



Indagine: Così pensa l'Alto Adige

La pressione dei costi abitativi tra ecologia, politica e società

eurac
research



**La pressione dei costi abitativi
tra ecologia, politica e società**

**Eurac Research
Center for Advanced Studies**

Viale Druso 1
39100 Bolzano
T +39 0471 055 801
advanced.studies@eurac.edu

Istituto provinciale di statistica ASTAT

Palazzo provinciale 12, Via Canonico Michael Gamper 1
39100 Bolzano
T +39 0471 418 400
astat@provincia.bz.it

DOI: <https://doi.org/10.57749/0k9y-wm06>

Autori: Felix Windegger^I, Christoph Kircher^I

Coordinamento scientifico: Harald Pechlaner^I, Timon Gärtner^{II}

Team di progetto: Felix Windegger^I, Christoph Kircher^I, Stefano Lombardo^{II}

Redazione e correzione delle bozze: Valeria von Miller^I, Karen Hackl^{II},
Agnieszka Elzbieta Stawinoga^I, Francesca Taponecco^I, Rossella Viggiano^I,
Felicita Pedevilla^I, Laura Defranceschi^I, Emma Trevisan^I

Grafische Gestaltung: Alessandra Stefanut^I, Silke De Vivo^I

Illustration: Oscar Diodoro^I

^I Eurac Research

^{II} ASTAT

© Eurac Research/ASTAT, 2025



Questa pubblicazione è distribuita con licenza Creative Commons Attribuzione 4.0 Internazionale (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>), che permette il riutilizzo, la condivisione, la modifica, la distribuzione e la riproduzione con qualsiasi mezzo o formato, purché sia data adeguata menzione di paternità, si fornisca un link alla licenza Creative Commons e si indichi se sono state effettuate modifiche.

Questa pubblicazione Open Access potrebbe contenere alcune opere coperte da diritto d'autore. In tal caso, si tratta di opere protette ai sensi della normativa sul Diritto d'Autore e la loro inclusione nella presente pubblicazione è stata autorizzata dai rispettivi autori/titolari dei diritti. Le opere coperte da diritto d'autore non possono essere - a titolo esemplificativo e non esaustivo - copiate, modificate, riutilizzate e/o ridistribuite da terzi con nessun mezzo né utilizzate in qualsiasi altro modo senza l'autorizzazione dei rispettivi autori/titolari dei diritti.

Indice

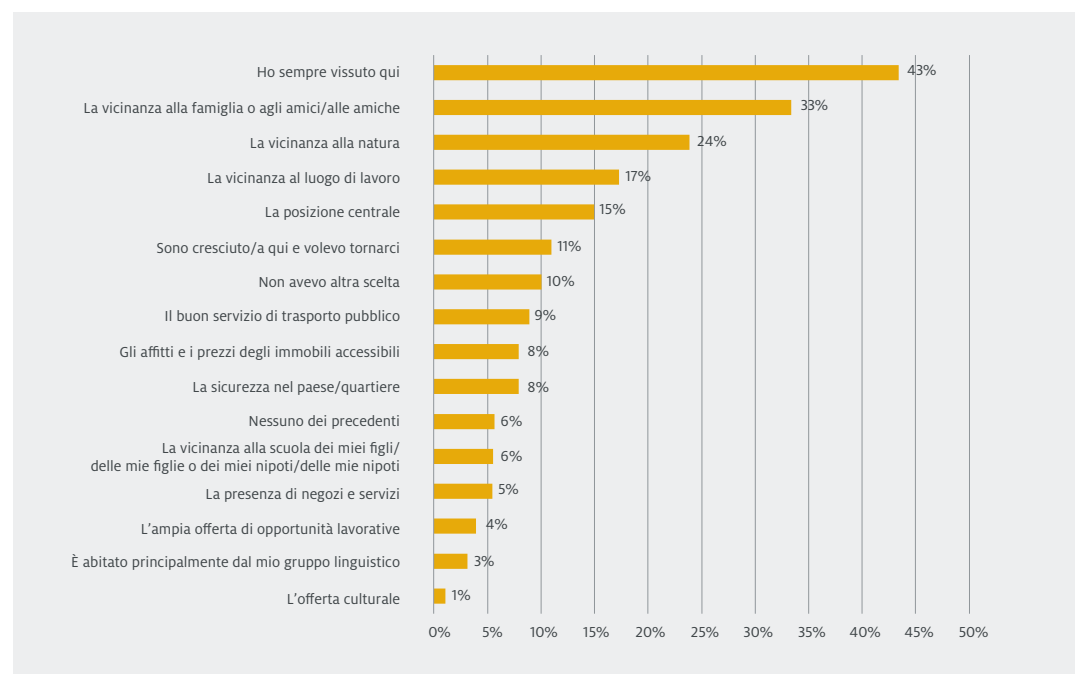
1.	Abitare e vivere sul territorio	6
2.	L'abitare che cambia	10
3.	Abitare sotto pressione.....	13
4.	Abitare ed ecologia	19
5.	Precarietà abitativa come problema sociale.....	21
6.	Conclusioni	23
7.	Appendice	25

1. Abitare e vivere sul territorio

1.1 IL LEGAME CON IL LUOGO DI RESIDENZA È FORTE

Il luogo di residenza occupa un ruolo centrale nella vita delle persone. Esso rappresenta il fulcro della quotidianità, influenzando non solo le abitudini e le reti sociali, ma anche il percorso biografico individuale. In Alto Adige, così come in molte altre regioni a carattere rurale, la maggior parte delle persone vive spesso, per tutta la vita, nello stesso posto. Questo si riflette anche nei risultati dell'indagine: quasi il 70% delle persone intervistate dichiara di risiedere da oltre 20 anni nello stesso paese o quartiere. Alla domanda sui tre motivi principali per cui hanno scelto il proprio luogo di residenza, la risposta più frequente è, semplicemente, che vi hanno sempre vissuto (43%), seguita dalla vicinanza a familiari o amici (33%). Questi motivi prevalgono nettamente rispetto a quelli tipici dei centri urbani e delle città più grandi, come ad esempio l'offerta di negozi e servizi, l'accesso al lavoro o le opportunità culturali. Un altro aspetto spesso citato come fattore decisivo è la vicinanza alla natura (24%).

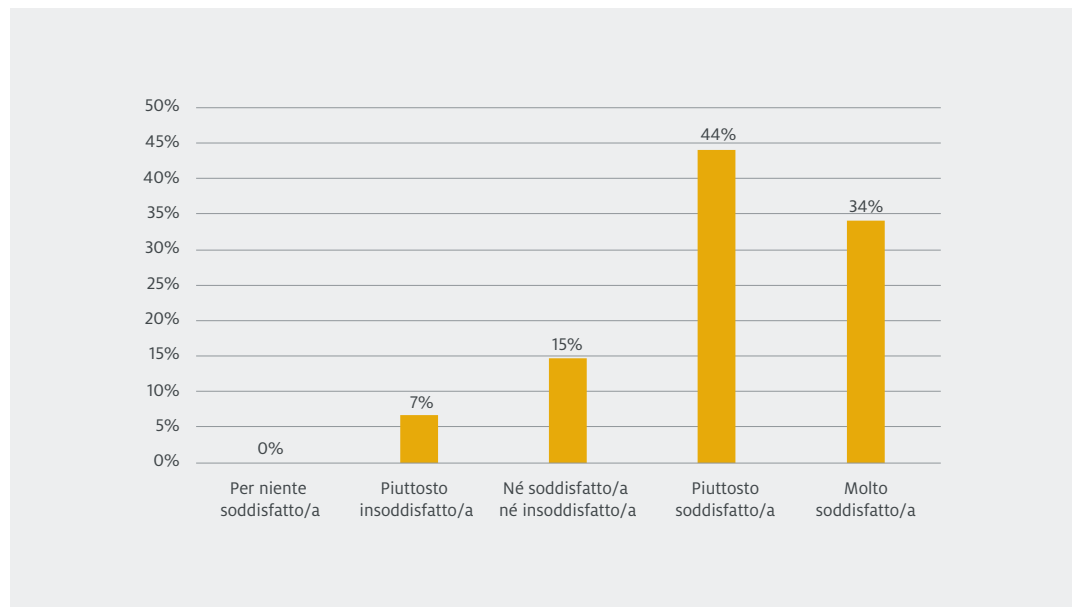
Figura 1: “Per quale motivo ha scelto di vivere in questo paese/quartiere? Selezioni un massimo di tre risposte.”; n = 954.



1.2 LA SODDISFAZIONE GENERALE PER LA PROPRIA ZONA DI RESIDENZA È ELEVATA

I risultati mostrano, inoltre, che la grande maggioranza delle persone in Alto Adige è (piuttosto o molto) soddisfatta del proprio luogo di residenza (78%).¹ Si nota, tuttavia, che la soddisfazione per la propria zona di residenza è leggermente inferiore a Bolzano rispetto al resto della provincia (71% contro 80%).² In generale, un'elevata soddisfazione abitativa non incide solo sul benessere individuale, ma contribuisce anche alla coesione sociale. Può promuovere la stabilità sociale e un maggiore senso di appartenenza al luogo, mentre l'insoddisfazione tende piuttosto a favorire la migrazione e la segregazione sociale.

Figura 2: “Nel complesso, quanto è soddisfatto/a di questo paese/quartiere come luogo in cui vivere?”; n = 954.



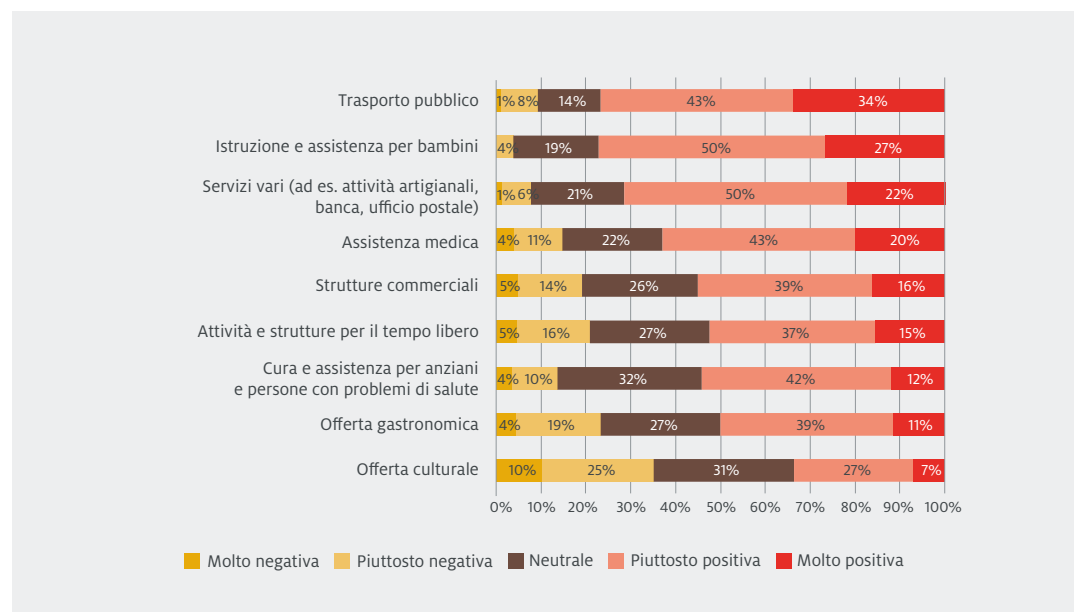
¹ Per una migliore leggibilità, le percentuali nelle figure sono state arrotondate ai numeri interi. Pertanto, le somme delle percentuali potrebbero differire leggermente dal 100%. Questo vale anche per alcune delle figure nei capitoli successivi.

² Per l'analisi dei diversi sottogruppi sono state elaborate tabelle di contingenza. Nei risultati che seguono, sono stati considerati solo i legami la cui significatività statistica è stata confermata tramite il test del Chi-quadrato o il test di Spearman, con un valore p inferiore a 0,05.

1.3 INFRASTRUTTURE E SERVIZI: VALUTAZIONI PREVALENTEMENTE POSITIVE

L'elevata soddisfazione abitativa suggerisce che i bisogni fondamentali della popolazione residente siano in gran parte soddisfatti. In effetti, l'accessibilità di numerosi servizi in Alto Adige è per lo più considerata positivamente. L'offerta educativa e dei servizi di assistenza è valutata (piuttosto o molto) positivamente dal 77% delle persone intervistate. Anche i collegamenti con i mezzi pubblici (77%), l'offerta di servizi (72%) e l'assistenza sanitaria (63%) ricevono un giudizio prevalentemente positivo. Di gran lunga peggiore è invece la valutazione dell'offerta culturale: solo un terzo delle persone intervistate la considera adeguata. La città capoluogo, Bolzano, si distingue nettamente in positivo rispetto al resto della provincia: nella prima quasi la metà delle persone intervistate è soddisfatta dell'offerta culturale, evidenziando così una carenza strutturale in questo ambito nelle aree rurali o nei comuni più piccoli.

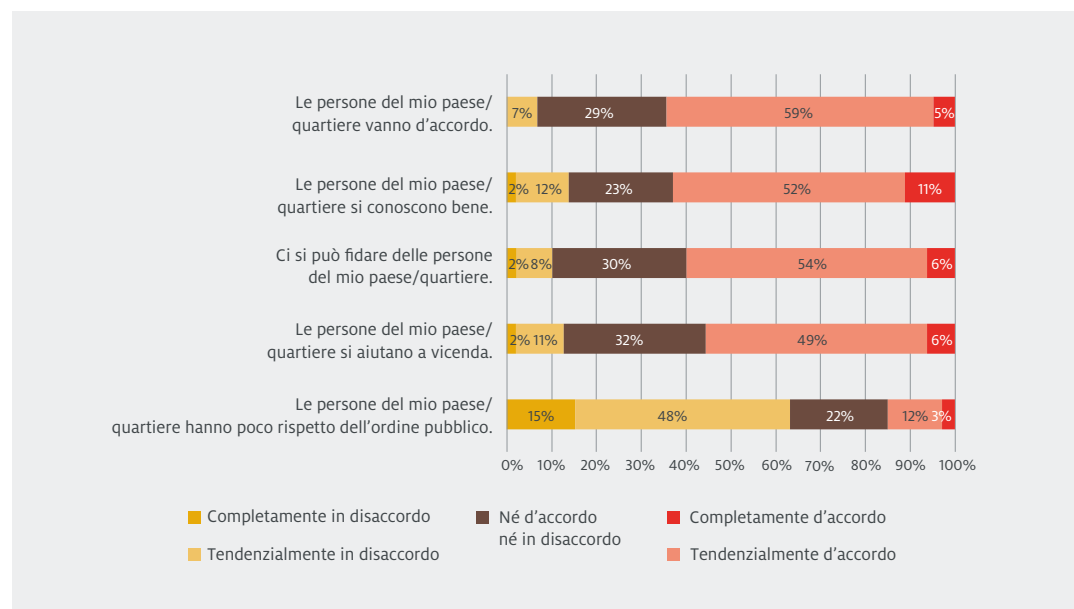
Figura 3: "In quale maniera giudica la disponibilità dei seguenti servizi nel suo paese/quartiere?"; n = 954.



1.4 LA COESIONE SOCIALE LOCALE È PERCEPITA COME FORTE

Oltre agli aspetti infrastrutturali, anche il clima sociale contribuisce in modo significativo al grado di soddisfazione della zona di residenza. Questo viene valutato positivamente dalla maggior parte della popolazione altoatesina. Il 64% delle persone intervistate afferma che nel paese o quartiere le persone vanno d'accordo tra loro; il 60% ritiene che ci si possa fidare delle persone e il 55% è convinto che ci si aiuti a vicenda.

Figura 4: “In che misura è d'accordo con le seguenti affermazioni sulle persone del suo paese/quartiere?”; n = 954.



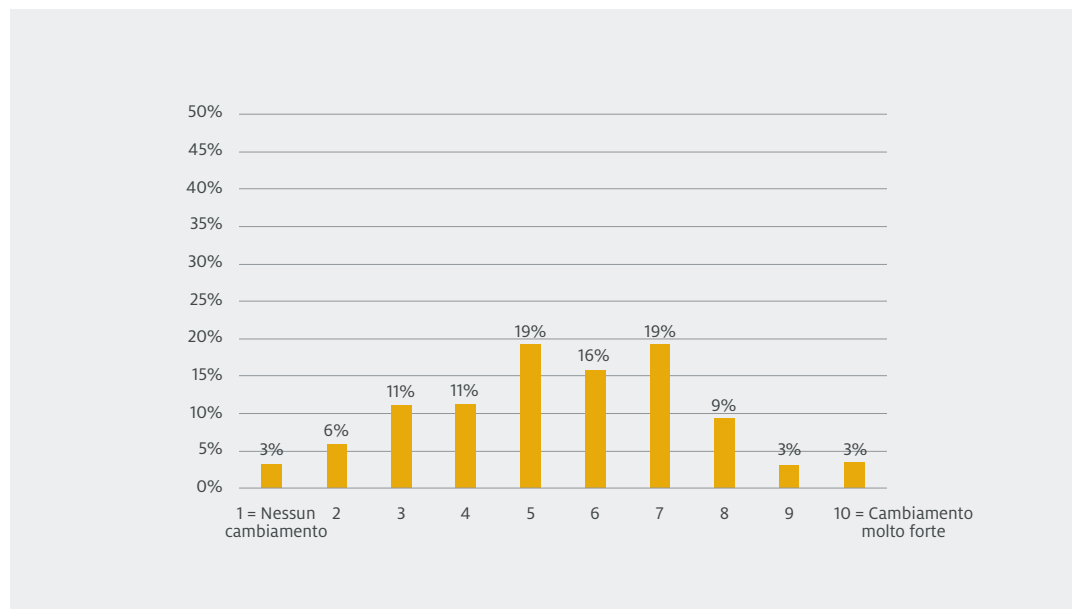
I risultati mostrano anche che le persone residenti in comuni più piccoli valutano la coesione sociale in modo decisamente più positivo rispetto alle persone residenti in località e città più grandi. Questa differenza significativa emerge in tutte e cinque le risposte, riguardando, quindi, tanto la fiducia nelle altre persone quanto la percezione di disponibilità ad aiutarsi reciprocamente e l'ipotesi di una mancanza di rispetto per la legge e l'ordine. Questo potrebbe essere legato soprattutto a reti sociali più strette e a strutture comunitarie più radicate, che nei contesti (semi-)urbani sono spesso meno sviluppate o più frammentate.

2. L'abitare che cambia

2.1 LA MAGGIOR PARTE DELLE PERSONE PERCEPISCE DINAMICHE DI CAMBIAMENTO NELLA PROPRIA ZONA DI RESIDENZA, CON IL TURISMO VISTO COME IL PRINCIPALE MOTORE

Negli ultimi anni, l'Alto Adige ha affrontato processi di cambiamento in vari settori. Tali cambiamenti possono influire concretamente sulla zona abitativa percepita quotidianamente dalle persone e incidere sulla soddisfazione abitativa e sulla qualità della vita, in senso sia positivo sia negativo. In questo contesto, è stato chiesto alle persone intervistate quanto, secondo loro, la propria zona di residenza sia cambiata negli ultimi cinque anni (o da quando si sono trasferite). I risultati suggeriscono che, sebbene la maggior parte della popolazione abbia percepito dei cambiamenti nella propria zona, veri e propri cambiamenti radicali o significativi sono stati raramente avvertiti.

Figura 5: "Quanto è cambiato il suo paese/quartiere negli ultimi cinque anni (o da quando si è trasferito/a qui)?"
n = 954.



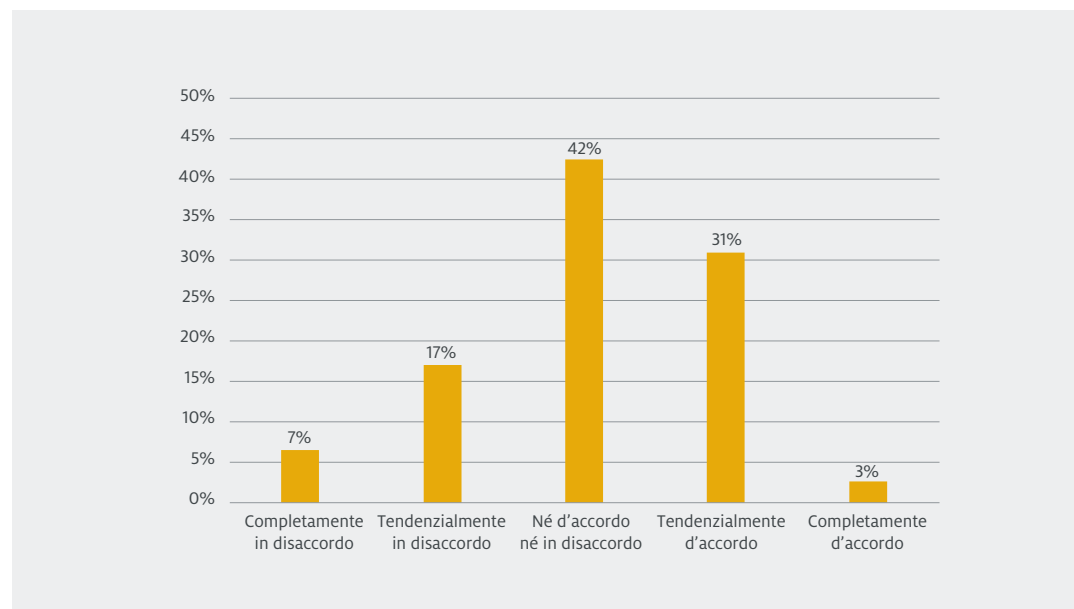
Secondo le persone intervistate, i principali fattori che guidano i cambiamenti osservati sono il crescente turismo e l'aumento dei visitatori (22%), lo sviluppo intensivo degli immobili e il boom edilizio (19%). Seguono, con un distacco maggiore, la migrazione (12%), le decisioni politiche (11%) e il cambiamento demografico (9%). Emergono interessanti differenze in base alla popolazione ufficialmente residente dei comuni, distinguendo tra comuni piccoli (fino a 10.000 abitanti), medi (tra 10.001 e 50.000 abitanti) e

grandi (oltre 50.000 abitanti). A Bolzano – l'unico comune altoatesino con più di 50.000 abitanti – la migrazione è citata più frequentemente come fattore di cambiamento (21%), mentre fuori dal capoluogo è meno menzionata (10%). Il turismo e l'aumento delle presenze sono, invece, indicati come principali fattori di cambiamento nei comuni piccoli (25%) e medi (21%), mentre a Bolzano (8%) hanno un'importanza minore.

2.2 LE SENSAZIONI RIGUARDO AI CAMBIAMENTI PERCEPITI SONO AMBIVALENTI

Per comprendere come le persone intervistate valutino gli sviluppi percepiti nella propria zona di residenza, è stata loro presentata una serie di affermazioni su cui esprimere accordo o disaccordo. Le risposte mostrano un quadro ambivalente. Solo poco più di un terzo delle persone intervistate percepisce positivamente i cambiamenti nella propria zona di residenza. Anche in questo caso emergono differenze notevoli tra comuni piccoli, medi e grandi. Maggiore è la dimensione del comune, più negative sono le valutazioni dei cambiamenti percepiti. Al contrario, nelle piccole località si osservano una maggiore accettazione e un atteggiamento più positivo verso i cambiamenti.

Figura 6: “Indichi in che misura è d'accordo con la seguente affermazione: Ho una buona sensazione riguardo ai cambiamenti nel mio paese/quartiere.”; n = 954.



Per comprendere da dove provengano le sensazioni positive o negative, vale la pena mettere in relazione le risposte con quelle ad altre domande. Per una più immediata comprensione, le opzioni di risposta a sinistra (“Completamente in disaccordo” e “Tendenzialmente in disaccordo”) e a destra del centro (“Tendenzialmente d'accordo” e “Completamente d'accordo”) vengono raggruppate (vedi Tabella 1 nell'appendice). È ora evidente che solo il 4% di coloro che percepiscono i cambiamenti nel proprio quartiere con una sensazione negativa crede che questi cambiamenti siano pensati per persone come loro. Al con-

trario, il 40% di coloro che guardano positivamente ai cambiamenti condivide questa opinione. Questa disparità si manifesta anche in un altro aspetto: chi guarda ai cambiamenti con una sensazione positiva è molto più spesso dell'opinione di avere anche voce in capitolo (32% contro 14%). Di conseguenza, le persone con una sensazione negativa dubitano più frequentemente di poter rimanere nel loro attuale quartiere di residenza di fronte ai cambiamenti in corso (29% contro 12%). Nel complesso emerge che chi guarda con disagio ai cambiamenti nel proprio luogo di residenza li associa spesso a svantaggi personali.

2.3 L'AUMENTO DEI PREZZI DEGLI AFFITTI E DEGLI IMMOBILI È IL CAMBIAMENTO OSSERVATO PIÙ FREQUENTEMENTE

In un'altra domanda, alle persone intervistate è stato chiesto in che misura avessero osservato una serie di sviluppi concreti nella loro zona di residenza. Quello che è stato percepito con maggiore frequenza, di gran lunga, è stato l'aumento dei prezzi degli affitti e degli immobili. Quasi l'80% delle persone intervistate ha dichiarato di aver osservato frequentemente questa tendenza nella propria zona di residenza negli ultimi cinque anni (o da quando si sono trasferite). Questo dato è particolarmente rilevante a livello sociale considerando che il 63% delle persone intervistate afferma di non poter permettersi una casa o un appartamento simile nella propria attuale zona di residenza, qualora dovesse trasferirsi ora. Tuttavia, anche in questo caso emergono dei divari: le persone che provano un sentimento negativo rispetto ai cambiamenti in corso riscontrano molto più frequentemente l'aumento dei prezzi degli affitti e degli immobili (90% contro 70%).

In generale, le persone con un atteggiamento critico tendono a percepire i cambiamenti in modo più negativo, mentre chi ha una visione più positiva osserva principalmente sviluppi favorevoli. Ad esempio, il secondo gruppo rileva più frequentemente la costruzione di nuove infrastrutture o il miglioramento di quelle esistenti (34% contro 12%) e la ristrutturazione o modernizzazione delle abitazioni (50% contro 36%). Al contrario, il primo gruppo si accorge con maggiore frequenza di tensioni e conflitti (19% contro 2%) o la trasformazione delle abitazioni permanenti in case vacanze o seconde case (38% contro 12%), oltre all'aumento dei prezzi degli affitti e degli immobili già menzionato.

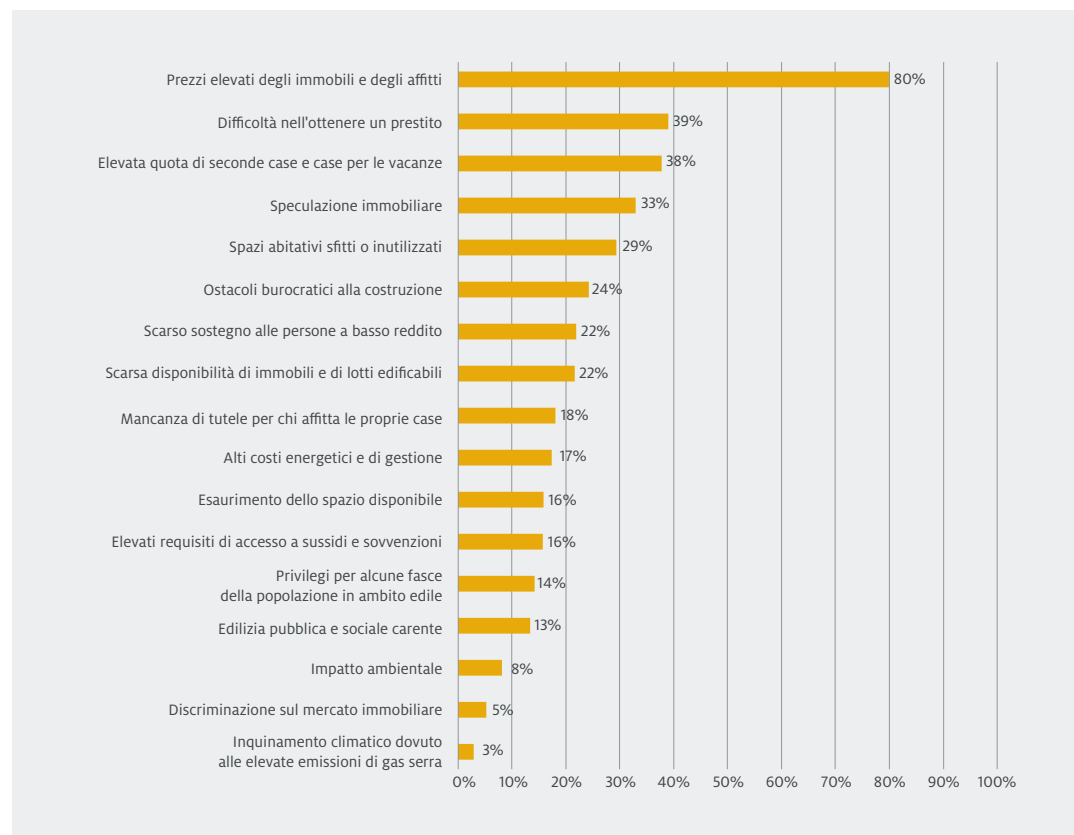
Un altro aspetto interessante è che il disagio nei confronti dei cambiamenti nel proprio luogo di residenza non sembra correlarsi in modo significativo con variabili sociodemografiche, come genere, età o livello di istruzione. Tuttavia, emerge una correlazione significativa con la dimensione del luogo di residenza. Come nel caso della soddisfazione abitativa, anche in questo caso si osserva che nei comuni più piccoli, con meno di 10.000 abitanti, il disagio per i cambiamenti è nettamente inferiore rispetto ai comuni di dimensioni medie e grandi.

3. Abitare sotto pressione

3.1 I PREZZI ELEVATI DEGLI AFFITTI E DEGLI IMMOBILI SONO LA PRINCIPALE PREOCCUPAZIONE PER LA MAGGIOR PARTE DELLA POPOLAZIONE

Come evidenziato nel capitolo precedente, l'Alto Adige si caratterizza per un alto livello di soddisfazione abitativa. Tuttavia, anche il settore abitativo è sottoposto a rapidi cambiamenti, che possono comportare guadagni, ma anche perdite per molte persone. Il dibattito pubblico si concentra principalmente sull'aumento dei costi abitativi e sul tema dell'accessibilità della casa. I risultati dell'indagine confermano questa percezione, evidenziando che, per quanto riguarda il tema dell'abitare, i costi elevati degli immobili rappresentano la principale preoccupazione per la popolazione.

Figura 7: "Secondo lei, quali sono attualmente i problemi e le sfide maggiori nel settore dell'edilizia e degli alloggi in Alto Adige? Selezioni un massimo di tre risposte."; n = 954.

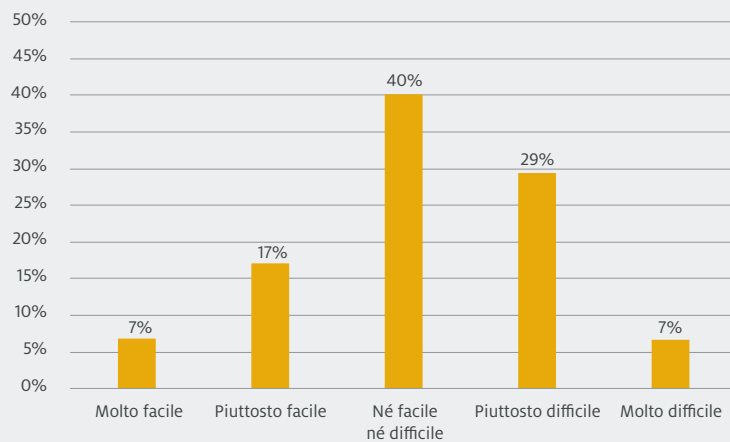


Quando è stato chiesto quali fossero i principali problemi e le sfide legate all'abitare e alla costruzione, la maggior parte delle persone intervistate ha indicato, con ampio margine, i prezzi elevati degli affitti e degli immobili (80%). Gli altri risultati confermano ulteriormente la pressione economica sul mercato abitativo in Alto Adige. Il secondo problema più frequentemente citato riguarda l'alto tasso di interesse e le difficoltà nell'ottenere un prestito (39%). In modo indiretto, ma comunque legato ai costi abitativi, sono stati segnalati anche ulteriori fattori, come l'alto numero di seconde case e case vacanza (38%), la speculazione immobiliare (33%) e la presenza di appartamenti vuoti o inutilizzati (29%). Un tema politicamente rilevante concerne anche le difficoltà burocratiche (24%) e i sussidi ritenuti insufficienti per le persone a basso reddito (22%). Inoltre, è interessante notare che i problemi ambientali (8%) e le questioni climatiche (3%) sono stati menzionati solo da poche persone intervistate. Questo solleva il dubbio che, pur essendoci la consapevolezza di problemi ecologici legati all'abitare e all'edilizia, questi vengano percepiti come meno urgenti rispetto ai problemi economici e sociali, oppure che essi siano meno conosciuti o trattati in modo insufficiente nel dibattito pubblico, motivo per cui sono stati citati meno frequentemente.

3.2 UN TERZO DELLE PERSONE SUDTIROLESÌ HA DIFFICOLTÀ A SOSTENERE I COSTI ABITATIVI

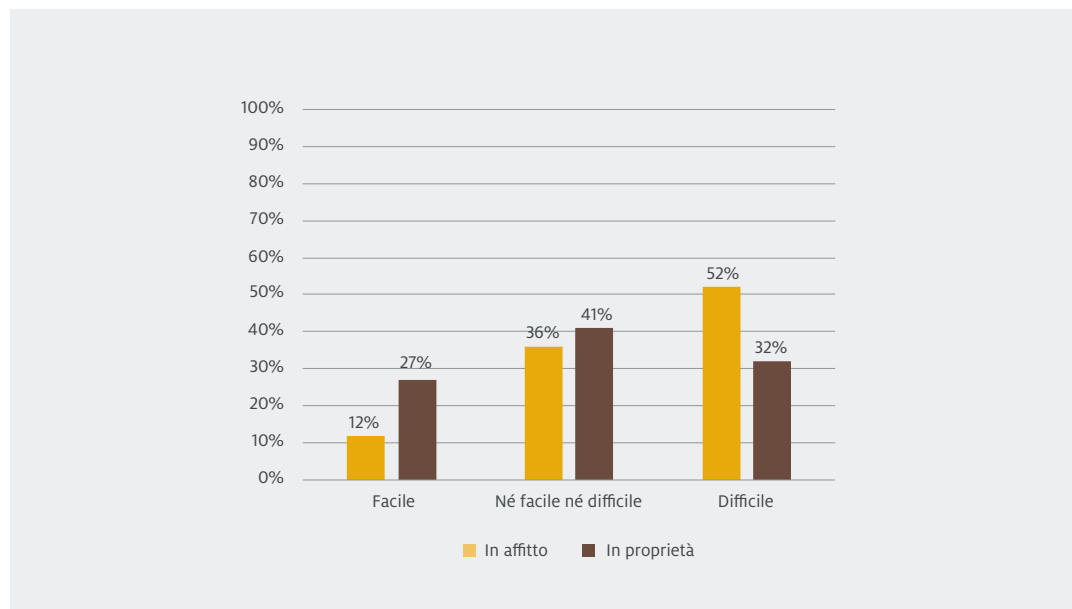
Nella sezione precedente è emerso chiaramente come gli elevati prezzi di affitto e acquisto degli immobili rappresentino attualmente la sfida maggiore nell'ambito abitativo. Ma non sono solo gli affitti e i rimborsi dei mutui a contribuire alla crescente pressione dei costi abitativi, bensì anche varie spese correnti legate all'abitare. Per questo motivo è stato chiesto quanto sia stato facile o difficile per le persone intervistate far fronte, nell'anno precedente, vale a dire nel 2023, ai costi abitativi complessivi della propria famiglia – inclusi affitto, rimborsi del mutuo, costi di elettricità e riscaldamento, nonché altre spese accessorie. I risultati mostrano che per più di un terzo delle persone intervistate è stato (piuttosto o molto) difficile far fronte a questi costi abitativi. Solo meno di un quinto afferma invece di essere riuscito ad arrivare a fine mese (piuttosto o molto) facilmente.

Figura 8: “Ora pensi ai costi abitativi in generale, cioè ai soldi spesi per l'affitto o le rate del mutuo, l'elettricità, il riscaldamento, le spese accessorie e costi simili. Quanto è stato facile o difficile per lei e per le persone con cui vive sostenere questi costi abitativi l'anno scorso?”; n = 954.



L'impatto dei costi abitativi nell'anno precedente è stato percepito in modo diverso in base alla condizione socioeconomica delle persone intervistate. Per le seguenti analisi, le opzioni di risposta "molto difficile" e "piuttosto difficile", così come "molto facile" e "piuttosto facile", sono state rispettivamente aggregate per confrontare tre gruppi: persone per le quali è stato facile, difficile o né facile né difficile sostenere i propri costi abitativi nell'anno precedente. Si osserva che le persone con un basso livello di istruzione avvertono la pressione dei costi abitativi in modo più marcato rispetto a quelle con un livello di istruzione superiore (39% vs. 32%), evidenziando disuguaglianze socio-strutturali. Una situazione analoga si riscontra tra chi lavora come dipendente che, rispetto a chi ha un lavoro autonomo, dichiara in media maggiori difficoltà nel sostenere i costi abitativi (39% vs. 32%). Le persone con occupazione a tempo parziale o occasionale dichiarano di aver avuto difficoltà ad arrivare a fine mese con particolare frequenza (57%). Anche il tipo di alloggio influisce sulla percezione soggettiva della pressione dei costi abitativi. Chi possiede una casa sembra gestire i costi più facilmente rispetto chi vive in affitto. Tra coloro che abitano in una casa di proprietà, un terzo dichiara di avere difficoltà ad arrivare a fine mese – già una percentuale considerevole. Tuttavia, tra coloro che vivono in affitto, la percentuale sale a più della metà, rendendo il divario ancora più evidente. Infine, emergono differenze tra Bolzano e il resto della provincia: nel capoluogo, la pressione dei costi abitativi percepita soggettivamente è notevolmente più accentuata rispetto alla media provinciale (45% vs. 34%).

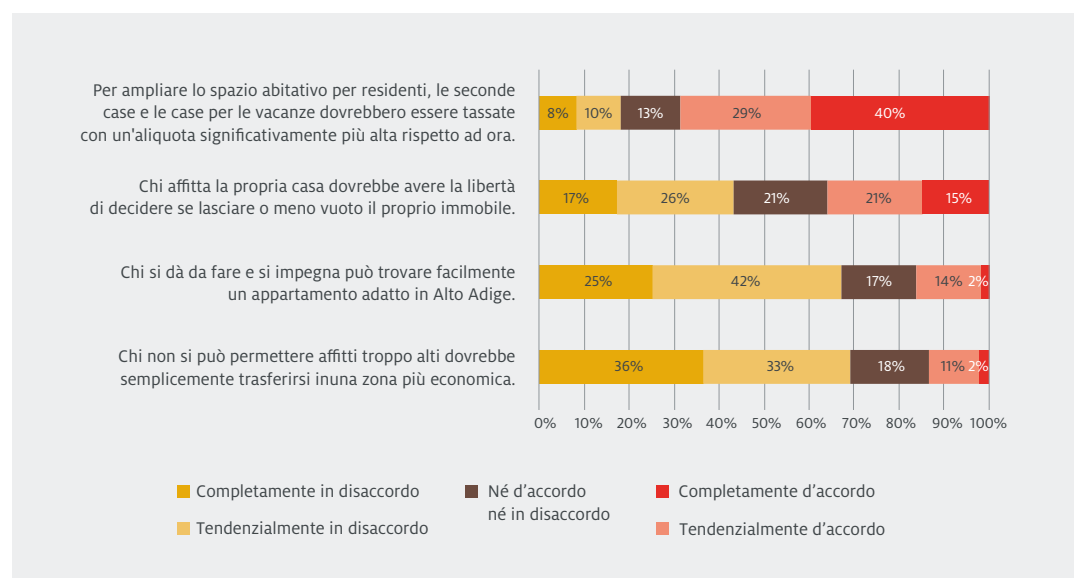
Figura 9: "Quanto è stato facile o difficile per lei e per le persone con cui vive sostenere questi costi abitativi l'anno scorso?" in base alla condizione abitativa; n = 954.



3.3 LA MAGGIOR PARTE DELLE PERSONE RITIENE CHE L'ABITARE SIA UN DIRITTO FONDAMENTALE CHE DOVREBBE ESSERE GARANTITO ANCHE ATTRAVERSO INTERVENTI POLITICI

La percezione dei problemi principali nel settore abitativo e dell'edilizia, così come la valutazione delle possibili soluzioni, è strettamente collegata a questioni normative e a concezioni di equità sociale. Questi aspetti sono stati esaminati nel sondaggio attraverso una serie di affermazioni. Emerge una forte diffidenza verso l'idea che l'impegno e la dedizione personali bastino da soli per permettersi una casa dignitosa in Alto Adige. Due terzi delle persone intervistate non condividono questa affermazione, segnalando che per la maggioranza delle persone altoatesine sono non solo i fattori individuali, ma soprattutto quelli strutturali – come i prezzi elevati degli immobili, la scarsa disponibilità e le disparità economiche – a essere determinanti. Inoltre, la maggioranza delle persone intervistate respinge l'idea che le persone dovrebbero semplicemente trasferirsi in zone più economiche, per far fronte ad affitti troppo costosi (69%). Sembra, quindi, esserci un'ampia condivisione sul fatto che la scelta del luogo di residenza – e quindi del centro della propria vita – non dovrebbe dipendere esclusivamente dalle dinamiche del mercato immobiliare. Al contrario, per la maggior parte delle persone appare pienamente legittimo chiedere di poter vivere dove si è cresciuti o dove vivono familiari e amici. Questo riflette il fatto che, come evidenziato nel primo capitolo, in Alto Adige la scelta del luogo di residenza è principalmente influenzata da fattori sociali ed emotivi. Inoltre, il rifiuto delle due affermazioni citate in questo paragrafo può essere letto come indicazione che in Alto Adige si ammette una sorta di “patto sociale” insito all'abitare: chi contribuisce alla società dovrebbe poter realizzare le proprie aspirazioni abitative e mantenere i legami con il proprio territorio. Questa possibilità deve essere garantita attraverso adeguate politiche pubbliche.

Figura 10: “Le chiediamo di indicare in che misura concorda o meno con queste affermazioni.”; n = 954.



Nella stessa direzione va la richiesta di una maggiore tassazione delle seconde case e delle case vacanze, sostenuta da più di due terzi della popolazione altoatesina. Questo risultato indica che gli alloggi vuoti per speculazione e l'uso turistico degli immobili sono considerati fattori determinanti per la difficile situazione abitativa, e che gli interventi politici sono ritenuti necessari. Sono inoltre interessanti le risposte alla domanda se chi possiede immobili debba avere la libertà di decidere di lasciare vuoto il proprio immobile. Una maggioranza relativa (43%) si dichiara contraria. Ciò dimostra che molte persone intervistate associano la proprietà a una responsabilità sociale che dovrebbe prevalere sugli interessi individuali. Tuttavia, il 36% è d'accordo con questa affermazione, il che indica che i diritti di proprietà continuano ad avere un valore prioritario per una parte non trascurabile della popolazione.

In generale, i risultati mostrano che la maggior parte delle persone intervistate in Alto Adige vede l'abitare meno come una merce di mercato e più come un diritto fondamentale che può essere rivendicato a livello individuale e collettivo, e che dovrebbe essere garantito dalle istituzioni pubbliche. Inoltre, le risposte riflettono una tensione tra la libertà individuale di disporre della proprietà immobiliare e la responsabilità sociale di garantire alloggi a prezzi accessibili. Questo emerge in modo particolarmente chiaro quando i risultati discussi in precedenza vengono analizzati da diverse prospettive – ovvero da quella di chi vive in affitto, di chi vive in casa di proprietà e di chi possiede una seconda casa. Si osserva che il sostegno a una maggiore tassazione delle seconde case è decisamente più basso tra le persone che possiedono oltre alla propria abitazione anche altre proprietà immobiliari rispetto a chi non possiede immobili aggiuntivi (48% contro 74%). Chi non possiede seconde case si pronuncia a favore di un intervento pubblico maggiore nel mercato immobiliare, come ad esempio una tassazione più elevata per le seconde case e regolamenti più severi contro gli appartamenti sfitti. Al contrario, chi ha seconde case tende a sostenere una distribuzione degli alloggi basata sul mercato. Lo stesso vale per le condizioni abitative: chi è in affitto è più favorevole, chi ha una casa di proprietà più contrario. Un tema particolarmente controverso è l'opinione sull'affermazione che "l'impegno e il lavoro siano sufficienti per permettersi una casa adeguata in Alto Adige": mentre chi possiede una seconda casa tende ad essere d'accordo, chi non possiede una seconda casa tende a non condividere questo pensiero. Lo stesso vale per le condizioni abitative: chi vive in una casa di proprietà tende ad essere d'accordo, chi vive in affitto tende ad essere in disaccordo. Pertanto, sebbene una politica abitativa socialmente più sostenibile sembri essere sostenuta dalla maggioranza, la sua attuazione concreta potrebbe risultare complessa e conflittuale a causa di interessi materiali divergenti (affitto, proprietà di prima casa, proprietà di seconda casa).

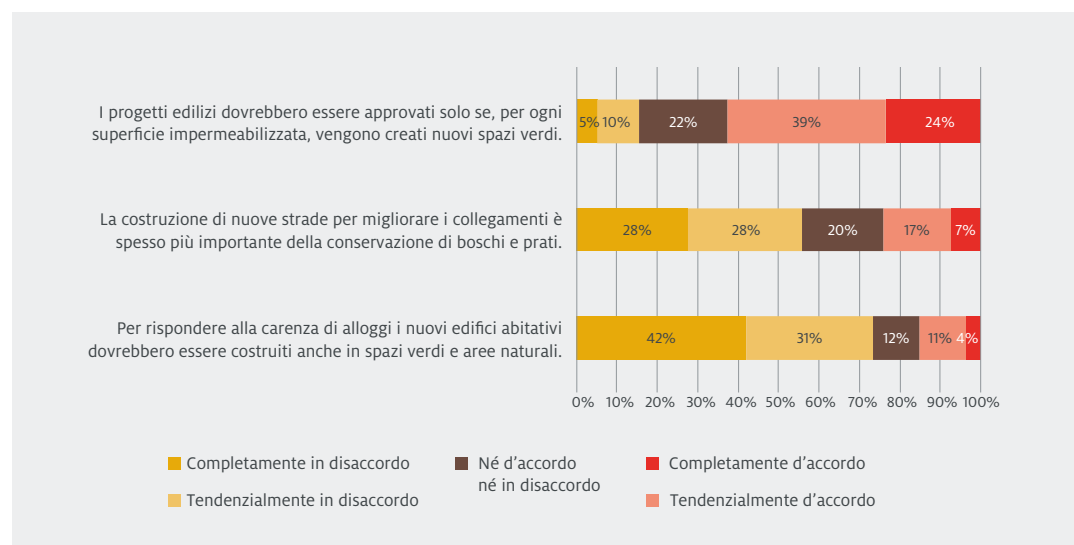
4. Abitare ed ecologia

4.1 LA PROTEZIONE DEGLI SPAZI NATURALI E DELLE AREE VERDI PREVALE SUI PROGETTI EDILIZI E INFRASTRUTTURALI PER LA MAGGIOR PARTE DELLA POPOLAZIONE.

A causa delle caratteristiche geologiche e morfologiche dell'Alto Adige, lo spazio abitativo disponibile è limitato non solo dalle montagne, ma anche dalla presenza di numerose aree verdi e riserve naturali. Queste limitazioni portano a una naturale scarsità di spazi per l'edilizia residenziale e commerciale, con conseguenti riflessi sui prezzi degli immobili e degli affitti. Come accennato nel capitolo precedente, una maggioranza della popolazione altoatesina percepisce l'alto costo degli immobili e degli affitti come il problema più urgente nella sfera dell'abitare. Potrebbe quindi sembrare che una simile maggioranza sia favorevole alla costruzione su terreni verdi, con l'intento di creare più spazio abitativo e a prezzi più accessibili.

I risultati presentano, però, un quadro diverso. Nonostante la crescente pressione sul mercato immobiliare e abitativo, la maggior parte delle persone in Alto Adige si oppone alla costruzione su aree verdi e naturali circostanti. Circa tre quarti delle persone intervistate ritengono che non si dovrebbe costruire su terreni verdi e nelle aree protette, anche se ciò potesse ridurre la carenza di alloggi. Inoltre, quasi i due terzi sono dell'opinione che i progetti edilizi dovrebbero essere approvati solo se, per ogni area cementificata, venissero create nuove aree verdi. Solo circa una persona su quattro sarebbe disposta a sacrificare boschi e prati per la costruzione di strade e infrastrutture. In sintesi, si può affermare che, per la maggior parte della popolazione, la protezione degli spazi naturali circostanti è una priorità.

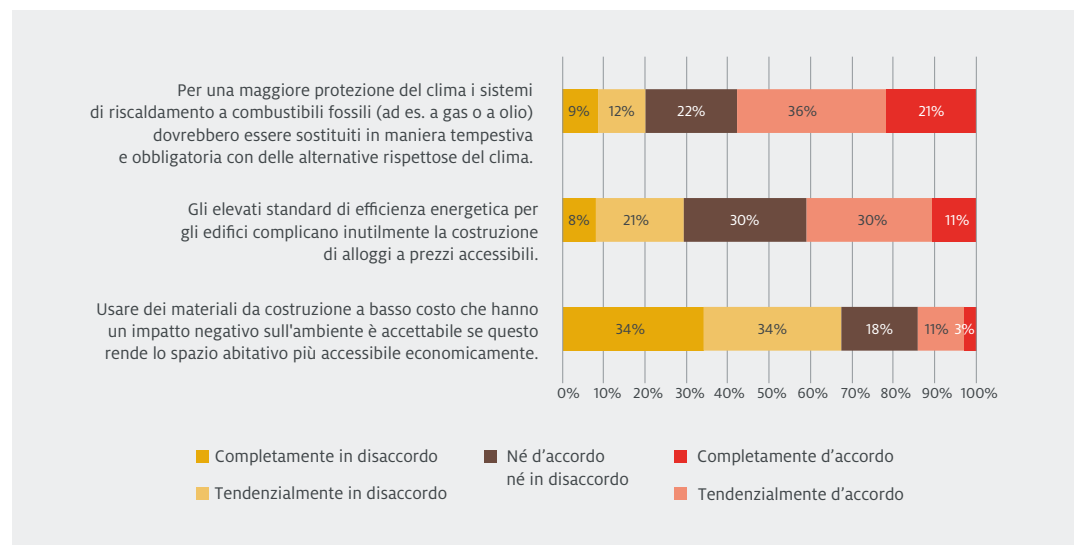
Figura 11: “Le seguenti affermazioni riguardano aspetti ecologici dell'abitare e dell'edilizia. In che misura concorda o meno con ciascuna di esse?”; n = 954.



4.2 MOLTE PERSONE SONO FAVOREVOLI A SOLUZIONI ABITATIVE E EDILIZIE SOSTENIBILI, ANCHE A COSTO DI UN AUMENTO DEI PREZZI

La maggior parte delle persone intervistate non solo attribuisce grande importanza al consumo di suolo, ma anche agli aspetti ambientali dell'edilizia. Una larga maggioranza (68%) esprime disaccordo sull'uso di materiali da costruzione a basso costo che hanno un impatto negativo sull'ambiente, anche se ciò renderebbe gli spazi abitativi più accessibili economicamente. Una visione più incerta emerge invece riguardo ai requisiti energetici per la costruzione e l'abitare: una maggioranza relativa (41%) ritiene che rigidi standard di efficienza energetica rendano l'abitare a prezzi accessibili inutilmente più difficile. Tuttavia, sembrano suscitare più critiche le difficoltà pratiche nella realizzazione e le barriere burocratiche, piuttosto che l'idea di costruire in modo più efficiente dal punto di vista energetico e quindi più sostenibile. A supporto di ciò, una netta maggioranza (57%) è favorevole a una sostituzione obbligatoria e tempestiva dei sistemi di riscaldamento a combustibili fossili, come il riscaldamento a gas o a olio, con alternative più ecologiche, al fine di promuovere la protezione del clima. Ciò dimostra che una larga parte della popolazione altoatesina è favorevole a soluzioni edilizie e abitative sostenibili. Tuttavia, l'accettazione di tali misure dipende in larga misura dalla loro concreta attuazione e dalle diverse posizioni di interesse.

Figura 12: “Le seguenti affermazioni riguardano aspetti ecologici dell’abitare e dell’edilizia. In che misura concorda o meno con ciascuna di esse?”; n = 954.



Questo risultato sembra contraddire quanto emerso nel capitolo precedente, in cui solo una piccola parte delle persone intervistate considera le questioni ambientali e climatiche come una delle principali sfide legate all'abitare e all'edilizia in Alto Adige. Questo potrebbe essere dovuto al fatto che il tema della sostenibilità ecologica gioca attualmente un ruolo marginale nel dibattito pubblico sull'abitare in Alto Adige; diversamente le elevate spese abitative, soprattutto a causa dell'aumento dei prezzi dell'energia e dei costi della vita, sono al centro dell'attenzione. Quando è stata posta una domanda aperta riguardo alle maggiori sfide riscontrate, è probabile che poche persone intervistate abbiano pensato direttamente agli aspetti ecologici. Inoltre, dal punto di vista individuale, le problematiche socioeconomiche sono percepite come più urgenti e soprattutto più tangibili. I risultati delle affermazioni riportate nella Figura

9 confermano questa ipotesi: quando il legame tra abitare a costi accessibili e abitare ecologicamente sostenibile è esplicitamente formulato come un conflitto di obiettivi, la maggioranza delle persone intervistate afferma di non essere disposta a scendere a compromessi sulla protezione dell'ambiente, della natura o del clima. Tuttavia, questo risultato va interpretato con cautela, poiché si tratta di opinioni su questioni generali e astratte – infatti, in presenza di situazioni concrete, le stesse opinioni potrebbero cambiare in base agli interessi individuali.

5. Precarietà abitativa come problema sociale

5.1 LA PRESSIONE DEI COSTI ABITATIVI COME QUESTIONE ECOLOGICA

Sebbene la maggioranza delle persone in Alto Adige si dichiari favorevole all'edilizia e all'abitare sostenibile, i risultati mostrano che questa disposizione può variare a seconda della situazione sociale ed economica individuale – un legame che è confermato anche da numerosi studi internazionali. Perciò, è interessante confrontare il gruppo di coloro che nel corso dell'anno precedente hanno avuto (più o meno) difficoltà a coprire i costi abitativi con il gruppo di chi, invece, li ha affrontati con maggiore facilità (vedi la Tabella 2 nell'appendice). Si osserva che le persone del primo gruppo sono più disposte a rinunciare a normative in materia di protezione ambientale e climatica o ad accettare opzioni economicamente vantaggiose, ma dannose per l'ambiente e il clima. In entrambe le categorie, la grande maggioranza respinge la costruzione di nuovi quartieri residenziali nelle aree verdi, ma tra chi ha avuto difficoltà a far fronte alle spese per l'abitazione, la percentuale di chi è favorevole a questa opzione è significativamente più alta (18% contro 11%). Anche per quanto riguarda l'uso di materiali da costruzione economici ma dannosi per l'ambiente, la percentuale di chi è favorevole a tale utilizzo è molto più alta nel primo gruppo (20% contro 11%).

Un quadro simile emerge in relazione alle questioni energetiche. Qui, l'opinione secondo cui gli elevati standard di efficienza energetica rendano l'abitare a costi accessibili inutilmente più difficile è molto più diffusa tra le persone che hanno difficoltà a coprire i costi abitativi rispetto a chi non ha tali problemi (43% contro 34%). Allo stesso modo, l'approvazione della richiesta di sostituire i sistemi di riscaldamento a combustibili fossili con alternative ecologiche è significativamente più bassa nel primo gruppo rispetto al secondo (62% contro 51%). Nel complesso, questi risultati evidenziano come il supporto per le normative ambientali e climatiche legate all'abitare e alla costruzione dipenda fortemente dalla situazione socioeconomica delle persone intervistate: chi ha difficoltà a gestire i costi abitativi percepisce più spesso queste normative come un onere aggiuntivo.

5.2 LA PRESSIONE DEI COSTI ABITATIVI COME QUESTIONE POLITICA

Studi empirici internazionali hanno dimostrato che la precarietà economica può ridurre significativamente la fiducia nelle istituzioni politiche. Questo è particolarmente vero quando le persone coinvolte percepiscono che chi ha responsabilità politica affronta in modo inadeguato le loro difficoltà economiche. Questo fenomeno è ancora più evidente quando si tratta della pressione sui costi abitativi, che in Alto Adige, ma anche al di fuori della regione, è in continuo aumento ormai da diverso tempo. Gli elevati oneri finanziari legati ai costi abitativi incidono direttamente sulla base dell'esistenza delle famiglie, e pertanto rivestono una grande importanza.

In questo senso, i risultati (vedi Tabella 3 nell'appendice) mostrano che le persone che hanno avuto maggiori difficoltà a sostenere i costi abitativi tendono a dichiarare più spesso che i partiti sono interessati solo a raccogliere voti (70% rispetto al 56%) e che loro stesse non hanno alcuna influenza sulla politica (60% rispetto al 48%). I dati evidenziano anche che una maggiore pressione sui costi abitativi è correlata a una maggiore insoddisfazione nei confronti della politica in Alto Adige e a una minore fiducia nella classe politica. Ad esempio, il 50% delle persone che hanno riscontrato difficoltà nel coprire i costi abitativi si dichiara insoddisfatto della politica, mentre nel secondo gruppo, ovvero coloro che hanno avuto meno problemi, la percentuale è di circa il 44%. Inoltre, il 58% del primo gruppo ha affermato che la classe politica non si preoccupa del benessere della regione, rispetto al 31% del secondo gruppo. Questi risultati suggeriscono che i pesanti oneri finanziari legati ai costi abitativi non solo intensificano le situazioni di precarietà, ma, soprattutto perché le persone interessate si sentono abbandonate, possono minare la fiducia nelle istituzioni politiche e favorire la formazione di risentimenti verso la politica.

Tuttavia, dai risultati non è possibile concludere che un aumento del peso delle spese abitative conduca direttamente alla disillusione verso la politica. Piuttosto, una situazione abitativa precaria deriva dalla posizione socio-strutturale complessiva di una persona e deve essere considerata in relazione a fattori come la professione, la situazione abitativa e patrimoniale, il reddito o il livello di istruzione. Studi hanno dimostrato che le persone socio-economicamente più privilegiate (ad esempio, grazie a un'alta istruzione, un buon reddito o uno status professionale elevato) tendono in media ad avere un maggiore interesse per le tematiche politiche e una migliore comprensione dei processi politici. Questo si riflette anche nei risultati presentati, se si considera il carico percepito delle spese abitative come indicatore della posizione socio-economica delle persone intervistate. Chi fatica a sostenere le spese abitative mostra un interesse inferiore per la politica (44% contro 51%) e tende a percepirla come incomprensibile e troppo complicata (57% contro 38%). In altre parole, è solo tenendo conto di questi fattori che si può spiegare il legame tra precarietà economica, sotto forma di elevato carico delle spese abitative, e disillusione verso la politica.

5.3 LA PRESSIONE DEI COSTI ABITATIVI COME QUESTIONE SOCIALE

Quando le persone si trovano a vivere in condizioni abitative difficili o precarie, questo può gravemente minare la coesione sociale a livello locale. I risultati di questo studio confermano questa affermazione (si veda la Tabella 4 nell'appendice). Le persone che faticano maggiormente a sostenere i costi abitativi manifestano una minore coesione sociale con il loro ambiente di residenza rispetto a chi riesce a farvi fronte con più facilità. Infatti, le prime sono meno inclini a concordare sul fatto che le persone nel loro quartiere o paese si trovino bene insieme (63% contro 74%), che si aiutino reciprocamente (56% contro 65%) o che siano degne di fiducia (54% contro 70%). Inoltre, queste persone percepiscono più frequentemente una mancanza di rispetto per la legge e l'ordine (19% contro 11%).

Tuttavia, è importante sottolineare che condizioni abitative difficili o precarie non provocano automaticamente un’erosione della coesione sociale. Le difficoltà nel far fronte ai costi abitativi riflettono spesso una situazione socioeconomica complessa, che può essere accompagnata da altri fattori di stress, come la limitata possibilità di partecipazione sociale – aspetti che possono influire negativamente sulla coesione all’interno della comunità. Questo si evidenzia su più livelli: le persone che faticano a coprire le spese per l’abitazione tendono spesso ad avere difficoltà anche nel sostenere altre spese quotidiane. Un esempio concreto è la partecipazione ad attività della comunità locale, che spesso comportano costi significativi. Inoltre, questa situazione economica difficile può aumentare la competizione per l’accesso a un numero limitato di abitazioni, intensificando le tensioni o i risentimenti tra gruppi in concorrenza, anche all’interno dello stesso contesto residenziale.

Questa osservazione è supportata da ulteriori risultati (vedi Tabella 5 nell’appendice). In particolare, chi ha difficoltà a far fronte ai costi abitativi pensa più spesso di trasferirsi rispetto a chi riesce a sostenere queste spese con maggiore facilità (48% contro 29%). Le ragioni principali per un possibile trasloco sono di natura economica (ad esempio, costi abitativi più bassi o prezzi dei terreni inferiori), citate dal 18% rispetto al 3% di chi non ha difficoltà economiche. Inoltre, chi si trova sotto un forte pressione economica legata alla casa nutre maggiori dubbi sulla possibilità di rimanere nel proprio attuale luogo di residenza (23% contro 8%). Questi dati evidenziano come condizioni abitative precarie – soprattutto a causa delle incertezze ad esse collegate – possano ostacolare l’integrazione e il radicamento in un determinato ambiente abitativo.

6. Conclusioni

I risultati di questo studio mostrano che la soddisfazione generale nei confronti del proprio quartiere in Alto Adige è alta. Anche l’offerta di infrastrutture e servizi locali, nonché la coesione sociale nell’immediato contesto abitativo, sono valutati positivamente dalla maggior parte della popolazione altoatesina. Allo stesso tempo, però, molte persone percepiscono anche dei cambiamenti nel loro luogo di residenza, ai quali reagiscono con sentimenti contrastanti. Il lieve disagio nei confronti dei processi di cambiamento in atto è legato in gran parte all’aumento dei prezzi degli affitti e degli immobili, che è stato percepito dalla quasi totalità della popolazione e che per la maggior parte viene visto come il problema più urgente nel settore abitativo. Tuttavia, sono poche le persone disposte a rinunciare alla protezione del clima e dell’ambiente per fare spazio a nuove abitazioni o per favorire costruzioni residenziali più economiche, sempre che tali conflitti di obiettivi vengano chiaramente comunicati.

Lo studio evidenzia anche le conseguenze sociali di una crescente pressione sui costi abitativi. Circa un terzo della popolazione, secondo le dichiarazioni personali, ha avuto difficoltà a far fronte alle spese per l’abitazione. Questi oneri non solo aggravano le situazioni di precarietà, ma possono anche, soprattutto perché le persone coinvolte si sentono abbandonate, contribuire alla formazione di risentimenti nei confronti della politica, minare la fiducia nelle istituzioni politiche e favorire l’indifferenza verso la politica. Inoltre, possono promuovere l’erosione della coesione sociale e rafforzare le posizioni di rifiuto nei confronti delle misure climatiche e ambientali. In questo contesto, sono più che mai necessarie decisioni politiche che garantiscano l’abitazione come un diritto fondamentale, stabilendo condizioni adeguate, e non lasciandolo esclusivamente nelle mani dei meccanismi del mercato libero. Questa è anche l’opinione

della maggior parte della popolazione altoatesina. L'abitare, in quanto diritto fondamentale, è questione pubblica e non va ridotto a mero destino privato e individuale. Questa è la premessa fondamentale per garantire a tutta la cittadinanza altoatesina pari opportunità, anche in relazione all'abitare.

Il panel ASTAT “Così pensa l’Alto Adige”

- Il panel probabilistico dell'Istituto provinciale di statistica (ASTAT) è stato istituito nel 2022 per soddisfare la necessità di informazioni rapide su vari argomenti che siano al contempo affidabili e imparziali.
- Viene garantita la possibilità a ricercatrici e ricercatori, a policy maker e a ulteriore potenziale utenza di avere accesso a dati statistici in tempi brevi.
- Vengono condotti annualmente tre sondaggi su argomenti diversi.
- Il campionamento è probabilistico e stratificato per genere, area geografica e classe di età.
- Le persone che hanno partecipato al sondaggio hanno accettato di entrare nel panel senza conoscere gli argomenti trattati. Questo è chiaramente un vantaggio, poiché evita distorsioni causate da autoselezione.

7. Appendice

Tabella 1: Attitudine ai cambiamenti nell'abitare in base alle sensazioni soggettive; n = 954.

		Ho una buona sensazione riguardo ai cambiamenti nel mio paese/quartiere.					
		In disaccordo		Né d'accordo né in disaccordo		D'accordo	
		N	%	N	%	N	%
Sento di avere voce in capitolo nei cambiamenti del mio paese/quartiere.	In disaccordo	169	74%	228	56%	125	39%
	Né d'accordo né in disaccordo	27	12%	121	30%	92	29%
	D'accordo	33	14%	56	14%	103	32%
	Totale	229	100%	405	100%	320	100%
I cambiamenti nel mio paese/quartiere sono diretti a persone come me.	In disaccordo	171	75%	146	36%	51	16%
	Né d'accordo né in disaccordo	48	21%	198	49%	140	44%
	D'accordo	10	4%	61	15%	129	40%
	Totale	229	100%	405	100%	320	100%
I cambiamenti nel mio paese/quartiere mi fanno dubitare di rimanere qui.	In disaccordo	108	47%	233	58%	255	80%
	Né d'accordo né in disaccordo	56	25%	130	32%	27	9%
	D'accordo	65	29%	42	10%	38	12%
	Totale	229	100%	405	100%	320	100%

Tabella 2: Attitudini verso aspetti ecologici della costruzione in base alla pressione dei costi abitativi; n = 954.

		Quanto è stato facile o difficile per lei e per le persone con cui vive sostenere i costi abitativi l'anno scorso?					
		Facile		Né facile né difficile		Difficile	
		N	%	N	%	N	%
Per rispondere alla carenza di alloggi i nuovi edifici abitativi dovrebbero essere costruiti anche in spazi verdi e aree naturali.	In disaccordo	179	78%	286	75%	235	69%
	Né d'accordo né in disaccordo	24	10%	43	11%	45	13%
	D'accordo	26	11%	53	14%	63	18%
	Totale	229	100%	382	100%	343	100%
Usare dei materiali da costruzione a basso costo che hanno un impatto negativo sull'ambiente è accettabile se questo rende lo spazio abitativo più accessibile economicamente.	In disaccordo	169	74%	272	71%	204	59%
	Né d'accordo né in disaccordo	35	15%	69	18%	70	20%
	D'accordo	25	11%	41	11%	69	20%
	Totale	229	100%	382	100%	343	100%
Gli elevanti standard di efficienza energetica per gli edifici complicano inutilmente la costruzione di alloggi a prezzi accessibili.	In disaccordo	89	39%	104	27%	85	25%
	Né d'accordo né in disaccordo	62	27%	112	29%	111	32%
	D'accordo	78	34%	166	43%	147	43%
	Totale	229	100%	382	100%	343	100%
Per una maggiore protezione del clima i sistemi di riscaldamento a combustibili fossili (ad es. a gas o a olio) dovrebbero essere sostituiti in maniera tempestiva e obbligatoria con delle alternative rispettose del clima.	In disaccordo	43	19%	79	21%	71	21%
	Né d'accordo né in disaccordo	44	19%	70	18%	97	28%
	D'accordo	142	62%	233	61%	175	51%
	Totale	229	100%	382	100%	343	100%
I progetti edilizi dovrebbero essere approvati solo se, per ogni superficie impermeabilizzata, vengono creati nuovi spazi verdi.	In disaccordo	49	21%	55	14%	44	13%
	Né d'accordo né in disaccordo	43	19%	94	25%	71	21%
	D'accordo	137	60%	233	61%	228	66%
	Totale	229	100%	382	100%	343	100%

Tabella 3: Attitudini politiche in base alla pressione soggettiva dei costi abitativi; n = 954.

		Quanto è stato facile o difficile per lei e per le persone con cui vive sostenere i costi abitativi l'anno scorso?					
		Facile		Né facile né difficile		Difficile	
		N	%	N	%	N	%
I partiti vogliono solo i voti dell'elettorato, non sono interessati ai loro pareri.	In disaccordo	49	22%	56	15%	33	10%
	Né d'accordo né in disaccordo	52	22%	106	28%	69	20%
	D'accordo	128	56%	220	58%	241	70%
	Totale	229	100%	382	100%	343	100%
Sono molto interessato/a alla politica.	In disaccordo	52	22%	93	24%	110	32%
	Né d'accordo né in disaccordo	60	26%	106	28%	81	24%
	D'accordo	117	51%	183	48%	152	44%
	Totale	229	100%	382	100%	343	100%
Persone come me non possono comunque influire in alcun modo sulla politica della nostra provincia.	In disaccordo	72	32%	94	24%	71	21%
	Né d'accordo né in disaccordo	46	20%	88	23%	65	19%
	D'accordo	111	49%	200	52%	207	60%
	Totale	229	100%	382	100%	343	100%
L'intero sistema politico è così complicato che non si capisce nemmeno come stanno le cose.	In disaccordo	86	38%	103	27%	81	24%
	Né d'accordo né in disaccordo	55	24%	99	26%	65	19%
	D'accordo	88	38%	180	47%	197	57%
	Totale	229	100%	382	100%	343	100%
Tutto sommato, sono soddisfatto/a della politica in Alto Adige.	In disaccordo	101	44%	156	41%	173	50%
	Né d'accordo né in disaccordo	58	25%	126	33%	94	27%
	D'accordo	70	31%	100	26%	76	22%
	Totale	229	100%	382	100%	343	100%
Ai politici sta a cuore il benessere del nostro Paese.	Stimme nicht zu	72	31%	160	42%	201	59%
	Weder noch	69	30%	124	33%	84	24%
	Stimme zu	88	38%	98	26%	58	17%
	Summe	229	100%	382	100%	343	100%

Tabella 4: Coesione sociale in base alla pressione dei costi abitativi; n = 954.

		Quanto è stato facile o difficile per lei e per le persone con cui vive sostenere i costi abitativi l'anno scorso?					
		Facile		Né facile né difficile		Difficile	
		N	%	N	%	N	%
Le persone del mio paese/quartiere vanno d'accordo.	In disaccordo	14	6%	27	7%	29	8%
	Né d'accordo né in disaccordo	45	20%	128	34%	99	29%
	D'accordo	170	74%	227	59%	215	63%
	Totale	229	100%	382	100%	343	100%
Le persone del mio paese/quartiere si aiutano a vicenda.	In disaccordo	23	10%	43	11%	56	16%
	Né d'accordo né in disaccordo	57	25%	147	39%	95	28%
	D'accordo	149	65%	192	50%	192	56%
	Totale	229	100%	382	100%	343	100%
Ci si può fidare delle persone del mio paese/quartiere.	In disaccordo	15	6%	29	8%	53	15%
	Né d'accordo né in disaccordo	54	24%	125	33%	106	31%
	D'accordo	160	70%	228	60%	184	54%
	Totale	229	100%	382	100%	343	100%
Le persone del mio paese/quartiere hanno poco rispetto dell'ordine pubblico.	In disaccordo	165	72%	239	63%	201	59%
	Né d'accordo né in disaccordo	38	17%	93	24%	78	23%
	D'accordo	26	11%	50	13%	64	19%
	Totale	229	100%	382	100%	343	100%

Tabella 5: Intenzione di trasferirsi in base alla pressione dei costi abitativi; n = 954.

		Quanto è stato facile o difficile per lei e per le persone con cui vive sostenere i costi abitativi l'anno scorso?					
		Facile		Né facile né difficile		Difficile	
		N	%	N	%	N	%
I cambiamenti nel mio paese/quartiere mi fanno dubitare di rimanere qui.	In disaccordo	169	74%	252	66%	174	51%
	Né d'accordo né in disaccordo	41	18%	84	22%	90	26%
	D'accordo	19	8%	46	12%	79	23%
	Totale	229	100%	382	100%	343	100%
Ha mai pensato di trasferirsi dal suo attuale paese/quartiere?	Si	67	29%	132	35%	165	48%
	No	162	71%	250	65%	178	52%
	Totale	229	100%	382	100%	343	100%

