

TERESIO POGGIO

LE PRINCIPALI DIMENSIONI DELLA
DISUGUAGLIANZA ABITATIVA¹

1. *Introduzione*

Da un punto di vista analitico, è possibile distinguere quattro principali dimensioni, e conseguenti prospettive di ricerca, della disuguaglianza abitativa. Una prima prospettiva, di tipo più tradizionale, si focalizza sulle *condizioni abitative*. L'abitare viene considerato come una dimensione importante delle condizioni di vita e del benessere individuale. L'analisi si concentra su come l'accesso stesso all'alloggio, la sua adeguatezza ai bisogni familiari, la qualità dell'abitare - e dello spazio fisico e sociale che sta intorno alla casa - siano differenziati sulla base delle risorse economiche disponibili e di altre variabili di stratificazione sociale. Ciò che interessa è verificare quali sono gli effetti specifici, esperiti all'interno del sistema abitativo, delle disuguaglianze di portata più ampia che sono strutturate in una società. La questione è legata sia ad un interesse specifico verso ciò che avviene nel sistema abitativo, sia ad un interesse più generale sulle condizioni di vita, dal momento che cattive condizioni abitative sono tipicamente correlate a fenomeni di povertà di lungo periodo [Ricci 1997].

Le origini di questo tipo di studi risalgono alle ricerche svolte nei secoli scorsi², con l'emergere della questione delle abitazioni come problema di igiene pubblica e di politica sociale. Tuttora gran parte delle statistiche ufficiali prodotte sul tema dell'alloggio si riferiscono a dati sulle condizioni abitative.

All'interno di questa prospettiva di ricerca, l'essere o meno proprietari della casa dove si vive rappresenta tradizionalmente un indicatore particolarmente importante di benessere abitativo. È assodato che nell'esperienza italiana la proprietà implica una maggiore sicurezza nella disponibilità dell'alloggio rispetto all'affitto ed è evidente - più in generale - che possedere una qualsiasi forma di ricchezza, casa inclusa, denoti una condizione più favorevole rispetto al non possederne. Tuttavia l'importanza attribuita al titolo di godimento come indicatore di benessere abitativo appare sovradimensionata e legata ad una visione eccessivamente lineare del bene casa in proprietà. Visione che non tiene conto della dimensione di costruito sociale di tale risorsa, per quanto concerne sia la maggior sicurezza rispetto all'affitto sia l'opportunità dell'investimento nel mattone rispetto ad altri possibili impieghi; che non considera le diverse modalità e i differenti tempi di accesso alla proprietà, né i possibili *trade off* tra opzione proprietaria, opportunità di localizzazione, altre dimensioni delle condizioni abitative e bisogni familiari. Si tratta di un approccio che banalmente non tiene conto della inevitabile variabilità interna ad un segmento proprietario, che in Italia è arrivato a coinvolgere più del 70% delle famiglie.

Nonostante questo, la *ricchezza abitativa* incorporata nella casa in proprietà e la sua trasmissione rappresentano un elemento importante di strutturazione delle disuguaglianze sociali, in termini più generali. Questa seconda prospettiva di ricerca, relativamente recente e poco sviluppata, muove da due constatazioni: (a) la ricchezza posseduta, anche quando non investita nel sistema produttivo, influenza al pari del reddito le *chance* di vita degli individui; (b) il sistema abitativo è un ambito rilevante di allocazione di risorse relativamente indipendente, per ragioni che sono esaminate di seguito, dal mondo della produzione e dalle disuguaglianze che vi emergono. In questa prospettiva assume senso investigare la distribuzione di questa forma di ricchezza, che è la più visibile e tendenzialmente la più rilevante per le famiglie, la distribuzione dei redditi in natura che ne derivano - in termini di affitto implicito che chi possiede il proprio alloggio riceve da se stesso - e i processi di trasmissione e formazione della ricchezza abitativa. La questione principale è come la

¹ Si desidera ringraziare, per gli utili commenti ricevuti, i curatori del volume e i partecipanti a un seminario dell'Osservatorio sulle Disuguaglianze svolto sul tema. Un ringraziamento particolare va a Massimo Baldini.

² In Italia il riferimento è alle ricerche, prevalentemente municipali, di inizio Novecento. Per una rassegna si rimanda a Niceforo [1936] e Somma [Somma 1982].

distribuzione della risorsa casa in proprietà interagisca con le disuguaglianze che hanno origine nel mondo della produzione e se questa distribuzione si limiti a riprodurre tali disuguaglianze o contribuisca in parte a compensarle, o - al contrario - ad ampliarle [Kurz e Blossfeld 2004b].

L'analisi della *strutturazione spaziale delle disuguaglianze sociali*, attraverso lo studio delle localizzazioni abitative e dei modelli di insediamento nei diversi strati sociali rappresenta una terza prospettiva di analisi. Molte ricerche sono state prodotte - soprattutto nel mondo anglosassone - sul tema della cosiddetta segregazione urbana, cioè sui livelli di omogeneità/eterogeneità nella composizione sociale di quartieri ed aree abitative.

Infine, l'ultima prospettiva di analisi considerata riguarda la relazione tra redditi e aspetti economici dell'abitare. La questione centrale è la *sostenibilità economica delle spese per la casa*. La spesa per l'alloggio e la sua incidenza sul reddito familiare non si limitano infatti a stabilire una diversa capacità di soddisfazione dei bisogni abitativi. Essendo le spese per la casa tra le principali uscite familiari - ed essendo, rispetto ad altre spese, meno elastiche - esse interagiscono con le disuguaglianze di reddito e possono rappresentare un fattore specifico di impoverimento, nella misura in cui limitano quanto rimane a disposizione per soddisfare altri bisogni. In questa prospettiva, è utile osservare che le politiche per la casa possono avere un ruolo non trascurabile per il contenimento della povertà e del disagio sociale legato al basso reddito. Esse hanno, anche in termini più generali, effetti redistributivi non trascurabili.

In questo capitolo vengono presentate in modo più articolato le quattro dimensioni di analisi sopra introdotte, con lo scopo di fornire al lettore una sorta di mappa delle principali dimensioni della disuguaglianza abitativa nell'Italia contemporanea. Alcune delle principali questioni di ricerca sono poi approfondite nei successivi capitoli di questa sezione.

2. *Le condizioni abitative: esclusione, disagio e qualità dell'abitare*

L'abitare è una dimensione importante del benessere individuale. Cattive condizioni abitative sono tipicamente legate a forme di povertà e deprivazione gravi e persistenti nel tempo. Anche al di sopra di quella soglia che stabilisce cos'è un alloggio decente, la qualità dell'abitare, il tipo di edificio e il luogo in cui si vive riflettono la struttura delle disuguaglianze nella società. Sia perché rispecchiano una diversa capacità di accedere a differenti soluzioni abitative, sia perché - considerando un ruolo attivo dell'abitante - in tali elementi sono espressi diversi sistemi di preferenza, legati a differenti status sociali.

A partire dal secondo dopoguerra, si è assistito ad un miglioramento generalizzato delle condizioni abitative delle famiglie italiane. Già dagli anni '70 il numero di alloggi disponibili ha superato il numero delle famiglie. Si sono inoltre innalzati gli standard, la dotazione e la qualità degli impianti nelle abitazioni. Si sono ridotti i livelli di affollamento. Tra gli alloggi utilizzati come residenza principale, la quota di abitazioni in proprietà è passata dal 40% rilevato al censimento del 1951 al 71% rilevato all'ultimo censimento (2001), indice di una maggiore sicurezza nella disponibilità dell'alloggio da parte delle famiglie italiane e di una loro accresciuta patrimonializzazione. Talune famiglie hanno persino dei consumi abitativi "opulenti", disponendo di una o più abitazioni per la villeggiatura e altri scopi ricreativi, oltre a quella di residenza.

Nel contesto di questa evoluzione generale di segno indubbiamente positivo, permangono però rilevanti aspetti problematici e importanti elementi di disuguaglianza. Una prima questione riguarda l'esclusione abitativa: il fenomeno dei senza dimora, il ricorso ad alloggi impropri, l'abitare in situazioni di grave degrado. È un fenomeno che è difficile dimensionare e che è probabilmente residuale da un punto di vista statistico. Essa si mantiene tuttavia come problema sociale irrisolto e non ignorabile. Questo tema è approfondito, anche in una prospettiva metodologica, nel capitolo di Tosi in questo volume. Qui ci si limita a richiamare solo brevemente quanto emerge dai dati di censimento³ in merito agli alloggi impropri e a quelli che, secondo gli standard correnti, sono da

³ Si tratta tuttavia di dati che potrebbero sottostimare questi problemi, in considerazione della natura del fenomeno e del coinvolgimento in esso di popolazioni clandestine, a fronte di una rilevazione censuaria che si concentra sui registri di popolazione e sugli edifici.

considerarsi inadeguati.

Il ricorso ad alloggi impropri (garage, roulotte, altri ripari,..) e inadeguati si è notevolmente ridotto nel tempo, ma non è un fenomeno scomparso. Al censimento del 2001, una famiglia su mille viveva in un alloggio improprio, mentre circa il 3% dei nuclei che disponevano di un'abitazione viveva in un alloggio che risultava sprovvisto di uno o più dei seguenti servizi: acqua potabile, acqua calda, gabinetto.

Per quanto riguarda i livelli di affollamento delle abitazioni, lo studio di D'Alessio e Gambacorta [2007] aggiorna i dati prodotti da Ricci [1997] per la Commissione sulla Povertà e l'esclusione sociale, adottandone la stessa definizione⁴ e segnalando che nel 2004 circa il 10% delle famiglie viveva in condizioni di affollamento. Erano il 15% nel 1995.

Cattive e buone condizioni abitative sono in buona misura strutturate secondo la distinzione tra cittadini immigrati da paesi del Sud del Mondo versus cittadini italiani. I primi sono tra quelli che si trovano più spesso a fare ricorso ad alloggi impropri e non idonei, nonché a vivere in condizioni di maggiore affollamento. Le caratteristiche e l'incidenza del disagio abitativo tra gli immigrati sono approfondite nel capitolo di Ponzio, in questa sezione.

Per la generalità dei residenti i problemi di inadeguatezza dell'abitazione sono articolati lungo dimensioni di differenziazione sociale tradizionali, che vedono le coorti più anziane e le famiglie legate al mondo dell'agricoltura – che, in entrambi i casi, vivono più spesso di altre in alloggi con standard di altri tempi – e quelle con meno risorse (con persona di riferimento disoccupata, famiglie numerose) disporre più frequentemente di servizi sub-standard. Queste ultime sperimentano anche i livelli di affollamento più gravi.

Cattive condizioni abitative rappresentano anche un elemento di povertà materiale, in una prospettiva più ampia. Esse, e i giudizi soggettivi nei quali queste condizioni si rispecchiano, sono quindi usate come indicatori negli studi su deprivazione e povertà non monetaria, sulle relazioni tra queste ultime e reddito nonché sulla povertà di lungo periodo [Ricci 1997; Whelan, Layte, Maître e Nolan 2001].

Le variabilità delle condizioni abitative non si esaurisce nelle varietà di caratteristiche dell'immobile. Essa include anche l'ambiente fisico e sociale che sta intorno alla casa, non essendo questo meno determinante sul benessere individuale. È quindi sensato analizzare quali sono le caratteristiche della zona di residenza, in termini di posizione – centro versus periferia, ad esempio – di accessibilità a strutture e servizi, di presenza di problemi specifici [Cremaschi e Tosi 2001; Whelan, et al. 2001]. È utile osservare che questo tipo di studio, sulle condizioni ambientali dell'abitazione, presenta alcuni problemi di tipo concettuale e metodologico che limitano la portata di un'analisi di tipo quantitativo. Dal primo punto di vista, quest'ultima dovrebbe tenere conto dei possibili diversi sistemi di preferenza degli abitanti e delle specifiche caratteristiche dei singoli territori e tessuti urbani. A titolo di esempio, la scelta tra vivere in centro in una zona con molti servizi, piuttosto che in periferia dove questi ultimi sono meno presenti, non può essere interpretata in modo lineare; sia perché – a parità di caratteristiche socioeconomiche – vi è chi preferisce l'una o l'altra soluzione per preferenze soggettive, sia perché il significato di cosa è centro e cosa è periferia varia da città a città e tendenzialmente anche tra zone di uno stesso tipo all'interno di una stessa area urbana, oltre che nel tempo. Da un punto di vista metodologico, le principali indagini campionarie su scala nazionale e internazionale rilevano informazioni sulla qualità della zona di residenza ma lo fanno quasi esclusivamente attraverso indicatori soggettivi. Su molti temi – la presenza di problemi di traffico, di inquinamento, ad esempio – non è possibile chiarire quanto la valutazione espressa dagli intervistati sia dovuta alla presenza del problema citato e quanto sia invece dovuta alla sensibilità degli intervistati verso tale problema. È infatti ragionevole assumere che molte delle caratteristiche individuali degli intervistati influenzino tanto l'abitare in un'area con certi problemi, tanto la sensibilità a questi ultimi. Sarebbe quindi opportuno che la ricerca sulle condizioni ambientali rimanga orientata verso un livello di analisi micro - maggiormente informato

⁴ L'abitazione si considera sovraffollata quando la sua superficie è inferiore a 30, 50, 65, 80, 110 e 125 metri quadrati a fronte di un numero di abitanti pari, rispettivamente, a uno, due, tre, da quattro a sei, sette e otto e oltre [D'Alessio e Gambacorta 2007].

su città, quartieri, e sulla loro storia - secondo una prospettiva più attenta anche all'analisi dei significati che gli individui attribuiscono all'ambiente nel quale vivono.

Infine, non per ordine di importanza, le modalità di disponibilità dell'alloggio e la sostenibilità delle spese per la casa sono tradizionalmente due elementi importanti nella ricerca sulle condizioni abitative. Alla prima questione sono dedicati i prossimi due paragrafi. Alla sostenibilità delle spese abitative è dedicato il par. 6.

3. Il sistema abitativo italiano e la casa in proprietà come indicatore sovrastimato di qualità dell'abitare

La soluzione proprietà della casa ricopre da anni un ruolo centrale come indicatore di condizioni abitative, oltre che nel dibattito pubblico sulle politiche di settore. È quindi interessante investigare questo tema nella prospettiva, come si è anticipato, di evidenziarne differenti possibilità, modalità e tempi di accesso, nonché la variabilità di condizioni abitative che ne derivano. Altrettanto importante, ai fini di una comprensione del “modello italiano” di accesso alla proprietà della casa e delle sue problematiche, è ricostruire l'espansione di questo titolo di godimento ed evidenziare le caratteristiche strutturali che lo contraddistinguono nel panorama europeo.

La ricerca sull'espansione del segmento proprietario ha evidenziato – accanto al ruolo di fattori più accreditati, quali alcuni tratti culturali e il miglioramento delle condizioni economiche delle famiglie, ad esempio - il ruolo giocato in tale sviluppo da limiti e opportunità specifici del sistema abitativo italiano. Una prima questione riguarda la spinta verso la proprietà derivante da forti limiti nell'offerta di alloggi in affitto a condizioni ragionevolmente sicure ed economicamente sostenibili, in particolare negli anni '70 e '80. L'incidenza del settore dell'affitto è andata declinando dal dopoguerra ad oggi. Al censimento 2001, esso incideva per circa il 20% dello stock abitativo residenziale. All'interno di questo comparto, circa un quarto delle famiglie vive nel settore dell'affitto sociale, di proprietà quasi interamente pubblica. I rimanenti tre quarti dispongono invece di un alloggio sul mercato privato dell'affitto. Quest'ultimo è caratterizzato dalla prevalenza di una piccola proprietà gestita su basi familiari⁵.

Le politiche della casa sono state deliberatamente orientate, sin dalla loro origine a inizio Novecento, allo sviluppo di un settore dell'affitto sociale di dimensioni contenute. Anche nei periodi dove si sono avuti i maggiori investimenti nel settore sociale, la contestuale privatizzazione di buona parte degli alloggi realizzati ha servito più la causa dell'espansione del segmento proprietario che quella della costituzione di un consistente settore sociale⁶. Sul mercato privato, le politiche di regolazione delle locazioni, e in particolare l'esperienza dell'equo canone, hanno fallito l'obiettivo di contemperare l'esigenza di un ragionevole ritorno degli investimenti in questo settore e quella di fornire un livello adeguato di protezione sociale alle famiglie in affitto. Sul fronte della sicurezza nella disponibilità dell'alloggio, l'istituto dello sfratto per finita locazione, che in Italia consente l'allontanamento del locatore anche in assenza di una “giusta causa”, e l'elevato ricorso che se ne è fatto durante il regime dell'equo canone, ha contribuito alla costruzione sociale dell'opzione affitto come soluzione insicura. Secondo una recente indagine Ispo, la maggiore sicurezza e tranquillità della soluzione proprietaria, è la ragione più frequentemente (63%) indicata dagli intervistati in affitto a giustificazione delle loro aspirazioni alla proprietà [Nomisma 2007].

In tale contesto, e considerata la possibilità di alcuni canali a basso costo di accesso alla proprietà discussi oltre, l'opportunità economica dell'opzione proprietaria ha tendenzialmente prevalso su quella della soluzione affitto tra quelle famiglie che disponevano di mezzi anche minimi. Sul fronte della valutazione di questo impiego delle risorse, l'investimento nella casa in proprietà è percepito – e nell'esperienza italiana così è stato finora - come un investimento sicuro e in grado di rivalutarsi nel tempo, anche in considerazione della limitata offerta di alternative di investimento sul mercato finanziario, sino al decennio scorso. La soluzione proprietaria ha inoltre risposto all'esigenza di accumulare risorse nel modo più utile possibile a fronte di limitate prestazioni di

⁵ Dove non diversamente specificato, si tratta di stime su dati Banca d'Italia, Indagine sui Bilanci delle famiglie 2006.

⁶ Padovani [1996] stima che nel ventennio 1951-1970, all'interno del piano di edilizia sociale Ina-casa, siano stati realizzati circa 800mila alloggi e che, nello stesso periodo, ne siano stati privatizzati circa 850mila.

welfare: oltre a garantire un'abitazione, la casa in proprietà svolge un ruolo di tipo previdenziale e - per le forme che ha storicamente assunto in Italia l'accesso a questa risorsa - tende a favorire il mantenimento di un sistema di sostegno reciproco all'interno delle reti familiari [Castles e Ferrera 1996; Poggio 2008].

Spinte verso l'opzione proprietaria, le famiglie - anche quelle con meno risorse - hanno trovato interessanti opportunità per accedervi. Si è già detto della privatizzazione degli alloggi pubblici. Schemi speciali di finanziamento per l'acquisto della casa sono stati in passato offerti ai dipendenti pubblici. Il sistema abitativo italiano è inoltre stato caratterizzato, e in parte lo è tuttora, dalla presenza di rilevanti canali di tipo non mercantile per la produzione ed il finanziamento della casa in proprietà. Il ritardo con cui si è giunti ad una piena attuazione della pianificazione urbanistica e in seguito la tolleranza dell'abusivismo edilizio, hanno lasciato una sostanziale libertà di azione alle famiglie che si sono "arrangiate", divenendo promotori immobiliari in economia e facendo ricorso a pratiche di autocostruzione totale o parziale, in continuità con la tradizione di autocostruzione su basi comunitarie nelle aree rurali [Tosi 1987]. Questo fenomeno ha in parte riguardato anche le aree urbane, dove peraltro l'abusivismo di tipo speculativo ha rappresentato un ulteriore canale a basso costo di accesso alla proprietà [Alasia e Montaldi 1975; Ferracuti e Marcelloni 1982].

Dal punto di vista del finanziamento dell'accesso alla proprietà, le famiglie italiane hanno tradizionalmente fatto più affidamento sui propri risparmi e sui trasferimenti dalle famiglie di origine (il tema è approfondito nel capitolo di Filandri), piuttosto che sul mercato del credito [Chiuri e Jappelli 2003; Villosio 1995]. E tuttavia necessario osservare che la lenta ma progressiva professionalizzazione dei mercati connessi alla produzione della casa in proprietà, e i mutamenti intervenuti sul mercato del credito nell'ultimo decennio che hanno portato ad un maggiore ricorso ai mutui come modalità di finanziamento, segnano una sostanziale chiusura di quei canali a basso costo di accesso alla proprietà sopra discussi, con l'eccezione della trasmissione intergenerazionale di immobili e risorse finanziarie [Bernardi e Poggio 2004].

Opportunità e vincoli esaminati spiegano l'alta incidenza di questo titolo di godimento e la sua ampia diffusione anche tra le famiglie a basso reddito. Essi pongono inoltre qualche dubbio sull'effettiva possibilità di ulteriore espansione di questo comparto.

È utile inoltre considerare che il sistema italiano di accesso alla proprietà è progressivamente passato dall'essere almeno in parte caratterizzato da una *proprietà di carriera* (si diviene proprietari in fasi avanzate della vita familiare, dopo avere accumulato e/o ereditato le risorse necessarie) al rafforzamento di un modello centrato sulla *proprietà in entrata*, che prevede il ricorso alla soluzione proprietaria già al momento dell'ingresso nel mercato abitativo (Barbagli, Castiglioni e Dalla Zuanna 2003, Filandri in questo volume, Mulder e Billari 2006): si consideri che, tra le coorti di matrimonio più giovani, più della metà delle coppie ha una casa in proprietà come prima abitazione [Barbagli, Castiglioni e Dalla Zuanna 2003]; inoltre - stando a stime basate su dati dell'ultimo censimento - il 16% delle famiglie immigrate dal Sud del Mondo possiede la propria casa, nonostante l'immigrazione sia in Italia un fenomeno relativamente recente e nonostante le caratteristiche socio-economiche tipiche di queste famiglie. Il modello di proprietà in entrata aumenta il livello delle risorse necessarie per la transizione alla vita adulta [Facchini e Villa 2005; Kemeny 1981; Spilerman, Lewin-Epstein e Semyonov 1993] e ha presumibilmente effetti su comportamenti matrimoniali e riproduttivi [Mulder e Billari 2006], anche se tuttora mancano studi sistematici sul caso italiano.

A partire dall'insieme di questi elementi che caratterizzano il modello italiano di casa in proprietà e l'espansione di questo settore, ha senso problematizzare la validità del titolo di godimento come indicatore di benessere abitativo ed esplorare la variabilità interna al segmento proprietario. Ne derivano numerosi spunti di grande interesse.

Una prima questione riguarda le modalità, i tempi dell'accesso alla proprietà e gli eventuali aiuti ricevuti a questo scopo. In questa prospettiva si sono mossi quegli studi che hanno cercato di analizzare le carriere abitative degli italiani o alcune loro tappe significative.

Si è potuto riscontrare il permanere - e per alcuni aspetti l'ampliarsi - di disuguaglianze di classe e su basi di reddito nella probabilità di divenire proprietari, nei tempi e nelle modalità di accesso a questo titolo di godimento. [Bernardi e Poggio 2004; Guiso e Jappelli 1996]. Si è analizzato il pattern dei trasferimenti intergenerazionali a sostegno dell'accesso alla proprietà al momento del

matrimonio e si è verificato come vi siano connaturate disuguaglianze di classe e di genere [Barbagli, et al. 2003; Poggio 2008]. Si sono investigati gli aiuti, e le intenzioni di aiuto, forniti al momento dell'uscita dalla casa di origine e le norme sociali che li regolano [Filandri in questo volume; Mencarini e Tanturri 2006].

In termini più generali, ha senso distinguere tra la proprietà “ricca” di chi ha scelto di acquistare – o comunque ha ottenuto – un alloggio che soddisfa le esigenze della propria famiglia secondo gli standard correnti del buon abitare e una proprietà “povera”, dove con quest’ultima si fa riferimento a quelle soluzioni abitative che derivano da scelte in una qualche misura forzate verso la proprietà, in assenza di alternative sicure ed economicamente sostenibili nel settore dell’affitto. Scelte che tipicamente implicano uno sforzo economico considerevole e/o un *trade off* tra opzione proprietaria e luogo di insediamento, spazi disponibili, altre necessità economiche delle famiglie. In altre parole, in Italia vi è nel segmento proprietario una quota di famiglie che, per condizioni sociali ed economiche, in altri paesi alloggierebbe nel comparto dell’affitto sociale, disponendo probabilmente di migliori condizioni abitative e di risorse economiche - non vincolate alla casa dove vivono - in grado di contribuire al soddisfacimento di altre necessità. Si tratta di famiglie che, in assenza di un settore dell’affitto sociale consistente, si sono dovute “arrangiare” facendo affidamento sulla solidarietà familiare e utilizzando canali a basso costo di accesso alla proprietà, peraltro oggi sostanzialmente scomparsi. Quello dei *trade off* tra proprietà della casa e altre dimensioni delle condizioni abitative è un ambito di ricerca sostanzialmente inesplorato.

Ai fini di un’analisi dell’accesso alla proprietà, della sua differenziazione e delle sue implicazioni – ma anche dei *trade off* sopra considerati - mancano tuttavia ad oggi dati longitudinali esaurienti sulle carriere abitative e sull’intrecciarsi di questi percorsi con quelli della vita professionale e familiare.

Infine, tra i diversi strati sociali permangono differenze nella qualità – pur essendo mediamente migliori le condizioni abitative nel segmento proprietario rispetto a quelle nel comparto dell’affitto [D'Alessio e Gambacorta 2007; Ricci 1997]- e nel valore dell’alloggio posseduto (si veda Filandri in questo volume) e nelle implicazioni che questo investimento ha sull’economia familiare (si veda al par. 6).

4. *La casa in proprietà come problema di ricerca nella stratificazione sociale*

La distribuzione della ricchezza e la sua trasmissione stanno incontrando una crescente attenzione da parte di economisti e scienziati sociali che, nell’ambito della ricerca sulle disuguaglianze, tradizionalmente si concentrano sul reddito e sulle risorse che derivano da posizioni occupazionali (d’ora in poi reddito)⁷.

Il reddito rappresenta il flusso delle risorse correnti che è disponibile per soddisfare i diversi bisogni di individui e famiglie. La ricchezza rappresenta invece lo stock delle risorse accumulate che possono essere utilizzate per soddisfare questi stessi bisogni. Essa non è un elemento di analisi meno importante, a maggior ragione se si considera che la sua distribuzione è molto più diseguale di quella del reddito [Shapiro 2001]. Ignorare il ruolo della ricchezza, e dei redditi non guadagnati che ne possono derivare, rischia quindi di sottostimare le disuguaglianze esistenti.

La ricchezza può avere origine nel risparmio – e quindi essere ricondotta al reddito non consumato e, in ultima analisi, alla posizione degli individui sul mercato del lavoro - o in trasferimenti da parte degli ascendenti. L’accumulo di ricchezza da parte di specifici strati sociali può inoltre essere sostenuto da determinate politiche pubbliche, o comunque circostanze storiche, che strutturano diverse opportunità – e diverse modalità – di accumulazione per diversi strati sociali [Shapiro 2001]. Nel campo abitativo si pensi, ad esempio, alla privatizzazione degli alloggi pubblici o alle non *policies* che in passato hanno consentito canali informali e a basso costo di accesso alla proprietà; o, ancora, a quei proprietari che nel giro di pochi anni – per congiunture di mercato

⁷ Questo maggiore interesse è in parte legato anche ad una maggiore disponibilità e affidabilità dei dati statistici in materia. Vale la pena menzionare, a questo proposito, il recente lancio del progetto comparativo Luxembourg Wealth Study [2006] che si prefigge di armonizzare i dati micro su questo tema provenienti da indagini svolte in diversi paesi.

piuttosto che per alcune scelte urbanistiche – si ritrovano con un patrimonio immobiliare enormemente rivalutato, per cause che sono largamente indipendenti da caratteristiche individuali quali il merito, la posizione sul mercato del lavoro, l'origine sociale.

All'interno di questo quadro generale, la ricchezza legata alla proprietà dell'abitazione di residenza ha una sua importanza specifica. In essa è tipicamente incorporata la quota principale e più visibile degli averi delle famiglie. Oltre agli eventuali incrementi nel valore dell'immobile⁸, essa fornisce un ritorno dell'investimento sostenuto in termini di affitto implicito, o imputato, pari a quanto il proprietario dovrebbe pagare in affitto per lo stesso immobile, se fosse di proprietà di altri. Per quanto si tratti di una risorsa in natura, l'affitto implicito è una componente non trascurabile del reddito delle famiglie proprietarie: vi incide in media per il 20%, secondo stime della Banca d'Italia [Banca d'Italia 2008].

In una prospettiva dinamica, di analisi dei processi di riproduzione della disuguaglianza, è utile ricordare che il sostegno per l'accesso dei discendenti alla casa in proprietà rappresenta in Europa la motivazione più rilevante per il trasferimento di risorse finanziarie da una generazione a quella successiva [Attias-Donfut, Ogg e Wolff 2005] e che l'accesso alla casa in proprietà in Italia è fortemente condizionato dalla disponibilità di trasferimenti dalla famiglia di origine, come si è già visto.

In generale, l'espansione della proprietà della casa ha rappresentato nel mondo occidentale una modalità di accumulo di ricchezza, per quanto modesta, anche per le famiglie a basso reddito [Spilerman, et al. 1993].

In linea teorica questa sorta di «democratizzazione» della ricchezza attraverso l'espansione di questo titolo di godimento pone il problema di quanto la distribuzione della ricchezza abitativa si limiti a riprodurre le disuguaglianze che sono strutturate nel mondo della produzione o di quanto, invece, questa distribuzione contribuisca in parte a compensarle, o - al contrario - ad ampliarle [Kurz e Blossfeld 2004b]. In una prospettiva dinamica, la produzione e trasmissione intergenerazionale della proprietà della casa consente di osservare alcuni degli importanti processi che operano nella riproduzione della disuguaglianza: la trasmissione di capitale materiale, l'interazione tra quest'ultima e altre forme di capitale e i loro effetti sui discendenti, i processi di trasformazione tra diverse forme di capitale [Bourdieu e de Saint Martin 1990], gli effetti su questi processi di diversi contesti istituzionali.

Gli studi svolti in questa prospettiva sulla relazione tra stratificazione sociale e casa in proprietà di ricerca non sono molti. A livello internazionale sono sicuramente da segnalare i lavori di Spilerman e di alcuni suoi colleghi [Spilerman 2000, 2004; Spilerman, et al. 1993] e il programma di ricerca promosso da Kurz e Blossfeld [2004a], che ha coinvolto ricercatori di diversi paesi. Il contributo di Filandri, in questo volume, si muove in questa prospettiva di ricerca.

Sul tema più specifico degli effetti della ricchezza abitativa sulle chance di vita degli italiani sono da segnalare anche il rapporto Censis [2006] sulla patrimonializzazione delle famiglie italiane e lo studio di Guiso, Paiella e Visco [2005] relativo all'effetto della rivalutazione degli immobili sui consumi.

5. *La strutturazione spaziale delle disuguaglianze sociali*

A partire da alcuni studi classici della sociologia americana - sia nella prospettiva dell' "ecologia umana" promossa dalla Scuola di Chicago negli anni '20 sia nell'ambito della ricerca sulla stratificazione sociale [Duncan e Duncan 1955; Laumann 1965] – nel mondo anglosassone si è sviluppata una ricca tradizione di ricerca sulla strutturazione spaziale delle disuguaglianze.

⁸ In linea teorica sono possibili anche dei deprezzamenti. Nell'esperienza italiana, si è tuttavia trattato sino ad ora di eventi rari. Una volatilità dei prezzi delle abitazioni si sta invece presentando come problema di questi anni.

Per ragioni di semplicità di analisi e di esposizione, non si sono qui tenute in considerazione le spese necessarie per la manutenzione dell'immobile. Per esse si assume l'ipotesi che esse siano, quanto meno nel lungo periodo, compensate dalla rivalutazione.

L'attenzione è stata prevalentemente focalizzata sulla differenziazione su basi etniche⁹ (*race*) e su come essa si rifletta nella composizione sociale delle aree urbane. Le interazioni tra tali dinamiche di strutturazione spaziale delle disuguaglianze, processi di mercato (discriminazione sul mercato immobiliare e del credito, ad esempio) e sviluppi delle politiche pubbliche (concentrazione di alcune fasce di popolazione per effetto di interventi di edilizia sociale, o per misure di regolazione degli affitti articolate per caratteristiche dello stock abitativo) rappresentano ulteriori questioni di ricerca, rilevanti anche per una valutazione delle politiche di settore.

Una rassegna compiuta sugli studi svolti in Europa in questa prospettiva di ricerca indica che la ricerca contemporanea su questi temi è in larga misura focalizzata sulla "segregazione" degli immigrati nelle aree urbane. In Italia, accanto ad alcuni studi più strettamente inerenti l'insediamento dei diversi strati sociali e la segregazione urbana [Anderlini e Zanoni 1999; Bagnasco e Negri 1994, ad esempio], il tema della concentrazione spaziale della povertà rappresenta probabilmente l'area di ricerca più sviluppata in questa dimensione di analisi [Morlicchio 2002; Zajczyk 2003, a solo titolo di esempio].

Il tema della strutturazione spaziale della disuguaglianza, pur importante, non rientra tuttavia tra quelli approfonditi in questo rapporto.

6. *Sostenibilità delle spese per la casa, povertà e redistribuzione*

Le spese per la casa rappresentano probabilmente il secondo fattore, dopo il reddito, a determinare le risorse disponibili alle famiglie per soddisfare altri bisogni e consumi. Tipicamente esse assorbono infatti quote consistenti del reddito familiare e sono notoriamente meno elastiche di altre spese, non possono cioè essere facilmente rimodulate in funzione di variazioni contingenti delle risorse disponibili [Beveridge [1942] 1969]. La loro sostenibilità economica risulta quindi essere una questione centrale sia nell'analisi delle condizioni abitative e delle politiche di settore, sia – più in generale - nello studio della povertà.

La sostenibilità degli affitti viene tradizionalmente misurata in termini di quota di reddito destinata a questo tipo di spesa. La valutazione della sostenibilità avviene analizzando questa quota, eventualmente confrontandola con una soglia convenzionale stabilita per le famiglie con redditi medio-bassi¹⁰. Su scala diversa, ma con procedimento analogo, viene misurata l'onerosità delle abitazioni nella prospettiva dell'acquisto: l'indice più utilizzato è il rapporto tra valore dell'immobile e reddito annuo.

Le figg. 1 e 2 presentano l'evoluzione negli ultimi decenni della sostenibilità degli affitti e dell'onerosità dell'acquisto della casa per le famiglie di operai e di impiegati, assumendo come unità di misura i redditi individuali medi da lavoro di operai e impiegati. Nei limiti di un aggregato statistico a livello nazionale, il grafico nella figura 1 può essere interpretato come quota percentuale del reddito (individuale, da lavoro) da destinare all'affitto. Analogamente, il grafico nella figura 2 può essere interpretato come numero di annualità di reddito (individuale, da lavoro) necessarie per l'acquisto della casa.

I valori delle abitazioni utilizzati per costruire i rapporti con i redditi individuali da lavoro di operai e impiegati si riferiscono ad alloggi occupati da famiglie con persona di riferimento occupata come operaia e impiegata, rispettivamente. Da questo punto di vista, si è scelto di adottare un criterio di relatività nella stima dei rapporti.

Per quanto riguarda le spese per locazione, si osserva che tra la metà degli anni '70 e la metà degli anni '80 l'affitto assorbiva mediamente meno del 15% dei salari di impiegati e operai. L'incidenza di questa spesa è cresciuta leggermente nella seconda metà degli anni '80 fino ad attestarsi, nella prima metà degli anni '90, intorno al 18%. Dalla metà degli anni '90 gli affitti sono

⁹ Nella società statunitense si tratta peraltro di una dimensione di differenziazione sociale in buona misura correlata con disuguaglianze di reddito e di classe.

¹⁰ Generalmente si assume che, per chi ha maggiori risorse, destinare all'affitto una quota di reddito superiore a quella stabilita come soglia possa essere legato a scelte di consumo che privilegiano l'abitare rispetto ad altri bisogni. Si assume – viceversa – che per le famiglie a basso reddito un'incidenza superiore alla soglia stabilita sia da considerarsi sintomo di una incapacità di fare fronte a determinati costi dell'affitto, piuttosto che a scelte di consumo.

invece cresciuti rapidamente e costantemente, sino ad assorbire, nel nuovo secolo, circa il 30% dei salari dei lavoratori dipendenti.

Il valore delle abitazioni è rimasto invece relativamente stabile – richiedendo un investimento pari a circa 7 annualità di reddito – per buona parte degli anni '70 e '80. A partire dall'inizio degli anni '90, una crescita relativamente costante ha portato ad un valore delle abitazioni pari a circa 14 annualità di reddito.

È evidente il notevole aumento del costo per la casa nel periodo considerato, che è più che raddoppiato nel caso dell'affitto e che è raddoppiato nel caso dell'acquisto, per entrambi i tipi di famiglia considerati¹¹.

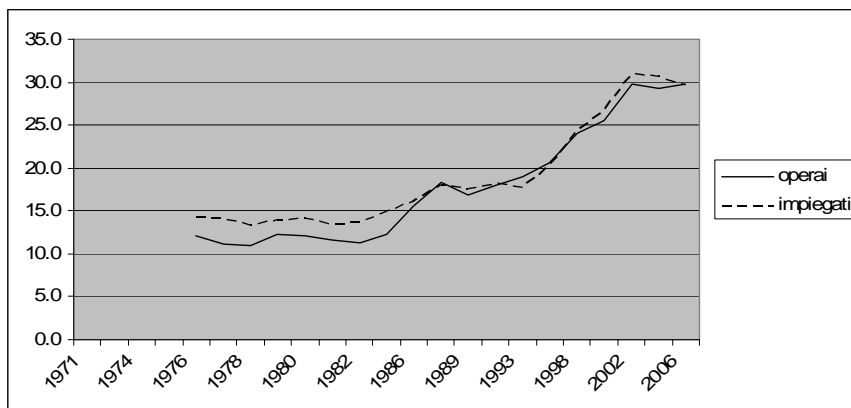


Fig. 1. *Quota percentuale media del reddito individuale da lavoro di un operaio o un impiegato destinata all'affitto (incidenza percentuale degli affitti medi delle abitazioni occupate da famiglie di operai e impiegati sui redditi individuali medi da lavoro per questi stessi profili occupazionali).*

Fonte: elaborazione su dati Banca d'Italia, Indagine sui bilanci delle famiglie italiane, vari anni

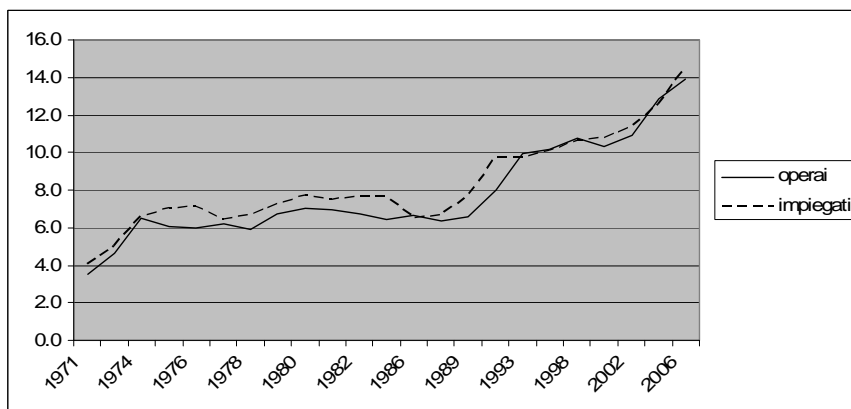


Fig. 2. *Annualità di reddito individuale da lavoro necessarie ad un operaio o impiegato per l'acquisto della casa (rapporto tra i valori medi delle abitazioni occupate da famiglie di operai e impiegati e i redditi individuali medi da lavoro per questi stessi profili occupazionali).*

Fonte: elaborazione su dati Banca d'Italia, Indagine sui bilanci delle famiglie italiane, vari anni

¹¹ L'aumento dei prezzi delle abitazioni potrebbe essere in parte legato al citato miglioramento delle condizioni abitative (par. 2) e quindi ad una scelta di maggiore consumo abitativo da parte delle famiglie a seguito del miglioramento delle condizioni economiche di queste ultime. Un'analisi a livello micro tesa a verificare questa ipotesi per le variazioni nei prezzi delle abitazioni intercorse nel periodo 1986-2004 indica tuttavia che questi miglioramenti sarebbero responsabili solamente del 10%, circa, della variazione osservata [D'Alessio e Gambacorta 2007]. Si noti, in ogni caso, che i dati qui presentati assumono come unità di misura, in una prospettiva di misurazione "relativa", i redditi medi individuali da lavoro dipendente.

Il grafico illustra a fini descrittivi gli incrementi di affitti e prezzi per le abitazioni in relazione ai salari individuali da lavoro dipendente. Si osservi che, al fine di una valutazione dell'impatto di tali incrementi sulle famiglie, occorre tuttavia tenere in considerazione che - per effetto della maggiore partecipazione femminile al mercato del lavoro - sono aumentate le famiglie che dispongono di due (o più) redditi. Per queste ultime l'impatto delle dinamiche illustrate è probabilmente stato più contenuto. Mentre gli incrementi sono da considerarsi più drammatici per le famiglie monoreddito.

La sostenibilità della spesa per l'abitazione è oggi l'elemento centrale del problema casa. Per quanto riguarda il settore delle locazioni, occorre considerare non solo la dinamica degli affitti descritta in fig. 1 ma anche che - per le ragioni discusse nel par. 3 - il settore dell'affitto è caratterizzato, oggi più che in passato, da una forte concentrazione di famiglie a basso reddito, non in grado di accedere alla proprietà. L'accresciuta insostenibilità degli affitti è quindi legata sia al notevole aumento di questi ultimi sia da effetti di composizione del settore dell'affitto: dagli anni '70 ad oggi, il ricorso a questo titolo di godimento è diminuito tra le famiglie di tutte le fasce di reddito. Esso è tuttavia diminuito maggiormente tra le famiglie ad alto reddito, rispetto a quelle con i redditi più bassi: più di un quarto delle famiglie nel quintile con maggiore reddito viveva in affitto nel 1977, mentre nel 2004 era in questa condizione solamente il 7% dei nuclei in questa posizione nella distribuzione del reddito. I dati corrispondenti, per le famiglie con minori risorse concentrate nel primo quintile, sono invece pari al 47% nel 1977 e al 40% nel 2004 [D'Alessio e Gambacorta 2007, 31].

Gli stessi operatori immobiliari¹² stanno denunciando l'accresciuta insostenibilità degli affitti da parte delle famiglie, e quindi l'aumento del rischio di insolvenza, come problema di funzionamento del mercato.

Nel 2006 si stimava che, in media, le famiglie in affitto dedicassero a questa spesa 3.991 euro l'anno, pari al 19% del loro reddito disponibile. L'affitto risultava tuttavia essere più oneroso per le famiglie con i redditi più bassi [Banca d'Italia 2008, 83-84].

La questione ha effetti diretti anche sui livelli di sicurezza nella disponibilità degli alloggi. Con la liberalizzazione del mercato delle locazioni degli anni '90 è crollata la richiesta di provvedimenti di sfratto per finita locazione - che hanno caratterizzato l'emergenza abitativa nei tre decenni precedenti - ma le richieste di questi stessi provvedimenti per morosità sono aumentate del 150% dall'inizio degli anni '80 ad oggi e sono da alcuni anni attestate sopra le 50mila richieste annue¹³.

Per quanto riguarda il segmento proprietario, l'onerosità delle abitazioni rappresentava fino alla fine degli anni '90 quasi esclusivamente una questione legata alla valutazione delle capacità di accedere alla proprietà sulla base delle risorse disponibili. Con il maggior ricorso al mercato del credito e i mutamenti intercorsi nell'ultimo decennio, in questo ambito e sul mercato immobiliare, sta emergendo un problema nuovo e non trascurabile di vulnerabilità delle famiglie che hanno finanziato l'accesso alla proprietà attraverso un mutuo. Nonostante la questione abbia assunto importanza nel dibattito pubblico, ad oggi si è a conoscenza di un solo studio sistematico sull'argomento (si veda oltre).

Il problema è legato ad alcune trasformazioni strutturali dell'offerta di credito, alla dinamica dei prezzi delle abitazioni già illustrata, alle caratteristiche socioeconomiche di chi sta accedendo alla proprietà.

Per quanto riguarda la prima questione, non ancora trattata, la liberalizzazione e l'internazionalizzazione del mercato del credito è un fenomeno che ha interessato tutti i paesi dell'Unione europea negli ultimi due decenni. In Italia si tratta di un processo avviatosi concretamente alla fine degli anni '90, circa un decennio dopo l'avvio della deregolamentazione di questo settore in altri paesi, quali ad esempio la Gran Bretagna.

Alla metà degli anni '90 l'offerta tipica di credito per la casa rivolta alle famiglie italiane prevedeva un finanziamento pari al massimo alla metà del valore dell'immobile, da rimborsare entro dieci anni, a tassi di interesse tra i più alti nel panorama europeo [Bernardi e Poggio 2004]. Le richieste di finanziamento venivano inoltre vagliate con particolare attenzione, dal momento che il recupero del credito in caso di sofferenza era - nonostante la garanzia ipotecaria - particolarmente

¹² Si veda, ad esempio, l'intervista al Presidente di Scenari Immobiliari apparsa sulla Stampa del 2 giugno 2008

¹³ Stime su dati Istat, Statistiche della giustizia civile, vari anni.

lento e oneroso [Chiuri e Jappelli 2003]. La liberalizzazione del settore ha invece portato ad un'offerta che prevede oggi un finanziamento fino all'80% del valore della casa, durate dei mutui di 20-25 anni e oltre, interessi più contenuti – nei limiti del costo del denaro - per effetto di una maggiore concorrenza. Questa offerta di credito a migliori condizioni per le famiglie è tuttavia possibile grazie ad alcune trasformazioni nell'organizzazione di questi servizi che, in ultima analisi, aumentano i rischi per i contraenti dei mutui. L'approvvigionamento del denaro da prestare alle famiglie è progressivamente passato – già a partire dagli anni '80 – da un sistema “chiuso” basato su specifici titoli obbligazionari ad un sistema “aperto” dove la raccolta avviene sui mercati finanziari internazionali [Ball 1990]. Ciò consente alle banche di aumentare l'offerta di credito alle famiglie ma nello stesso tempo queste ultime risultano essere maggiormente esposte all'andamento del costo del denaro sui mercati internazionali. Anche perché una delle strategie adottate dagli istituti di credito per esternalizzare i rischi di operatività è stata quella di promuovere mutui a tasso variabile, i cui interessi cambiano per l'appunto in relazione all'andamento degli indici del costo del denaro. Una seconda strategia di esternalizzazione dei rischi di operatività consiste nella cartolarizzazione di questi crediti e nel collocamento delle obbligazioni così costruite su un mercato derivato dei mutui. Questa operazione avrebbe una funzione di tipo “assicurativo” – in termini di condivisione dei rischi dei mutui sul mercato finanziario – per le banche e faciliterebbe quindi l'assunzione di maggiori rischi da parte di queste ultime, che sono in grado di rilassare i criteri di accesso al credito¹⁴.

Il risultato complessivo di queste trasformazioni è un aumento, per ragioni strutturali, dei rischi nell'accesso alla proprietà: le famiglie fanno maggiore ricorso al credito rispetto al passato per finanziare l'acquisto della casa, che è divenuto notevolmente più oneroso; si indebitano per più anni per quote più alte di valore dell'immobile, a tassi di interesse – quelli variabili – più volatili. Infine, al credito hanno accesso anche famiglie con risorse limitate, vuoi per le caratteristiche di chi non è già proprietario, vuoi per un rilassamento dei criteri di accesso al credito.

Secondo le ultime stime disponibili, nel 2006 aveva un mutuo per l'abitazione di residenza il 7% delle famiglie italiane. Erano le famiglie dei giovani adulti (persona di riferimento con 31-50 anni) e quelle con maggiori redditi a trovarsi più spesso in questa condizione¹⁵. La spesa per il mutuo assorbiva, in media, il 16% del reddito disponibile [Banca d'Italia 2008, 26]. Tale quota di reddito era più alta, e quindi il mutuo più rischioso, per le famiglie con i redditi più bassi.

Uno studio recente analizza un campione di mutui per l'acquisto di abitazioni concessi nel periodo 2004-2007 alle famiglie italiane [Bonaccorsi di Patti e Felici 2008], consentendone un'analisi più dettagliata. Sebbene la finestra di osservazione sia limitata nel tempo e non consenta di valutare nella loro globalità gli effetti dei cambiamenti citati, questa ricerca fornisce utili dati sui rischi dei mutui e quindi sulla vulnerabilità delle famiglie contraenti. Viene in primo luogo fornita una stima di questo fenomeno: nel loro insieme i mutui in condizione di rischio¹⁶ rappresentavano a fine 2007 il 5,3% dei mutui concessi in questo periodo. In particolare, le sofferenze bancarie – dove l'abitazione è seriamente a rischio di pignoramento – erano pari allo 0,6%.

Nel complesso, le famiglie più vulnerabili risultano essere quelle più giovani (che fanno peraltro maggiore ricorso a questo finanziamento), quelle immigrate da paesi extra-comunitari e quelle che risiedono nel Meridione. Tali evidenze sono peraltro coerenti con l'analisi della vulnerabilità finanziaria delle famiglie con mutuo svolte dalla Banca d'Italia [2008, 26], su dati campionari. Alcuni effetti riguardano direttamente le caratteristiche dell'offerta di credito sopra discusse: sono risultati essere più rischiosi i mutui a tasso variabile – dati gli aumenti riscontrati sul costo del denaro nel periodo considerato - e quelli erogati da banche che ricorrono maggiormente alla cartolarizzazione, presumibilmente per un rilassamento dei criteri di accesso al credito.

I dati riferiti ai mutui concessi a cittadini extracomunitari sono particolarmente informativi sull'ambivalenza della soluzione casa in proprietà tra le famiglie che dispongono di limitate risorse:

¹⁴ O addirittura di erogare mutui a rischio di insolvenza (*subprime*), come è accaduto nell'esperienza statunitense.

¹⁵ La popolazione di riferimento per le statistiche illustrate è l'insieme di tutte le famiglie. I dati riflettono quindi anche il fatto che le famiglie a basso reddito vivono più spesso in affitto.

¹⁶ Si fa qui riferimento, nel loro insieme, alle seguenti situazioni [Bonaccorsi di Patti e Felici 2008]: ritardi nei pagamenti delle rate; “incagli”, cioè ritardi considerati difficilmente recuperabili; sofferenze bancarie vere e proprie, dove il credito è considerato irrecuperabile e l'alloggio tendenzialmente sarà pignorato.

a fine 2007 i mutui a rischio erano il 12% di quelli erogati a famiglie immigrate. Le sole sofferenze erano il 2%.

La sostenibilità delle spese per la casa, siano esse riferite all'affitto o alle rate di un mutuo, risultano essere un elemento importante per le politiche di settore e per l'analisi della povertà. Le politiche che incidono su tali spese possono avere effetti redistributivi non trascurabili, anche se nel nostro paese le politiche per la casa – come altre politiche sociali - sono state tradizionalmente penalizzate da un sistema di welfare che destina agli interventi di tipo assistenziale e rivolti alle famiglie una quota di risorse molto inferiore rispetto alla media europea.

In questo volume, il contributo di Baldini e Poggio analizza gli effetti in questo senso dei principali strumenti di policy adottati nel settore dell'affitto. Il saggio di Matsaganis e Flevotomou si concentra invece sul tema dei mutui per l'acquisto dell'abitazione e analizza in una prospettiva comparata gli effetti del loro trattamento a fini fiscali.

7. *Note conclusive*

In questo capitolo si è tentato di proporre una sorta di “mappa” delle dimensioni della disuguaglianza abitativa in Italia, tenendo conto delle principali prospettive teoriche e di ricerca in questo ambito. Per i temi individuati, si sono schematicamente illustrati i risultati degli studi più pertinenti e si sono proposti spunti per ulteriori ricerche.

A latere, si è ritenuto utile fornire al lettore non specialista anche una ricostruzione minima delle principali caratteristiche del sistema abitativo italiano e della sua evoluzione.

Come già si è accennato, i capitoli che seguono e che compongono questa sezione del rapporto approfondiscono ulteriormente alcuni dei temi che sono stati qui introdotti.

Il saggio di Filandri, basato sull'archivio longitudinale dell'Indagine sulle famiglie italiane (Ifi) esamina il ruolo dei trasferimenti intergenerazionali nell'accesso alla proprietà della casa, per classi sociali e coorti di nascita, distinguendo tra l'abitazione al momento dell'uscita dalla famiglia di origine e quella in una fase della vita successiva. Il saggio di Ponzo, utilizzando una varietà di ricerche locali, oltre che la fonte censuaria, analizza la situazione abitativa degli immigrati. Il saggio di Baldini e Poggio analizza l'impatto delle politiche rivolte agli affittuari a basso reddito sulla base sia dell'indagine Istat sulle condizioni di vita delle famiglie italiane (IT-Silc) - che fa parte dell'indagine europea sullo stesso tema – sia utilizzando dati amministrativi relativi ad alcune città. Il saggio di Tosi affronta la questione delle persone senza dimora, sia dal lato concettuale che delle possibilità di ricerca, ai fini di sviluppare non solo conoscenze, ma politiche adeguate. Il saggio di Matsaganis e Flevotomou analizza, in prospettiva comparata usando il modello di simulazione Euromod, gli effetti redistributivi di una particolare politica di sostegno alla proprietà, ovvero la parziale defiscalizzazione degli interessi sui mutui ipotecari.

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- Alasia, F. e Montaldi, D.
 1975 *Milano, Corea: inchiesta sugli immigrati*. Milano, Feltrinelli (2^a ed.).
- Anderlini, F. e Zanoni, M.
 1999 *La segregazione sociale: un confronto fra le grandi città del nord Italia*, in «Metronomie», Vol. VI, n. 15, pp. 1-42.
- Attias-Donfut, C., Ogg, J. e Wolff, F. C.
 2005 *Financial Transfers, in Health, ageing and retirement in Europe. First results from the Survey of Health, ageing and retirement in Europe*
 a cura di A. Börsch-Supan, A. Brugiavini, H. Jürges, J. Mackenbach, J. Siegrist e G. Weber,
 Mannheim, Mannheim Research Institute for the Economics of Aging, Strauss GmbH, pp. 179-185.
- Bagnasco, A. e Negri, N.
 1994 *Classi, ceti, persone. Esercizi di analisi sociale localizzata*. Napoli, Liguori.
- Ball, M.
 1990 *Under one roof. Retail banking and the international mortgage finance revolution*. New York etc,
 Harvester-Wheatsheaf.
- Banca d'Italia
 2008 *I bilanci delle famiglie italiane nell'anno 2006*, in «Supplementi al Bollettino statistico. Indagini campionarie», Vol. Anno XVIII - nuova serie, n. 7.
- Barbagli, M., Castiglioni, M. e Dalla Zuanna, G.
 2003 *Fare famiglia in Italia. Un secolo di cambiamenti*. Bologna, Il Mulino.
- Bernardi, F. e Poggio, T.
 2004 *Home ownership and social inequality in Italy*, in *Home ownership and social inequality in comparative perspective*, a cura di K. Kurz e H. P. Blossfeld, Stanford, Stanford University Press, pp. 187-232.
- Beveridge, W.
 [1942] 1969 *Social Insurance and Allied Services (the Beveridge Report)*. New York, Agathon Press.
- Bonaccorsi di Patti, E. e Felici, R.
 2008 *Il rischio dei mutui alle famiglie in Italia: evidenza da un milione di contratti*. Questioni di Economia e Finanza (Occasional papers) n. 32. Roma, Banca d'Italia.
- Bourdieu, P. e de Saint Martin, M.
 1990 *Le sens de la propriété. La genèse sociale des systèmes de préférences* in «Actes de la recherche en sciences sociales», n. 81/82, pp. 52-64.
- Castles, F. G. e Ferrera, M.
 1996 *Casa e welfare state. Le contraddizioni dei paesi sud-europei*, in «Stato e Mercato», n. 48, pp. 409-431.
- Censis
 2006 *Gli italiani fra patrimonio e reddito. Un mese di sociale 2005*. Milano, Franco Angeli.
- Chiuri, M. C. e Jappelli, T.
 2003 *Financial markets imperfections and home ownership: A comparative study*, in «European Economic Review», n. 47, pp. 857-875.
- Cremaschi, M. e Tosi, A.
 2001 *Casa e territorio*, in *Quattro studi sulla vulnerabilità sociale. Rapporto sull'Indagine sociale lombarda 2000*, a cura di Irer, Milano, Guerrini e associati, pp.
- D'Alessio, G. e Gambacorta, R.
 2007 *L'accesso all'abitazione di residenza in Italia*. Questioni di Economia e Finanza (Occasional papers) n. 9. Roma, Banca d'Italia.
- Duncan, D. e Duncan, B.
 1955 *Residential Distribution and Occupational Stratification*, in «American Journal of Sociology», Vol. 60, n. 5, pp. 493-503.
- Facchini, C. e Villa, P.

- 2005 *La lenta transizione alla vita adulta in Italia*, in *Diventare adulti. Vincoli economici e strategie familiari*, a cura di C. Facchini, Milano, Angelo Guerini e associati, pp. 61-140.
- Ferracuti, G. e Marcelloni, M.
- 1982 *La casa. Mercato e programmazione*. Torino, Einaudi.
- Guiso, L. e Jappelli, T.
- 1996 *Intergenerational Transfers, Borrowing Constraints and the Timing of Home Ownership*, in «Temi di Discussione (Banca d'Italia)», n. 275.
- Guiso, L., Paiella, M. e Visco, I.
- 2005 *Do capital gains affect consumption? Estimates of wealth effects from Italian households' behavior*, in «Temi di Discussione (Banca d'Italia)», n. 555.
- Kemeny, J.
- 1981 *The myth of home ownership: private versus public choice in housing tenure*. London, Routledge and Kegan Paul.
- Kurz, K. e Blossfeld, H. P.
- 2004a *Home ownership and social inequality in comparative perspective*. Stanford University Press, Stanford.
- Kurz, K. e Blossfeld, H. P.
- 2004b *Introduction: Social stratification, welfare regimes and access to home ownership*, in *Home ownership and social inequality in comparative perspective*, a cura di K. Kurz e H. P. Blossfeld, Stanford, Stanford University Press, pp. 1-20.
- Laumann, E. O.
- 1965 *Subjective Social Distance and Urban Occupational Stratification*, in «American Journal of Sociology», Vol. 71, n. 26-36.
- Mencarini, L. e Tanturri, M. L.
- 2006 *Una casa per diventare grandi. I giovani italiani, l'autonomia abitativa ed il ruolo della famiglia di origine*, in «Polis», Vol. XX, n. 3, pp. 405-430.
- Morlicchio, E.
- 2002 *The Spatial Dimensions of Urban Social Exclusion and Integration: The case of Naples, Italy*. Urbex series n. 17, AME, Amsterdam.
- Mulder, C. H. e Billari, F.
- 2006 *Home-ownership regimes and lowest-low fertility*. Delft.
- Niceforo, A.
- 1936 *Documenti italiani per la statistica delle abitazioni*, in *Indagine sulle abitazioni - al 21 aprile 1931 - anno IX, parte prima - testo. Relazione del Prof. Alfredo Niceforo*, a cura di Istituto centrale di Statistica del Regno d'Italia, Firenze, Vallecchi.
- Nomisma
- 2007 *La condizione abitativa in Italia: Fattori disagio e strategie d'intervento*. n. Bologna, Nomisma.
- Padovani, L.
- 1996 *Italy*, in *Housing Policy in Europe*, a cura di P. Balchin, London, Routledge, pp. 188-209.
- Poggio, T.
- 2008 *The intergenerational transmission of home ownership and the reproduction of the familialistic welfare regime*, in *Families, Ageing And Social Policy. Generational Solidarity in European Welfare States*, a cura di C. Saraceno, Edward Elgar, pp. 59-87.
- Ricci, R.
- 1997 *Povertà abitativa in Italia, 1989-1993*. Roma, Commissione sulla Povertà e l'esclusione sociale in Italia.
- Shapiro, T. M.
- 2001 *The importance of assets*, in *Assets for the poor. The benefit of spreading asset ownership*, a cura di T. M. Shapiro e E. N. Wolff, New York, Russel Sage Foundation, pp. 11-33.
- Sierminska, E., Brandolini, A. e Smeeding, T. M.
- 2006 *Comparing wealth distribution accross rich countries: First results from the Luxembourg Wealth Study*. Luxembourg Wealth Study Working Paper Series n. 1. Luxembourg, Luxembourg Income Study (LIS), asbl.
- Somma, P.

- 1982 *Le inchieste municipali sulle abitazioni nel primo decennio del '900*, in «Storia Urbana», n. 21, pp. 177-207.
- Spilerman, S.
- 2000 *Wealth and stratification processes*, in «Annual Review of Sociology», n. 26, pp. 497-524.
- 2004 *The impact of parental wealth on early living standards in Israel*, in «American Journal of Sociology», Vol. 110, n. 1, pp. 92-122.
- Spilerman, S., Lewin-Epstein, N. e Semyonov, M.
- 1993 *Wealth, Intergenerational Transfers, and Life Chances*, in *Social Theory and Social Policy. Essays in Honor of James S. Coleman*, a cura di A. B. Sørensen e S. Spilerman, Westport etc., Praeger, pp. 168-186.
- Tosi, A.
- 1987 *La produzione della casa in proprietà: pratiche familiari, informale, politiche*, in «Sociologia e ricerca sociale», n. 22, pp. 7-24.
- Villosio, C.
- 1995 *Mercato del Credito, proprietà della casa, risparmio delle famiglie*, in «Annali della Fondazione Luigi Einaudi - Torino», Vol. 29, pp. 213-248.
- Whelan, C. T., Layte, R., Maître, B. e Nolan, B.
- 2001 *Income, Deprivation and Economic Strain. An Analysis of the European Community Household Panel*, in «European Sociological Review», Vol. 17, n. 4, pp. 357-372.
- Zajczyk, F.
- 2003 *Segregazione spaziale e condizione abitativa a Milano*, in *Povert  e vulnerabilit  sociale in aree sviluppate*, a cura di N. Negri e C. Saraceno, Roma, Carocci, pp. 54-75.