

Studi urbani e regionali

# L'ITALIA SENZA CASA

## Bisogni emergenti e politiche per l'abitare

a cura di  
Laura Fregolent, Rossana Torri



FrancoAngeli

## Informazioni per il lettore

Questo file PDF è una versione gratuita di sole 20 pagine ed è leggibile con



La versione completa dell'e-book (a pagamento) è leggibile con Adobe Digital Editions. Per tutte le informazioni sulle condizioni dei nostri e-book (con quali dispositivi leggerli e quali funzioni sono consentite) consulta [cliccando qui](#) le nostre F.A.Q.



## Studi Urbani e Regionali

*Collana diretta da* Francesco Indovina

*Comitato Scientifico:* Marina Alberti (Università di Washington); Giuseppe Barbera (Università di Palermo); Ivan Blečić (Università di Cagliari); Aurelio Bruzzo (Università di Ferrara); Arnaldo Cecchini (Università di Sassari); Grazia Concilio (Politecnico di Milano); Marco Cremaschi (Università di Roma 3); Vitor Matias Ferreira (Università di Lisbona); Laura Fregolent (Università IUAV di Venezia); Elena Granata (Politecnico di Milano); Patrizia Ingallina (Università di Lille 1); Daniela Lepore (Università di Napoli); Gianfranco Marrone (Università di Palermo); Maria V. Mininni (Università della Basilicata); Valeria Monno (Politecnico di Bari); Oriol Nel.lo (Università Autonoma di Barcellona); Giuseppe Onni (Università di Sassari); Agostino Petrillo (Politecnico di Milano); Giuseppina Pisciotta (Università di Palermo); Nuno Portas (Università di Porto); Silvia Saccomani (Politecnico di Torino); Carlo Salone (Università di Torino); Antonella Sarlo (Università di Reggio Calabria); Michelangelo Savino (Università di Padova); Giuseppe Scandurra (Università di Bologna); Flavia Schiavo (Università di Palermo); Valentina Simula (Università di Sassari); Valentina Talu (Università di Sassari); Walter Tocci (Parlamento italiano); Stefania Tonin (Università IUAV di Venezia); Giovanna Vertova (Università di Bergamo); Juan Vicente (Università di Girona); Patrizia Violi (Università di Bologna); Tommaso Vitale (Centre d'études européennes).

I lettori che desiderano informarsi sui libri e le riviste da noi pubblicati possono consultare il nostro sito Internet [www.francoangeli.it](http://www.francoangeli.it) e iscriversi nella home page al servizio “Informatemi” per ricevere via e-mail le segnalazioni delle novità.

**L'ITALIA SENZA CASA**  
**Bisogni emergenti e politiche per l'abitare**

a cura di  
Laura Fregolent, Rossana Torri

**FrancoAngeli**

Immagine di copertina di Giuliana Fornaciari (2017).

Copyright © 2018 by FrancoAngeli s.r.l., Milano, Italy

*L'opera, comprese tutte le sue parti, è tutelata dalla legge sul diritto d'autore. L'Utente nel momento in cui effettua il download dell'opera accetta tutte le condizioni della licenza d'uso dell'opera previste e comunicate sul sito [www.francoangeli.it](http://www.francoangeli.it).*

# Indice

<b>Prefazione</b> , di Daniele Barbieri	pag.	7
<b>Introduzione</b> , di Laura Fregolent e Rossana Torri	»	11
<b>Parte prima</b>		
<b>La questione abitativa nella crisi: una restituzione quantitativa</b>		
<b>1. Popolazione e abitazioni: da “fabbisogno” a “bisogni” sempre più articolati e mutevoli</b>		
di Laura Fregolent e Rossana Torri	»	19
1.1. La dinamica della popolazione e delle abitazioni in Italia	»	19
1.2. Trend demografici e nuove famiglie	»	23
1.3. La condizione abitativa delle popolazioni immigrate	»	32
1.4. Verso un apparente miglioramento delle condizioni abitative delle famiglie	»	38
<b>2. La questione abitativa “prima e dopo la crisi”</b>		
di Laura Fregolent, Renato Gibin e Rossana Torri	»	43
2.1. La crisi economica: alcuni elementi di contesto	»	43
2.2. L’impatto della crisi sulla povertà e la questione abitativa	»	49
2.3. La ricchezza delle famiglie e l’abitazione	»	61
2.4. Crisi e tensione abitativa nelle grandi città	»	66
<b>3. Il ruolo delle politiche pubbliche nella costruzione del problema casa</b> , di Rossana Torri	»	73
3.1. La proprietà della casa: indicatore “ambiguo” di benessere	»	73

3.2. Le risorse pubbliche a sostegno della domanda abitativa debole. Una ricostruzione nel tempo	pag.	77
3.3. Il ritorno della questione abitativa nell'Agenda nazionale. Indirizzi recenti ed esiti provvisori	»	82
3.4. Una prima ricognizione degli interventi avviati mediante i Fondi Immobiliari per il <i>social housing</i>	»	87
<b>Conclusioni</b> , di Laura Fregolent e Rossana Torri	»	93
<b>Riferimenti bibliografici</b>	»	99

## **Parte seconda**

### **Casa, lavoro, povertà: alcuni casi studio**

<b>Gli impatti della crisi sull'abitare. Alcune riflessioni sul caso Veneto</b> , di Laura Fregolent e Renato Gibin	»	111
<b>Milano attraverso la crisi: lo sviluppo immobiliare, l'abitabilità, le politiche</b> , di Laura Pogliani e Rossana Torri	»	141
<b>Segregazione residenziale nell'area metropolitana di Bologna</b> , di Marco Guerzoni	»	167
<b>L'edilizia residenziale sociale a Bologna: dal quadro regionale alle politiche urbanistiche comunali</b> , di Marco Guerzoni e Samantha Trombetta	»	195
<b>Politiche abitative per gli stranieri nella Venezia Giulia</b> , di Alessandra Marin e Igor Ciuffarin	»	209
<b>Postfazione</b> , di Valeria Monno		241

# *Prefazione*

di *Daniele Barbieri*<sup>1</sup>

In un paese come il nostro dove si parla di casa solo ed esclusivamente in termini di tasse e proprietà, affrontare il problema dell'affitto e della domanda debole è già di per sé un atto controcorrente. È quello che fa questo volume che copre una carenza di analisi sul disagio abitativo offrendo uno strumento importante per delineare un possibile futuro per le politiche abitative a patto che ci sia, naturalmente, la volontà politica di affrontare in maniera organica il problema evitando semplificazioni e mistificazioni.

Le modificazioni sociali e culturali, quelle del mondo del lavoro, la crisi economica ed i processi di valorizzazione del patrimonio abitativo dei primi anni 2000, la crisi fiscale dello Stato, hanno profondamente inciso sullo scenario del disagio abitativo che, ci ricordano gli autori, non riguarda più soltanto la parte già debole ma si è estesa a tutti quei soggetti che hanno subito nell'arco degli anni un progressivo impoverimento.

A questi processi si è cercato di rispondere con misure che avevano sostanzialmente un'altra finalità: quella di sostenere l'offerta di abitazioni in proprietà, da tempo in crisi profonda, riproponendo il tormentone ideologico che la vera risposta al problema della casa è l'acquisto.

Su questo presupposto si è costruito un modello, quello del social housing all'italiana che, in ultima analisi, lega la risposta alla do-

<sup>1</sup> Daniele Barbieri, Segretario Generale del Sindacato Unitario degli inquilini e degli assegnatari.

manda debole al successo dell'offerta di case in proprietà. È quello che oggettivamente è accaduto nei pochi programmi di Social Housing finanziati dal Fondo Immobiliare di Cassa Depositi e Prestiti: tante abitazioni in vendita, diretta o differita nel tempo, per finanziare case (poche) da destinare in affitto, peraltro a canoni che in molti casi non incrociano neanche la capacità economica dei possibili inquilini.

Una soluzione inefficace per alcune ragioni di fondo che si ritrovano nel libro: l'assenza di una adeguata analisi della domanda, da un lato, e l'assenza di una consistente offerta di alloggi in affitto permanente a canoni sostenibili, che è anche condizione "infrastrutturale" per la mobilità territoriale del lavoro, dall'altro. Nella versione nostrana del social housing questa centralità non è assunta e l'affitto è subordinato alla casa in proprietà sia concettualmente che finanziariamente.

Di fronte ai numeri che gli autori riportano, la distanza tra le esigenze della domanda debole e le risposte che il sistema fornisce appare in tutta la sua evidenza e drammaticità: nessuna soluzione per le fasce più deboli e le poche risorse a disposizione indirizzate al sostegno all'acquisto e ad una "fascia grigia" individuata concettualmente ma non numericamente e territorialmente. Eppure, di fronte all'evidente inadeguatezza dello strumento, si continua a proporre ad ogni latitudine questo modello di partenariato pubblico-privato come la via maestra per allentare il disagio abitativo. In buona sostanza in questo modo si giustifica e si nasconde l'impossibilità o la scelta di non destinare risorse adeguate al settore. Funzionale a questa linea è l'assenza di un sistema di monitoraggio della condizione abitativa; la mancanza di un'analisi del fabbisogno quantitativa ma più ancora, come ci ricordano Laura Fregolent e Rossana Torri, qualitativa; lo smantellamento progressivo del ruolo e delle funzioni della Direzione che prima si definiva delle Politiche abitative all'interno del Ministero delle infrastrutture.

In sintesi l'Italia è l'unico tra i paesi Europei più avanzati dove la casa e l'abitare, se si esclude la fiscalità, sono considerati di fatto un problema marginale. Ne è ulteriore prova la legge di stabilità per il 2016. Grande clamore mediatico sull'abolizione della TASI per la prima casa, nessun commento, ad esempio, sull'ennesimo azzeramento del Fondo di sostegno alla locazione, un tassello fondamentale

per sostenere le famiglie deboli con un alto rapporto tra reddito e canone. Una scelta regressiva, quella della TASI, che ci costa sui quattro miliardi di Euro per favorire la parte più ricca della proprietà finanziandola anche con la cancellazione di un fondo destinato agli inquilini deboli. Non vedo altro modo per commentare scelte di questa natura. La stessa definizione di emergenza abitativa appare come un incidente di percorso e non il risultato dell'assenza totale di una strategia di medio lungo periodo. L'ampiezza del disagio abitativo è ormai un dato cronico che tende ad aumentare non solo per gli effetti della lunghissima crisi economica, ma per la progressiva divaricazione tra un'offerta affidata sostanzialmente al mercato ed una domanda che si allarga per effetto della polarizzazione sociale.

Pensare di affrontare tutto questo con interventi *una tantum* non solo è sbagliato, ma spesso disperde le scarse risorse disponibili verso obiettivi discutibili. Dell'assenza di una strategia ne è esempio, l'ultimo in ordine di tempo, il DL. 47/2014 predisposto dall'ex Ministro Lupi: una serie di misure, alcune positive, altre meno, senza una linea coerente. Se da un lato si stanziavano fondi per il recupero degli alloggi pubblici non utilizzati per carenze manutentive (circa 20.000 secondo la stima Federcasa) dall'altro non si introducono meccanismi e dotazione finanziaria per garantire nel futuro tempestività nel recupero degli alloggi pubblici che si rendono disponibili e, soprattutto, si prevede l'ennesima vendita del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP). Un messaggio elettorale ricorrente nascosto con la foglia di fico del reinvestimento dei proventi in nuovi alloggi, un meccanismo che non ha mai funzionato e che ha prodotto negli ultimi quindici anni una riduzione di circa il 10% del patrimonio di ERP.

In *L'Italia senza casa. Bisogni emergenti e politiche per l'abitare* ritroviamo la dimostrazione che questa scelta è in evidente contrasto con le necessità imposte dalla realtà. Oggi le priorità di politica abitativa sono: trovare soluzioni per i soggetti più deboli ed impedire lo scivolamento di ulteriori fasce della popolazione verso questa condizione. Tutto quello che non va in questa direzione rischia di aggravare una situazione già esplosiva soprattutto in alcune aree del Paese. Gli strumenti possono e debbono essere molteplici e si devono intrecciare con le esigenze, altrettanto fondamentali, di contenimento del consumo di suolo e di inclusione sociale.

L'aumento dell'offerta di edilizia pubblica a canone sociale; un piano organico di recupero, riqualificazione e governo del patrimonio pubblico esistente; una revisione dell'attuale modello di social housing finalizzata all'aumento dello stock in affitto permanente; una riforma della legge sulle locazioni che valorizzi la contrattazione collettiva anche con il sostegno di un sistema di agevolazioni fiscali permanenti; un fondo di sostegno all'affitto con risorse adeguate; sono solo alcuni dei punti sui quali aprire una riflessione ed un dibattito che superi la logica dell'intervento tampone o, peggio ancora, elettorale, per approdare ad una politica abitativa che abbia radici salde nella realtà.

È l'obiettivo di questo lavoro: fotografare ed interpretare la realtà e stimolare il confronto. Alle Istituzioni il compito di proseguirlo con le forze sociali e di adottare le misure necessarie prima che sia troppo tardi.

# *Introduzione*

di *Laura Fregolent e Rossana Torri*<sup>1</sup>

La questione del “fabbisogno di abitazione” va assumendo oggi contorni diversi rispetto al passato. A seguito di una traiettoria che ha visto accedere all’abitazione in proprietà oltre il 70% della popolazione residente in Italia, con indici di proprietà di seconde e terze case tra i più alti in Europa, oggi la questione si pone non tanto nei termini di “quante case per quanti abitanti”, ma “quali case per quali abitanti”, alla luce delle trasformazioni della domanda di cui questo volume rende conto, ma anche del persistere, e dell’acuirsi, di problemi nella sfera dell’abitare che vanno dalle forme più estreme di disagio (come la mancanza vera e propria di un tetto) fino a quelle meno visibili o eclatanti (chi, ad esempio “resiste” sul mercato privato) che espongono oggi più che mai al rischio di scivolare in condizioni peggiori.

Il quadro generale che questa Indagine ci consegna è quello di un paese che invecchia, sempre più multiculturale, con famiglie impoverite dalla crisi e dagli effetti che questa esercita sui mercati del lavoro, con forti ripercussioni sulle capacità di procurarsi e mantenere nel tempo un’abitazione adeguata alle proprie esigenze e progetti di vita. Famiglie e individui seguono percorsi molto meno lineari rispetto al passato, dal punto di vista degli stili di vita, dei comportamenti coniugali-riproduttivi, delle carriere formative e di quelle lavorative,

<sup>1</sup> Questo volume è frutto della riflessione collettiva del gruppo di ricerca composto da Laura Fregolent, Rossana Torri e Renato Gibin (Iuav), Marco Guerzoni e Samantha Trombetta (Provincia di Bologna), che ne hanno condiviso l’impostazione generale a partire dal lavoro di ricerca svolto.

con forti impatti sugli equilibri e i rapporti tra generazioni diverse. Cambia, a fronte di queste trasformazioni, anche la mappa dei bisogni abitativi, in termini economici, tipologici, localizzativi, temporali.

D'altra parte, il quadro degli interventi in materia di politica abitativa è rimasto sostanzialmente immutato nella sostanza dagli anni '90, quando interrotto ormai ogni tipo di stanziamento di risorse dedicate alla realizzazione di nuovi alloggi ERP, lo Stato ha definitivamente delegato il mercato a rispondere alla domanda di alloggio. Inoltre, la crisi sopraggiunta nel 2007 ha ulteriormente indebolito la capacità di intervento pubblico in materia di abitazione, a causa del venir meno di importanti risorse che dipendevano da stanziamenti del governo centrale.

Il dibattito e le sperimentazioni più recenti hanno posto l'accento sui temi della concertazione e della costruzione di nuove partnership pubblico-privato per la produzione di abitazioni da destinare ai segmenti di popolazione maggiormente in difficoltà. Manca tuttavia una riflessione specifica sugli esiti di una prima stagione di esperienze (per ora quantitativamente modeste) e sulla loro sostenibilità in prospettiva.

In questo quadro di riferimento occuparsi del tema casa e disagio abitativo è parso cruciale per capire la portata di alcune trasformazioni in corso: come sia cambiata e stia cambiando la struttura sociale e demografica e il nostro modo di abitare la città, quali siano state le ricadute della crisi economica su un settore così importante e strategico come quello della casa, ma anche quali le politiche e gli strumenti a disposizione al fine di migliorare le condizioni di incertezza che una fascia sempre più ampia di popolazione vive.

A partire da questi interrogativi ha preso avvio il progetto di ricerca di cui qui restituiamo gli esiti, dal titolo "Essere senza casa", sostenuto del Dipartimento di Progettazione e Pianificazione in Ambienti Complessi dell'Università IUAV di Venezia e dal Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Affidatari (SUNIA)<sup>2</sup>. Il progetto ha visto coinvolto un gruppo di ricerca multidisciplinare e interistituzionale di cui fanno parte Laura Fregolent, Rossana Torri e Re-

<sup>2</sup> Altro esito del lavoro di ricerca è stato il Seminario internazionale "Povera casa" nel giugno 2014 presso IUAV i cui risultati sono raccolti nel libro *Povera casa* (Fregolent *et al.*, 2016).

nato Gibin (IUAV), Marco Guerzoni e Samantha Trombetta (Provincia di Bologna, ora Comune di Bologna)<sup>3</sup>.

Il volume è suddiviso in due sezioni. La prima parte del volume presenta un quadro aggiornato, di livello nazionale, dei mutamenti che attraversano la società italiana di oggi (cap. 1), evidenziandone gli intrecci inediti con i processi di impoverimento e fragilizzazione sociale indotti dalla crisi economico-finanziaria (cap. 2) di fine anni 2000 e gli impatti che si sono prodotti sulle condizioni abitative delle famiglie e che hanno in parte ridefinito i contenuti e i confini del disagio abitativo (cap. 3).

L'indagine si è articolata attorno alla raccolta ed elaborazione di indicatori e dati di tipo prevalentemente quantitativo (disponibili da fonti statistiche ufficiali quali il Censimento della Popolazione e delle Abitazioni e Indagini campionarie periodiche svolte dall'ISTAT, Indagini campionarie svolte dalla Banca d'Italia, banche dati di fonte amministrativa tra cui l'Agenzia delle Entrate e altre fonti ancora) utili a delineare la cornice problematica in cui collocare approfondimenti successivi applicati a territori specifici.

I dati hanno permesso di individuare e descrivere alcune macro tendenze lungo cui la società evolve (trasformazione delle famiglie e dei legami, ruolo dell'immigrazione; trend evolutivi delle condizioni abitative della popolazione e ruolo che la casa ricopre lungo cicli di vita meno lineari che in passato) contribuendo a trasformare bisogni e domanda di abitazione. Le serie storiche utilizzate hanno altresì permesso di leggere alcuni degli effetti della crisi economico-finanziaria sulle condizioni di vita delle famiglie, evidenziando nuovi intrecci tra processi di impoverimento e disagio abitativo.

Inoltre, poiché la questione abitativa per come oggi si presenta in Italia, è l'esito dell'interazione tra dinamiche recenti e processi di più lungo corso che hanno contribuito a plasmarne i caratteri nel tempo, attenzione specifica è stata dedicata al ruolo che la politica abitativa ha tradizionalmente svolto nella costruzione del problema casa, alla specificità del "modello italiano" nel quadro europeo e a una lettura

<sup>3</sup> Il lavoro di ricerca ha ora avuto un ulteriore sviluppo nel ClusterLab dal titolo H-city. Housing in the city (<http://www.iuav.it/Ricerca1/LA-RICERCA/ATTORI---A/clusterLAB/CLUSTERLAB/HCITY/index.htm>).

critica degli sviluppi più recenti legati alla ridefinizione dell'intervento pubblico in materia di casa.

Dal quadro di livello nazionale delineato nella prima parte, si passa quindi ad uno sguardo contestualizzato, per considerare più da vicino gli impatti che la crisi esercita sulla dimensione dell'abitare. La crisi infatti sembra colpire con intensità e temporalità diverse grandi aree metropolitane e piccoli comuni a partire da specificità legate ai sistemi economico-produttivi, ai processi di dismissione e riconversione dell'industria, alle dinamiche sociali e demografiche che su questi cambiamenti si sono innestate negli ultimi decenni.

Come si presenta, dunque, la questione abitativa di fronte alla crisi? Sono le grandi aree metropolitane a vocazione spiccatamente terziaria in grado di assorbire gli effetti negativi della crisi in misura maggiore rispetto a territori e città minori a forte specializzazione industriale? E come si riconfigurano i rapporti (economici, sociali, spaziali) tra le grandi aree a forte tensione abitativa e le città e i territori più "periferici" colpiti dalla crisi?

La seconda parte del volume raccoglie alcuni saggi di approfondimento, curati da studiosi che con il gruppo di ricerca hanno avuto e durante la ricerca stessa, il ruolo di interlocutori privilegiati. I saggi approfondiscono alcuni dei temi trattati nell'Indagine su alcuni ambiti territoriali specifici: Laura Fregolent e Renato Gibin sottolineano le connessioni tra lavoro, casa e povertà nel caso Veneto sviluppatasi durante la crisi e nella fase attuale, mettendo in evidenza le dinamiche e gli effetti della crisi ma anche come dalla crisi la Regione stia uscendo in maniera evidente; Laura Pogliani e Rossana Torri ci raccontano invece, per la città di Milano, gli effetti della crisi economica sullo sviluppo immobiliare, le politiche per l'abitare e l'attivarsi di pratiche che hanno trasformato la città in un laboratorio urbano di processi e prodotti innovativi; Marco Guerzoni affronta il tema degli immigrati e della distribuzione e segregazione spaziale e abitativa nell'area metropolitana di Bologna. I flussi migratori dall'estero, combinati con gli effetti della crisi economica, ridefiniscono la domanda abitativa e l'abitare nel suo complesso, in modo più problematico che nel passato; Marco Guerzoni e Samantha Trombetta concentrano la loro attenzione su come gli strumenti di pianificazione alle diverse scale declinino il tema dell'Edilizia residenziale guardando al caso Bolognese, da sempre "modello" all'avanguardia rela-

tivamente alla disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo. L'osservazione dei due autori avviene alla luce delle riforme istituzionali avviate ed in corso ed in attesa della nuova legge urbanistica; l'interrogativo che gli autori si pongono è se e come questo "modello" sarà capace di rispondere alle nuove istanze che città e territorio pongono ed in particolare alle nuove dinamiche sociali legate ai flussi migratori ed alle "nuove" povertà; infine Alessandra Marin e Igor Ciuffarin con uno sguardo focalizzato sulla Regione Friuli Venezia Giulia ci raccontano come nei territori di confine, da sempre spazi di transito e di immigrazione, vengono oggi sperimentate nuove forme di mixité sociale ed etnica tipica degli spazi di confine geografico ma anche culturale. A partire dall'osservazione di politiche e strumenti di accesso alla casa per gli stranieri gli autori si soffermano su come i territori indagati stiano faticosamente interpretando e declinando forme di convivenza ed integrazione

La raccolta di scritti, della prima e della seconda parte, restituisce un quadro di analisi e ricerche ampio sviluppate in diversi contesti locali e di riflessioni che vogliono contribuire non solo a delineare in maniera più chiara le trasformazioni avvenute e la dimensioni dei fenomeni ma anche ad individuare percorsi possibili di intervento.



*Parte prima*  
*La questione abitativa nella crisi:*  
*una restituzione quantitativa*



# 1. Popolazione e abitazioni: da “fabbisogno” a “bisogni” sempre più articolati e mutevoli

di Laura Fregolent e Rossana Torri

## 1.1. La dinamica della popolazione e delle abitazioni in Italia

L’evolversi della domanda abitativa in Italia è da considerarsi non tanto in relazione alla crescita della popolazione, quanto piuttosto all’aumento e alle nuove caratteristiche dei nuclei familiari, che nell’ultimo decennio si sono radicalmente trasformati. In Italia nel 2011 si contano quasi 60 milioni di abitanti e il numero di famiglie supera i 24 milioni. Tra i censimenti del 2001 e del 2011 la popolazione è aumentata del 4,3% mentre le famiglie sono cresciute a un ritmo più sostenuto (la variazione è del 12,8%) assumendo al tempo stesso dimensioni sempre più ridotte (tab. 1). Tendenza che prosegue come si evince sempre dalla tabella, infatti, il numero di famiglie tra il 2011 e il 2015 è aumentato di ben 1.204.545 unità.

Tab. 1 – Famiglie residenti (v.a.)

Anno	1971	1981	1991	2001	2011	2015
Italia	15.981.177	18.500.019	19.909.003	21.810.676	24.611.766	25.816.311

Fonte: ISTAT, Censimento della Popolazione e delle abitazioni (serie storiche)

La situazione al 2001 è quella di un rapporto tra abitazioni e famiglie pari a 125 case ogni 100 famiglie, se si considera il dato complessivo delle abitazioni; leggermente inferiore per il 2011 (117 abitazioni per 100 famiglie). Il dato, sebbene non dia conto della distribuzione delle abitazioni tra le famiglie, ci segnala una situazione di tendenziale “esubero” di abitazioni rispetto alle famiglie, probabilmente connesso anche alla vocazione turistica del paese, alla diffusione di seconde e terze case e ai persistenti squilibri tra Nord e Sud (tab. 2).