

istat working papers

N.12
2015

Lo sviluppo del patrimonio abitativo dal 1951 al 2011

Antonio Cortese

istat working papers

N.12
2015

Lo sviluppo del patrimonio abitativo dal 1951 al 2011

Antonio Cortese

Comitato scientifico

Giorgio Alleva
Tommaso Di Fonzo
Fabrizio Onida

Emanuele Baldacci
Andrea Mancini
Linda Laura Sabbadini

Francesco Billari
Roberto Monducci
Antonio Schizzerotto

Comitato di redazione

Alessandro Brunetti
Romina Fraboni
Maria Pia Sorvillo

Patrizia Cacioli
Stefania Rossetti

Marco Fortini
Daniela Rossi

Segreteria tecnica

Daniela De Luca Laura Peci Marinella Pepe Gilda Sonetti

Istat Working Papers

Lo sviluppo del patrimonio abitativo dal 1951 al 2011

N. 12/2015

ISBN 978-88-458-1842-4

© 2015

Istituto nazionale di statistica
Via Cesare Balbo, 16 – Roma

Salvo diversa indicazione la riproduzione è libera,
a condizione che venga citata la fonte.

Immagini, loghi (compreso il logo dell'Istat),
marchi registrati e altri contenuti di proprietà di terzi
appartengono ai rispettivi proprietari e
non possono essere riprodotti senza il loro consenso.

Lo sviluppo del patrimonio abitativo dal 1951 al 2011

Antonio Cortese

Sommario

Dalle statistiche correnti non si ricavano dati che fanno piena luce sui volumi delle abitazioni costruite. Partendo dallo stock abitativo accertato dai censimenti succedutisi dal 1951 al 2011, sono pertanto state effettuate, con riferimento ai sei intervalli intercensuari, delle stime delle componenti che determinano variazioni, di segno positivo o negativo, di detto stock. Tali stime consentono riflessioni più approfondite sui meccanismi di sviluppo del nostro patrimonio abitativo.

Parole chiave: stock abitativo

Abstract

Routine statistical surveys do not provide exhaustive information on the extent of the dwellings built. Nonetheless, it has been possible to estimate the components determining either positive or negative variations on housing stock from the data obtained through the censuses held from 1951 to 2011. Such estimates, referring to the six inter-censal periods, shed light on the mechanisms of development of our housing stock.

Keywords: housing stock

1. Premessa

Sul volume *Sommario di statistiche storiche 1926-1985* dell'Istat sono presentati i dati riportati nella Tav. 1. “La consistenza delle abitazioni è stata stimata – si legge nelle *Avvertenze* che non fanno piena luce sui criteri seguiti¹ – tenendo conto dei dati ricavati dall’indagine sull’attività edilizia e della differenza intercensuaria 1981-1971” (Istat, 1986).

Su un volume edito recentemente *L'Italia in 150 anni. Sommario di statistiche storiche 1861-2010* (Istat, 2011c), i dati in parola non sono stati aggiornati.

In considerazione di tale situazione, il mio proposito è principalmente quello di far luce sui meccanismi di sviluppo del nostro patrimonio abitativo nei sei intervalli intercensuari succedutisi tra il 1951 e il 2011 concentrando l’attenzione in particolare sul contributo dell’attività edilizia corrente alla crescita dello stock. Stante la non piena affidabilità delle informazioni desumibili dal catasto edilizio che pure ha migliorato la qualità delle notizie contenute nei suoi archivi – si è ad esempio osservato anni addietro che la registrazione catastale presentava un quadro che era in ritardo col tempo di riferimento (Vitali, 1985) – la fonte statistica alla quale faccio principalmente riferimento è quella censuaria (in occasione del censimento della popolazione si procede, come è noto, anche alla conta delle abitazioni) che garantisce dati più attendibili. Lo si può sostenere sulla base della metodologia seguita (il censimento “porta a porta”, almeno sino al 2001). Va peraltro osservato che mentre per la conta delle persone, si è potuto approfittare delle opportunità di “perfezionamento” del censimento assicurate dal confronto censimento-anagrafe, per le abitazioni non occupate sono state attivate procedure volte ad evitare che i rilevatori saltassero le aree di rilevazione loro affidate e, nel loro ambito, alcuni numeri civici, procedure sulla cui efficacia è però arduo prospettare approfondite valutazioni. Qualche problema potrebbe sussistere per il censimento del 2011 dal momento che si è deciso di somministrare il questionario alle famiglie iscritte in anagrafe attraverso la posta. Per il censimento delle abitazioni è stato perciò seguito un iter nuovo, piuttosto complesso, per i cui dettagli rinvio al *Manuale della rilevazione* (Istat, 2011a).

Tavola 1 - Consistenza delle abitazioni al 31 dicembre degli anni dal 1951 al 1981 (dati in migliaia)

Anni	Abitazioni	Anni	Abitazioni
1951	11.430	1967	16.272
1952	11.574	1968	16.529
1953	11.752	1969	16.799
1954	11.964	1970	17.153
1955	12.223	1971	17.493
1956	12.498	1972	18.048
1957	12.816	1973	18.497
1958	13.140	1974	18.924
1959	13.485	1975	19.410
1960	13.834	1976	19.890
1961	14.269	1977	20.360
1962	14.604	1978	20.764
1963	14.988	1979	21.138
1964	15.406	1980	21.514
1965	15.753	1981	21.912
1966	16.020		

Fonte: Istat, 1986

¹ Su questo punto tornerò più avanti.

Sulla qualità dei risultati raggiunti sarà necessario rifarsi al giudizio della relativa performance che l'Istat si premurerà di rendere noto².

2. Lo sviluppo del patrimonio abitativo

Richiamata la definizione di abitazione³, prendo in esame i dati esposti nella Tav. 2 per alcune prime considerazioni sullo sviluppo del nostro patrimonio abitativo.

Tavola 2 - Abitazioni (occupate e non occupate) censite dal 1951 al 2001

Censimenti	Abitazioni		Totale
	Occupate	Non occupate	
1951	10.756.121	654.564	11.410.685
1961	13.031.618	1.182.049	14.213.667
1971	15.301.427	2.132.545	17.433.972
1981	17.541.752	4.395.471	21.937.223
1991	19.735.913	5.292.609	25.028.522
2001	21.653.288	5.638.705	27.291.993
2011	24.135.177	7.072.984	31.208.161

Fonte: Istat, 1957, 1967, 1975, 1985, 2006 a, 2012 e 2014

La fine della seconda guerra mondiale ci consegna un paese spezzato e in rovina (vale la pena di ricordare che ci furono, fra l'altro, migliaia di bombardamenti, oltre 650 dei quali particolarmente gravi). Nei primi tre intervalli intercensuari, si registra un incremento dello stock superiore al 20 per cento (la Tav. 3 evidenzia una progressiva crescita del numero delle abitazioni costruite). E' stato osservato che "nel 1961-71 si è costruito demolendo parte delle abitazioni preesistenti, mentre ciò è accaduto in misura assai minore nel 1971-81" (Vitali, 1987)⁴. Fra il 1951 e il 1961 il processo di urbanizzazione, che nel nostro paese si è manifestato con un certo ritardo rispetto ad altri paesi europei, si sviluppa in modo vertiginoso: l'incremento subito nel decennio dalla popolazione italiana spetta infatti quasi interamente ai capoluoghi di provincia. E' interessante rilevare che in questi anni il patrimonio edilizio cresce molto più velocemente della popolazione. Dal 1950 in poi vengono realizzati, ogni anno, più vani di abitazione che in ogni anno del periodo fra le due guerre mondiali: nel 1964 addirittura sei volte e mezzo di più che nell'anno di più intensa attività edilizia del periodo fascista (Bortolotti, 1978).

² Colpisce in particolare la differenza tra il dato provvisorio delle abitazioni non occupate (4.994.274) e quello definitivo (7.072.986).

³ "Un locale (o un insieme di locali): destinato stabilmente ad uso abitativo, separato (cioè circondato da pareti e coperto da un tetto), indipendente (cioè dotato di almeno un accesso indipendente dall'esterno o da spazi di disimpegno comune – strada, pianerottoli, balconi, terrazze, ecc. – ovvero un accesso che non comporti il passaggio attraverso altre abitazioni), inserito in un edificio (o che costituisca esso stesso un edificio)." Questa è la definizione adottata per il censimento del 2011 che sostanzialmente non si differenzia da quelle adottate per i precedenti censimenti. Per analisi di più lungo periodo, rinvio, per gli aspetti definitivi, a Biggeri, 1967.

⁴ Si vedano in proposito i dati della Tav. 4. "Gli anni '70 – rileva il Censis – sono definibili come il ciclo della famiglia muratora intendendo con questo enucleare una componente fondamentale dell'attività costruttiva legata all'autopromozione delle iniziative edilizie (di carattere essenzialmente monofamiliare) che hanno tappezzato il nostro territorio a volte senza soluzione di continuità, ovvero alla realizzazione di interventi di riqualificazione del proprio alloggio sostanzialmente autogestiti" (Censis, 1984).

Tavola 3 - Abitazioni costruite negli anni dal 1951 al 1979

Anni	Abitazioni	Anni	Abitazioni
1951	92.582	1966	289.290
1952	116.126	1967	270.618
1953	148.956	1968	281.813
1954	177.434	1969	294.627
1955	215.902	1970	377.243
1956	231.630	1971	360.596
1957	273.535	1972	259.004
1958	275.971	1973	196.640
1959	292.816	1974	180.698
1960	290.577	1975	219.647
1961	313.409	1976	184.276
1962	362.684	1977	149.413
1963	417.124	1978	154.100
1964	450.006	1979	136.731
1965	375.255		

Fonte: Istat, 1986

Situazione del tutto opposta è, sul versante demografico, quella che caratterizza l'intervallo censuario 1971-81 quando la popolazione residente nei capoluoghi di provincia resta pressoché invariata. Nel periodo intermedio matura la transizione, si realizza il graduale passaggio dall'una all'altra fase evolutiva anche se lo sviluppo dei Comuni di maggiore ampiezza demografica è ancora sostenuto. Ad acquistare "peso" in questo decennio di mezzo, sono soprattutto i centri di media importanza con vistosi aumenti che riguardano in particolare la fascia dei Comuni non capoluogo con più di 20.000 abitanti (Cortese, 1978).

Come ben si comprende, alle necessità della ricostruzione si aggiunge in sequenza una domanda di abitazioni dovuta agli importanti flussi migratori interni, soprattutto dalle regioni meridionali verso il centro-nord. Essa riguarda soprattutto i Comuni situati nell'hinterland delle grandi città dell'Italia settentrionale. Si tratta di centri che adempiono talvolta alla semplice funzione di Comuni-dormitorio e che partecipano del destino del capoluogo al quale sono intimamente legati: costituiscono un po' il prolungamento dei suoi quartieri periferici⁵.

L'aumento della domanda abitativa si ridimensiona fortemente nei successivi trenta anni con un nuovo boom edilizio peraltro tra la fine degli anni Novanta e l'inizio degli anni Duemila. Viene in ogni caso confermata la validità del modello secondo il quale il settore delle costruzioni, all'aumentare del reddito pro-capite, segue una traiettoria ad U rovesciata. Il peso delle costruzioni sull'economia cresce nelle prime fasi dello sviluppo, per poi cominciare a decrescere una volta che l'economia ha raggiunto un certo livello di industrializzazione (Girardi, 2012).

Il progressivo netto miglioramento delle condizioni abitative della popolazione è attestato dalla forte riduzione del numero medio di occupanti per stanza: 1,31 nel 1951, intorno allo 0,5 nel 2011. Lo scarto fra il numero delle abitazioni e quello delle famiglie è andato sempre più ampliandosi a favore delle abitazioni. Se in decenni passati era il fenomeno della coabitazione (alloggio occupato da due o più famiglie) ad attirare talvolta l'attenzione per il fatto che, se non volontaria, la coabitazione rendeva manifesto il bisogno di una sistemazione indipendente (Cortese, 1987), in anni più recenti è il boom delle abitazioni non occupate, segnatamente di quelle utilizzate a fini di vacanza

⁵ Valga per tutti l'esempio di Segrate in Provincia di Milano che dai 3.627 abitanti del 1951 passa nel 1981 ad una popolazione di 30.507 abitanti (8.740 abitanti nel 1961 e 18.209 abitanti nel 1971) (Cortese, 1992).

(al 1991⁶ rappresentavano il 51, 2 per cento del totale delle abitazioni non occupate; tra i casi più emblematici quello del Comune di Sestriere che con una popolazione di circa 900 abitanti, contava al 2001 uno stock abitativo di 4.392 abitazioni, per lo più seconde case), ad incidere sull'incremento dello stock. Da segnalare pure, con riferimento al secondo boom edilizio di fine anni Novanta - inizio anni Duemila del quale più sopra ho fatto cenno, la domanda di abitazioni alimentata dall'immigrazione: dai 210.931 stranieri residenti censiti nel 1981 si è infatti passati ai circa 5 milioni dei nostri giorni. In questo periodo – si è osservato – “le città italiane hanno vissuto una nuova fase espansiva, effetto di un nuovo forte incremento della domanda abitativa primaria. Dopo la stabilizzazione degli anni Ottanta e Novanta la popolazione è tornata a crescere ai ritmi degli anni Cinquanta e Sessanta...A differenza del passato però, il nuovo boom demografico non ha origini endogene ma è stato alimentato da un eccezionale incremento dei flussi migratori dall'estero..”(Aa.Vv., 2012).

Con riferimento allo scenario previsionale, reputo condivisibili anche le seguenti ulteriori osservazioni che traggio sempre dal Rapporto Anci-Cresme recentemente reso noto: “La fase di espansione urbana e di forte incremento della pressione insediativa è da considerarsi ormai conclusa. L'effetto propulsivo di origine endogena determinato dall'onda lunga del baby boom degli anni Sessanta si sta progressivamente esaurendo⁷ e nel prossimo futuro, con la progressiva sostituzione del folto contingente dei nati negli anni Sessanta con le assai meno numerose generazioni successive, il numero dei trentenni segnerà una netta contrazione, con conseguenze dirette sul numero di nuove famiglie.

La riduzione del numero di nuove famiglie, inoltre, a causa dell'invecchiamento strutturale della popolazione, troverà riscontro in un crescente numero di estinzioni di famiglie esistenti, determinando un forte aumento delle abitazioni usate immesse sul mercato. Traducendo gli scenari demografici in termini di dinamiche urbane quindi, è possibile prevedere che il volume degli scambi sul mercato potrebbe rimanere consistente, con una netta contrazione però della domanda di nuove abitazioni e il progressivo esaurimento delle dinamiche di espansione urbana.

La riduzione della domanda abitativa primaria, quindi, deriva da fattori strutturali, ma la sua intensità può dipendere dal futuro andamento dell'altro fattore che ha contribuito alla crescita dei primi anni Duemila, i flussi migratori dall'estero .. nel prossimo decennio la domanda espressa dalla popolazione straniera si attesterà su valori pari al 60/70 per cento dell'ultima fase espansiva”.

Aggiungo solo due annotazioni: la necessità di risorse da destinare all'*housing sociale* a tutela di ampie fasce di ceto “debole” (Cortese, 2010) e l'assoluta esigenza di messa in sicurezza di contesti territoriali fragili dal punto di vista geologico con investimenti mirati alla manutenzione del territorio ed al recupero dei fenomeni di degrado esistenti. Sul tema “consumo del territorio”, conseguenza di una cementificazione spesso selvaggia (AaVv., 2010), si è d'altro canto aperta una riflessione che punta a regolare un mercato (quello dell'utilizzazione del suolo a fini urbani), che, lasciato alla spontaneità, rischierebbe di infliggere gravi danni.

⁶ Cfr. Istat, 1995.

⁷ Ancora nel 1973 veniva stimato un fabbisogno di abitazioni per anno intorno alle 850 mila unità (Cortese, 1979 e Ricci, 1984).

Tavola 4 - Abitazioni demolite negli anni dal 1951 al 1979

Anni	Abitazioni	Anni	Abitazioni
1951	2.527	1966	12.084
1952	2.560	1967	11.633
1953	4.135	1968	15.683
1954	5.006	1969	11.858
1955	4.235	1970	5.224
1956	4.392	1971	5.639
1957	5.703	1972	4.530
1958	7.527	1973	4.651
1959	8.528	1974	3.494
1960	8.981	1975	2.547
1961	11.667	1976	2.630
1962	17.411	1977	2.066
1963	17.056	1978	1.624
1964	12.356	1979	1.432
1965	11.939		

Fonte: Istat, 1976 e 1981

3. Stima annuale dello stock abitativo: precedenti esperienze

In sede di contabilità nazionale, per la stima annuale dello stock abitativo si è fatto riferimento nel recente passato alla seguente formula (Di Leo, 1997):

$$S_{t+1} = S_t + N_{t+1} + A_{t+1} - D_{t+1} \quad (1)$$

dove:

S = stock abitativo;

N = nuove abitazioni regolari;

A = nuove abitazioni abusive;

D = abitazioni demolite.

Sorvolo sui criteri seguiti per la stima dell'abusivismo e delle demolizioni. Per queste ultime rinvio comunque alla Tav. 4 nella quale sono riportati i dati disponibili sino al 1979. Nel portare avanti la mia riflessione, avverto a questo punto la necessità di fornire chiarimenti sui contenuti, mutati nel tempo, delle indagini statistiche sull'attività edilizia corrente e di soffermarmi poi sulle variabili che comportano variazioni dello stock abitativo nella convinzione che la formula sopra richiamata necessita di alcune integrazioni.

Sino al 1979 formava oggetto di rilevazione l'attività edilizia concernente l'ultimazione di nuove costruzioni (compresi ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni) di qualsiasi tipo di fabbricato⁸, nonché l'attività per demolizione totale o parziale di edifici⁹. I *lavori ultimati* riguardavano le costruzioni ultimate soggette alla richiesta, alle competenti autorità, del permesso di abitabilità o di

⁸ Veniva altresì rilevata l'attività concernente la progettazione e l'inizio lavori.

⁹ Più precisamente la rilevazione ha inizio nel 1934. Nel 1953 viene estesa ai fabbricati residenziali e nel 1966 ai fabbricati iniziati al fine di ottenere informazioni complete su tutto il ciclo produttivo (Istat, 1974 e Siravo, 1977).

agibilità, ai sensi delle disposizioni contenute nel titolo III (art. 221 e segg.) del T.U. sulle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265. Le *demolizioni* riguardavano i lavori di demolizione soggetti ai permessi di occupazione di suolo pubblico concessi per l'esecuzione di demolizioni totali o parziali di fabbricati, ai sensi degli artt. 192 e 193 del T.U. sulla finanza locale, approvato con R.D. 14 settembre 1931, n. 1175.

Ha avvertito in proposito il nostro Istituto di Statistica (Istat, 1981), che tali indagini, pur essendo a carattere totalitario, “presentano lacune dovute a diversi motivi. In particolare, per quanto riguarda la rilevazione sull'attività edilizia basata su dati di natura amministrativa, le carenze sono da imputarsi alle seguenti circostanze: a) molti Comuni non effettuano alcuna comunicazione; b) vari Comuni, pur trasmettendo i dati, segnalano un numero di fabbricati minore di quello reale, anche perché non vengono rilevati i fabbricati costruiti senza le prescritte autorizzazioni (costruzioni abusive); c) i dati sui fabbricati ultimati risentono di un notevole sfasamento temporale, in quanto detti fabbricati vengono in genere considerati ultimati solo quando sia stata richiesta la *licenza di abitabilità*, il che può avvenire anche a distanza di anni dal completamento del fabbricato”. Ovvio il conseguente suggerimento di utilizzare i dati con cautela essendo possibile trarre dagli stessi indicazioni sulle variazioni dell'attività edilizia nel corso del tempo ma non sul suo livello assoluto.

Dal 1980, ricordato che viene soppressa la rilevazione delle opere demolite, in considerazione delle nuove disposizioni sull'edificabilità dei suoli e sulle procedure amministrative per il rilascio delle concessioni edilizie, inizia una nuova rilevazione, sempre di tipo amministrativo, a cadenza mensile e con copertura totale. Nel 2001 il testo unico sull'edilizia (d.p.r. 380 del 6 giugno) introduce le *dichiarazioni di inizio attività* come potenziale titolo che abilita alla realizzazione di “nuova edilizia” e, al posto della concessione edilizia, il *permesso di costruire* (Istat, 2011b). E' importante sottolineare che viene meno la possibilità di disporre del dato sul numero delle abitazioni ultimate nel corso di un anno al di là delle valutazioni che possono essere fatte sulla base dei tempi di costruzione previsti al momento del rilascio del “permesso”.

4. Stima dello stock abitativo: proposta di una nuova formula

Con specifico riferimento all'intervallo intercensuario 1971-1981, si è ritenuto - sulla base della formula (1) - che si potesse ottenere una stima delle abitazioni abusive. Il forte scarto evidenziato dalla Tav. 5 sembrava supportare tale ipotesi. La situazione è ben diversa nei due precedenti intervalli intercensuari. A me pare - ne ho già fatto cenno - che si debba fare una riflessione sulle variabili che comportano una modifica dello stock.

Tavola 5 - Incremento dello stock abitativo censuario ed abitazioni costruite nei tre intervalli censuari 1951-1961, 1961-1971 e 1971-1981 (a)

Intervallo intercensuario	Incremento dello stock	
	abitativo censuario	Abitazioni costruite (b)
1951 – 1961	2.802.982	2.336.356
1961 – 1971	3.220.305	3.479.256
1971 - 1981	4.503.251	1.774.005

Fonte: elaborazioni su dati che compaiono sulle tavole precedenti

- (a) Non c'è piena omogeneità nel confronto: i dati sulle abitazioni costruite si riferiscono ai decenni 1952-1961, 1962-1971 e 1972-1981; la data dei quattro censimenti è, rispettivamente, quella del 4 novembre, 15 ottobre, 24 ottobre e 25 ottobre.
- (b) I dati sono disponibili sino al 1979; per gli anni 1980 e 1981 si è ipotizzata una stima annuale pari alla media del triennio 1977-1979.

- Ve ne sono due che producono effetti sia sul versante delle “entrate” che su quello delle “uscite”:
- ristrutturazioni: mi riferisco agli interventi che, senza modificare il numero delle stanze (senza, meglio, determinare ampliamenti di volume), fanno variare il numero delle unità immobiliari: due abitazioni di due stanze che si trasformano ad esempio in una abitazione di quattro stanze (va naturalmente considerato anche il caso contrario);
 - variazioni nella destinazione d'uso: l'abitazione che diventa studio professionale (avvocato, ar-

chitetto, dentista, ecc.) esce dal campo di osservazione del censimento; vi entra nel caso opposto.

Nell'aggregato "nuove abitazioni" sono evidentemente da comprendere le abitazioni "regolari" e quelle "abusive".

Per quanto concerne le "uscite", individuo una voce residuale nella quale inserisco le seguenti cause di diminuzione:

- eventi sismici;
- calamità naturali (frane, alluvioni, ecc., ricollegabili al dissesto idrogeologico)¹⁰;
- stato di completo abbandono (è espressamente previsto che queste abitazioni non sono da censire).

La formula (1) viene pertanto a configurarsi nel modo seguente:

$$S_{t+10} = S_t + (N + R + VDU) - (D + R + VDU + AD)^{11} \quad (2)$$

dove:

S = stock abitativo;
 N = nuove abitazioni;
 R = ristrutturazioni;
 VDU = variazioni nella destinazione d'uso;
 D = demolizioni;
 AD = altre diminuzioni.

Ipotizzo che per le ristrutturazioni vi sia piena compensazione e che nell'aggregato AD sia piuttosto marginale il numero delle abitazioni che il censimento esclude a motivo del loro stato di completo abbandono. Si tratta per lo più di vecchie abitazioni che i proprietari hanno scarsi motivi di ristrutturare. E' da ritenere siano in buona parte alloggi un tempo occupati da persone migrate. Penso ad esempio allo spopolamento montano che ha riguardato le aree appenniniche interne e che talvolta ha prodotto, con la nascita di nuovi centri sulla costa, il formarsi di interi borghi all'interno del tutto disabitati (in Calabria se ne hanno alcuni esempi).

Anche per le VDU si potrebbe parlare di piena compensazione. Va però osservato che in talune aree vi è stata una forte domanda di alloggi da utilizzare a fini non abitativi. Mi riferisco in particolare ai mutamenti in senso postindustriale della società che hanno pesantemente coinvolto i centri storici delle grandi città italiane: si è parlato di gentrificazione con riferimento all'insediamento di ceti sociali elevati nelle aree centrali precedentemente degradate, ma anche di terziarizzazione e di vetrinizzazione del centro come conseguenza di politiche urbane volte all'implementazione delle attività turistiche e culturali nelle città storiche. Emblematico è il caso di Roma. Fra il 1951 e il 2001 vi è stato un progressivo svuotamento delle aree centrali¹². In cinquanta anni la popolazione dei Rioni è scesa da 424.208 a 111.743 abitanti. Il loro peso sul totale è crollato dal 25,7 al 4,4 per cento. Nello stesso periodo si è registrata una marginalizzazione delle residenze riflessa dall'aumentata quota di popolazione insediata nell'estrema periferia, quella dell'Agro romano (si è passati dal 6,4 al 27,1 per cento della popolazione complessiva della Capitale); negli ultimi anni

¹⁰ Ho qualche difficoltà ad utilizzare il termine "naturali" pensando al titolo del libro di Eleonora Pontillo (Le catastrofi innaturali, 2001) che ha calcolato essersi verificate a Napoli, tra il 1965 e il 1969, quasi 4 mila eventi dannosi e disastrosi tra frane, crolli, sprofondamenti, dissesti nel sistema fognario.

¹¹ Le singole variabili sono naturalmente da riferire all'intervallo intercensuario

¹² Solo fra il 1981 e il 2001 il numero delle abitazioni occupate è diminuito del 15,8 per cento (Comune di Roma, 1985 e Istat, 2006b).

Tavola 6 - Popolazione residente nelle aree centrali di alcuni grandi Comuni ai censimenti dal 1951 al 2001

Comuni Aree centrali		Popolazione residente
Torino– Centro (a)	1951	169.169
	1961	154.570
	1971	130.244
	1981	109.256
	1991	86.214
	2001	86.429
Milano – Entro le Mura Spagnole	1951	189.324
	1961	159.908
	1971	125.848
	1981	110.124
	1991	85.113
	2001	76.438
Genova – Sestrieri	1951	178.804
	1961	174.456
	1971	160.624
	1981	144.800
	1991	123.440
	2001	110.361
Roma – Rioni	1951	424.208
	1961	278.613
	1971	194.916
	1981	159.161
	1991	141.721
	2001	111.743
Napoli – Centro (b)	1951	631.832
	1961	587.261
	1971	489.166
	1981	430.718
	1991	347.386
	2001	319.973

(a) Per i censimenti del 1951, 1961 e 1971 sono stati sommati i dati relativi ai raggruppamenti statistici 1, 2, 3 e 5; per i censimenti successivi il dato si riferisce alla circoscrizione 1.

(b) Comprende dodici quartieri.

essa ha prodotto effetti al di là dei confini comunali della città coinvolgendo i Comuni della prima e, successivamente, della seconda corona (Cortese, 2008).

Come mostrano i dati riportati nella Tav. 6, modifiche dello stesso segno hanno riguardato anche altre grandi città nelle cui aree centrali si è pure registrata una diminuzione del numero delle abitazioni¹³. Condividendo il parere di alcuni esperti ho deciso di tenerne conto seppure in misura assai ridotta¹⁴.

Più in generale ricordo inoltre il recente boom dei *bed and breakfast* (erano circa 2 mila nel

¹³ Il concetto di “centro” è stato variamente declinato arrivando in taluni casi a coprire vaste aree del territorio comunale. Ci sono poi state nel tempo nuove articolazioni delle suddivisioni subcomunali che rendono complicati i confronti temporali. Nella Tav. 6 per gli ultimi due censimenti ho effettuato delle stime per le quali devo ringraziare gli Uffici Statistica dei Comuni che ho contattato per il tramite degli Uffici Regionali Istat.

¹⁴ Praticamente ho ipotizzato che all’insediamento di “uffici” in centro non abbia sempre corrisposto il rilascio di alloggi occupati in altre zone della città.

2002, ne sono stati accertati quasi 22 mila nel 2010)¹⁵ (Cortese e Leoni, 2012).

Per quanto riguarda le abitazioni demolite, ho – forse un po’ troppo semplicisticamente – confermato per gli ultimi tre intervalli intercensuari il dato accertato per il decennio 1971-81¹⁶.

Quanto ai terremoti, mi sono avvalso dei risultati di una ricerca recentemente resi noti (Guidoboni e Valensise, 2011). Tra quelli accaduti in Italia nei primi 150 anni dall’unificazione ad oggi, se ne contano 34 che hanno avuto un carattere di *disastro*. Tali eventi sismici sono stati selezionati tenendo conto dei livelli di energia liberata, degli effetti causati, dell’estensione territoriale degli effetti distruttivi e del numero dei siti abitati coinvolti nei danni. Nel Prosp. 1 sono riepilogate alcune notizie sugli otto terremoti che ricadono nell’arco di tempo qui preso in esame.

Difficoltà sicuramente maggiori si incontrano per la quantificazione delle abitazioni andate distrutte a seguito di calamità naturali (alluvioni, inondazioni, frane) il cui impatto sarebbe però grave sottovalutare. Dal 1900 ad oggi – secondo quanto riferito dall’Istituto di ricerca per la protezione idrogeologica (Irpi) del Cnr – sono state contate oltre 10 mila vittime e più di 350 mila sfollati. Solo fra il 1960 e il 2011 ci sono state almeno 789 frane che hanno prodotto oltre 3.500 morti e più di 500 inondazioni con esiti talvolta disastrosi (Caridi, 2012). Ne ricordo solo alcune:

- Alluvione del Polesine (24 novembre 1951): ha interessato l’intera Provincia di Rovigo ed il Comune di Cavarzere (Venezia); vi è stato un gran numero di profughi (fra le 180 e le 190 mila unità);
- Alluvione di Salerno (25-26 ottobre 1954); 5.500 senzatetto; per l’immenso apporto di detriti cambiò l’aspetto della fascia costiera salernitana;
- Diga del Vajont (9 ottobre 1963): la frana provocò un’onda che distrusse il Comune di Longarone e zone limitrofe;
- Alluvione che interessò buona parte del Veneto (1 e 2 novembre 2010): 140 kmq. allagati, 500 mila persone interessate.

Tenuto conto di quanto ora esposto, ho provveduto a stimare N per differenza:

$$N = (S_{t+10} - S_t) + (D + AD) \quad (3)$$

Nell’aggregato AD ho inserito il saldo negativo calcolato per le VDU.

¹⁵ Non sempre la normativa regionale prevede che il proprietario debba risiedere nella struttura che quindi non si configura più come “abitazione”.

¹⁶ Dal 2000 al 2011, secondo una ricerca realizzata da Legambiente su 72 Comuni capoluogo di provincia, sono state emesse 46.760 ordinanze di demolizione eseguite solo in 4.956 casi (il 10,6 per cento) (Legambiente, 2012b).

Prospetto - 1 Principali eventi sismici dal 1951 al 2011

1962 Irpinia – Sannio

Area territoriale coinvolta: diversi Comuni delle Province di Avellino e Benevento ed alcune località delle Province di Napoli, Caserta, Salerno e Foggia

N. senzatetto: oltre 16.000

Abitazioni distrutte: circa 15.000

1968 Valle del Belice

Area territoriale coinvolta: diversi Comuni della Sicilia nord-occidentale

N. senzatetto: 100.000

Abitazioni distrutte: 9.000

1976 Friuli

Area territoriale coinvolta: 120 Comuni delle Province di Udine e Pordenone

N. senzatetto: 189.000

Abitazioni distrutte: 47.700

1979 Valnerina

Area territoriale coinvolta: diversi Comuni delle due Regioni

N. senzatetto: circa 25.000

Abitazioni distrutte: circa 20.000

1980 Irpinia – Basilicata

Area territoriale coinvolta: numerosi Comuni di Campania e Basilicata ed alcune località della Puglia

N. senzatetto: oltre 394.000

Abitazioni distrutte: circa 350.000

1997 Appennino umbro – marchigiano

Area territoriale coinvolta: diversi Comuni delle due Regioni

N. senzatetto: circa 25.000

Abitazioni distrutte: circa 20.000

2002 San Giuliano di Puglia

Area territoriale coinvolta: alcune località delle Province di Campobasso e Foggia

N. senzatetto: 3.500

Abitazioni distrutte: circa 700

2009 Abruzzo nord – occidentale

Area territoriale coinvolta: il Comune di L'Aquila e alcune località limitrofe

N. senzatetto: 70.000

Abitazioni distrutte: circa 50.000

Fonte: Guidoboni e Valensise, 2011

5. Considerazioni conclusive

Gli esiti del calcolo sono riflessi dai dati riportati nella Tav. 7. La tabella evidenzia alcune “anomalie” sulle quali – avviandomi alla conclusione – non posso esimermi dal soffermarmi per illustrarne la portata. Il problema riguarda in particolare i primi tre intervalli intercensuari per i quali si registrano degli scostamenti tra il dato sulle abitazioni costruite che figura nella Tav. 5 e la

stima delle “nuove abitazioni” alla quale sono pervenuto.

Posto che la differenza tra quest’ultimo e il numero delle abitazioni costruite, può valere come misura dell’abusivismo, per l’intervallo 1951-1961, si ottiene una cifra (544.560 abitazioni non costruite nel rispetto della normativa vigente) che tutto sommato sembra congrua.

Nei due successivi decenni invece i conti non tornano nel senso che fra il 1961 ed il 1971 è addirittura il numero delle abitazioni costruite a prevalere sul totale delle “nuove abitazioni” e che fra il 1971 ed il 1981 è sì quest’ultimo dato ad essere superiore ma con una differenza notevole rispetto a quello concernente le abitazioni costruite.

Inizio con il rilevare che il dato riferito al periodo 1971-1981 appare congruo se lo si confronta con le abitazioni censite nel 1981 che risultavano costruite dopo il 1971 (4.879.180 unità rappresentate da 3.500.869 abitazioni occupate e da 1.378.311 abitazioni non occupate). Detto confronto risulta meno soddisfacente nel successivo intervallo intercensuario dal momento che le abitazioni censite nel 1991 con epoca di costruzione successiva al 1981, ammontano a 2.623.118 unità (1.935.002 abitazioni occupate e 688.116 abitazioni non occupate).

A destare perplessità è il dato concernente l’intervallo 1961-1971 in quanto il risultato cui pervengo (3.401.206 abitazioni) è inferiore al numero delle abitazioni costruite ricavato dall’indagine corrente sull’attività edilizia (3.479.256 abitazioni) che non tiene conto delle costruzioni abusive e che in sede di contabilità nazionale ha reso necessaria una revisione per inglobare il contributo dei Comuni inadempienti che non avevano inviato i dati di loro pertinenza (Calzaroni, 1990).

In passato si sono manifestate riserve sul risultato del censimento 1971 per l’effetto che avrebbe prodotto sulla qualità dei dati del 1981 il differente modo di compensare i rilevatori (un tot ad abitazione rilevata) rispetto alla retribuzione forfettaria impiegata nei censimenti precedenti. “E” probabile che tale circostanza abbia prodotto effetti positivi nei confronti della completezza della rilevazione del 1981. Ben si comprende che, ove al 1971 il grado di copertura non fosse risultato analogo, il saldo del decennio 1971-81 risulterebbe sopravvalutato. E si hanno fondati motivi per ritenere che, almeno in parte, l’incremento così sensibile delle consistenze registrate tra il 1971 e il 1981 sia da attribuire, anche se in misura forse non rilevante, al motivo sopra richiamato” (Vitali, 1985).

Tavola 7 - Stima delle nuove abitazioni nei sei intervalli intercensuari tra il 1951 e il 2011

Intervallo intercensuario	Incremento dello stock abitativo censuario	Abitazioni demolite	Altre diminuzioni	Totale abitazioni
1951-1961	2.802.982	62.734	26.238	2.891.954
1961-1971	3.220.305	120.883	60.018	3.401.206
1971-1981	4.503.251	25.974	430.343	4.959.568
1981-1991	3.091.399	26.000	10.843	3.128.242
1991-2001	2.263.471	26.000	41.642	2.331.113
2001-2011	3.916.168	26.000	72.342	4.014.510

Questa ipotizzata sottocopertura del censimento 1971 produce qualche effetto anche nel decennio successivo a dispetto della congruenza più sopra rimarcata con i risultati del censimento 1981 (abitazioni classificate per epoca di costruzione) . Il risultato della mia stima (4.959.568 abitazioni) supera infatti sensibilmente il numero delle abitazioni costruite (1.774.005 unità). Ciò è però in gran parte giustificato dal grande peso nel decennio dell’abusivismo che l’Istat valuta pari a circa 1.150.000 unità (Calzaroni, 1990) . Un modesto contributo potrebbe averlo fornito la mia stima delle abitazioni distrutte dal terremoto dell’Irpinia-Basilicata (rinvio al Prosp. 1). Mi preme perciò chiarire che ho ritenuto di dover tenere conto delle case distrutte (77.340) e di quelle gravemente danneggiate (275.260) (Guidoboni e Valensise, 2011). Sempre con riferimento all’evento sismico del novembre 1980, osservo ancora che se si prendono in considerazione i risultati censuari a livello comunale del 1971 e del 1981, non sempre è agevole “conciliarli” con le risultanze degli esperti

incaricati di stimare i danni del terremoto. A Conza della Campania in Provincia di Avellino, Comune particolarmente colpito dal sisma, si sono ad esempio contate 1.188 “unità edilizie” distrutte o crollate parzialmente. Le abitazioni censite sono state 904 nel 1971 e 160 nel 1981.

Con le novità introdotte nel 1980 nell’indagine sull’attività edilizia – il passaggio al “permesso di costruire” – non essendovi più la disponibilità del dato “ufficiale” sulle abitazioni ultimate, è più complicato esprimere un giudizio sulla validità delle stime di cui alla Tav. 7, relative ai tre decenni.

Qualche indicazione è comunque possibile trarla dal più recente Rapporto Ecomafia: “Negli anni Ottanta vi è stato un elevato incremento edilizio, con circa 3,2 milioni di abitazioni a fronte di un aumento del numero di famiglie di circa 1,3 milioni. Nel decennio successivo vi è stato un ritmo più aderente a quello della crescita delle famiglie e così 2,4 milioni di abitazioni hanno dato risposta a 1,9 milioni di nuovi nuclei familiari” (Legambiente, 2012a) . Nel 2009 il Cresme ha reso noti dati sulle abitazioni (legali e abusive) ultimate tra il 2002 e il 2011 (2.812 mila unità di cui 283 mila abusive) . Mi limito perciò ad evidenziare lo scostamento dal dato che ho riportato nella Tav. 7 (4.014.510 abitazioni).

Avviandomi alla conclusione osservo che nell’approfondimento di un determinato fenomeno la combinazione delle fonti dei dati di stato, quali sono ad esempio i censimenti, con le fonti dalle quali scaturiscono i dati di flusso assicurati dalle statistiche correnti, è sempre esercizio alquanto complicato. Rinunciare all’utilizzo separato delle prime per l’esame delle caratteristiche strutturali di un certo universo e delle seconde per l’analisi delle sue variazioni temporali, può però condurre ad una migliore conoscenza della natura delle due fonti e offrire interessanti spunti di riflessione dai quali prendere le mosse per ulteriori approfondimenti. Come ho precisato, questi si rendono in particolare necessari sul versante delle abitazioni andate distrutte per calamità naturali.

Una volta che l’Istat avrà fornito maggiori notizie sulla congruità del dato censuario del 2011 e che sarà stata sottoposta ad attenta verifica la procedura di stima che ho qui proposto, non sarà difficile, con l’ausilio di appropriate tecniche, pervenire a quantificazioni annuali con le quali aggiornare la serie sulla consistenza delle abitazioni riportata nella Tav. 1. Andrà pure valutata successivamente l’opportunità di rivedere le stime di contabilità nazionale concernenti gli investimenti in abitazioni.

Riferimenti bibliografici

- Aa. Vv. 2010. *La colata. Il partito del cemento che sta cancellando l'Italia e il suo futuro*. Milano: Chiarelettere.
- Aa.Vv. 2012. Lo stato del territorio italiano 2012. Inseidamento e rischio sismico e idrogeologico, Primo Rapporto ANCE/CRESME, pubblicato il 9 ottobre sul sito www.aitecweb.com.
- Benevolo, L. 1977. *Roma oggi*. Bari: Editori Laterza.
- Berdini, P. 2010. *Breve storia dell'abuso edilizio in Italia*. Roma: Donzelli.
- Biggeri, L. 1967. Le abitazioni in Italia ai censimenti dal 1881 al 1961, Ricerca sul problema delle abitazioni in Italia, Istituto di Statistica dell'Università degli Studi di Firenze, Documentazione N. 6, Firenze
- Bortolotti, L. 1978. *La storia della politica edilizia in Italia*. Roma: Editori Riuniti.
- Calzaroni, M. 1990. Industria delle costruzioni, in "Nuova contabilità nazionale", Annali di Statistica, Serie IX-Vol. 19, Roma.
- Caridi, P. 2012. Alluvioni e frane: in Italia 10 mila morti e 350 mila sfollati negli ultimi 112 anni, pubblicato il 27 febbraio sul sito www.meteoweb.eu.
- Censis 1984. *Lo shock edilizio – Dal grande boom agli anni della crisi*. Milano: Franco Angeli Editore.
- Comune di Roma 1985. *Il 12° Censimento della popolazione a Roma (Dati per suddivisioni toponomastiche e circoscrizioni amministrative), Supplemento al "Notiziario Statistico mensile del Comune di Roma", Roma*
- Cortese, A. 1978. Considerazioni sull'urbanizzazione in Italia dopo il 1971, in "La pianificazione nelle aree non urbane" (a cura di G. Gentile). Venezia: Cluva Libreria
- Cortese, A. 1979. *Riflessioni sulle stime del fabbisogno abitativo*. Politica ed Economia, N. 4
- Cortese, A. 1987. *Alcune considerazioni sul fenomeno della coabitazione*, in "Caratteristiche strutturali della popolazione e delle abitazioni" (a cura di O. Vitali). Milano: Franco Angeli Editore.
- Cortese, A. 1992. *Distribuzione territoriale ed urbanizzazione in Italia dal dopoguerra ad oggi*, in "Cambiamenti demografici e urbanizzazione" (a cura di O. Vitali). Napoli: Edizioni Scientifiche Italiane.
- Cortese, A. 2008. *Lo sviluppo demografico di Roma con particolare riferimento al processo di redistribuzione della sua popolazione all'interno del territorio comunale*, Popolazione e Storia, N. 1
- Cortese, A. 2010. *Lo sviluppo dell'economia residenziale nel quadro di una corretta politica di gestione del territorio*. Economia Italiana, N. 1
- Cortese, A. e Leoni, L. 2012. Una novità sul fronte dell'offerta turistica: il boom dei B&B, lavoro presentato alla XLIX Riunione Scientifica della SIEDS "Mobilità e sviluppo: il ruolo del turismo", San Benedetto del Tronto, 24-26 maggio
- Cresme 2009. Il mercato delle costruzioni 2010, XVII Rapporto congiunturale, Lo scenario di medio periodo 2009-2014, Roma
- Di Leo, F. 1997. *La revisione degli affitti*, in "La revisione della contabilità nazionale annuale", Metodi e Norme, N. 1, Istat, Roma
- Dipartimento delle Finanze e Agenzia del Territorio 2012), *Gli immobili in Italia – Ricchezza, reddito e fiscalità immobiliare*, Roma
- Esposito, G. 1967. *Il capitale fisso per settore di attività economica nel periodo 1951-1966* (Nuova serie), in G. de Meo "Redditi e produttività in Italia", Annali di Statistica, Serie VIII-Vol. 20, Istat, Roma

- Girardi, D. 2012. *Costruzioni e crescita economica in Italia (1950-2000)*, pubblicato il 18 settembre sul sito www.edilbox.it
- Guidoboni, E. e Valensise, G. 2011. *Il peso economico e sociale dei disastri sismici*. Bologna: Bologna University Press.
- Istat 1957. *IX Censimento generale della popolazione 1951*. Abitazioni, Vol. VI, Roma
- Istat 1967. *10° Censimento generale della popolazione 1961*. Abitazioni, Vol. VIII, Roma
- Istat 1974. Istruzioni per la rilevazione dell'attività edilizia, Metodi e Norme, Serie B, N. 14, Roma
- Istat 1975. *11° Censimento generale della popolazione 1971*, Caratteristiche strutturali delle abitazioni occupate e non occupate, Vol. VIII, Tomo I, Roma
- Istat 1976. Sommario di statistiche storiche dell'Italia 1861 – 1975, Roma
- Istat 1981. *Annuario Statistico dell'attività edilizia e delle opere pubbliche*, Vol. XXIV, Edizione 1979-80, Roma
- Istat 1985. *12° Censimento generale della popolazione 1981*, Dati sulle caratteristiche strutturali della popolazione e delle abitazioni, Vol. II, Tomo 3 – Italia, Roma
- Istat 1986. Sommario di statistiche storiche 1926-1985, Roma
- Istat 1995. *13° Censimento generale della popolazione 1991*, Popolazione e abitazioni, Fascicolo nazionale, Roma
- Istat 2006a. *14° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni*, Struttura socioeconomica e condizione abitativa della popolazione residente, Roma
- Istat 2006b. *14° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni*, Popolazione residente e abitazioni nei grandi Comuni italiani (Roma. Roma
- Istat 2011a. *15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2011*, Manuale della rilevazione, Roma
- Istat 2011b. *Dinamica e aspetti strutturali della nuova edilizia dal 1995 al 2008*, Argomenti, N. 42, Roma
- Istat 2011c. *L'Italia in 150 anni*. Sommario di statistiche storiche 1861-2010, Roma
- Istat 2012. *Censimento popolazione e abitazioni 2011*, Primi risultati, sito <http://dati.istat.it/>