

Consiglio Nazionale dell'Economia e del Lavoro

Gruppo di studio per le politiche giovanili

Vogliamo dare casa ai giovani?

Inchiesta sulla condizione abitativa degli under35 in Italia

Assemblea 21 luglio 2010

Indice

1. Il disegno della ricerca e la metodologia dell'indagine	p. 3
2. Le caratteristiche degli intervistati	p. 7
3. La condizione abitativa	p. 15
4. I giovani che vivono in una casa di proprietà	p. 17
5. I giovani che vivono in una casa in affitto	p. 22
6. Una casa per i giovani: nodi e proposte	p. 27

1 Il disegno della ricerca e la metodologia dell'indagine

Il presente lavoro, nato dalla collaborazione tra il Sicut (Sindacato Inquilini Casa e Territorio)¹ e il Cnel², è il risultato di una ricerca il cui obiettivo è cercare di esplorare da vicino il problema del disagio abitativo, particolarmente sentito dalla fascia più giovane della popolazione. L'elevata disoccupazione giovanile (specie al Sud) che caratterizza il nostro paese³, i caratteri connaturati alle nuove tipologie contrattuali (primi fra tutti la temporaneità e le minori tutele) ampiamente diffuse tra i giovani, la scarsità di abitazioni economicamente accessibili, la difficoltà di accesso al credito, rappresentano pesanti condizionamenti rispetto alla scelta di intraprendere un percorso di vita autonomo, lasciando la casa genitoriale, oppure di continuare a convivere con la propria famiglia di origine anche in età adulta. Purtroppo, a causa dei motivi sopra elencati, sempre più spesso i ragazzi italiani sono costretti, loro malgrado, a ripiegare sulla seconda opzione. È dunque importante cercare di comprendere, attraverso la viva voce dei protagonisti, i vari aspetti inerenti il problema abitativo; problema che, per l'appunto, si traduce in una protratta permanenza nella famiglia d'origine per numero sempre maggiore di giovani e meno giovani. Non a caso i sociologi, nel dar conto del fenomeno sempre più diffuso per il quale i figli continuano a coabitare con i propri genitori anche in età adulta, o mantenere con essi forti legami di dipendenza affettiva e soprattutto economica anche dopo essersi creati una famiglia propria, hanno iniziato a parlare di "famiglia lunga" (Donati e Scabini 1988) e di "sindrome del ritardo" (Livi Bacci 1997). Peraltro il fenomeno della famiglia lunga, nella quale si ritrovano a convivere due diverse generazioni di adulti (quella dei genitori e quella dei figli), interessa la grandissima parte dei nuclei italiani, visto che tra il 2003 e il 2007 gli italiani tra i 18 e i 39 anni che ancora vivevano con propri genitori erano il 72,9%; mentre solo il 20,8% aveva lasciato la famiglia d'origine (Istat 2009). Tale allungamento della fase di transizione all'età adulta, oltre ad ostacolare la realizzazione di progetti di vita autonoma, ha anche delle inevitabili ricadute a livello sociale: non solo

¹ Dal 1997 il Sicut ha aderito alla Cisl e rientra tra le Associazioni collaterali.

² Alla realizzazione dell'indagine ha contribuito anche la FelSa (Federazione Lavoratori Somministrati Autonomi ed Atipici), una delle Federazioni di categoria della Cisl.

³ I dati Istat relativi al mese di febbraio 2010, per la fascia d'età 15 - 24 anni, evidenziano una forte crescita della disoccupazione, che è arrivata alla soglia del 28,2% (+ 7,6% rispetto alla media europea).

il matrimonio e la nascita del primo figlio sono sempre più posticipati, ma il ritardo con quale i giovani italiani acquisiscono una piena autonomia ha delle pesanti conseguenze in termini di immobilismo e stagnazione sociale, dal momento che il protagonismo della famiglia italiana ostacola (o nel migliore dei casi rallenta) i naturali processi di adattamento del sistema del welfare e del mercato del lavoro ai cambiamenti della società (Sgritta 2002). Peraltro, tale ritardo contribuisce a comprimere l'offerta di lavoro da parte dei giovani, tra i quali la percentuale degli inattivi (di quanti cioè sono inoccupati e non cercano lavoro) è sempre più alta. Inoltre, l'età sempre più elevata dell'abbandono della casa parentale alimenta la diffusione di atteggiamenti di de-responsabilizzazione che portano i ragazzi italiani a non prendere decisioni e a non fare scelte indipendenti (Scabini e Cigoli 1997).

Esplorare alcuni aspetti circa le problematiche che impediscono ai giovani italiani di uscire dalla casa dei genitori e di avviare un progetto di vita autonomo, o di farlo solo a costo di grandi sacrifici, rappresenta dunque un'occasione importante per conoscere un fenomeno spesso denunciato dai media, ma rispetto al quale esistono poche fonti documentate. Infatti, avere un'informazione completa circa i problemi e le difficoltà legate al tema della casa costituisce per tutti i soggetti competenti un importante strumento di riflessione per poter meglio indirizzare le politiche abitative ed ottimizzare la propria azione in vista di un'inversione di rotta rispetto alla realtà attuale, che vuole l'uscita dalla casa dei genitori ben oltre i 30 anni.

Nelle prossime pagine verranno presentati i risultati di un'indagine condotta su un panel di giovani italiani residenti in diverse aree del Paese e il cui obiettivo è cercare di approfondire le ricadute del disagio abitativo rispetto ai loro vissuti.

Le finalità della ricerca - volta ad approfondire la conoscenza delle caratteristiche, dei bisogni e delle aspettative dei giovani alle prese con il problema della casa - hanno fatto sì che si privilegiasse (anche alla luce dell'assenza di dettagliate fonti informative) l'opportunità di raggiungere il maggior numero possibile di persone, piuttosto che limitare il contatto a potenziali intervistati che rispondessero a rigidi parametri campionari. Di conseguenza, sono stati intervistati tutti i giovani d'età compresa tra i 18 e 35 anni che tra settembre e dicembre 2009 si sono rivolti ad una delle sedi provinciali del Siset e della FeLSA diffuse su tutto il territorio nazionale. Nel dettaglio le interviste sono state realizzate in 231 comuni di 52 province, interessando quasi tutte le regioni italiane.

Tab. 1 – La regione di residenza degli intervistati

Regione	v.a.	%
Piemonte	17	1,89
Lombardia	111	12,35
Valle D'Aosta	11	1,22
Friuli Venezia Giulia	24	2,67
Veneto	84	9,34
Liguria	58	6,45
Emilia Romagna	47	5,23
Toscana	119	13,24
Marche	30	3,34
Umbria	15	1,67
Abruzzo	6	0,67
Lazio	43	4,78
Campania	33	3,67
Puglia	57	6,34
Calabria	64	7,12
Basilicata	30	3,34
Sicilia	118	13,13
Sardegna	32	3,56
Totale	899	100,00

Fonte: SICET/FelSa 2009

In sintesi la ricerca era finalizzata a:

- ❖ monitorare, in tutto il territorio nazionale, la condizione abitativa degli under35;
- ❖ approfondire la conoscenza dei problemi e delle aspettative di questi giovani in vista della definizione di proposte e misure capaci di avviare una più efficace azione di tutela di fronte al problema della casa.

In totale i giovani intervistati dagli operatori del Sictet e della FeLSA sono stati 899.

Per una migliore confrontabilità dei dati raccolti in contesti diversi e per poter replicare l'indagine nei prossimi anni si è optato per uno strumento standardizzato: ai giovani contattati è stato somministrato un questionario strutturato che prevedeva, oltre alle consuete domande volte a rilevare le caratteristiche socio-demografiche degli intervistati (età, genere, città di residenza, etc.), 12 domande chiuse (con risposte precodificate tra le quali l'intervistato doveva indicare una preferenza), e 7 domande aperte, relative alle spese sostenute mensilmente per l'affitto o il pagamento della

rata di mutuo dell'abitazione ed alle aspettative/richieste degli intervistati in merito al problema della casa.

Le domande, volte a tracciare le opinioni degli intervistati rispetto alle *issues* investigate, sono state articolate nelle seguenti sezioni:

- ❖ **Condizione familiare e lavorativa:** questa sezione è riservata alla ricostruzione della condizione familiare dell'intervistato e della sua situazione lavorativa anche da un punto di vista contrattuale.
- ❖ **Condizione abitativa:** la sezione è dedicata alla rilevazione di informazioni volte a definire il tipo di abitazione in cui vivono gli intervistati (casa in affitto o di proprietà), il tipo di contratto/mutuo eventualmente stipulato, l'importo dell'affitto/mutuo, la zona di ubicazione dell'abitazione, etc.
- ❖ **Aspettative e bisogni:** in questa sezione si è cercato di analizzare i problemi dei giovani rispetto al problema della casa, approfondendo altresì le opinioni di questi ultimi circa la possibilità e le modalità con cui migliorare il disagio abitativo.
- ❖ **Domande di struttura** per la rilevazione dei dati socio-anagrafici degli intervistati (genere, età, nazionalità, titolo di studio, comune di residenza).

Ultimata la rilevazione, i dati, inseriti in un *data base*, sono stati sottoposti alle opportune procedure di controllo, al fine di esaminare la plausibilità dei valori presenti in matrice. Si è quindi passati alle operazioni di pre-trattamento delle variabili; operazioni preliminari ad ogni procedura di analisi dei dati. Nello specifico si è proceduto a:

- ricodificare le categorie delle variabili le cui modalità presentavano eccessivi squilibri: sono state individuate eventuali sproporzioni nella distribuzione dei dati fra le categorie delle variabili originarie e si quindi proceduto alle opportune trasformazioni (ad esempio, aggregando le categorie con un numero eccessivamente ridotto di casi) necessarie per sottoporre le stesse alle successive analisi;
- costruire nuove variabili a partire da quelle già presenti in matrice.

Dopo aver opportunamente trattato i dati, si è proceduto all'analisi degli stessi. Relativamente alla fase di analisi dei dati è possibile distinguere tre momenti.

A livello di analisi monovariata, è stata esaminata la plausibilità dei valori presenti in matrice e sono stati corretti i dati manifestamente incoerenti; si è proceduto ad un opportuno trattamento delle distribuzioni eccessivamente squilibrate, riducendo il grado di sensibilità⁴ di alcune variabili in base all'affinità semantica fra le categorie e al numero dei casi relativi alle stesse.

A livello di analisi bivariata, oltre ai necessari controlli di congruenza finalizzati all'accertamento di combinazioni poco probabili o contrarie alla logica, è stata accertata l'esistenza di relazioni fra coppie di variabili stimandone la forma, l'intensità e la genuinità in base alle tecniche consuete: rispettivamente i coefficienti di significatività statistica, i coefficienti di associazione statistica e l'analisi multivariata. A questo livello di analisi sono state infatti controllate le relazioni intercorrenti fra le variabili giudicate significative a livello bivariato.

2 Le caratteristiche degli intervistati

Come si è già anticipato, per rilevare l'incertezza che contraddistingue l'esistenza di molti giovani alle prese con il problema della casa, e quindi con l'impossibilità di intraprendere progetti di vita autonomi, sono state realizzate 899 interviste ad under35 residenti nel nostro paese. Chiaramente l'indagine offre solo uno spaccato di questa realtà – non si tratta, infatti, di un'indagine campionaria, avendo interessato solo quei giovani che nell'arco di tempo preso in considerazione dalla ricerca (settembre – dicembre 2009) si sono rivolti ad uno sportello del Sicut o della FeLSA – ma presenta comunque significativi spunti di riflessione ed un quadro, sia pur parziale, delle difficoltà, delle necessità e delle aspettative di tutti quei giovani che quotidianamente si confrontano con un problema centrale nell'esistenza di una persona qual è, appunto, quello della casa.

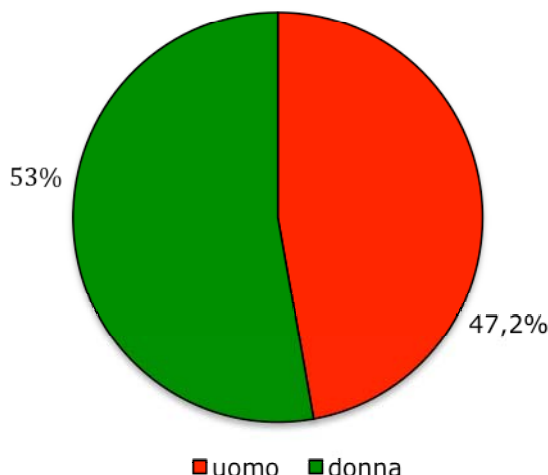
⁴ La sensibilità di una classificazione è determinata dal rapporto fra il numero delle categorie stabilite dal ricercatore e il numero effettivo delle modalità con cui si manifesta l'oggetto o il fenomeno materia della classificazione.

Poste queste premesse, e considerato che una risposta ai bisogni ed alle necessità abitative avanzate dai giovani che vivono in Italia non può prescindere da una conoscenza puntuale dei loro percorsi anagrafici, biografici e lavorativi, è basilare iniziare l'analisi dall'esame delle caratteristiche fondamentali degli intervistati.

È innanzitutto interessante sottolineare una presenza piuttosto significativa di cittadini stranieri: il 15,4% del totale. In prevalenza si tratta di persone provenienti da paesi dell'Europa dell'Est (37,7% - dati fuori tabella) e dall'Africa (30,4%); cui seguono intervistati sud-americani (18,1%) ed asiatici (13,8%). Si tratta di una percentuale considerevole che lascia trapelare un dato importante: oltre ai giovani, gli immigrati rappresentano l'altro grande gruppo che vive situazioni di disagio nell'accesso alla casa. Non è certo un caso che si tratta delle due categorie sociali più vulnerabili all'interno del mercato del lavoro: come si è già sottolineato, e come si avrà modo di evidenziare ulteriormente nelle pagine che seguono, il nesso tra precarietà lavorativa e disagio abitativo sembra essere piuttosto chiaro. Nel caso dei giovani stranieri si è peraltro in presenza di un'ulteriore problematicità, dal momento che spesso questi giovani devono superare la diffidenza e i pregiudizi dei proprietari di casa che non vogliono affittare agli immigrati oppure devono accettare di pagare canoni a prezzi maggiorati rispetto a quelli del mercato. Ciononostante, troppo spesso, devono accontentarsi di alloggi fatiscenti e nei quali vivere in condizioni di sovraffollamento. Per questo sottogruppo di intervistati, ci sono dunque gli estremi per parlare una doppia discriminazione data dall'essere giovani e dall'essere stranieri.

Rispetto al genere si registra un leggero squilibrio nel panel degli intervistati, essendo quest'ultimo composto in più della metà dei casi da giovani donne (52,8% - graf. 1).

Graf. 1 – Distribuzione del genere (%)



Fonte: SICET/FelSA 2009

Va comunque precisato che, la composizione del panel non fa registrare scostamenti di particolare rilievo tra gli intervistati che hanno risposto al questionario e la popolazione di riferimento (l'insieme dei giovani d'età compresa tra i 18 e 35 anni residenti in Italia al 2009): in quest'ultimo caso gli uomini rappresentano il 50,7% del totale e le donne il 49,3%⁵.

Anche rispetto all'età gli scarti tra la popolazione di riferimento ed il panel di ragazzi effettivamente intervistati sono abbastanza contenuti: la classe dei più giovani (18-23 anni), così come quella dei più adulti (30-35 anni) sono, rispettivamente, sottostimate del 2,2% e del 4%; mentre la fascia intermedia (24-29 anni) ha un'incidenza maggiore di quella effettiva (+6,1%).

Tab. 2 – Distribuzione delle classi d'età (%)

	popolazione	panel	differenza
18-23 anni	27,9	25,7	-2,2
24-29 anni	31,9	38,0	+6,1
30-35 anni	40,3	36,3	-4,0
Totale	100,0	100,0	

Fonte: SICET/FelSA 2009 – ISTAT 2009

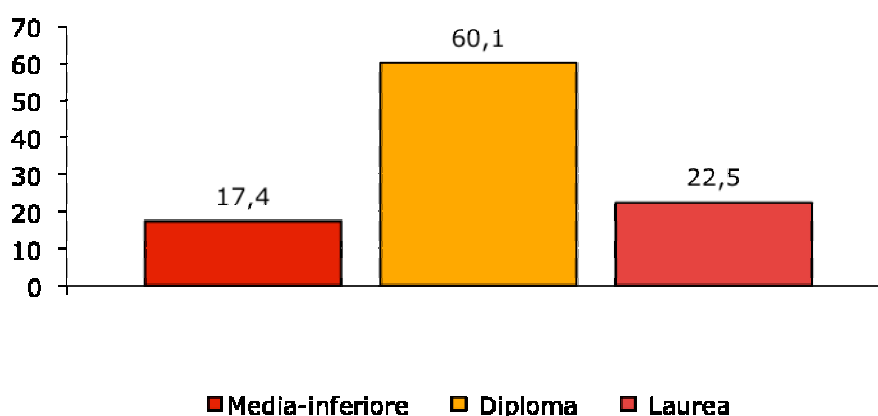
In ogni caso, non essendo stato adottato un campione probabilistico, non è possibile inferire i risultati della ricerca all'intera popolazione di riferimento, dal momento che non essendo applicabile il calcolo delle

⁵ Cfr. demo.istat.it.

probabilità non si ha la possibilità di valutare a livello probabilistico il margine di errore dei risultati conseguiti. Tuttavia, dati gli obiettivi della ricerca, orientati all'analisi delle relazioni fra una serie di variabili d'interesse (caratteristiche socio-culturali degli intervistati e disagio abitativo), tale inconveniente non inficia il valore dell'indagine.

Una variabile che ben caratterizza il panel degli intervistati è il livello di scolarizzazione, che è piuttosto elevato: il 22,5% di essi è laureato, mentre il 60,1% ha conseguito il diploma di scuola superiore; il 17,4% si è invece fermato alla scuola media inferiore.

Graf. 2 - Distribuzione del titolo di studio (%)



Fonte: SICET/FelSA 2009

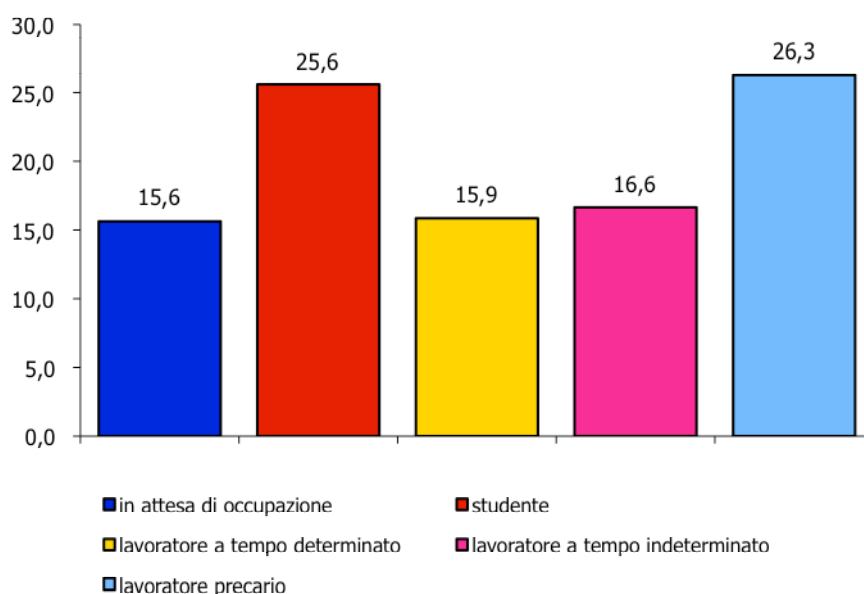
Nel dettaglio, i ragazzi risultano essere meno scolarizzati delle ragazze, che hanno conseguito una laurea nel 26% dei casi (i laureati uomini sono il 18,6% - dati fuori tabella). Al di là delle differenze di genere, complessivamente, il livello di scolarizzazione degli intervistati è comunque decisamente superiore alla media nazionale: difatti, secondo i dati dell'ultimo Censimento (2001), in Italia l'incidenza dei laureati sulla popolazione tra i 20 e i 34 anni è pari al 8,1%.

Un livello d'istruzione medio-alto difficilmente, però, si traduce in una solida condizione lavorativa: se si escludono gli studenti, che rappresentano un quarto del panel (25,6% - graf. 3), solo il 16,6% degli intervistati ha un contratto a tempo indeterminato. Al contrario, la gran parte dei giovani ha un lavoro "a tempo": i più fortunati lavorano con un contratto a tempo determinato (15,9%), mentre i più devono accontentarsi

di un lavoro precario (26,3%). Ad essi si aggiunge una consistente quota d'intervistati in attesa di un'occupazione (15,6%).

In proposito, differenze significative si riscontrano tra le diverse aree geografiche del Paese: anche in questo caso emerge l'annosa questione della spaccatura fra le regioni del Nord e quelle del Sud. Nel Meridione, dove sono minori le opportunità di lavoro, i giovani tendono a prolungare gli studi (tra i giovani che risiedono nelle regioni del Sud e nelle Isole gli studenti sono il 41,6% - dati fuori tabella), mentre laddove vi sono maggiori possibilità di lavoro la quota degli studenti diminuisce sensibilmente (22,1% nel Nord-Est, 17,2% al Centro e 9,2% nel Nord-Ovest). Parallelamente, man mano che si passa dalle regioni del Nord a quelle Sud diminuisce la quota dei lavoratori a tempo indeterminato: 28,7% nel Nord-Ovest, 23,4% nel Nord-Est, 14,2% al Centro e 8,3% nel Sud e nelle Isole.

Graf. 3 – Distribuzione della condizione professionale (%)



Fonte: SICET/FelSA 2009

In un quadro generale caratterizzato da incertezza e vulnerabilità, la fragilità è declinata soprattutto al femminile, avendo le donne maggiori difficoltà ad entrare nel mercato del lavoro ed essendo impiegate più spesso degli uomini con i contratti strutturalmente più deboli, che offrono cioè meno tutele e garanzie. Queste ultime, infatti, nel 17,7% dei casi sono in

attesa di un impiego (vs il 13,3% degli uomini – dati fuori tabella) e più difficilmente hanno un lavoro a tempo indeterminato (13,4% rispetto al 20,3% degli uomini).

Infine, che la temporaneità dell'occupazione non sia più un fenomeno che investe principalmente giovani e giovanissimi alle prime esperienze di lavoro è evidenziato dal peso crescente della componente adulta: ad eccezione dei più giovani (18-23 anni), tra i quali prevalgono nettamente gli studenti (61,9% - tab. 3), nelle successive classi d'età si ravvisa una forte incidenza di lavoratori precari o di persone in cerca di un'occupazione. Nello specifico, quasi il 20% di quanti hanno un'età compresa tra i 24 e i 29 anni è alla ricerca di un impiego; tra chi invece un lavoro ce l'ha, solo il 10,8% ha un contratto a tempo determinato. Nei restanti casi si tratta di lavoratori con un contratto a tempo determinato (21%) o di precari (26,4%), cui si aggiunge una quota considerevole di giovani ancora alle prese con gli studi (21,9%).

Ma anche tra coloro che hanno più di 30 anni la situazione non migliora in modo significativo: anche se la quota di lavoratori a tempo interminato arriva al 32,7%, la maggior parte di questi giovani-adulti non può contare su una continuità lavorativa (e quindi economica). Il 16% degli over30 ha, infatti, un contratto a tempo determinato e il 35,8% è un lavoratore precario; mentre una percentuale significativa di essi (12,3%) al momento dell'intervista era alla ricerca di un impiego.

Tab. 3 – Distribuzione della condizione professionale per l'età (%)

	18-23 anni	24-29 anni	30-35 anni	Totale
In attesa di occupazione	14,3	19,8	12,3	15,6
Studente	61,9	21,9	3,1	25,6
Lavoratore a tempo determinato	7,8	21,0	16,0	15,8
Lavoratore a tempo indeterminato	3,0	10,8	32,7	16,7
Lavoratore precario	13,0	26,4	35,8	26,3
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: SICET/FelSa 2009 – ISTAT 2009

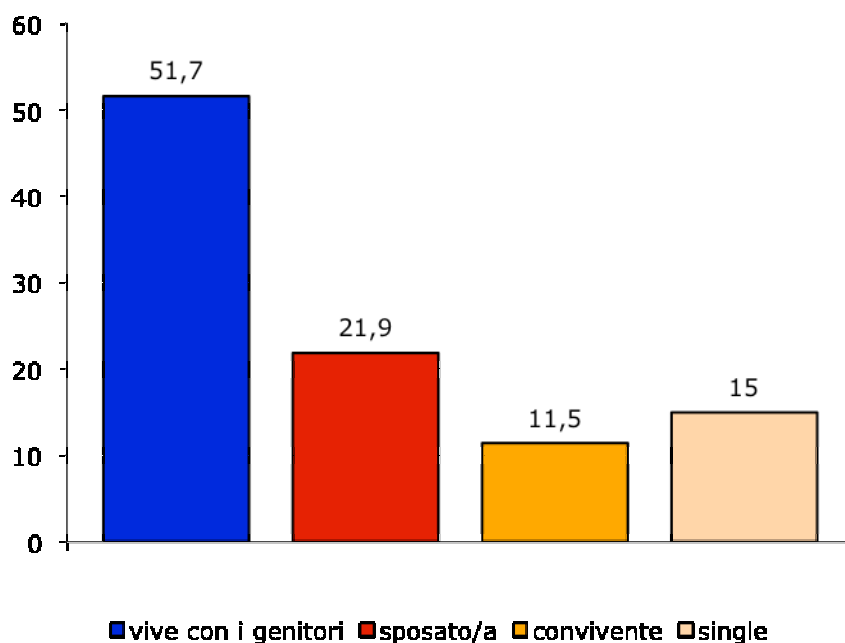
Ovviamente, essendo stati intervistati giovani che si sono rivolti ad uno sportello del Sicut - e dunque alle prese con una difficoltà abitativa - o della FelSa è probabile che la composizione del panel ne sia stata influenzata e che la quota di giovani con una condizione lavorativa incerta

abbia un peso preponderante. Ciò non toglie che il precariato e la questione abitativa rimangono problemi aperti per i giovani italiani.

Un dato è dunque evidente: tra i diversi fattori socio-strutturali che nel corso degli ultimi decenni hanno contribuito ad innalzare l'età dell'autonomia abitativa dei giovani italiani, o quantomeno a rendere questo passaggio problematico, la precarietà del lavoro riveste un ruolo determinante, anche a fronte del costo proibitivo raggiunto dalle abitazioni e dai canoni d'affitto (cfr. Livi Bacci 2008).

La tendenza a procrastinare l'uscita dalla casa dei genitori è del resto confermata dalla presenza rilevante di giovani che vivono ancora con la famiglia di origine: ben il 51,7% del totale (graf. 4). Il dato non sorprende se si considera che molti intervistati non hanno ancora concluso gli studi (25,6%; cfr. graf. 3) e conferma la tendenza dei giovani italiani a dilazionare troppo a lungo il proprio ingresso nella vita adulta.

Graf. 4 – Distribuzione del tipo di nucleo familiare (%)



Fonte: SICET/FeLSA 2009

A riprova del fatto che solitamente i giovani italiani lasciano la propria famiglia in primo luogo per contrarre matrimonio⁶, tra coloro che non vivono più con i genitori prevalgono i coniugati (21,9%), seguiti dai single (15%) e dai conviventi (11,5%).

Soprattutto nel Mezzogiorno il matrimonio è il primo motivo che spinge i giovani ad uscire dalla famiglia di origine: ben il 65,2% dei giovani che vi risiede vive con i propri genitori (tab. 4), rispetto al 47,2% degli under35 che vivono nel Nord-Ovest, il 42,7% di quanti vivono al Centro e il 38,9% dei residenti nel Nord-Est⁷. Peraltro, proprio in quest'area del Paese si registra la più alta percentuale di giovani che vivono soli (22,1% vs il 17,6% del Centro, il 15,9% del Nord-Ovest e il 9,7% del Sud e delle Isole).

È comunque necessario precisare che a vivere soli sono soprattutto i cittadini stranieri: il 29,5% a fronte del 12,2% dei giovani di nazionalità italiana (dati fuori tabella).

Tab. 4 – Distribuzione del tipo di nucleo familiare per le aree geografiche (%)

	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud ed Isole	Totale
Vive con i genitori	47,2	38,9	42,7	65,2	51,7
Sposato/a	22,6	24,8	26,1	17,7	21,9
Convivente	14,4	14,1	13,6	7,4	11,5
Single	15,9	22,1	17,6	9,7	15,0
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: SICET/FelSA 2009

Sempre nel Mezzogiorno, sono pochi i giovani che scelgono la strada della convivenza (7,4%).

Ovviamente, sulla scelta di continuare a coabitare con i propri genitori o di andare vivere da soli, o con il proprio partner, ha un peso determinate la condizione professionale dei giovani intervistati, dal momento che la mancanza di un'occupazione, così come un'occupazione precaria, mal si conciliano con progetti di autonomia abitativa. Difatti, oltre ai giovani studenti, è proprio all'interno di queste categorie che si riscontrano percentuali rilevanti di intervistati che vivono all'interno del nucleo familiare di origine: si tratta, rispettivamente, del 66,9% di quanti

⁶ Stando all'ultimo rapporto annuale dell'Istat i 18-34 anni che vivono con i genitori sono il 60,2%. In particolare, quasi il 30% dei 30-34enni vive ancora in famiglia; una quota triplicata dal 1983.

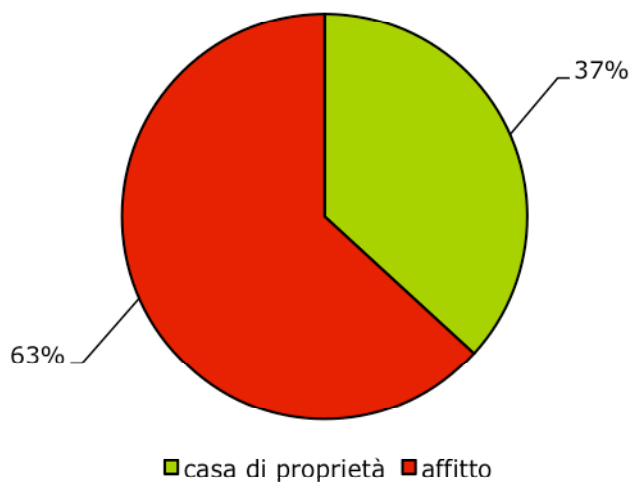
⁷ Il dato è coerente con quanto emerso da un'indagine Istat dedicata alla famiglia su dati raccolti nel 2003 e aggiornati al 2007, stando a quale il 57,5% dei giovani lascia la casa dei genitori solo nel momento in cui contrae matrimonio (Istat 2009).

sono in attesa di un'occupazione e del 39,9% dei lavoratori precari (dati fuori tabella).

3 La condizione abitativa

La situazione abitativa italiana ha sempre presentato dei tratti atipici rispetto agli altri paesi europei e la tendenza storica ha sempre confermato la propensione degli italiani a considerare la casa il "bene-rifugio" per eccellenza: nel nostro paese le famiglie proprietarie dell'abitazione in cui vivono sono quasi sette su dieci (68,5%, pari a 16,9 milioni; cfr. Istat 2010)⁸. Nondimeno dall'indagine emerge un dato quasi specularmente opposto: gli intervistati che vivono in una casa di proprietà sono il 37% del totale (cfr. graf. 5), a fronte del 63% degli affittuari.

Graf. 5 – Distribuzione del tipo di abitazione (%)



Fonte: SICET/FeLSA 2009

Tuttavia, se si considera che il panel è costituito esclusivamente da giovani con meno di 35 anni il dato è meno sorprendente di quanto non possa sembrare ad un primo impatto. La questione abitativa ha difatti subito una serie di evoluzioni, frutto delle trasformazioni sociali che hanno investito il Paese negli ultimi decenni, e da tipico problema delle fasce meno abbienti della popolazione si è trasformata in un'urgenza dai contorni molto più complessi: sempre più spesso la domanda di alloggi viene da persone

⁸ I dati fanno riferimento al 2008.

che, pur non rientrando nei tradizionali parametri di povertà, non riescono comunque ad accedere al mercato della casa. Questo gruppo eterogeneo di persone, nel quale rientrano anche gli anziani soli e le famiglie monoparentali, è per l'appunto costituito soprattutto da lavoratori atipici, cittadini stranieri, studenti e giovani coppie: categorie sociali che senza un consistente aiuto della famiglia d'origine, difficilmente hanno la possibilità di acquistare una casa di proprietà. Infatti, per accedere ad un mutuo sono necessarie tutta una di garanzie che raramente un giovane è in grado di offrire. Non a caso anche l'Istat rileva che l'affitto è diffuso soprattutto tra le persone sole con meno di 35 anni e tra le giovani coppie senza figli⁹.

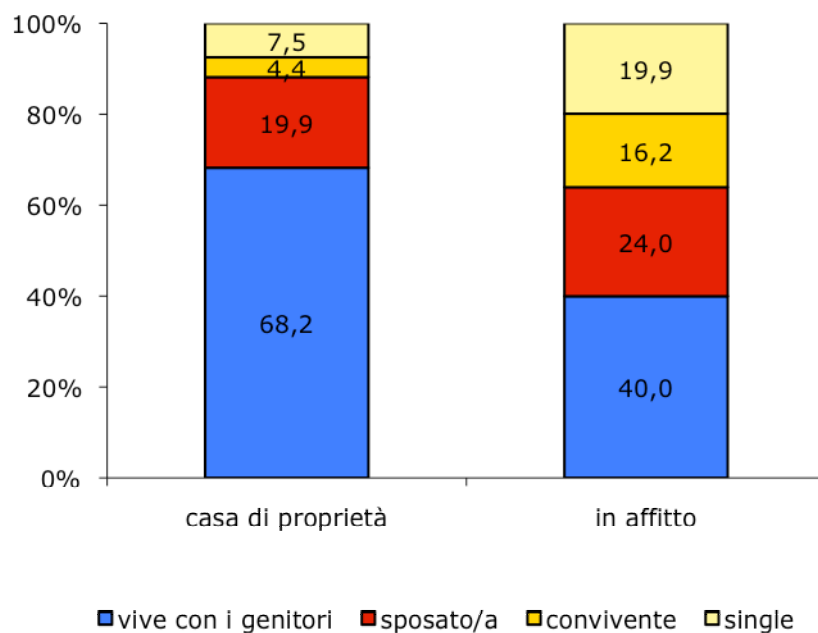
Non bisogna inoltre dimenticare che gli intervistati sono persone che si sono rivolte agli sportelli di un sindacato che patrocina e promuove i diritti legati all'abitare: è ipotizzabile che siano coloro che vivono in affitto ad avere maggiore necessità di assistenza e tutela rispetto a quanti vivono in una casa di loro proprietà. Di qui la percentuale di affittuari largamente superiore al dato nazionale.

Vivono in case di proprietà soprattutto i giovani del Meridione (35,7% - dati fuori tabella) e del Nord-Ovest (29,8%). Tale dato, più che a differenze legate a diverse condizioni di accesso al mercato immobiliare nelle diverse regioni del Paese (disponibilità di alloggi, valori immobiliari, etc.), sembra essere direttamente riconducibile al nucleo familiare di appartenenza degli intervistati. Difatti, come si ricorderà, proprio nelle regioni del Meridione e nel Nord Ovest risiede la percentuale maggiore di giovani che vive con i genitori (cfr. tab.4); condizione che, per ovvie ragioni, aumenta la probabilità di vivere in una casa di proprietà piuttosto che in affitto.

Come si evince con chiarezza dal grafico 6, tra quanti vivono in una casa di proprietà, la grande maggioranza dei casi è costituita da giovani che ancora non hanno lasciato la famiglia di origine (68,2%), seguiti a distanza dai coniugati (19,9%); mentre è assolutamente minoritaria la quota dei giovani conviventi e single (rispettivamente 4,4% e 7,5%).

⁹ Si tratta del 30,6% degli under35 e del 24,7% delle giovani coppie senza figli (Istat 2010).

Graf. 6 – Distribuzione della condizione abitativa per il tipo di nucleo familiare (%)



Fonte: SICET/FeLSA 2009

Simmetricamente la percentuale di conviventi e di single aumenta tra gli affittuari (16,2% e 19,9%).

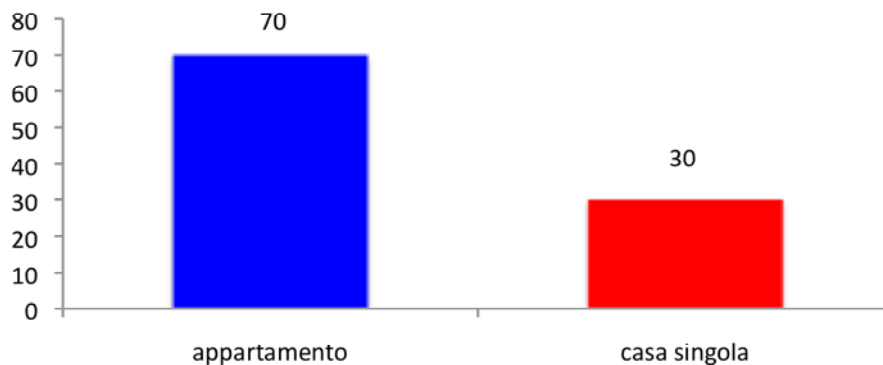
4 I giovani che vivono in una casa di proprietà

I proprietari di un'abitazione nella maggior parte dei casi risiedono in un appartamento (70% - graf. 7), mentre un terzo degli intervistati (30%) vive in un'abitazione singola. I dati si discostano di 15,1% punti percentuali dal dato nazionale¹⁰, ma bisogna sempre tener presente quanto già evidenziato in precedenza: l'aver intervistato giovani che si sono rivolti alle sedi Sicut ha in parte influito sulla composizione del panel. Di norma, infatti, sono le persone che vivono in un appartamento, e quindi in un condominio,

¹⁰ Le famiglie italiane che vivono in un appartamento sono il 54,9%, mentre il 38,1% vive in ville, villini o casali unifamiliari o plurifamiliari con accessi indipendenti (Istat 2010).

ad avere maggiori questioni da dirimere e dunque ad avere più bisogno di consulenza e servizi.

Graf. 7 – La distribuzione del tipo di abitazione di proprietà (%)

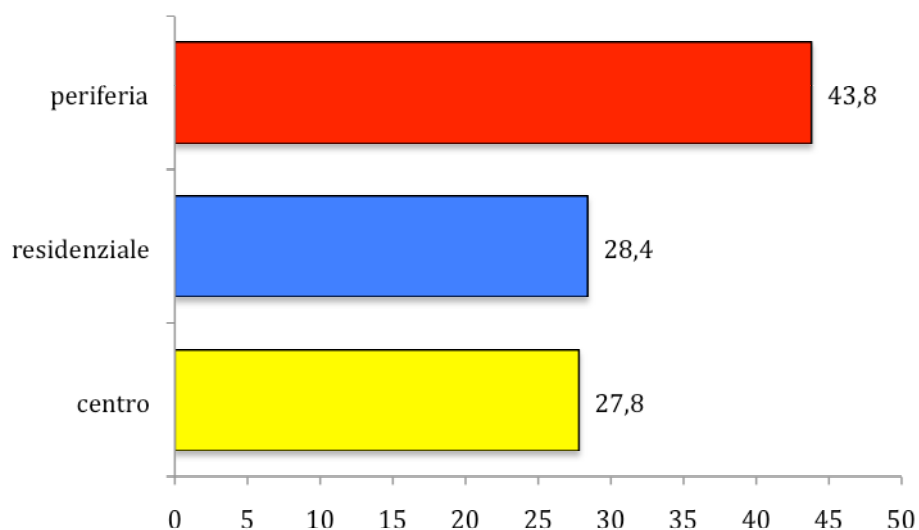


Fonte: SICET/FeLSA 2009

Quanto alla tipologia abitativa presso la quale vivono gli intervistati, gioca un ruolo di rilievo il fatto di stare ancora o meno con i propri genitori: risiedono in case singole il 35,2% dei giovani che ancora non hanno lasciato la famiglia di origine; percentuale che scende a circa il 21% nel caso dei coniugati e dei conviventi (rispettivamente 21,9% e 21,4%) e all'9,5% nel caso dei single (dati fuori tabella). La ragione è facilmente intuibile: se non si considerano appartamenti di particolare prestigio, solitamente questi ultimi hanno un costo inferiore rispetto a quello di ville e villini (che generalmente hanno una metratura superiore a quella di un appartamento) e sono quindi più abbordabili per un giovane. Si può inoltre immaginare che i single, così come le giovani famiglie/coppie abbiano meno bisogno di spazio, almeno fintantoché non arrivano dei figli.

La gran parte di quanti risiedono in una casa di proprietà vive in periferia (43,8% - graf. 8); i restanti casi si distribuiscono equamente tra il centro (28,4%) e le zone residenziali (27,8%).

Graf. 8 – Distribuzione della zona abitativa (%)



Fonte: SICET/FelSA 2009

Ovviamente, esiste una chiara corrispondenza tra il tipo di abitazione presso la quale risiedono gli intervistati e l'ubicazione della stessa: il 81,7% degli intervistati che risiede in centro vive in un appartamento; percentuale che scende di dodici punti percentuali tra i residenti delle periferie (69,7%) e del 20,5% tra quanti vivono in zone residenziali (61,2% - tab.5).

Tab. 5 – Distribuzione del tipo di abitazione in proprietà per la zona abitativa (%)

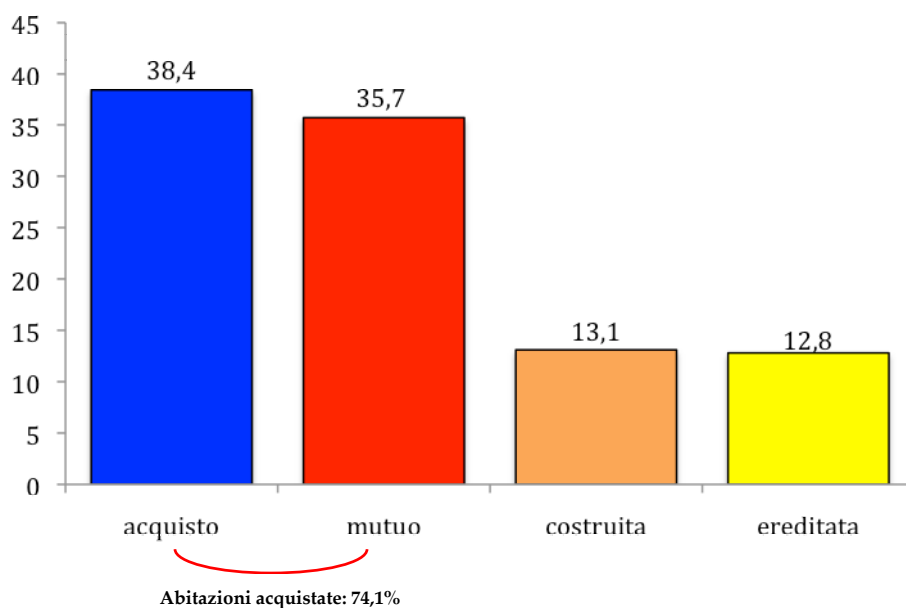
	Centro	Residenziale	Periferia	Totale
Appartamento	81,7	61,2	69,7	70,6
Casa singola	18,3	38,8	30,3	29,4
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: SICET/FelSA 2009

Viceversa, man mano che ci si sposta dal centro alla periferia e ai quartieri residenziali aumenta il numero di giovani che vivono in abitazioni singole.

L'abitazione presso la quale vivono più di sei giovani su dieci è stata acquistata (74,1% - graf. 9), anche se il 35,7% di essi (o i loro genitori) al momento dell'intervista stava ancora pagando un mutuo. Nei restanti casi la casa è stata direttamente costruita dai proprietari (13,1%) o ereditata (12,8%).

Graf. 9 – Distribuzione delle modalità di acquisizione dell'abitazione (%)



Fonte: SICET/FelSA 2009

Per quanto riguarda gli intervistati attualmente gravati dal pagamento di un mutuo, la grande maggioranza di essi si è orientata verso il tasso fisso (60,2% - dati fuori tabella), manifestando una chiara preferenza per una programmazione certa del piano di pagamento del proprio alloggio. Scelta per molti aspetti condivisibile se si considera che la durata media dei mutui stipulati dagli intervistati è di 19 anni e che ben il 62,4% di essi è alle prese con un mutuo di una durata superiore ai 15 anni (dati fuori tabella). In effetti, anche nel breve periodo, questa si è dimostrata essere la scelta migliore, visto che i rincari previsti per il 2010 hanno interessato anche i mutui, e ciò nonostante la discesa dei tassi e dell'euribor. In proposito, l'importo medio mensile pagato dagli intervistati corrisponde a 676 euro.

Come evidenziano i dati riportati nella tabella 6, la probabilità che si scelga un mutuo a tasso fisso piuttosto che a tasso variabile, aumenta al

crescere della durata dello stesso: il 61,9% di quanti vivono in un'abitazione acquistata con un mutuo dalla durata più che quindicennale ha scelto pagamenti a tasso fisso; viceversa, ha scelto il tasso variabile il 44,7% di chi ha acceso un mutuo di durata inferiore ai 15 anni.

Tab. 6 – Distribuzione del tipo di tasso per la durata del mutuo (%)

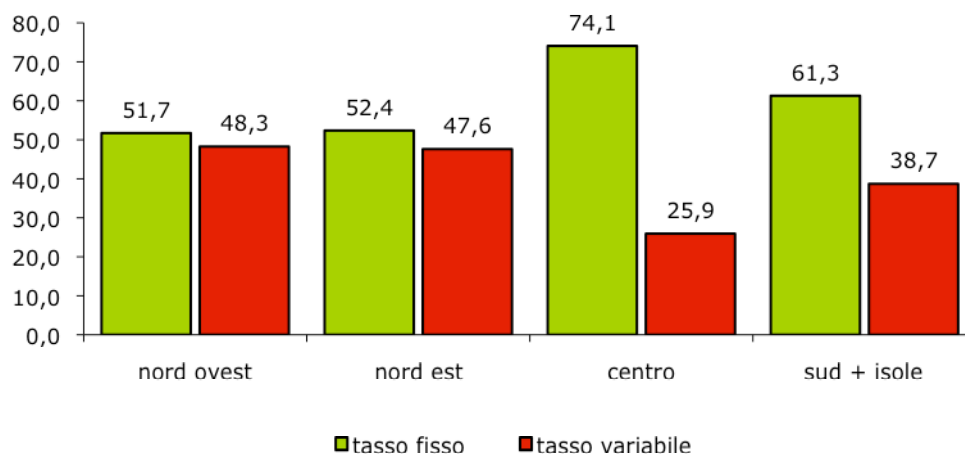
	Fino a 15 anni	Più di 15 anni	Totale
Tasso fisso	55,3	61,9	59,4
Tasso variabile	44,7	38,1	40,6
Totale	100,0	100,0	100,0

Fonte: SICET/FeLSA 2009

Sempre per quanto riguarda la durata del mutuo, come era prevedibile, questa è più lunga tra gli under35 che hanno iniziato un percorso di vita autonomo, e quindi tra le giovani coppie spostate o conviventi, piuttosto che tra gli intervistati che vivono ancora con la famiglia di origine e dove è più probabile che i risparmi messi da parte nel corso degli anni abbiamo consentito a queste ultime di accedere a mutui dalla durata non eccessivamente lunga. Al contrario, le giovani coppie, agli inizi del loro percorso lavorativo, a meno che non siano sostenute economicamente dai genitori, hanno sicuramente meno disponibilità in tal senso e sono pertanto costrette ad accendere mutui di più lunga durata: sono infatti gravati da un mutuo di almeno 15 anni più della metà degli intervistati coniugati (dati fuori tabella).

Gli intervistati che hanno manifestato una maggiore propensione al rischio e che hanno preferito orientarsi verso il tasso variabile risiedono soprattutto nelle regioni del Nord: il 52,4% dei giovani e delle loro famiglie che vivono nel Nord-Est e il 51,7% di quanti vivono nel Nord-Ovest (graf. 10).

Graf. 10 – Distribuzione del tipo di tasso per le aree geografiche (%)



Fonte: SICET/FelSA 2009

Al Centro e nel Meridione è invece più marcata la predilezione per i mutui a tasso fisso (74,1% e 61,3%).

5 I giovani che vivono in una casa in affitto

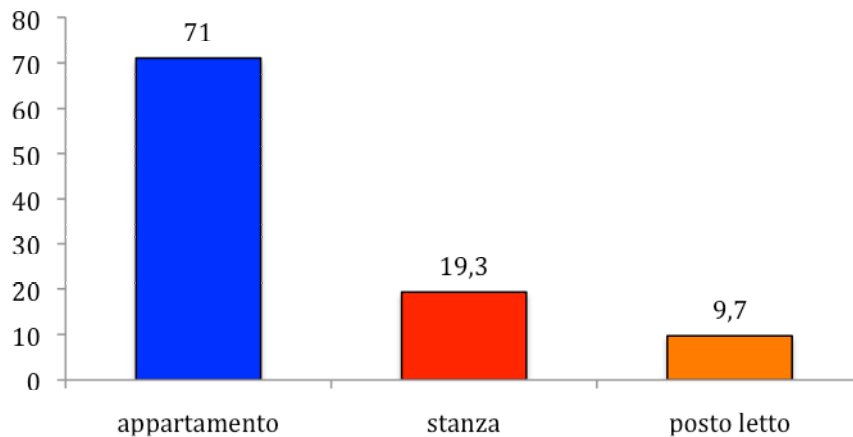
Come si è anticipato nel paragrafo precedente, date le modalità di costruzione del panel (under35 che si sono rivolti agli sportelli delle sedi nazionali Sicut-FelSA), gli intervistati che vivono in affitto rappresentano la maggioranza assoluta, raggiungendo il 63% del totale (vedi graf. 5). L'indagine ha infatti coinvolto una particolare categoria di persone, per le quali l'affitto rappresenta una scelta quasi obbligata rispetto alla proprietà: giovani, perlopiù precari, che oltretutto devono confrontarsi con un mercato che negli ultimi anni ha visto aumentare significativamente i costi degli alloggi e i tassi d'interesse dei mutui.

Nella quasi totalità dei casi questi intervistati risiedono in un immobile del quale è proprietaria una persona fisica (72% - dati fuori tabella); seguono gli inquilini di abitazioni intestate ad una società (4,9%), i residenti di immobili pubblici (3,8%), dell'ex Iacp (3,6%) e del comune (2%)¹¹.

In sette casi su dieci (71% - graf. 11) gli intervistati hanno dichiarato di vivere in un appartamento.

Graf. 11 – Distribuzione del tipo di alloggio in affitto (%)

¹¹ Il complemento a cento è costituito dal 13,7% di intervistati che non hanno indicato i proprietari dell'immobile presso il quale risiedono in affitto.

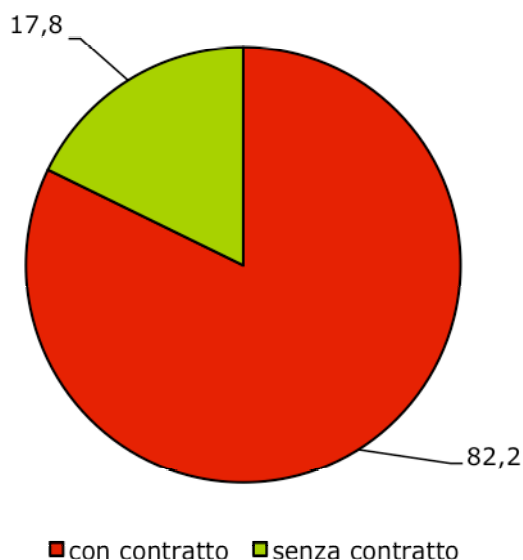


Fonte: SICET/FelSA 2009

Tuttavia, trattandosi di giovani non è infrequente che l'affitto pagato sia relativo ad una stanza (19,3%) o, addirittura, ad un posto letto (9,7%). Tale condizione interessa principalmente gli studenti con meno di 25 anni: nel 60,4% dei casi sono loro a pagare l'affitto per una stanza; percentuale che sale al 70,6% quando si tratta dell'affitto di posti letto (dati fuori tabella).

La gran parte degli intervistati ha stipulato con il proprietario dell'immobile nel quale vive un contratto di locazione (82,2% - graf. 12), anche se rimane comunque significativa la quota di giovani che pagano un affitto in nero (17,8%).

Graf. 12 - Distribuzione della condizione contrattuale degli affittuari (%)



Fonte: SICET/FelSA 2009

Peraltro è bene tenere presente che se anche la maggioranza degli intervistati ha un contratto di affitto, non tutti sono regolarmente registrati. Lo è il 59,2%; mentre gli intervistati che hanno stipulato un contratto, che però non è stato registrato sono 14,4% e il 26,4% di essi, pur dichiarando di aver redatto un contratto di affitto con il locatore, non ha specificato se tale contratto è stato effettivamente registrato (dati fuori tabella). È opportuno ricordare che tali irregolarità, oltre a negare agli affittuari garanzie di durata e stabilità nell'affitto, si traducono in tutta una serie di mancate opportunità e benefici fiscali sia per i locatari sia per i locatori, che non possono avvalersi delle detrazioni previste dalle legge.

Non sorprende che le condizioni d'irregolarità siano diffuse soprattutto tra i giovani che hanno preso in affitto una stanza o un posto letto. Nel primo caso gli intervistati senza contratto sono il 28,7% (tab. 7), mentre il 23,8% ha un contratto non registrato; nel secondo caso le percentuali, attestandosi, rispettivamente, al 60% e al 28%, svelano con chiarezza una situazione di vera e propria illegalità diffusa.

Tab. 7 – Distribuzione del tipo di alloggio in affitto per la condizione contrattuale degli affittuari (%)

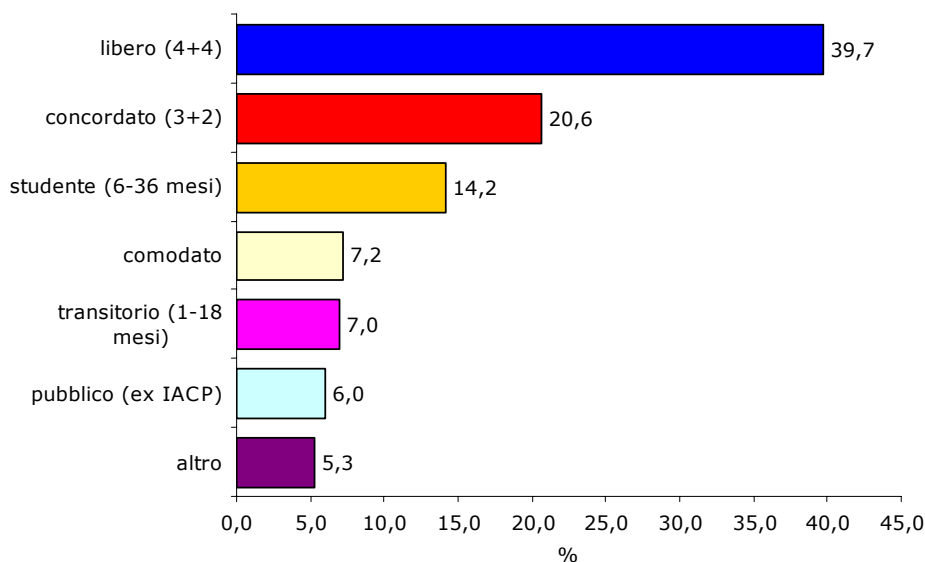
	Appartamento	Stanza	Posto letto	Totale
Senza contratto	9,4	28,7	60,0	18,1
Con contratto	27,1	7,9	4,0	21,1
Registrato	56,4	39,6	8,0	48,3
Non registrato	7,2	23,8	28,0	12,5
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: SICET/FeLSA 2009

Per coloro che possono contare su un contratto di affitto, tra le diverse tipologie prevale quello a canone libero, della durata di 4 anni e rinnovabile per uguale periodo (39,7% - graf. 13); il 20,6% degli intervistati ha un contratto a canone calmierato della durata di 3 anni e rinnovabile per altri 2; i contratti di locazione rivolti agli studenti, con una durata minima di 6 mesi e massima di 3 anni, sono il 14,2%; il 7,2% degli intervistati non ha alcun obbligo di pagamento di un affitto, potendo avvalersi di un contratto di comodato (un contratto cioè essenzialmente

gratuito)¹²; il 7% dei contratti è di tipo transitorio, della durata non inferiore ad 1 mese e non superiore ai 36 mesi; mentre il 6% ha un contratto stipulato con un ente pubblico. Infine, una percentuale residuale di intervistati (5,3%) ha un contratto di affitto non riconducibile alle principali tipologie in uso.

Graf. 13 – Distribuzione del tipo di contratto (%)



Fonte: SICET/FelSA 2009

I costi degli affitti sono molto variabili, anche in funzione delle diverse aree del Paese. I canoni relativi ad un'abitazione di circa 65 mq sono riportati nella tabella 8: gli affitti meno cari sono quelli rilevati nelle città di Palermo (dove il canone minimo è di 350 euro e quello massimo di 750 euro), Catania (400-660 €), Bari (550-750 €), Torino (460-800 €) e Genova (530-900 €).

¹² In realtà questo tipo di contratto potrebbe nascondere un illecito, non essendo infrequente il pagamento di un corrispettivo anche nel comodato.

Tab. 8 – I costi degli affitti di un appartamento di 65 mq nei principali capoluoghi italiani (€)

	Min	Max
Roma	600,00	1.800,00
Milano	550,00	1.800,00
Bari	550,00	750,00
Venezia	545,00	1.550,00
Bologna	540,00	1.160,00
Genova	530,00	900,00
Firenze	500,00	1.250,00
Torino	460,00	800,00
Napoli	450,00	1.300,00
Catania	400,00	660,00
Palermo	350,00	750,00

Fonte: SICET/FelSA 2009

Negli altri casi, si può arrivare a pagare cifre superiori a 1.000 euro. Addirittura a Roma e Milano si arriva anche ad un massimo di 1.800 euro.

Di fronte a queste cifre ben si comprende come per un giovane, che molto probabilmente ha un lavoro precario e mal pagato, prendere una casa in affitto è praticamente impossibile. Si consideri che chi ha un reddito lordo annuo di 15.000 euro, per poter affittare una casa a Palermo, ad un costo minimo di 350 €, deve spendere il 28% del proprio reddito; percentuale che può addirittura arrivare al 44% per una casa a Milano e al 48% per una a Roma (sempre ammesso che si riesca a trovare una casa a prezzi più bassi presenti sul mercato).

I costi delle stanze tendenzialmente rispecchiano l'andamento rilevato nel caso delle abitazioni, anche se le spese di affitto sono maggiori laddove sono presenti importanti atenei (tab. 9). Sono infatti soprattutto gli studenti universitari ad alimentare questo tipo di mercato, così come quello dell'affitto di singoli posti letto (tab. 10).

Tab. 9 – I costi degli affitti di una stanza nei principali capoluoghi italiani (€)

	Min	Max
Roma	400,00	530,00
Firenze	350,00	400,00
Milano	300,00	500,00
Bologna	300,00	520,00
Venezia	280,00	500,00
Genova	250,00	370,00

Torino	200,00	350,00
Napoli	200,00	300,00
Bari	200,00	350,00
Palermo	190,00	250,00
Catania	170,00	200,00

Fonte: SICET/FeLSA 2009

La città più cara per l'affitto di una stanza è Roma (400-530 €); seguono Firenze (350-400€), Bologna (300-520€) e Milano (300-500 €). Al contrario le città meno care sono i due capoluoghi siciliani: Catania (170-200 €) e Palermo (190-250 €).

Tab. 10 – I costi degli affitti di un posto letto nei principali capoluoghi italiani (€)

	Min	Max
Firenze	270,00	300,00
Roma	200,00	350,00
Milano	180,00	300,00
Venezia	160,00	300,00
Bologna	153,00	290,00
Napoli	150,00	200,00
Genova	130,00	250,00
Palermo	105,00	180,00
Torino	100,00	200,00
Bari	100,00	180,00
Catania	90,00	120,00

Fonte: SICET/FeLSA 2009

La spesa per l'affitto di un posto letto è invece più cara a Roma (200-350 €) e a Firenze (270-300 €); mentre la città più conveniente è Catania (90-120 €).

6 Una casa per i giovani: nodi e proposte

I dati della ricerca indicano con chiarezza come nel nostro paese l'accesso alla casa per le giovani generazioni sia diventato un vero e proprio problema sociale che non può più restare al di fuori dell'agenda politica

nazionale. Difatti, garantire ai giovani l'accesso alla casa, significa agevolarne l'inserimento nella società, evitando il protrarsi dell'adolescenza fino a ben oltre i 30 anni e consentendo loro di assumersi delle responsabilità; nonché di poter accedere ad offerte di lavoro non necessariamente circoscritte al loro comune di residenza.

L'inchiesta ha evidenziato come soprattutto nella fascia d'età compresa tra i 25 e 35 anni si concentri il "problema casa". Il costo degli alloggi rispetto ai redditi e la precarietà sono i due principali fattori che contestualmente concorrono ad una permanenza oltremodo tardiva dei giovani italiani nella casa dei genitori, o quantomeno rendono particolarmente gravosa la scelta di lasciare la famiglia di origine. A tali criticità si aggiunge l'assenza di politiche strutturate volte a rispondere in modo adeguato alla questione abitativa e a rimuovere gli ostacoli che impediscono alle giovani generazioni di acquistare, o semplicemente affittare, una casa.

Ma quali sono le richieste avanzate dai giovani? Quali risposte vorrebbero da parte delle istituzioni? Quali iniziative potrebbero favorirne progetti di autonomia e d'indipendenza? L'ultima sezione del questionario è stata appunto pensata per tentare di dare una risposta a queste domande e cercare di capire in che modo poter sostenere concretamente i giovani nell'accesso ad un'abitazione.

In primo luogo è stata chiesta agli intervistati un'opinione circa l'attuale situazione dei giovani rispetto alle opportunità abitative presenti nel nostro paese. Quasi tutte le risposte hanno sottolineato il nesso, più volte evidenziato nelle pagine precedenti, tra tre variabili chiave: la precarietà del lavoro, l'indisponibilità di alloggi a prezzi accessibili e il ritardo nei processi di autonomizzazione.

Il costo proibitivo delle case e degli affitti rispetto ai redditi percepiti dai giovani italiani, fa sì che questi ultimi non siano in grado di definire progetti di vita che non siano limitati al brevissimo periodo. Soprattutto tra gli under35 si va sempre più allargando la cosiddetta "area grigia", costituita da persone che pur potendo contare su un reddito vivono condizioni di disagio abitativo o perché non riescono a trovare un'abitazione adeguata a costi accessibili o perché impossibilitate dal costo eccessivo del canone d'affitto o della rata del mutuo a mantenere la casa in cui vivono¹³.

¹³ Stando ai dati del Ministero dell'Interno il numero degli sfratti nel nostro paese è in costante crescita: tra il 2007 e il 2008 i provvedimenti emessi sono passati da 43.869 a 52.033, le

In particolare, rientrano in quest'area grigia gli anziani, le famiglie monoreddito o monogenitoriali, gli immigrati, i lavoratori precari e, per l'appunto, i giovani (Penza 2009).

Per valutare le effettive difficoltà che incontrano i giovani nell'accedere al mercato della casa, basti considerare che in Italia più di un collaboratore su due ha meno di 35 anni: in altre parole per tutte queste persone è molto difficile riuscire ad avere accesso al credito e garantire una continuità nei pagamenti, dal momento che tale continuità è incompatibile con la loro condizione professionale che accanto periodi di attività può alternare fasi di non lavoro. Per tale ragione, le importanti misure messe in atto dal Governo per favorire l'acquisto di un'abitazione da parte dei giovani¹⁴, andrebbero accompagnate da interventi altrettanto significativi volti ad agevolare l'accesso al mercato dell'affitto.

In sintesi, l'insieme delle risposte dei giovani intervistati ha evidenziato i seguenti aspetti:

- l'incertezza che contraddistingue l'esistenza di molti giovani lavoratori, costretti a subire contratti lavorativi strutturalmente deboli, che offrono poche tutele e garanzie;
- i costi insostenibili sia per l'affitto sia per l'acquisto di una casa;
- l'assenza delle istituzioni che ignorano, o nella migliore delle ipotesi, sottovalutano il problema della questione abitativa tra la popolazione under35;
- una limitazione della mobilità territoriale per chi vuole perseguire opportunità di studio e di lavoro al di fuori del proprio comune di residenza, cui consegue un irrigidimento del mercato del lavoro;

richieste di esecuzione da 109.446 a 138.443 e gli sfratti eseguiti da 22.468 a 24.959. Anche per il 2009 le stime del Siset confermano il trend crescente: i provvedimenti emessi sarebbero 61.000, le richieste di esecuzione 167.000 e gli sfratti eseguiti 27.450.

¹⁴ Con la legge n. 133 del 6 agosto 2008, modificata dalla legge finanziaria 2010, a partire dal settembre dello stesso anno, presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri – Dipartimento della gioventù, "è stato istituito un Fondo per l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa da parte delle giovani coppie o dei nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, con priorità per quelli i cui componenti non risultano occupati con rapporto di lavoro a tempo indeterminato. La complessiva dotazione del Fondo di cui al primo periodo è pari a 4 milioni di euro per l'anno 2008 e 10 milioni di euro per ciascuno degli anni 2009 e 2010". "Con decreto del Ministro della gioventù, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, d'intesa con la Conferenza unificata, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono disciplinati, fermo restando il rispetto dei vincoli di finanza pubblica, i criteri per l'accesso al Fondo di cui al primo periodo e le modalità di funzionamento del medesimo, nel rispetto delle competenze delle regioni in materia di politiche abitative".

- la crescente difficoltà a rendersi autonomi dalla propria famiglia di origine e conseguente impossibilità ad avviare percorsi di vita autonomi.

Se questo è il quadro generale, che definisce i contorni del problema, nel dettaglio i giovani intervistati hanno evidenziato tutta una serie di problematiche, dalle quali non si può prescindere se si vuole arrivare alla definizione di valide strategie d'intervento.

In particolare, dall'esame delle interviste emergono alcune difficoltà ricorrenti:

- una cronica scarsità di alloggi da poter affittare a costi contenuti, specie nelle aree metropolitane e nei grandi comuni;
- l'offerta di abitazioni in pessime condizioni che spesso costringono a vivere nel degrado e nell'insicurezza;
- il proliferare del mercato degli affitti in nero, soprattutto tra gli studenti universitari fuori sede e gli immigrati;
- la scarsità di affitti concordati.

Non ci si è comunque limitati a chiedere ai giovani quali fossero problemi e difficoltà in merito alla loro esperienza abitativa, ma si è cercato di stimolarne suggerimenti e proposte volte a migliorare la loro condizione. Le indicazioni degli intervistati possono ricondursi a due dimensioni, una di carattere strutturale, nella quale rientrano gli interventi volti a migliorare le condizioni lavorative e contrattuali dei giovani; l'altra, più specifica, comprende tutte quelle strategie d'intervento indirizzate in modo esplicito alla risoluzione del "problema casa". In questo secondo caso le misure proposte possono ricondursi a due diversi ambiti:

- rilancio delle politiche abitative, anche attraverso il potenziamento dell'edilizia residenziale pubblica e dell'edilizia sociale;
- definizione di strumenti normativi e fiscali finalizzati a facilitare il pagamento dell'affitto e dei mutui, ma anche l'emersione degli affitti in nero.

Nel dettaglio, rispetto a quest'ultimo punto le richieste avanzate dai giovani sono piuttosto chiare e dettagliate. Innanzitutto, gli intervistati ritengono che lo Stato dovrebbe favorire la diffusione dell'affitto, rendendo

la locazione un'alternativa realmente possibile rispetto alla proprietà. Più specificatamente si richiedono misure volte ad incentivare gli affitti a canone concordato, magari attraverso una modifica della l. 431/98 che disciplina le locazioni di immobili ad uso abitativo; un aumento delle detrazioni nell'affitto, in modo da favorire l'emersione del mercato nero e l'introduzione dell'intermediazione immobiliare pubblica. Non manca, infine, chi si è appellato alle tradizionali politiche di tipo assistenziale e volte al trasferimento di contributi (i cosiddetti "buoni casa").

È tuttavia opportuno tener presente che misure di questo tipo, pur essendo previste (si pensi agli sgravi fiscali riservati a chi affitta agli studenti universitari), troppo spesso, forse anche per la loro limitatezza¹⁵, non sono osservate. È pertanto evidente la necessità che incentivi e misure volte a garantire la diffusione dell'affitto siano accompagnate da un controllo sistematico circa l'effettivo rispetto delle stesse.

Infine, confermando la tendenza degli italiani a privilegiare la proprietà rispetto all'affitto, alcuni giovani intervistati ritengono che gli interventi pubblici debbano in qualche modo calmierare gli interessi sui mutui; mentre altri sono favorevoli alla politica dei contributi per l'acquisto della prima casa.

¹⁵ Per gli inquilini che hanno stipulato o rinnovato il contratto di affitto relativo all'abitazione principale, ai sensi della l. 431/98 è prevista una detrazione di 300 euro se il reddito non supera 15.493,71 euro e di 150 euro se il reddito complessivo è compreso tra i 15.493,71 e i 30.987,41 euro. Per redditi superiori a questa cifra non è prevista alcuna detrazione.

Nel caso di contratti cosiddetti "convenzionali", è possibile detrarre 495,80 euro per redditi inferiori a 15.493,71 euro, oppure 247,90 euro se il reddito complessivo è compreso tra i 15.493,71 e i 30.987,41 euro.

Agli inquilini con un'età compresa tra i 20 e i 30 anni e che hanno stipulato un contratto di locazione ai sensi della l. 431/98, nel caso in cui l'unità immobiliare sia diversa da quella destinata ad abitazione principale dei genitori, spetta una detrazione di 991,60 euro se il reddito complessivo non supera i 15.493,71. Tale detrazione d'imposta spetta per i primi tre anni dalla stipula del contratto. Per redditi superiori a 15.493,71 non è prevista alcuna detrazione.

Infine, i lavoratori dipendenti che, nei tre anni precedenti a quello di richiesta della detrazione, hanno trasferito la propria residenza nel comune di lavoro o in un comune limitrofo a non meno di 100 Km di distanza dal quello in cui risiedevano o, in ogni caso, al di fuori della propria regione, hanno diritto ad una detrazione di 991,60 euro se il loro reddito non supera i 15.493,71 euro o di 495,80 euro per redditi compresi tra i 15.493,71 e i 30.987,41 euro.

Riferimenti Bibliografici

Donati P., Scabini E. (a cura di), 1988, *La famiglia "lunga" del giovane adulto*, Vita e Pensiero, Milano.

Istat, 2009, *Le difficoltà nella transizione dei giovani allo stato adulto e le criticità nei percorsi di vita femminili*.

Istat, 2010, *L'abitazione delle famiglie residenti in Italia. Anno 2008*, Famiglia e società – Statistiche in breve.

Istat, 2010, *Rapporto annuale. La situazione del Paese nel 2009*.

Livi Bacci M., 1997, *Abbondanza e scarsità. Le popolazioni d'Italia e d'Europa al passaggio del millennio*, Il Mulino.

Livi Bacci M., 2008, *Avanti giovani alla riscossa. Come uscire dalla crisi giovanile in Italia*, Bologna, il Mulino.

Penza S., 2009, *Nuovi tratti della questione abitativa. Il ruolo degli operatori privati nell'ambito della "nuova urbanistica" dei Piani Strutturali*, Cittalia - Fondazione Anci Ricerche.

Sgritta G. B., 2002, *La transizione all'età adulta: la sindrome del ritardo, in Osservatorio nazionale sulle famiglie e le politiche sociali di sostegno alle responsabilità familiari*, vol.I, Bologna, Il Mulino.