

ASSEMBLEA PUBBLICA

ANCE | ALESSANDRIA

Direttiva UE Edifici Green:

una nuova pagina
da scrivere

Relatore

Andrea Gianotti



ACCESSIBILITÀ DELL'ABITARE

Quanto è sostenibile
il diritto a una casa sostenibile?



Hey, chatgpt...

In cosa posso essere utile?

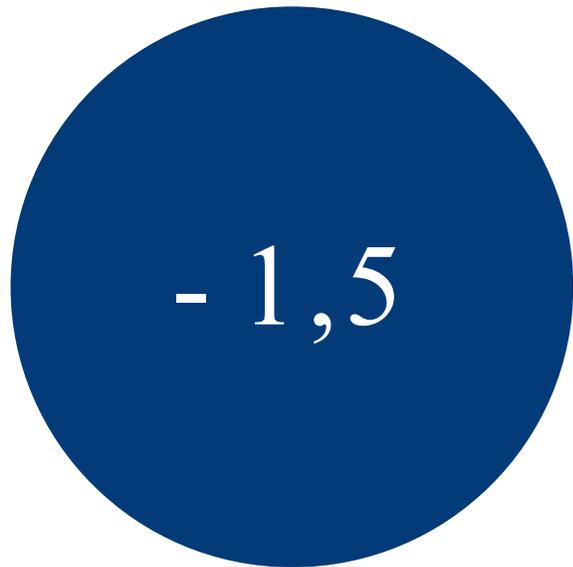
genera una immagine di un nucleo familiare italiano tipico



Hey, chatgpt...

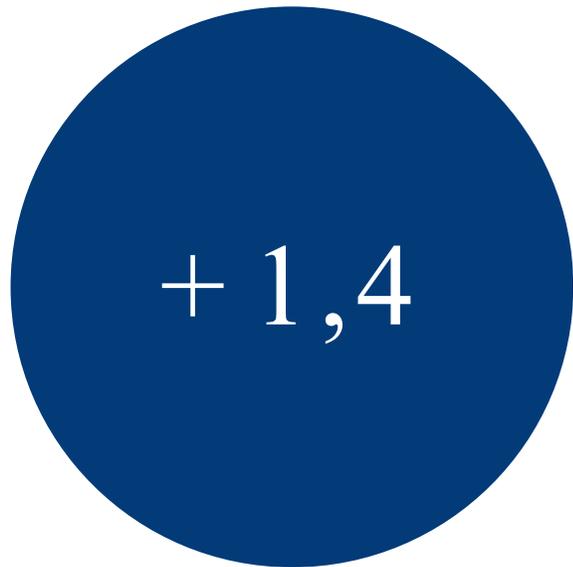


L'apocalisse demografica italiana: tra 20 anni...



MILIONI DI COPPIE CON
FIGLI

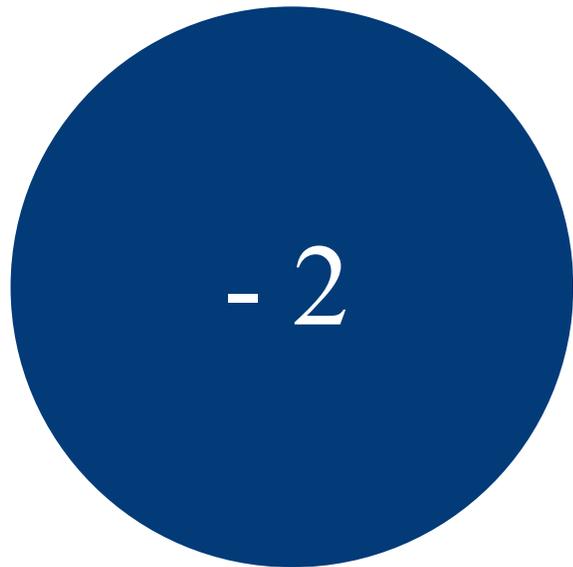
L'apocalisse demografica italiana: tra 20 anni...



MILIONI DI PERSONE SOLE

DI CUI 1,2 MILIONI OVER 75

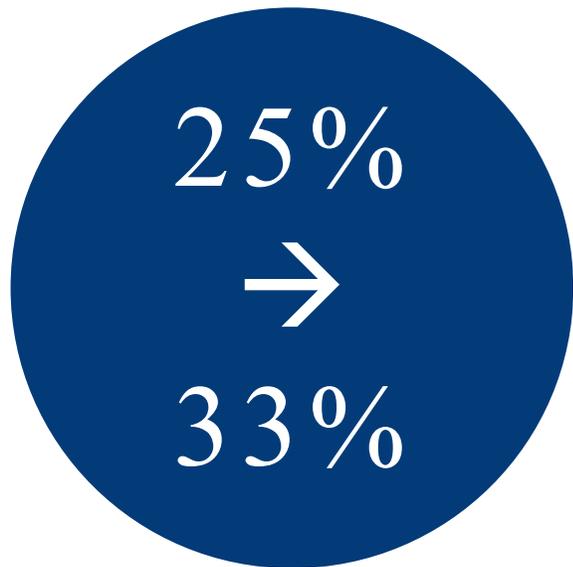
L'apocalisse demografica italiana: tra 20 anni...



MILIONI DI RESIDENTI

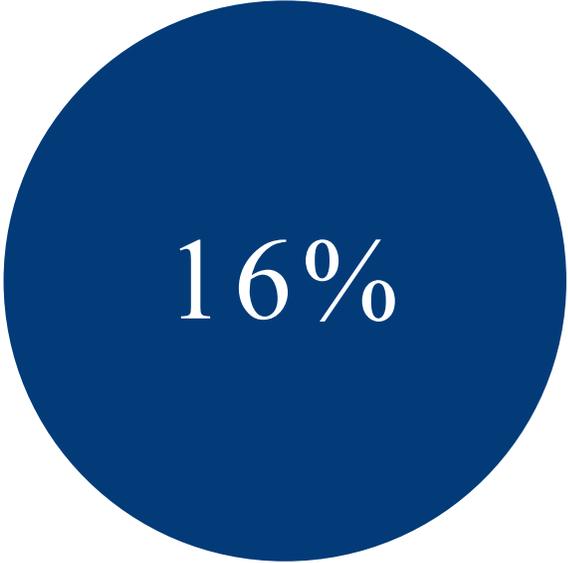
ERA STATO - 1,7 MILIONI MORTI
NELLE DUE GUERRE MONDIALI

L'apocalisse demografica italiana: tra 20 anni...



PERSONE CON + 65 ANNI

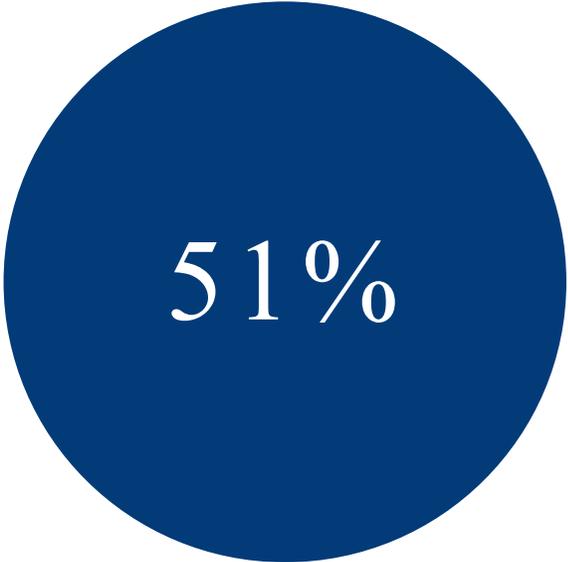
Dove vivono gli italiani?



16%

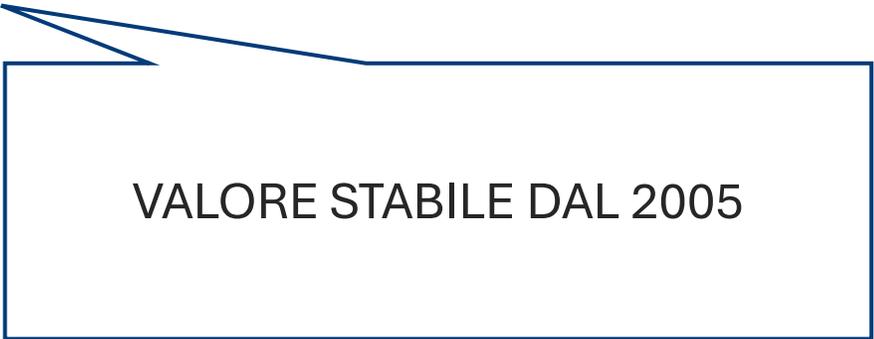
MENO DI 1 ITALIANO SU 6 VIVE
IN UNO DEI 14 CAPOLUOGHI
DI CITTÀ METROPOLITANA

Abitazioni fonte di ricchezza



51%

NEL 2022, LE ABITAZIONI
RAPPRESENTAVANO CIRCA LA
METÀ DELLA RICCHEZZA DELLE
FAMIGLIE ITALIANE



VALORE STABILE DAL 2005

Il fenomeno degli affitti brevi

600
MILA

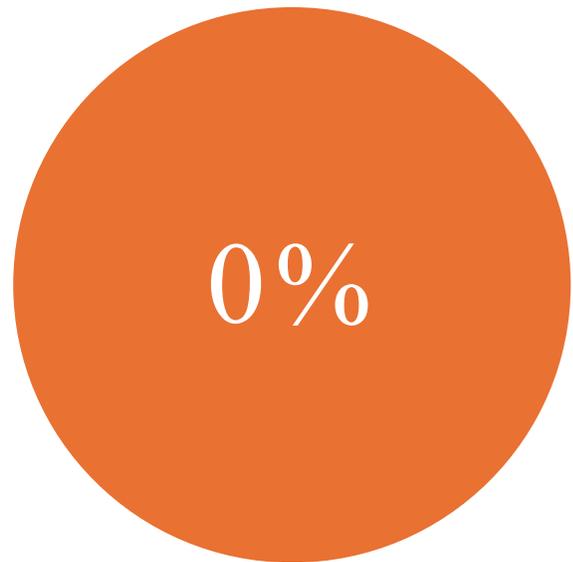
STIMA DEL NUMERO DELLE
ABITAZIONI DESTINATE AD
AFFITTI BREVI

A MILANO IL 3% DELLE ABITAZIONI

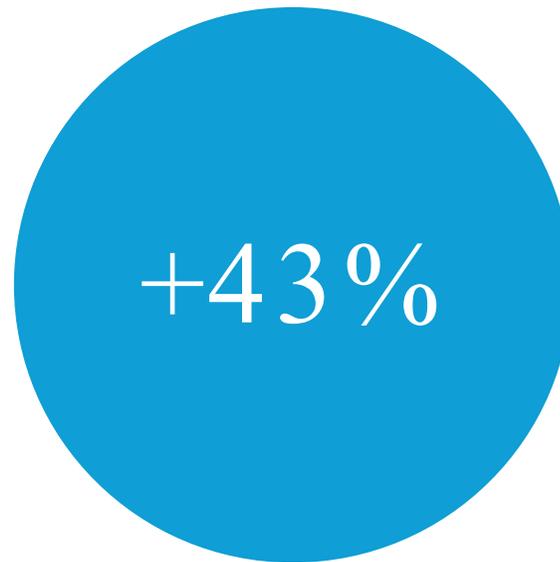
Intanto i prezzi delle case...

- Variazione percentuale prezzi di vendita al mq gennaio 2017-ottobre 2024
- Variazione percentuale prezzi di locazione al mq gennaio 2017-ottobre 2024
- Variazione anni di ipotesi break even acquisto per locazione al mq tra scenario gennaio 2017 – ottobre 2024

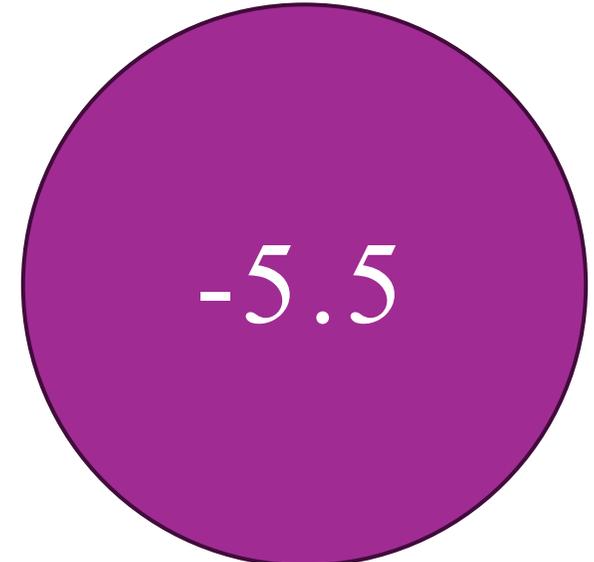
Intanto i prezzi delle case in Italia



ACQUISTO



LOCAZIONE

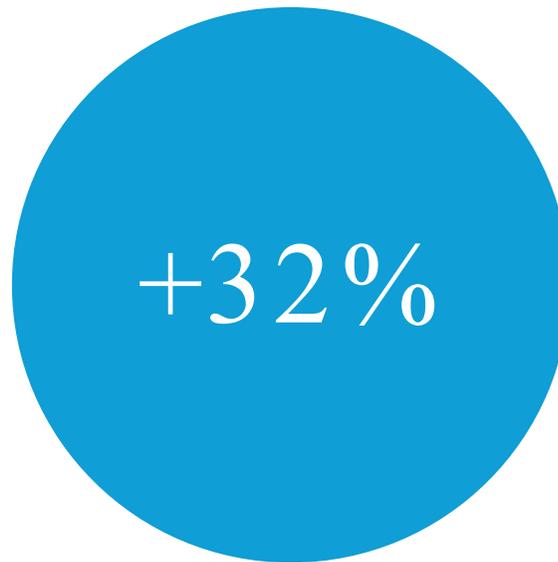


ANNI DI BREAK
EVEN

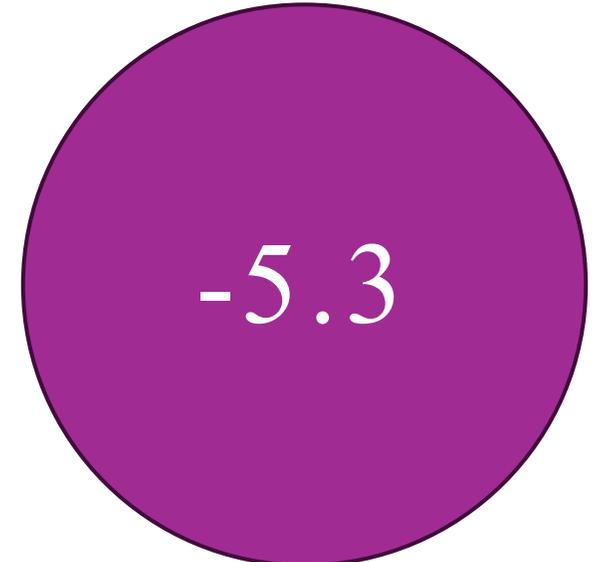
Intanto i prezzi delle case in Piemonte



ACQUISTO



LOCAZIONE



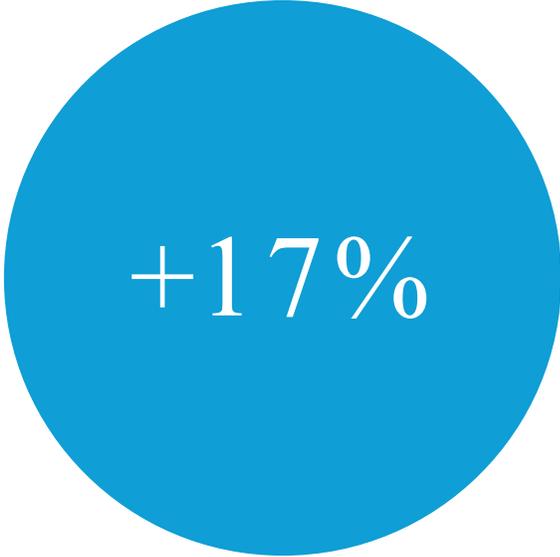
ANNI DI BREAK
EVEN

Intanto i prezzi delle case ad Alessandria (prov.)



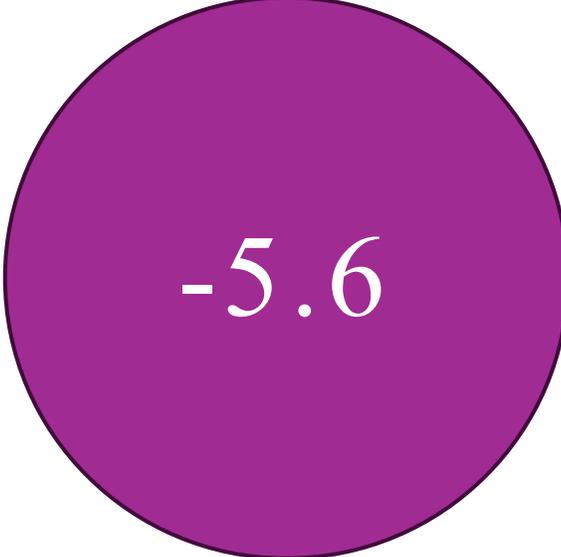
-25%

ACQUISTO



+17%

LOCAZIONE



-5.6

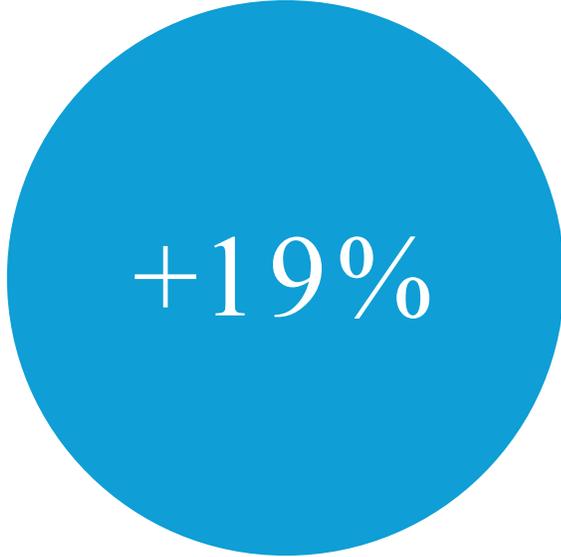
ANNI DI BREAK
EVEN

Intanto i prezzi delle case ad Alessandria (città)



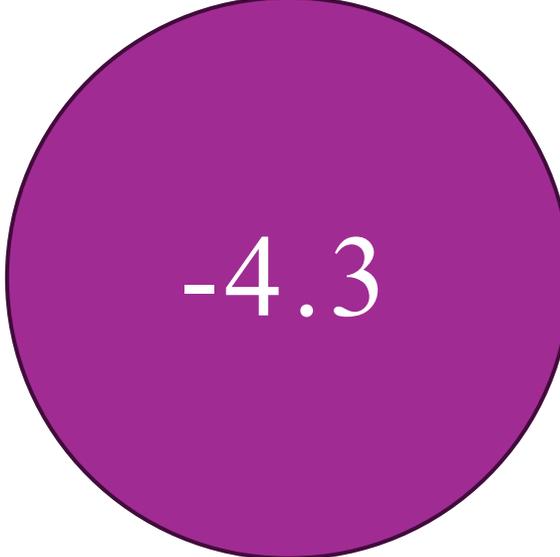
-15%

ACQUISTO



+19%

LOCAZIONE



-4.3

ANNI DI BREAK
EVEN

Intanto i prezzi delle case a Torino (città)



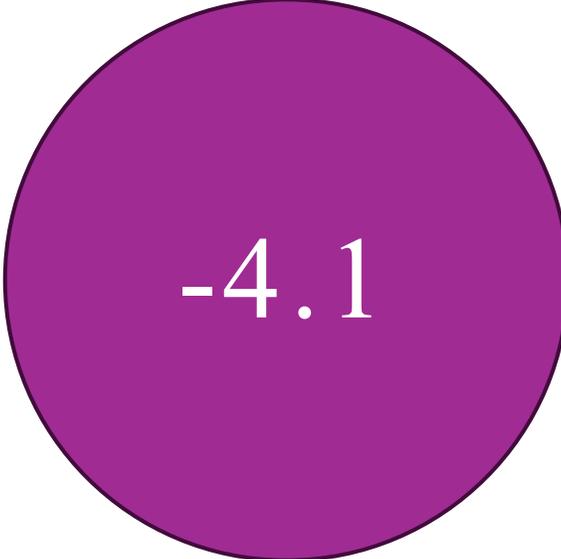
+9%

ACQUISTO



+39%

LOCAZIONE



-4.1

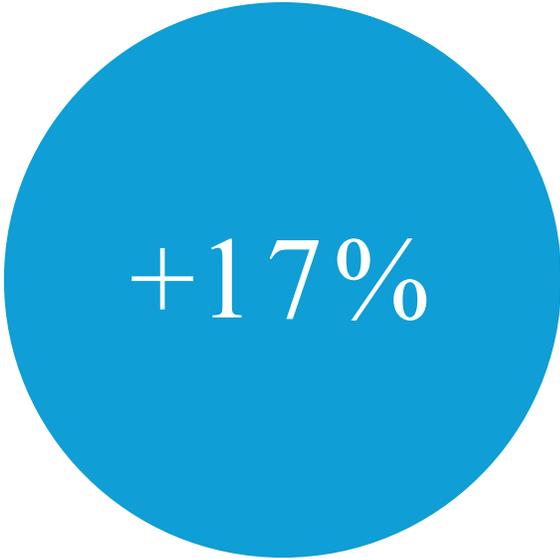
ANNI DI BREAK
EVEN

Intanto i prezzi delle case a Roma (città)



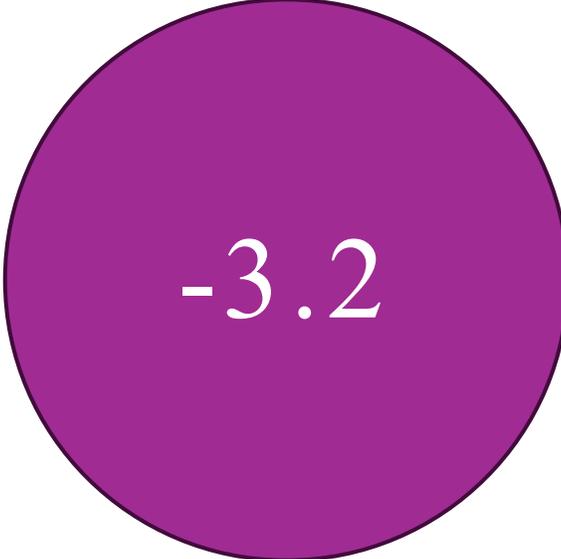
-2%

ACQUISTO



+17%

LOCAZIONE



-3.2

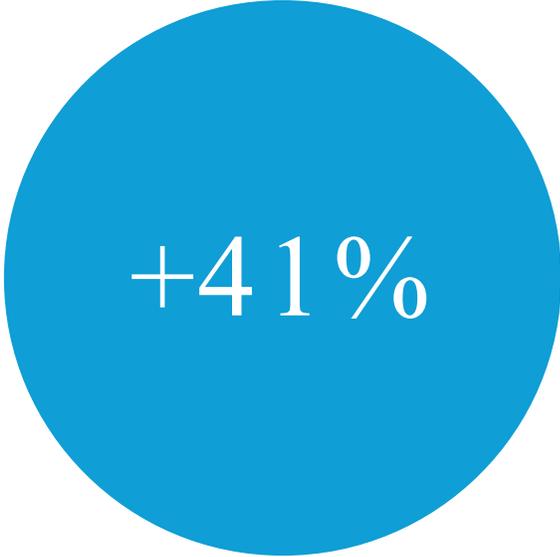
ANNI DI BREAK
EVEN

Intanto i prezzi delle case a Milano (città)



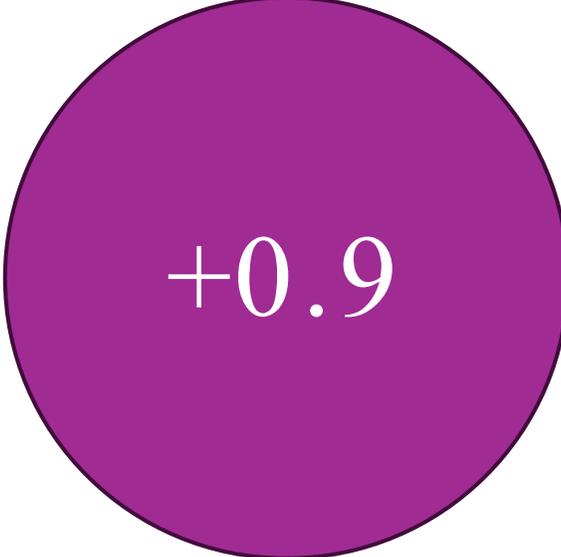
+47%

ACQUISTO



+41%

LOCAZIONE



+0.9

ANNI DI BREAK
EVEN

Intanto i prezzi delle case a Bologna (città)



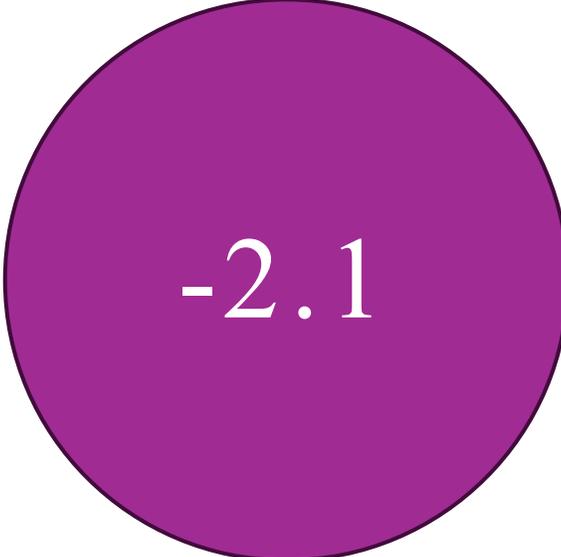
+35%

ACQUISTO



+51%

LOCAZIONE



-2.1

ANNI DI BREAK
EVEN

Quanti metri quadri potevo comprare con un anno di reddito nel 2001?

10,6

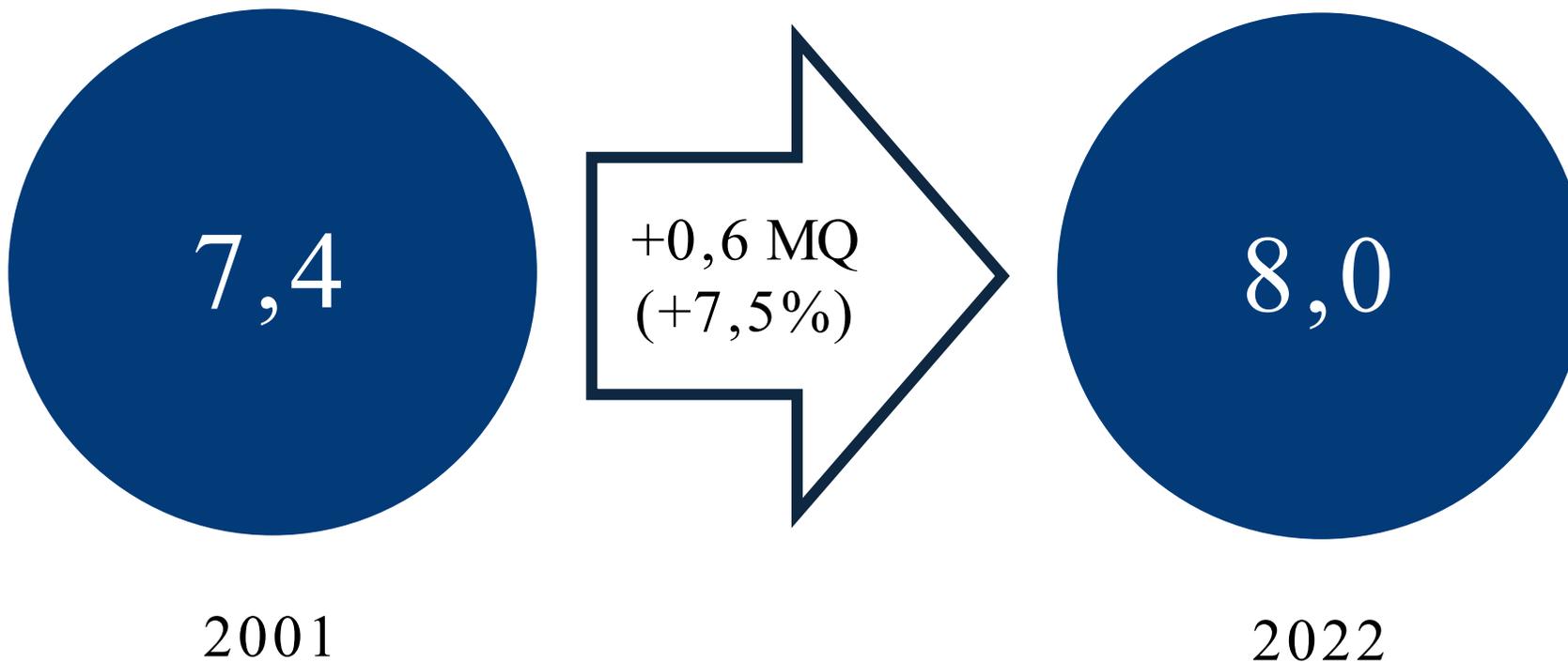
AD ALESSANDRIA NEL 2001
POTEVO COMPRARE 10,6 MQ
DI ABITAZIONE CON UN ANNO
DI REDDITO

Enel 2022?

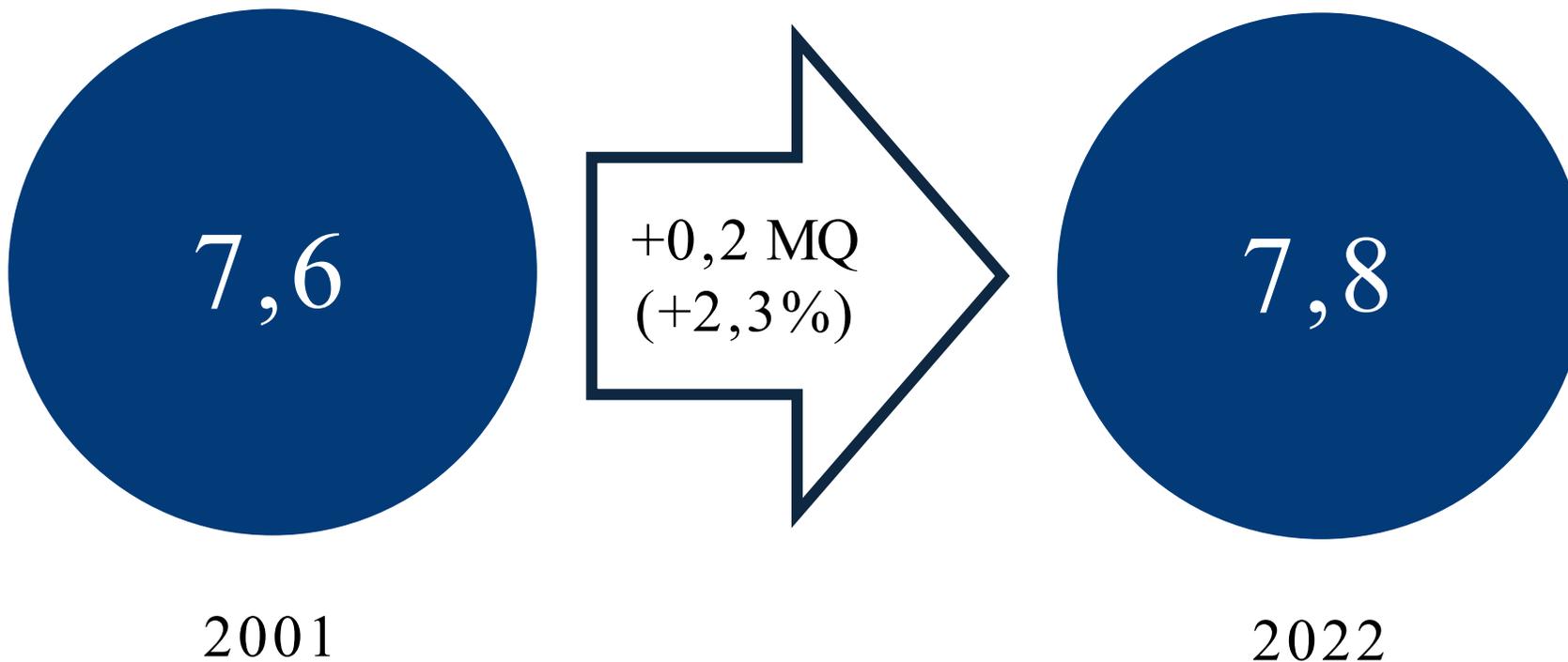
15,9

CON UN ANNO DI REDDITO
SAREI RIUSCITO AD
ACQUISTARE 5,3 MQ IN PIÙ
DUE DECENNI DOPO (+50%)

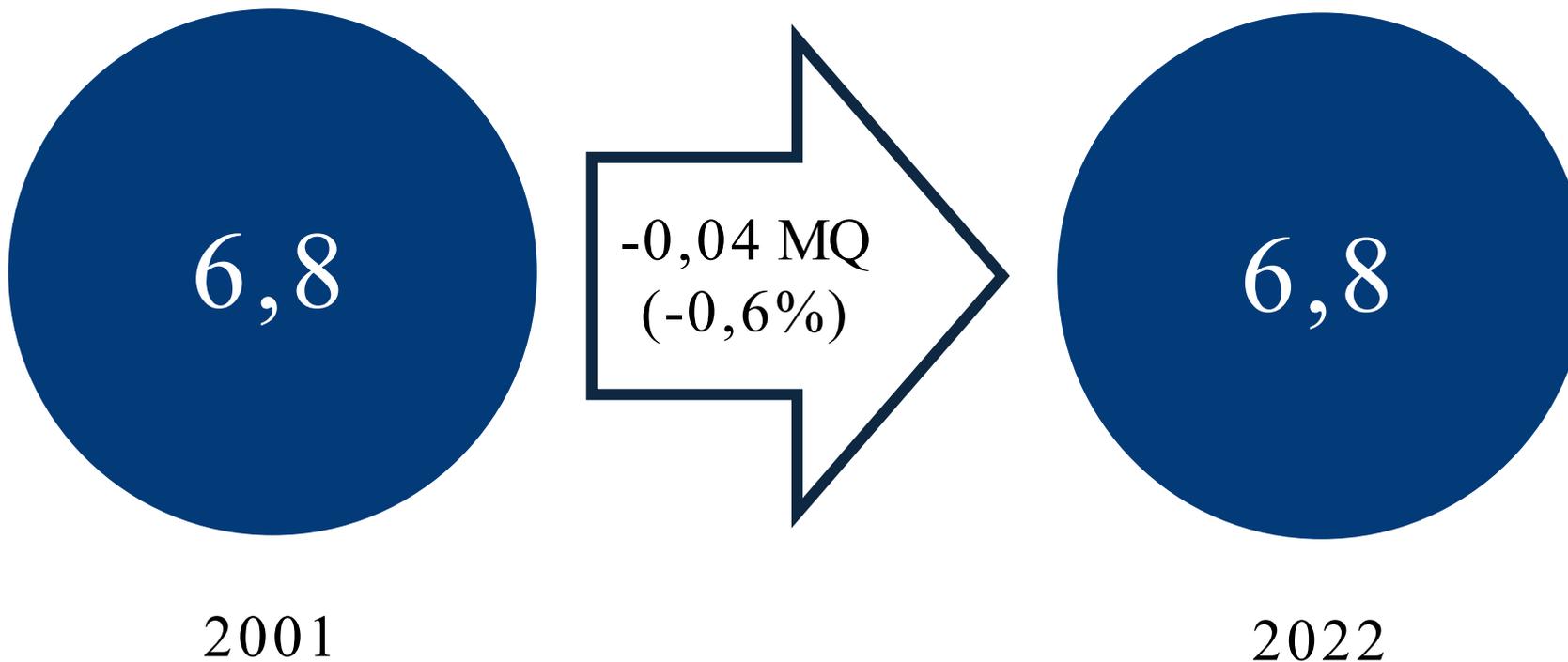
A Torino



ABologna



AMilano



A Roma



2001



2022

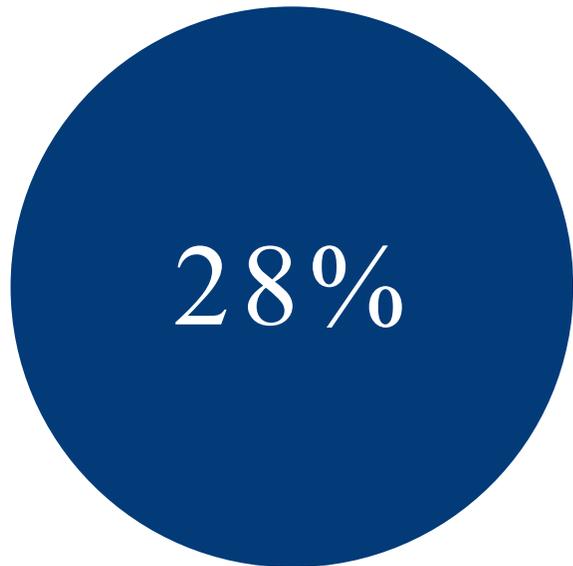
Il fenomeno degli affitti brevi

600
MILA

STIMA DEL NUMERO DELLE
ABITAZIONI DESTINATE AD
AFFITTI BREVI

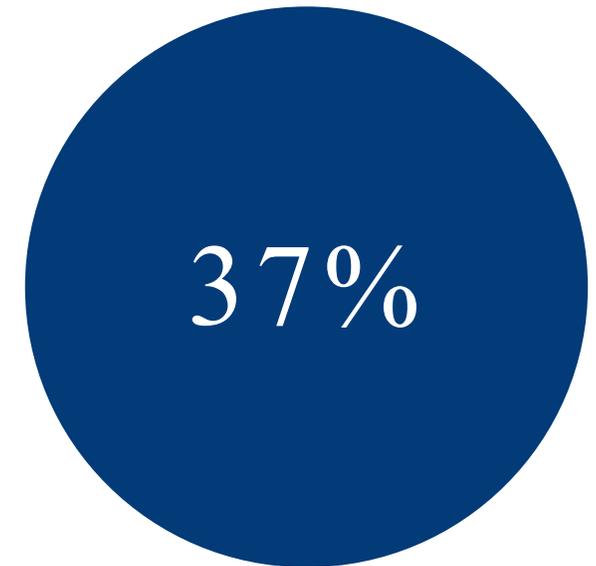
A MILANO IL 3% DELLE ABITAZIONI

Quanto spendono le famiglie italiane?



1997

IN PERCENTUALE RISPETTO
AL REDDITO DISPONIBILE.
TUTTE LE SPESE DIRETTE
RELATIVE ALL'ABITAZIONE



2021

IN PIEMONTE 1% IN PIÙ

La povertà assoluta in Italia

9,7%

UN INDIVIDUO SU DIECI VIVE
IN CONDIZIONI DI POVERTÀ
ASSOLUTA, PARI A 2,2 MILIONI
DI FAMIGLIE

Condizioni delle abitazioni in Italia

10,5%

STRUTTURE
DANNEGGIATE

13,4%

UMIDITÀ

7%

SCARSA
LUMINOSITÀ

..e in Piemonte

8,7%

STRUTTURE
DANNEGGIATE

12,5%

UMIDITÀ

7,2%

SCARSA
LUMINOSITÀ

Condizioni delle abitazioni in Italia

9,1%

ASSENZA DI
RISCALDAMENTO

10,3%

ASSENZA SPAZI
ESTERNI

12%

TROPPO
PICCOLA

..e in Piemonte

1,9%

ASSENZA DI
RISCALDAMENTO

4,2%

ASSENZA SPAZI
ESTERNI

9%

TROPPO
PICCOLA

Conclusioni

- La società italiana è sottoposta a pressioni demografiche che stravolgeranno in pochi anni la struttura familiare e dunque la domanda i bisogni primari, tra cui quelli abitativi.
- Gli italiani hanno investito in immobili una quota consistente della propria ricchezza, e continuano a spendere per l'abitazione e tutto ciò che è connesso una quota sempre maggiore del proprio reddito.
- Nel frattempo i valori immobiliari crescono/calano in maniera disomogena, ampliando la frattura tra centri urbani maggiori e zone periferiche.
- Le condizioni di povertà si stanno allargando, così come i casi di inadeguatezza abitativa, coinvolgendo un numero sempre maggiore di nuclei familiari.
- In questo scenario non è difficile ipotizzare come l'accessibilità all'abitazione «sostenibile» possa essere difficoltosa, ampliando di fatto i divari economici esistenti.