

# Nove milioni di famiglie italiane Il villetta people



www.ecostampa.it

**STANZE.** Oggi il consiglio dei ministri dovrebbe discutere il piano casa per l'aumento della cubatura. Berlusconi ha detto che il provvedimento riguarda la metà degli italiani. Eccoli.

**DI FABRIZIO GORIA**

■ Dal consiglio dei ministri di oggi potrebbe arrivare il provvedimento preannunciato dal governo sul piano casa, anzi il piano villetta. Perché stando alle intenzioni del presidente del consiglio il destinatario del piano è un soggetto forse sociologicamente (e politicamente) sottovalutato, il molto numeroso popolo delle villette.

«Non c'è nessuna cementificazione - ha detto Berlusconi qualche giorno fa - perché ci si rivolge a tutte quelle famiglie italiane che abitano in una casa monofamiliare o bifamiliare, che sono quasi il 50%». Ma è realmente questa la situazione immobiliare italiana?

Stando all'ultima analisi congiunturale di Assoedilizia del 2008, sono 38 i milioni di italiani che posseggono un'abitazione, per un valore medio compreso fra 150mila e 200mila euro. Secondo una rilevazione Istat del 2007 sulla tipologia

degli immobili, il 42,8 per cento delle famiglie italiane, oltre 9 milioni, vive in case indipendenti, mentre la restante quota in locali residenziali con più di tre nuclei per unità. La suddivisione territoriale di questo fenomeno è abbastanza omogenea, seppur con una prevalenza per il Nord nel calcolo delle case mono e bifamiliari, con il 36,2 per cento del totale. Il Centro è al secondo posto con il 32,3 per cento e il Mezzogiorno rappresenta il restante 31,5 per cento. Cifre analoghe arrivano dalle statistiche a cura dell'Associazione Nazionale Costruttori Edili e dell'Ufficio Studi Tecnocasa, entrambi sul mercato immobiliare nazionale. Più difficile rilevare la concentrazione di case indipendenti per area geografica, né le caratteristiche sociali e di reddito del popolo delle villette.

Di sicuro sappiamo che chi vive in una casa indipendente cerca spazio. Secondo Tecnocasa, la domanda di immobili a gennaio 2009 ha evidenziato

che nelle aree metropolitane, comprese dunque le aree residenziali, o le cosiddette città diffuse del nord-est, la tipologia più richiesta è il trilocale con il 35,7 per cento. Bilocali e quadrilocali sono dietro, rispettivamente con il 28,6 per cento ed il 21,4 per cento.

Considerando le aree più richieste, la domanda delle zone centrali non appare in calo, anche a causa della natura delle abitazioni, spesso destinate a coloro che hanno grandi patrimoni. Di contro, le aree periferiche subiscono una flessione.

Fino al 2007 c'è stata una crescita dei mutui e dell'edilizia popolare. Secondo l'Abi e l'Ufficio Studi Tecnoborsa, le statistiche al 2007 registrano un incremento dell'11,2 per cento dei finanziamenti che coprono oltre l'80 per cento del prezzo dell'immobile acquistato. In totale, lo stock dei mutui italiani è stato nel 2007 pari a 226 miliardi di euro. Il Nord Ovest è la zona con il più alto valore, 80 miliardi, mentre sono equa-

mente disposti il Nord Est ed il Centro, con 52 miliardi a testa. A seguire Sud, 27 miliardi ed Isole, ultima con 15 miliardi.

Nel complesso, il biennio 2006/2007 ha visto il 58,3 per cento delle famiglie italiane fare ricorso a un mutuo abitativo. Lo sviluppo della crisi finanziaria in atto ha già fortemente ridimensionato la produzione edile italiana, bloccandola nel finale del 2008, secondo i dati Ance.

Insieme al popolo degli indipendenti, cresce anche (+3,8 per cento nel 2008) la nuova edificazione popolare, analizzata dal Rapporto Immobiliare 2008 dell'Agenzia del Territorio. Lo sviluppo si è avuto soprattutto negli hinterland delle metropoli, anche a causa della saturazione del territorio centrale delle città, fattore che ha spinto i costruttori ad andare verso le periferie per creare nuovi alloggi. Questo anche in virtù delle opere di riqualificazione urbana messe a punto da numerosi comuni italiani, come testimoniato anche dall'Associazione Nazionale dei Comuni Italiani.