

# LA CASA GIUSTA

Sintesi dell'indagine sulla condizione e le aspettative abitative di giovani e immigrati nei Comuni di Sesto Fiorentino, Calenzano e Campi Bisenzio

**Cooperativa UNICA**  
**Fondazione Michelucci onlus**  
giugno 2010

**Gruppo di ricerca**  
Michele Beudò  
Massimo Colombo  
Nicola Solimano

**Le interviste sono state realizzate da**  
Carlotta Albertini  
Silvia Falcioni  
Lucia Piccini

**Progetto grafico**  
Aurora Brogini

## Uno sguardo ravvicinato

I Comuni della piana fiorentina (la ricerca riguarda in particolare Sesto Fiorentino, Calenzano e Campi Bisenzio) sono storicamente luoghi di grande crescita e grande diffusione urbanistica e residenziale.

L'evoluzione che si è registrata in questi ultimi anni mostra però un progressivo cambiamento della struttura del sistema insediativo metropolitano. Da un modello sostanzialmente polarizzato sulle grandi aree urbane (prima su Firenze e poi su Firenze e Prato) si sta passando ad uno in cui assumono un ruolo preminente non solo alcuni centri urbani (come i Comuni di cui trattiamo in questa ricerca), ma anche funzioni che caratterizzano fortemente i territori su cui sono insediate: i poli commerciali, l'aeroporto, l'Università, le aree produttive.

Nel corso dei decenni l'espansione dei Comuni della piana è stata determinata prima da processi di inurbamento della popolazione rurale (tutti e 3 i Comuni segnano un picco tra il Censimento del 1961 e quello del 1971, quando la popolazione quasi raddoppia a Sesto); poi dal movimento centrifugo del comune capoluogo che cede loro popolazione; infine da un doppio movimento - ancora attrattivo da Firenze, ma anche di perdita di popolazione verso la cintura urbana di secondo livello, meno saturata da un punto di vista dell'urbanizzazione, più accessibile per il costo della casa e con caratteristiche di qualità della vita ancora tipiche delle realtà della provincia rurale.

Nonostante questo, i Comuni della piana presentano ancora oggi potenzialità importanti di riassetto insediativo, come mostra una indagine comparativa svolta recentemente da un ricercatore del Politecnico di Milano sulle previsioni dei piani strutturali e dei regolamenti urbanistici approvati dai Comuni dell'area fiorentina (M. Facchinetti, "La piana fiorentina: la crescita urbana e il riassetto attorno ai nodi del trasporto collettivo", in *Territorio* n. 50, Franco Angeli, Milano 2009). I processi di ulteriore espansione residenziale previsti hanno però un segno molto diverso da quello dei precedenti decenni. Come ha osservato l'allora assessore all'urbanistica di Sesto Fiorentino presentando al Consiglio comunale il nuovo Piano strutturale,

"[...] negli anni passati si trattava di rispondere ad una esigenza primaria (il diritto alla casa) attraverso la realizzazione di abitazioni accessibili a tutti. Di qui le grandi operazioni di espansione della città degli anni '60 e '70. Adesso le esigenze sono diverse in termini quantitativi e qualitativi [...] a fronte anche di mutate condizioni socio-economiche del tessuto sociale. Da questa impostazione [...] discenderanno offerte che potranno puntare:

1. alla realizzazione di edificazione residenziale libera localizzate entro i limiti consolidati della città per soddisfare i bisogni di "frazionamento" dei nuclei familiari;
2. al soddisfacimento della domanda sociale (imponendo quote di edilizia convenzionata da immettere sul mercato dell'affitto o della vendita a prezzi contenuti);
3. alla realizzazione di adeguati quantitativi di edilizia residenziale pubblica per le fasce più disagiate;
4. all'innalzamento della qualità delle abitazioni [...]"

## Dal "fabbisogno" ai bisogni

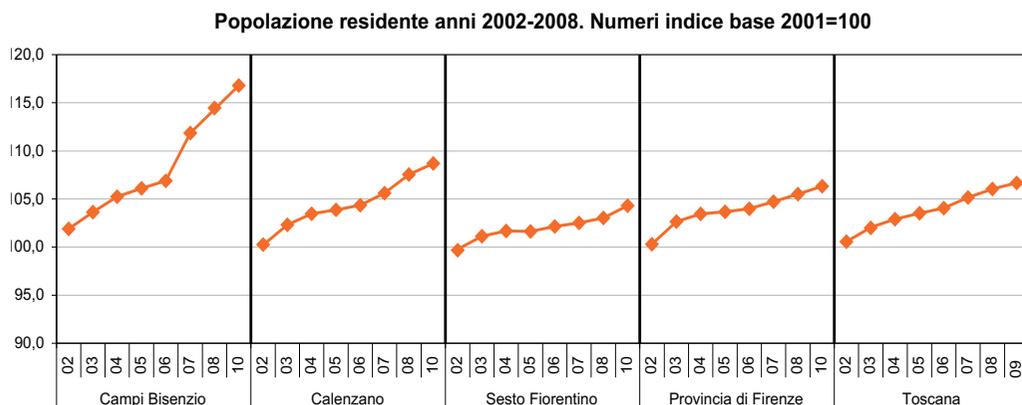
Volendo sintetizzare in una parola-chiave questo mutamento nelle politiche urbanistiche e abitative, si tratta di un passaggio "dal fabbisogno ai bisogni".

Un passaggio cioè da un approccio puramente quantitativo e indifferenziato, dimostratosi socialmente inefficace oltre che oggi improponibile per la scarsità di territorio libero, ad un approccio selettivo, che integri strumenti diversi (quindi non solo "il mattone") per facilitare l'accesso alla casa delle famiglie che non riescono a provvedervi con i soli propri mezzi.

[...] L'offerta generica di case è sovrabbondante, eccessiva: si è costruito (e ristrutturato) dappertutto negli ultimi anni. Il disagio abitativo non è infatti di tipo generale, ma localizzato e specifico; riguarda alcune categorie particolari: giovani coppie, immigrati, poveri vecchi e nuovi. [...] Non è questione di quantità, ma di qualità degli interventi: occorrono politiche mirate, che predispongano tutti i mezzi necessari per centrare l'obiettivo [...] Al contrario, tra i sistemi di programmazione e pianificazione operanti nel mondo occidentale quello italiano è forse uno dei più burocratizzati e lontani dai bisogni dei cittadini. Il funzionamento normale degli uffici di piano è formalistico e chiuso; la mentalità standard dei funzionari e dei professionisti è orientata sulle norme, sulle leggi e sulle procedure amministrative piuttosto che sui problemi, sui destinatari e sui progetti.

(G. Paba, "Piani di recupero urbanistico: un'occasione a rischio", in *I confini della città* n. 22)

Conferma di questa affermazione viene da una ricerca Anci-Cresme (*Le politiche abitative in Italia. Analisi e valutazioni*, Roma 2005) che segnala come, mentre nel 1984 la quota di edilizia pubblica rappresentava l'8% del totale delle nuove iniziative immobiliari, nel 2004 questa quota è scesa all'1%; nello stesso tempo le imprese passano dal 32% al 50% del co-



struito; le cooperative di costruzione vedono drasticamente ridotta la loro quota dal 15% al 7%, e questo dato evidenzia il ruolo preponderante degli operatori privati in questa nuova fase di espansione della produzione edilizia (il quinquennio 2001-2005 segna un deciso incremento del numero delle costruzioni, in particolare di quelle quadri e bifamiliari).

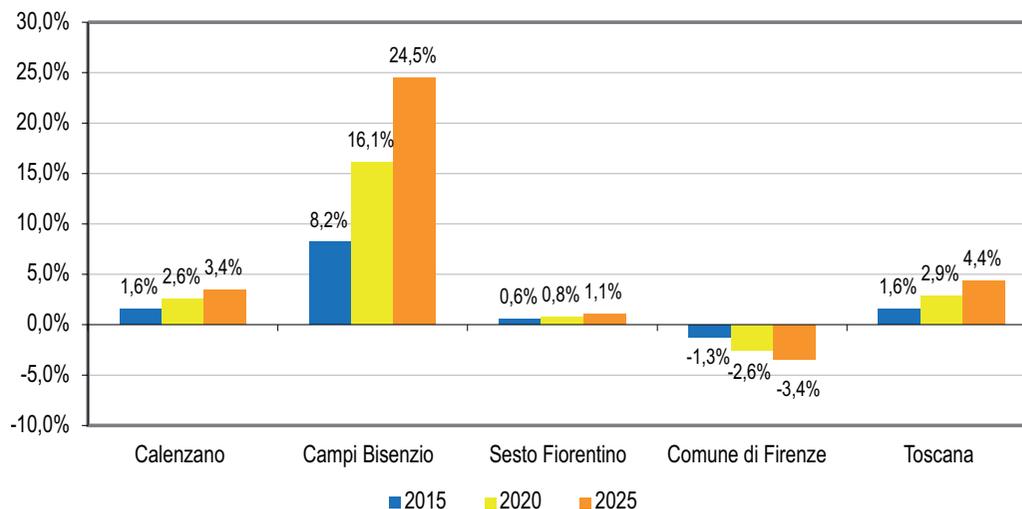
Passare "dal fabbisogno ai bisogni" comporta un ruolo diverso degli enti pubblici e anche dei soggetti privati (soprattutto di quelli che perseguono finalità sociali e solidali) che operano sul mercato dell'abitazione.

Questo passaggio è ancora per molti versi incompiuto.

Di fronte a un contesto profondamente mutato, gli atteggiamenti dei decisori evidenziano spesso un sostanziale continuismo rispetto alle forme tradizionali delle politiche abitative, i cui limiti sono ormai largamente riconosciuti. La crisi ha reso più acuta e problematica una domanda di casa che permane consistente, per una svariata serie di elementi: fattori demografici (le dimensioni dei nuclei familiari si sono ridotte, si vive più a lungo, l'immigrazione è cresciuta, le famiglie si rompono più facilmente); fattori sociali (aumenta il numero di famiglie indebolite dalla crisi, ricompare la povertà abitativa, la disoccupazione crescente accentua le disegualianze e la polarizzazione sociale); fattori legati ai mercati immobiliari (insufficienza di offerta sociale, riduzione delle risorse pubbliche, erosione e peggioramento dei costi dei mercati dell'affitto, crescita della rendita immobiliare). 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, la saturazione delle aree urbane, costituiscono un complesso di fattori che hanno generato una situazione di stallo.

## Previsioni della popolazione residente 2010-2025

Variazioni % rispetto al 2010



Una *empasse* da cui sarà possibile uscire solo attraverso una articolata riconfigurazione di politiche, di azioni differenziate, di proposte rivolte ai diversi segmenti della domanda abitativa. La crisi finanziaria e immobiliare ha fatto emergere con chiarezza le insufficienze di un'offerta abitativa, pubblica e privata, che in Italia e in Toscana presentava già segni di profonde distorsioni. Il fronte e il numero delle situazioni di sofferenza abitativa si sono allargati. Situazioni di disagio riguardano non poche famiglie in proprietà (quella di sostituire un canone di locazione spesso molto alto con la rata di un mutuo si è rivelata una strategia non di rado azzardata e insostenibile), mentre al mercato dell'affitto si rivolgono prevalentemente, ma senza grandi risultati, quelle figure (giovani, giovani coppie, lavoratori precari, studenti, immigrati, anziani) i cui livelli di reddito sono inferiori (o meno certi) di quelli di chi si orienta alla proprietà.

Si tratta di un complesso di fattori che, su scala locale, ha bisogno di uno sguardo ravvicinato e partecipe. I contesti - territoriali, abitativi, produttivi, sociali - sono estremamente variegati e differentemente esposti all'impatto dei processi globali e delle politiche locali.

La riflessione e le scelte devono tenere nel debito conto questa articolazione locale. Intendiamo con questa ricerca fornire un contributo in questa direzione, con una analisi dettagliata di un ambito territoriale limitato e con proprie peculiarità, che però riteniamo non priva di interesse anche sul piano più generale del ripensamento delle politiche di offerta abitativa.

Questo sguardo ravvicinato è la chiave di politiche vicine alle persone, ai loro problemi che troppo spesso vengono declinati per categorie generali nelle quali si perdono le specificità locali e la capacità di progettare azioni magari limitate ma efficaci.

## Il piano della ricerca

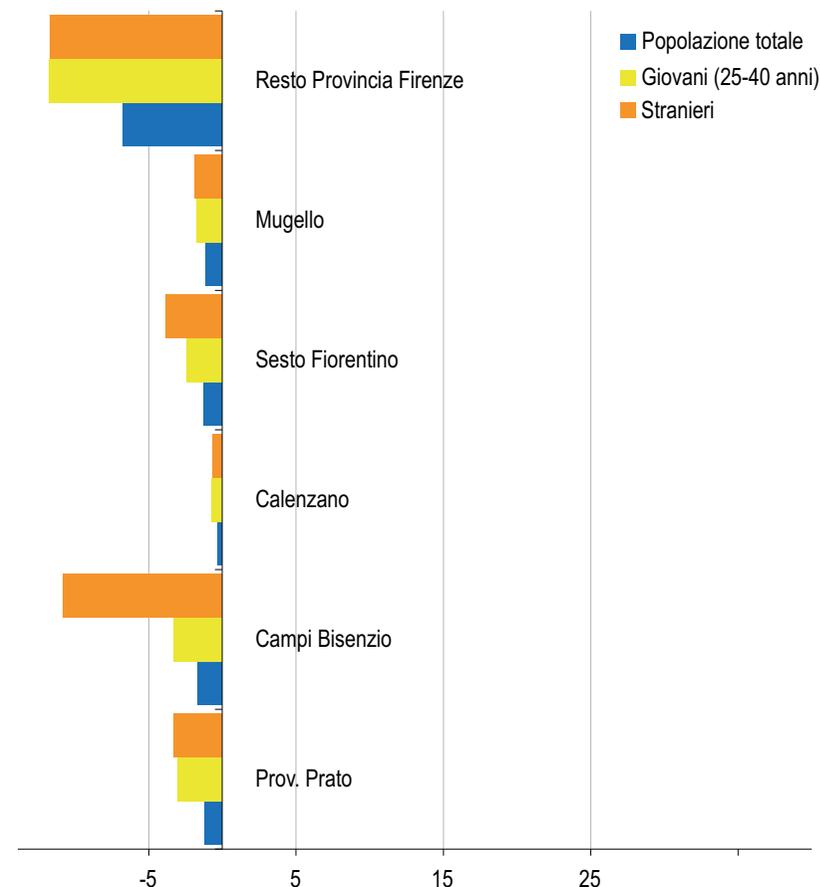
L'indagine descrive un quadro di insieme della struttura sociale, economica e abitativa dei Comuni di Sesto Fiorentino, Calenzano e Campi Bisenzio, tre Comuni che, nonostante le tante affinità che li stanno spingendo verso forme nuove di governo comune (la "Città della piana"), presentano differenze invisibili ad uno sguardo superficiale, ma sensibili se osservati nel dettaglio.

La ricerca si propone in particolare di evidenziare la condizione e le aspettative abitative di giovani e immigrati, perchè si tratta di due figure sociali che racchiudono, ognuna, una gran varietà di situazioni e di prospettive - anche in campo abitativo - 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

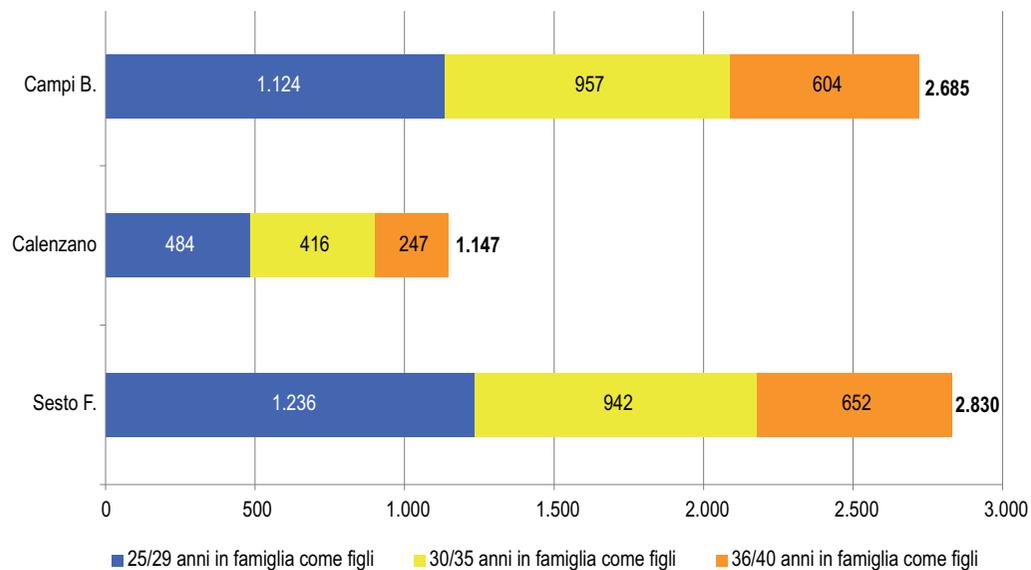
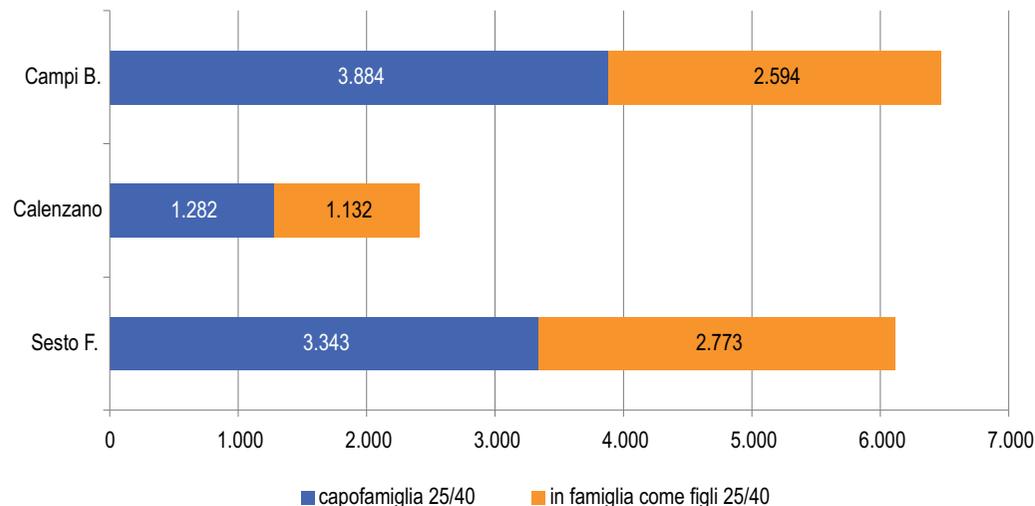
Traferimenti di residenza da/verso Comune di Firenze: saldi \* 1.000 abitanti



un dato di percezione comune, ma di cui risulta non semplice la quantificazione e la lettura dettagliata, in quanto vi concorrono 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.

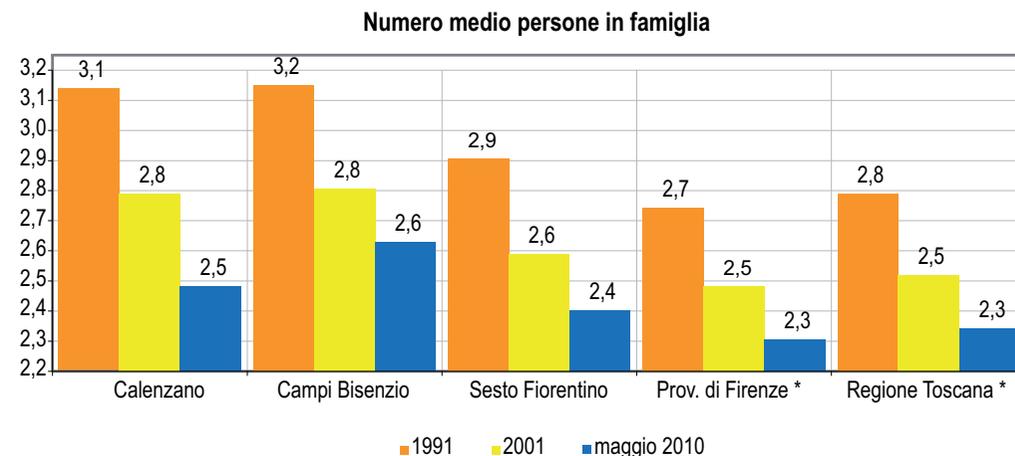
Campi Bisenzio è il più "giovane" dei 3 Comuni: i residenti tra il 25 e i 40 anni, la fascia da noi messa al centro della ricerca, sono il 26%, contro il 20 di Sesto e il 23 di Calenzano. La ragione è duplice: Campi ha un saldo positivo dei trasferimenti di residenza sia da Firenze che dai Comuni limitrofi (come Sesto), mentre cede piccola quota di popolazione verso la provincia di



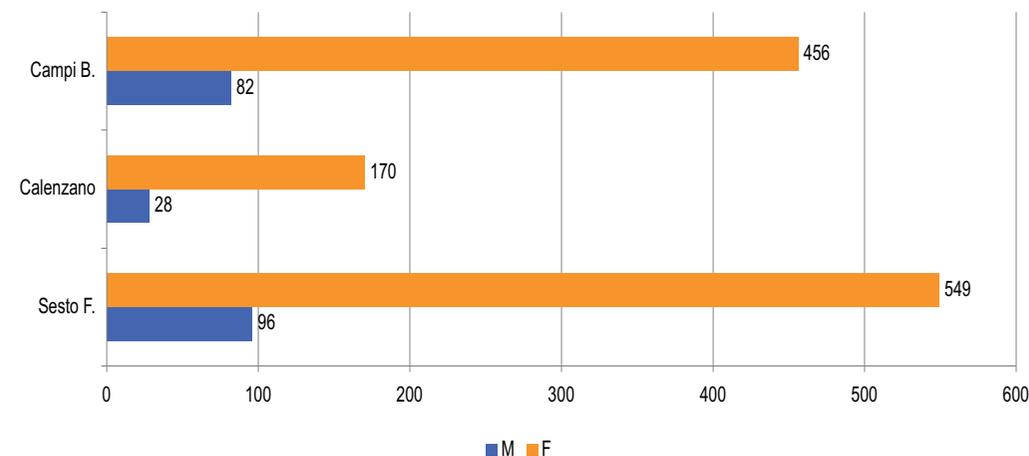
Prato e il Mugello; e ha la quota più alta di immigrati, popolazione giovane e con famiglie più numerose.

Nei 3 Comuni il 27% dei giovani tra i 25 e i 40 anni vive in famiglia (agli estremi, Calenzano con il 30% e Campi con il 23%). Il 43% di questi giovani ha tra 25 e 29 anni; il 36% ha tra 30 e 35 anni, e un sorprendente 23% ha tra 36 e 40 anni.

Ma è rilevante anche il dato che riguarda i giovani che vivono da soli: delle famiglie di un solo componente (che rappresentano il 26% del totale delle famiglie dei 3 Comuni, oltre

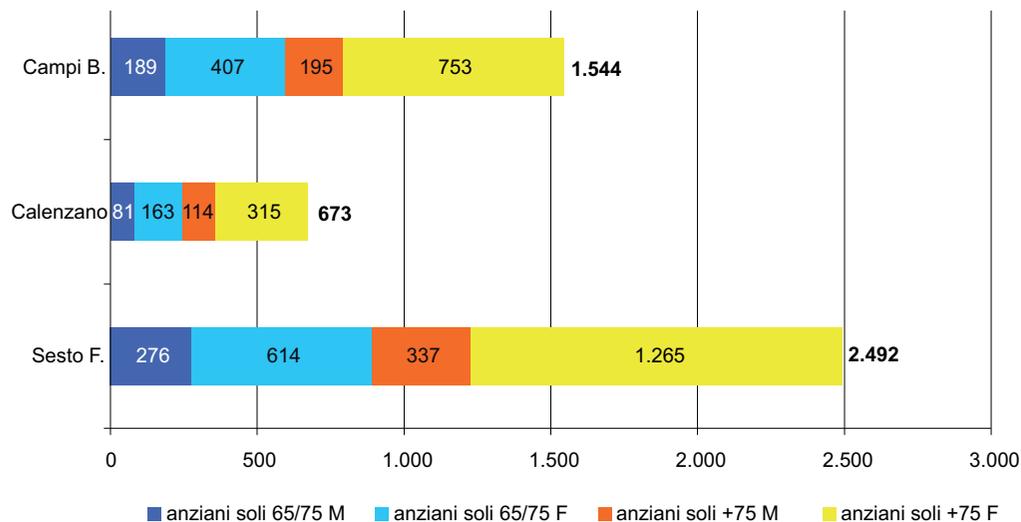


Le famiglie con un solo genitore e figli minori: in grande prevalenza sono donne



11.000 persone) il 24,3% - oltre 3.000 persone - 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 (il 40%) e nella fascia 36-40 (il 41%).

Come è noto, i giovani sono tra i gruppi sociali destinati a subire più pesantemente i contraccolpi della crisi sul mercato del lavoro, ipotesi in effetti confermata dai dati per la zona di interesse. Tra il 2007 e il 2008 le comunicazioni di avviamento al lavoro nei 3 Comuni sono diminuiti del 5,2% nella fascia tra i 18 e i 34 anni, pur in presenza di un aumento del totale



della forza lavoro; per per il 2009 non sono reperibili dati suddivisi per fasce di età, ma c'è da presumere che la situazione penalizzi ulteriormente i giovani, poiché si registra una flessione generale del totale della forza lavoro: l'indice di disoccupazione, pur rimanendo inferiore a quelle del totale della Provincia di Firenze, passa per i 3 Comuni da 170 del 2008 a 300 del 2009 (fatto 100 l'indice del 2003).

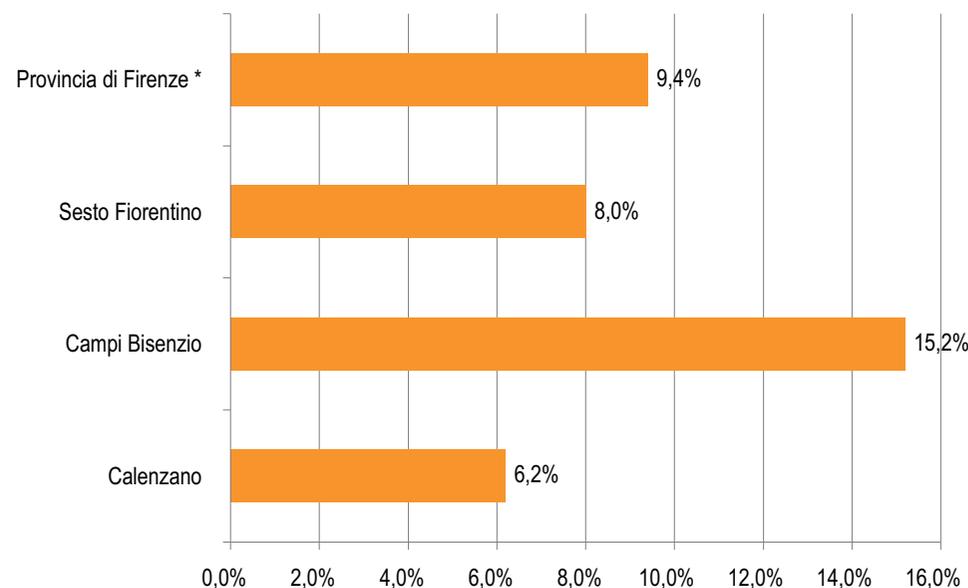
Ad evidenziare le profonde trasformazioni intervenute nella struttura socio-demografica locale, la cifra di anziani ultra65 che vivono soli sfiora le 5.000 unità, in larga parte ultra75 (3.000 circa); le coppie di anziani sono quasi 6.000 (1.600 composte da ultra75enni).

Un altro dato rilevante, ai fini dell'offerta abitativa, è rappresentato dal numero e dalla composizione delle famiglie monogenitoriali, cioè composte da uno solo dei genitori con figli minori: sono il 3% delle famiglie, oltre 1.300 (di cui 1.100 donne con bambini).

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). Sono il 9,8% dei residenti, ma oscillano tra il 6% di Calenzano e il 15% di Campi.

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. Da una recente ricerca condotta attraverso molte interviste dirette (F. Berti, A. Valzania, *Le nuove frontiere dell'integrazione. Gli immigrati stranieri in Toscana*, Franco An-

Stranieri residenti 2010 (maggio)

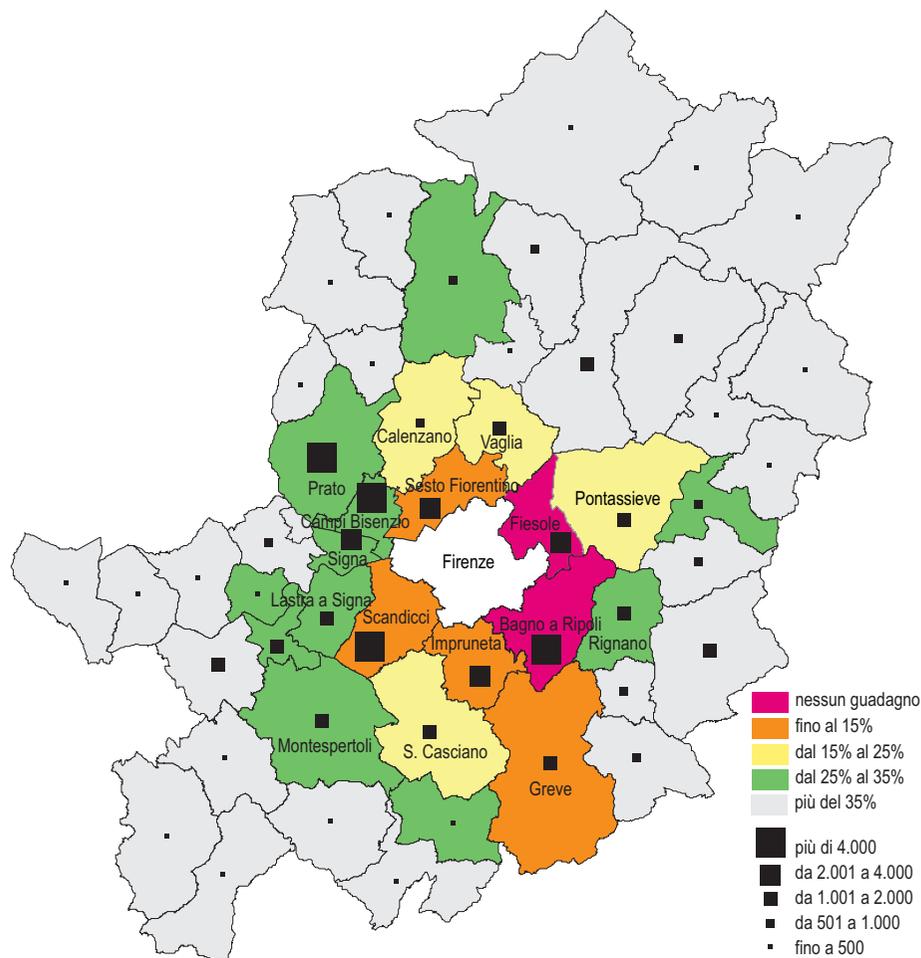


geli, Milano 2010), nei Comuni dell'area Firenze-Prato il 17% degli stranieri abita una casa in proprietà; il 47% ha una casa in affitto autonoma; il 29% vive in coabitazione con altri o presso il datore di lavoro; il 5% in alloggi temporanei o strutture di accoglienza.

Il 6% è imprenditore con dipendenti; il 38% è un lavoratore autonomo o dipendente a tempo indeterminato; il 25% ha un contratto a tempo determinato, o una occupazione non continuativa. Il 40% guadagna da 600 a 1.200 euro, l'8% da 1.200 e 2.000 euro, il 4% oltre i 2.000 euro.

L'indagine condotta da Unica e dalla Fondazione Michelucci è integrata da 250 questionari somministrati a persone in età tra i 25 e i 40 anni residenti nei 3 Comuni, interrogati sul loro bisogni e sulle loro aspettative abitative.

Il questionario poneva domande sull'attuale condizione abitativa, sulla necessità/volontà di cambiarla nei prossimi anni, i Comuni di preferenza, la preferenza tra affitto e proprietà, i criteri della scelta della zona e dell'immobile, le dimensioni e la qualità dell'alloggio, la fascia di prezzo. Il primo spoglio dei risultati delle interviste, condotto su una parte comunque rappresentativa del campione previsto (circa 170 delle 250 effettuate) segnala come la maggioranza relativa si trovi ancora nella famiglia di origine. La disponibilità a far evolvere questa situazione è forte, e in effetti oltre un terzo degli intervistati sta cercando o cercherà a breve una soluzione abitativa diversa "per esigenze di autonomia" (il dato sale a ben l'80% nel caso di chi abita ancora con i genitori).



Trasferimenti da Firenze verso i Comuni della Provincia in relazione al vantaggio in termini di valori immobiliari. E' possibile osservare che mentre i valori immobiliari descrescono quanto più ci si allontana da Firenze, la quota di trasferimenti dal capoluogo indica la ricerca di un equilibrio tra risparmio sul costo della casa, distanza da Firenze, qualità dell'abitare e dell'ambiente (Irpel-Regione Toscana, "Urbanizzazione e reti di città in Toscana. Rapporto sul territorio 2010", reperibile su [www.irpet.it](http://www.irpet.it))

Si tratta di aspettative "normali": si desiderano trilocali o quadrilocali, preferibilmente nel comune di residenza, in proprietà ma anche in affitto.

Nel caso della proprietà, l'investimento economico previsto è per un terzo del campione sotto i 200mila euro, e di nuovo questo dato peggiora se si considera chi si trovi ancora con la famiglia di origine. In tal caso, inoltre, si prevede anche l'attivazione di un mutuo, che me-

diamente coprirà tra il 50 e il 70% della spesa dell'abitazione. Nel caso di chi si orienta verso la locazione, nessun intervistato è disponibile a spendere oltre 1.000 euro, e la maggioranza assoluta non ritiene di poter superare un canone di 800 euro mensili.

Come si vede, la domanda di alloggi espressa dalla popolazione più giovane è una domanda che incontrerà delle inevitabili difficoltà nel venire soddisfatta, e che nel segmento dei giovani fino a 35 anni, si fa particolarmente complicata a causa della fragilità della propria situazione reddituale, e per la consapevolezza di non riuscire a tenere dietro alle condizioni imposte dal mercato. Non a caso, il "prezzo" dell'eventuale compravendita o dell'affitto, è il primo criterio che si dichiara di voler seguire, e circa un quinto del campione intende allargare la propria ricerca oltre i confini della piana, allo scopo di poter risparmiare sui costi dell'immobile.

Altre interviste sono state fatte agli operatori del mercato immobiliare, che confermano il particolare momento di difficoltà del mercato legato tanto alla vendita che all'affitto; difficoltà legate a una serie di fattori non solo congiunturali ma anche alla scarsa disponibilità sul mercato di alloggi di qualità o di dimensioni adeguate. Benché sia minima la componente immigrata che si rivolge alle agenzie, per loro oltre alle difficoltà già sottolineate, viene riportato da parte degli operatori una marcata diffidenza da parte dei proprietari che inibisce spesso l'esito positivo del contatto.

I dati che emergono dalla ricerca, anche quando sono - e spesso sono - importanti sotto il profilo quantitativo, non vogliono quindi rappresentare una generica definizione di un "fab-bisogno" che si presenterebbe, in questa misura, improponibile.

Questi dati possono invece dare utili indicazioni per identificare priorità, per mettere a punto misure specifiche e articolate, per distribuire in maniera equilibrata ruoli e competenze tra gli attori pubblici e privati che concorrono a fronteggiare le nuove forme della domanda abitativa.