

IL CASO

Come cambiano le case degli italiani le cucine sono micro e cresce il soggiorno

Più immobili che abitanti abbiamo 40 metri a testa

CORRADO ZUNINO A PAGINA 19

Cucine più piccole cresce il soggiorno ecco come è cambiata la casa degli italiani

La quota di appartamenti con il secondo e terzo bagno è aumentata quasi del 30 per cento

La storia. Dall'Istat e dal ministero delle Finanze l'identikit delle abitazioni. In media 116 metri quadri, hanno almeno quattro stanze e per l'80 per cento sono di proprietà. Spazi più ampi e confortevoli rispetto a dieci anni per famiglie sempre meno numerose

CORRADO ZUNINO

ROMA. La casa degli italiani - la casa privata, di proprietà - è sempre più grande e confortevole. E ha sempre meno cucina: deve lasciare spazio al soggiorno, nuovo centro del vivere interno. Per i fornelli è sufficiente un angolo cottura, in cucina non serve più abitarci. Soprattutto, le abitazioni (private) degli italiani sono in continua crescita. I "730" del 2013, ultimi analizzati dal ministero delle Finanze, dicono che a catasto sono inserite più unità immobiliari di quanta popolazione sia iscritta all'anagrafe: 60 milioni e 217 mila pezzi quando i residenti, in Italia, nel 2012, erano 59 milioni e 394 mila. Di questi accatastamenti (cinque milioni in più in cinque anni), 33 milioni e 481 mila sono abitazioni a uso residenziale, uno stock impressionante. Il resto, sono box e pertinenze. Il rapporto numerico dice che c'è un appartamento intero a disposizione di ogni italiano virgola 56. In un anno — 2011 su 2012, piena crisi economica — sono state costruite o sono emerse un milione e 100 mila abitazioni in più. Gru e impattatrici non si fermano, e così l'anelito degli italiani: la casa.

Ecco, il 76,6% delle famiglie vive in un'abitazione di proprietà, dice il Mef. Al Sud si supera l'82 per cento. E l'abitazione in media, sorprendente, è larga 116 metri quadrati. Nell'immaginario immobiliare italiano ci sono i bilocali me-

tropolitani per coppie, o per famiglie con un bambino: tutti stipati in un fazzoletto, ci si racconta. Ma i dossier statistici dicono che nell'Italia delle città medio-piccole, della provincia, delle molte seconde case, in verità le metrature si allargano.

In Umbria le abitazioni arrivano — è la media — a 133 metri quadrati, in Friuli e Veneto a 132. Visto che le nostre famiglie si assottigliano ma in cifra generale aumentano (sono passate da 21 milioni e 811 mila nel 2001 a 26 milioni e 612 mila nel 2011), cresce anche lo spazio a disposizione di ogni persona: 40,7 metri quadrati. Era di 36,8 metri dieci anni prima. Il dato che fa comprendere come gli italiani a casa loro stiano larghi è questo: su oltre 12 milioni di edifici residenziali quelli con un solo numero interno (uno stabile, un appartamento) sono più della metà: 6 milioni e 300 mila. Quelli con più di dieci interni sono solo 455 mila, meno del 4 per cento. Significa che villette e appartamenti unici sono dodici volte più diffusi dei grandi palazzoni metropolitani.

I dati dell'Agenzia delle Entrate, presentati alla Camera la scorsa settimana, s'incrociano e incontrano con quelli prodotti tra giugno e agosto del 2014 dall'Istat con un ponderoso lavoro di tre anni sul censimento 2011 della popolazione (e delle sue case). Si scopre che un terzo dei cittadini italiani vive in quattro stanze, un quinto in cinque stanze, un se-

sto in appartamenti con più di sei stanze. Ecco, sono solo il 12 per cento i residenti compresi in mono e bilocali.

Gli studi certificano, poi, che la civiltà ha raggiunto davvero tutti. Il 99,9% delle case ha almeno un gabinetto: sono rimaste fuori solo 33 mila residenze. Il 99,4% accoglie almeno una doccia o una vasca. Il 98,3% è servito dall'acqua potabile (si scende di cinque punti nelle Isole), il 96,8% è raggiunto dalle tubature di un acquedotto. Sì, il 99% delle abitazioni italiane conosce l'acqua calda, anche in campagna, anche in montagna. Sette volte su dieci con lo stesso impianto si possono riscaldare sia le camere che i rubinetti (si sale all'85,6% nel Nord-Est, si crolla al 35,5% nelle Isole). Sei residenze su dieci hanno un solo gabinetto, ma la quota di appartamenti con il secondo e terzo bagno è cresciuta del 27,1% sul 2001 (+29,6% al Sud).

Dicevamo la cucina, segno delle scelte architettoniche e di comfort degli italiani. È vero che tre quarti delle abitazioni del paese hanno una cucina abitabile, ma sono 2,3% in meno rispetto al 2001. Anche il cucinino, sottrazione per le case più piccole, è in decrescita dell'1,9% negli ultimi dieci anni. Poiché far da mangiare è necessario, si abolisce il vecchio schema per insediare un angolo cottura (+7,9%) che consente al soggiorno di avanzare nelle case moderne. In Valle d'Aosta e nella Provincia di

Trento un quarto delle case è ormai dotato solo di angolo cottura, elemento che invece non decolla in Sicilia (5,3%), Puglia (7,5%) e Calabria (8,2%). Dal 1971 al 2011 le abitazioni occupate sono passate da 15 milioni e 301 mila a 24 milioni e 141 mila per crescere ancora l'anno successivo. Le costruzioni non si fermano, e questo nonostante il 22,7% degli appartamenti sia vuoto o occupato da non residenti. Il fenomeno non può che svalutare il patrimonio degli italiani. Oggi una casa in Italia ha un valore medio di 181 mila euro, 1.560 euro a metro quadrato, l'1,8% in meno sul 2011. Un box vale in media 20 mila euro, una soffitta di pertinenza 5.400 euro.

A Roma un'abitazione viene prezzata 380 mila euro, 800 mila nelle zone pregiate. A Milano 250 mila euro, 700 mila per i quartieri migliori. A Napoli 300 mila nella media.

Poi ci sono quattro milioni e mezzo di affittuari, e sono l'11,2% in più in due anni. Nel Centro Italia guadagnano in media 11.500 euro l'anno, al Nord 10 mila, al Sud e nelle Isole 7.500. Infine l'esiguo stock delle case popolari, per chi non può permettersi una proprietà, né un affitto privato. Ma questa è un'altra storia, di disponibilità, di metrature, di decenza. Lì — Milano e Roma l'hanno fatto vedere di recente — per ottenere e poi conservare un appartamento si fa la guerra.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

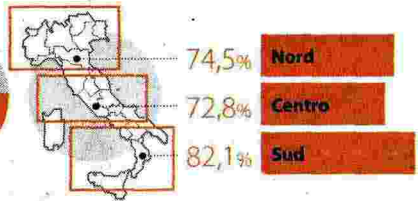
127% È L'AUMENTO DEI FURTI nelle abitazioni italiane negli ultimi dieci anni. Secondo i dati del Censis sono 689 al giorno, cioè 29 ogni ora. La zona più colpita è quella del Nord Ovest.

Tutti proprietari

Dati 2012



delle famiglie vive in una casa di proprietà

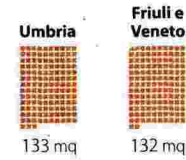


La superficie media

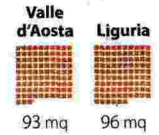


+1,5% 2012 rispetto al 2011

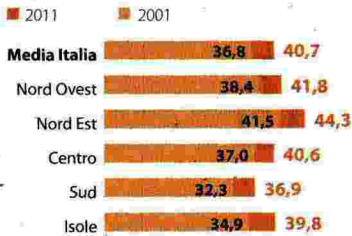
LE CASE PIÙ GRANDI



LE CASE PIÙ PICCOLE



I metri quadrati per occupante

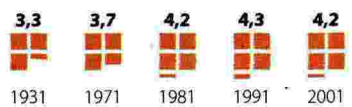


Il valore medio 181 mila euro pari a 1.560 euro a mq

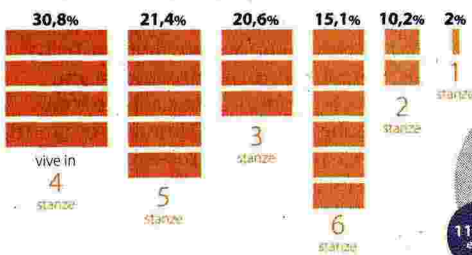
LE GRANDI CITTÀ



Il numero di stanze per abitazione



Vani e metratura



Gli affittuari sono 4,5 milioni

L'AFFITTO ANNUO MEDIO



La cucina

il 73,2% delle abitazioni ha una cucina

il 13,2% ha un cucinino

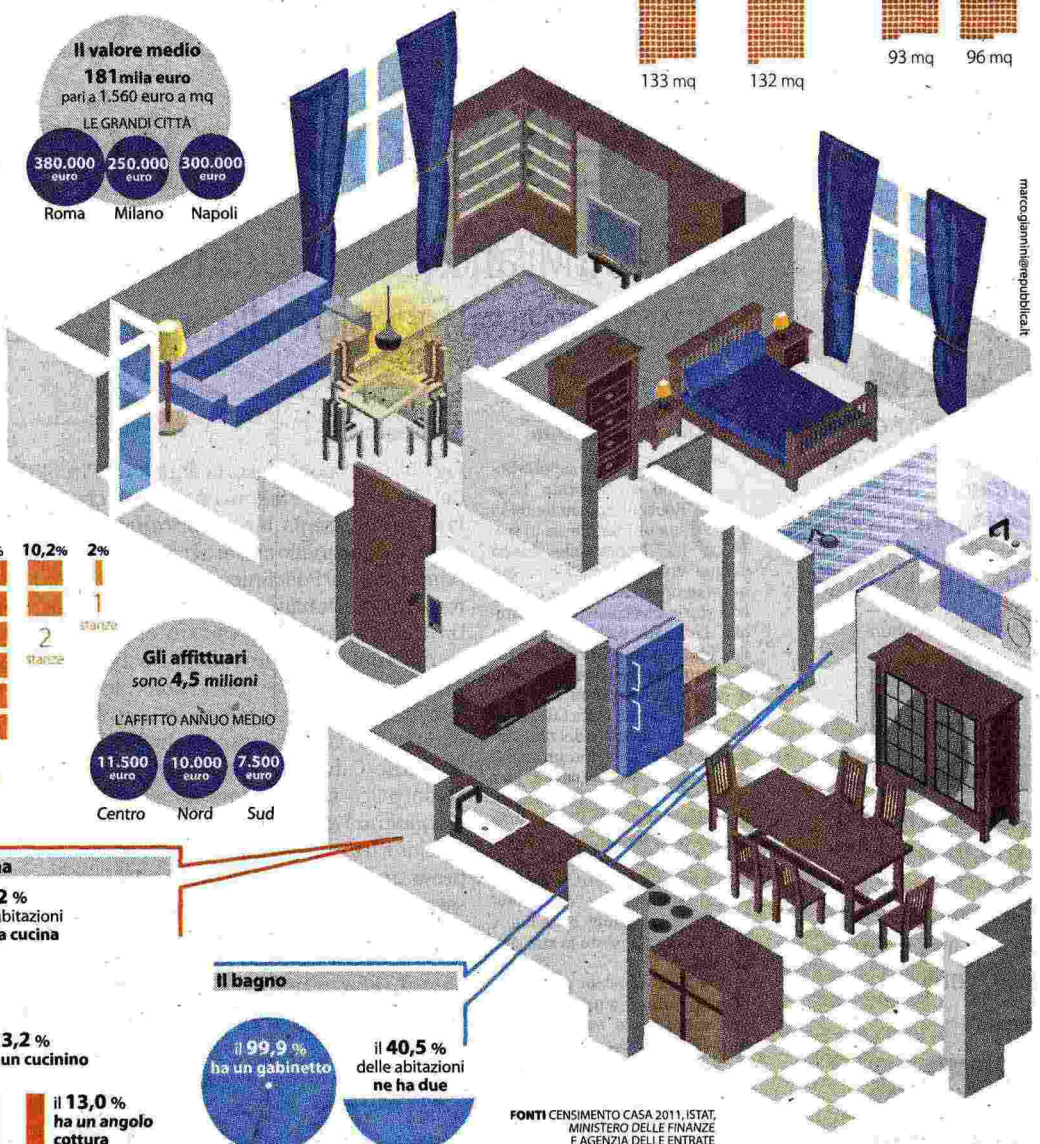
il 13,0% ha un angolo cottura

Il bagno

il 99,9% ha un gabinetto

il 40,5% delle abitazioni ne ha due

FONTE CENSIMENTO CASA 2011, ISTAT, MINISTERO DELLE FINANZE E AGENZIA DELLE ENTRATE



marco.gianni@repubblica.it