

## Veneto, dove la casa è "sacra

*Nel nostro territorio l'abitazione rappresenta una certezza. Meglio se singola. Ma la crisi tocca anche questo bene...*

Proteggersi dal caldo, dal freddo e dalle intemperie è da sempre un bisogno primario per l'uomo che garantisce la sua e la sopravvivenza dei suoi cari. Nel libro "I Comandamenti" di G. Ravasi (Ed. S. Paolo, 2002), l'autore scrive: "La macchinazione che sottrae a una persona la sua casa, indirettamente le toglie anche gli affetti, le sfalda la famiglia, le incrina la sicurezza, le offusca la dignità, le umilia lo spirito".

La casa, infatti, rappresenta da una parte un edificio attrezzato per le esigenze della vita quotidiana, ma dall'altra è il focolare domestico intorno al quale si muovono gli affetti o la privacy di una persona e la dimora, per eccellenza, inserita in un preciso contesto sociale. Senza una qualità dell'abitare, dunque, non si ha una casa.

E' quanto emerge dall'interessante e dettagliata pubblicazione "Qualità dell'abitare in Veneto", redatta dalla Regione Veneto nell'ambito di una serie di monografie sulla qualità della vita.

### **Un reticolo sparso di case e di edifici**

L'Italia è tra i Paesi europei più densamente popolati, con circa 200 abitanti per kmq, inferiore solo a Malta, Paesi Bassi, Belgio e Regno Unito. L'area pedemontana veneta, insieme a quella lombarda, costituisce una delle più vaste conurbazioni europee. Ma mentre la Lombardia si caratterizza per una forte concentrazione della popolazione nelle aree metropolitane e nel relativo hinterland, in Veneto alle città vere e proprie, si affianca un territorio periurbano dove l'insediamento della popolazione è diffuso e irregolare. Secondo i dati dell'ultimo Censimento Istat della popolazione e delle abitazioni - seppur provvisori per le abitazioni - nel 2011 in Veneto sono risultati complessivamente oltre 1.200.000 edifici, pari all'8,6% del valore nazionale. Per il Veneto si può senza dubbio parlare di 'policentrismo reticolare', ovvero di edilizia residenziale e non residenziale non concentrate in un unico agglomerato urbano.

### **Villetta singola, che passione!**

I dati del censimento indicano che l'85% degli edifici è a uso residenziale, in crescita del 7% rispetto a dieci anni prima. L'aumento dell'offerta abitativa è ancora più evidente se si considerano le abitazioni (+15,6%), che nel 2011 raggiungono quota 2.332.926, con incrementi vicino al 20% nelle province di Treviso e Padova. L'83,4% delle case sono abitate da residenti, le altre sono occupate da non residenti o risultano vuote (387.016), con percentuali in crescita rispetto al 2001 (+21,7%), soprattutto nelle province di Treviso, Padova e Rovigo. La preferenza si mantiene per edifici composti da poche unità abitative, in media circa due abitazioni per costruzione (2.3), meno che a livello nazionale (2.5); solo la provincia di Venezia è vicina ai tre alloggi per edificio. In Veneto si vive infatti ancora prevalentemente in case unifamiliari o plurifamiliari (59% delle famiglie), la forma abitativa che garantisce la maggiore libertà e privacy. L'Italia, in generale, è tra i Paesi europei con la più bassa percentuale di persone che vivono in abitazioni uni o plurifamiliari, insieme alla Spagna e a Lettonia, Estonia e Lituania. Ma in Veneto avviene il contrario, con un 59.2%, al di sopra della media europea (57.4%). E' giusto rilevare un fenomeno: se da una parte questa forma di urbanizzazione ha creato parcellizzazione e distribuzione disomogenea nel territorio consumando lo stesso a volte anche in modo disordinato, dall'altra non si può non osservare come, accanto a queste villette spesso unifamiliari, siano cresciute vere e proprie oasi di giardini alberati.

## **Le nuove famiglie**

Nel 2009 in Veneto si contano quasi 5 milioni di abitanti e il numero di famiglie supera i 2 milioni. Dal 2001 la popolazione è aumentata dell'8.4%, mentre le famiglie sono cresciute a un ritmo maggiore (+17.1%). Secondo la fonte statistica, le abitazioni e i permessi per costruire sarebbero cresciuti quasi pari pari (+11.3%). Non solo: le case sarebbero state costruite sempre più con le dimensioni delle famiglie. Così se nel 1995 una nuova abitazione veneta era di circa 93.4 mq, nel 2009 era già scesa a 85.9 mq. La struttura familiare, infatti, tende ad allontanarsi dal modello tradizionale con 2.4 componenti, contro i 3.3 di trent'anni fa.

La bassa fecondità, il fenomeno di giovani che si fanno una famiglia sempre più tardi, il progressivo invecchiamento e l'instabilità coniugale hanno portato a un aumento delle persone sole e delle coppie senza figli. A imperare oggi è il modello di famiglia nucleare.

Diversa faccenda invece è per gli stranieri. Essi vivono una maggiore precarietà, pur rappresentando oggi in Veneto mezzo milione di persone (10.2% della popolazione totale). Per lo più vivono in affitto, a volte con problemi di sovraffollamento. Affittare una casa in periferia di media quadratura costa a uno straniero veneto il 35% del suo stipendio, quasi il 12% in più rispetto alla popolazione totale. Ma per quanto riguarda l'inserimento abitativo, la condizione degli stranieri in Veneto è comunque di minore disparità rispetto ad altre Regioni.

## **Affitti e mutui, che dolore!**

Nonostante il critico momento congiunturale l'80% dei veneti vive ancora in case di proprietà, superati in Europa solo da Spagna e Paesi dell'Est. Il 17% delle famiglie venete però è gravato dal peso di un mutuo.

Parallelamente, in Veneto solo il 16% delle famiglie venete è in affitto, cioè il 3% in meno della media nazionale. Queste dinamiche fanno senza dubbio riflettere: se da una parte la casa in proprietà testimonia il benessere economico di una popolazione, dall'altra la limitata disponibilità di abitazioni in affitto può avere ripercussioni negative su fasce deboli come i giovani, gli anziani, le famiglie monoreddito, gli immigrati, i lavoratori precari e su quanti non possono avvalersi del credito bancario, perché privi di sufficienti garanzie. Non sorprende, dunque, che i giovani siano indotti a rimanere in famiglia più a lungo che non i coetanei europei, penalizzando così il progetto di una propria famiglia.

Il 12.2% della popolazione dell'UE spende oltre il 40% del proprio reddito per la casa e questa percentuale è considerata spropositata e, alla lunga, insostenibile. La casa dunque diventa una trappola dalla quale si rischia di non fuggire più: l'8.3% delle famiglie venete, per esempio, dichiara arretrati nelle bollette, tra gli affittuari il 18.1% è nella stessa difficoltà e tra i mutuatari il dato si assesta al 14.3%. La rata del mutuo è considerata la più gravosa di tutte da ben il 67.5% delle famiglie venete che vivono in abitazioni di proprietà con mutuo. Nel 2009, chi non ha mutuo ma casa in proprietà spende 260 euro al mese, chi ha il mutuo arriva a 965 euro, chi è in affitto 600 euro. Dati che creano disparità e forti disagi tra i cittadini.

Nel 2010, in Veneto, i provvedimenti di sfratto sono aumentati del 15.2% (4.800 unità) di cui il 93% per morosità. Rispetto al 2001, nel 2010 gli sfratti poi sono triplicati. Il Veneto, a conti fatti, per colpa degli alti prezzi imposti dal mercato immobiliare e per la volontà delle famiglie di investire ancora molto nella casa per renderla migliore, ha una bassa sostenibilità abitativa, per le spese alte che ogni famiglia deve sostenere. Oggi, sono almeno 300 mila i veneti che vivono in situazioni di forti disagi.

Il 90% del patrimonio pubblico residenziale è gestito oggi in Veneto dall'Ater. Nel 2010 sono state ospitate nelle 36.727 unità immobiliari delle Ater, cioè solo l'1.8% della popolazione e ben al di sotto delle medie europee. Nel 2009, sono state presentate nei comuni ben 16.200 domande per disagio abitativo, in risposta ai bandi di concorso, ma solo il 6.5% di queste ha trovato risposta.