DALLA CASA ALL'ABITARE

Un'indagine quali-quantitativa sull'abitare nei territori del Distretto di Fidenza (PR)

A cura di:
Gianluigi Chiaro e Benedetta Marani,
Con la collaborazione di: Dora Casalino

MINISTERO del LAVORO e delle POLITICHE SOCIALI
RegioneEmilia-Romagna

INDICE

- Premessa
- L’analisi quali-quantitativa
- Gli inquilini
- I proprietari

Premessa

«**Dalla Casa all'Abitare**» è un progetto di inclusione abitativa che mira a contrastare fenomeni di marginalità ed esclusione sociale attraverso la partecipazione delle famiglie alla vita del quartiere nei territori del Distretto socio-sanitario di Fidenza.

Il progetto, coordinato da **ECOSOL OdV** quale capofila di una fitta rete di enti pubblici e di organizzazioni del terzo settore, è stato finanziato nel 2023 con le risorse del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali attraverso la Regione Emilia-Romagna (DGR 2241/2022).

La proposta progettuale nasce dalla condivisa difficoltà di attivare progetti di autonomia abitativa dovuta, da un lato, alla scarsa disponibilità di alloggi e, dall'altro, alla frammentazione del tessuto sociale e a quella degli interventi assistenziali.

Per affrontare tali criticità, il progetto si articola in 7 azioni allineate con gli obiettivi 1 e 10 dell'Agenda 2030, tra le quali si annovera, in particolare, l'affidamento di un lavoro di indagine qualitativa e quantitativa a soggetti esperti in materia.

Tutte le azioni sono condivise e coordinate da un Tavolo dedicato, denominato «**Tavolo Abitare**». Istituito il 14 giugno 2023, esso si compone di 14 partecipanti, tra i quali figurano enti del terzo settore, alcune amministrazioni comunali, l'ASP di Fidenza, ACER Parma, le organizzazioni sindacali di inquilini e proprietari e altri enti privati.

L’analisi quali-quantitativa

La proposta iniziale

L’indagine quali-quantitativa condotta dagli autori del presente report, si è posta come obiettivo quello di indagare **i bisogni e le risorse** attivabili nel territorio del Distretto di Fidenza* sia dal lato della domanda (inquilini) che dal lato dell’offerta abitativa (proprietari). A tale scopo, sono stati predisposti due questionari **online**, da somministrare tramite un Google Form:

- Per gli **inquilini** (campione target: **600 rispondenti**): con un focus particolare sugli inquilini di progetti di ospitalità temporanea, semi-autonomia o altre realtà di edilizia residenziale sociale nel bacino di afferenza del progetto. L’indagine si propone di rilevare le condizioni abitative, i bisogni e i desideri correlati all’abitare dei nuclei residenti.
- Per i **proprietari** (campione target: **200 rispondenti**): con un focus particolare sugli alloggi messi a disposizione di cooperative, enti pubblici o privati per specifici progetti di accoglienza. Il questionario è volto ad indagare il tema della «fiducia» tra proprietari ed inquilini e la propensione dei primi alla locazione, anche a scopo sociale.

*Nota: Il Distretto di Fidenza include i seguenti comuni: Fidenza, Salsomaggiore Terme, Noceto, Fontanellato, Fontevivo, Soragna, Busseto, Polesine Zibello, Roccabianca, San Secondo Parmense, Sissa Trecasali

L’analisi quali-quantitativa

Tempi e limiti dell’indagine

Nei mesi di settembre e ottobre 2023, gli esperti incaricati dell’indagine hanno predisposto i questionari per gli inquilini e i proprietari, concordandone il contenuto con il Tavolo abitare, i suoi coordinatori e i partecipanti. La somministrazione del questionario, cominciata nel Novembre 2023, si è prolungata sino al 31.7.2024. Tale ritardo è da attribuirsi a tre ordini di imprevisti:

- **Cambiamenti organizzativi** interni di alcune organizzazioni del Tavolo Abitare, con conseguenti riassegnazioni di ruoli e responsabilità, anche rispetto alla distribuzione dei questionari;
- **Compilazione cartacea** di alcuni questionari, che ha allungato sia i tempi di raccolta delle risposte sia di inserimento nel database complessivo;
- **Difficile coinvolgimento dei proprietari**, sia singolarmente che tramite associazioni di categoria.

Oltre allo slittamento della scadenza della fase di indagine del progetto, si è reso necessario anche un **ripensamento delle modalità di indagine**, per riuscire a rilevare quanto inizialmente ipotizzato.

L’analisi quali-quantitativa

La rimodulazione dell’indagine

Sul fronte della compilazione dei questionari, di concerto con il Tavolo abitare si è stabilito:

- Di **ridurre** il campione-target del questionario somministrato agli inquilini da 600 a **500 rispondenti;**

- Di **non estendere** ulteriormente la somministrazione del **questionario ai proprietari**, considerata la scarsa partecipazione ***** (solo 19 rispondenti totali);

- Di strutturare un **focus group** dedicato ai **proprietari,** in modo da analizzare e condividere, in una prospettiva di ricerca-azione, eventuali criticità e resistenze. Tale attività ha richiesto il coinvolgimento di una professionista dedicata.

*Nota: sin dalla sua stesura, le associazioni dei proprietari hanno sottolineato che un’eccessiva lunghezza del questionario avrebbe disincentivato la compilazione. Per tale ragione, esso è stato rivisto 2 volte, sintetizzandone i contenuti rispetto a quanto inizialmente previsto; anche questo tentativo non ha sortito i risultati sperati. Parallelamente, per estendere il bacino di proprietari intercettabili, si è cercato di ampliare il territorio di riferimento all’intera provincia di Parma, in modo da coinvolgere eventuali multi-proprietari. Nemmeno questa opzione ha generato un incremento nelle compilazioni.

Gli inquilini

Il questionario

I canali di somministrazione

Il questionario è stato compilato da **463 inquilini** residenti in abitazioni in locazione nel Distretto di Fidenza, 41 nel 2023 (novembre e dicembre) e 422 nel 2024 (gennaio – luglio).

La somministrazione è avvenuta attraverso i seguenti canali:

- **Comune di Salsomaggiore Terme** verso inquilini residenti in alloggi ERS/ERP in proprietà/gestione comunale e in altri alloggi a libero mercato;
- **Federconsumatori:** per gli alloggi ERS ubicati nel Comune di Fidenza;

(tot. Questionari somministrati dal Comune di Fidenza e Federconsumatori: 223)

- **ACER Parma**: verso inquilini residenti in alloggi autogestiti in proprietà/gestione dell'Azienda

(tot. Questionari somministrati da ACER Parma: 139)

- **Organizzazioni del terzo settore**: Ciac Onlus, Caritas, Associazione Don Camillo Mellini OdV, Volontari Lodesana OdV, Fondazione Bambini e autismo, Ecosol OdV e altre che hanno accettato di collaborare alla diffusione del questionario;
- SUNIA della Provincia di Parma

(tot. Questionari somministrati da ETS e SUNIA: 101)

Il questionario

Temi e struttura

Il questionario è stato somministrato prevalentemente online (Google Form), talvolta tramite il supporto di un operatore dedicato (ad es in alcuni ETS). La compilazione è avvenuta in forma anonima. I questionari somministrati in cartaceo (c.ca 150) sono stati inseriti manualmente nel Form digitale.

La struttura del questionario si articola in **5 sezioni**.

Caratteristiche dell'abitazione

tipologia di abitazione e di contratto di locazione

Sostenibilità economica

affordability e capacità di spesa delle famiglie

Relazioni e reti

network di supporto in caso di necessità

Percorsi abitativi

esperienze abitative pregresse

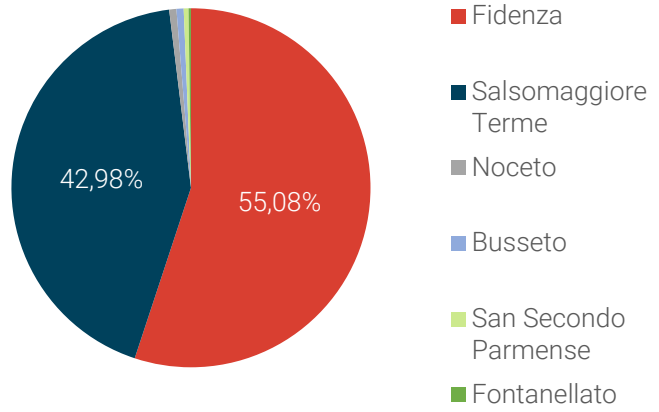
Caratteristiche socio-anagrafiche

età, genere, occupazione, ecc.

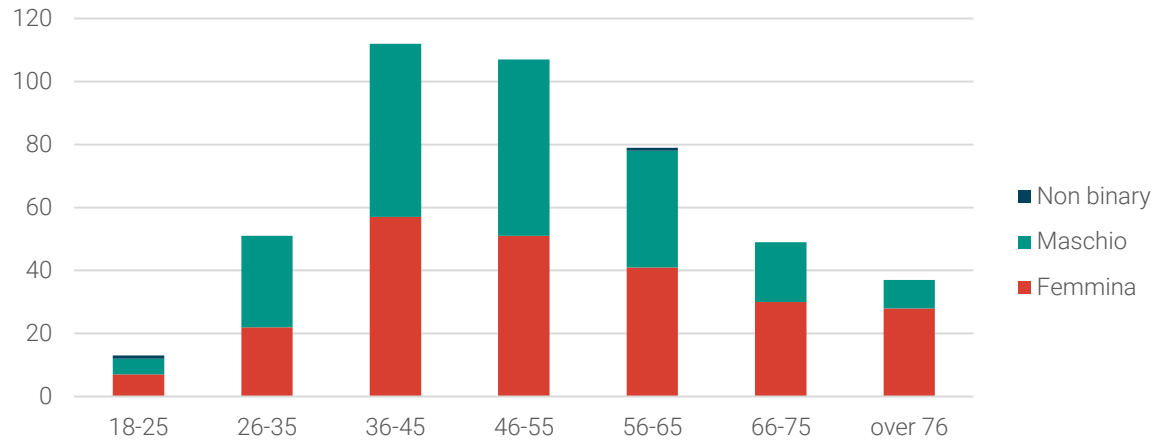
I rispondenti

Caratteristiche socio-anagrafiche

Comune di residenza dei rispondenti



Classi di età e genere



La maggior parte dei rispondenti vive nel comune di **Fidenza** (255) e nel comune di **Salsomaggiore Terme** (199). Solo 10 nuclei risiedono in altri comuni.

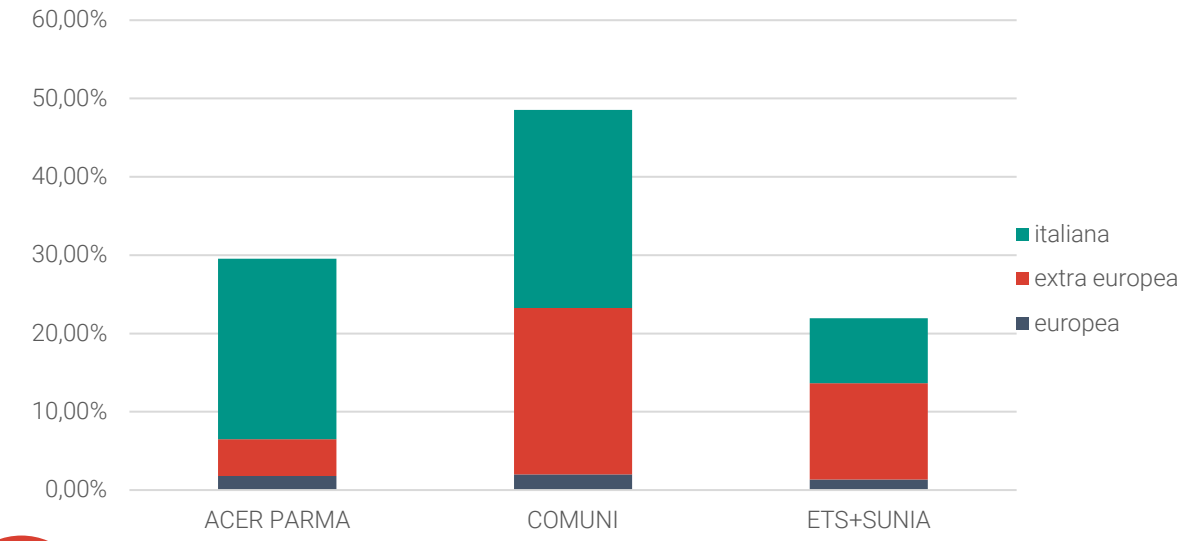
Il **49%** dei rispondenti appartiene alla fascia d'età tra i **36 e i 55 anni**. Il 20% dei rispondenti è over 65 e il 14% under 35.

Prevalgono le rispondenti **femmine** (**236**/463), in particolare nelle fasce d'età **over 56**. Si contano **210** rispondenti **maschi**, particolarmente prevalenti nella fascia 26-35.

I rispondenti

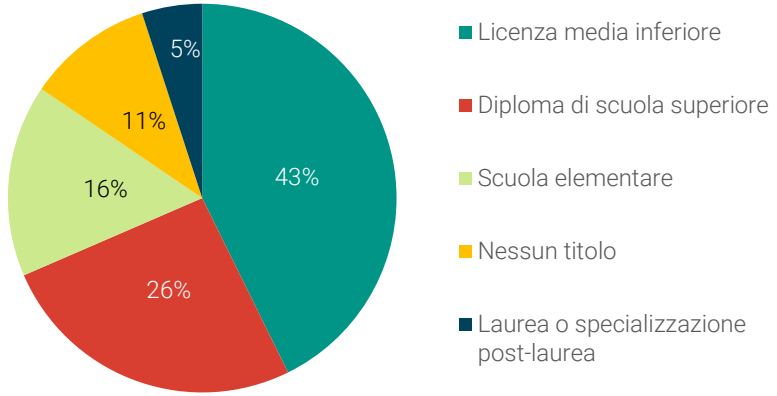
Caratteristiche socio-anagrafiche

Cittadinanza dei rispondenti per canale di somministrazione



La maggior parte dei rispondenti è **italiana** (**56,60%**), con particolare riferimento agli inquilini intervistati tramite ACER Parma. Gli **stranieri** (43,41%) sono per la maggior parte **extra europei** (**38,26%**), prevalenti soprattutto tra i rispondenti intercettati dagli ETS/SUNIA.

Titolo di studio dei rispondenti

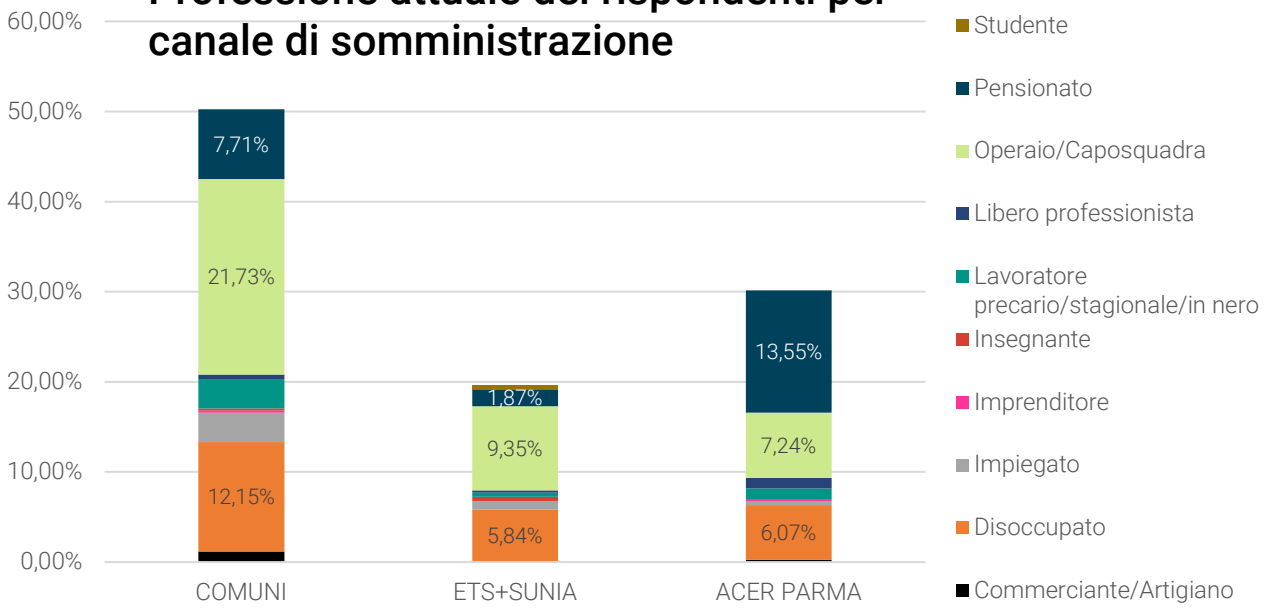


Il **43%** dei rispondenti è in possesso della **licenza media inferiore**, mentre il **26%** ha un diploma di scuola superiore. Tali valori sono ugualmente distribuiti rispetto al genere dei rispondenti. Quanto alla cittadinanza, si registra una maggiore concentrazione di rispondenti privi di titoli tra i cittadini extra-europei.

I rispondenti

Caratteristiche socio-anagrafiche

Professione attuale dei rispondenti per canale di somministrazione



Il **24,07%** dei rispondenti è **disoccupato**, mentre il **23,13%** si dichiara **pensionato**. I pensionati sono prevalentemente concentrati tra i rispondenti intercettati da ACER Parma. Tra gli occupati, **38,32%** è **operaio/caposquadra** e il 4,91% ha un lavoro precario, stagionale o in nero.

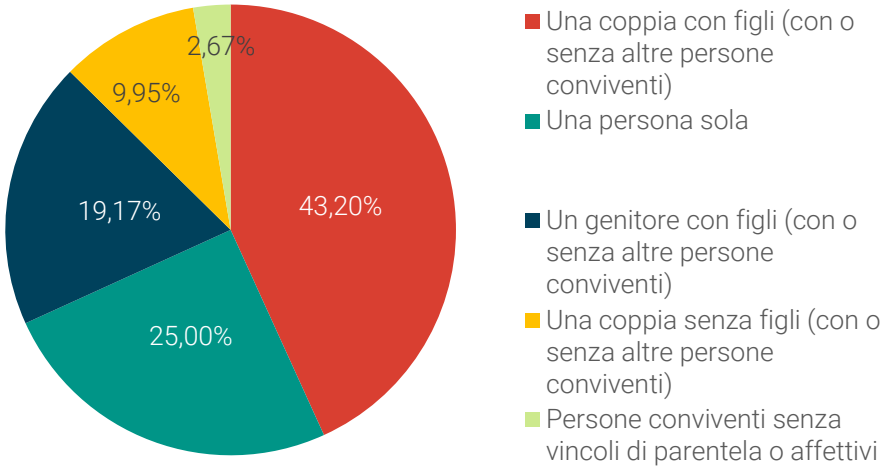
Spostamenti da/verso il luogo di lavoro

- Il **61%** degli occupati dichiara di **non risiedere** nello stesso comune in cui lavora
- Il **53,3%** degli occupati **impiega meno di 30 minuti** per recarsi sul luogo di lavoro. Il 35,4% impiega tra i 30 e i 60 minuti. Si noti come il **58%** di coloro che dichiarano spostamenti **superiori ai 60 minuti** siano rispondenti dei questionari somministrati da **Comuni e Federconsumatori**.
- Per recarsi sul luogo di lavoro, il **70,8%** dei rispondenti utilizza il **trasporto privato** (macchina/motorino), l'11% utilizza la bicicletta e il 9% si sposta con il trasporto pubblico (bus/treno).

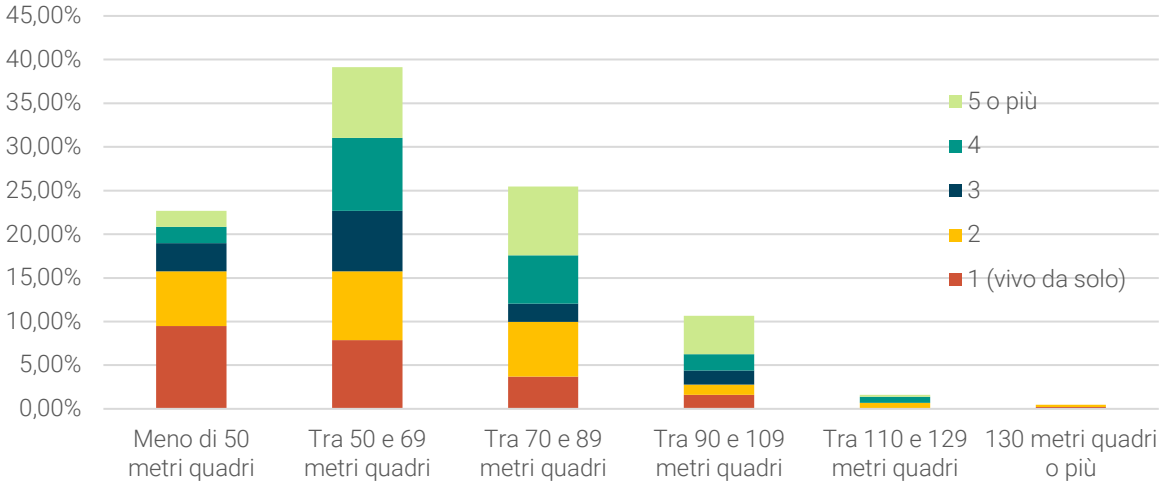
I rispondenti

Caratteristiche socio-anagrafiche

Composizione del nucleo familiare



Numero di persone conviventi nella stessa abitazione per metratura (indicativa)



Il **43,2%** dei rispondenti vive **in coppia con figli**, mentre il **25%** sono **persone sole**. Tra queste, il 48% appartiene alla fascia d'età 46-65 e il 39,8% sono over 65.

Il 19,17% dei rispondenti sono nuclei monogenitoriali (con o senza altre persone conviventi).

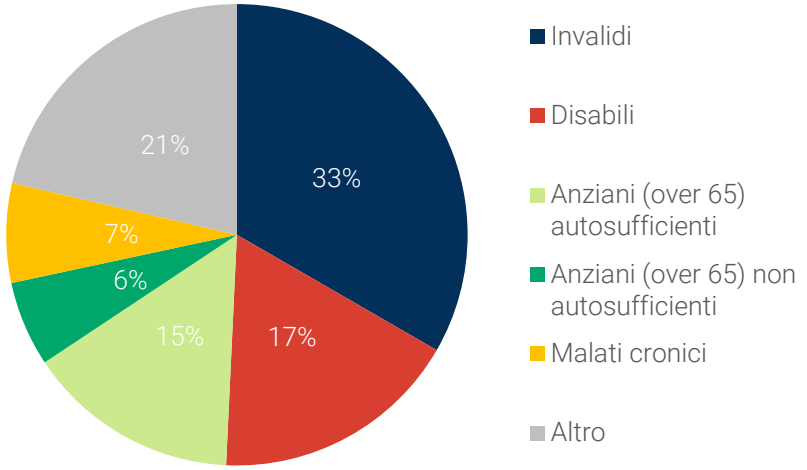
Il **39,12%** dei rispondenti vive in appartamenti di metratura compresa tra i **50 e i 69 mq.** Si tratta per lo più di nuclei da **1 a 3 componenti** (22%). Il **25,46**%, composto in larga parte da nuclei di grandi dimensioni, vive in alloggi tra i **70 e gli 89 mq**. I nuclei monocomponente risiedono in prevalenza in alloggi <50 mq.

I rispondenti

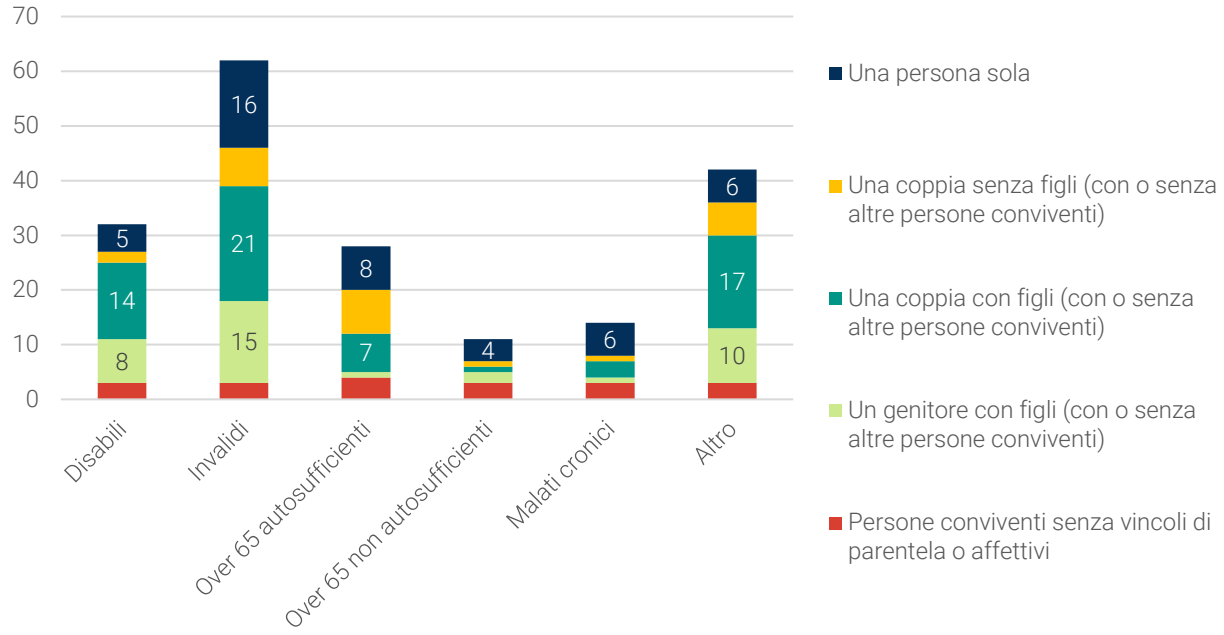
Caratteristiche socio-anagrafiche

IL 34,7% DEI RISPONDENTI (161/463) DICHIARA LA PRESENZA DI UN SOGGETTO CON ALMENO UNA FRAGILITÀ ALL'INTERNO DEL NUCLEO FAMILIARE

Presenza di fragilità all'interno del nucleo familiare dichiarata dai rispondenti



Fragilità per tipologia di nucleo familiare

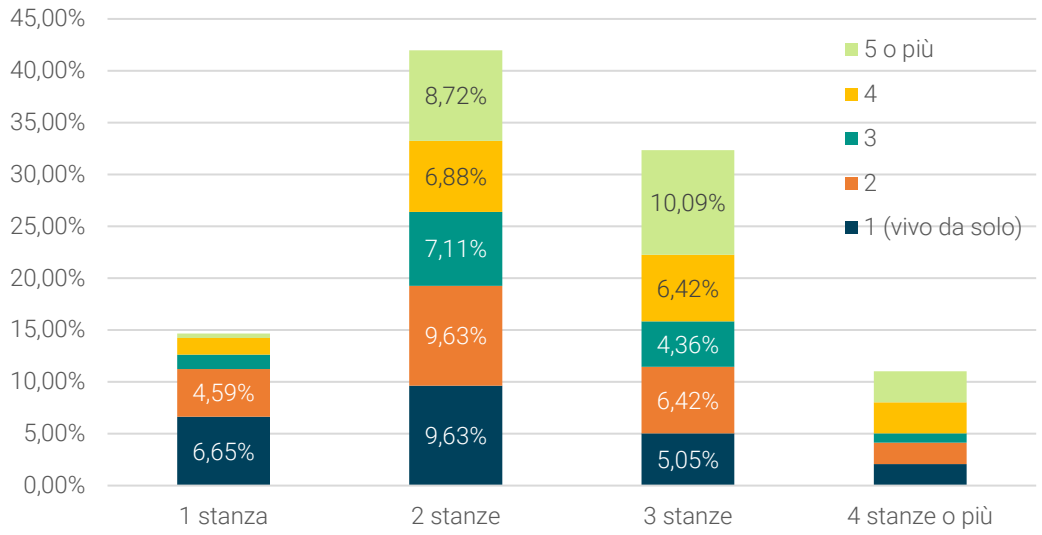


La fragilità più ricorrente è **l'invalidità (33%)**, seguita dalla disabilità e dalla presenza di over 65 autosufficienti. La maggior parte dei rispondenti (**137**/161) dichiara la presenza di **una sola fragilità** all'interno del nucleo. Tra i nuclei che presentano maggiori fragilità vi sono le **coppie con figli**, seguite dalle **persone sole** e dai **genitori con figli**.

Caratteristiche dell'abitazione

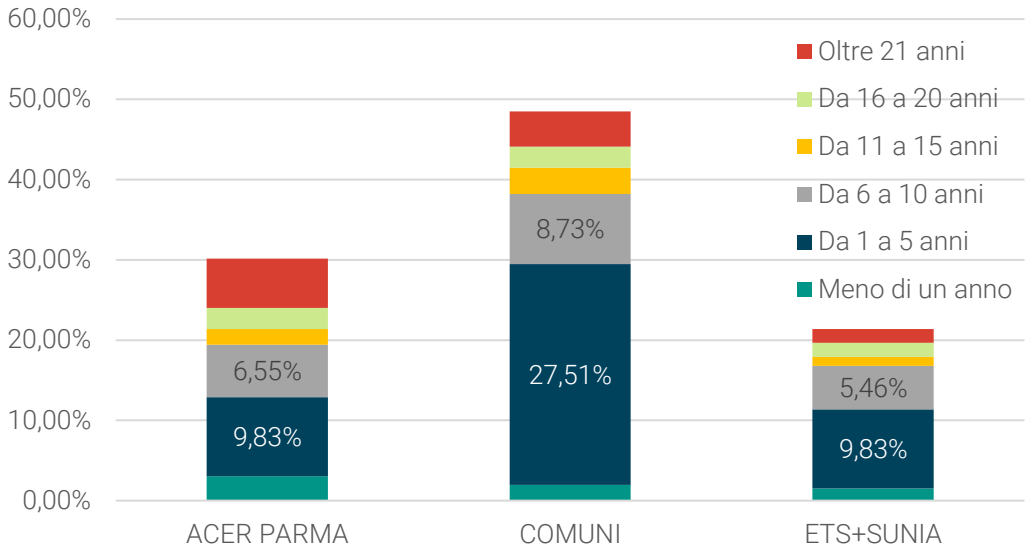
Tipologia alloggiativa e contratto di locazione

Nr. Di stanze (tranne bagno e cucina) per componenti del nucleo familiare



Il **74%** dei rispondenti vive in alloggi composti da **2 o 3 stanze** (coerentemente con le metrature di cui sopra). Si sottolinea che il **15,6%** dei nuclei che dichiarano di vivere in alloggi da 2 stanze sono **> 4 componenti**.

Anni di permanenza nell'alloggio attuale per canale di somministrazione



Il **47,16%** dei rispondenti vive nell'alloggio attuale da **meno di 5 anni** e il **74,4%** da **meno di 10 anni**. Le permanenze più lunghe si registrano tra i rispondenti di **ACER Parma**, il **20%** dei quali risiedono nell'alloggio attuale da **oltre 21 anni**.

Caratteristiche dell'abitazione

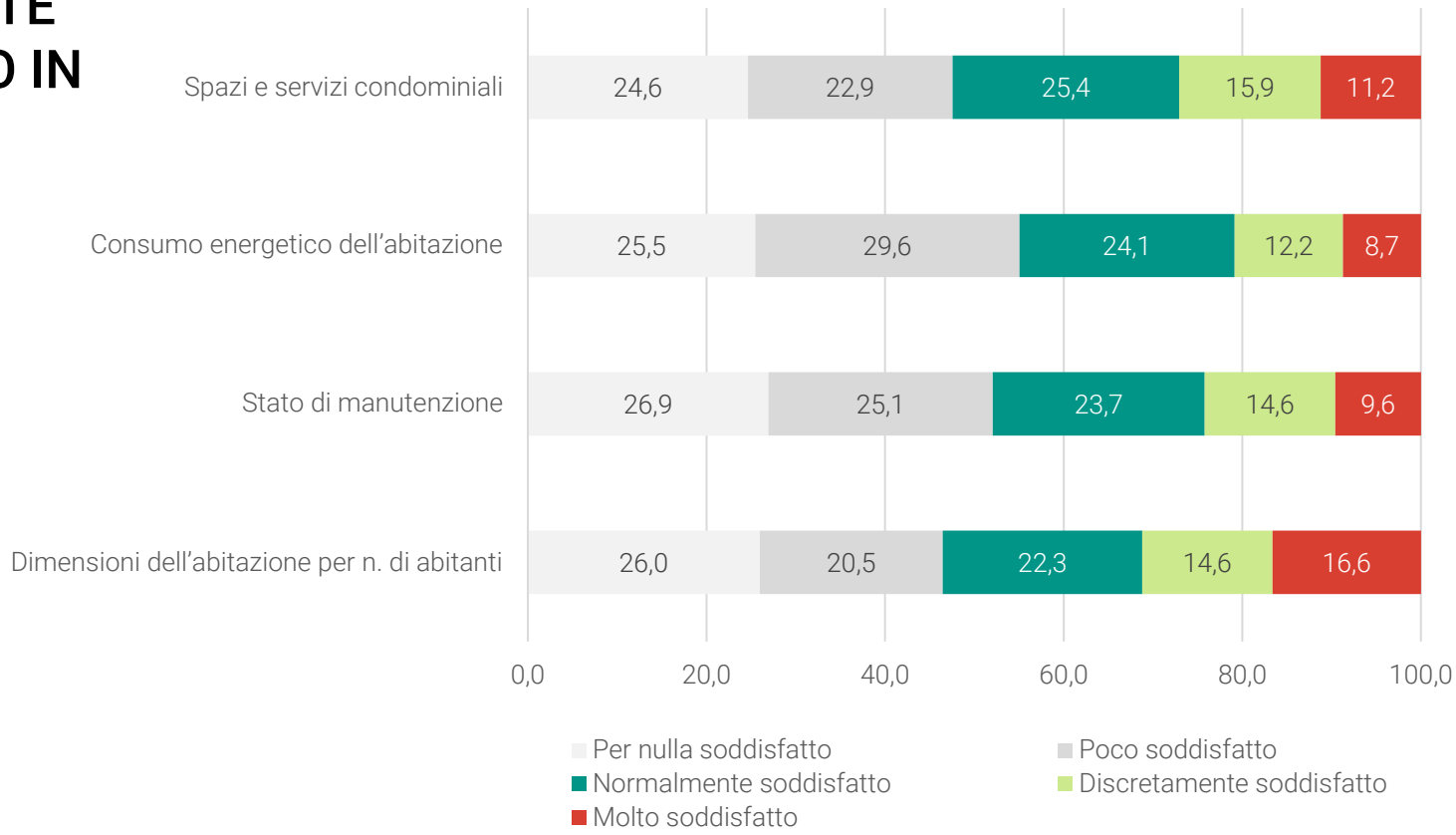
Tipologia alloggiativa e contratto di locazione

IL 53,6% DEI RISPONDENTI SI DICHIARA COMPLESSIVAMENTE SODDISFATTO DELL'ALLOGGIO IN CUI VIVE (CONTRO IL 46,4 INSODDISFATTO).

La maggior parte dei rispondenti si dichiara **soddisfatta** delle **dimensioni dell'abitazione**, e degli **spazi e servizi condominiali**.

Sono invece prevalentemente **insoddisfatti** rispetto allo **stato di manutenzione** dell'abitazione e ai relativi **consumi energetici**.

Soddisfazione rispetto all'abitazione attuale

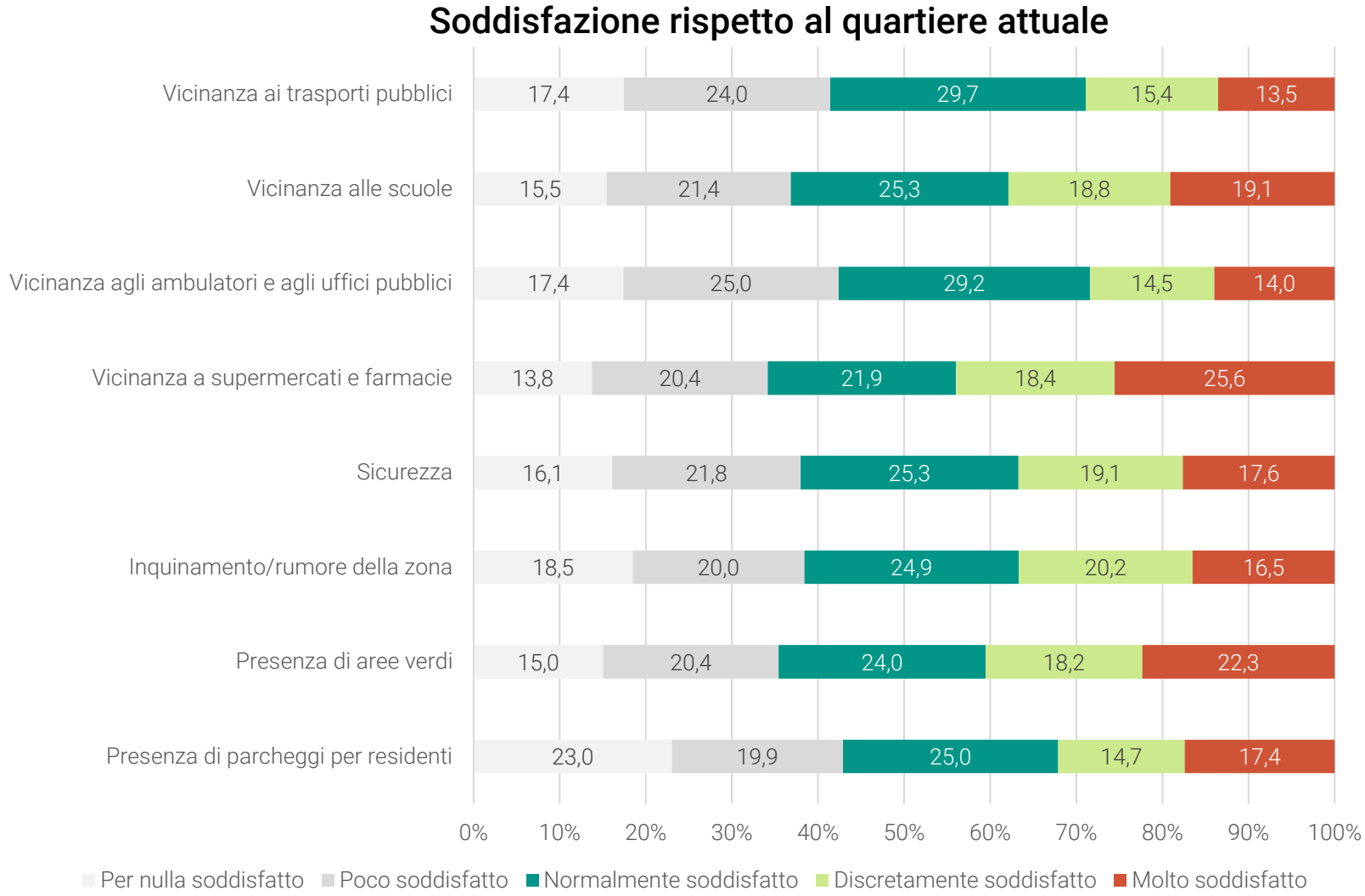


Caratteristiche dell'abitazione

Tipologia alloggiativa e contratto di locazione

I rispondenti esprimono **elevata soddisfazione** rispetto a tutti i servizi «di quartiere» considerati. Spiccano in particolare: la **vicinanza a supermercati** e farmacie, la **presenza di aree verdi** e la **vicinanza alle scuole.**

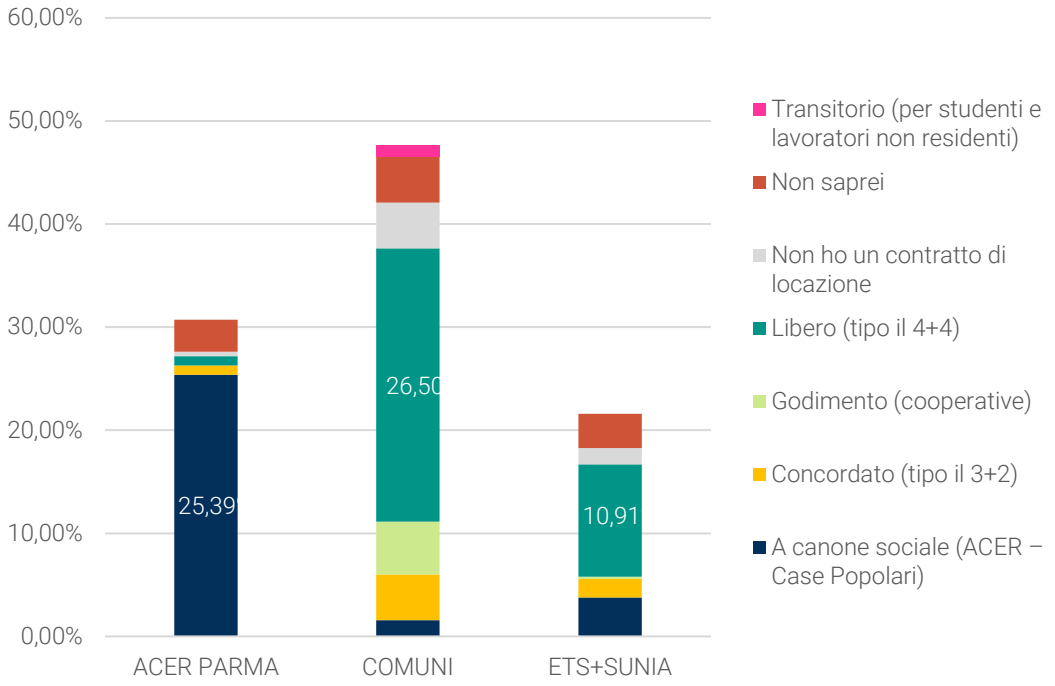
Maggiori livelli di **insoddisfazione** si manifestano per la **vicinanza ad ambulatori ed edifici pubblici**, per la presenza di **parcheggi** e la **sicurezza**.



Caratteristiche dell'abitazione

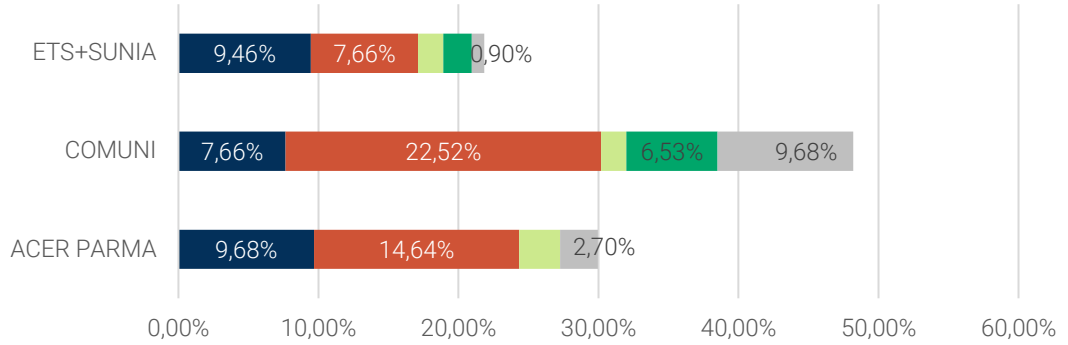
Tipologia alloggiativa e contratto di locazione

Tipologia di contratto di locazione per canale di somministrazione

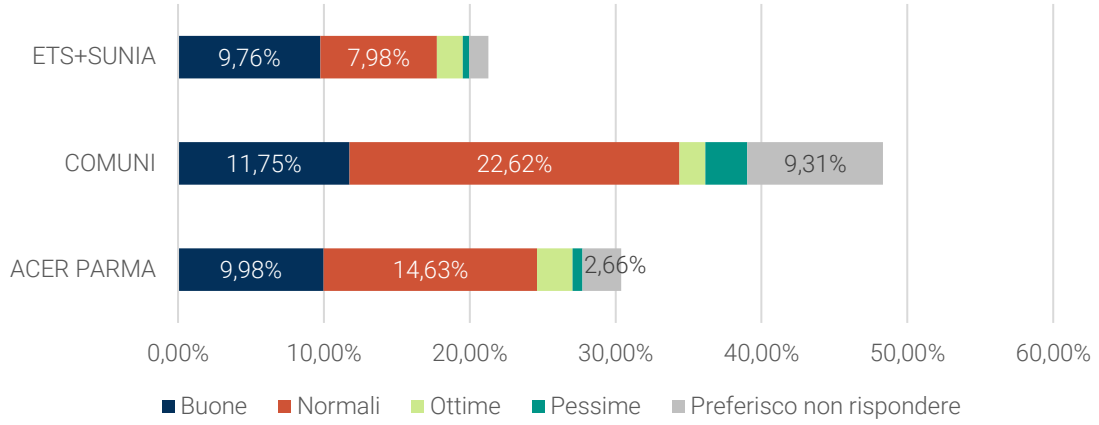


Il **38,3%** dei rispondenti vive in alloggi con contratti di locazione sul **libero mercato**, mentre il **30,73%** a **canone sociale** (ERP). I primi si concentrano in particolare tra i rispondenti intercettati tramite i Comuni, i secondi tramite ACER Parma.

Soddisfazione rispetto alle relazioni i proprietari



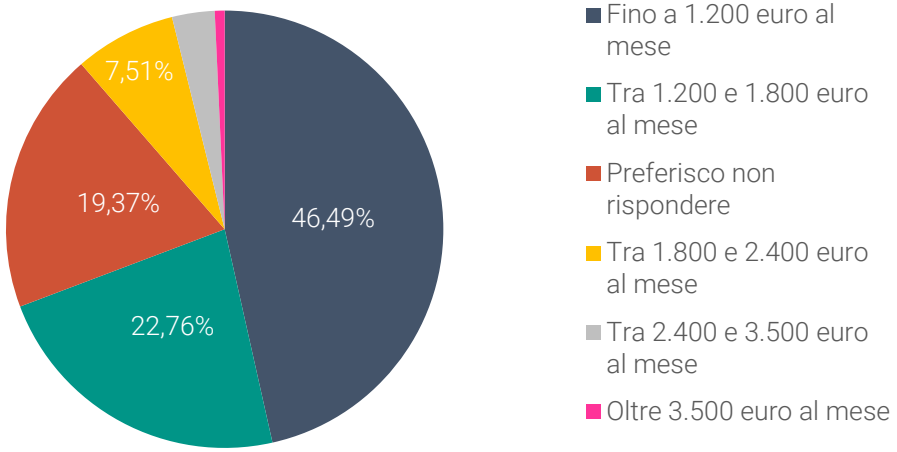
Soddisfazione rispetto alle relazioni con i vicini



Affordability

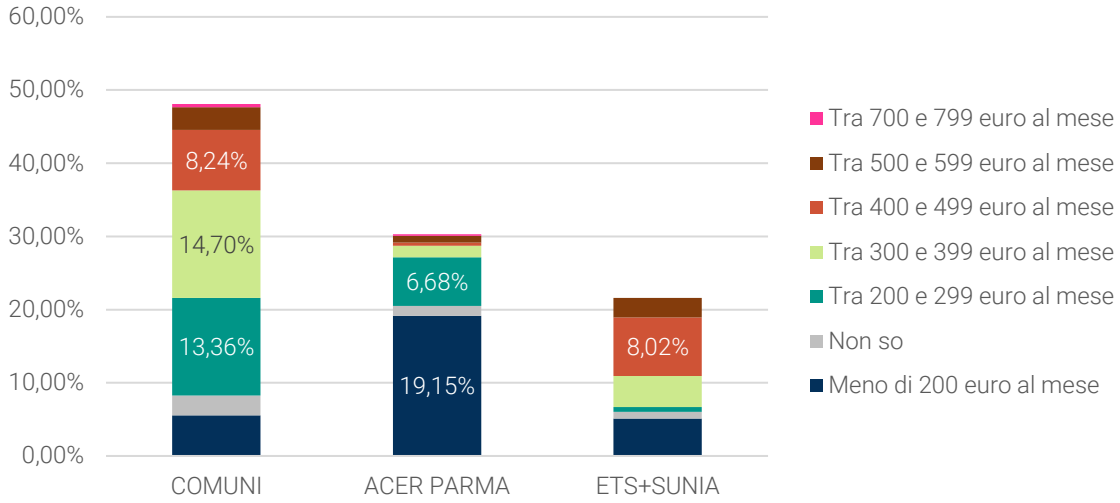
La sostenibilità economica dell'abitazione

Reddito medio mensile dichiarato dai rispondenti

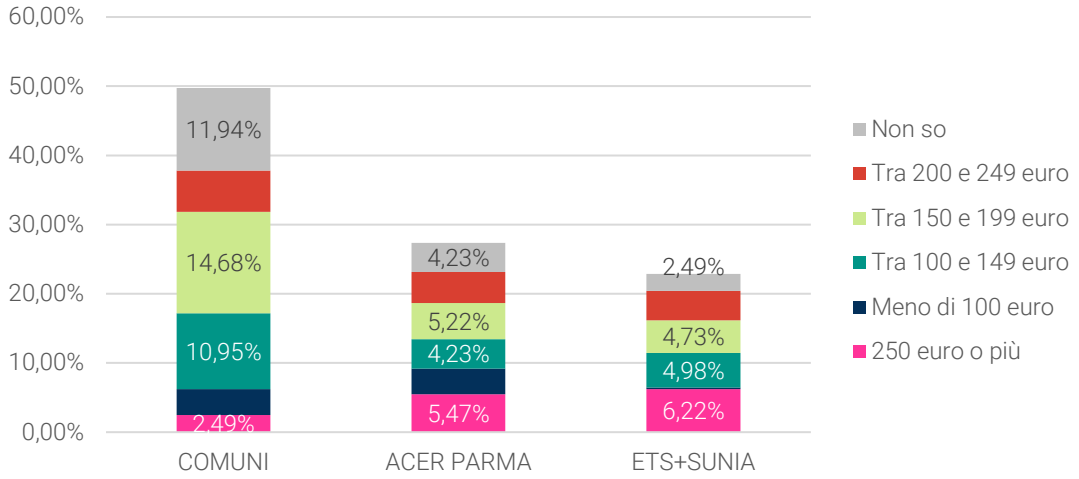


Il **46,49%** dei rispondenti percepisce un **reddito mensile** sotto i 1.200€ e il 22,76% tra i 1.200 e 1.800€. Si noti che il **51%** dei rispondenti paga **meno di 300 €** di affitto al mese e il 37% tra i 300 e i 500€/mese. Gli affitti più economici si registrano tra gli intervistati intercettati da ACER Parma. Circa le **utenze**, il **53%** degli intervistati paga **meno di 200 €/mese**. Si sottolinea il 19% di rispondenti che non conosce la spesa mensile per utenze («non so»).

Spesa mensile per l'affitto dichiarata dai rispondenti



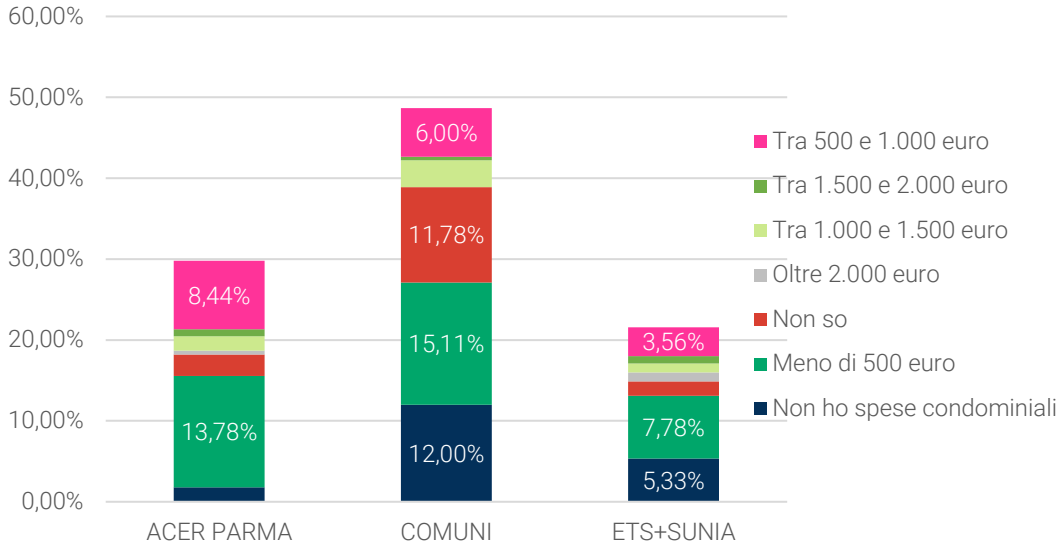
Spesa mensile per le utenze dichiarata dai rispondenti



Affordability

La sostenibilità economica dell'abitazione

Importo annuale dichiarato dai rispondenti per le spese condominiali



Il **37%** dei rispondenti paga **meno di 500 €** di spese condominiali all'anno, mentre il 18% paga tra i 500 e i 1000€. Il **19% non ha spese condominiali**, valore particolarmente significativo tra i rispondenti del Comune di Fidenza/Federconsumatori. Anche in questo caso, si noti come il 19% dei rispondenti non conosce l'ammontare delle spese condominiali («non so»).

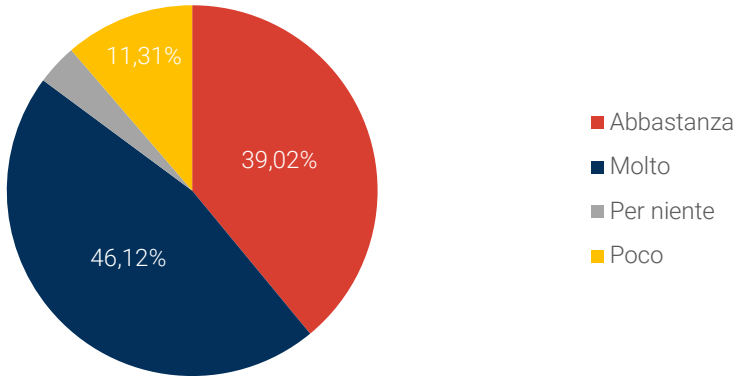
Affordability

- Il **70%** dei rispondenti dichiara di **non aver avuto ritardi >90 giorni** nel pagamento **dell'affitto** negli ultimi 12 mesi.
- Il **69%** dei rispondenti dichiara di **non aver avuto ritardi >90 giorni** nel pagamento **delle utenze** negli ultimi 12 mesi
- I rispondenti che hanno dichiarato di **aver avuto ritardi** nel pagamento dell'affitto (**24%**) o delle utenze (**26%**) sono stati intercettati per la maggior parte dal **Comune di Fidenza/Federconsumatori**.

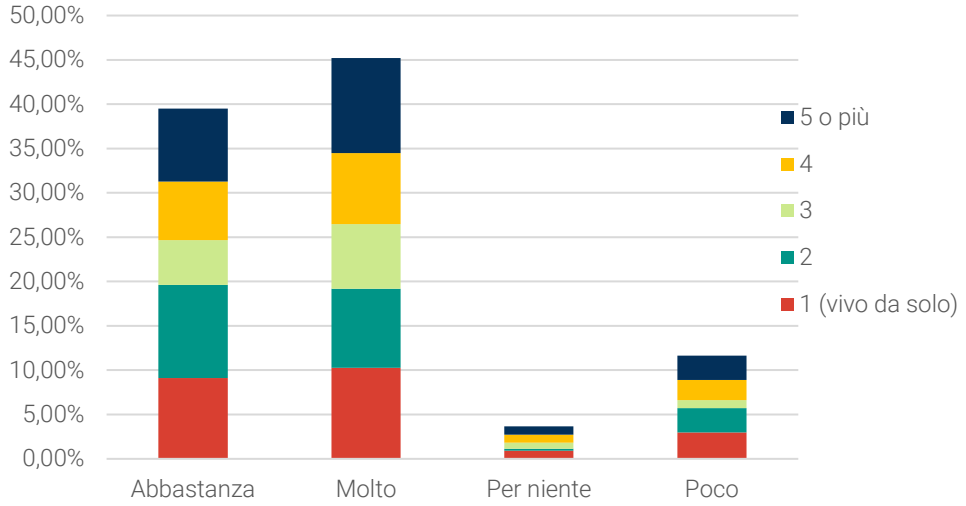
Affordability

Attitudine al risparmio

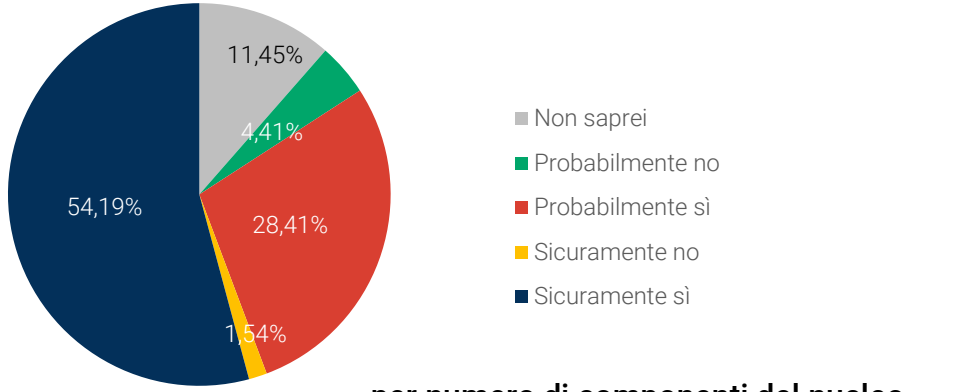
Negli ultimi 12 mesi, la tua famiglia ha avuto difficoltà a risparmiare?



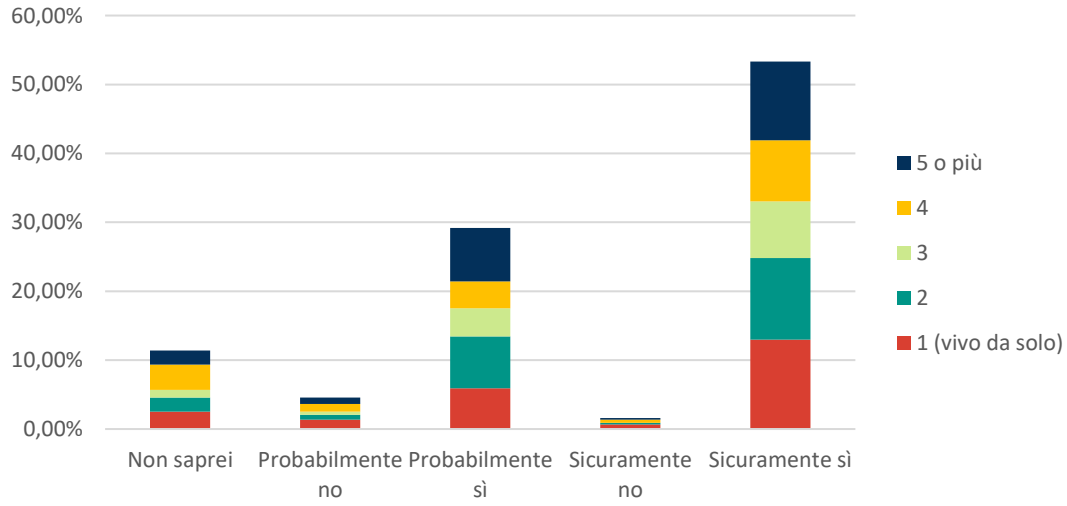
...per numero di componenti del nucleo



Secondo te, nei prossimi 12 mesi la tua famiglia avrà difficoltà a risparmiare?



...per numero di componenti del nucleo

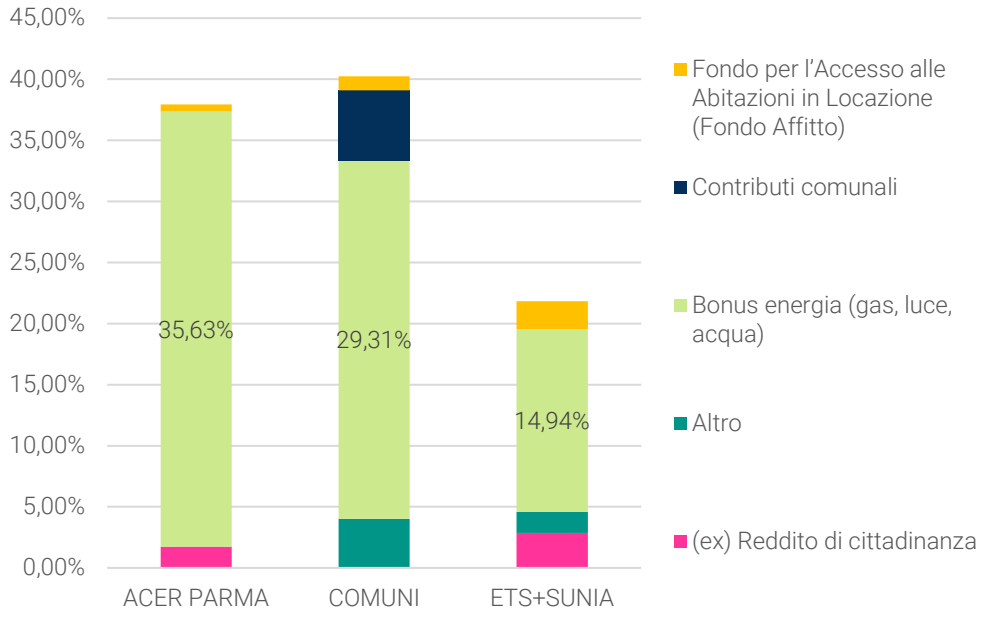


Affordability

I contributi a sostegno della locazione/delle utenze

- IL 63,9% DEI RISPONDENTI HA BENEFICIATO DI ALMENO UN CONTRIBUTO ECONOMICO
- TRA QUESTI, IL 47,54% HA BENEFICIATO DI UN UNICO CONTRIBUTO ECONOMICO

Rispondenti beneficiari di un unico contributo economico



Tra i rispondenti beneficiari di **più contributi**, l' **86,68%** ha avuto accesso a **2 forme di sostegno.**
Tra queste, spiccano le seguenti combinazioni:

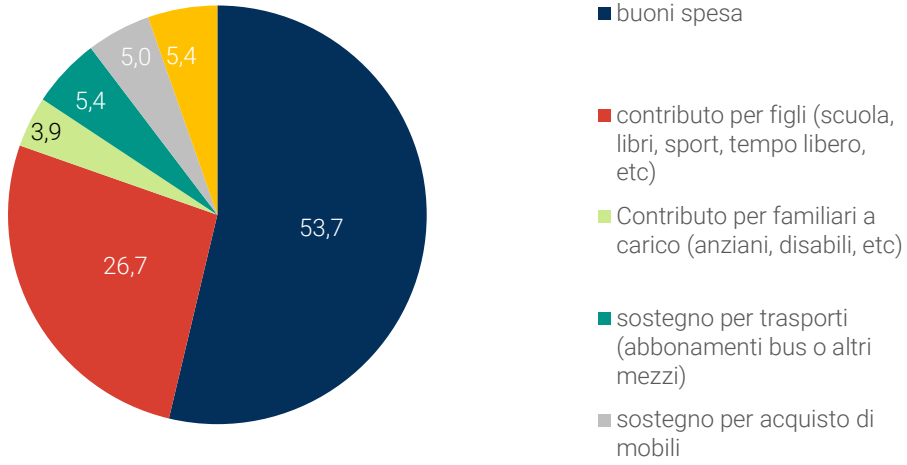
- Bonus energia + reddito di cittadinanza (31,67%)
- Bonus energia + fondo affitto (31,67%)
- Bonus energia + altro (10%)

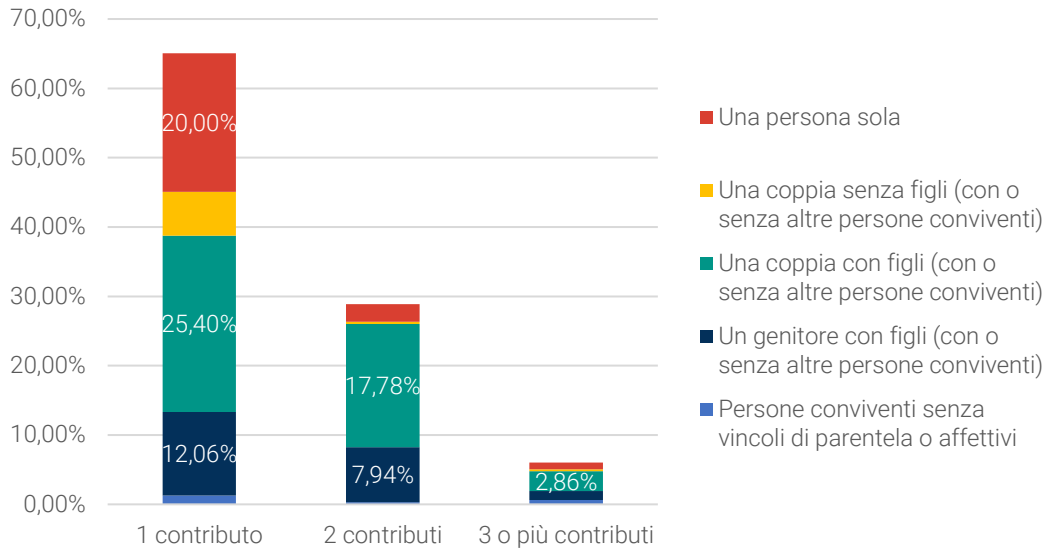
In generale, il **47% dei rispondenti** ha avuto accesso al **bonus energia**.

Affordability

Altre tipologie di contributi

- IL 76,46% DEI RISPONDENTI HA DICHIARATO CHE AVREBBE BENEFICIATO DI ALTRE TIPOLOGIE DI CONTRIBUTI
- TRA LE DIVERSE DI TIPOLOGIE INDICATE DAL QUESTIONARIO, IL 65% INDICA 1 SOLO CONTRIBUTO, IL 29% INDICA 2 CONTRIBUTI E IL 6% INDICA 3 O PIÙ CONTRIBUTI
- RICORRONO IN PARTICOLARE I BUONI PER L'ACQUISTO DI BENI ALIMENTARI E QUELLI PER I FIGLI A CARICO, SOPRATTUTTO TRA LE COPPIE E I GENITORI CON FIGLI



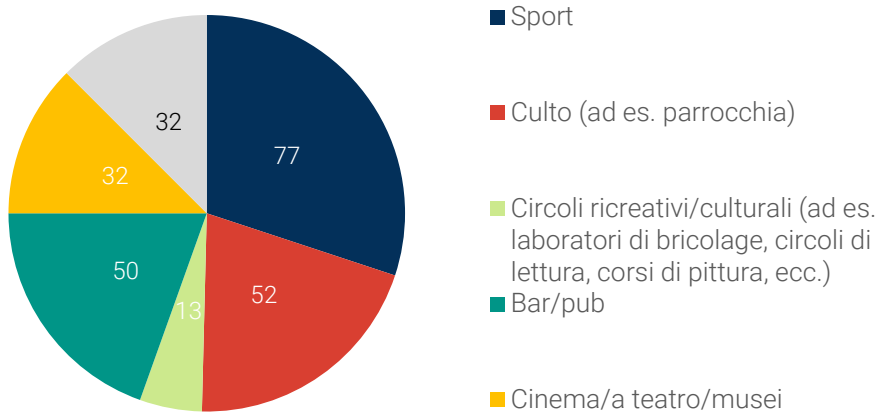


Relazioni e reti

Il network di riferimento in caso di necessità

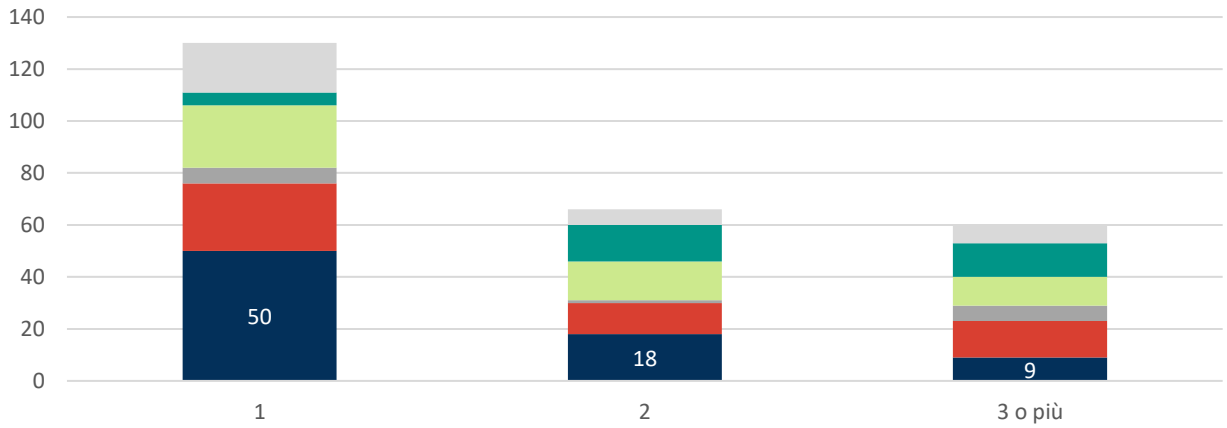
- **IL 39% DEI RISPONDENTI (180/463) PRATICA UNA ATTIVITÀ RICREATIVA NEL TEMPO LIBERO**
- **TRA QUESTI, 130 NE PRATICANO 1 SOLA, 33 NE PRATICANO 2 E 17 SI DEDICANO A 3 O PIÙ ATTIVITÀ.**

Le attività ricreative praticate per numero di rispondenti



Lo **sport** è l'attività più praticata (**77**/180), seguito dalla frequentazione di **luoghi di culto** (52) e da **bar/pub** (50). È interessante notare come queste proporzioni si mantengano **soprattutto tra chi pratica 1 sola attività** ricreativa. Tali attività si svolgono prevalentemente nel quartiere di residenza.

...e per numero di attività praticate

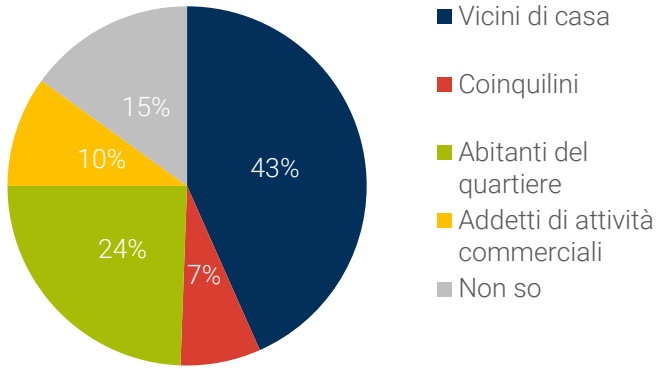


Relazioni e reti

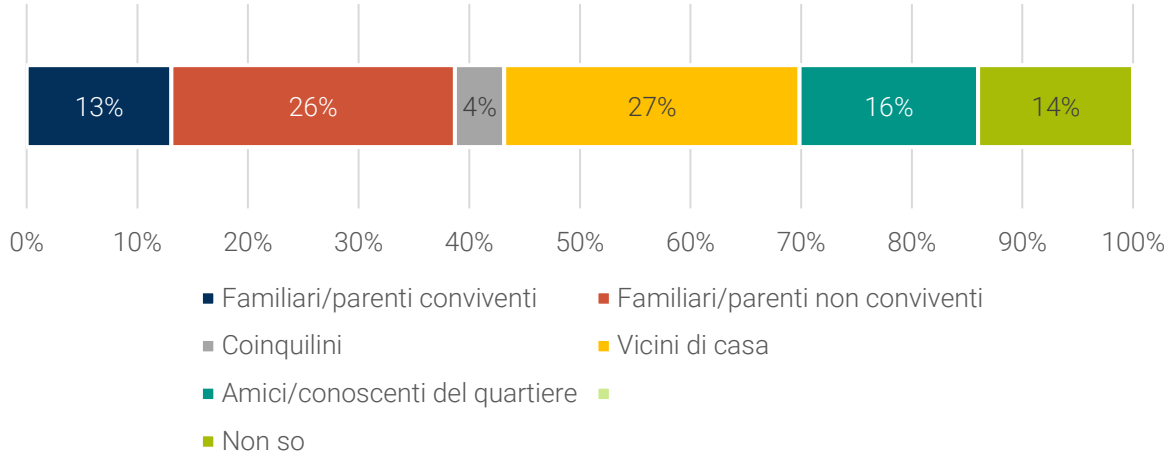
Il network di riferimento in caso di necessità

- **IL 61% DEI RISPONDENTI DICHIARA DI NON AVER MAI AVUTO BISOGNO DEI VICINI DI CASA O DEGLI ABITANTI DEL QUARTIERE**
- **IL 52% DICHIARA DI NON AVER MAI AIUTATO UN ABITANTE DEL QUARTIERE IN DIFFICOLTÀ**

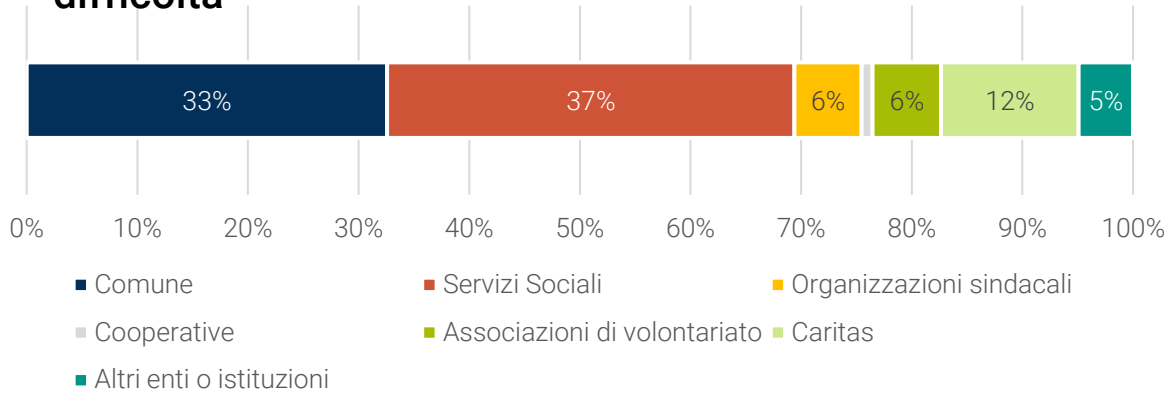
Soggetti con i quali i rispondenti hanno sviluppato relazioni da quando risiedono nella dimora attuale



Soggetti ai quali i rispondenti si rivolgerebbero in caso di difficoltà



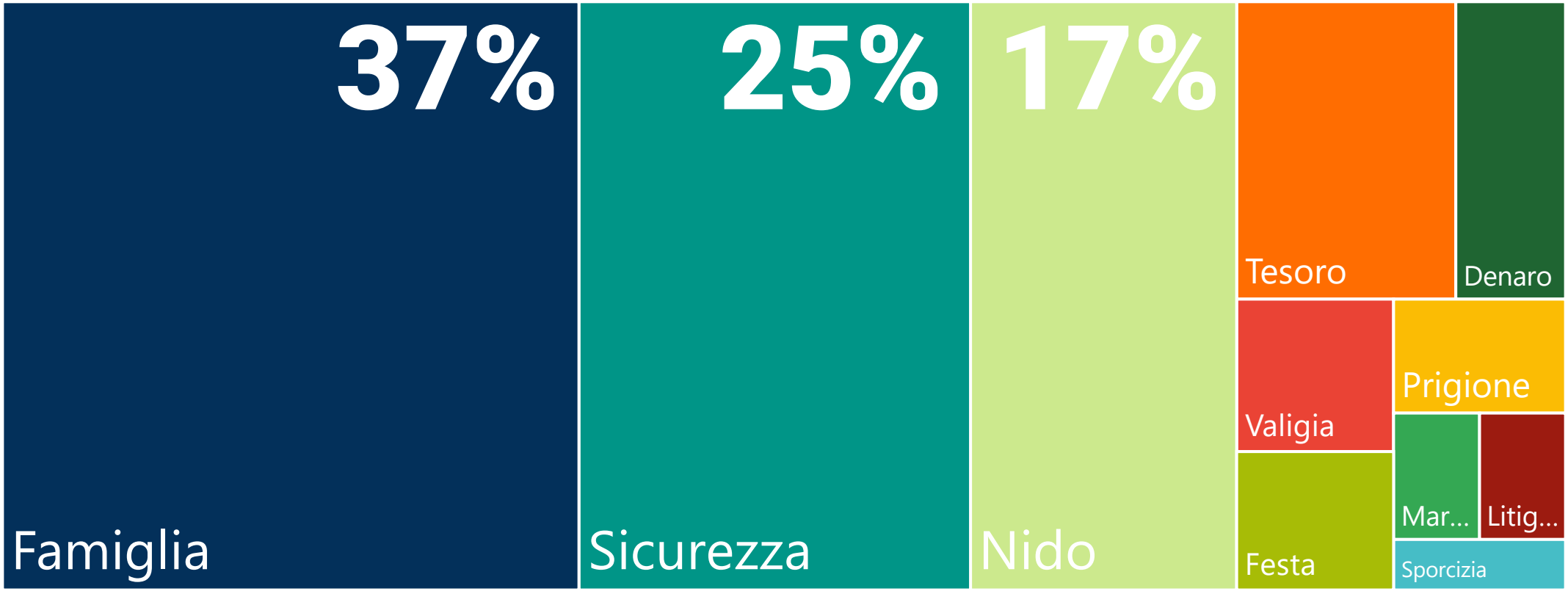
Enti ai quali i rispondenti si rivolgerebbero in caso di difficoltà



Relazioni e reti

Il network di riferimento in caso di necessità

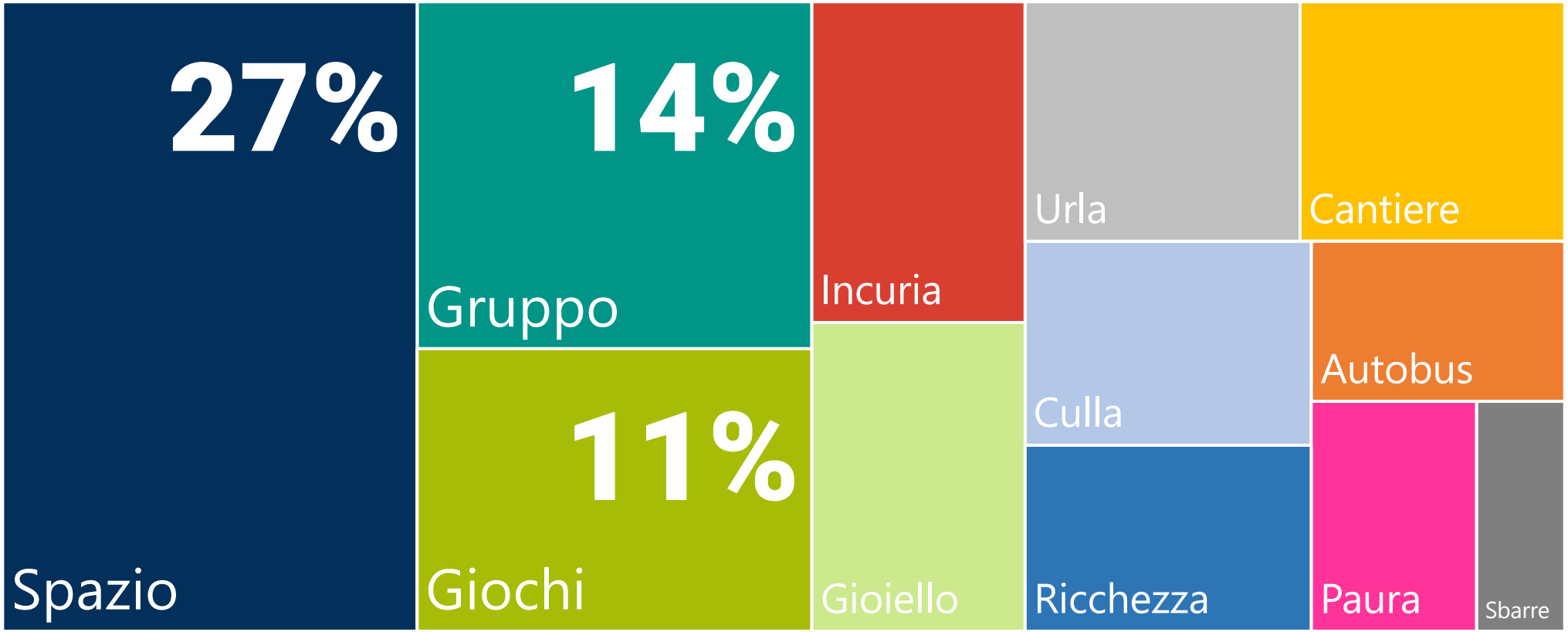
I VOCABOLI PIÙ RAPPRESENTATIVI DELL'ABITAZIONE ATTUALE SECONDO I RISPONDENTI



Relazioni e reti

Il network di riferimento in caso di necessità

I VOCABOLI PIÙ RAPPRESENTATIVI DEL QUARTIERE ATTUALE SECONDO I RISPONDENTI

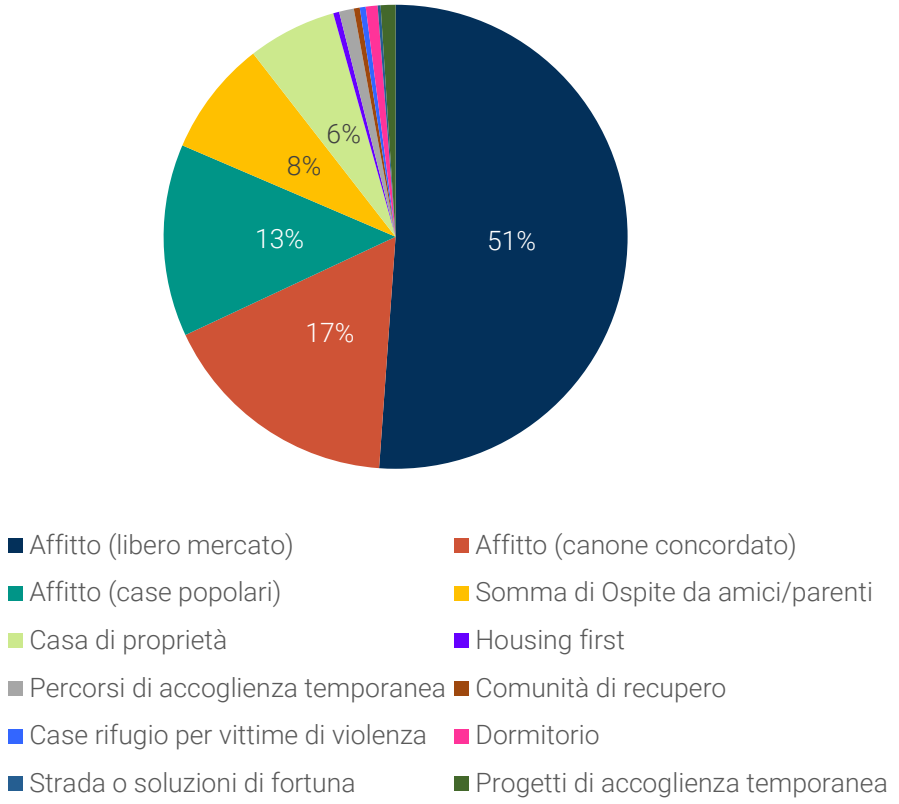


I percorsi abitativi

Esperienze abitative pregresse e capacità di mantenimento dell'abitazione

- L'89% DEI RISPONDENTI DICHIARA DI AVER ABITATO IN ALMENO UN'ALTRA SOLUZIONE ABITATIVA PRIMA DI QUELLA ATTUALE
- TRA QUESTI, L'85% HA SPERIMENTATO UNA SOLA SOLUZIONE ABITATIVA, IL 14% DUE, IL 2% 3 O PIÙ SOLUZIONI
- NON SI RILEVA UNA CORRELAZIONE SPECIFICA TRA SOLUZIONI ABITATIVE 'POVERE' (AD ES. SOLUZIONI DI FORTUNA) E NUMERO DI SOLUZIONI ABITATIVE SPERIMENTATE
- SOLO AL 16% DEI RISPONDENTI È STATO RICHIESTO ALMENO UNA VOLTA DI PAGARE L'AFFITTO IN NERO

Le soluzioni abitative sperimentate dai rispondenti prima della soluzione attuale

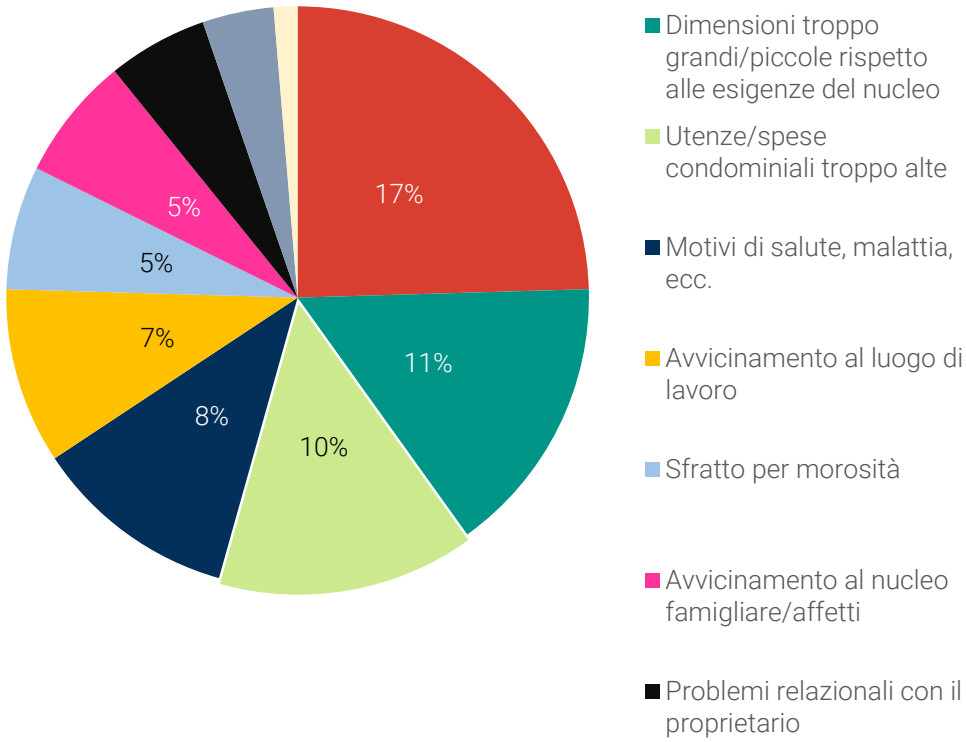


I percorsi abitativi

Esperienze abitative pregresse e capacità di mantenimento dell'abitazione

- TRA COLORO CHE HANNO CAMBIATO ABITAZIONE, IL 27% LO HA FATTO A CAUSA DI SPESE DI AFFITTO/UTENZE TROPPO ELEVATE
- IL 77% DEI RISPONDENTI È IN CERCA DI UN ALLOGGIO PIÙ ADATTO ALLE ESIGENZE DEL NUCLEO FAMILIARE
- TRA QUESTI, IL 94% LO CERCA IN LOCAZIONE (IL 6% IN PROPRIETÀ)

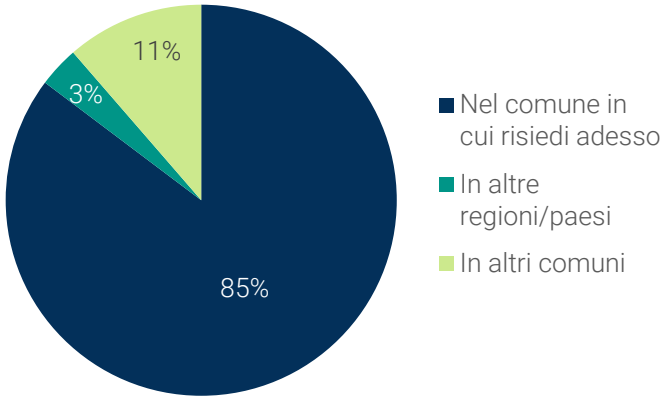
Le ragioni del trasferimento verso una nuova soluzione abitativa dichiarate dai rispondenti



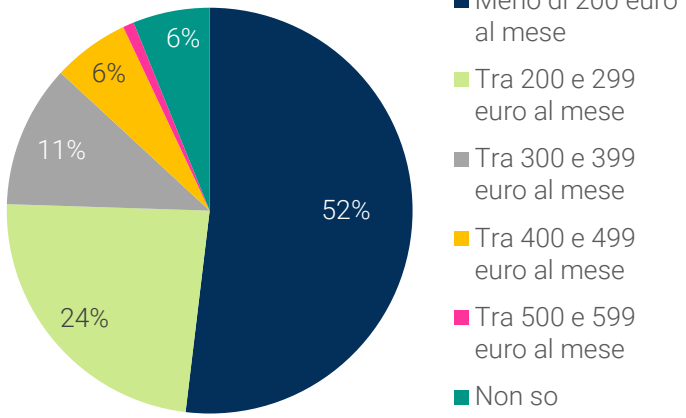
I percorsi abitativi

Esperienze abitative pregresse e capacità di mantenimento dell'abitazione

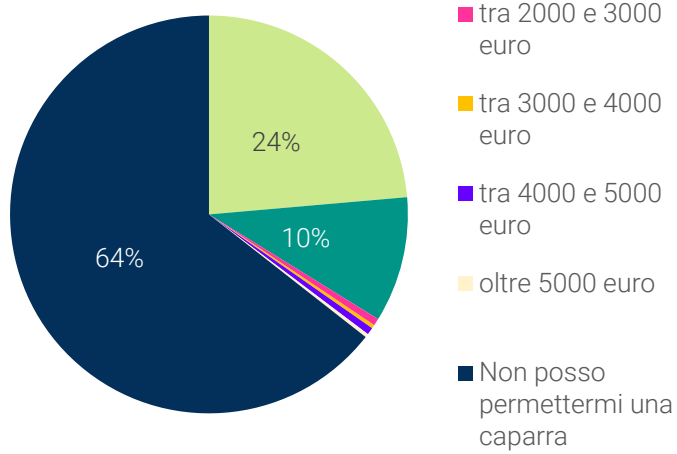
TRA COLORO CHE SONO IN CERCA DI UN ALLOGGIO PIÙ ADATTO ALLE ESIGENZE DEL NUCLEO FAMILIARE…



L'85% dei rispondenti lo cercherebbe **nello stesso comune** in cui risiede attualmente



Più della metà dei rispondenti sarebbe disposto a pagare **meno di 200 €/mese** e il **76%** sarebbe disposto a pagarne **meno di 300.**



Il 64% dei rispondenti non potrebbe permettersi una caparra. Il **24%,** sarebbe disposto a versare **< 1000 €.**

I proprietari

Il questionario

I canali di somministrazione

Il questionario è stato compilato da **26 proprietari** di abitazioni locate o sfitte ubicate prevalentemente nel Distretto di Fidenza. Sono state ritenute valide **18 compilazioni**. La somministrazione è avvenuta tra gennaio e luglio attraverso i seguenti canali:

- **Associazione Sindacale Piccoli Proprietari (ASPPI)** della Provincia di Parma
- **Enti del Terzo Settore** del Distretto di Fidenza
- **Sindacato unitario nazionale inquilini e assegnatari (SUNIA)** della Provincia di Parma

Come si è detto, il numero di questionari somministrati non consente di rilevare dati statisticamente rilevanti ai fini dell'indagine. Per tale ragione, è stato organizzato un **workshop*** di approfondimento con alcuni proprietari, di cui sono riportati gli esiti nelle slides successive. L'analisi delle 18 risposte ricevute, ha permesso di fornire un punto di partenza per la progettazione del workshop. Di seguito se ne riporta una sintesi.

*Nota: a cura di Dora Casalino, formatrice ed esperta in facilitazione dei gruppi.

Il questionario

Temi e struttura

Il questionario è stato somministrato prevalentemente online, tramite Google Form. La compilazione è avvenuta in forma anonima.

La struttura del questionario si articola in **5 sezioni**.

Offerta abitativa in locazione

tipologia di abitazione affittata, tipologia di contratto

Gestione degli immobili

selezione degli inquilini, manutenzione e ripristino degli alloggi

Redditività

attitudine al rischio e all'investimento

Propensione alla locazione

fattori incentivanti o disincentivanti la locazione e possibili garanzie

Caratteristiche socio-anagrafiche

età, genere, occupazione, ecc.

I rispondenti

Caratteristiche socio-anagrafiche – «micro» evidenze

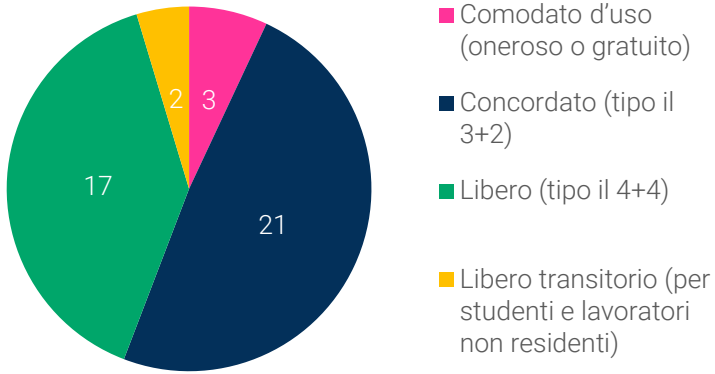
- **12**/18 rispondenti hanno **più di 56 anni**. Di questi, 7 sono over 65.
- I rispondenti dichiarano di disporre di un totale di **43 alloggi in locazione,** collocati prevalentemente **nel comune di Fidenza (13).** Si contano inoltre 2 alloggi nel comune di Parma, 1 a Fornovo di Taro, 2 a Salsomaggiore Terme.
- Tutti i rispondenti sono di **cittadinanza italiana**.
- Non si rilevano sostanziali disequilibri di **genere** tra i rispondenti.
- **12**/18 rispondenti sono **laureati**, 5 hanno diploma di scuola superiore e 1 diploma di scuola media.
- **12**/18 rispondenti sono **occupati**, **6 pensionati**.
- Tra gli occupati, **8**/12 dichiarano di **lavorare nello stesso comune in cui vivono**.
- **17**/18 rispondenti sono **proprietari** dell'abitazione in cui vivono. Tra questi, solo **4** ne stanno pagando il **mutuo**.

Gli alloggi in locazione

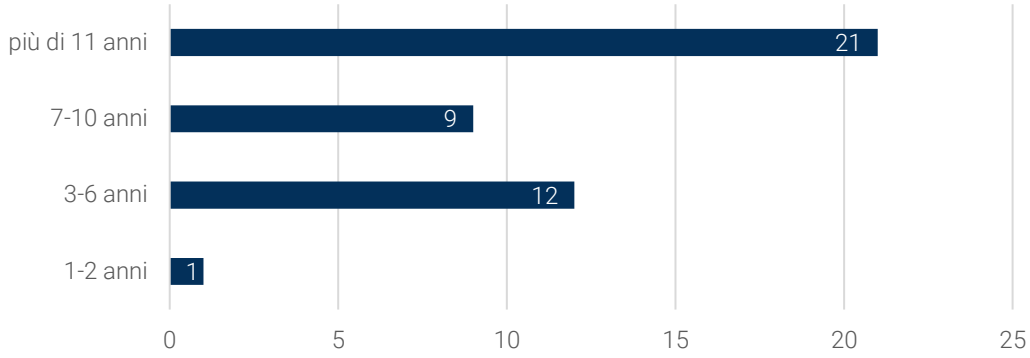
L'offerta abitativa in locazione – «micro» evidenze

- **Più della metà** degli alloggi in disponibilità dei rispondenti sono **trilocali (70-89 mq)**.
- **28/**43 **alloggi** sono entrati in disponibilità del proprietario tramite **eredità,** 10 sono stati acquistati.
- **23/43 alloggi** sono collocati **in centro**, gli altri 20 in zone periferiche o semi-periferiche.
- La maggior parte degli alloggi (**21**/43) sono locati con contratti di locazione a **canone concordato**, seguiti canoni di mercato (17/43).
- Si evidenzia come i rispondenti siano locatori «storici»: **30**/43 alloggi sono **affittati da più di 7 anni**.

Tipologie di contratti di locazione utilizzati per gli alloggi in disponibilità dei rispondenti



Storicità delle locazioni degli alloggi in disponibilità dei rispondenti

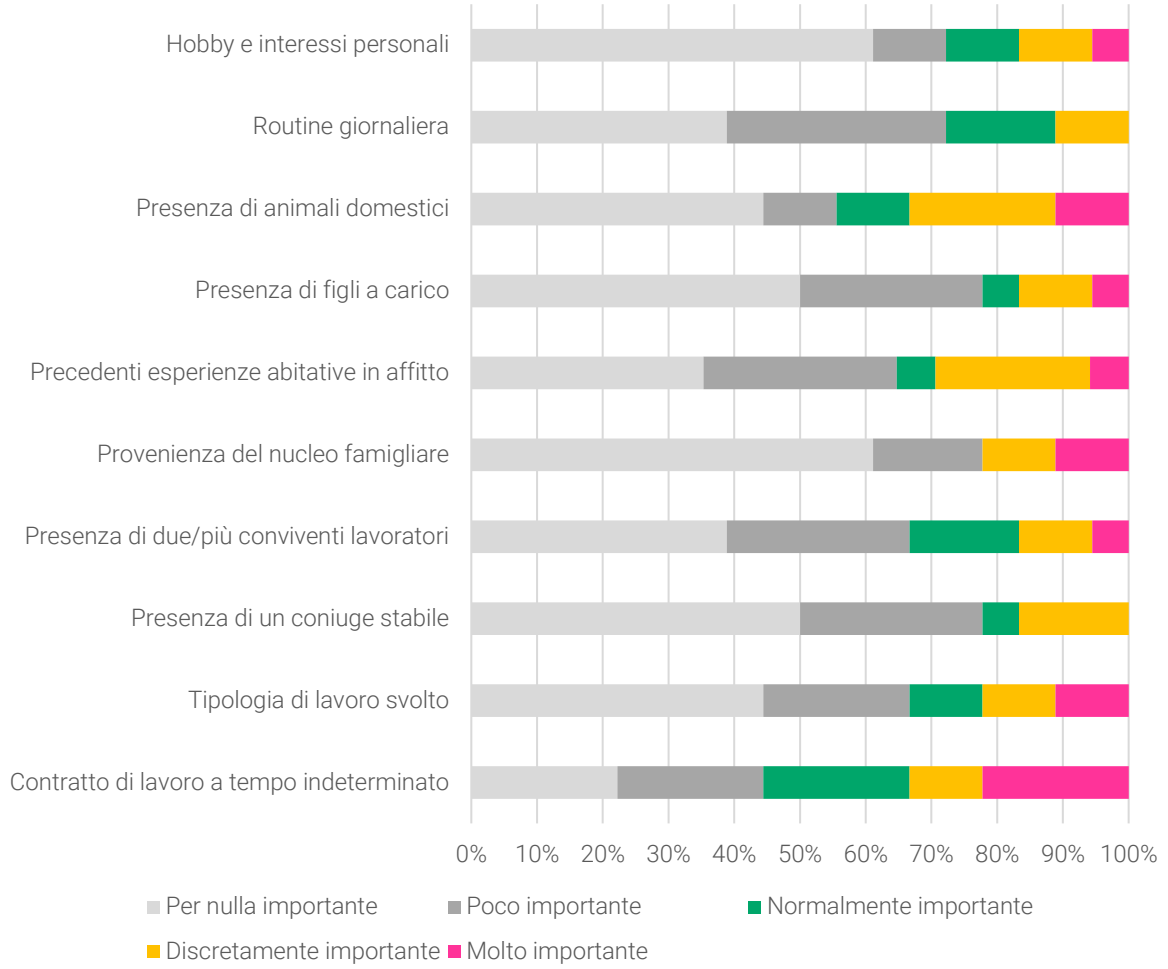


Gli alloggi in locazione

La gestione degli alloggi – «micro» evidenze

- **32/43** alloggi hanno subito interventi di **manutenzione straordinaria** negli ultimi **4 anni.**
- **37/**43 **alloggi** hanno subito interventi di **manutenzione ordinaria** negli ultimi **4 anni.**
- Solo **7 rispondenti** su 18 **si avvalgono di un'agenzia** o di altri intermediari per la **selezione degli inquilini**.
- Tra le **caratteristiche degli inquilini** più considerate nel processo di selezione, spiccano: **il contratto di lavoro**, la presenza di animali domestici e il percorso abitativo pregresso.

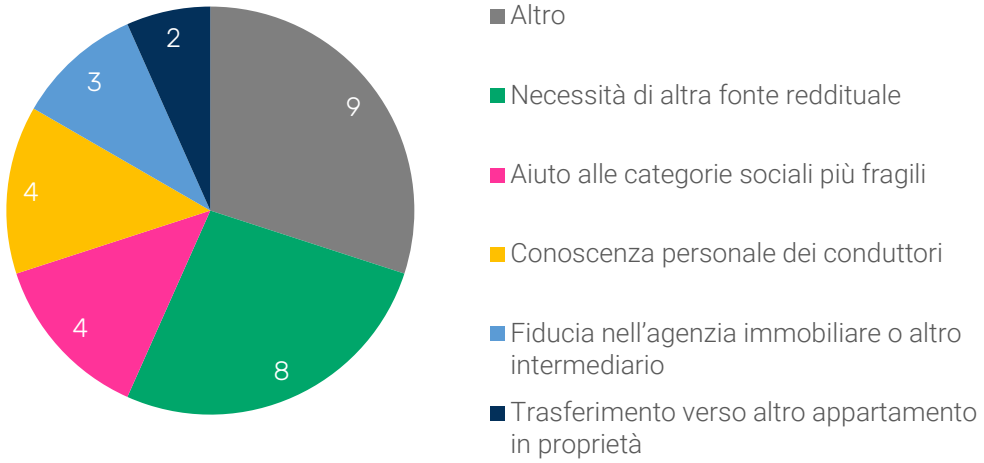
Caratteristiche degli inquilini valutate nel processo di selezione, per grado di importanza



Redditività

Convenienza dell'offerta abitativa in locazione – «micro» evidenze

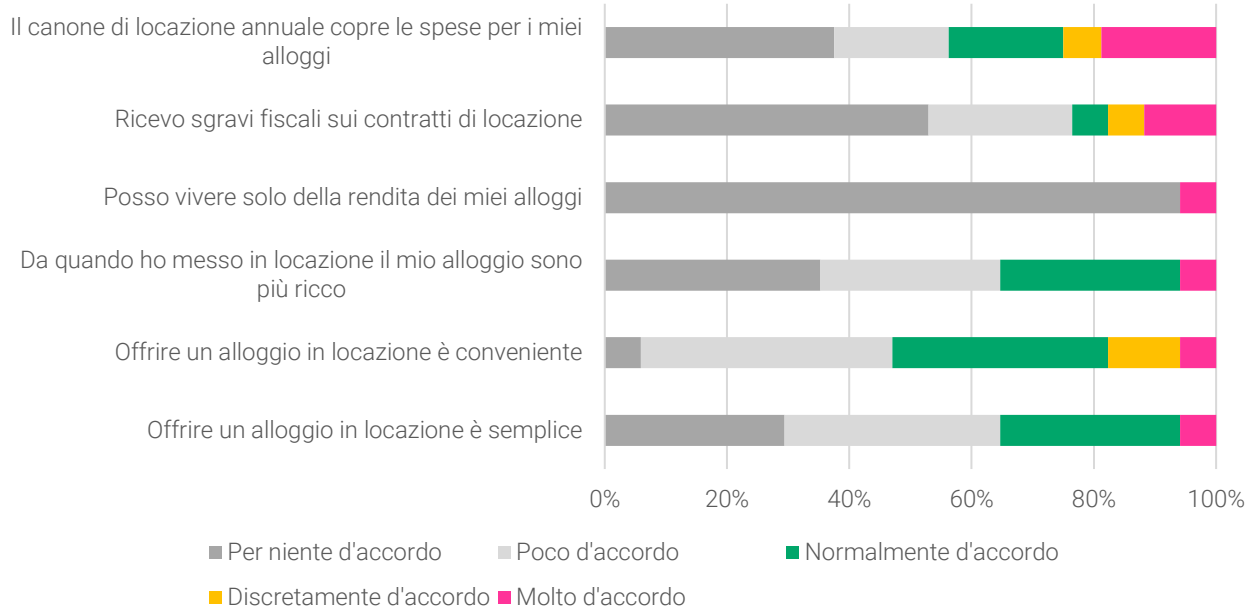
Ragioni per cui i proprietari hanno scelto di offrire in locazione gli alloggi di cui dispongono



- **8/18 rispondenti** hanno indicato la necessità di **un'altra fonte reddituale** tra le ragioni per cui hanno scelto di offrire l'alloggio in locazione.

NB. 9 rispondenti indicano altre ragioni (da indagare quali)

Opinioni sulla convenienza della locazione – parte 1

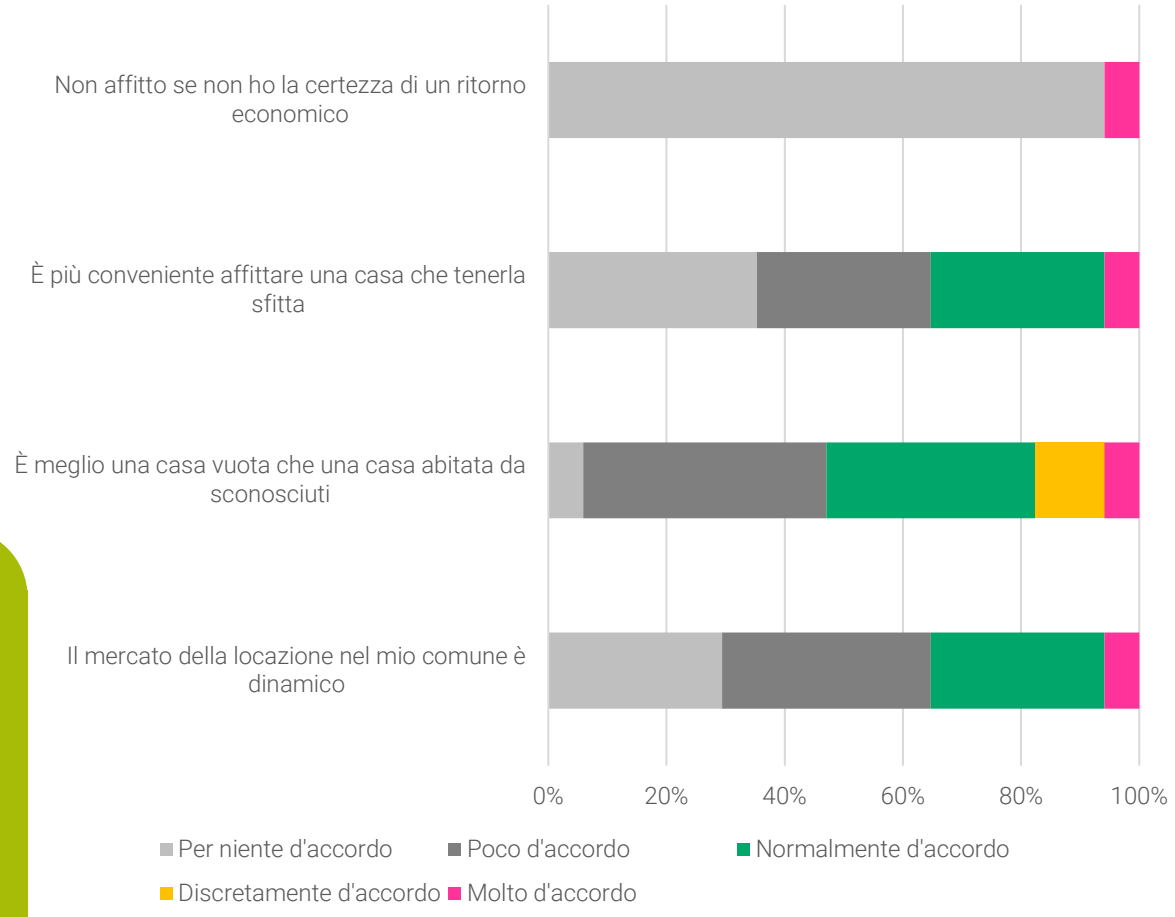


- I rispondenti concordano sull'**insostenibilità** della locazione quale **unica fonte di reddito** e sull'assenza di sgravi fiscali sui contratti d'affitto.
- Similmente, i rispondenti si dichiarano **poco/per niente d'accordo** sulla **semplicità** delle locazioni e sulla loro **redditività**.

Redditività

Convenienza dell'offerta abitativa in locazione – «micro» evidenze

Opinioni sulla convenienza della locazione – parte 2



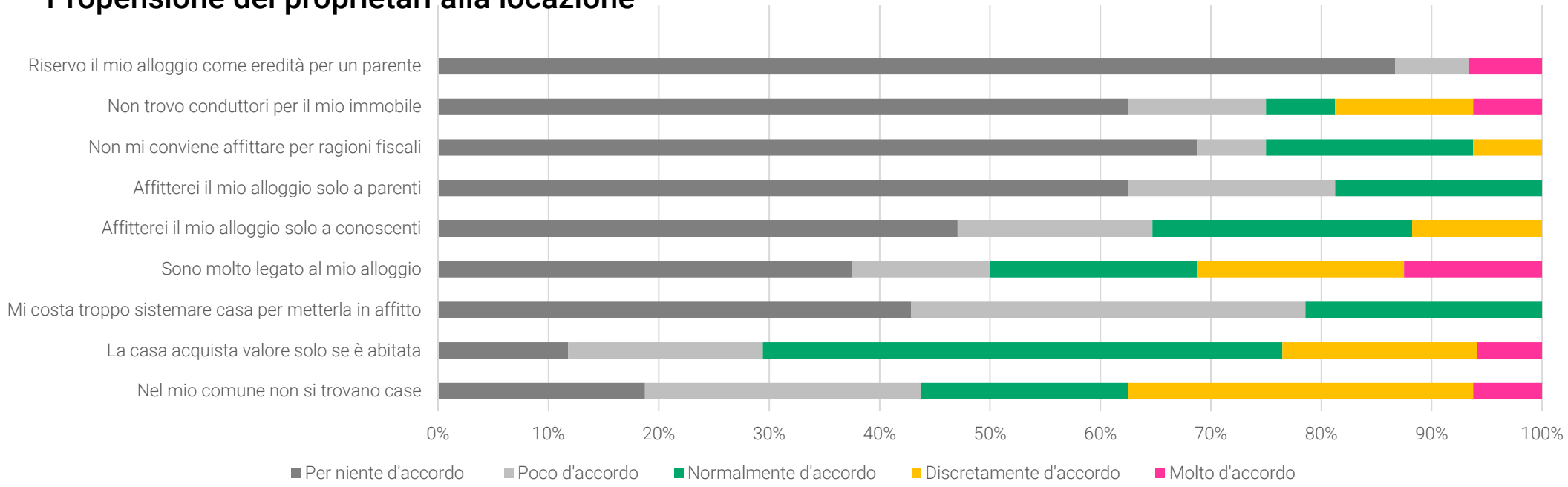
- Dall'analisi dell'opinione dei proprietari circa la convenienza e la redditività della locazione emerge come il **ritorno economico non sia un elemento prioritario** nella scelta di mettere il proprio immobile in locazione.
- **12/18** rispondenti hanno richiesto **caparra e/o mensilità anticipate** alla sottoscrizione del contratto di locazione;
- Di questi, **8** rispondenti hanno richiesto anticipi tra i **500 e i 1000** €.
- Solo **4 rispondenti** su 18 **hanno subito ritardi > 90 giorni** nel pagamento dei canoni di locazione negli ultimi 2 anni;
- Tra questi, 2 non si sono rivolti a nessun ente, 1 si è rivolto ad avvocati, 1 ad associazioni di categoria.

Propensione alla locazione

Tra coloro che dispongono di alloggi sfitti – «micro» evidenze

- **Solo 3/18** rispondenti dichiarano di essere proprietari di alloggi sfitti;
- **2** di questi dichiarano di possedere alloggi rimasti **sfitti da meno di 6 anni**, mentre 1 da più di 10 anni;
- Considerata la disomogeneità delle risposte, **non è stato possibile risalire al numero esatto di alloggi sfitti** in disponibilità dei rispondenti;
- Nell'analisi della propensione alla locazione, vengono evidenziati alcuni aspetti di natura **etico-valoriale,** probabilmente accentuati dall'uniformità del campione analizzato (ETS).

Propensione dei proprietari alla locazione



Propensione alla locazione

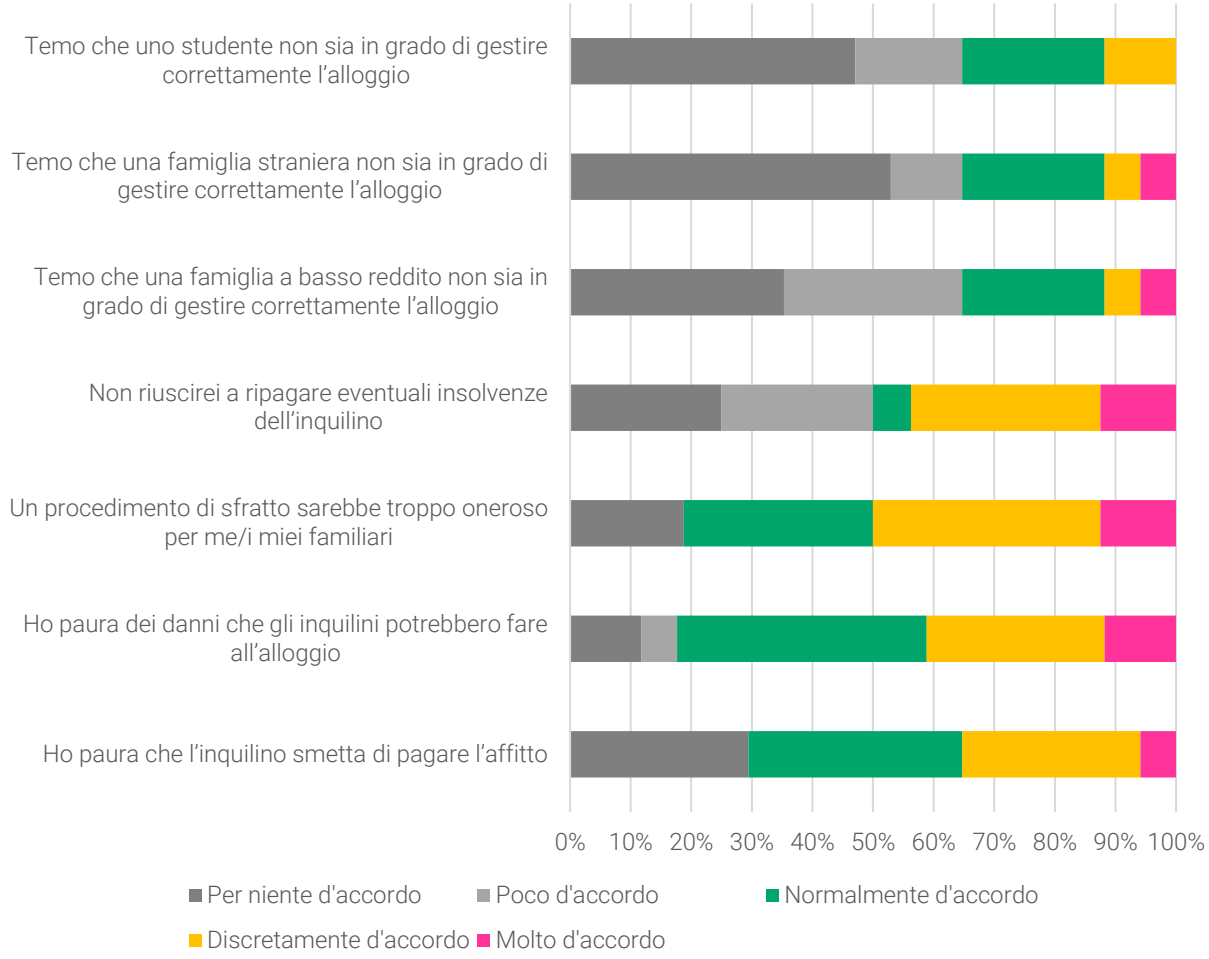
I timori dei proprietari – «micro» evidenze

Nonostante la propensione all'affitto dimostrata dai rispondenti, emergono alcuni **timori** nel mettere il proprio alloggio in locazione. Tra questi:

- La possibile onerosità di un **procedimento di sfratto**;
- I **danni** che gli inquilini potrebbero arrecare **all'alloggio**;
- Il possibile **ritardo nel pagamento** dell'affitto da parte dell'inquilino e la conseguente difficoltà nel sostenere le spese in sua vece.

Non emergono particolari **timori** correlati alla **composizione** dei nuclei familiari conduttori, **né alla loro provenienza**.

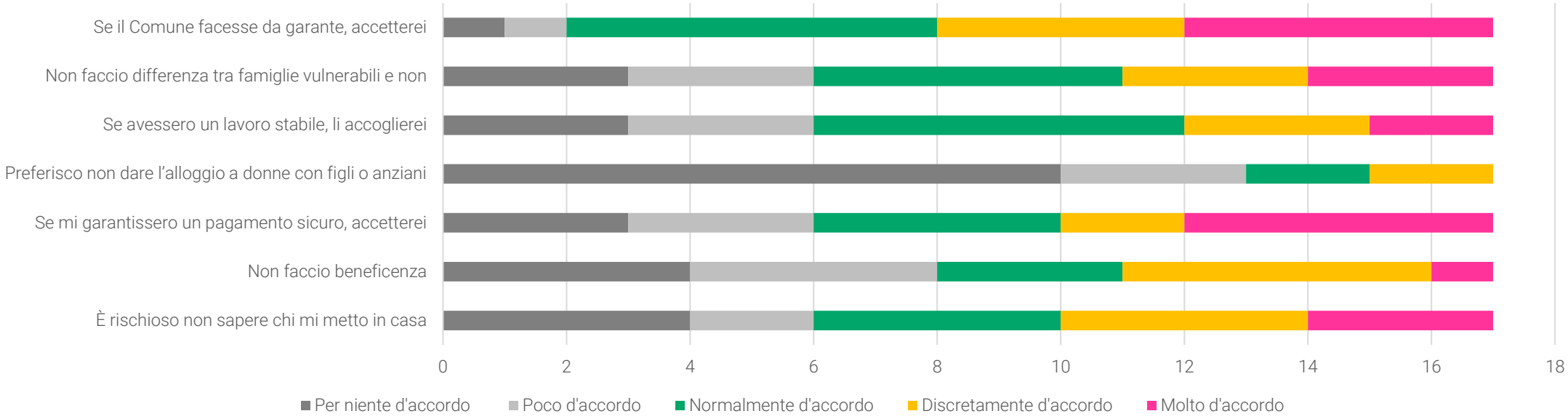
I timori dei proprietari



Propensione alla locazione

Verso le famiglie vulnerabili….

Ti viene proposto di affittare uno o più degli alloggi di cui disponi ad una famiglia vulnerabile…



- La maggior parte dei rispondenti **affitterebbe** il proprio alloggio ad una famiglia vulnerabile **a fronte di maggiori garanzie** da parte del Comune e di un **reddito familiare stabile/certo**.

- **L'attitudine etico-valoriale** prima osservata, sembra qui **ridimensionata** alla luce dei possibili rischi economici.

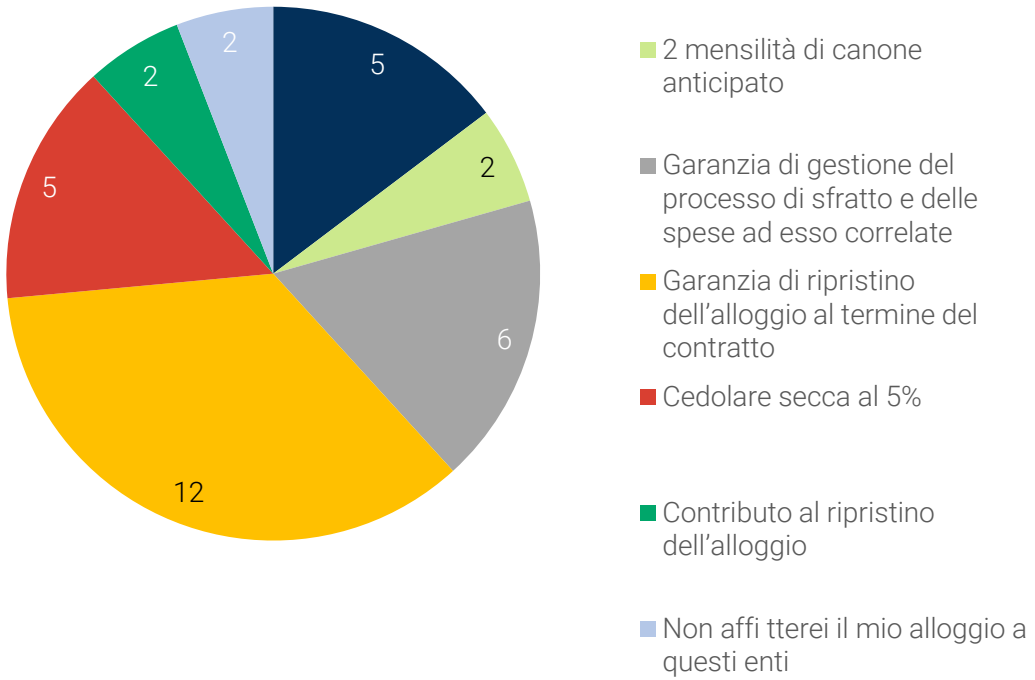
Propensione alla locazione

Verso gli Enti del Terzo Settore

Affitteresti uno o più degli alloggi in tua disposizione/della tua organizzazione ad enti o organizzazioni sociali o del terzo settore? Con quali di queste garanzie? (risp. Multipla)

- La maggior parte dei rispondenti (14/18) **affitterebbe** il proprio alloggio ad un ente del terzo settore **a fronte della garanzia o di contributi al ripristino dell'alloggio.**

- **6/18** affitterebbero a fronte di **garanzia della gestione del processo di sfratto** e delle spese correlate.
- **10/18** affitterebbero in caso di **agevolazioni fiscali** (IMU/cedolare secca).



Il workshop

La struttura

1) Il Workshop si è tenuto il giorno **21 settembre 2024** presso il co-housing Ecosol a Fidenza
2) Hanno partecipato **6 proprietari** di immobili nel Comune di Fidenza. Alcuni sono proprietari di più alloggi.
3) Sono state proposte **domande stimolo** rispetto al ruolo del proprietario, alle scelte sui propri alloggi, sui vantaggi o svantaggi ottenuti affittando, sul profilo dell'inquilino desiderato e su eventuali impegni possibili rispetto a finanziamenti da parte degli enti pubblici.

Di seguito si riportano le domande stimolo e le risposte raccolte. Si tratta di esiti di tipo qualitativo rispetto a quanto osservato in precedenza attraverso i questionari.

Il workshop

Gli stimoli

1) **Meglio una casa vuota che abitata da sconosciuti vs Acquista valore solo se abitata?**

Tutti hanno espresso il fatto che abbia valore solo se abitata, seppur con i rischi che l'affitto comporta: mi dà un reddito se abitata/mantiene valore se è sede di relazioni/non è utile se sfitta/è stata costruita per essere abitata/occorre accettare una sfida

2) **Descrivi la casa che hai messo in locazione/la sua storia, il quartiere**:

- "Autofinanziata" dagli affittuari negli anni '70 mettendo insieme le risorse di chi necessitava di casa e dei proprietari dei terreni;
- Casa mai vista prima dell'eredità in un quartiere popolare, piccolo condominio costruito negli anni '60 come investimento di nonni commercianti, posizionata in zona centrale;
- Condominio di 5 appartamenti ricostruito ex novo dall'attuale proprietario, con obiettivo di introiti ragionevoli orientati al ribasso;
- Appartamento voluto dalle famiglie di Ecosol come casa a scopo "sociale" con inserimenti abitativi temporanei su progetti condivisi con Servizi. Quartiere, in ambito residenziale di recente costruzione;
- Voluto dagli attuali proprietari per investimento (era vuota da più di vent'anni) ricostruita in due appartamenti dagli stessi proprietari e messa in affitto a scopo sociale. Quartiere Luce.

Il workshop

Gli stimoli

3) Descrivi le caratteristiche che contraddistinguono il tuo ruolo di proprietario

Locatore prudente/responsabile di cura sostenibile nel tempo/capace di ascoltare le richieste e trovare soluzioni/disponibile a studiare e imparare dagli errori/gestore tecnico/amico/ruolo non sempre scelto ma subito/locatore solidale votato all'accoglienza

4): Quali sono le ragioni della scelta di mettere in locazione l'immobile?

In modo equilibrato è emerso il significato di casa sia come valore economico ma anche come valore sociale: investimento/mantenimento del valore/condivisione/entrata economica/diversità che fa crescere/baluardo contro l'inflazione

Emerge anche un rischio del disinvestimento nella gestione perché la casa non è più un investimento remunerativo. Manca un supporto ai proprietari nella gestione e la tenuta di un buono stato non è sempre così sostenibile nel tempo. Sarebbe utile poter condividere le competenze condivise dai proprietari esperti e metterle a sistema, condividerle e proporle ai proprietari «in erba».

5) Qual è il profilo di inquilino che avresti voluto nel tuo alloggio

Civile e disponibile al dialogo, non rivendicativo/ disponibile a riconoscere il proprietario non come "sfruttatore" / disponibile ad una corresponsabilità nella gestione/ anche fragili se accompagnati/

Il workshop

Gli stimoli

6) **Quale redditività e quali vantaggi ti aspettavi di ottenere e come è andata**

- «Mi aspettavo una sostenibilità economica ma in realtà il bene si sta deteriorando»
- «Mi aspettavo una integrazione al reddito familiare per garantire tranquillità a madre anziana, in verità gran parte della mia liquidazione è servita a ristrutturare»
- «Mi aspettavo maggiore redditività anche se none era l'obiettivo primario, mi interessava utilizzare che il bene fosse ben utilizzato»
- «Inferiore alle aspettative e non superiore al 2%»
- «Mi aspettavo fosse da incentivo per la relazione tra le famiglie di Ecosol e così è stato anche se per nulla remunerativo sul piano economico»
- «Non avevo aspettative particolari se non rientrare dei costi e che fosse sostenibile come investimento per il futuro dei figli»

7) **Ci interessa una tua opinione su due profili di proprietario: Giovane/Anziano**

Proprietario giovane: poco responsabile dei beni ed interessato ad investire in altri orizzonti con altre aspirazioni. Oggi la proprietà ti radica e **il radicamento non è un valore per le generazioni più giovani**

Proprietario anziano: immerso in uno **stile di comunità che non esiste più** oltra ad essere sempre più spesso disinteressato e delegante

Il workshop

Gli stimoli

8) **Ritieni che le politiche abitative possano essere intese come responsabilità collettiva oltre che come gestione di beni individuali da parte di enti pubblici o soggetti privati?**

Si sentono di poter condividere questa riflessione ma necessitano di strumenti concreti che faticano ad intercettare. Non erano a conoscenza di Agenzie per la Casa.

9) **Credi di poterti impegnare personalmente nell'individuazione di altri proprietari disponibili a conoscere le attività di Ecosol per immaginare una collaborazione utile a costruire opportunità abitative remunerative per i proprietari ma, non solo speculative?**

In linea di massima si dicono disponibili anche a mettere in piedi un gruppo di proprietari che possa organizzarsi attivamente sotto forma di? Soci di fondazione? Associazione etc…

In conclusione

In sintesi…

Macro evidenze – inquilino tipo

- **36 – 55 anni** e **50% italiano**/**50% straniero**
- Almeno con **licenza media** inferiore e il **76% è occupato o pensionato**
- **43% coppia con figli** e circa 20% nuclei monogenitoriali con figli
- Vive in **appartamenti piccoli** (50-69 mq) **o medi** (70-89 mq)
- Il **77%** delle famiglie è **alla ricerca** di un nuovo alloggio adatto alle esigenze della famiglia
- Circa il **38% paga un canone libero** mentre il 31% paga un canone sociale (ERP)
- Al **18%** è stato chiesto una volta di pagare **un affitto in nero**
- Il **37% paga meno di 500 €/mese** di affitto e il 18% paga tra 500 €/mese e 1.000 €/mese
- Il **76%** delle famiglie sarebbe disposto a pagare **300 €/mese**
- Ha un **reddito mensile** compreso tra **1.200 € e 1.800 €**
- Circa **l'85%** **non riesce a risparmiare** e non riuscirà nemmeno in futuro
- **L'89%** viene da una **precedente esperienza abitativa**

In sintesi…

Macro evidenze – «abitare» oltre la casa

- **61% non risiede dove lavora**
- Circa il **35%** vive con una **persona con fragilità**
- Il **53,6%** si dichiara **soddisfatto** dell'alloggio in cui vive
- Il **39%** pratica **un'attività ricreativa** nel tempo libero
- Chi è **insoddisfatto** indica lo **stato manutentivo** e i **costi energetici** come criticità più rilevanti
- Elevata **soddisfazione** per i **servizi "di quartiere"**
- **Soddisfazione** alta o normale per le **relazioni con proprietari e vicini**
- Il **61%** non ha **mai avuto bisogno dei vicini** e il **52%** non ha **mai aiutato nessuno nel quartiere**
- Il **70%** non ha **mai avuto ritardi nei pagamenti** superiori a **90 giorni**
- Il **63,9% ha ricevuto almeno un contributo economico pubblico** (es. bonus energia, reddito di cittadinanza, fondo affitto, etc)

In sintesi…

Macro evidenze – questionari ai proprietari

- **Proprietari** tendono ad essere **non rappresentati** o **non desiderano essere intermediati**
- Gran parte degli **alloggi** ha subito **interventi di manutenzione** per essere affittata
- I proprietari tendono ad essere **sempre più anziani**
- Molti diventano proprietari tramite **eredità**
- Sono in maggioranza **laureati** con **cittadinanza italiana**
- I proprietari valutano soprattutto il **contratto di lavoro** degli inquilini e non la cittadinanza
- Affittare **è difficile** e **non rende** nemmeno quanto ipotizzato
- Il **ritorno economico non è l'elemento prioritario:** si pensa alla **tenuta del valore** in generale
- **Pochi proprietari** hanno subito **ritardi superiori a 90 giorni**
- I **timori** di affittare sono, nell'ordine: **procedimenti di sfratto, danni all'alloggio o morosità.**
- Nonostante un approccio **etico-valoriale** di base, i proprietari sarebbero più propensi ad affittare tramite **maggiori garanzie**

In sintesi…

Valori positivi sui quali costruire soluzioni

- **La casa ha un valore solo se abitata** anche da persone non conosciute.
- **L'inquilino** viene visto come **qualcuno con cui costruire un patto in una logica di corresponsabilità e non rivendicativa.**
- Sarebbe utile una **rete di fornitori da parte delle associazioni dei proprietari o di altri enti** anche pubblici per aiutare i proprietari nelle **manutenzioni** (es. Agenzia sociale.)
- Come immaginare una **transizione tra proprietari anziani** che intendevano la propria casa anche come responsabilità sociale **e proprietari giovani** che non sembrano interessati alla proprietà ma sono portatori di altre aspirazioni da indagare?

In sintesi…

Valori critici sui quali costruire soluzioni

- **Le competenze tecniche** dei proprietari sono **medio-basse** (contratti, ristrutturazioni, bonus, etc) > tema della cura della casa e delle relazioni/il dono e la rinascita-riutilizzo
- **Spesso si dà per scontata** la **capacità economica** dell'inquilino
- **Gli alloggi** di proprietà tendono a **deteriorarsi** e **la redditività** della locazione **non riesce a ripagare gli interventi di manutenzione**
- Tutti i proprietari necessitano comunque di **certezze economiche** anche se minime (morosità o ripristini).

In sintesi…

Sembra emergere…

- la necessità di **aprire una riflessione** sul fatto che, se i proprietari vengono incontrati in piccoli gruppi e non trattati come dato macro, emergano **visioni molto più empatiche e valoriali** sul tema abitare, quasi a voler superare l'analisi delle sole criticità della locazione, aprendosi al **ritorno di una responsabilità sociale e comunitaria** a cui ricondurre le scelte strategiche da ripensare per il futuro

- fornendo **spazi adeguati di gestione delle problematiche tecnico-organizzative**, **finanziarie e di mediazione sociale**, i proprietari potrebbero dirsi disponibili a ripensare ad una **«locazione responsabile»** con la messa a disposizione dei propri alloggi, qualora emergessero **uno o più soggetti** con cui costruire **adeguate forme di garanzia** che ne supportino la sostenibilità finanziaria, la cura degli spazi e l'attenzione alle relazioni sociali

- molti proprietari **non sono rappresentati e non sono intermediati**. Se a questo si somma l'età media elevata **si rischia di non riuscire a raggiungere più nessun proprietario** per servizi strumentali agli edifici senza pensare poi ad un'offerta di strumenti di garanzia o incentivi per sostenere un abitare sociale e ridurre lo sfitto

In sintesi…

Sembra emergere…

- la proposta di un «**modello di sviluppo**» maggiormente strutturata che miri ad **evidenziare le opportunità di scambio e condivisione di risorse e di competenze** rivolte a gruppi di piccoli proprietari.

- la necessità di **promozione di un senso d'appartenenza** che superi il concetto di corporazione, **in grado di stimolare il sostegno reciproco** in relazione alle criticità da affrontare nella declinazione del ruolo di proprietari; attraverso **formazione specifica e autoformazione** che promuova lo sviluppo di reti locali e relazioni proficue e vantaggiose tra proprietari.

E ora...?

Verso una rete per l'abitare

- È possibile sfruttare l'esperienza del **«Tavolo Abitare»** per avviare **nuove progettazioni concrete** e implementare quelle già attive?
- Come **coinvolgere gli altri territori del Distretto** nelle future indagini o progetti?
- Come **mantenere attiva la partecipazione** dei territori più rappresentati (Fidenza e Salsomaggiore Terme) e degli enti/soggetti sinora coinvolti?
- Si può prevedere la costituzione di **nuove forme di «rappresentanza»** nell'ottica **della responsabilità condivisa** tra proprietari, inquilini e istituzioni?

Progetto “Dalla casa all’abitare”

finanziato dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali e dalla Regione Emilia - Romagna

Si è costituito un Tavolo composto da organizzazioni del Pubblico, del Terzo Settore e del Privato

In collaborazione con: