 affronta alcune delle problematiche legate alla proprietà immobiliare, ma non risponde in maniera esaustiva alle esigenze abitative di tutti gli italiani.

È interessante notare come il Salva Casa rientrasse in una proposta legislativa più ampia che, oltre a prevedere modifiche al Testo Unico dell'Edilizia (T.U.E.), mirava a potenziare il settore dell'edilizia pubblica con una serie di interventi strutturali di potenziamento del patrimonio di edilizia popolare.

In particolare, era previsto l'acquisto di immobili disponibili invenduti, da destinare poi all'edilizia residenziale sociale nonché la riqualificazione di edifici esistenti, per renderli più funzionali e sicuri.

Peraltro, la normativa conteneva anche proposte di rigenerazione urbana finalizzate alla riduzione di fenomeni di marginalità sociale con relativo miglioramento del tessuto urbano. E puntava ad incentivare la collaborazione tra cooperative edilizie ed enti previdenziali per ampliare ulteriormente le opportunità di accesso a soluzioni abitative sostenibili per quote più ampie di cittadini.

In generale, quindi, la riforma Piano Casa che era stata proposta non era rivolta in via esclusiva alle esigenze della proprietà della casa, ma recepiva una molteplicità di esigenze e problematiche a cui offriva possibili soluzioni.

Tuttavia, si discute sempre più dell'importanza di affrontare il tema dell'edilizia sociale e residenziale con strategie mirate. L'attenzione sembra concentrarsi su interventi strutturali per rispondere ai nuovi fabbisogni abitativi emersi dal contesto sociale in evoluzione. Tra le idee in valutazione, vi è quella di integrare politiche abitative e sociali, rilanciare il settore e ottimizzare l'uso delle risorse disponibili.

5. CASA GREEN, SFIDE E OPPORTUNITÀ

5.1. Nuove regole per la transizione energetica degli edifici: obiettivi e scadenze della Direttiva Casa Green

L'8 maggio 2024 la Direttiva europea EPBD (*Energy Performance of Building Directive*), anche conosciuta come Direttiva Casa Green, è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione europea.

La Direttiva, che si inserisce nel quadro del Green Deal Europeo, punta a migliorare le prestazioni energetiche degli edifici e a ridurre le emissioni di gas serra, affrontando l'impatto del settore edilizio, il maggior consumatore di energia in Europa e responsabile di una quota significativa di queste emissioni.

L'obiettivo della Direttiva è quello di costruire un parco immobiliare a emissioni zero entro il 2050. Per poter realizzare tale piano sono necessari edifici ad "emissione zero" con una domanda molto bassa di energia, che producono zero emissioni di carbonio da combustibili fossili, e un quantitativo pari a zero, o comunque molto basso, di emissioni di gas a effetto serra.

Attualmente, secondo dati resi disponibili dalla Ue, l'85% degli edifici nei paesi membri è stato costruito prima del 2000 e, tra questi, circa il 75% presenta un rendimento energetico insufficiente.

Per affrontare la questione e realizzare un patrimonio immobiliare altamente efficiente dal punto di vista energetico e completamente decarbonizzato entro il 2050, l'Unione Europea ha istituito un quadro legislativo che richiede agli Stati membri l'obbligo di garantire che, a partire dal 2030, tutti i nuovi edifici siano a impatto zero, e tutti gli edifici esistenti dovranno diventare a impatto zero entro il 2050.

La Direttiva infatti richiede che:

- a decorrere dal 1° gennaio 2028, gli edifici di nuova costruzione di proprietà di enti pubblici e a decorrere dal 1° gennaio 2030 tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere a emissione zero;
- gli Stati membri provvedono affinché almeno il 55% del calo del consumo medio di energia primaria sia consentito mediante la ristrutturazione del 43% degli edifici residenziali con le prestazioni peggiori.

Inoltre, la Direttiva Casa Green prevede che gli Stati membri devono provvedere affinché il consumo medio di energia primaria dell'intero parco immobiliare residenziale diminuisca di almeno il 16% rispetto al 2020 entro il 2030, e che diminuisca di almeno il 20-22% rispetto al 2020 entro il 2035.

Per ottenere questo obiettivo la Direttiva ha istituito che:

- dal 2025 non sarà più possibile usufruire di incentivi per le caldaie a combustibili fossili;
- dal 2040 gli impianti termici con generatori di calore a combustibili fossili saranno vietati; resteranno invece incentivabili i sistemi di riscaldamento ibridi (caldaie e pompe di calore);
- gli Stati membri devono provvedere affinché tutti i nuovi edifici residenziali entro il 31 dicembre siano progettati per installare tecnologie solari efficienti sotto il profilo dei costi.

Sarà una sfida importante, e il carico che si pone su ciascun Stato membro, nonché e direttamente sulle famiglie proprietarie di immobili sarà molto consistente.

Tuttavia, i principi stabiliti nella Direttiva consentono ai singoli Stati di trovare la combinazione di strumenti e tecnologie per raggiungere i migliori obiettivi comuni, occorre però definire con più chiarezza la predisposizione e definizione di un piano finanziario che consenta di realizzare interventi di ristrutturazione nel lungo periodo, un piano che prevede una soluzione di compromessi più evoluta di una semplice detrazione fiscale considerando che i risvolti sociali di tale operazione non possono essere sottovalutati.

5.2. Apprezzamento per la Casa Green

5.2.1. La consapevolezza sociale

Gli italiani, da qualche tempo ormai, esprimono un'elevata consapevolezza sulle conseguenze del cambiamento climatico e, più ancora, condividono la necessità di agire per fronteggiarlo anche con il ricorso a misure specifiche in grado di innalzare la sostenibilità delle abitazioni.

È infatti il 67,6% degli italiani a ritenere che rendere la propria casa meno energivora tramite l'installazione di cappotti termici, caldaie a basso impatto ecc., sia ormai una necessità e non una scelta (**fig. 6**). È un'opinione condivisa:



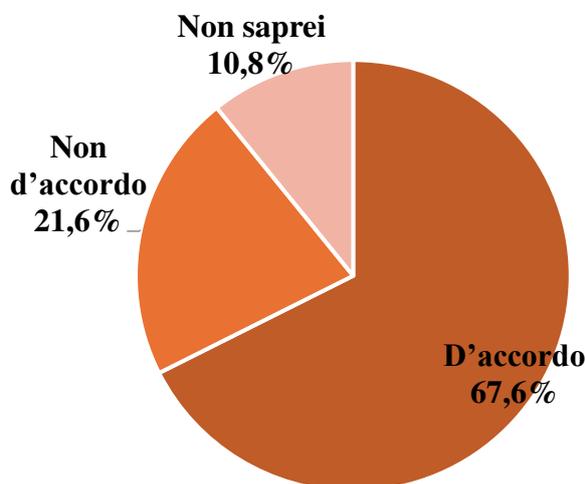
- dal 61,2% dei giovani, dal 63% degli adulti e dall'80,3% degli anziani;
- dal 70% delle persone con reddito basso, dal 67,3% medio-basso, dal 70,9% medio-alto e dal 65,3% alto;
- dal 69,3% di chi ha al più la licenza media, dal 66,9% dei diplomati e dal 67,7% dei laureati.

I dati indicano che gli italiani ritengono che la sostenibilità abitativa sia da intendersi come un obiettivo da perseguire con una intenzionalità orientata e azioni specifiche. Essa non è più una scelta facoltativa, ma una necessità.

Ecco la consapevolezza che si è imposta trasversalmente ai gruppi sociali, e che rende la casa nel nostro tempo, oltre che sinonimo di sicurezza e serenità, anche di responsabilità ambientale, di concreta, minuta responsabilizzazione rispetto al tema della sostenibilità ambientale.

Fig. 6 – Italiani convinti che rendere la propria casa più ecologica sia una necessità e non più una scelta (val. %)

"Rendere la propria casa più ecologica è diventata una necessità, non più una scelta"



Fonte: indagine Censis, 2024

5.2.2. Gli alti costi dell'efficiamento energetico: una preoccupazione che persiste

Tuttavia, la Direttiva Europea EPBD rischia di doversi confrontare con un crescente sentimento di fastidio verso regolazioni Green che, in troppi casi nel concreto del quotidiano tendono a trasformarsi in spese molto onerose per tante famiglie.

Pertanto, più che il negazionismo climatico che continua comunque ad avere spazio nell'arena pubblica ed espressioni in ambito politico anche di grande rilevanza, la sfida della sostenibilità ambientale oggi deve confrontarsi con valutazioni molto pragmatiche delle famiglie che sono chiamate a trovare un equilibrio tra le necessità della transizione ad una più alta sostenibilità ambientale e quelle della propria sostenibilità economica di budget.

Infatti, il panorama politico-economico globale negli anni trascorsi è stato segnato da conflitti internazionali e tensioni continentali che hanno generato un aumento significativo dei costi delle materie prime e dell'energia, alimentando un'inflazione che ha pesato sulle economie familiari.

In particolare, le famiglie italiane hanno dovuto affrontare incrementi consistenti del valore delle bollette energetiche, peraltro potendo contare su retribuzioni di fatto stagnanti nel lungo periodo e una pressione più alte da spese di vario genere.

Anche se nell'ultimo anno l'inflazione ha mostrato segnali di rallentamento e il valore delle bollette energetiche si è ridotto anche considerevolmente, preoccupazioni e difficoltà degli italiani non si sono dissipate.

In ogni caso, l'esperienza degli ultimi anni ha lasciato un'impronta profonda, consolidando anche il sentimento di incertezza legato alla gestione economica della casa.

Per molte famiglie, il timore di dover affrontare nuovamente situazioni di pressione economica resta vivo, alimentando una percezione di vulnerabilità che diventa ancora più intenso di fronte ai probabili costi legati alla transizione energetica e, anche, alla conquista di una maggiore sostenibilità della propria abitazione.

5.2.3. La Casa Green: asset o spesa?

È in questo complesso scenario socioeconomico e di sentiment che occorre inserire l'atteggiamento degli italiani verso la Direttiva Casa Green per comprenderne il senso profondo.



Fattori di stimolo verso un impegno di massa per la trasformazione green della propria casa sono il crescente riconoscimento:

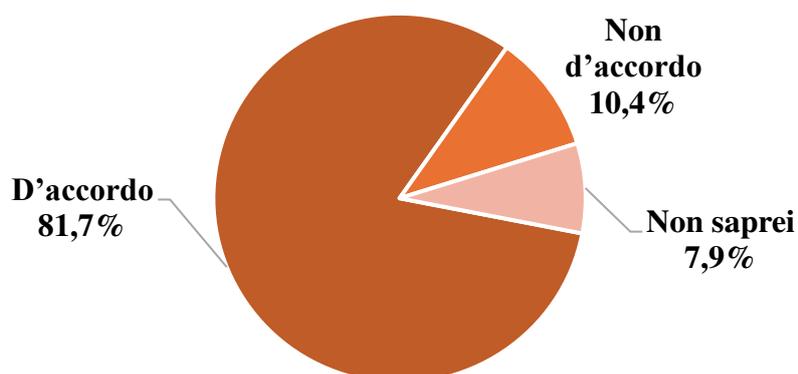
- dell'importanza di politiche ambientali per un futuro sostenibile, esito della moltiplicazione di eventi atmosferici avversi che coinvolgono ormai quasi stabilmente anche il clima della penisola italiana.
- degli effettivi benefici economici di lunga durata che una casa green può portare, sia per l'abbattimento dei consumi energetici e relativi costi, sia perché è un coefficiente di innalzamento del valore economico degli immobili.

L'81,7% degli italiani ritiene che adattare la abitazione per ridurre il consumo energetico possa incrementarne il valore (**fig. 7**). Ne sono convinti:

- il 78,8% dei maschi e l'84,3% delle donne;
- il 73,1% dei giovani, l'83,1% degli adulti e l'85,4% degli anziani.

Fig. 7 – Italiani convinti che adattare la propria abitazione per ridurre il consumo energetico possa incrementarne il valore economico di mercato (val. %)

"Vivere in una casa ecologica a basso consumo aumenta il valore dell'immobile"



Fonte: indagine Censis, 2024

È una convinzione condivisa trasversalmente, che certifica che l'efficienza energetica non viene più percepita solo come una scelta responsabile e magari eticamente motivata, ma come una strategia con vantaggi potenzialmente significativi sul piano economico.

D'altro canto, però, bisogna considerare anche una nuova ed emergente tensione che si sta diffondendo tra gli italiani alimentata dalle normative che vengono percepite come disattente alle difficoltà economiche che molti italiani si trovano ad affrontare.

5.3. Sì alle Case Green ma...

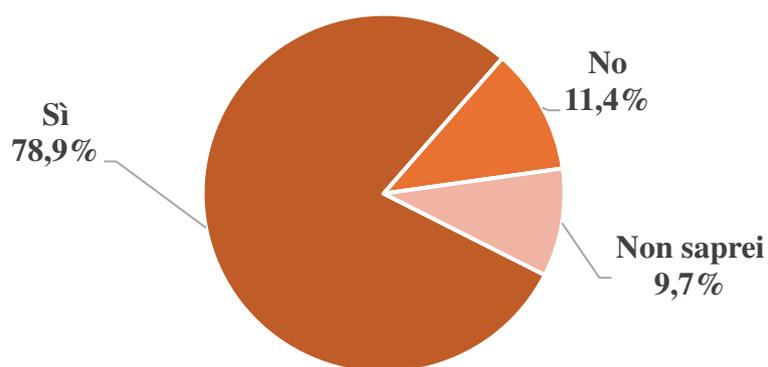
5.3.1. Dalle intenzioni ai fatti

Il 78,9% degli italiani ritiene che fare lavori nella propria abitazione per renderla meno energivora sia un investimento da fare. È un'opinione prevalente trasversalmente che condivide (**fig. 8 e tab. 4**):

- il 72,8% delle persone con redditi bassi, l'81,2% con redditi medio-bassi, l'84,2% con redditi medio-alti e il 77,9% con redditi alti;
- il 71,8% dei residenti nel Nord-Ovest, l'80,1% nel Nord-Est, l'84,2% nel Centro e l'80,7% nel Sud e nelle Isole;
- l'83,9% di chi possiede al massimo la licenza media, il 77,4% dei diplomati e il 78,5% dei laureati.

Fig. 8 – Opinioni degli italiani sui lavori necessari per rendere la propria abitazione meno energivora (val. %)

"Fare lavori alla propria casa per farle consumare meno energia è un investimento da fare?"



Fonte: indagine Censis, 2024

Tab. 4 – Opinioni degli italiani sui lavori necessari per rendere la propria casa meno energivora, per reddito (val. %)

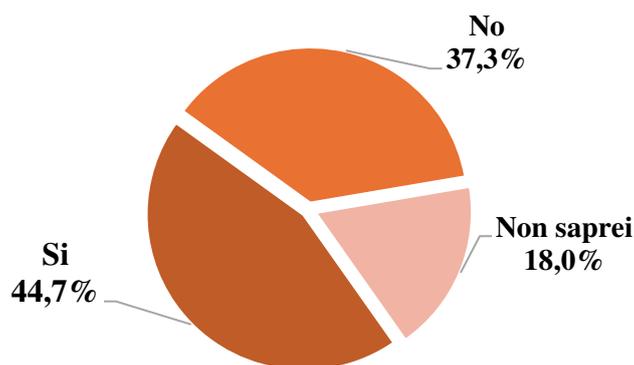
<i>Fare lavori alla propria casa per farle consumare meno energia è un investimento da fare?</i>	Fino a 15 mila euro annui	Tra 15 mila e 34 mila	Tra 35 mila e 50 mila	Oltre 50 mila euro	Totale
Sì	72,8	81,2	84,2	77,9	78,9
No	16,6	11,1	8,4	11,9	11,4
Non sa	10,6	7,7	7,4	10,2	9,7
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis, 2024

È poi il 44,7% dei proprietari di casa a dichiararsi effettivamente disposto a sostenere spese per interventi di efficientamento energetico, il 37,3% non è pronto a farlo e un ulteriore 18% non esprime un'opinione in merito (fig. 9).

Fig. 9 – Disponibilità o meno degli italiani proprietari di casa a investire per rendere la propria casa sostenibile come indicato dalla Direttiva EPBD della Ue anche conosciuta anche come Direttiva Casa Green (val. %)

"È pronto a investire per rendere la sua abitazione sostenibile come indicato dalla Direttiva Casa Green della Ue?"



Fonte: indagine Censis, 2024

Sono dati che confermano l'attenzione degli italiani verso i temi della lotta al riscaldamento climatico, in particolare le implicazioni concrete che li coinvolgono in prima persona come la necessità di ridurre il consumo di energia in casa.

La disponibilità operativa è condizionata dalle disponibilità economiche delle famiglie, poiché l'efficientamento energetico richiede investimenti significativi che non tutti i nuclei familiari sono in questa situazione in grado di sostenere.

In ogni caso la quota di proprietari di casa pronti a investire nell'efficientamento energetico della propria abitazione è elevata, esito della più alta consapevolezza collettiva sulla lotta al riscaldamento climatico come necessità urgente e ineludibile, rinforzata dall'esperienza quotidiana degli eventi atmosferici avversi.

Ancora una volta emerge uno dei temi chiave del nostro tempo: la ricerca di un equilibrio tra la sostenibilità ambientale e quella economica.

5.3.2. L'ineludibile vincolo di budget per tante famiglie

La disponibilità degli italiani a investire per rendere la propria abitazione più efficiente dal punto di vista energetico, in linea con le direttive europee, è diversificata per area geografica e reddito.

I proprietari di casa disposti a investire nell'efficientamento energetico della propria abitazione sono il 44,3% dei residenti del Nord-Ovest, il 48,2% del Nord-Est, il 43,7% del Centro e il 43,5% del Sud e delle Isole.

Riguardo al reddito, tra i proprietari con reddito basso è il 32,4% a essere pronto a investire nell'efficientamento energetico, il 41,8% tra le persone con reddito medio-basso, il 50,1% medio-alto e il 63% tra le persone con un reddito alto (**tab 5**).

Tab. 5 – Disponibilità o meno degli italiani proprietari di casa a investire per rendere la propria casa sostenibile come indicato dalla Direttiva EPBD della Ue anche conosciuta anche come Direttiva Casa Green, per reddito (val. %)

<i>È pronto a investire per rendere la sua abitazione sostenibile come indicato dalla Direttiva Casa Green della Ue?</i>	Fino a 15 mila euro annui	Tra 15 mila e 34 mila	Tra 35 mila e 50 mila	Oltre 50 mila euro	Totale
Sì	32,4	41,8	50,1	63,0	44,7
No	46,3	40,8	29,6	26,0	37,3
Non saprei	21,3	17,4	20,3	11,0	18,0
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis, 2024



Se tra le macroaree geografiche le diversità sono poco rilevanti, il livello del reddito mostra due dinamiche diverse, comunque interessanti.

Infatti:

- da un lato emerge come la propensione a investire nell'efficienza energetica della propria casa sia presente trasversalmente, incluse i redditi più bassi;
- tuttavia, tale propensione cresce con la condizione economica, perché comunque le spese da affrontare sono percepite come piuttosto onerose.

Pertanto, la consapevolezza diffusa dell'importanza di affrontare le sfide climatiche è sul piano operativo discriminata in relazione alla condizione economica, con una evidente penalizzazione di famiglie che, più delle altre, sono in sofferenza di budget.

Ecco perché è possibile dire che in assenza di incentivi mirati o strumenti di supporto, non poche famiglie, già alle prese con bilanci familiari in difficoltà, potrebbero non essere nelle condizioni di conformare le proprie abitazioni alle indicazioni della Direttiva europea.

5.3.3. Una spesa molto onerosa

L'efficientamento energetico è percepito come un impegno finanziario rilevante tanto che l'84% degli italiani teme che tali interventi possano risultare molto costosi (**fig. 10**).

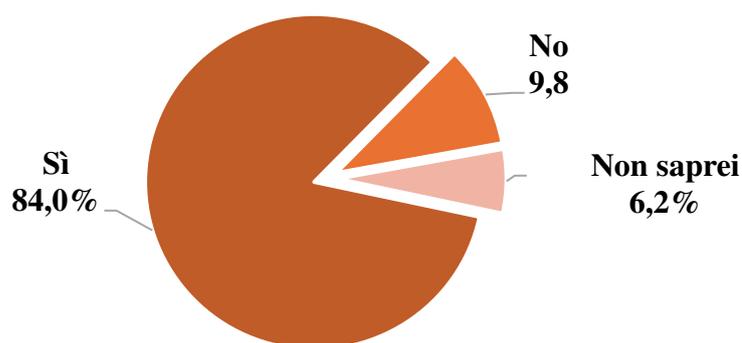
È un timore non limitato ai bassi redditi poiché lo condividono l'88,3% delle persone con redditi bassi, l'85,4% tra i medio-bassi, l'82,2% tra i medio-alti, e l'81,3% di chi rientra nella fascia di reddito alta (**tab. 6**). E le preoccupazioni relative all'elevatezza dei costi sono condivise:

- dall'82,6% dei giovani, dall'85,4% degli adulti e dall'82,6% degli anziani;
- dall'81,2% dei residenti nel Nord-Ovest, dall'85,7% nel Nord-Est, dall'84,4% al Centro e dall'85,1% nel Sud e nelle Isole.

Come in altri ambiti, se il costo dell'investimento nell'immediato è particolarmente alto, potrebbe rappresentare un insormontabile scalino d'accesso che finisce per tagliare fuori coloro che non hanno adeguata disponibilità economica nel presente.

Fig. 10 – Opinioni degli italiani in relazione al costo eccessivo dell'efficientamento energetico della propria abitazione (val. %)

"Teme che migliorare l'efficientamento energetico della propria abitazione possa essere molto costoso?"



Fonte: indagine Censis, 2024

Tab. 6 – Opinioni degli italiani in relazione al costo eccessivo dell'efficientamento energetico della propria abitazione, per reddito (val. %)

<i>Teme che migliorare l'efficientamento energetico della propria abitazione possa essere molto costoso?</i>	fino a 15 mila euro annui	tra 15 mila e 34 mila	tra 35 mila e 50 mila	oltre 50 mila euro	Totale
Sì	88,3	85,4	82,2	81,3	84,0
No	5,2	10,1	12,6	11,3	9,8
Non sa	6,5	4,5	5,2	7,4	6,2
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis, 2024

Non sono sufficienti le aspettative relative ai risparmi futuri in termini di consumi e spese energetiche per colmare le difficoltà attuali di finanziamento degli interventi di efficientamento energetico.

È chiaro, quindi, che i diktat relativi all'efficientamento energetico delle abitazioni rischiano di esasperare la tensione tra l'urgenza del cambiamento imposto e le reali capacità economiche delle famiglie.

Così le politiche Green e le relative Direttive rischiano di essere percepite soprattutto e, in alcuni casi, solo come un ulteriore aggravio per bilanci familiari già in sofferenza, alimentando un sentimento di diffidenza e frustrazione nei confronti dell'intero processo di transizione energetica e a una più alta sostenibilità.

A questo stadio è ormai evidente che una transizione ecologica che non tiene conto delle condizioni economiche dei cittadini rischia di non beneficiare di consenso sociale, con relativo rallentamento dell'adozione di pratiche sostenibili.

5.3.4. Supporto pubblico *please*

L'88,2% degli italiani ritiene che le famiglie debbano essere supportate economicamente per rendere le proprie case più sostenibili. Sono segnali concreti di un approccio molto pragmatico che connota gli italiani anche in questo ambito e che anima la ricerca di una sostenibilità ambientale economicamente accessibile, perché compatibile con i budget familiari.

È un'idea condivisa a livello trasversale:

- dall'80,6% dei giovani, dall'88,2 % degli adulti e dal 93,7% degli anziani;
- dall'85,4% dei residenti nel Nord-Ovest, dall'86,1% nel Nord-Est, dal 92,7% nel Centro e dall'89,1% nel Sud e nelle Isole.

È dunque evidente che gli italiani guardano con favore alla transizione energetica, ma ritengono possa realizzarsi concretamente solo attraverso un mix di risorse pubbliche e private.

Il quesito che ormai incombe sulla transizione energetica è rilanciato dal punto di vista degli italiani: chi finanzia i cambiamenti operativi resi necessari dall'efficientamento energetico? Senza un impegno pubblico molto consistente della Ue e dei singoli Stati membri, e senza una consistente mobilitazione di risorse pubbliche sarà molto difficile finanziare il

cambiamento richiesto dalla sostenibilità con sole risorse private delle famiglie.

Le modalità dell'intervento pubblico sono ovviamente molteplici poiché sono possibili investimenti pubblici diretti, forme di committenza verde per le imprese in provenienza direttamente dagli enti pubblici e, poi, una tassazione amica orientata a incentivare il green.

L'83,4% degli italiani ritiene che l'adozione di incentivi fiscali per migliorare l'efficienza energetica della casa sia una sorta di prerequisito per incoraggiare i proprietari di abitazioni a investire in efficienza energetica. Lo pensa il 78,4% dei giovani, l'84,9% degli adulti e l'84,5% degli anziani.

5.4. Opportunità e criticità legate alla Direttiva Casa Green

I dati sul punto di vista degli italiani relativamente ai diversi aspetti dell'efficientamento energetico, oggetto della Direttiva Casa Green, evidenzia alcune verità elementari da cui occorre partire per comprendere lo stato attuale ed eventualmente gli sviluppi futuri possibili:

- esiste un consenso diffuso rispetto alla necessità di una responsabilizzazione delle persone sull'efficientamento energetico della propria abitazione. È l'idea che la lotta al riscaldamento climatico richiede un cambio di stile di vita che coinvolge anche le abitazioni e il loro consumo di energia;
- la disponibilità concreta a effettuare investimenti deve trovare armonia con lo stato economico familiare, e chi ha budget in sofferenza potrebbe semplicemente non essere nelle condizioni di effettuare investimenti che, invece, avrebbe voglia di fare;
- solo uno straordinario intreccio di risorse private delle famiglie e di risorse pubbliche, sotto forma di spese e di incentivi fiscali, potrà generare la base finanziaria appropriata per portare a compimento la capillare trasformazione in senso efficiente delle abitazioni degli italiani.

La promessa di consumi minori e bollette più magre non sempre e non per tutti è in grado di compensare l'esborso richiesto per finanziare qui e ora gli investimenti da fare.

Se, come condiviso da una notevole maggioranza di italiani, la lotta al riscaldamento climatico richiede un coinvolgimento di massa anche nel rendere le abitazioni meno energivore e, anzi, improntate a logiche di

efficienza energetica fino al punto da poter diventare produttrici di energia, allora c'è bisogno di strumenti, nella fattispecie afferenti all'operatore pubblico, che consentano a tutti, al di là della propria specifica condizione economica, di partecipare a questo movimento collettivo di transizione energetica.

A questo stadio è evidente la necessità di un grande impegno finanziario di bilancio pubblico che trasferisca risorse ai privati mettendoli nelle condizioni a loro volta di investire per tutte quelle trasformazioni puntuali necessarie per abbattere i consumi energetici.



6. LE LOCAZIONI BREVI PER FINALITÀ TURISTICA TRA OPPORTUNITÀ E PROBLEMATICHE

6.1. Una modalità nuova ed efficace di generare valore

6.1.1. L'articolazione dei bisogni abitativi

Le esigenze abitative degli italiani sono estremamente diversificate, in linea con la vasta eterogeneità della società. Il desiderio generale per la proprietà all'abitazione genera poi una molteplicità di concrete modalità di manifestazione, appunto bisogni differenziati per condizioni sociodemografiche, territoriali, economiche e, più ancora, per fasi della vita anche per dinamiche familiari delle persone.

Pertanto, sebbene una larga parte degli italiani sia proprietaria dell'abitazione in cui vive, la forma di rapporto con la casa rappresentata dalla proprietà non esaurisce la totalità dei bisogni e delle capacità economiche degli italiani, tanto da rendere urgente un'attenzione più alta ad altre forme abitative.

Su tutte, ovviamente, c'è la locazione che, al fianco della proprietà, è la modalità tradizionale di rapporto con la casa. Essa sta vivendo una trasformazione profonda grazie a nuove opportunità di utilizzo per coloro che dispongono di abitazioni da cedere in locazione.

6.1.2. I termini della questione

La forma più diffusa, in grande crescita e che più impatta sul mercato della locazione e sulle destinazioni di utilizzo delle abitazioni, consiste nelle locazioni brevi per finalità turistiche.

La scelta di una quota significativa di proprietari di mettere a reddito una o più abitazioni nelle proprie disponibilità ha dato vita ad un settore che, oltre a mostrare una eccezionale capacità di generare valore, sta modificando in profondità il mercato delle locazioni e, anche, i contesti territoriali in cui sono ubicate tante abitazioni adibite a case vacanze, comunque utilizzate per locazioni brevi per turisti.

È un fenomeno planetario generato dalla crescita esponenziale dei flussi turistici, dalla capacità delle città e dei territori italiani di imporsi come

destinazioni più amate e ricercate a livello globale e dalla potenza delle piattaforme digitali che hanno disintermediato e facilitato il contatto e la compravendita del servizio di locazione.

Peraltro, nelle piattaforme operano ormai stabilmente e in modo visibile grandi operatori che hanno la titolarità di tante unità immobiliari, di cui hanno in mano la gestione e la manutenzione necessarie per consentire appunto lo scambio del servizio di locazione.

In pratica, il mercato delle locazioni per finalità turistiche, che si svolge in prevalenza sulle piattaforme digitali ha come protagonisti sia piccoli proprietari che beneficiano di una nuova, interessante fonte di reddito, sia società immobiliari che mettono in valore quote del proprio patrimonio sia, operatori che ottengono dai proprietari la possibilità di mettere a reddito le loro unità immobiliari purché si occupino di tutto il processo gestionale afferente appunto alle locazioni per tempi brevi per turisti.

Si è così generata una filiera economica originale, strutturata, che genera quote rilevanti di reddito ridistribuendola tra gli attori e in modo diffuso sui territori.

Proprio la velocità di espansione del settore e la sua capacità di coinvolgere quote crescenti di patrimonio immobiliare, con spesso una concentrazione estrema di unità immobiliari dedite alla locazione per finalità turistiche, sta modificando in profondità anche i contesti territoriali e, ovviamente, il mercato delle locazioni.

Le locazioni per finalità turistiche drenano abitazioni rendendole indisponibili per le locazioni più classiche, di lungo periodo, con effetti inevitabili nel rapporto tra domanda e offerta e sui relativi valori delle locazioni.

Ecco i termini di una questione che divide le public opinion dei diversi paesi, che è già diventata una *issue* sociopolitica con addirittura nuove regolazioni attivate per contenere, orientare, ammortizzare gli effetti di un settore economico dirompente.

6.1.3. Una puntualizzazione necessaria

È ormai consuetudine l'utilizzo dei termini locazione e affitto come se fossero equivalenti e intercambiabili, come se indicassero lo stesso oggetto. In realtà, dal punto di vista giuridico presentano differenze specifiche che è utile chiarire.



Per locazione (dal latino *locatio -onis*) si intende, secondo l'articolo 1571 del Codice civile, un contratto bilaterale in cui una parte, il locatore, si obbliga a concedere all'altra parte, il locatario, il godimento di un bene mobile o immobile per un periodo determinato e a fronte di un corrispettivo.

Diversamente, l'articolo 1615 specifica che, quando la locazione riguarda un bene produttivo, come un terreno agricolo o un immobile ad uso commerciale, si parla di affitto. In tal caso, l'affittuario non solo gode del bene ma si impegna anche a gestirlo conformemente alla sua destinazione economica, beneficiando dei frutti e delle utilità prodotte.

La distinzione risiede quindi nell'oggetto del contratto: la locazione si riferisce a beni non produttivi, come una casa per uso abitativo, mentre l'affitto riguarda beni produttivi, ossia capaci di generare reddito o valore, come un terreno o un'impresa. In questo senso, l'affitto può essere considerato un sottotipo della locazione, con una finalità economica più specifica.

Un ulteriore aspetto che merita un chiarimento approfondito riguarda la distinzione tra locazioni brevi e locazioni turistiche, spesso utilizzate come sinonimi ma disciplinate da regole differenti.

Le locazioni brevi sono regolamentate dall'articolo 4 del D.L. n. 50/2017 e si riferiscono a contratti di locazione di immobili ad uso abitativo con una durata non superiore a 30 giorni. Questi contratti sono conclusi tra privati e riguardano esclusivamente immobili destinati a uso abitativo, come espressamente previsto dalla normativa. La loro caratteristica distintiva è la brevità della durata e anche la possibile inclusione di servizi di biancheria e di pulizia dei locali, fermo restando che non dispongano di uno spettro di servizi aggiuntivi come le strutture ricettive alberghiere più tradizionali.

Le locazioni turistiche, invece, non sono oggetto di una definizione legislativa specifica. Si possono considerare tali quei contratti di locazione che, indipendentemente dalla durata, sono destinati a soddisfare esigenze abitative temporanee con finalità esclusivamente turistiche.

Questi contratti possono avere una durata superiore ai 30 giorni e, di norma, non potrebbero includere la fornitura di servizi aggiuntivi sul modello dei servizi recettivi come ad esempio alberghi. L'elemento chiave che li caratterizza è la finalità, ovvero il soddisfacimento di un'esigenza abitativa temporanea manifestata da un turista.

Va sottolineato, tuttavia, che le due categorie possono sovrapporsi. Una locazione breve può infatti avere finalità turistiche. Al contrario, se un

contratto di locazione turistica supera i 30 giorni di durata, pur avendo la stessa finalità, non rientrerà nella disciplina delle locazioni brevi.

La differenza fondamentale risiede dunque non solo nella durata del contratto, ma anche nell'obiettivo che il contratto stesso è chiamato a soddisfare.

Nella dinamica concreta del mercato oggi quel che sta crescendo in modo dirompente per numero di unità immobiliari coinvolte, valore creato e impatto sui mercati limitrofi e sui territori coinvolti sono quelli comunemente definiti affitti brevi intesi come locazioni per finalità turistiche per pochi giorni, con annessa fornitura di servizi di accoglienza, eventuale orientamento, pulizia dei locali e fornitura di lenzuola, asciugamani e disponibilità di elettrodomestici ecc.

6.1.4. Numeri per capire

Nella banca dati del Ministero del Turismo al 6 dicembre 2024 sono registrate circa 548 mila strutture con circa 377 mila CIN rilasciati, pari al 68,8%.

Il CIN, come noto, deve essere richiesto dai titolari o gestori delle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere definite ai sensi delle vigenti normative regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano. E dai locatori sia di unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche, che di unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle locazioni brevi ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96.

La quota di CIN rilasciati varia molto in relazione ai contesti territoriali poiché si passa da quote del 91% nella provincia di Matera o dell'88% in quella di Potenza, a quote del 72% nella città metropolitana di Roma dove sono registrate addirittura oltre 40 mila strutture. Riguardo a altre città a vocazione turistica come, ad esempio, Venezia su 30 mila strutture il 66,3% ha ottenuto un CIN mentre a Firenze, altra destinazione turistica top, il 62,8% delle 18 mila strutture hanno un CIN. Nel complesso dai dati provinciali emerge una presenza consistente e diffusa nei territori di strutture registrate.

Guardando ai dati relativi alla totalità del patrimonio abitativo italiano emerge che il 27,2% delle abitazioni è attualmente non occupata; quindi, pur non utilizzata dai proprietari non viene immessa nei mercati della locazione.

Spiccano i casi di Valle d'Aosta e Molise con quote pari rispettivamente al 56% e al 44,6% e anche della Calabria con il 42,2%, che però trovano

spiegazione nella presenza di seconde case utilizzate per periodi più o meno lunghi di vacanza dai proprietari. In ogni caso, la quota di case non occupate resta comunque significativa trasversalmente alle diverse regioni.

Quel che è certo è che attualmente i proprietari di case che non sono occupate non sentono l'attrattiva del mercato della locazione tradizionale, mentre è possibile che nel tempo la forza d'attrazione del mercato delle locazioni turistiche, molto redditizio e più sicuro in termini di pieno controllo della propria proprietà, potrebbe affermarsi portando ulteriori quote del patrimonio abitativo lontano da quella domanda di case in locazione di tipo più tradizionale che oggi stenta a trovare risposte appropriate.

Si consideri che risultano inoccupate addirittura oltre 331 mila abitazioni nella città metropolitana di Roma, 214.674 in quella di Milano, 265.742 nella città metropolitana di Napoli e quasi 314 mila in quella di Torino.

Sono altrettanti centri che hanno una potente attrattiva turistica che potrebbe generare una domanda altamente redditizia per locazioni per turisti per pochi giorni, generando un'ulteriore espansione di un mercato che già a questo stadio, come emerge dalla presente ricerca, sta generando non poche criticità.

6.2. Il punto di vista degli italiani

6.2.1. Una visione dicotomica tra benefici e costi

Quali sono le opinioni prevalenti tra gli italiani relativamente alle locazioni brevi per finalità turistiche, entrate ormai stabilmente nel quotidiano di tante famiglie e aree territoriali? C'è un'evidente polarizzazione poiché: **(fig. 11)**:

- il 37,2% degli italiani ritiene che le locazioni per finalità turistica realizzate tramite piattaforme online abbiano un impatto negativo sulla vita sociale ed economica dei comuni italiani
- il 37,6% non condivide questa opinione;
- il 25,2% non ha un'opinione al riguardo.

A condividere l'idea di un impatto negativo delle locazioni brevi per finalità turistiche realizzate tramite piattaforme online su economia e società dei comuni sono **(tab. 7)**:

- il 40% dei giovani, il 32,7% degli adulti e il 43,1% degli anziani;

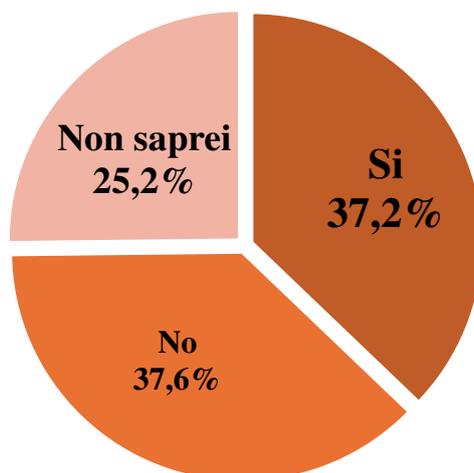
- il 33,6% delle famiglie con redditi bassi, il 34,8% dei i redditi medio-bassi, il 42,1% medio-alti, e il 46,4% di chi rientra nella fascia di reddito alta.

E ancora: il 36,2% dei proprietari di casa e il 41,1% dei non proprietari.

La polarizzazione del punto delle valutazioni degli italiani evidenzia la potenza degli interessi e dei riferimenti valoriali in gioco poiché, se in tanti ne apprezzano i benefici economici, a cominciare dai redditi per i proprietari e le opportunità per la filiera turistica, sono ormai in tanti a puntare il dito sulle molteplici conseguenze negative, come le minori disponibilità abitative per le locazioni lunghe, lo svuotamento da residenti di intere aree e la trasformazione della composizione dei commerci a scapito di quelli di vicinato che sono invece fondamentali per le comunità locali.

Fig. 11 – Opinioni degli italiani sull’impatto delle locazioni turistiche sulla società e sull’economia dei comuni italiani (val. %)

"Le locazioni turistiche hanno avuto un impatto negativo sulla vita sociale ed economica dei comuni italiani"



Fonte: indagine Censis, 2024

Tab. 7 – Opinioni degli italiani sull’impatto delle locazioni turistiche sulla società e sull’economia dei comuni italiani, per età (val. %)

<i>Le locazioni turistiche hanno avuto un impatto negativo sulla vita sociale ed economica dei comuni italiani?</i>	18-34 anni	35-64 anni	65 anni e oltre	Totale
Sì	40,0	32,7	43,0	37,2
No	38,4	41,6	30,1	37,6
Non saprei	21,6	25,7	26,9	25,2
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis, 2024

6.2.2. Gli impatti sul mercato delle locazioni più tradizionali e sulle comunità coinvolte

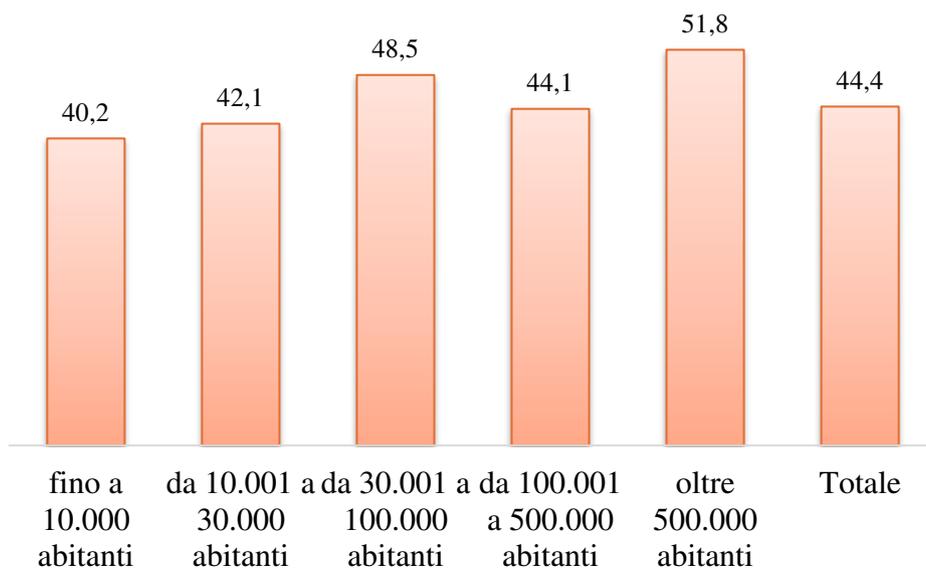
Il 44,4% degli italiani ha notato un aumento del valore delle locazioni e, anche, dei prezzi delle case che attribuisce soprattutto a quelli che sono comunemente definiti come *gli affitti brevi per turisti*.

La quota è non dissimile nei comuni con diversa dimensione e nelle aree geografiche. Spicca il divario, però, tra i comuni minori in cui comunque la quota che ha rilevato incrementi del valore delle locazioni è pari al 40,2% e i comuni maggiori, con più di 500 mila abitanti dove il rialzo delle locazioni è stato percepito dal 51,8% dei cittadini (**fig. 12**).

Per area geografica, poi, il rialzo del valore delle locazioni a causa della proliferazione del mercato delle locazioni per finalità turistiche in prevalenza di breve periodo è percepita dal 37,7% al Nord-Ovest, dal 41,9% al Nord-Est, dal 39,5% al Centro e dal 54,1% al Sud-Isole (**fig. 13**).

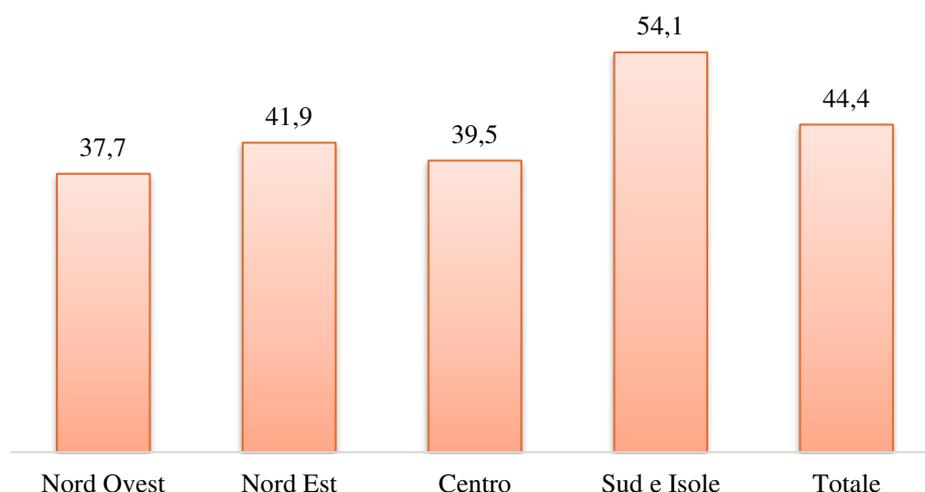
I dati mostrano che nella percezione collettiva degli italiani in questa fase storica viene sottolineato il nesso tra la dinamica ascendente del valore delle locazioni e il decollo del mercato in prevalenza online delle locazioni per finalità turistiche, pur in un quadro di diminuzione del numero dei contratti (nei primi tre trimestri del 2024 sono state registrate locazioni in calo dell'1,1% rispetto allo stesso periodo del 2023).

Fig. 12 – Italiani che dichiarano di aver percepito un incremento dei canoni di locazione a causa dall’espansione del numero delle abitazioni utilizzate per le locazioni turistiche, per ampiezza demografica del comune di residenza (val. %)



Fonte: indagine Censis, 2024

Fig. 13 – Italiani che dichiarano di aver percepito un incremento dei canoni di locazione a causa dall’espansione del numero delle abitazioni utilizzate per le locazioni turistiche, per area geografica (val. %)



Fonte: indagine Censis, 2024

Particolarmente coinvolte dal fenomeno sono le città maggiori e molti centri del meridione, destinazione di colossali e crescenti flussi turistici, dove i residenti locali vivono con particolare fastidio il restringersi del mercato delle locazioni tradizionali e, come si vedrà, processi accelerati di trasformazione dei contesti comunitari coinvolti.

C'è uno spiazzamento evidente e socialmente molto regressivo delle locazioni più tradizionali con pesanti ricadute negative sulle figure sociali più coinvolte quali famiglie a basso reddito, giovani, migranti, lavoratori costretti a spostarsi, in generale persone che per le più diverse ragioni non possono beneficiare di una casa di proprietà.

La frenetica corsa di un numero crescente di proprietari a modificare la destinazione d'uso degli immobili per locazione spostandola nel settore economico impropriamente definito degli affitti brevi per turisti, altera in modo netto il rapporto tra domanda e offerta del mercato delle locazioni più

tradizionale, generando scarsità sostanziale di unità territoriali disponibili e un boom del valore delle locazioni.

La casa così diventa epicentro di emergenze sociali che coinvolgono gruppi crescenti di cittadini, mettendo a dura prova la coesione sociale di comunità molto diverse, da interi territori non più del centro storico dei comuni maggiori ai piccoli comuni con vocazione turistica più o meno antica in cui diventa praticamente impossibile trovare un'abitazione in locazione se non per periodi ristretti e per turismo, con costi proibitivi.

In Italia e non solo vanno emergendo reazioni ai diversi livelli, in primo luogo sul piano sociale con movimenti di protesta che assumono anche forme aggressive come nel caso dell'attacco ai *key-box* riservati ai turisti, di solito appesi su sbarre e cancellate o ovunque possibile e contenenti le chiavi per l'accesso alle abitazioni, che vengono resi inutilizzabili.

Ci sono anche reazioni sul piano regolatorio e normativo, come nel caso dei Comuni che hanno vietato la possibilità di appendere nei luoghi pubblici i *key-box* per ragioni di decoro pubblico, e in quello della decisione a livello centrale di imporre un codice (CIN, Codice Identificativo Numerico) per gli operatori del settore della locazione breve, fino alle tante proposte che mirano a contenere o addirittura ridurre d'autorità la dinamica di crescita del settore delle locazioni, di solito brevi, per turisti.

La percezione negativa degli effetti delle locazioni brevi per finalità turistiche si riflette in misura maggiore in un altro dato significativo: il 46,8% degli italiani ritiene che le locazioni brevi stiano trasformando in peggio i luoghi che frequenta, il 27,3% non concorda con questa valutazione e il 30,9% non ha un'opinione al riguardo (**tab. 8**).

Tab. 8 – Opinioni degli italiani sull'impatto negativo delle locazioni turistiche sui luoghi che frequentano (val. %)

<i>Le locazioni per turisti stanno cambiando in peggio i luoghi che frequenta?</i>	<i>%</i>
D'accordo	46,8
Non d'accordo	27,3
Non saprei	25,9
Totale	100,0

Fonte: indagine Censis, 2024

Quella di una trasformazione non apprezzata dei luoghi in cui si va svolgendo la moltiplicazione e l'addensamento delle unità abitative per locazioni brevi per turisti è un punto di vista trasversale a gruppi sociali e territori condiviso:

- dal 52,4% dei giovani, dal 42,2% degli adulti e dal 50,8% degli anziani;
- dal 44,6% dei proprietari di casa e dal 56,2% dei non proprietari;
- dal 45,9% dei residenti al Nord Ovest, dal 50,7% al Nord Est, dal 43,2% al Centro e dal 47,4% al Sud.

I dati introiettano la diffusa preoccupazione per la perdita di identità e vivibilità dei territori coinvolti da una concentrazione di unità immobiliari destinate alle locazioni brevi dei turisti.

Sono territori, spesso centri storici dei comuni maggiori, in cui tali locazioni accelerano processi di svuotamento dai residenti che, in molti casi, erano in atto da tempo. Si modifica di conseguenza anche l'offerta commerciale locale, con il moltiplicarsi di attività, da quelle per il noleggio motorini e biciclette alle lavanderie sino ai vari format del fuori casa, che si sostituiscono all'articolazione di offerta funzionale ad una comunità di residenti.

6.2.3. Soluzioni efficaci cercasi, presto

I dati analizzati restituiscono l'estrema complessità della materia poiché segnalano il decollo di un fenomeno spontaneo risultato della capacità del mercato per finalità turistiche di proporsi come una soluzione economica estremamente valida e redditizia per chi dispone di unità immobiliari che, notoriamente, nel mercato delle locazioni tradizionali non sempre riescono a trovare collocazioni in linea con le aspettative dei proprietari.

Non si può infatti non rilevare che esiste anche una quota non irrilevante di unità immobiliari, soprattutto appartenenti a piccoli proprietari, che restano inerti, cioè che non sono immessi nel mercato della locazione tradizionale per timore di non poterne poi rientrare in possesso nelle situazioni di morosità dell'inquilino o semplicemente perché il proprietario ne ha bisogno per ragioni personali o perché vuol metterlo in vendita

Le locazioni per finalità turistiche quindi non solo stanno mostrando una redditività assolutamente incomparabile con quella delle locazioni più tradizionali, ma rispondono anche ai timori generati nel mercato più tradizionale di dover fronteggiare d'improvviso una indisponibilità di fatto delle abitazioni locate.

Ecco perché occorre sicuramente prestare grande attenzione alle tante negatività che si accompagnano allo sviluppo dirompente delle locazioni con finalità turistiche ma, al contempo, è prioritario rifuggire da semplificazioni dirigistiche che pretendono imporre dall'alto e dall'esterno dinamiche che si ritengono virtuose, senza considerare che la potenza delle leggi di mercato tende alla fin fine a prevalere.

Il rilancio delle locazioni diverse da quelle per finalità turistiche non potrà quindi semplicemente passare dalla scure di nuove severe regolamentazioni con relative pesanti sanzioni per chi opera nel mercato turistico, ma dovrà con estrema e chirurgica attenzione tenere presente la dinamica spontanea e assolutamente legittima degli interessi in gioco, inclusi quelli dei proprietari delle abitazioni che optano per il mercato delle locazioni con finalità turistica, di solito con durata breve.

Sono indubbie le difficoltà dovute al restringersi drastico dell'offerta di unità immobiliari per locazioni di lungo periodo per residenti, con relativo spiazzamento a beneficio della domanda dei turisti di quella di studenti o lavoratori fuori sede che hanno bisogno di locazioni di durata medio-lunga e che, invece, non sono più competitivi di fronte alla domanda proveniente da turisti mordi-e-fuggi.

Così come è indubbia una nuova ed estrema marginalità sociale di famiglia a basso reddito e di migranti che semplicemente non riescono a trovare un'abitazione in locazione.

Quindi c'è un'urgenza sociale di interessi più deboli da tutelare rapidamente, ma difficilmente la soluzione efficace e duratura, capace di riattivare l'offerta di locazioni di lungo periodo, potrà arrivare da misure che rendano impraticabile per editto il cambio di destinazione d'uso verso il mercato delle locazioni per finalità turistiche.

7. IL SOCIAL HOUSING E LE SUE VARIANTI

7.1. Bisogni di residenzialità insoddisfatti

7.2.1. Nuove forme di locazione per bisogni in trasformazione

L'articolazione delle esigenze abitative attuali è indotta, come rilevato, da una molteplicità di fattori, tra i quali un posto di rilievo lo ha senz'altro quello demografico, la cui radicalità sta cambiando in profondità la struttura dei bisogni della società italiana.

D'altro canto, in una società ad alta mobilità per ragioni personali, di lavoro o di studio, si sviluppa una domanda di residenzialità di medio periodo, che non può rientrare nelle locazioni brevi per finalità turistiche o in quelle più tradizionali di lungo periodo.

Dagli studenti ai lavoratori fuorisede a persone che per ragioni affettive vivono almeno una parte della propria vita a cavallo di due luoghi, tante possono essere le ragioni di una domanda per locazioni di medio periodo, a cui le locazioni turistiche e quelle tradizionali di lungo periodo non rispondono.

C'è poi una quota di persone che ha una condizione economica intermedia tra chi dispone delle risorse economiche per l'acquisto di un'abitazione o per pagare una locazione a prezzi di mercato e coloro che hanno redditi sufficientemente bassi per tentare di accedere ad un'abitazione da edilizia popolare.

Di solito sono persone di ceto medio che possono retribuzioni che non consentono di caricarsi il peso di un mutuo dalle rate consistenti o, anche, del costo di una locazione. Anche queste condizioni generano una domanda di residenzialità a cui le soluzioni tradizionali di mercato puro o l'edilizia sociale non riescono a dare risposte.

In particolare, l'intreccio di processi strutturali ed esigenze soggettive genera una domanda articolata di residenzialità che stenta, o non riesce, a trovare soddisfazione nelle modalità più tradizionali di rapporto con la casa: dalla proprietà alla locazione di lungo periodo sino a quella di breve periodo, di solito per finalità turistiche.

È uno spazio sociale che si apre a possibili innovazioni dal lato dell'offerta, rendendo disponibile un patrimonio abitativo sostenibile sul piano economico e funzionale a rispondere alle esigenze specifiche di gruppi sociali ad alta mobilità o che sono chiamati a presenza a tempo determinato in certe aree.

7.2.2. Un modello abitativo inclusivo e sostenibile

Come rilevato il Social Housing è un modello abitativo pensato per offrire soluzioni a canone calmierato ai gruppi sociali che si trovano in una sorta di *terra di mezzo* economica, ovvero coloro che, pur non avendo i requisiti per accedere all'edilizia popolare, non possono permettersi case di proprietà ai prezzi di mercato.

Questo modello abitativo si connota per caratteristiche fondamentali:

- l'offerta di alloggi a canone calmierato, mai superiore al 25-30% delle retribuzioni dei residenti, cosa che lo rende una soluzione economicamente sostenibile per i gruppi sociali da ceti medio citati;
- l'attenzione alla sostenibilità ambientale, materializzata in edifici energeticamente efficienti con l'incorporazione di tecnologie e materiali all'avanguardia che riducono l'impatto ambientale e, al contempo, diminuiscono significativamente i costi di gestione energetica per i residenti;
- la promozione di forme di socializzazione e cooperazione tra i residenti, attraverso la progettazione di spazi comuni.

Tecnicamente è una soluzione di grande efficacia, capace di armonizzare sostenibilità economica, ambientale e sociale.

Nel consentire l'accesso ad un'abitazione a persone e famiglie che, altrimenti, ne sarebbero rimasti privi, costituisce una risposta ad alta utilità sociale, con anche un effetto di calmieramento delle richieste sul mercato delle locazioni. Un forte orientamento all'efficienza energetica e, in generale, a ridurre l'impronta ecologica dell'edificio sin dalla fase progettuale, ne amplifica ulteriormente il valore sociale. Così come una progettazione esplicitamente orientata a promuovere relazionalità e spirito comunitario, la rende una soluzione abitativa molto avanzata sulla frontiera dell'innovazione.

7.2.3. Conoscenza e valutazione

Il 28,6% degli italiani sa cos'è il Social Housing, ma solo il 5,7% dichiara di averne una conoscenza precisa. Lo conoscono (**tab. 9**):



- il 40,3% dei giovani (di cui bene il 7,8%), il 34,8% degli adulti (di cui bene il 7,1%), e il 9 % degli anziani (di cui bene l'1,6%);
- il 38,5% degli occupati (di cui bene l'8,3%), il 19,8% delle casalinghe (di cui bene il 2,3%) e il 9,5% dei pensionati (di cui bene l'1,6%);
- il 30,7% dei bassi redditi (di cui bene il 7,5%), il 26,2% dei redditi medio-bassi (di cui bene il 4,5%), il 32,9% dei redditi-medio alti (di cui bene l'8%), e in fine il 44,6% delle persone con redditi alti di (di cui bene 11,2% bene).

I dati certificano la ridotta conoscenza della soluzione, segnalando che potrebbero essere di grande utilità iniziative di comunicazione su larga scala che ne diffondano i connotati principali e, più ancora, il suo evidente valore sociale.

Tab. 9 – Conoscenza del Social Housing, per reddito (val. %)

<i>Lei sa cos'è il Social Housing?</i>	fino a 15 mila euro annui	tra 15 mila e 34 mila	tra 35 mila e 50 mila	oltre 50 mila euro	Totale
Sì	30,7	26,2	32,9	44,6	28,6
di cui:					
- Bene	7,4	4,5	8,0	11,2	5,7
- A grandi linee	23,3	21,7	24,9	33,4	22,9
No	69,3	73,8	67,1	55,4	71,4
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis, 2024

7.2.4. Un modello apprezzato da chi lo conosce

Tra coloro che hanno dichiarato di sapere, sia pure per grandi linee, cosa sia il Social Housing emerge che la ritengono una valida soluzione abitativa il 74,4% in via temporanea e il 43,7% anche in modo permanente.

Pur nella trasversale condivisa positiva valutazione del Social Housing, considererebbero il Social Housing una adeguata soluzione abitativa temporanea (**tab. 10**):

- il 71,2% dei giovani, il 73,6% degli adulti e il 90,7% degli anziani;
- il 72,7% dei residenti del Nord-Ovest, l'85,4% del Nord-Est, il 66,4% del Centro, il 74,9% del Sud e delle Isole;
- il 71,6% degli uomini e il 77,6% delle donne.

Tab. 10 – Opinioni degli italiani sul Social Housing come una soluzione abitativa temporanea, per età* (val. %)

<i>Il Social Housing è una buona soluzione abitativa temporanea</i>	18-34 anni	35-64 anni	65 anni e oltre	Totale
D'accordo	71,2	73,6	90,7	74,4
Non d'accordo	22,4	14,6	9,3	16,4
Non saprei	6,4	11,8	0,0	9,2
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0

(*) Risposta fornita solo da coloro che conoscono il Social Housing

Fonte: indagine Censis, 2024

La valutano positivamente come soluzione abitativa permanente (**tab. 11**):

- il 36,9% dei residenti nel Nord-Ovest, il 38,7% del Nord-Est, il 38% del Centro, e il 57,8% del Sud e delle Isole;
- il 42,2% dei giovani, il 42,5% degli adulti e il 56,2% degli anziani;
- il 45,1% degli uomini e 42,1% il delle donne.

I dati mostrano che il Social Housing piace a chi lo conosce, e cioè è apprezzato come soluzione abitativa poiché, oltre a unire tre aspetti quali socialità, sostenibilità ambientale e attenzione al budget molto importanti per gli italiani, costituisce un insieme di soluzioni alternative a quelle in essere che danno risposte di alto profilo a una molteplicità di esigenze abitative.

Tab. 11 – Opinioni degli italiani sul Social Housing come soluzione abitativa permanente, per età* (val. %)

<i>Il Social Housing è una buona soluzione abitativa permanente</i>	18-34 anni	35-64 anni	65 anni e oltre	Totale
D'accordo	42,2	42,5	56,2	43,7
Non d'accordo	45,4	35,9	43,8	39,4
Non saprei	12,4	21,6	0,0	16,9
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0

(*) Risposta fornita solo da coloro che conoscono il Social Housing

Fonte: indagine Censis, 2024

7.2.5. Alcuni numeri indicativi

Il gruppo Cassa Depositi e Prestiti (Cdp) è stato il primo in Italia ad affrontare le tematiche legate al Social Housing.

Ad oggi, Cdp ha attivato investimenti per un totale di 4 miliardi di euro su tutto il territorio nazionale, avviando un programma che comprende circa 250 iniziative, di cui oltre 200 già completate. Questi interventi hanno portato alla realizzazione di circa 19.000 alloggi sociali, a cui si aggiungono circa 7.000 posti letto in residenze temporanee e strutture per studenti.

Questo rappresenta un primo e significativo passo nel percorso intrapreso da Cdp, che intende ampliare ulteriormente il proprio raggio d'azione. L'obiettivo è sviluppare soluzioni abitative basate sulle cosiddette *3Esse*, ovvero il Social, Student e Senior Housing, con l'intento di rispondere alle

esigenze di tutte le fasce della popolazione, offrendo soluzioni che coprano l'intero ciclo della vita.

7.3. Il Senior Housing: un buon modello abitativo per una società che invecchia

Il calo dei tassi di natalità e l'aumento della longevità hanno generato una piramide demografica capovolta rispetto a quella tradizionale, con un progressivo restringimento della base (relativa a bambini e giovani) e un allargamento della parte superiore, occupata dai senior.

Fenomeno evidente in molte società avanzate, è particolarmente marcato in Italia dove dal 2024 gli anziani, intesi come le persone con 65 anni e oltre, sono diventati in numero doppio rispetto a persone con meno di 15 anni. E gli anziani sono ormai più di un quarto dei residenti totali.

Altro fenomeno demografico decisivo è espresso dal calo dei tassi di natalità, con relativo ridimensionamento della dimensione dei nuclei familiari sempre più ristretti. Si registra così un aumento rilevante delle persone che vivono sole, in particolare tra gli anziani e, più ancora, le anziane.

Si consideri poi che all'aumentare dell'età cresce il rischio di perdere autosufficienza, rischio che sale a pari o oltre il 50% dopo il compimento dell'ottantesimo anno di età.

Proprio l'assistenza ai non autosufficienti è uno dei servizi di welfare meno coperti nel nostro paese, con una sostanziale privatizzazione della risposta al bisogno, quasi per intero in capo alle famiglie nelle quali si ricorre sia al *care* diretto da parte di parenti (di solito moglie e figlie), sia all'investimento di risorse per acquistare sul mercato *care* dalle cosiddette badanti per la gran parte donne di provenienza straniera.

La moltiplicazione di persone anziane, fragili, sole e, in molti casi, in evidente perdita di autonomia nel quotidiano impone un mutamento anche delle unità abitative sicuramente nella conformazione fisica.

Tuttavia, va maturando un'esigenza più radicale, man mano che le famiglie riescono meno a prendersi in carico le persone anziane, fragili o non autosufficienti: unità abitative in grado sia di spezzare l'isolamento progressivo degli anziani che di facilitarne l'accesso ai servizi di cui hanno più bisogno.

Ecco il senso del Senior Housing: rendere disponibili abitazioni inserite in contesti che facilitano l'accesso ai servizi essenziali o comunque importanti, e pertanto consentono agli anziani in via di fragilizzazione o soli di continuare a vivere in casa propria in autonomia.

Pertanto, il Senior Housing è un sistema abitativo concepito per persone over 65 ancora in buona salute, che desiderano vivere in appartamenti indipendenti ma con accesso a una serie di servizi comuni. Le sue caratteristiche lo rendono un efficace risposta al problema abitativo di anziani fragili o in parziale autosufficienza.

In concreto, il Senior Housing offre spazi privati, come appartamenti dotati di cucina e servizi, affiancati da aree condivise e servizi aggiuntivi, pensati per migliorare la qualità della vita e ridurre il senso di solitudine.

A differenza delle Residenze Sanitarie Assistenziali (RSA) o delle case di riposo, che forniscono assistenza medica continua a persone con elevati livelli di non autosufficienza, il Senior Housing si rivolge a una fascia della popolazione anziana ancora autosufficiente, ma che ha una condizione psicologica o fisica che gli concede di apprezzare un ambiente comunitario e di servizi.

Le nuove progettualità si basano su un modello abitativo integrato, che promuove un mix generazionale e offre la possibilità di accedere a servizi personalizzati, disponibili per tutti gli utenti su base individuale.

Questo approccio punta a creare spazi abitativi in grado di soddisfare le esigenze di diverse fasce della popolazione, attraverso specifici concept progettuali sia dal punto di vista architettonico che tecnologico.

Gli interventi includono soluzioni innovative come il monitoraggio da remoto, la teleassistenza, e l'installazione di sensori di allarme per garantire maggiore sicurezza e comfort.

La popolazione anziana possiede notoriamente una quota rilevante del patrimonio immobiliare italiano, ma oltre il 70% degli edifici è stato costruito nella seconda metà del 1900 e non è certo pienamente conforme ai bisogni di questa fascia di popolazione.

Inoltre, il Senior Housing si configura come un'opportunità per valorizzare il patrimonio immobiliare, tramite interventi di rigenerazione urbana e riuso del patrimonio costruito con effetti di miglioramento del tessuto urbano e di più alta coesione sociale.



In collaborazione con:

