

# LA CASA GIUSTA

Quadro sintetico  
dell'indagine  
sulla condizione  
e le aspettative abitative  
di giovani e immigrati  
nel Chianti fiorentino

Fondazione Michelucci onlus, ottobre 2009

## Generazioni e genti

L'indagine descrive un quadro di insieme della struttura sociale, economica e abitativa dell'area del Chianti, ma si propone in particolare di evidenziare la condizione e le aspettative abitative di giovani e immigrati. Due figure sociali che racchiudono, ognuna, una gran varietà di situazioni e di prospettive – anche in campo abitativo – e che costituiscono componenti consistenti della domanda di casa. Se si osservano i dati che fanno parte della ricerca, è facile rilevare come attorno a giovani e immigrati si condensano i cambiamenti più significativi, e come questi cambiamenti si intreccino strettamente con la questione abitativa.

La condizione generalizzata di permanenza protratta nella famiglia da parte di molti giovani è un dato di percezione comune, ma di cui risulta non semplice la quantificazione e la lettura dettagliata, a fronte di un insieme di fattori (precarità lavorativa ed economica, struttura del mercato immobiliare, politiche abitative orientate totalmente sulla famiglia). Si tratta di un fenomeno non solo italiano, ma che nei nostri contesti assume particolari connotazioni. L'aumento dell'età media al matrimonio, dato comune a tutti i paesi europei, in Italia si è tradotto nel protrarsi della permanenza nella famiglia di origine, mentre nei paesi nordeuropei si è tradotto in aumento della vita da single e della coabitazione tra giovani.

Nei Comuni del Chianti il 29,2% dei giovani tra i 25 e i 40 anni vive in famiglia. Suddividendo ulteriormente questo dato, nella fascia 25-29 i giovani che vivono in famiglia sono il 56,0%; nella fascia 30-35 sono il 30,5%; nella fascia 36-40 anni rappresentano un sorprendente 16,5%. Ma è rilevante anche il dato che riguarda i giovani che vivono da soli: delle famiglie di un solo componente (che rappresentano il 29% del totale delle famiglie nel Chianti) oltre il 20% è rappresentato da giovani tra i 25 e i 40 anni che sono *single*. E non si tratta dei più giovani: in maggioranza i *single* sono nella fascia 30-35 anni (circa il 40%) e nella fascia 36-40 (il 37-38%).

Gli immigrati, a loro volta, sono un elemento di riequilibrio di tendenze fortemente presenti nella popolazione italiana: quella all'invecchiamento medio della popolazione e quella alla "nuclearizzazione" delle famiglie (famiglie più piccole o composte da una sola persona, in crescita esponenziale ma anche frammentate nelle risorse e nelle relazioni di mutuo aiuto). Oltre a rappresentare un fattore aggiuntivo della domanda abitativa, le caratteristiche dell'immigrazione (popolazione giovane, con forti potenzialità di progressione sociale ed economica, con nuclei familiari di numero significativo) ne fanno un riferimento importante per una nuova offerta di casa, nonostante il loro inserimento sociale possa essere ostacolato dalla crisi del mercato del lavoro, e dalle difficoltà che provengono dal mercato delle abitazioni.

Una breve notazione, solo in apparenza marginale, riguarda la quota di anziani ultra65 che vivono soli e in coppia: nel Chianti fiorentino 4.300 ultra65enni vivono soli, e sono oltre 2.500 circa le coppie di anziani soli. La progressione esponenziale dell'offerta di case in proprietà a prezzi crescenti, il forte indebitamento familiare dovuto a mutui sempre più lunghi e onerosi, la marginalizzazione del mercato dell'affitto, la sostanziale scomparsa di un'offerta sociale pubblica, costituiscono un complesso di fattori che hanno generato oggi una situazione di stallo. La domanda di casa si è fatta estremamente complessa e differenziata, mentre l'offerta rimane limitata nella quantità e nella gamma delle soluzioni.

Da questa *empasse* sarà possibile uscire solo attraverso una nuova stagione dell'edilizia sociale, in grado di produrre e armonizzare una gamma articolata di politiche pubbliche e di iniziative private, adeguatamente differenziate e rivolte ai diversi segmenti della domanda abitativa.

L'area del Chianti fiorentino – che in questa ricerca comprende i comuni di Bagno a Ripoli, San Casciano, Impruneta, Greve in Chianti, Tavarnelle e Barberino Valdelsa – conta ad oggi circa 84mila abitanti. Si presenta come un territorio forte, caratterizzato da una certa dinamicità economica e demografica, capace di attrarre forza lavoro e abitanti dall'esterno.

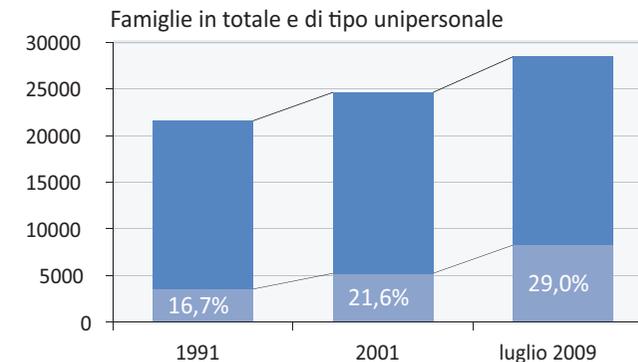
L'aumento del numero dei residenti negli ultimi anni, in un contesto regionale non lontano dalla crescita "zero" della popolazione, è stato graduale e moderato, ma costante. Dalla fine del 2001 al luglio 2009, l'incremento in termini percentuali è del +4,3% (3.479 persone in più).

Ma questo dato medio è un dato sintetico, che non rende conto dell'andamento differenziato all'interno dei singoli territori comunali. Se prendiamo in considerazione la popolazione residente in ciascuna zona, emergono da un lato i Comuni appartenenti alla cosiddetta "prima cintura", confinanti o vicini al capoluogo fiorentino, che presentano una situazione di bassissima crescita. Si tratta di Bagno a Ripoli, San Casciano e Impruneta; non a caso, aree in cui i valori immobiliari sono maggiormente elevati e che perciò non attraggono (o non trattengono) le generazioni più giovani.

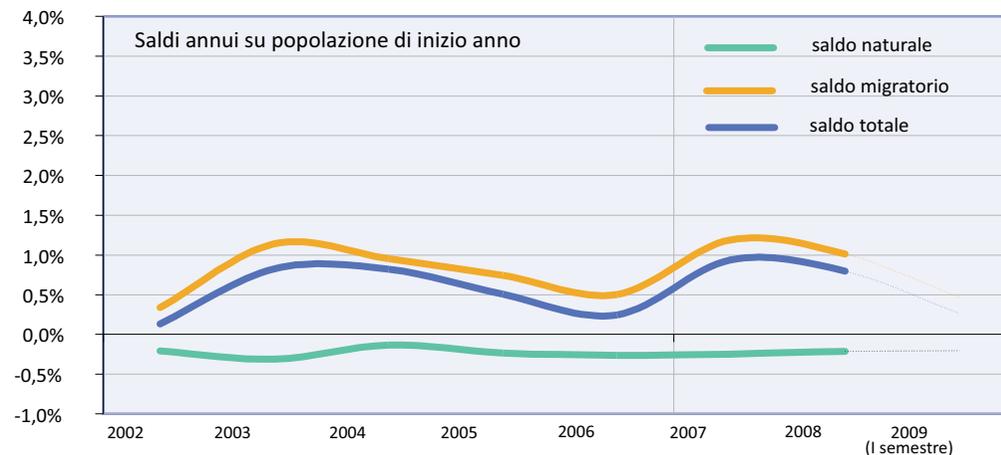
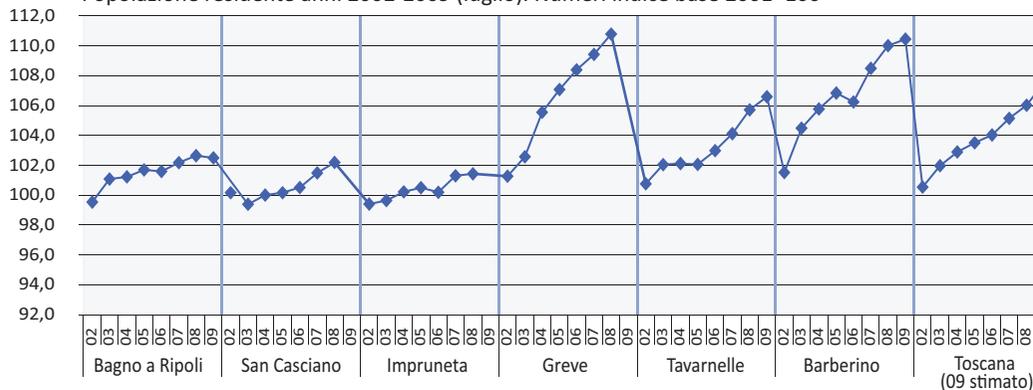
Dall'altro, i comuni della "seconda cintura", più distanti da Firenze: Tavarnelle, Barberino e Greve. Nei primi due, i prezzi delle abitazioni scendono, anche se in misura non troppo marcata. Nel caso di Greve, invece, il positivo andamento demografico è determinato dall'immigrazione dall'estero, sia quella dei paesi "ricchi", sia dai paesi in via di sviluppo, per quei migranti che qui trovano numerose occasioni lavorative, come nell'agricoltura.

**Il saldo naturale (differenza tra nascite e decessi) è negativo.** Mentre come si vede in figura la variazione del numero dei residenti è interamente determinata dal saldo migratorio (differenza tra ingressi e uscite). La linea del totale della popolazione, infatti, è pressoché sovrapposta a quella del saldo migratorio. Le cause dell'evoluzione demografica, di conseguenza, possono essere sintetizzate in due componenti: la popolazione cresce per trasferimenti "interni" (tra cui quelli dei giovani) da Firenze e anche da altre zone, a causa dei differenziali dei prezzi delle abitazioni favorevoli; contemporaneamente, si assiste ad uno spostamento delle persone più giovani, in coincidenza del formarsi di una nuova famiglia o della fuoriuscita dal nucleo familiare dei genitori, verso altre zone, ancora più distanti dal capoluogo e con la possibilità di acquistare un alloggio dati i prezzi ancora più bassi; è positivo il saldo migratorio dall'estero, per l'attrattività della zona in questione agli occhi degli immigrati, per ragioni di opportunità occupazionali, e ancora per i prezzi delle case comunque più bassi di quelli fiorentini

Come si è detto, tuttavia, queste due componenti variano in base ai diversi territori (si veda l'appendice statistica). In particolare, nei comuni di prima cintura la positività del saldo migratorio è contenuta, al contrario di quanto accade nella seconda cintura.



Popolazione residente anni 2002-2009 (luglio). Numeri indice base 2001=100



Toscana	Bagno a Ripoli	San Casciano	Barberino	Chianti	Impruneta	Tavarnelle	Greve
8,4	6,6	7	7,5	8,3	9,1	9,2	11,9

*Incidenza % della popolazione straniera sul totale dei residenti (luglio 2009)*

**L'età media cresce, ma meno che in Toscana.** La tendenza all'invecchiamento della popolazione è evidente esaminando l'indice di vecchiaia. Nel giro di quasi 30 anni, si passa da un rapporto di 1 anziano ogni giovane fino ai 14 anni, ad un rapporto di quasi 2 ultra65enni per ciascun minore nella stessa classe di età. Questa tendenza, accentuata, è comunque meno saliente che nella media toscana.

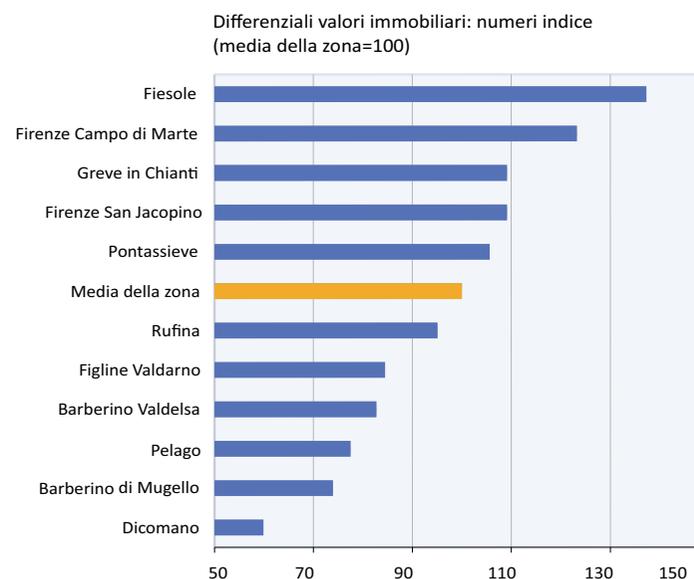
**Famiglie più piccole e di "solitari".** La struttura delle famiglie si presenta con un numero medio di componenti nettamente inferiore che in passato (3 persone nel 1991, 2,4 nel 2009) e sono anche in numero maggiore, così come sono in netta crescita i nuclei unipersonali, composti da una sola persona, non necessariamente anziani, ma anche single e divorziati/e senza figli.

Le famiglie erano in effetti oltre 21mila alla data del Censimento del 1991; di queste, i nuclei con un solo individuo erano 3500 circa, il 16,5%. Nel 2009, il numero delle famiglie sale a oltre 28mila, quelle unipersonali sono quasi 10.000 e rappresentano il 29% del totale. Le differenze tra i comuni quanto al numero medio di persone in famiglia, in questo caso, non risultano significative.

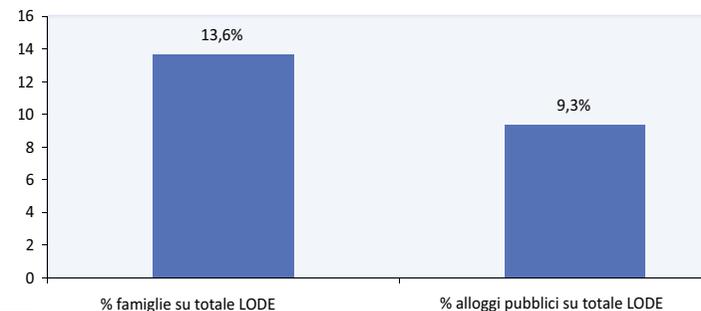
**Terre di immigrazione.** I residenti non italiani sono oggi, in tutto il Chianti, pari a 6.972 e incidono sul totale della popolazione per l'8,3%, un dato allineato alla media toscana (8,4%). A Greve, l'incidenza è dell'11,9% ed è la più alta del Chianti. Seguono Tavarnelle (9,2%) e Impruneta (9,1%). I Comuni dove la presenza straniera è inferiore sono Bagno a Ripoli (6,6%) e San Casciano (7,0%). L'immigrazione ha un profilo per età tendenzialmente giovane, e una prospettiva di inserimento stabile nella nostra società, perciò la stabilizzazione di questo gruppo è un elemento sensibile di aumento della domanda abitativa, oltre che – come si è visto – un fattore, se non il fattore per eccellenza, che produce il riequilibrio numerico di una popolazione altrimenti destinata a diminuire.

## Lo scenario dei sistemi abitativi

Le problematiche dei sistemi abitativi sono ampiamente note: crescita dei valori immobiliari in una fase di compressione dei redditi, disagio specifico di alcune categorie sociali più vulnerabili, forbice crescente tra caratteristiche della domanda e adeguamento dell'offerta, marginalizzazione del comparto dell'affitto, scarso peso dell'edilizia sociale. Per seguire la diversità delle situazioni locali si può fare riferimento a due elementi fondamentali che qualificano i meccanismi di funzionamento dei mercati delle abitazioni: la presenza, elevata o meno, di seconde case, visibile dai dati censuari come % delle abitazioni non occupate, che indica la vocazione turistica di alcune zone, e la % di residenti che si recano quotidianamente fuori dal territorio comunale dove hanno l'abitazione, per raggiungere il posto di lavoro, che indica invece la vocazione residenziale di un Comune. Si ottengono in tal modo dei "modelli"



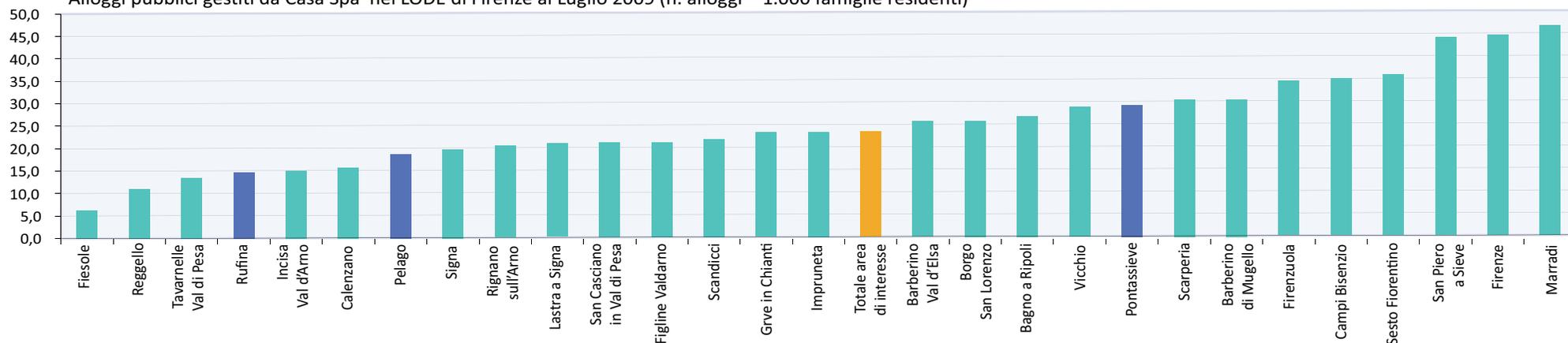
Incidenza % alloggi pubblici e famiglie residenti a confronto: area di interesse sul totale del LODE fiorentino



di sistemi abitativi locali: aree "turistico-industriali", come i comuni di Barberino e Tavarnelle, di grande pregio ma distanti da Firenze e con diverse industrie che vi si localizzano, le quali quindi limitano la presenza di occasioni abitative per turisti; aree "turistico-residenziali", come Greve, Impruneta e San Casciano, che uniscono la vocazione turistica alla funzione di residenza; infine, il solo Bagno a Ripoli che è pienamente un sistema "residenziale", seppure con residenti di ceti medio-alto. Questa sistematizzazione riflette, e in larga misura determina, i differenziali dei valori immobiliari tra le diverse zone.

**I prezzi delle abitazioni.** Se consideriamo il quartiere di Firenze San Jacopino come "unità di misura", e misuriamo gli scostamenti da questo dei diversi comuni, notiamo che ad eccezione

Alloggi pubblici gestiti da Casa Spa nel LODE di Firenze al Luglio 2009 (n. alloggi \* 1.000 famiglie residenti)



delle zone di particolare pregio prossime a Firenze (Bagno a Ripoli, Impruneta, San Casciano ed anche Greve: modelli “residenziali” e “turistico-residenziali”), negli altri casi il confronto dei prezzi medi delle abitazioni dimostra la convenienza economica a cercare un alloggio in queste zone piuttosto che a Firenze.

**La debolezza dell'edilizia sociale pubblica.** Un elemento di squilibrio del sistema di offerta abitativa è la scarsità di offerta di edilizia sociale pubblica, storicamente debole in Italia, e a maggior ragione in aree non urbane che però oggi presentano problemi abitativi assimilabili a quelle dei capoluoghi. L'offerta di edilizia residenziale pubblica nel Chianti è sproporzionata rispetto al LODE fiorentino: le famiglie residenti pesano per il 13,6% sul totale, e gli alloggi pubblici solo per il 9,3%. Guardando al numero di alloggi pubblici per 1.000 famiglie dei Comuni del LODE fiorentino (ad eccezione di quelli minori), vediamo che – a fronte di una quota comunque bassa, pari a 23 alloggi ogni 1.000 nuclei – i comuni del Chianti si collocano in 4 casi a sinistra della media della zona LODE, e negli altri due casi a destra ma a ridosso. La scarsa consistenza dell'Erp nei Comuni si riflette nell'esiguità delle assegnazioni effettuate nell'ultimo triennio (2007-2009), e nella quota di domande per contributo affitto (L. 431/1998) non soddisfatte.

### Interviste alle agenzie immobiliari della zona

La rilevazione relativa all'andamento del mercato immobiliare nelle aree di interesse si è svolta attraverso il contatto diretto con i gestori di 10 agenzie immobiliari che operano sia per conto proprio che in franchising.

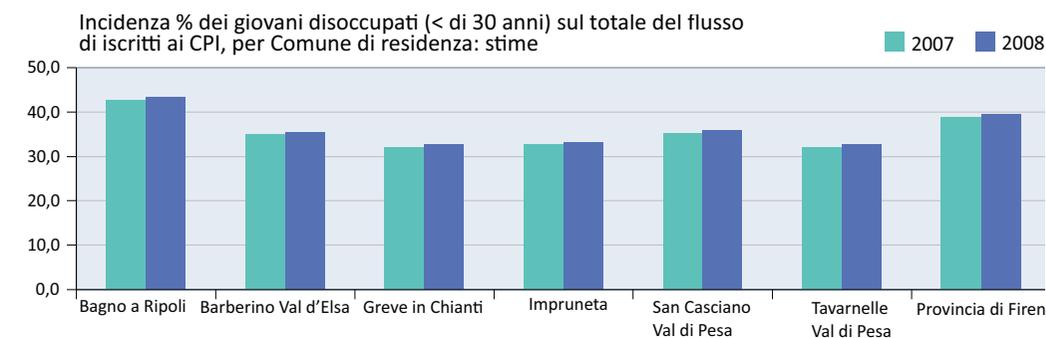
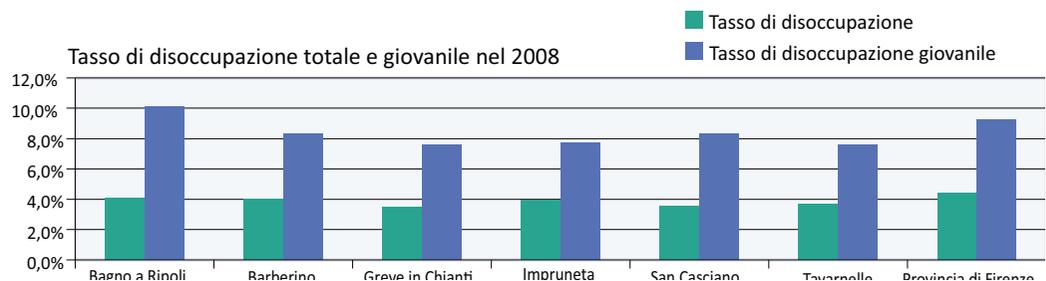
- La sensazione che traspare dai colloqui con gli operatori del settore è lo stato di incertezza del comparto nella sua globalità, che nonostante una leggera flessione delle quotazioni, ha prodotto ad una contrazione sensibile delle transazioni positive sia per l'affitto che per la compravendita, come peraltro si registra a livello regionale.
- Per quanto il congiunturale relativo agli agenti immobiliari nella provincia di Firenze riporti per il 2008 e il primo trimestre del 2009 un dato nettamente negativo, dalla rilevazione realizzata si è evidenziato che questo dato non si possa generalizzare su tutto il comparto analizzato: ad esempio le agenzie maggiormente strutturate, come quelle per conto terzi o quelle che hanno diversificato la loro attività su aree diverse, lamentano una flessione che però non compromette l'andamento generale.
- Per quanto riguarda la compravendita, la flessione delle quotazioni (peraltro inferiore alle aspettative) non ha incrementato il numero dei contratti stipulati rispetto al numero dei contatti che, pur con una diminuzione a seconda delle zone, rimangono stazionari (una media di 10/20 al mese per agenzia). Nei primi sei mesi del 2009 il numero dei contratti conclusi non supera il 3-5% dei contatti (tenendo conto del fatto che sia per la compravendita che per l'affitto è consuetudine non affidare in esclusiva a una agenzia la trattativa). Tra le cause dei contratti non andati a buon fine, è significativo l'elevato costo degli immobili ma soprattutto alla mancata concessione dei mutui; più di un operatore ha lamentato un diverso atteggiamento delle banche, nella concessione dei mutui e nella determinazione dell'eventuale cifra concessa. Circa il profilo di coloro che si rivolgono alle agenzie con l'intenzione di acquistare una casa, si tratta nella quasi totalità dei casi di italiani, quasi sempre già abitanti in quel Comune o in uno limitrofo (giovani coppie in prevalenza).
- Per quanto riguarda il taglio dell'alloggio desiderato, tutti gli operatori hanno indicato nel tre vani la richiesta più ricorrente. Oltre al sogno (spesso impossibile) della colonica, la richiesta prevalente è di una abitazione nuova, non isolata, con terrazze o giardino, cioè quella tipologia edilizia maggiormente proposta nelle aree non urbane, costituita da un insieme di unità abitative con giardino di pertinenza, a volte pluripiano, aggregate in piccoli complessi.
- Per quanto riguarda le richieste d'affitto, negli ultimi sei mesi, rispetto agli anni passati, pare aumentata la media dei contatti, che si aggira intorno ai 20/30 per agenzia (escludendo una agenzia in franchising che arriva ai 100). Il dato dei contratti conclusi è in drastico calo rispetto agli anni passati e anche in questo caso, con l'eccezione della diffidenza nei confronti degli immigrati, sottolineata da tutti gli operatori, la motivazione prevalente è nei costi degli affitti, ritenuti troppo alti: per un bilocale non arredato, i valori medi del canone riferiti dalle Agenzie vanno dai 400 fino ai 550 €, mentre per un 4 vani si va dai 600- 750 €. In realtà, confrontando questi valori dichiarati con quelli riportati da annunci on-line o da pubblicazioni di settore le richieste appaiono decisamente superiori, a partire da 600 € per i bilocali, fino ai 800-900 € per i quadrilocali.

## Giovani, casa e lavoro

La condizione giovanile soffre in Italia di una serie di difficoltà che derivano da un lato dalla debolezza dei percorsi professionali nei primi anni (e talvolta anche dopo) di ingresso nel mercato del lavoro, caratterizzati da precarietà e “vuoti” lavorativi, e dall’altro da una marcata disoccupazione “da inserimento”. Nell’ultimo anno, in coincidenza dell’emergere di una congiuntura particolarmente negativa, la situazione ha avuto un brusco peggioramento. Queste problematiche risultano confermate nella zona del Chianti: il tasso di disoccupazione giovanile è dovunque oltre il doppio del tasso globale riferito all’intera popolazione intera; gli iscritti alla disoccupazione nei Centri per l’impiego della zona in età inferiore ai 30 anni varia tra i diversi Comuni tra il 32% e il 43%, e dovunque sono in aumento rispetto all’anno precedente; e anche tra gli occupati (in età 18-35 anni) quasi i 3/4 del totale degli avviamenti al lavoro sono a termine. Questa situazione crea difficoltà crescenti nei confronti di un impegno gravoso qual è quello dell’acquisto di un alloggio, e pone delle barriere anche all’affitto.

	2008		2008
CPI	< 35 anni	CPI	<35 anni
Firenze	75%	Pontassieve	70%
Borgo San Lorenzo	70%	San Casciano	71%
Figline Valdarno	68%	Scandicci	73%
Sesto Fiorentino	73%	Totale Provincia (meno Empolese)	73%

*Incidenza % delle comunicazioni di avviamento al lavoro fixed-term sul totale nella classe di età 18-35 anni*



## La condizione abitativa

Le difficoltà di cui si è detto si riflettono inevitabilmente nella condizione abitativa, che stando ai dati anagrafici è particolarmente grave, non solo per le classi di età più giovani ma anche per quelle più vicine ai 40 anni. Abbiamo elaborato le informazioni sulla condizione familiare dei giovani. I risultati evidenziano che l’elevato costo dell’indipendenza abitativa determina una elevata percentuale di coloro che rimangono nella famiglia di origine con i genitori. I giovani in età 25-40 anni si trovano infatti nella condizione di “figli”, ancora in coabitazione con i propri genitori, in una percentuale variabile tra il 24% di Greve, e il 32% di Bagno a Ripoli e Impruneta. Distinguendo meglio le classi di età, vediamo che circa il 40% sono 25-29enni, il 35% sono 30-35enni – dato tutt’altro che irrilevante, e soprattutto ben il 20-25% sono in un’età tra i 36 e i 40 anni.

Anagrafi luglio 2009	Tavarnelle	% su stessa fascia di età	Bagno a Ripoli	% su stessa fascia di età	San Casciano	% su stessa fascia di età	Impruneta	% su stessa fascia di età	Greve in Chianti	% su stessa fascia di età	Barberino V.D.
25/40 anni in famiglia come figli	504	28,8	1.685	31,9	1.080	29,6	936	31,6	734	23,9	n.d.
Di cui 25/29 anni in famiglia come figli	230	55,7	690	61,4	430	56,6	366	58,2	322	48,1	n.d.
Di cui 30/35 anni in famiglia come figli	169	27,6	610	34,6	402	31,8	354	34,3	240	24,2	n.d.
Di cui 36/40 anni in famiglia come figli	105	16,2	385	17,6	248	16,9	216	18,4	172	13,4	n.d.

Un'importante conferma delle ipotesi formulate in precedenza circa l'attrattività del Chianti, o comunque la capacità di quest'area di trattenere la popolazione già residente e in particolare alcuni gruppi come i giovani, ci vengono dall'analisi dei trasferimenti delle residenze anagrafiche.

Cominciamo con il rilevare la situazione tra il capoluogo regionale e alcuni territori di interesse. Firenze perde popolazione (individui e famiglie che trasferiscono la propria residenza anagrafica, e soprattutto in età 25-40 anni) nei confronti della provincia di Firenze, ad un ritmo di -8 abitanti su 1.000, che diviene -14 abitanti "giovani" su mille. Il capoluogo mostra un saldo negativo, anche se molto più contenuto, anche nei confronti del sistema economico locale (definizione Istat) del Chianti e del Valdarno. In ognuna di queste zone, sebbene in misura diversa, il saldo è peggiore considerando la categoria dei giovani, a dimostrazione che le classi di età meno anziane si trasferiscono lontano dal capoluogo più frequentemente che nella media della popolazione complessiva. Alla base di questo meccanismo si collocano i differenziali dei prezzi delle abitazioni.

Se replichiamo questa analisi per ciascuna delle circoscrizioni comunali del Chianti, possiamo brevemente notare questi punti di attenzione:

- a Bagno a Ripoli è probabilmente in atto una dinamica di "successione": questo comune acquista popolazione (anche giovane) da Firenze, nei confronti della quale vanta un saldo positivo, ma contemporaneamente la perde a vantaggio del Valdarno, e in genere del resto della provincia, oltre che, ovviamente, degli altri comuni del Chianti.
- Lo stesso trend, con alcune differenze di intensità, è presente a San Casciano e Impruneta, anche se in questi due casi la popolazione più giovane presenta un saldo "in pareggio"
- Più complessa l'interpretazione per gli altri comuni, dove comunque possiamo distinguere: il saldo positivo (generalmente) nei confronti di Firenze, e negativo nei confronti della restante parte della provincia.

Per il target giovanile appare importante comprendere meglio i diversi aspetti del problema, tra cui le possibilità reddituali; le condizioni alle quali l'individuo/la giovane coppia si risolverebbe ad una scelta abitativa autonoma; le aspettative di miglioramento (ad esempio transizione dall'affitto alla proprietà); l'orientamento/preferenza per una soluzione in affitto; la preferenza per particolari tipologie edilizie. Per questi ultimi ambiti di ricerca è stata effettuata un'indagine esplorativa ad un campione di 100 giovani residenti nei comuni di interesse, interessati a cambiare abitazione (indagine diretta telefonica con metodo CATI).

In estrema sintesi i risultati dell'indagine telefonica dicono che la condizione complessiva degli intervistati è quella di una "possibilità condizionata". Condizionata dall'eventuale esistenza di facilitazioni, siano queste di tipo economico o di altro genere. Senza di queste, l'autonomia o il miglioramento della propria condizione appare difficile.

**Ragioni e aspettative della mobilità abitativa.** La maggioranza relativa degli intervistati vorrebbe cambiare per migliorare la propria condizione, per un alloggio più grande o di qualità superiore, ma incrociando i dati per la situazione alloggiativa al momento dell'intervista, questa risposta non è la più segnalata tra chi vive con i genitori, che piuttosto desiderano "ricercare un'abitazione ad un prezzo che però sia conveniente (ragioni economiche)".

**Interesse per l'affitto/la proprietà.** Con % analoghe qualunque sia la condizione abitativa attuale, la casa ricercata non è in affitto, se non per una minoranza (12%). Tuttavia, chiesto agli intervistati che si sono pronunciati per l'affitto, se fossero interessati alla soluzione dell' "affitto a riscatto", si riscontra un grandissimo interesse. Lo dice esplicitamente il 42% e si mostra possibilista il 50%.

**Preferenze per la zona.** La zona preferita è in assoluto quella dove già si abita; si esprime così il 66% dei residenti nel Chianti. Un certo consenso va anche alla localizzazione a Firenze (16%).

**Tipologia preferita.** Il quadrilocale è la tipologia preferita, ma questa non è in assoluto la prima risposta per chi non ha ancora una casa in proprietà, che si orienta piuttosto sul trilocale.

**Condizioni dell'acquisto e dell'affitto.** Le possibilità economiche per l'acquisto (comprendendo l'eventuale attivazione di un mutuo) sono per il 13% inferiori ai 120mila euro, per il 22% tra 120 e 175mila euro, per il 35% tra 175 e 200mila, per il 29% oltre. Inoltre, a quegli intervistati, invero una minoranza, che hanno affermato di orientarsi verso la locazione anziché la proprietà, è stato chiesto quanti soldi sono disposti a versare per l'affitto mensile. Un dato significativo è che il 42% afferma di voler spendere meno di 600 Euro, cifra che in realtà non è sempre praticabile nel mercato attuale. Un altro 42% si esprime per un mensile tra i 600 e gli 800 Euro. Oltre, è disponibile solo il 16%.

**Modelli abitativi alternativi.** Per suggerire soluzioni alternative alla dicotomia affitto-proprietà, e anche alla strettoia che attualmente blocca l'accesso alla casa per molte persone e famiglie, è stato anche suggerita una serie di possibilità diverse, di vario tipo, di cui gli intervistati dovevano mostrare l'eventuale conoscenza. Il 38% dice di avere notizia dell' "affitto a riscatto", il 25% dell'autocostruzione, solo il 9% il "co-housing". E' evidente che la grande maggioranza del campione non conosce questi servizi, che quindi - se proposte - dovrebbero essere ben comunicate.

	%
50.000 – 95.000	4
95.001 -120.000	9
120.001- 150.000	7
150.001- 175.000	15
175.001 – 250.000	35
Oltre 250.000	29
Altro	0
Totale	100

Quanto sarebbe disposto a spendere per l'acquisto di una casa?

	%
Monolocale	6
Bilocale (soggiorno +1 camera)	14
Trilocale (soggiorno+2 camere)	38
Quadrilocale o più	41
Altro	1
Totale	100

Quante stanze dovrebbe avere la casa?

	% di risposte "Sì, lo conosco"
Affitto a riscatto	38
Autocostruzione	26
Cohousing	9
Totale	100

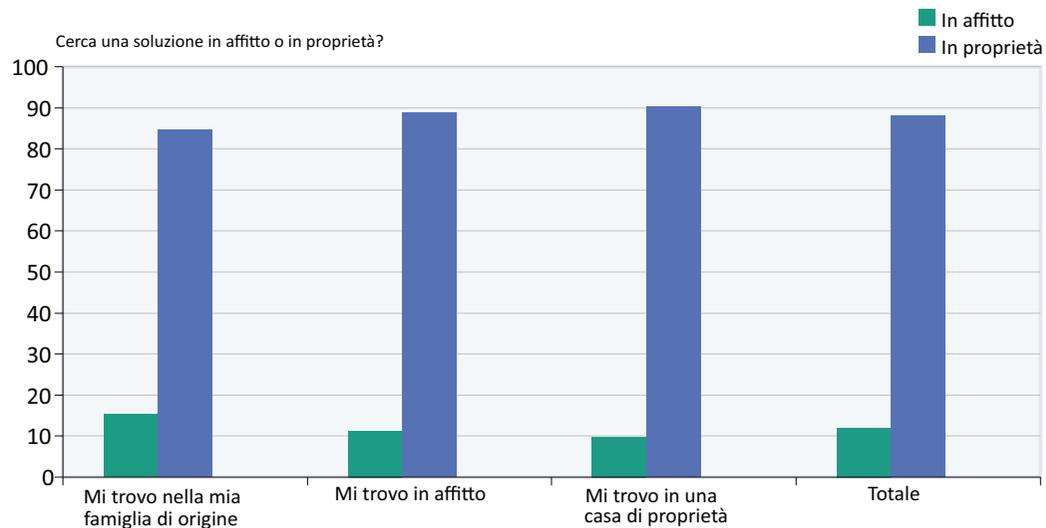
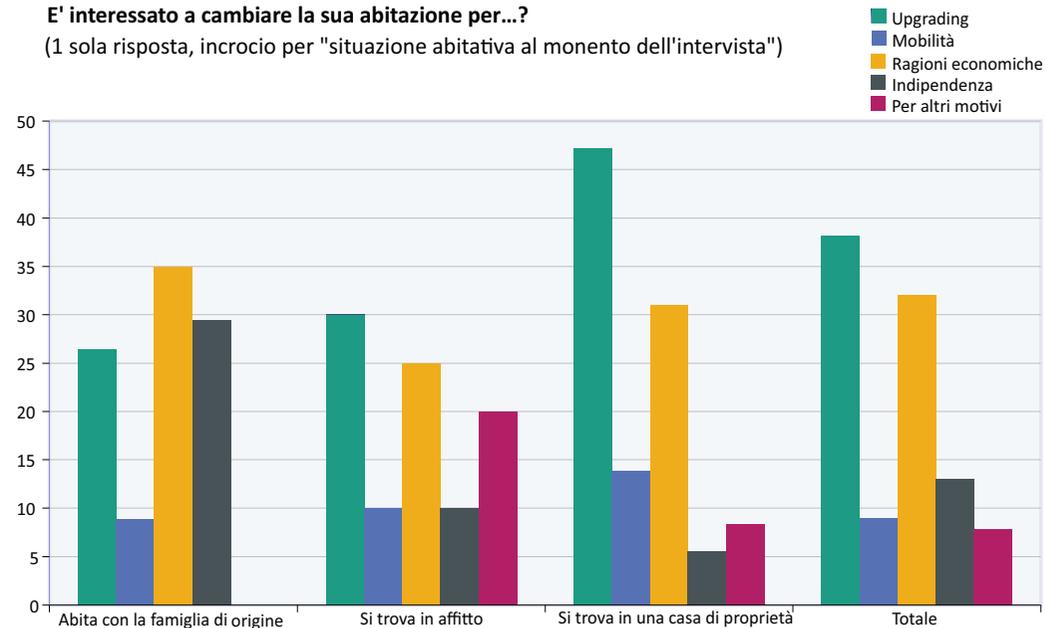
Conosce questi tipi di servizi e opportunità abitative alternative?

	%
Meno di 600	42
Fra 601 e 800	42
801 - 1.000	8
1.001 - 1.200	8
oltre 1.200	00
Totale	100
Missing	

Quale è l'importo che sarebbe disposto a spendere per l'affitto di una casa?

### E' interessato a cambiare la sua abitazione per...?

(1 sola risposta, incrocio per "situazione abitativa al momento dell'intervista")



Basandosi su dati provinciali, rispetto ai quali tuttavia non vi è ragione di ipotizzare un grande scostamento per quanto attiene alla situazione specifica delle nostre zone, verifichiamo alcune difficoltà incontrate dalla popolazione immigrata sul mercato del lavoro.

La partecipazione al lavoro presenta un'evoluzione positiva nel tempo, ma – a causa principalmente di un deficit di attività lavorativa tra le immigrate – è inferiore a quello totale: rispettivamente, il 41% e il 54%. Ciò nonostante, il tasso di occupazione è più elevato tra i migranti che tra gli autoctoni (60% contro il 51% degli italiani), mentre la fragilità occupazionale è indicata dal tasso di disoccupazione, che nel caso degli immigrati, è quasi il doppio, 8% contro il 4,5%, ancora per le problematiche in cui incorre la parte femminile, a cui si aggiungono nell'ultimo anno anche crescenti difficoltà per gli uomini a seguito della crisi economica.

La situazione è dunque quella di una certa criticità nel trovare lavoro, ma è anche quella di una cattiva occupazione: gli impieghi svolti dai migranti sono spesso dequalificati, discontinui, mal retribuiti. La condizione lavorativa mette gli immigrati in uno stato di costante rischio: di perdita del lavoro, di perdita del permesso di soggiorno, di cattiva occupazione. Ma contrariamente al senso comune, e nonostante il rischio sia come detto una costante strutturale delle traiettorie lavorative, la popolazione straniera non è, in assoluto, una popolazione povera. E con una maggiore anzianità di residenza in Italia, una parte almeno di questo gruppo è riuscito a migliorare molto la propria condizione, fino a crescere numericamente tra gli acquirenti di alloggi. Esiste perciò una domanda potenziale, più ampia di quella già espressa, che come per i giovani necessita di facilitazioni per rendersi manifesta, e per concretizzarsi.

2008 - Fdl totale (oltre 15 anni)	Totale	Stranieri da paesi a forte pressione migratoria (Pfp)	Tendenziale nel tempo
Tasso di occupazione	51,2%	59,7%	Andamento stabile
Tasso di disoccupazione	4,5%	8,0%	Andamento negativo

*Sistema locale del lavoro di Firenze: tasso di attività, occupazione e disoccupazione totale e degli immigrati. Stime su metodo C.S. (Unione Europea).*

Intanto, osserviamo che gli immigrati, che come è noto sono un gruppo tendenzialmente giovane, sono assai numerosi nella classe di età che più si caratterizza per una mobilità abitativa di prima residenza, ossia la fascia 25-40 anni: si tratta di ben il 16%, 2600 persone che esprimono o potrebbero esprimere, date certe condizioni, una domanda di alloggi.

Mettendo a confronto la distribuzione per numero di componenti delle famiglie italiane con quelle straniere, per esempio nel comune di Bagno a Ripoli (ma il trend è simile in tutti gli altri Comuni), notiamo la polarizzazione tra un'immigrazione fatta (ancora) di persone sole (rispetto alle italiane, ma anche in assoluto), che comunque con il tempo potranno avviare un progetto di ricongiungimento o comunque formare un nuovo nucleo, e la presenza di famiglie molto più numerose di quanto non accada nel caso delle famiglie italiane. Deriva da questo scenario una domanda implicita di sostegno per acquisire condizioni abitative più consone ai propri progetti (che non sono la coabitazione con gli altri connazionali, ma il ricongiungimento) e anche alla propria realtà di famiglia con molti figli, quindi più vulnerabile dal punto di vista economico ma anche più in difficoltà, alle prese con un trend del mercato che costruisce piuttosto alloggi di piccolo taglio e tarati sul modello familiare del "figlio unico". Queste specificità difficilmente potranno essere "accolte naturalmente" dal sistema, e quindi necessitano di politiche adeguate.

#### L'indagine empirica sugli immigrati

Allo scopo di approfondire meglio le condizioni e le aspettative abitative di una popolazione di cui si sa meno, abbiamo svolto un'indagine su un campione di 70 immigrati.

**Il campione.** La maggioranza del campione è composta da donne (leggera prevalenza). Le nazionalità sono diverse: Albania (prevalente, quasi il 40% del totale), Marocco, Perù, Romania e Ucraina (numerose), quindi 1-2 persone di Sri Lanka, Nigeria, Bulgaria, Camerun tra le altre.

**Condizione abitativa.** Il 69% del campione alloggia in una casa in affitto di cui è intestatario l'intervistato o il coniuge, ma molte sono anche le convivenze (29%), sia con parenti non di primo grado, sia con italiani, a dimostrazione della diffusione del lavoro domestico o di cura. Residuale il possesso di un'abitazione in proprietà (4%).

**Soddisfazione per l'attuale condizione abitativa.** Chiesto un giudizio sulla "soddisfazione", la maggioranza si dice "poco" (47%) e "per nulla" (una minoranza: 7%) soddisfatta. Il "molto", d'altro canto, sono solo il 4%, mentre gli "abbastanza" soddisfatti il 41%. Si noti che anche chi trova abbastanza adeguata la propria condizione abitativa, comunque segnala un qualche motivo di insoddisfazione (vedi quesito seguente). Quanto alle ragioni di insoddisfazione (era possibile dare più di una risposta), il costo è in assoluto la risposta più frequente, indicata da ben il 60% del campione, seguita dalla superficie insufficiente (53%). Oltre il 50% degli intervistati, quindi, ha problematiche di onerosità dell'affitto (o del mutuo) e soffre di una condizione di sovraffollamento. La casa in cui si abita è inoltre giudicata "inadeguata" dal 29%. Molto meno segnalata l'insoddisfazione per il contratto di locazione: solo il 10,5%. Infine, praticamente quasi tutti coloro che sono ospiti o risultano in convivenza con il datore di lavoro (occupati in lavori domestici) affermano di

avere una “mancanza di autonomia” (19%).

**Costo dell'alloggio.** La media del canone corrisposto (e in una minoranza di casi, del mutuo) è di circa 650 Euro. La gran parte paga dai 500 agli 800 Euro (55%), ma non pochi pagano una cifra inferiore (21%). Nessuno paga oltre 900 Euro, e nella fascia oltre gli 800 Euro è presente solo il 4% del campione. L'estremo inferiore è invece di 300 Euro (per coabitazione con altre persone straniere non parenti). Le persone impegnate nel lavoro domestico o di cura segnalano di non pagare niente (19%). Come si vede, si tratta di circa un quinto del campione; è però importante segnalare, a questo proposito, che il 90% di queste (che sono, come è noto, in larghissima parte donne), desidera reperire una soluzione autonoma, ma in questo senso il loro orientamento è nettamente spostato verso l'affitto.

**Interesse per l'acquisto/affitto di un nuovo alloggio.** Fatta eccezione per il gruppo di cui sopra (colaboratrici), la distribuzione delle preferenze tra affitto e proprietà è relativamente equilibrata, ma come vedremo va interpretata oltre le percentuali. Intanto, tutti gli interessati, salvo chi dispone di una casa in proprietà, sono interessati a variare la propria condizione. Il 64% degli intervistati è interessato all'affitto, il 55% ad un eventuale acquisto – dunque una percentuale elevata, che però come vedremo ha possibilità economiche non altrettanto elevate. Tra i primi, i due terzi valuterebbero anche l'acquisto, purchè a prezzo favorevole. Il 20%, infine, segnala entrambe le opzioni.

Le considerazioni che si possono fare sono due. La prima, fa riferimento a una marcata polarizzazione all'interno dell'universo straniero, tra chi ha in effetti le risorse (e il desiderio) di pensare a una casa di proprietà, e quanti semplicemente non possono permetterselo e, in una minoranza di casi, non ne hanno la necessità perché il progetto migratorio non contempla la stabilizzazione in Italia. La seconda considerazione è legata all'affitto come “second best”: spesso l'interesse per la locazione è segnalata in alternativa all'acquisto, ma in tal caso si adotta una strategia di contenimento dei costi. La disponibilità delle risorse per l'affitto, tra chi ha risposto a entrambe le opzioni, in proporzione sono molto inferiori a quelle che si mobiliterebbe per una compravendita.

**Preferenze per il luogo.** Dalle risposte emerge una netta auto-centratura delle preferenze; la stragrande maggioranza ha cercato (o cercherebbe) nel comune di residenza, o comunque in altri comuni della stessa zona. Cinque intervistati affermano invece di preferire Firenze.

**Preferenze per il numero di vani.** Le indicazioni dal questionario sono le seguenti: oltre la metà (53%) ambisce ad un trilocale, il 21% a un quadrilocale, il 20% a un bilocale (sia in affitto che in proprietà) e infine il 6% a un monolocale (in affitto). Si noti anche che per i giovani italiani la preferenza per il quadrilocale appare più frequente che per gli immigrati.

**Disponibilità economica per l'acquisto.** La classe di disponibilità monetaria per un eventuale acquisto, che viene maggiormente segnalata, è quella tra 95mila e 120mila (59% del campione). Circa il 15% risponde che spenderebbe tra 120mila e 150mila, il 13% tra 150mila e 175mila Euro, e per l'8% anche oltre, fino a 250mila Euro. Sotto i 95mila si collocano invece il 5% degli intervistati. La quota di chi potrebbe disporre di una dotazione “media” (120-175mila) è dunque minoritaria ma rappresenta comunque il 28% del campione: in valori assoluti, potrebbe ammontare a diverse centinaia di possibili acquirenti. Nella maggioranza (relativa) dei casi, invece, la disponibilità è più contenuta. Rispetto alle interviste dei giovani italiani, la differenza è comunque abbastanza ampia, e riflette la mancanza di aiuti dalla famiglia di origine tra gli immigrati.

Fondazione Michelucci onlus  
Via Beato Angelico 15 - 50014 Fiesole (Fi)  
[www.michelucci.it](http://www.michelucci.it)

## LA CASA GIUSTA

Gruppo di ricerca

**Michele Beudò**

**Massimo Colombo**

**Nicola Solimano**

L'indagine telefonica su un campione di giovani è stata realizzata da  
**EUREMA società cooperativa Firenze**

Le interviste ad un campione di stranieri residenti sono state realizzate da  
**Roberto Menichetti**

Progetto grafico  
**Aurora Brogini**