Vivere e abitare in futuro: verso l'abitare poliedrico

Indagine sull'abitare

2019

Indice

Premessa ... 3
1. Metodologia ... 5
2. I risultati dai focus group ... 7
2.1 Il significato della casa ... 7
2.2 La casa ideale: le cose che contano ... 8
2.3 La casa ideale: appartamento in condominio o casa monofamiliare? ... 12
2.4 La casa ideale: open space o ambienti separati, fissi o trasformabili? ... 12
2.5 I diversi ambienti: cucina, soggiorno, bagni… ... 13
2.6 La proiezione verso l'esterno: terrazzo o giardino? ... 16
2.7 La casa ideale: i materiali ... 17
2.8 Tecnologia, domotica e Internet of Things (IoT) ... 18
2.9 Nuove formule abitative: più dubbi che consensi ... 20
2.10 Le immagini della casa dei sogni ... 23
Gli ambienti ... 24
L'organizzazione degli ambienti ... 27
Gli oggetti ... 28
Gli ambienti trendy ... 31
Gli stili ... 32
I modi di abitare ... 38
3. Abitare e casa secondo gli italiani ... 41
3.1 Il campione ... 41
3.2 La casa attuale ... 43
3.3 La casa piace, ma c'è voglia di cambiare ... 44
3.4 La casa dei sogni ... 50
Cosa rappresenta ... 50
Le caratteristiche ... 52
Gli elementi irrinunciabili ... 55
Gli ambienti ... 58
4. La casa dei sogni nelle province di Milano, Lodi, Monza e Brianza ... 61
Allegato ... 66
5.1 Informazioni generali ... 66
5.2 La casa dei sogni ... 72
5.3 Le valutazioni per classi di età ... 78

Premessa

Di fronte ad una quotidianità e ad un vivere quotidiano sempre più complessi, ricchi di articolazioni e intrecci, l'abitare acquista significati/valenze sempre più ampie: abitare significa oggi vivere un luogo, nel suo significato più ampio possibile. Si abita uno spazio che può essere compreso tra mura o semplicemente un'area all'aperto, indipendentemente che sia privato o pubblico. Si può abitare un museo, una piazza, una biblioteca, una mostra e, naturalmente, una casa…

Abitare è l'appropriarsi di volta in volta di spazi diversi in base all'uso e alla fruizione che se ne fa: esistono allora diversi modi di abitare in funzione dello spazio che si vive (luogo privato o pubblico), delle necessità a cui risponde (riposo, svago, lavoro…) e del modo in cui lo si usa (attivo o passivo, transitorio o duraturo…). In questo senso, l'abitare diventa innanzitutto un concetto culturale che ha al suo centro l'individuo con i suoi ritmi di vita, i suoi modelli di comportamento, le sue interazioni sociali…

Ma abitare non significa solo 'occupare' uno spazio: è anche (forse soprattutto) qualcosa di più, un fatto individuale e intimo che implica un attaccamento a qualcosa che ci rappresenta, che è (stato) rifugio e protezione, qualcosa che esprime la nostra identità e che, nello stesso tempo, ci permette, se lo vogliamo, di dialogare con l'esterno e con gli altri. L'abitazione, la 'casa' continua così ad essere simbolo e riferimento funzionale di 'tana', ma le sue caratteristiche, la sua forma e i suoi contenuti sono in continua evoluzione, accompagnando e rappresentando il cambiamento dell'individuo e del sociale.

Il tema dell'abitare, allora, investe diversi aspetti, diverse connotazioni, diversi interessi... Se la dimensione 'abitativa' interpreta sia l'uso e l'occupazione di contesti spazio-temporali, secondo una funzione essenzialmente pratica, sia l'espressione di un modo di vivere e di essere, l'abitare diventa anche ricerca di una dimensione di benessere che si origina e manifesta in una forte correlazione fra aspetti fisici e aspetti psicologici. L'abitare si connota e si carica di nuove valenze che investono dimensioni

sociali, culturali ed economiche che implicano diverse declinazioni: oltre a quella dell'abitare privato, e quindi della casa: l'abitare dei luoghi di lavoro, dello shopping e dei servizi, dei luoghi pubblici, dei luoghi del tempo libero (musei, teatri, biblioteche…), dei luoghi della salute e dei servizi sociali…

Queste dimensioni, convenzionalmente scisse e definite per differenziazioni funzionali legate anche all'uso del tempo, tendono oggi a corrispondere a formati e a modelli comuni: esistono 'tanti abitare', ma anche un 'abitare trasversale' ai diversi contesti. Sono modelli abitativi in continua evoluzione che vanno individuati, tenuti sotto osservazione, descritti e anticipati perché determinanti nel disegno dei progetti di sviluppo urbano, nella produzione di arredi per edifici, abitazioni e spazi pubblici e nell'evoluzione stessa della tecnologia che, sicuramente, condiziona l'uso dei diversi contesti, ma il cui successo è anche influenzato dal modo di abitare di chi le usa.

La trasformazione dei territori con al centro le città e le aree metropolitane, i cambiamenti nel modo di produrre e lavorare, i trend demografici con il progressivo invecchiamento della popolazione, il conseguente rallentamento dei tempi sociali e individuali, l'incalzare della tecnologia che tutto connette e velocizza, l'esplodere delle tante dinamiche relative alla sostenibilità... sono alcuni dei processi di contesto che danno all'ambiente fisico (casa, negozio, piazza…) una centralità sociale crescente di cui l'abitare diventa elemento caratterizzante e conformante.

Questa nuova centralità dell'abitare è determinata anche dalla diffusione della convergenza digitale[1] che ci porta a vivere in una connessione continua di piattaforme informative e artificiali che danno alla dimensione abitativa un carattere quasi immateriale. La risposta psicologica a questa 'immaterialità abitativa' è la ricerca di una forte valorizzazione di un nuovo abitare fisico che si specializza e scompone in base ai rituali quotidiani dell'individuo.

La nuova, necessaria progettualità dell'abitare ha bisogno di riferimenti aggiornati sui nuovi modelli abitativi, su comportamenti, desideri e bisogni dell'abitante così da indirizzare verso le giuste soluzioni le scelte strategiche di soggetti privati e pubblici.

[1] Ovvero l'uso di una sola interfaccia per tutti i servizi di informazione e comunicazione, sfruttando diversi strumenti e tecnologie.

1. Metodologia

Con l'obiettivo di cogliere le nuove declinazioni dell'abitare e, soprattutto, di individuare tendenze e caratteristiche della casa del futuro come disegnata dalle aspettative dei suoi abitanti, lo studio è stato articolato in tre fasi:

- una **analisi di studi** e articoli che, a livello internazionale, evidenziano le tendenze emergenti nell'abitare e le segmentazioni degli stili di vita che incidono sulla scelta dell'abitazione, sul suo uso e sulle scelte di acquisto e di localizzazione. Accanto alla rassegna della letteratura è stata effettuata anche una rilettura dei risultati emersi nelle diverse edizioni di Housing Evolution, il primo osservatorio italiano sulla casa e sull'abitare, nato oltre 15 anni fa. Realizzato da Makno, integrando diverse metodologie e tecniche di analisi con differenti competenze ed expertise, l'osservatorio ha sviluppato a cadenza biennale un sistema previsionale delle tendenze del mercato. L'osservatorio, che nelle ultime edizioni ha raggiunto una dimensione europea, ha fornito spunti sui modelli evolutivi dei bisogni, delle attese e dei desideri dei target di riferimento dell'abitazione e informazioni sui cambiamenti nelle intenzioni e nei processi d'acquisto o di cambiamento della casa
- la realizzazione di 8 **focus group** con la partecipazione complessiva di 48 persone, suddivise in 3 fasce di età: 25 - 35, 36 - 45 e 46 - 55 anni. Obiettivo dei focus group era la ricerca degli elementi chiave delle tematiche individuate attraverso le analisi desk e, in particolare, le dinamiche legate a:
  - rapporto casa e/vs famiglia
  - stili e modelli abitativi che si confermano o si affermano
  - domande e bisogni in termini di: elementi e servizi irrinunciabili, qualità, prestazioni, comodità/comfort, sostenibilità, integrazione vs isolamento, estetica, rapporto con il contesto esterno, verde interno ed esterno, tecnologia, organizzazione degli spazi, funzioni…
  - attenzioni e sensibilità verso l'ambiente, l'inquinamento, i consumi, i costi di gestione e manutenzione…
  - variabili sociali e culturali che disegnano l'abitare, nuovi scenari comportamentali nelle scelte legate all'abitare

Oltre a far emergere le tematiche principali da verificare nell'indagine quantitativa, i focus group hanno consentito anche di approfondire temi oggi molto presenti nelle declinazioni dell'abitare quali:

- i materiali preferiti
- la diffusione e l'uso di soluzioni tecnologiche che rendono 'intelligente' la casa
- l'atteggiamento verso stili di vita nuovi come il cohousing o verso soluzioni abitative particolarmente attente alla sostenibilità ambientale, al risparmio energetico e ai costi di costruzione

- la realizzazione di una **indagine diretta** con l'utilizzo di un questionario strutturato, somministrato via web nel mese di ottobre 2019, che coinvolto un campione di oltre 3.000 casi rappresentativi della popolazione italiana dai 24 ai 60 anni. Questo campione è stato implementato con altri 1.000 casi nelle province di Lodi (5,2%), di Milano (78,7%) e di Monza e Brianza (16,0%).

  Il questionario, oltre ad una serie di domande finalizzate a descrivere il soggetto intervistato, comprendeva domande rivolte a:

  - descrivere la sua attuale abitazione
  - verificare il grado di soddisfazione rispetto alla casa in cui vive
  - testare l'eventuale desiderio di cambiare casa e le motivazioni
  - delineare le caratteristiche della casa ideale
  - individuare gli elementi più importanti che connotano la casa dei sogni, identificando qualità irrinunciabili, stili d'uso e atteggiamenti verso l'abitazione, il contesto in cui si trova e gli ambienti interni.

2. I risultati dai focus group

2.1 Il significato della casa

Per un'ampia maggioranza dei partecipanti ai focus group, la casa si connota come espressione di sé e quindi come modo e strumento per esprimere la propria identità, il proprio stile e i propri gusti, nella convinzione che, di fatto, sia in grado di dichiarare correttamente il proprio modo di essere.

Nonostante questo alto significato attribuito alla casa, il prendersene cura non è tra le attività privilegiate: alla propria abitazione, dunque, si dedica molta attenzione e cura al momento della sua costruzione e nell'organizzarla per la propria vita, ma deve poi richiedere, nelle numerose pratiche quotidiane, pochissimo tempo ed energie. Naturalmente i più 'lontani' dalle faccende domestiche sono i giovani.

Altro importante significato attribuito alla casa la vede come centro degli affetti che non si esplicano, però, nella famiglia, ma (ovviamente, anche qui, soprattutto tra i giovani) come spazio che contiene e trasmette affettività grazie al valore rassicurante associato ad oggetti e ambienti.

L'idea della casa-rifugio assume due connotazioni paritetiche: una simbolica che vede la casa come luogo protettivo e sicuro e una funzionale, come ambiente in cui potersi dedicare a se stesso, in modo completo ed efficiente. Nel primo caso, dunque, la casa è un'enclave che isola dai 'nemici' e preserva dalle difficoltà esterne, nel secondo un nido di benessere e di tempo per sé.

Meno rilevante il fattore socializzazione che è declinato principalmente in termini di ospitalità e che, con questa accezione acquista importanza al diminuire dell'età.

La casa come oggetto da esibire, espressione di uno status raggiunto e ricerca di apprezzamento viene sostanzialmente rifiutato dai partecipanti.

2.2 La casa ideale: le cose che contano

Dalla scelta dei fattori che contano di più nella casa dei desideri, si delinea un modello in cui interessano in primo luogo la dimensione dell'abitazione, la sua luminosità e l'arredo, quest'ultimo considerato soprattutto in chiave di design. Tra i fattori desiderati seguono il garage privato, la sostenibilità dei consumi e la qualità/tipologia del quartiere. Come terzo blocco di aspetti desiderati, si collocano la silenziosità della zona, la collocazione in un'area verde e la vivacità del contesto/quartiere.

Una casa più grande di quella attuale è sognata da circa la metà del target che esprime esigenze dettate soprattutto dalla presenza di figli, presenza che implica cambiamenti delle necessità abitative. Il desiderio di cambiare casa risponde:

- per una minoranza, all'esigenza di acquisire uno spazio più vivibile (rispetto all'attuale alloggio molto piccolo)
- per molti, al desiderio di acquisire ambienti funzionali, soprattutto ripostigli, lavanderie, ecc., utili per garantire ordine e decoro alle altre parti della casa
- per alcuni, a problematiche di mobilità (il garage)
- per non pochi, al desiderio di avere uno spazio da dedicare alla pratica sportiva (palestra, piscina), al tempo libero (tavernetta, giardino, grande salone per ricevere gli amici), oppure alla voglia di spazi open air con un ruolo di benessere funzionale più che estetico, come il giardino o il terrazzo
- soprattutto fra i post-quarantenni, incide molto anche la necessità di avere più camere per i figli che chiedono spazi autonomi
- spesso, il maggior spazio desiderato è associato al living che diventa un ambiente unico con la cucina e la zona pranzo.

Il modello estetico di arredamento che ricorre con maggior frequenza è quello di un ambiente contemporaneo, lineare, pulito, per qualcuno con tocchi di vintage/etnico, in cui la luce svolge un ruolo fondamentale come fattore di benessere e, al tempo stesso, come elemento estetico. Solo una minoranza propende per un arredo classico ed una casa d'epoca.

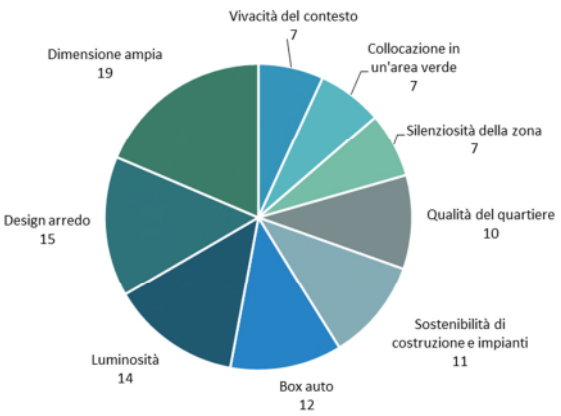
Il garage risulta l'aspetto più segmentante, in quanto nettamente meno ambito dai giovani rispetto agli rispetto ai più anziani: un dato che, soprattutto nelle grandi città, ben rappresenta il minor interesse dei giovani verso l'auto di proprietà, ancora oggetto

indispensabile, invece, nelle città di minore dimensione dove il box auto mantiene una discreta importanza come pertinenza della casa.

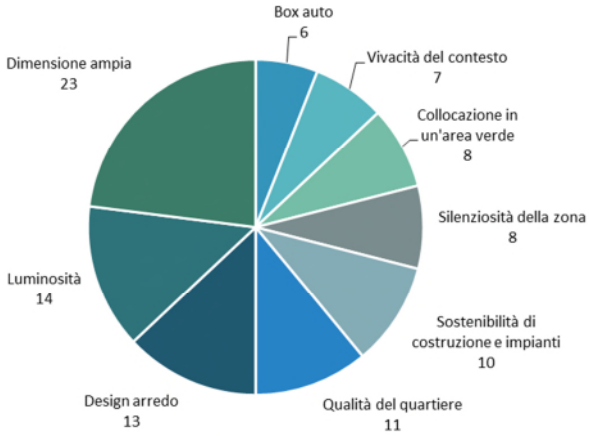
Una casa 'sostenibile', in grado cioè di garantire un uso razionale delle risorse, pur non comparendo tra i primi desideri (a livello spontaneo viene citata solo episodicamente), assume comunque una rilevanza maggiore rispetto ad altri fattori. Approfondendo il tema, per i più anziani la disponibilità ad una spesa superiore per impianti che comportano risparmio energetico o il ricorso ad energie da fonte rinnovabile sembra essere rivolta a tutte le diverse opzioni suggerite: infissi isolanti, pareti coibentanti, impianti fotovoltaici, pompe di calore, cappe ad alta efficienza, elettrodomestici almeno di classe A, sistemi ad induzione, termostati a tempo, materiali riciclati e riciclabili… Mostrano perplessità solo per gli impianti di riscaldamento a pavimento. Al contrario i più giovani sembrano più focalizzati su scelte specifiche come gli infissi, gli impianti fotovoltaico e termico, le pompe di calore, gli impianti di riscaldamento a pavimento (probabilmente una scelta più virata sulla dimensione estetica rispetto a quella sostenibile), escludendo invece l'area del riciclo o della classe energetica superiore degli elettrodomestici. È plausibile ipotizzare che la classe energetica non sia considerata irrilevante, ma sia considerata un elemento che fa parte della dotazione base nell'arredamento, una esigenza che non viene neppure messa in discussione.

Rilevanza % di ciascuno degli item fatto 100 il valore totale - Valori medi

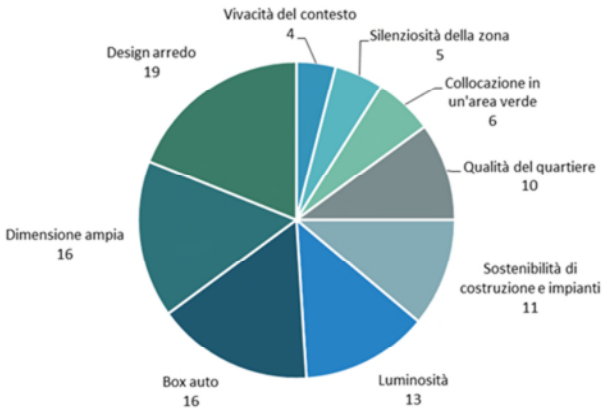
Totale gruppi



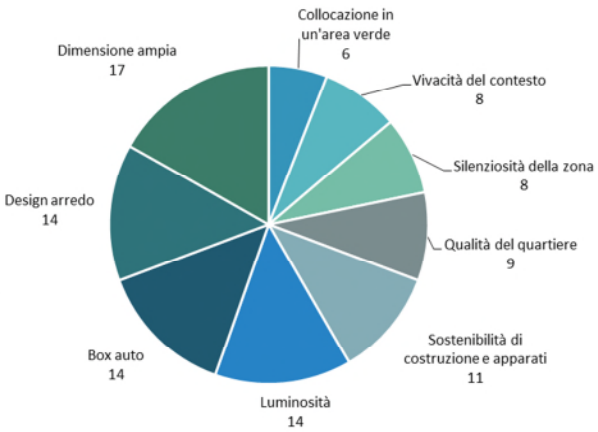
26-35 anni



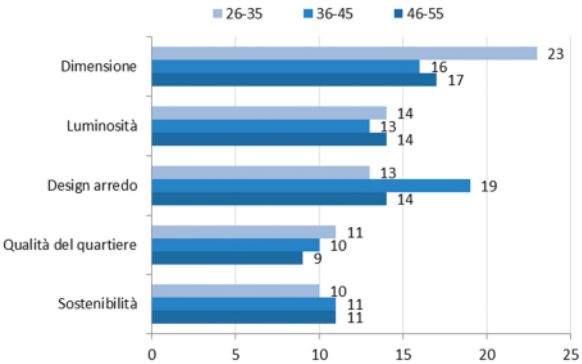
36-45 anni

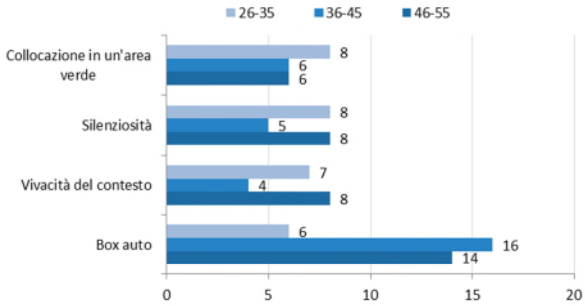


46-55 anni



Confronto della rilevanza % di ciascuno degli item tra fasce di età





Ciò che non si ha, e che si vorrebbe avere, nella casa ideale riguarda sostanzialmente due dimensioni: una funzionale, quella di gran lunga più ricca di richieste, ed una ludica, o ludico-estetica.

A livello funzionale si desiderano alcuni, se pure piccoli, spazi separati per ovviare a situazioni ora limitate e limitanti, poco confortevoli, generatrici di disordine e anti-estetismi, faticose sul piano pratico. Le più rilevanti:

- una stanza in più, da adibire a funzioni di diverso genere:
  - area polivalente,
  - stanza per gli ospiti, pensando soprattutto a parenti che non abitano vicino, o per un maggiore comfort dei figli,

    - studio che diventa molto importante sia per chi lavora in casa sia come luogo tranquillo dove organizzare e gestire la quotidianità o il tempo libero…
- un ripostiglio/dispensa-cantina al piano, o una cantina più grande, o un solaio, o entrambi, per liberare soprattutto bagni e cucine
- un ambiente lavanderia, dati l'assenza attuale di spazio per l'asciugatrice e il fastidio dei panni stesi proprio nei luoghi che si vorrebbero più accoglienti, come il soggiorno
- un guardaroba/cabina armadio, per evitare ingombri in camera da letto, rendere più pratico il cambio di stagione ed acquisire spazi propri
- un garage, desiderato però da pochi, possibilmente collegato con l'abitazione, e con funzionalità domotiche.

A livello ludico-estetico:

- un'area-hobby-giochi-palestra, anche dotata di attrezzi come pareti da arrampicate piuttosto che il biliardo
- un bagno più in linea con le sue nuove funzioni, dotato di sauna e idromassaggi, magari dislocato in parte in altri ambienti, come la vasca in camera da letto
- un'area esterna, terrazzo o giardino che sia.

Nella casa dei sogni, gli oggetti appaiono molto meno desiderati rispetto agli ambienti, e comunque si prospettano desideri che riguardano sempre elementi funzionali e strutturali piuttosto che oggetti dal valore puramente estetico. Sembra che un oggetto non-funzionale interessi veramente poco, o comunque non sia rubricabile nel registro dei desiderata.

Sostanzialmente, emergono tre aree-chiave:

- l'illuminazione che si vorrebbe con luce meno direzionata e più diffusa, corretta sul piano ergonomico, rilassante anche grazie l'impiego dei led, cromatica, emessa da fari nascosti o elementi a soffitto (eventualmente con l'ausilio di un light designer) piuttosto che da lampade di design
- strutture verticali più funzionali e meno ingombranti, come librerie a moduli, armadi con porte scorrevoli e porte a scomparsa
- arredi green in legno, materiali naturali o fatti con materiali di riciclo.

2.3 La casa ideale: appartamento in condominio o casa monofamiliare?

La scelta segmenta in modo molto evidente i diversi target: i senior (46-55) sembrano decisamente più orientati all'appartamento, le persone tra i 36 e 45 anni preferirebbero un alloggio monofamiliare, mentre per i più giovani il tema non è particolarmente rilevante: non sono ancora sufficientemente addentro all'abitare, le loro scelte si stanno formando e la tipologia di casa vissuta con i genitori è ancora molto attuale.

Il desiderio di una casa monofamiliare si correla, oltre che al piacere di vivere in una situazione di maggiore autonomia, anche al riparo da conflitti condominiali, alla possibilità di dotarsi di ambienti in genere non presenti in un condominio, come il verde (giardino), la palestra, la tavernetta e con una netta distinzione tra i diversi ambienti, posizionando su piani diversi la zona giorno e quella notte.

2.4 La casa ideale: open space o ambienti separati, fissi o trasformabili?

L'open space sta guadagnando sempre più consenso, tanto che in tutti i target viene scelto tanto quanto una struttura abitativa articolata in ambienti chiusi. Trasferisce la sensazione di una maggiore disponibilità di spazio, libertà, qualità estetica, oltre che una maggiore fungibilità in relazione alle diverse esigenze.

Avere ambienti nettamente separati, invece, risponde di più alla necessità di un ordine tassonomico nelle cose di casa (ogni cosa al suo posto), oltre che all'esigenza di spazi individuali, dove gestire le proprie attività, con una predilezione netta per uno studio.

Il desiderio dell'open space non sembra strettamente correlato all'appartamento in condominio o all'unità abitativa monofamiliare: il vecchio modello della 'villetta' con le stanze separate, anche in funzione di una dimensione in verticale, su più piani, che per alcuni cede il posto al piano unico, eventualmente mansardato,) sembra superata e sostituita dalla preferenza verso ambienti più aperti.

Al contrario, chi sceglie ambienti separati, sembra tendenzialmente ambire – secondo i canoni tradizionali – ad una casa unifamiliare, se possibile su più livelli.

La possibilità di modificare gli ambienti attraverso pareti mobili, strutture leggere facilmente rimovibili, armadi divisori, ecc. risulta nettamente maggioritaria rispetto ai tradizionali ambienti fissi/chiusi: non solo per chi aspira a un appartamento, ma anche per i fautori della casa monofamiliare; e non solo per i giovani, ma anche per i quaranta-cinquantenni. I vantaggi della casa modulabile sono abbastanza variegati: la possibilità di cambiare l'arredo (senza l'ostacolo di pareti e porte, i mobili si possono spostare o cambiare con più facilità); la possibilità di effettuare cambiamenti desiderati: cambiare la disposizione dei mobili può portare ad un effetto rigenerativo, 'una casa nuova', restando in quella vecchia; la risposta a esigenze personali o familiari che cambiano negli anni; l'offerta di possibilità creative nello sperimentare nuove soluzioni sia abitative che di arredo.

Al contrario gli spazi fissi, a coloro cui interessano, appaiono rassicuranti sul doppio piano simbolico e funzionale. A livello simbolico sembrano confermare l'adeguatezza delle proprie scelte, una volta decisa l'organizzazione dell'alloggio; a livello funzionale garantiscono una maggiore durata nel tempo delle strutture murarie a fronte di dubbi riguardo la supposta fragilità di quelle modificabili.

2.5 I diversi ambienti: cucina, soggiorno, bagni…

Non ci sono dubbi: la **cucina** diventa ambiente a tutto tondo, dove si preparano e si mangiano i pasti e che, sfociando nel soggiorno diventa anche luogo di convivialità. E la tendenza aumenta al diminuire dell'età: nessun giovane pensa ad una cucina nettamente separata e chiusa in se stessa.

Cucina e living diventano un tutt'uno che valorizza lo stare insieme, in famiglia e con gli amici in un ambiente che si vorrebbe ampio e luminoso.

Si confermano dunque tendenze già consolidate: la cucina assume valenze sempre più sociali, al di là dalla funzione tecnica. Non è più un luogo precluso alle persone esterne alla famiglia e non costituisce più il territorio di una sola persona, per diventare ormai ambiente di processi condivisi e di convivialità.

Soprattutto, in un'ottica di funzionalità, la cucina tramite l'integrazione con altri spazi si amplia, rende possibile la presenza di complementi importanti oltre che confortevoli come l'isola, e giustifica quel ricorrente desiderio di bellezza e di design che verrebbe fortemente sacrificato in un ambiente separato, poco accessibile, non visibile, poco condiviso.

Se tanto consenso riceve la cucina integrata, ancora di più l'idea dell'assenza di discontinuità tra zona pranzo e zona salotto: il 'salotto buono' è definitivamente morto. Anche quando si pensa ad una cucina separata, sembra veramente poco attraente né necessaria l'idea di un'area pranzo autonoma sia dalla cucina che, a maggiore ragione, dal living.

Anche in questo caso domina la necessità di ottimizzare gli spazi, guadagnando luminosità e agibilità. Soprattutto incide la trasformazione radicale del salotto, ormai ambiente polivalente: da home - theatre ad area di riposo o lettura, a luogo per il divertissement, complici i grandi divani che si vogliono sempre più intercambiabile e trasformisti.

In questo contesto l'attività del 'mangiare' perde la sacralità di un tempo, pur assumendo altre connotazioni valoriali – da quelle gastronomiche a quelle di scambio simbolico, a quelle di socializzazione – per costituire una delle tante attività che si svolgono in questo grande ambiente comune e comunitario.

La cucina e il soggiorno, d'altra parte, vengono in assoluto considerate gli ambienti dove si investirebbe di più sia economicamente sia nella ricerca dell'arredo: non solo perché si tratta degli ambienti più frequentati da tutta la famiglia e più aperti alla socializzazione; ma anche perché, soprattutto il soggiorno, si prestano ad una multifunzionalità che esige una particolare riflessione sui complementi di arredo (divano in primo luogo), così come sull'organizzazione degli spazi in relazione alle diverse attività che ci si vogliono svolgere.

La cucina poi richiede attenzioni, oltre che per analoghe motivazioni di 'intensità" di frequentazione, per altri motivi:

- l'amore per il cucinare che ne fa un luogo elettivo soprattutto per chi, e non sono solo donne, vi esigono il massimo comfort
- l'esigenza di funzionalità e capienza che consente di mantenere un ordine tanto più rilevante, quanto più la cucina è aperta su altri ambienti
- ma anche, e non in secondo piano, l'entità della spesa per mobili ed elettrodomestici che si vogliono di qualità e durevoli nel tempo
- infine, la complessità di scegliere in un mercato sempre più ricco di offerte e con soluzioni sempre più articolate e avveniristiche.

In particolare, riguardo agli elettrodomestici, i desideri sono pochi, ma molto precisi, e tutti o quasi in linea con le nuove tendenze:

- il frigorifero deve essere grande, se possibile a doppia anta, 'all'americana', desiderato per:
  - la sua capienza, ovviamente, intesa non solo come 'capacità di carico', ma anche come possibilità di uno stoccaggio delle provviste ordinato, in cui tutto è visibile, quindi con minore rischio di spreco per alimenti diventati (perché non visti/dimenticati) non più commestibili
  - la funzionalità all'interno, con diversi comparti atti ad alloggiare alimenti dalle diverse esigenze di posizione e di raffreddamento;
  - l'estetica, che vira sul prodotto professionale in qualche modo coerente con la rilevanza del cucinare e della gastronomia, senza escludere una componente psicologica e cioè il senso di onnipotenza, e implicitamente di benessere, ancora associato al 'grande': il frigo oggi come l'auto trent'anni fa
- il piano cottura a induzione, per i minori tempi di cottura e, quindi, per il risparmio energetico, per la maggiore facilità di pulizia, per la superiore e qualità estetica e, da ultimo, per una questione di maggior sicurezza
- l'asciugatrice, eventualmente in soluzione unica con la lavatrice (inevitabile il grande oblò), per risparmio di spazio e di tempo nello stiro

Uno dei desideri più comuni e ricorrenti è la disponibilità di un **bagno** in più. La preferenza per più bagni piccoli piuttosto che per un solo bagno grande appare inequivocabile, anche se con minore frequenza tra i meno giovani, soprattutto se ormai senza figli in casa. Il desiderio di avere più di un bagno è spiegato da motivi diversi, ma in qualche modo collegati:

- il cambiamento del ruolo del bagno, come dichiarato da alcuni, da luogo strettamente funzionale a 'salotto del benessere' in cui la promiscuità con altri elementi della gestione domestica come il bucato, con le ovvie implicazioni antiestetiche e di disordine, è un elemento di forte dissonanza. In tale direzione, un secondo bagno può essere delegato a funzioni pratiche senza compromettere la qualità ambientale di quello che diventa il principale
- la scoperta di una dimensione fortemente ego-riferita del bagno: uno spazio per sé, dove trascorrere tempo in funzione del proprio relax
- l'evoluzione della famiglia, soprattutto con la crescita dei figli e delle loro esigenze, che non solo impone un'organizzazione, ovvero 'fare i turni', nell'uso

del bagno, ma lo rende anche disordinato per l'accumularsi di diversi oggetti e prodotti di cura.

D'altra parte il bagno è il terzo luogo, dopo cucina e soggiorno, su cui si desidera investire. Lo si vuole caldo e accogliente, curato nell'arredo, più o meno semplice che sia, con sanitari di qualità, esteticamente ricercati e funzionali (sanitari sempre sollevati da terra, belle rubinetterie, grandi soffioni per la doccia), tubi per idromassaggi, un'area sauna o addirittura spa, luci diffuse, musica e candele…

La camera da letto sembra diventata ormai la Cenerentola di casa. Quasi tutti la vogliono grande quanto basta, a parte la possibilità, soprattutto per i giovani, di dotarsi di una cabina armadio separata o attigua alla camera da letto per evitare l'ingombro di un mobile dedicato. E comunque, non potendosela permettere, l'armadio a muro è d'obbligo. Qualsiasi sporgenza o occupazione del minimo spazio vitale per muovercisi viene rifiutata quasi all'unanimità, con l'eccezione, per pochi, del vecchio cassettone di famiglia, 'caldo' e che arreda.

In nessun caso viene vissuta come un ambiente su cui investire, né a livello economico, né a livello simbolico: apparentemente, risulta l'unico luogo veramente solo funzionale della casa.

2.6 La proiezione verso l'esterno: terrazzo o giardino?

Divisi più o meno a metà tra terrazzo e giardino, sono interessanti i fattori motivazionali della scelta che appaiono discriminanti tra giovani e senior. Molti tra questi ultimi hanno già un giardino se non un orto, organizzato con micro coltivazioni di erbe aromatiche o con vari vegetali.

In ogni caso l'investimento nel giardino/orto è significativo non solo in quanto area verde in sé, ma anche come zona utilizzata e utilizzabile personalmente o come luogo di socializzazione: sia per chi lo ha già che per chi lo desidera rappresenta una zona di relax o per un pranzo con barbecue da godersi con gli amici e non manca chi lo trasformerebbe in… piscina interrata.

I più giovani, pur in parte aspirando ad un giardino molto vivibile, con tanto di gazebo e sedute, appaiono più tiepidi in tema di orto: per l'impegno che comporta, e che non vogliono avere, rimandandolo se mai ad una futura 'età della pensione', oppure per

questioni ecologiche se vivono in città, ritenuta poco sana per la produzione di alimentari all'aria aperta.

Al contrario il terrazzo, quando interessa, rappresenta non tanto uno sguardo sul mondo, quanto una vera e propria estensione della casa che si vuole ben attrezzata con comode sedute e, nel migliore dei mondi possibile, anche con piscina.

2.7 La casa ideale: i materiali

Abbastanza difficile parlare di materiali chiave, in grado di caratterizzare l'abitazione in senso generale: solo qualcuno ipotizza l'uso del legno/parquet ovunque. In genere, invece, i diversi ambienti esigono materiali ad hoc per rispondere diversamente ad esigenze che sono funzionali ed estetiche al tempo stesso.

In cucina ovviamente le piastrelle, e la ceramica, occupano sempre un ruolo chiave sia per il pavimento sia per il rivestimento delle pareti, previste in caso anche colorate o decorate. Tuttavia, la loro presenza (soprattutto delle piastrelle tradizionali) arretra: alle pareti la loro estensione si riduce al minimo indispensabile, e vengono in parte sostituite da pareti di muro chiaro o con pezzi di colore, da gres porcellanato, in qualche caso dal parquet. Il distacco dalla piastrella si fonda su più motivi:

- i costi ritenuti alti, o comunque attesi più alti rispetto ad altri materiali
- la disponibilità sul mercato di pitture per muri lavabili
- la scarsa compatibilità con gli stili delle cucine contemporanee
- un'immagine un po' kitch, che rimanda ad ambienti non domestici come le cucine degli ospedali

Per i mobili della cucina, legno e acciaio sembrano sempre di più competere con la pietra, il granito, il marmo, soprattutto per tutto il piano di lavoro e il lavello.

Per il living si privilegiano, sulle pareti, le pitture bianche o comunque chiare come il sabbia, semplici, monocromatiche (con eccezioni soprattutto tra i giovani che amano tocchi di colore); a terra, per la netta maggioranza, il parquet.

Anche in camera da letto il parquet è la pavimentazione privilegiata, così come, anche qui, la pittura sui muri con qualcuno (ma pochi) che propende per carta da parati o travi a vista. Obbligatoria, per il letto, la testata.

Il bagno, vero e proprio spazio di sperimentazione per il benessere, esige necessariamente piastrelle, che però anche qui come nel caso della cucina, soprattutto fra i giovani si ritagliano uno spazio molto limitato, a metà altezza muro o anche meno, come striscia longitudinale a tutto campo, o su una o due pareti soltanto, o limitate nell'area doccia.

2.8 Tecnologia, domotica e Internet of Things (IoT)

Se per tutti tecnologia fa necessariamente rima con elettrodomestici, televisori e giochi, poche persone, parlando spontaneamente della casa dei sogni, accennano alle funzionalità domotiche, intese come controllo integrale di tutti gli strumenti e i servizi presenti in casa e come possibilità di realizzare operazioni complesse, quindi con un superamento del tradizionale concetto del pannello di controllo.

Non stupisce ormai che l'uso dello smartphone per azionare le tecnologie domestiche sia quasi universalmente noto, dato per scontato come utile nella vita di tutti i giorni e di fatto già utilizzato da molti, soprattutto da chi lavora e si confronta con i tempi quotidiani sempre più vincolanti per tutti.

Il mondo delle tecnologie IoT, ovvero l'estensione alle cose dell'uso di Internet per informatizzare e mettere in rete le 'cose' in modo che gli oggetti possano interagire con altri oggetti e con le persone in modo sempre più digitale, è invece molto meno o quasi sconosciuto, con l'eccezione dei giovani, ed incontra ancora, giovani a parte, più dubbi che consensi.

I motivi del consenso:

- le tecnologie IOT rientrano nell'idea di una casa tecnologica vissuta come un up-grading di funzionalità, ma anche con una buona dose di adeguamento all'imperativo di essere innovativi
- vengono identificati alcuni benefit particolarmente rilevanti che alleggeriscono da pratiche fastidiose o pesanti (sono citate, ad esempio, l'apertura del garage, assicurata non più solo dal comando a distanza, ma in automatico con l'avvicinarsi all'abitazione) e semplificano la vita (come esempio: il sollevamento delle tapparelle in automatico con il rischiararsi dell'ambiente esterno)

- si assume uno sviluppo incrementale delle funzionalità di Internet come portato inevitabile dell'evoluzione tecnologica, che impone una crescita delle competenze dei singoli e quindi una maggiore capacità di utilizzo dei device connessi.

I motivi del dissenso, da parte dei più anziani:

- i possibili crash nel funzionamento delle reti (temuti semplicemente assumendo come paradigma i blackout energetici)
- l'ansia da necessità di una programmazione ritenuta poco coerente con la fluidità della vita di oggi
- l'intromissione, in sistemi così integrati, di presenze esterne tipo hacker
- il timore di una dipendenza sempre maggiore dalle tecnologie, là dove sarebbero esse a prendere il controllo sull'uomo invece che il contrario, come accade invece con i comandi da remoto, in cui è sempre e comunque la persona fisica ad azionarli.
- l'incapacità di prefigurarsi sia meccanismi operativi specifici sia specifiche funzionalità messe in pratica da sistemi IoT

e degli adulti:

- l'incertezza sulla effettiva validità di questi sistemi per soggetti estremamente mobili (viaggi, trasferte di lavoro, spostamenti vari…)
- i dubbi sulla reale utilità di automatismi sostitutivi di operazioni facilmente agibili dall'uomo, senza particolare impegno
- la scarsa accessibilità attribuita agli user che diventa potenziale causa di divario tra chi ha accesso effettivo alle tecnologie dell'informazione (in particolare personal computer e Internet) e chi ne è escluso.

Di fatto, emerge il ritratto di un consumatore ancora poco informato sull'Internet delle cose e che si ferma agli effetti più superficiali di queste tecnologia che, in realtà, estende agli oggetti del mondo reale la capacità di raccogliere, elaborare e scambiare dati in rete, permettendo di migliorare operazioni di monitoraggio (dei consumi, ad esempio), di controllo (degli impianti) e di automazione (di accensione/spegnimento)

2.9 Nuove formule abitative: più dubbi che consensi

I focus group sono stati anche l'occasione per esplorare nuove formule abitative di cui si parla sempre più spesso nel mercato immobiliare come evoluzione 'naturale' dello stile di vita. In particolare sono stati testati la formula del cohousing, da un lato, e il progetto Casa 100K, dall'altro.

Il **cohousing**, ovvero la combinazione di autonomia dell'abitazione privata con la condivisione di spazi e servizi comuni da parte di un gruppo limitato di nuclei familiari, è una modalità residenziale poco conosciuta che, una volta descritta, viene recepita in modo via via più positivo al diminuire dell'età:

- i più dubbiosi sono gli ultra 55enni, con interrogativi che riguardano soprattutto la possibilità/capacità di gestire servizi e spazi comuni da parte di soggetti con attitudini e comportamenti diversi: il pensiero probabilmente va ai conflitti condominiali…
- superate le spontanee resistenze, le funzioni sociali più valorizzate sono: la lavanderia, un'area di carica-batterie per l'auto, una mini palestra, punti di ritiro e spedizione pacchi, una sala giochi per bambini, una sala cinema, servizi di pulizia comuni, la possibilità di attuare uno scambio gratuito di tempo…
- i 40enni sono i più favorevoli, interessati più o meno agli stessi servizi/funzioni, escludendo però spazi di intrattenimento per gli adulti
- per i più giovani il cohousing è più familiare, non tanto in senso diretto e tecnico, ma grazie ad una maggiore affinità culturale al concetto di condivisione: il riferimento è alle stanze in affitto in appartamenti, case studenti, alloggi condivisi...
- di questa soluzione abitativa, i giovani apprezzano soprattutto gli ambienti ludici: piscina, sala intrattenimento e, in prospettiva, area per i bambini, ma anche servizi funzionali come la lavanderia ed il servizio di pulizia in comune.

In una prospettiva di massima sostenibilità sociale ed ambientale, il progetto **Casa 100K** propone una casa low cost a zero emissioni da 100 metri quadrati, che costa 1.000 al metro quadrato; ovvero, 100 mila euro. Costruita 'su misura' sfruttando i vantaggi della prefabbricazione industriale, dell'uso di materiali innovativi e dello sfruttamento di energie da fonte rinnovabile è una casa a emissioni zero dai costi molto contenuti sia di costruzione che di gestione grazie all'alto isolamento termico, a pannelli solari termici e fotovoltaici che producono acqua calda sanitaria ed elettricità.

Rendering della Casa 100K

Fonte: MCA

La reazione al concetto della Casa 100k è ambivalente, in tutti i target. In sintesi: colpiscono positivamente il basso costo e l'aspetto dell'elevata sostenibilità, ma sorgono anche molti dubbi sulla effettiva fattibilità del progetto, soprattutto sui costi di costruzione che sembrano impossibili alla luce dei prezzi di mercato delle abitazioni.

Tra gli elementi più apprezzati:

- il prezzo finale, imbattibile rispetto a qualsiasi mercato immobiliare e per qualcuno è giustificato e credibile solo per l'uso del prefabbricato nella costruzione o (più raramente) nella presenza di locali in comune
- in questo contesto appare molto interessante il recupero del mutuo consentito grazie all'utilizzo di impianti innovativi ed energie da fonti rinnovabili
- l'impatto 0 è il secondo elemento che viene apprezzato, nella consapevolezza della assoluta necessità di adottare processi sostenibili. Oltre la componente ideologico-culturale, il consenso appare molto più motivato da parte di coloro (pochi) che già adottano soluzioni analoghe nelle loro abitazioni.
- più raramente viene apprezzata anche la possibile versatilità degli ambienti consentita dalle soluzioni costruttive adottate.

In negativo, vengono sottolineati:

- l'uso del prefabbricato che rimanda all'idea di casa 'all'americana', non costruita per durare a lungo, oppure alla fragilità associata all'idea del bungalow, ma anche alle case prefabbricate 'a tempo' in occasione di eventi catastrofici. L'idea, quindi, è quella di una casa poco solida, a rischio anche solo nel caso di forti perturbazioni metereologiche, per non parlare di catastrofi naturali più pesanti
- l'espressione "impatto 0" viene considerata scorretta da qualcuno, in quanto si assume che qualsiasi tipo di energia da fonte rinnovabile comporti, se pure nel lungo periodo, un qualche impatto sul territorio (es: lo smaltimento dei pannelli solari). In ogni caso, emergono dubbi riguardo al concetto di una casa talmente 'attiva' da coprire, come sostiene il progetto, il costo di un mutuo che verrebbe appunto pagato attraverso l'energia prodotta.

Una supposizione che in parte modifica la debole credibilità del costo è l'ipotesi di una localizzazione della casa in periferia, in piccoli centri, in aree dismesse…

Le immagini dei rendering delle abitazioni 100K sconcertano: il prezzo e le tecniche di costruzione avevano portato i più ad immaginare abitazioni povere, semplici, basilari, mentre le immagini proposte mostrano un contesto molto innovativo, ricercato, con un marcato segno architettonico e ben articolato.

Si tratta di una felice scoperta, apprezzata per la contemporaneità della morfologia (articolazione, scale, vetrate), per la luminosità, per la molteplicità degli spazi aperti, orti compresi, per la visibile innovatività delle tecnologie, soprattutto energetiche (tetti fotovoltaici, strutture eoliche, pompe di calore)…

Alcuni tra gli aspetti positivi però, come le vetrate, suscitano anche reazioni critiche, non tanto per la percepita fragilità, ma per un'esagerata esposizione degli interni, sinonimo di rischio per la privacy, mentre altre critiche riguardano il design troppo contemporaneo, incompatibile con i gusti classici di alcuni (soprattutto 40enni fautori di cemento e mattoni a vista), nonché per l'immagine di un insieme artificioso, poco 'familiare', tipo 'casa delle bambole' o villaggio turistico. La conferma della sofisticatezza di impianti e tecnologie induce dubbi sul livello dei costi di manutenzione e condominiali.

Il desiderio di possedere una Casa 100K in questo contesto sembra quindi abbastanza difficile da definirsi: se l'abitare in un alloggio sostenibile e a basso costo assume un indubbio valore rendendola desiderabile, permangono incertezze nell'identificarsi con questo progetto: preoccupa soprattutto la zona decentrata ritenuta l'unica verosimile per la sua realizzazione.

2.10 Le immagini della casa dei sogni

Per 'fissare' meglio le idee emerse durante i focus group è stato chiesto ai partecipanti di tradurre in immagini i sogni sulla casa desiderata e di selezionare, tra materiali proposti, le immagini più corrispondenti all'immagine della casa ideale.

A ciascun intervistato sono state messe a disposizione copie vergini di ciascuna delle seguenti riviste:

- Marie Claire Maison, Novembre 2019
- Abitare, Novembre 2019
- Elle Decor, Novembre 2019

Le immagini scelte sono di seguito interpretate dal punto di vista semiotico, cioè dei significati delle immagini così come sono espressi dai codici strutturali ed estetici. Le scelte confermano ampiamente quanto espresso nei focus-group.

Gli ambienti

La sala: la perdita di confini

Il salotto tradizionalmente inteso come composizione chiusa, strutturata e coesa appare meno presente fra le immagini privilegiate, oltre che fra le scelte a monte proposte dalle riviste.

La sala perde la funzione di palcoscenico, che si presume contornato da quinte e con uno sfondo immaginario, che appare invece rimandare a una realtà esterna, sul quale la vita sociale della famiglia diventa spettacolo.

Al contrario, lo spazio appare meno chiaramente delimitato: aperto non solo verso l'interno, innanzitutto su cucine open space, ma anche verso l'esterno, instaurando con il contesto una relazione fatta di intenzionali citazioni stilistiche.

Priva di confini che la definiscano, la sala cerca piuttosto un centro che strutturi lo spazio intorno a sé. Inquadrature più puntuali che ampie e scenografiche mostrano singoli elementi del mobilio, capaci di dare un tono estetico all’ambiente, e di agire come polo magnetico che dispone gli spazi intorno a sé (ad esempio, il caminetto, un divano, il tavolino con i libri…)

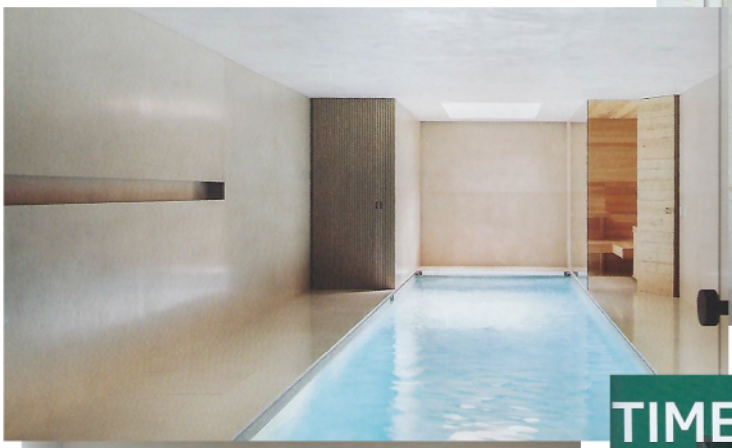
Al tempo stesso, sfondati i confini fra esterno e interno, nelle proposte più ardite la sala viene progressivamente proiettata nel mondo esterno, diventando essa stessa, grazie alle propria struttura interna, un centro capace di organizzare lo spazio e di offrire un’area di vivibilità e una temporalità più statica.

Il bagno: fra lusso e Spa

L’attenuazione della funzione scenografica della casa porta a dare maggiore visibilità allo spazio intimo per definizione, il bagno, inteso come luogo in cui si ricostruisce il proprio centro ed equilibrio personale.

In bagno, il desiderio di benessere si interseca con soluzioni che rispecchiano desideri che in molti casi virano verso scelte di lusso – e che solo raramente assumono uno stile più ludico (ad esempio, specchi a forma di goccia) – portando a privilegiare ambienti inverosimilmente ampi, capaci di contenere una versione domestica delle attrezzature di una Spa (dalla sauna, alla piscina).

Scompaiono tuttavia dalla vista le dotazioni/interfacce tecnologiche, e l’attenzione è posta piuttosto nella ricerca di materiali di origine naturale (pietre – che sostituiscono i marmi – vetro, legno…)

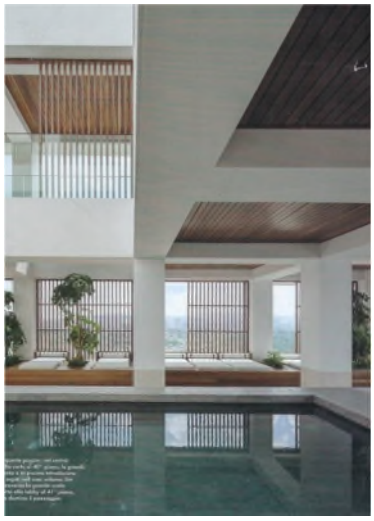


L’organizzazione degli ambienti

Ancor più che ambienti specifici, le immagini selezionate mostrano il desiderio di far dialogare le diverse aree funzionali della casa, generando un senso di continuità di fondo. Da un lato, si creano rimandi fra aree diverse, così di ampliare gli spazi e la coesione interna della casa. Dall’altro, stacchi stilistici segnalano sul piano formale la distinzione degli spazi entro gli open space, costruendo un movimento interno a strutture architettoniche in sé prive di barriere.

La ridefinizione della logica interna della casa porta a privilegiare immagini nelle quali si mostra il nuovo concetto di porta, inteso non come barriera fisica, ma come soglia simbolica e filtro che mette fra di loro in relazione gli spazi.

Dato il loro valore simbolico ancor più che funzionale, le porte – di vetro, a doghe di legno… – diventano oggetti di arredo, integrati con il resto dell’abitazione.



Gli oggetti

Il camino

Il camino rappresenta il centro simbolico della casa che ricorre con maggior frequenza nelle immagini selezionate, quasi sostituendo il ruolo alla televisione, ormai completamente scomparsa anche dalle riviste. Si mostra il desiderio di una disposizione al tempo stesso più interiore, presente a se stessa, ma anche più calda, affettiva e accogliente.

Al tempo stesso, proprio per il suo ruolo di centro simbolico, il camino si incarica anche di esplicitare i codici stilistici della casa. Scomparsi gli ingombri funzionali delle tradizionali stufe, il camino diventa un oggetto di design, nel quale si mostra l'incontro fra la tradizione e la modernità.

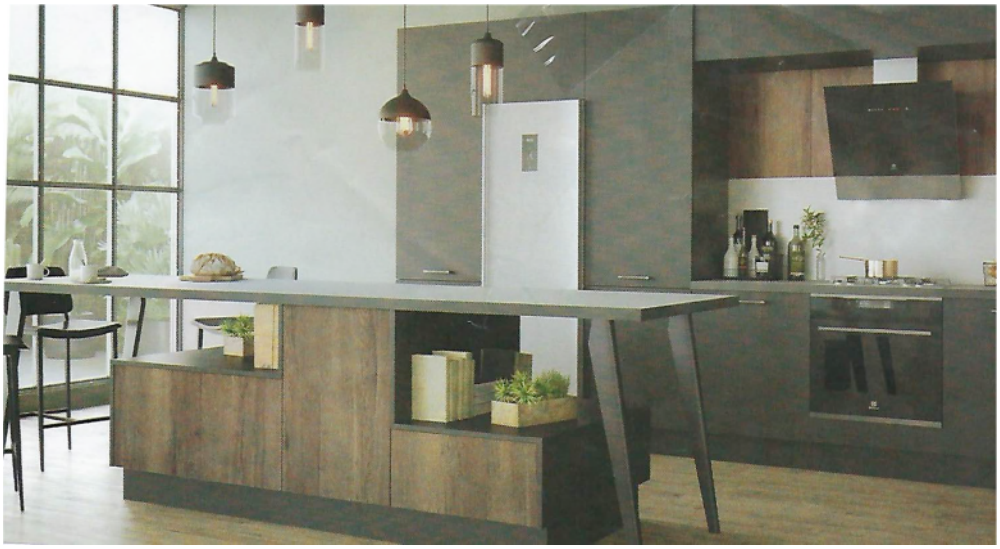
Finestre e vetrate

Anche la camera da letto, luogo di ritiro intimo e protetto dal mondo esterno, viene invasa dalla luce, promettendo aperture panoramiche che mostrano il desiderio di 'far entrare il mondo in casa'…

Le luci

Dentro una casa inondata di luce naturale, l'illuminazione perde apparentemente la sua primaria dimensione funzionale e diventa un elemento di creatività e il design che consente di appropriarsi degli ambienti, non solo perché impone una particolare cifra stilistica, ma anche perché mostra il modo personale di vivere gli spazi.

Gli ambienti trendy



Gli stili

Il classico

Forme pulite ma non fredde vengono calate entro strutture architettoniche caratterizzate da una evidente e sottolineata simmetria frontale, che genera prospettiva e dona profondità agli spazi.

L'abitante immaginario si immerge al centro di uno spazio ordinato, che domina e organizza con il proprio sguardo.

La potenziale rigidità dell'immagine viene addolcita da colori tenui e occasionali inserti ludici, che arricchiscono la tipica serenità classica, sdrammatizzandola con una connotazione di leggerezza.

Il ludico

Gli arredi giocano con il principio consolidato di realtà, mettendolo in crisi: ridisegnano forme alle quali è tradizionalmente associata una prevalente dimensione funzionale in simboli di oggetti (ad esempio, il soffione della doccia a forma di goccia) che appaiono decontestualizzati, generando un effetto straniante. Gli arredi si trasformano in materiali oggettivi (…il quadro che si accartoccia sulla parete).

L'ambientazione viene resa euforica grazie ai colori sgargianti e daring, (arancione, violetto, verde acceso…), spesso usati per caratterizzare in modo uniforme l'intero ambiente, trasformato in un unico playground: un mondo a sé. Le forme (ad esempio, dei divani) sono morbide e calde a invitare in una regressione comunque protetta e che non può fare male.

Dal green al rural chic

Il desiderio di uno stile di vita green non cerca la piena integrazione e simbiosi con l'esterno, ma mostra una discontinuità con il contesto naturale che viene comunque inserito in un ambiente domestico molto più urbano, moderno e razionale. La naturalità viene così veicolata innanzitutto dai materiali, che riprendono quelli del mondo esterno, mostrando l'appropriatezza, l'appartenenza a buon diritto dello stile abitativo all'ambientazione circostante.

Il contesto naturale diventa quindi uno sfondo panoramico di cui godere da una postazione privilegiata, partecipe e distaccata al tempo stesso, luogo per un'esplorazione etnografica. La dialettica fra continuità/distinzione e fra ambiente domestico e natura mostra un'anima smart, capace di integrare pienamente le soluzioni tecnologiche più avanzate per generare uno stile di vita sostenibile.

Dove volano le aquile

Il radicamento nella natura più profonda e sperduta assume alle volte le forme di una chiara contrapposizione sul piano stilistico e formale. Si privilegiano strutture architettoniche astratte e geometriche, mentre la ricerca di pulizia stilistica elegge i codici invalsi del green a simbolo di naturalità tout court.

Naturalità diventa un 'tocco di naturalità', all'insegna della semplicità minimal, capace di produrre ambienti che costituiscono al tempo stesso 'oasi urbane' o avamposti tecnologici in mezzo alla natura: scenografie, comunque, in cui raccontare lo storytelling della fuga.

Underground revisited

Il desiderio di reinterpretare la memoria insita nel contesto non solo naturale, ma anche urbano, induce a recuperare, trasformare e nobilitare aree dismesse, soprattutto di provenienza industriale.

La memoria dei luoghi viene salvaguardata proteggendo e valorizzando le originali strutture materiali (mattoni, ferro e legno…).

L'ampiezza degli spazi – loft, aree precedentemente dedicate a scopi industriali –

consente di recuperare una libertà nella composizione degli arredi, offrendo una sensazione di maggior movimento interno.

Etnico

Lo stile etnico viene mostrato non solo attraverso l'occasionale integrazione di singoli oggetti (statue, opere d'arte, arredo in stile…), ma anche dalla rappresentazione di ambienti che ci proiettano in una dimensione culturale diversa.

Lo stile etnico si fa quindi portavoce dei valori critici – intesi come capacità di prendere le distanze e rileggere la contemporaneità da una diversa prospettiva – incaricandosi anche di recuperare uno schietto senso di naturalità, non compromessa con rivisitazioni di design.

Nelle immagini, che privilegiano colori caldi e marcati e che mostrano superfici ruvide e primitive, si osserva un investimento sulla originaria dimensione materiale e sulla conseguente stimolazione sensoriale.

Il lussuoso

Il lusso viene tradizionalmente espresso attraverso la fredda e razionale pulizia formale delle strutture architettoniche. Entro le mura domestiche, la ritrosia sfuggente del lusso, si trasforma in apertura verso il mondo esterno, in contrapposizione alla chiusura dal mondo esterno.

Aprendosi al suo interno su panorami mozzafiato, la casa declina il lusso secondo una dimensione marcatamente esistenziale (invece che materiale), esprimendo la ricerca di benessere personale (tempo, rallentato e ritrovato, pace e relax…). Dal proprio punto di osservazione privilegiato, il lusso si fa contemplazione dell'orizzonte e accesso alla dimensione del sublime, spesso sottolineato dalla riga di un orizzonte.

I modi di abitare

Dal percorso alla composizione

Lo stile abitativo personale si mostra attraverso il recupero di una libertà compositiva che fa giocare fra di loro gli spazi interni, oltre che gli spazi interni con quelli esterni.

La soggettività si inscrive entro l’abitazione in quanto principio ordinatore, piuttosto che come navigatore entro percorsi preordinati, esprimendosi quindi innanzitutto attraverso una competenza di tipo intellettuale ed estetico.

L’esercizio di libertà compositiva si accompagna frequentemente al recupero di elementi di arredo dai tratti vintage.

Dai muri alle soglie

I confini esterni dell’abitazione si aprono progressivamente trasformandosi in finestre sempre più ampie e trasparenti, fino a negare la propria dimensione sostanziale e materiale e trasformarsi in soglie simboliche che vogliono segnalare una cesura, una non continuità fra ambiente domestico e mondo esterno.

Scompare la casa museo: mentre le strutture (porte e finestre) assumono valore simbolico, quadri e immagini vengono sostituiti da scorci panoramici e gli sfondi che fanno immergere nella natura circostante.

Appropriazione e trasformazione

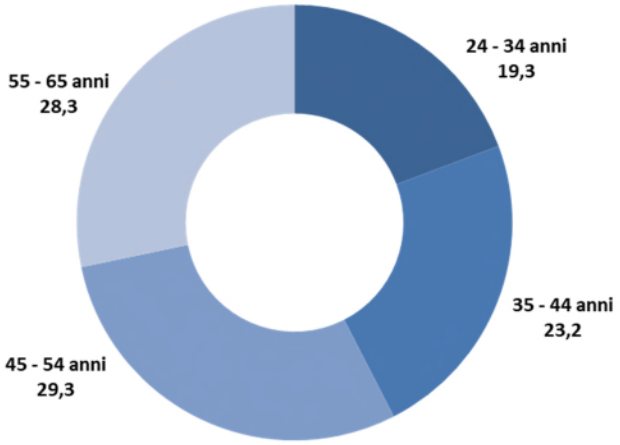
La relazione forte fra casa e contesto, porta a valorizzare l'abitazione anche come modo per reinterpretare questi ultimi, urbani e rurali che siano, da riqualificare. Il recupero non assume però i modi conservativi e filologicamente rispettosi dei codici originari, ma quelli di una più libera, seppur attenta, appropriazione

Il bisogno di radicamento nella storia e nella memoria dei luoghi appare quindi accompagnato da un opposto desiderio di reinterpretazione e trasformazione.

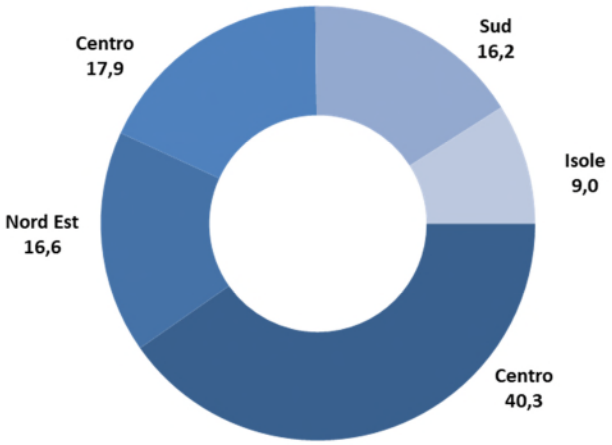
3. Abitare e casa secondo gli italiani

3.1 Il campione

L'indagine ha coinvolto un campione che ha raggiunto in totale 4.009 casi: 2.229 (55,6%) donne e 1.780 (44,4%) uomini.

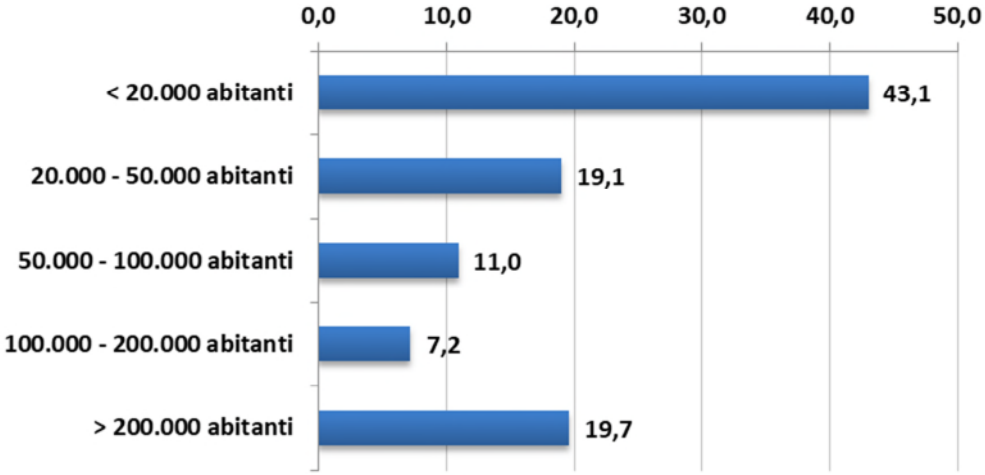


Composizione percentuale per classi di età



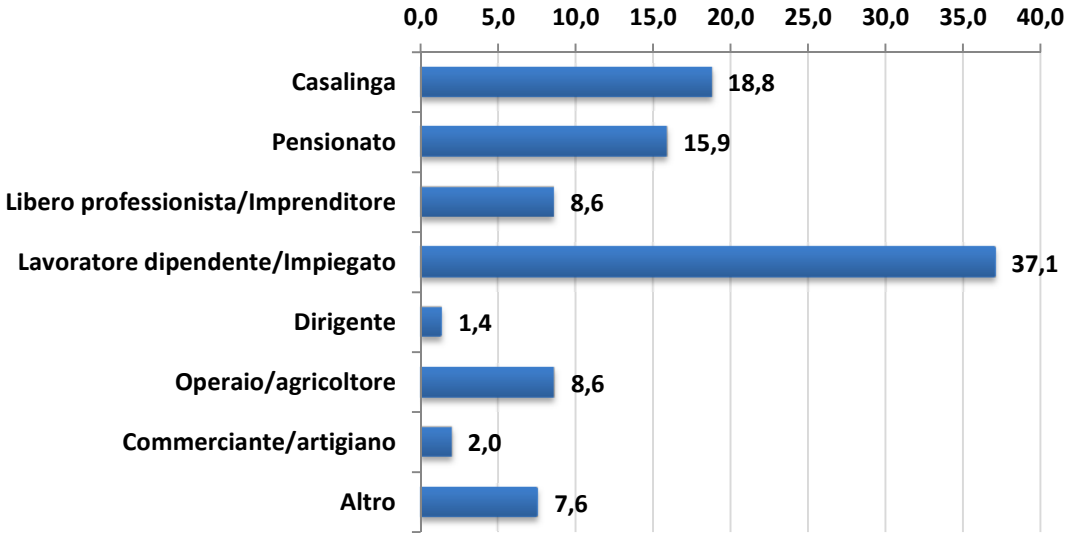
Distribuzione percentuale per aree geografiche

Suddivisione percentuale per dimensione del comune di residenza

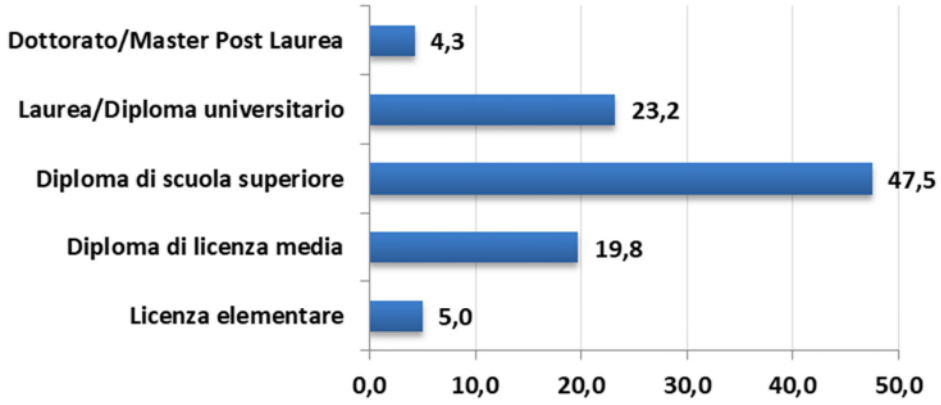


In particolare, l'abitazione dei 1.078 residenti che vivono in grandi città, con più di 100.000 abitanti, è situata nel contro storico nel 15,9% dei casi, in semicentro nel 48,1% dei casi e in periferia per il rimanente 36%.

Distribuzione percentuale per occupazione



Il titolo di studio (valori %)



3.2 La casa attuale

Quasi il 40% del campione vive in una casa con una dimensione compresa tra 80 e 109 mq, il 28% in una abitazione più piccola e l'8,2% in una di più di 150 metri quadrati[2].

Nell'81% dei casi, l'abitazione è occupata da non più di 4 persone, il 12,5% vive da solo[3], un valore più basso rispetto alla media nazione per cui le famiglie unipersonali sono il 33% delle famiglie italiane. Il limite dei 65 anni dato al campione di fatto esclude gli anziani che in buona parte vivono soli e coglie la tendenza, in crescita negli ultimi 10 anni, a vivere da soli da parte della fascia di più giovane età.

Il 73,5% vive in una abitazione di proprietà (sua o di un suo coabitante), percentuale che sale oltre l'84% che si considerano i casi in cui la casa è di proprietà dei genitori o di latri parenti, solo il 13,7% abita in un alloggio in affitto[4].

Con il 55% dei casi, prevale l'abitazione in condominio – e in particolare in un condominio con meno di 10 appartamenti – la villa/villetta raccoglie il 20% circa dei casi. E, in genere, la casa è relativamente 'giovane': il 55,3% delle abitazioni occupate

---

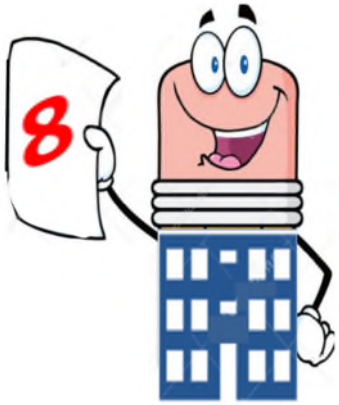
[2] Secondo ISTAT, nel 2016, la dimensione media delle abitazioni degli italiani era di 117 mq.

[3] Negli ultimi 40 anni la dimensione media dei nuclei famigliari è passata da 3,4 a 2,3 persone, ed il

[4] In Italia è concesso in locazione solo il 10,5% dello stock abitativo (era l'8,8% nel 2014), mentre le abitazioni a disposizione (tipicamente denominate "seconde case") rimangono sopra il 17%. MEF - Dipartimento delle Finanze e Agenzia delle entrate (2020), *Gli Immobili in Italia - 2019. Ricchezza, reddito e fiscalità immobiliare*, Roma.

dagli intervistati ha meno di 40 anni: al Censimento 2011 le abitazioni costruite prima del 1970 erano il 53,7% dello stock abitativo, circa 16,5 milioni di unità.

3.3 La casa piace, ma c'è voglia di cambiare



La soddisfazione per l'attuale abitazione è molto buona: il 90% dei casi, alla richiesta di esprimere con un punteggio la soddisfazione verso la casa abitata, le attribuisce un voto almeno sufficiente, oltre un quarto del campione esprime la sua piena soddisfazione addirittura con il 10. La casa ottiene così una promozione piena con la media dell'**8**!

L'abitare e la casa, del resto, da anni sono per gli italiani fonte di maggiore soddisfazione sia rispetto ad altri beni che al consumo di servizi. Lo conferma anche il confronto con l'annuale rilevazione ISTAT[5] sulla la soddisfazione degli italiani per le proprie condizioni di vita: con riferimento al 2018 le persone che esprimono una elevata soddisfazione sono il 41,4% (per la casa, secondo la nostra indagine il 65,5%) con un voto medio per la vita nel complesso pari a 7.

La soddisfazione degli italiani per le condizioni di vita

Fonte: Indagine HT 2019 Fonte: ISTAT (2019): dati in percentuale su popolazione superiore ai 14 anni

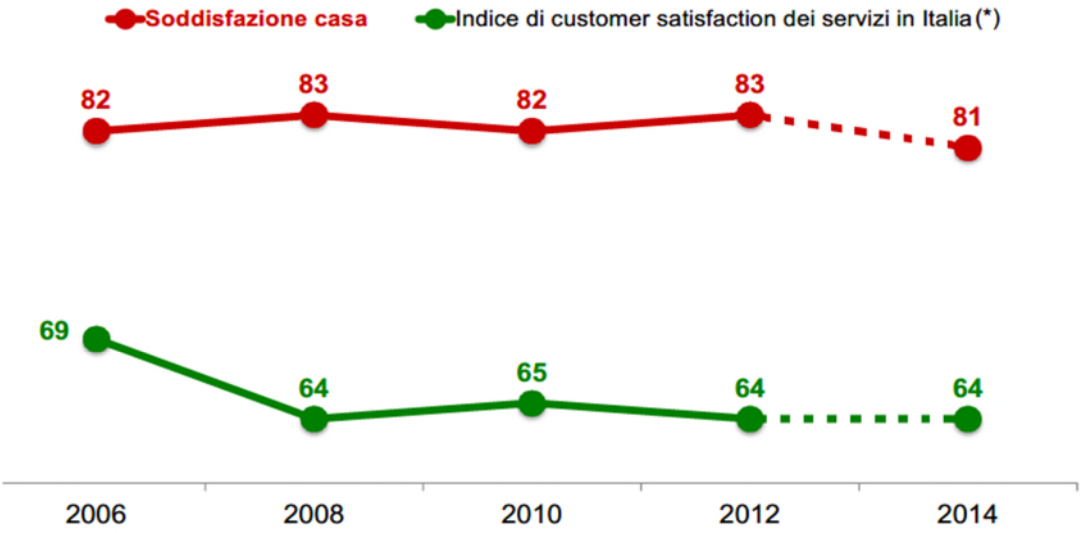
[5] ISTAT (2019), *La soddisfazione dei cittadini per le condizioni di vita. Anno 2018*. 29 febbraio.

L'**alta soddisfazione** per la propria abitazione non è una sorpresa: il confronto con precedenti edizioni dell'Osservatorio Housing Evolution a partire dai primi anni 2000 risulta stabile, con un livello che si aggira sempre intorno all'8.

La soddisfazione per la casa nei primi anni 2000

Fonte: MAKNO, *Housing Evolution*, vari anni

La soddisfazione per la casa (come indice da 1 a 100) e quella per i servizi



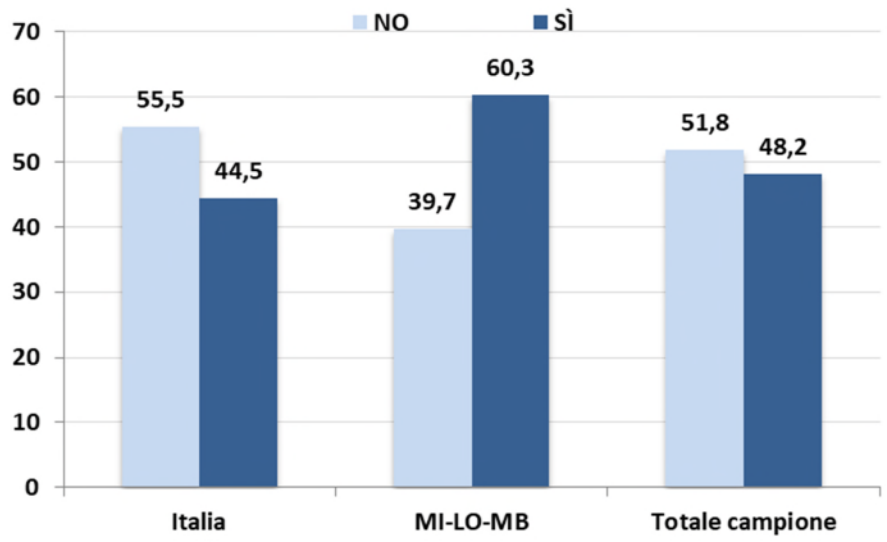
(*) Fonte: CFI group per CFMT

Ad essere soddisfatti sono soprattutto i sessantenni: si tratta di una differenza di solo qualche decimo di punto (il loro apprezzamento per l'abitazione attuale 'vale' 8,6) rispetto alla media del campione, ma che sale ad oltre un punto percentuale rispetto agli under 45enni che vorrebbero, probabilmente, qualcosa in più o in meglio.

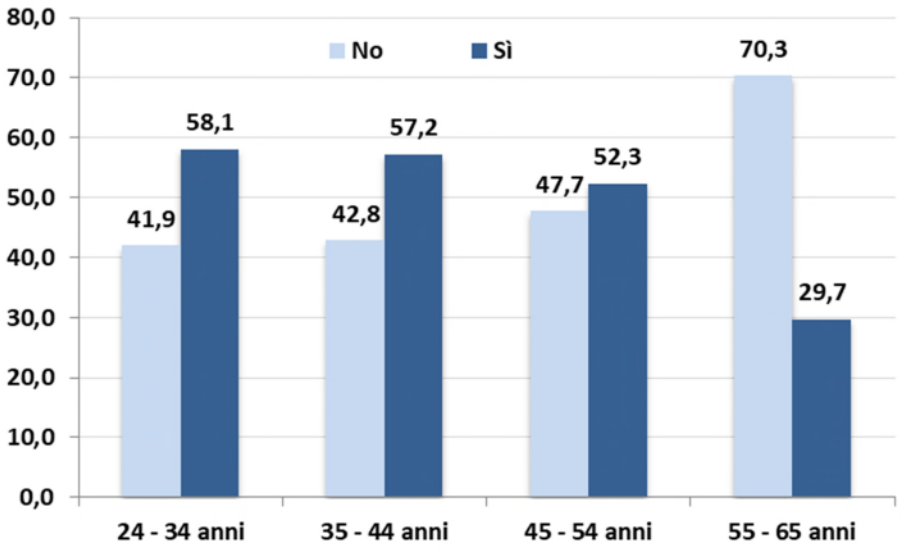
Nonostante la valutazione positiva per l'attuale situazione abitativa, in quasi la metà dei casi è vivo il **desiderio di cambiare casa**. Un desiderio però che si articola con intensità diverse sul territorio: la voglia di cambiare casa, infatti, è espressa da ben il 60% e più del campione relativo alle tre province di Milano, Lodi, Monza e Brianza. Tale

percentuale si stempera decisamente nel campione nazionale (3.000 casi) dove, invece, prevale nettamente (55,5%) la voglia di rimanere nell'attuale abitazione: del resto è plausibile che il risultato relativo alle tre province risenta sensibilmente della presenza di Milano e del suo maggiore dinamismo che si esprime anche in una maggiore mobilità abitativa. È comunque tutto il Nord Ovest ad esprimere un più forte desiderio di cambiamento dell'abitazione: la farebbe volentieri quasi il 52% degli intervistati. Poco interesse a cambiare invece da parte di chi abita nelle isole (43%).

Il desiderio di cambiare casa: i diversi atteggiamenti (valori %)



Il desiderio di cambiare casa e l'età (valori %)



Tra chi cambierebbe volentieri casa i più numerosi (quasi il 39% di chi risponde positivamente) sono quelli che abitano oggi in un (probabile) trilocale, tra gli 80 e i 110 mq: una dimensione sotto la media nazionale (117 mq), ma che di fatto corrisponde alla domanda prevalente nell'attuale mercato immobiliare[6]. Un 'taglio' non particolarmente piccolo, ben lontano comunque dai micro appartamenti che, con una metratura massima compresa fra i 30 e i 40 metri quadri, si stanno diffondendo anche nelle più grandi città italiane, sulla scia di quanto ormai comune all'estero[7] e che è ricercata soprattutto dai più giovani.

Un primo dato interessante è proprio legato a queste dinamiche: il desiderio di cambiare casa non è più legato all'aspirazione verso una casa di maggior prestigio, ma è soprattutto dettato da una serie di **esigenze funzionali**:

- per avere più spazio, non tanto perché oggi vivono in una abitazione di pochi metri quadrati, ma perché questi non sono ben organizzati, non rispondono al meglio alle esigenze della famiglia
- per avere ambienti dedicati a funzioni particolari (ripostigli, lavanderie, ma anche per svolgere allenamento sportivo e per attività leisure…)
- per la necessità di separare le camere dei figli, esigenza sentita soprattutto da chi ha una famiglia consolidata (46 - 55 anni) e figli che, raggiunta l'adolescenza, vogliono una maggiore indipendenza e reclamano un loro privacy.

Rispetto alle precedenti indagini, un altro elemento caratterizza il 'nuovo' desiderio di **cambiare abitazione: il cambiamento non è radicale, non comporta trasferimenti** eclatanti all'estero e neppure in un'altra città né andando in una città più grande, magari per maggiori opportunità o dinamicità, né per un comune più piccolo, alla ricerca di più tranquillità e costi più bassi… Tra chi vorrebbe cambiare la propria abitazione, infatti, oltre il 43% lo farebbe rimanendo comunque nello stesso comune di residenza, soprattutto se nel Nord Est (52,4%).

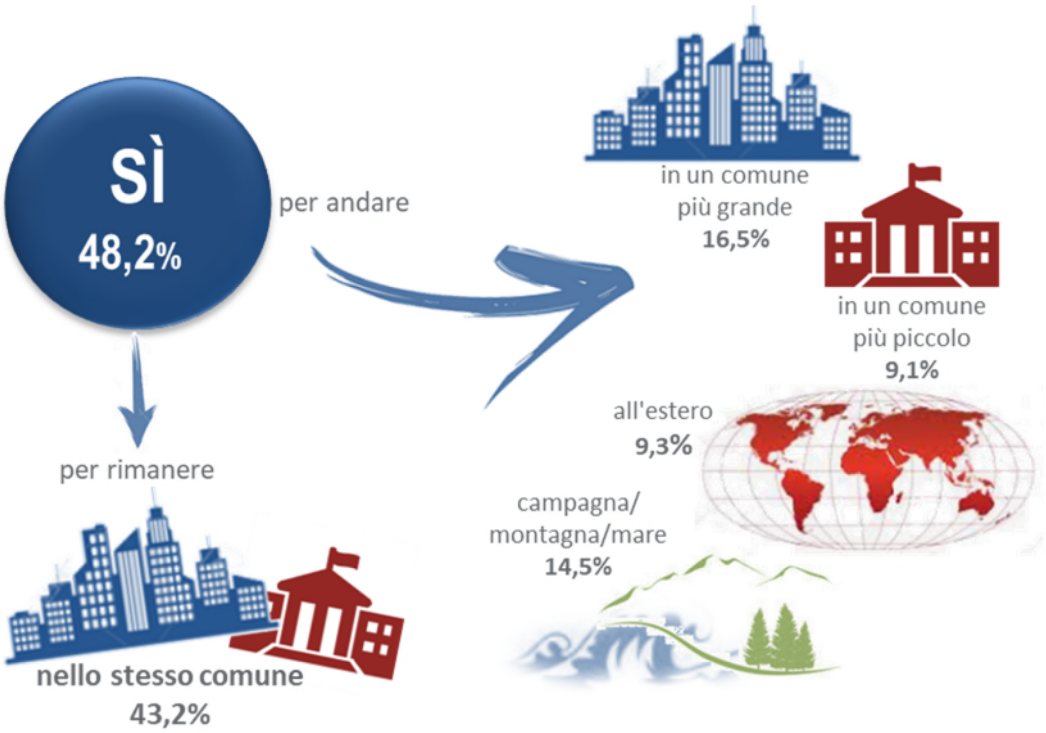
---

[6] Nell'ultima analisi di Tecnocasa si legge "il trilocale si conferma la tipologia più ambita (40%) ma si segnala un aumento della concentrazione delle richieste sui tagli più grandi, quattro locali e cinque locali, risultato che si spiega con la volontà di realizzare acquisti migliorativi. Milano è l'unica, tra le grandi città, in cui la domanda del bilocale prevale sulle altre tipologie e che registra un aumento della concentrazione sui piccoli tagli". Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa (2019), *Osservatorio Immobiliare del Gruppo Tecnocasa*". https://news.tecnocasagroup.it/

[7] Del resto a Milano, già nel 2017, le abitazioni fino a 50 mq in compravendita hanno superato il 14% del totale. A Torino e Napoli il 13 e 17,1%, a Roma aveva scelto il monolocale l'11% degli acquirenti.

E chi, la minoranza, cambierebbe comune si divide quasi equamente tra la scelta di una città più grande (16,5%) e l'alternativa più radicale di andare a vivere in campagna, in montagna o vicino al mare. La fuga, in questo caso, attrae il 14,5% di chi cambierebbe residenza, ma in generale prevale nettamente un certo radicamento nel proprio ambiente, ai luoghi più che all'abitazione.

Le scelte di chi cambierebbe l'attuale abitazione



Rispetto alle indagini precedenti, questo rappresenta una **novità**: in passato il desiderio di cambiare portava ad immaginare trasferimenti all'estero e soluzioni in città di grandi dimensioni. Oggi, invece, al massimo, si andrebbe in un comune più grande, ma non necessariamente una città…

E questo atteggiamento prevale in tutte le fasce di età. Più marcato tra gli ultra 55enni, tra i quali oltre la metà è radicata nella realtà dove vive, si ritrova comunque anche in più del 37% dei più giovani che, in alternativa, ambiscono a vivere in una grande città (18% degli under 35) o, in egual misura (intorno al 12%), preferirebbero una realtà più piccola, se non addirittura la campagna, desiderio che motiva il cambiamento di abitazione di ben il 17% di chi vive nelle province di Milano, Lodi, Monza e Brianza dove è peraltro più bassa (6,6% contro una media del 9,3%) la voglia/bisogno di andare all'estero, complice probabilmente l'atmosfera internazionale di Milano.

Molto interessanti e nuove anche le motivazioni di quel 52% che, anche potendo, non cambierebbe casa. La motivazione principali che li trattiene dove sono è molto semplice: **piace la casa dove si vive**. Lo afferma oltre il 67% del campione complessivo ('solo' il 57% dei lombardi)! I legami familiari contano poco, sicuramente meno che nel passato quando la vicinanza ai genitori era tra i fattori più importanti nella scelta di una nuova casa, poco rilevanti risultano anche i costi annessi e il lavoro…

La casa, insomma, non è un vincolo, un legame subìto, non sono le difficoltà 'notarili' e neppure le incertezze sul futuro a spegnere la voglia di cambiare: rimanere nella propria casa è una scelta consapevole che rappresenta ed esprime la centralità positiva della casa nel quotidiano di chi la abita e dei rapporti sociali che si sono instaurati nel tempo.

Proprio perché è una scelta che ha alle spalle un vissuto e un tempo trascorso, il numero di chi apprezza la propria casa cresce al crescere dell'età: la casa dove vivono piace al 59% dei giovani e a quasi il 76% dei più anziani. Non sorprende neppure che al crescere dell'età diminuisca invece il numero di chi motiva il non cambiamento con i costi da affrontare o con le incertezze sul futuro: solo i legami familiari sembrano avere una valenza trasversale alle diverse fasce d'età.

I motivi di chi non cambierebbe casa

3.4 La casa dei sogni

Cosa rappresenta

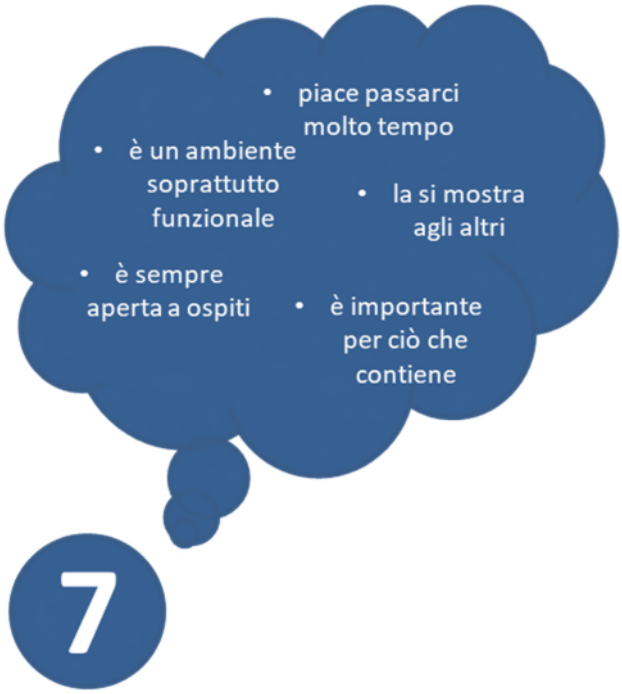
Tradizionalmente l'abitazione ha rappresentato il rifugio rispetto ad un 'fuori' ostile, e via via è diventata luogo di identità del suo abitante e interfaccia sia verso il gruppo sociale di appartenenza che verso l'esterno in genere. Qual è oggi il valore della casa? Cosa la connota come 'casa dei sogni'?

L'abitazione continua ad essere innanzitutto il **rifugio**, il luogo che fa sentire protetti e sicuri, **accogliente e calda** in contrapposizione con l'esterno: la soglia di casa, per quanto permeabile a livello sociale, segna ancora un limite tra protezione e insicurezza, una barriera (spesso con porte blindate, sorveglianza, complessi sistemi di accesso) cercata e che si può superare se e quando lo vuole che vi abita.

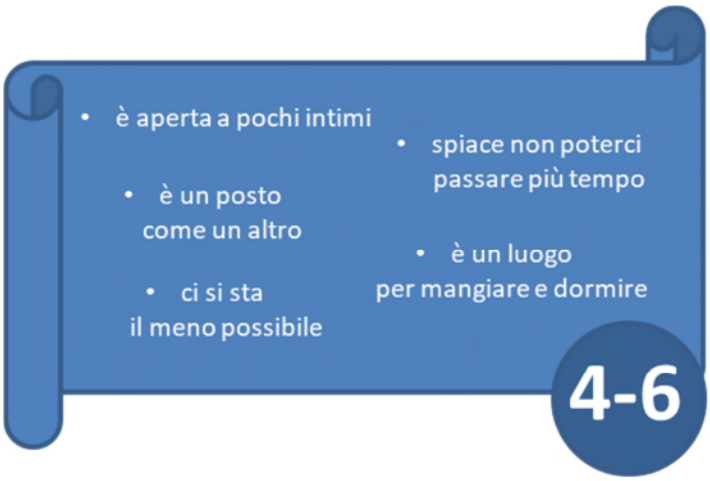
E infatti tutte le immagini associate[8] alla casa dei sogni riconducono in primo luogo alla **dimensione soggettiva**: la casa è il luogo dove ci si sente liberi; dove si fanno cose utili per sé e che piace fare, indipendentemente da cosa si è fuori e da come si è visti (libertà dalle costrizioni sociali?). È il luogo degli affetti, familiari o anche solo 'sociali', dove si esprimono i propri sentimenti verso gli altri. La casa dei sogni è anche l'interfaccia con l'esterno: racconta la nostra identità, il nostro stile, descrive i nostri gusti… in sintesi, dice agli altri chi siamo.

[8] Nel questionario sì è chiesto di esprimere il livello di consenso (in una scala da 1 = per niente d'accordo a 10 = del tutto d'accordo) ad una serie di affermazioni che descrivono diversi atteggiamenti e modi di vivere la casa dei sogni. In prima battuta vengono riportati gli stati d'animo che hanno raccolto un punteggio complessivo superiore a 8, con un buon numero di 10 tra le risposte.

In casa, poi, si passa volentieri molto tempo, anche perché è funzionale sia nel rispondere a bisogni che nei modi d'uso… Si è tanto soddisfatti della propria casa che la si mostra volentieri agli altri insieme agli oggetti che contiene e che sono per noi importanti: la casa si libera dai fronzoli, dagli spazi inutili o inutilizzati ed è, come visto, la presentazione di sé e del proprio mondo.



La casa è un mondo protetto, ma nello stesso tempo, per molti, è anche aperta ad accogliere ospiti, un luogo di convivialità dove si diventa protagonisti della vita sociale anche degli altri facendo incontrare e conoscere persone diverse.



Per una minoranza, invece, la casa è un luogo chiuso, che si apre solo alle persone più care, dove non si riesce a passare abbastanza tempo, presi dagli impegni esterni… Per altri, con una valenza molto simile, è un luogo da cui si fugge, standoci di fatto il meno possibile e soprattutto per le funzioni essenziali: mangiare, dormire e poco altro… Il posto dove si vive attualmente, ma intercambiabile, senza implicazioni affettive o psicologiche…

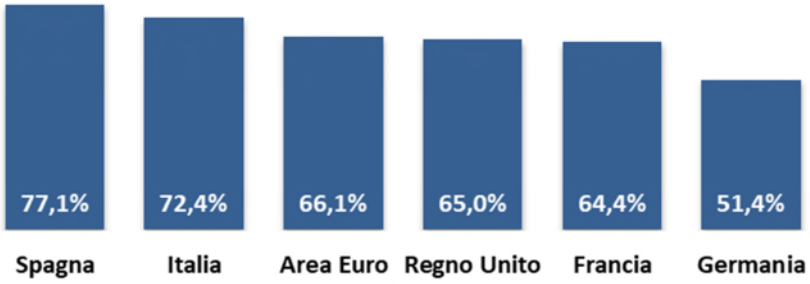
A riprova che la casa, anche quella dei sogni, risponde in primo luogo a bisogni atavici è la assoluta uniformità delle risposte tra le diverse fasce d'età: le valenze attribuite all'abitazione rimangono le stesse, indipendentemente dal momento della vita!

Le caratteristiche

La casa, sempre ai primi posti nel cuore e nei pensieri degli italiani, negli ultimi anni è stata oggetto di acquisti sempre più consapevoli e mirati, nonostante (o forse proprio per) la difficile situazione economica. Negli ultimi cinque anni, complici la stabilità dei prezzi e il ribasso dei mutui, il mercato della casa ha un segno positivo, anche se molto contenuto, raggiungendo, nel 2018, i livelli di otto anni fa in termini di compravendite, mentre i prezzi medi sono in leggera, ma continua diminuzione, ad eccezione di pochi mercati (Milano in testa, punta di diamante del mercato residenziale[9]).

La proprietà della casa è ancora oggi uno degli elementi che caratterizza la società italiana e, a fine 2017, ultimo dato disponibile, le abitazioni costituiscono circa la metà della ricchezza lorda delle famiglie italiane[10].

Tasso di proprietà della casa in alcuni paesi in Europa



Fonte: EUROSTAT (2019), *Statistiche sulle abitazioni*, ottobre (dati al 2017)

E infatti, la prima caratteristica della casa dei sogni, la casa che si vorrebbe avere potendo e volendo cambiare l'attuale abitazione, a parità di condizioni di vita (famiglia, lavoro, reddito, ecc.) è la **proprietà** della stessa: il 75% del campione vorrebbe, in prima battuta, acquistare la nuova casa, con una percentuale che arriva all'84% nelle tre province lombarde. Come avviene nel caso di altre dimensioni oggetto di analisi, questo risultato è condizionato dalla presenza nel campione di Milano dove, complice l'elevata crescita degli affitti e un'offerta per la locazione sempre più limitata e inadeguata rispetto alla domanda, l'acquisto diventa una scelta obbligata, peraltro favorita dai bassi tassi di interesse sui mutui. Va comunque rilevato che gli effetti positivi legati ai bassissimi tassi di interesse tendono, in generale, a non manifestarsi

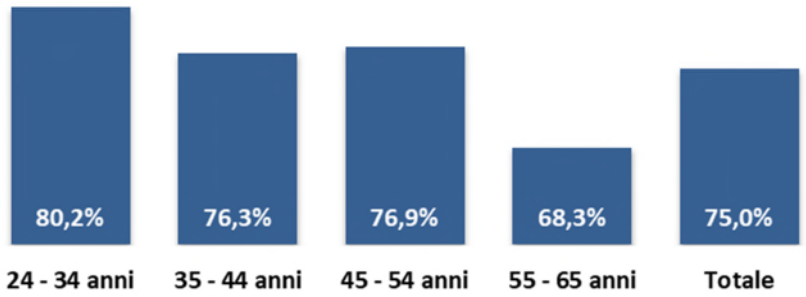
[9] Sigest (2019), *2019 Abitare e Digitale*, Milano, ottobre.

[10] Nomisma (2919), *Le famiglie e la casa. Vecchi sogni e nuove realtà*, ottobre.

interamente: le incerte prospettive di crescita economica e la precarietà dei redditi limitano la fiducia dei consumatori, portati a rimandare gli acquisti, soprattutto se 'importanti'. Paradossalmente, a fronte di bassi tassi, la domanda di credito diminuisce, anche se l'accesso alla casa di proprietà è comunque fortemente legato all'erogazione di un mutuo[11].

Particolarmente interessante l'articolazione del desiderio di proprietà tra le diverse fasce d'età: nonostante le difficoltà nell'accesso al mondo del lavoro, la precarietà del lavoro una volta trovato ed un futuro in buona parte ancora da costruire, sono i giovani ad esprimere in misura maggiore l'intenzione di acquistare casa. Nel realizzare la propria casa dei sogni, infatti, oltre l'80% dei più giovani la vorrebbe acquistare, mentre lo farebbe il 76/77% degli adulti tra 35 e 54 anni e 'solo' il 68% dei sessantenni[12]. I giovani, poi, sembrano avere in proposito le idee più chiare: la quota di loro che si rivolgerebbe alla locazione, infatti, è la stessa dei più anziani, mentre è significativamente inferiore la quota degli incerti tra le due opzioni. Mentre è il 9,5% dei più giovani a non sapere ancora se rivolgersi all'acquisto o alla locazione, gli incerti tra i più anziani sono ben il 21%.

Il desiderio di una casa di proprietà per classi di età



[11] Il 47,6% delle famiglie intenzionate ad acquistare concretizza la compravendita solo a fronte della stipula di un mutuo. Ancc-Coop (2019), *Rapporto Coop 2019. Economia, consumi e stili di vita degli italiani di oggi*, Roma.

[12] E che sia davvero un sogno emerge dagli ultimi dati dell'Agenzia delle Entrate: tra i proprietari dell'abitazione in cui vivono gli under 35 sono solo 1,5 milioni, contro quasi 14 milioni di contribuenti tra 35 e 65 anni e 9,5 milioni ultra 65enni. MEF - Dipartimento delle Finanze e Agenzia delle entrate (2020), *Gli Immobili in Italia - 2019. Ricchezza, reddito e fiscalità immobiliare*, Roma.

La casa desiderata è prevalentemente in un **edificio nuovo** (50%)[13]: cresce la fiducia verso le nuove tecniche costruttive, i nuovi layout incontrano le esigenze degli acquirenti e sono apprezzate le soluzioni che incorporano innovazione, dalla quale ci si attendono risparmi nei costi di gestione e nelle utenze. Si consolida la fiducia nel mondo delle costruzioni e il nuovo, non solo non suscita più perplessità rispetto alla 'solidità' del passato, ma è ormai parte del proprio vissuto, ricercato e apprezzato, nonostante il maggior costo. Tecnologia, innovazione, ricerca nei materiali, attenzione al benessere e al comfort, sostenibilità, risparmio energetico e efficienza delle performance sono elementi incorporati nella casa di nuova costruzione, ma nuove tecniche di costruzione sono oggi applicabili anche nelle ristrutturazioni. Così, per oltre il 28% del campione le condizioni dell'immobile sono indifferenti o si cerca proprio l'edificio d'epoca da ristrutturare, dando maggiore importanza alla localizzazione dell'abitazione rispetto alla sua età, a scapito di una qualità inferiore che però una buona ristrutturazione può ampiamente risollevare.

Per la casa dei sogni, di proprietà e in una nuova costruzione conta sempre di più l'**intorno** dove è collocata: deve infatti essere in un contesto caratterizzato da una ricca e articolata offerta di servizi (commerciali in genere, asili, scuole, ambulatori, uffici pubblici…) per il 15%, vicino a spazi di verde pubblico (14%) e con un buon livello di sicurezza (13%). La vicinanza ai familiari rimane una esigenza ancora apprezzata (da quasi il 10%), ma non più così vincolante e stringente: non lo era nell'ipotesi di cambiare casa e non lo è nel qualificare la casa desiderata.

La domanda verso il contesto in cui si trova la casa non presenta differenze sostanziali tra le diverse fasce d'età. Certo, gli anziani sono più interessati all'offerta di servizi, alla sicurezza, alla vicinanza ai familiari (sia per poter aiutare i figli che in revisione di assistenza nella vecchiaia) e alla possibilità di frequentare facilmente spazi verdi. Alla vicinanza di verde pubblico sono interessati soprattutto gli adulti con bimbi piccoli (dai 35 ai 44 anni). I giovani prestano più attenzione al quartiere e alla sua vivacità e, soprattutto, la casa ideale è il più possibile vicino al posto di lavoro: più di altre fasce d'età vivono il pendolarismo come tempo sottratto ad altre attività più interessanti (dalla palestra allo stare con gli amici, all'aperitivo o alla scuola di…).

La disponibilità di un box o posto auto privato e la facilità di parcheggio in genere (anche a Milano) sono decisamente ridimensionati tra i fattori importanti e

[13] Le nuove costruzioni oggi rappresentano circa il 20% delle compravendite totali. Fonte: Indagine Casa.it.

determinanti che rendono perfetta una nuova abitazione. Ed è complessivamente tutto il tema dell'accessibilità a perdere importanza rispetto al passato: così, diventano poco/meno ricercate sia la vicinanza ai mezzi pubblici che quella alle arterie di collegamento. Anche la possibilità di vivere in un quartiere e in un contesto vivace e dinamico non è oggetto di particolari apprezzamenti (interessa circa il 4% dei casi): la tranquillità, insieme alla sicurezza, prevalgono rispetto a situazioni centrali, più ricche di proposte culturali o per il tempo libero, ma anche possibili fonti di caos…

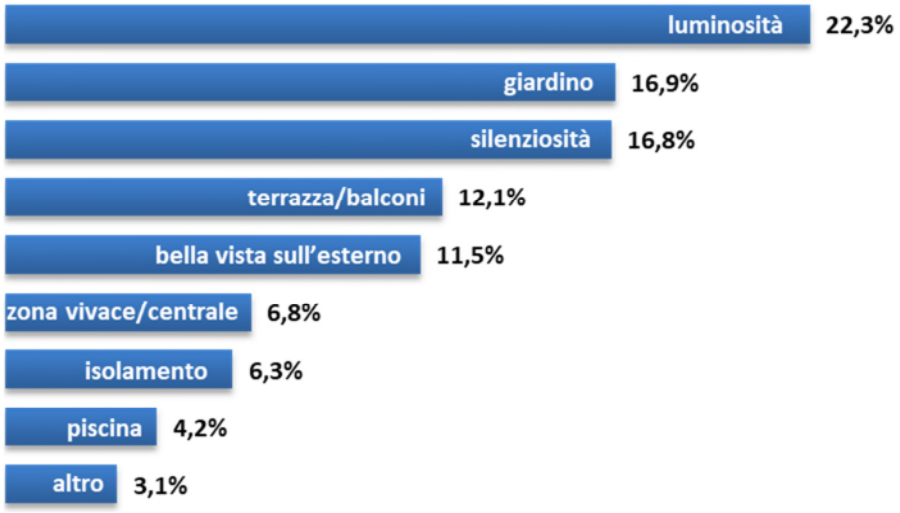
Che una collocazione centrale non sia indispensabile per far sognare è dimostrato anche dalla forte preferenza per la **villetta indipendente**, scelta da poco meno del 60% del campione: una sorpresa visto che, in passato, la villetta singola era preferita solo dal 31% perché ritenuta poco sicura[14]. Problema che i sistemi di allarme e antintrusione hanno evidentemente fatto superare. La casa dei sogni è una villetta anche per i più giovani che sognano una abitazione indipendente in oltre il 61% dei casi, oltre il 62% se hanno tra 35 e 44 anni. Per i più anziani, invece, il condominio di piccole dimensioni, che consente di conoscersi e di relazionarsi con i vicini, dà maggiore tranquillità e protezione: ne è convinto quasi il 24% degli ultra 55enni.

Gli elementi irrinunciabili

Entrando nella casa dei sogni si è immersi nella **luce**, in una luminosità tutta naturale dovuta ad aperture verso l'esterno (meglio se con una bella vista, 11,5%) e ad una corretta esposizione. Elemento indispensabile e irrinunciabile per oltre il 22% del campione, la **luminosità** caratterizza fortemente gli spazi interni ed è il naturale trait d'union con il contesto esterno, l'ambiente dove è inserita l'abitazione il cui contorno ideale è fatto, quasi in egual misura (17%), di **verde** e **silenzio**: un giardino e un ambiente tranquillo sono le altre due caratteristiche irrinunciabili che completano e definiscono 'la casa dei sogni'. Luce, verde e silenzio, dunque, come elementi indispensabili per fare della casa il proprio ambiente ideale, un ambiente quasi idilliaco e bucolico in cui trovare serenità! Il contesto esterno è tutto assorbito dalle dimensioni della luce, del verde e del silenzio: la terrazza, se c'è, fa da ponte, mentre non hanno grande rilevanza né una bella vista, né l'essere in una zona dinamica o centrale, né l'essere isolati, se il silenzio è comunque assicurato…

[14] Fonte: MAKNO, *Housing Evolution 2013*

Caratteri irrinunciabili della casa dei sogni…



Della casa ideale stupisce la dimensione: rispetto al passato, infatti, il desiderio di una abitazione più grande non è più centrale nel sogno e nella scelta di cambiare casa. La **dimensione**, anzi, **conta molto poco**: una casa più grande è nei desideri di meno del 5% dei casi che salgono al 7,2% nella fascia tra 35 - 44 anni, complici il consolidarsi della famiglia e l'arrivo di figli, mentre gli anziani la vorrebbero più piccola e meno impegnativa!

Nella casa ideale prevale la **funzionalità** declinata nella distribuzione e nella grandezza dei locali, nell'organizzazione degli spazi, nel dialogo fra aree funzionali (cucina/soggiorno, camera/bagno…), nella presenza di spazi di servizio come un secondo bagno, un ripostiglio, la cantina… o anche uno studio, utilizzato sia per lavoro (da parte dei professionisti o per il lavoro a domicilio) che come 'angolo' appartato per leggere, fare acquisti o sbrigare commissioni online… Tali spazi però devono essere ottenuti da una razionalizzazione dell'uso della superficie, eliminando corridoi, ingresso, aree di passaggio e divisione, non aggiungendo metri quadrati!

Funzionalità è anche la possibilità di apportare, senza grandi spese, modifiche in futuro come unire locali, spostare pareti, creare un secondo bagno…: una casa, insomma, che possa facilmente adeguarsi al cambiare delle esigenze e della famiglia. E funzionale deve essere anche l'arredamento, sempre più essenziale, personalizzato, comodo e pratico, tecnologico quanto basta e .

È poi una casa che guarda sì all'**esterno**, ma lo fa in modo nuovo: si cerca **verde, paesaggio, habitat naturale**… mentre il contesto fisico, il quartiere, le case intorno,

come visto, contano poco. Si tratta di un esterno che, di fatto, è estensione, prolungamento della casa, vivibile come parte della stessa, un esterno che si fa interno. Infatti, la disponibilità di un giardino, di balconi e terrazze è, insieme alla funzionalità, l'elemento che, per quasi il 20% dei casi, completa al meglio la casa dei sogni. La voglia di giardino e spazi aperti in genere non è solo per dare sfogo al 'pollice verde', ma in buona parte per rispondere ad una voglia di convivialità, sicuramente più forte tra i giovani e le famiglie con figli piccoli che trovano in questi ambienti la location ideale per stare insieme e per l'organizzazione di momenti di divertimento, come pranzi e cene con amici e familiari.

Perché la casa sia quella dei sogni, ovviamente, il **rapporto qualità/prezzo** deve essere ben bilanciato, con la qualità che si esprime nella costruzione nuova, nell'apertura verso l'esterno, nella funzionalità complessiva oltre che, naturalmente, nella qualità degli infissi, dei materiali di pavimenti e rivestimenti e nell'impiantistica, mentre per il prezzo si scende a patti sia sulla dimensione che sulla localizzazione. Da sottolineare il maggior interesse ad un buon rapporto qualità/prezzo tra i più giovani: indicato come rilevante da oltre il 12% degli under 35, l'importanza di questo fattore diminuisce progressivamente al crescere dell'età arrivando ad importare a meno del 10% dei più anziani. Un consumatore giovane, quindi, particolarmente attento a ciò che acquista, anche grazie ad una maggiore capacità di raccogliere informazioni e pareri.

In una società sempre più plasmata dalla tecnologia e iperconnessa, stupisce non trovare nella casa dei sogni un'ampia **dotazione tecnologica**, considerata tra i fattori più importanti per la qualità dell'abitazione solo dal 3,3% del campione. Diverse le possibili spiegazioni: un certo standard di domotica è ormai parte delle nuove realizzazioni abitative che incorporano di default soluzioni per la climatizzazione, compresa la ventilazione, per l'efficienza energetica anche con pompe di calore, per il risparmio dei consumi in genere e tecnologie di umidificazione dei locali… Inoltre, sono sempre più diffuse soluzioni stand alone, capaci però di integrarsi con vari devices e che richiedono quindi 'solo' la predisposizione alla tecnologia per programmare con semplicità alcune attività, rendendo 'intelligente' la casa… Forse, tuttavia, ci può essere ancora una certa sfiducia verso nuove tecnologie sia per il timore di guasti o blackout sia per la rapidità dei cambiamenti che rendono facilmente obsolete le soluzioni scelte, costringendo a continui upgrading… Sono paure più sentite dagli anziani, ma il desiderio di abitare in case smart, orientate alla tecnologia, innovativa e un'ampia disponibilità di tecnologie semplificanti sembrano passate in secondo piano anche tra i più giovani: gli under 45enni alla ricerca di 'tanta' tecnologia sono meno del 4%, un

punto percentuale in meno, ad esempio, rispetto all'attenzione per la qualità dei materiali, il tipo di pavimenti o di infissi, ecc.

I requisiti della casa dei sogni

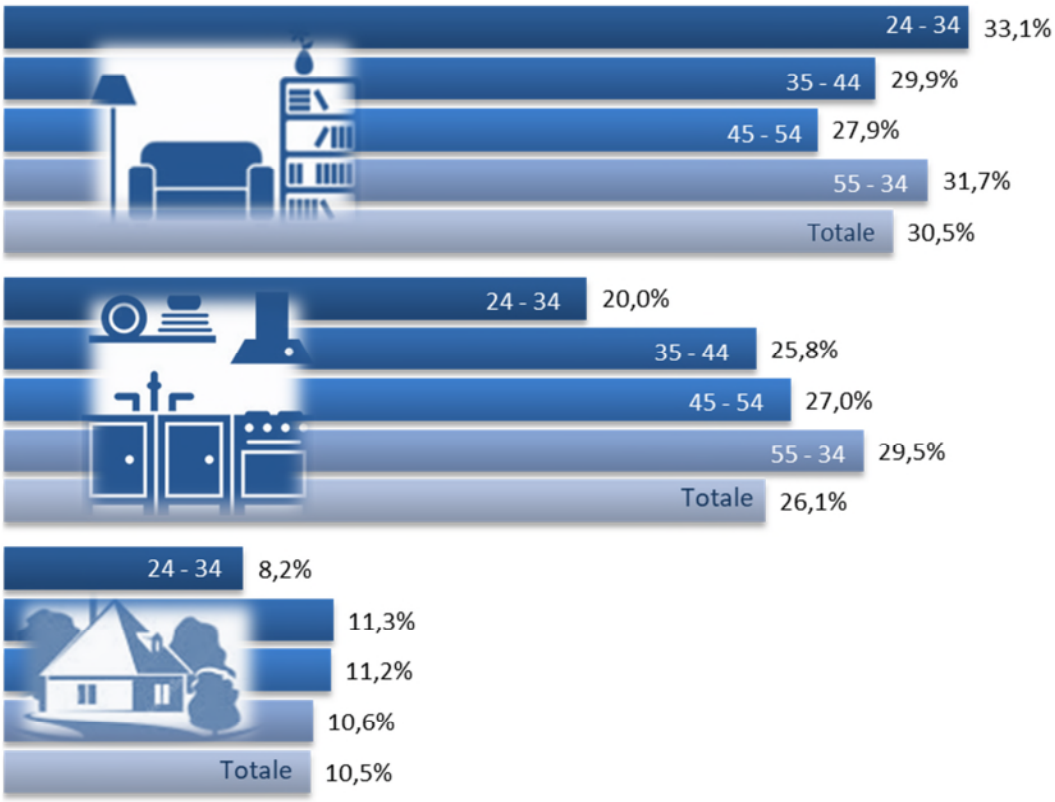
Gli ambienti

La visione della casa dei sogni come luogo di sicurezza, protezione, familiarità, convivialità si traduce nel bisogno di una grande cucina. Luogo per eccellenza nella casa del passato, dove si esprimeva tutta l'intimità della famiglia, soppiantata nel ventesimo secolo dal soggiorno trasformato in luogo per lo spettacolo televisivo e per una convivialità che manteneva una certa formalità, la cucina ritorna ad essere il cuore della casa, spesso in un continuum con il soggiorno con cui diventa un tutt'uno.

In **cucina** si ricevono gli amici, con loro si cucina in uno spazio che ha perso la ritualità di un tempo che scandiva la vita familiare in momenti canonici di incontro. Oggi la cucina è un luogo (anche) funzionale, non più segregato e chiuso, dove domina l'efficienza tecnica che si dispiega in elettrodomestici efficienti, di ultima generazione e sempre più autonomi rispetto all'intervento umano: basta premere il tasto di avvio e... aspettare il risultato! L'esasperazione della tecnologia fa della cucina l'ambiente al quale quasi il 20% dei casi dedica più attenzione e maggiore spesa nella scelta dell'arredamento. Sempre ad un ambiente conviviale vanno le attenzioni di un altro

14% che dedica una particolare cura ed è disposto ad un investimento importante nella scelta del divano. All'arredamento del bagno nel suo insieme dedica attenzione un ulteriore 12%: nonostante sia il luogo dove si concretizza la ricerca di benessere e che oggi, in funzione di questo, si organizza sempre più come un ambiente dotato di strumenti tecnologici – getti d'acqua, idromassaggi, saune, uso di materiali innovativi… – e con una marcata valenza estetica, non è comunque l'ambiente su cui si investe di più, né i termini di ricerca delle soluzioni che di budget.

I tre ambienti più importanti nella casa dei sogni



Il 'vecchio' **soggiorno**, oggi più modernamente definito 'zona living', nella casa dei sogni deve avere una dimensione ampia (per il 15% dei casi): è lo spazio polifunzionale per eccellenza che riunisce famiglia e ospiti, dove comodità e trasformabilità sono gli aspetti più rilevanti.

Il living arricchito dalla cucina piace soprattutto ai giovani che lo vivono come ambiente polivalente, comune e comunitario, in grado di ospitare tante, diverse attività, compresa l'ospitalità sul 'classico' divano letto, quando manca la camera degli

ospiti. Oltre il 33% degli under 35 contro il 30,5% del totale considera proprio il soggiorno/il living l'ambiente in assoluto più importante della casa dei sogni.

Del resto, nella casa dei sogni, nonostante il ruolo rilevante della cucina (segnalata dal 26% dei casi), l'ambiente più importante è il soggiorno, quello che, in larga parte e per tutte le età, si rivela il centro dell'abitazione, quello che fa sognare di più…

La casa, dunque, come luogo privato, ma sempre più "social" che si apre a esperienze aggreganti e socializzanti – spesso legate alle dinamiche della cultura digitale (social eating, house concert/theatre, house swapping, ecc.) – o a funzioni esperienziali prima prerogativa degli spazi pubblici o di strutture dedicate (il cinema, la palestra, l'ufficio, il museo, il negozio ecc.)

Nella casa dei sogni poi si vorrebbero più **bagni** (15,7%) e una camera per ciascun componente della famiglia, desiderio soprattutto dei più giovani (16%) che, magari, vivono ancora in famiglia…

Ma la vera sorpresa è il **giardino**, desiderato e sognato da quasi l'11% dei casi: considerato alla stessa stregua di una vera e propria 'stanza' della casa, è l'ambiente più importante (dopo soggiorno e cucina e un po' distanziato da questi due totem) per tutte le fasce d'età.

Per una offerta che tende, almeno nei contesti più densi e per limitare il consumo di suolo, a concentrare le residenze in edifici sempre più compatti e alti, la sfida diventa dare soluzioni ad una domanda con nuove esigenze: funzionalità, razionalità degli spazi, aperture all'esterno (terrazze) e giardini pensili (non più così avveniristici) diventano allora elementi fondanti dell'offerta di nuove abitazioni, soprattutto in città.

4. La casa dei sogni nelle province di Milano, Lodi, Monza e Brianza

Il campione relativo alle tre province di competenza di Cassa Edile comprende in totale 1.233 casi, somma dei 1.000 casi del sovra campionamento più 233 casi estrapolati dal campione nazionale.

Per quanto riguarda le caratteristiche del campione, essendo quest'ultimo rappresentativo della popolazione, non si discostano da quanto già evidenziato per il campione totale.

I primi scostamenti rispetto alla media complessiva riguarda il tasso di proprietà dell'abitazione occupata attualmente che risulta più elevato nelle tre province considerate (76,3% con 73,5%): la minore offerta di soluzioni in locazione, soprattutto a Milano, e i conseguenti alti livelli degli affitti orientano con maggior forza verso l'acquisto dell'abitazione.

La densità e la morfologia del tessuto edificato nelle tre province porta inevitabilmente ad un netto prevalere dell'abitazione in condominio con più di 10 appartamenti (42,4% contro il 24,7% della media nazionale), mentre sono naturalmente meno frequenti le altre soluzioni[15]. Il patrimonio abitativo è poi più vecchio: il 31% (contro il 29%) vive in abitazioni che hanno più di 40 anni.

La valutazione positiva per l'attuale situazione abitativa si colloca agli stessi livelli del campione nazionale, con solo pochissimi decimi di punto in meno in tutte le fasce d'età: nelle tre province di riferimento per Cassa Edile la soddisfazione verso la casa in cui si abita è leggermente inferiore il 'voto' si attesta a 7,7 contro l'8 in Italia. 'Solo' 1 su 5 si dichiara poi pienamente soddisfatto, dando 10 alla propria abitazione, ma comunque questa 'vale' 8 per un quarto dei casi. In particolare, la casa attualmente abitata piace molto ad oltre il 62% dei monzesi, mentre ne sono meno entusiasti i milanesi (54%).

Oltre il 60% esprime comunque il desiderio di cambiare casa (contro il 44% a livello nazionale) e, facendolo, si trasferirebbe volentieri o in un comune più grande o in un

[15] Occorre sempre considerare che la presenza di Milano condiziona, in tutta l'analisi, i risultati relativi alle tre province oggetto di sovra campionamento.

paese di campagna, al mare o in montagna 17% per entrambe le opzioni; rimarrebbe invece nello stesso comune poco più del 42% (43,2% il dato nazionale).

Tra chi non cambierebbe casa prevale anche in questo caso chi è contento dell'attuale situazione abitativa anche se tale soddisfazione è espressa da un buon 10% in meno rispetto al campione italiano: la casa dove vive è motivo di 'stabilità' solo per il 57%, a fronte del 67,4% che si esprima in tal senso a livello complessivo. Nelle tre province risultano più sentiti sia i costi da sostenere per un cambio casa che la vicinanza dei familiari, tanto più preziosa per l'accudimento dei figli in una grande città e necessaria in caso di cura di genitori anziani…

I timori per gli elevati costi trovano spiegazione anche nella maggiore propensione all'acquisto della nuova abitazione, soluzione scelta dall'84% (contro il 75%) e frutto, molto probabilmente, più delle condizioni del mercato milanese/lombardo che di una preferenza spontanea.

Il radicamento nel proprio territorio è di fatto più forte nel milanese dove oltre un quarto del campione, pur cambiando casa, rimarrebbe comunque nel proprio comune, mentre nelle altre due province è più forte la voglia di trasferirsi in un comune più grande.

Nel cambiamento di abitazione, gli elementi più importanti che avvicinano alla casa dei sogni trovano tutti conferma, con valenze molto simili, anche nell'indagine nelle tre province lombarde: buona offerta di servizi (commerciali in genere, asili, scuole, ambulatori, uffici pubblici…) (oltre 14,4%), vicinanza a spazi di verde pubblico (13,3%) e un buon livello di sicurezza (11,8%).

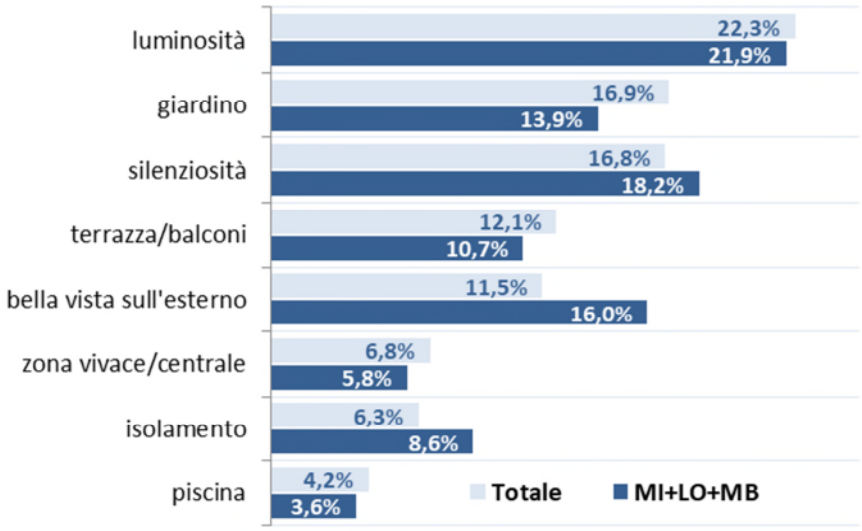
Unica discrepanza rilevante, tutta riconducibile alla situazione milanese, è la maggiore importanza attribuita alla vicinanza dei mezzi di trasporto pubblico che interessa quasi il 13% del campione lombardo (l'8,2% in Italia). Il quartiere e le sue caratteristiche sono oggetto di maggiori attenzioni a Milano dove il contesto intorno all'abitazione può fare davvero la differenza sia nelle abitudini quotidiane che nel valore della casa.

Nelle province lombarde considerate silenziosità/tranquillità sostituisce il giardino (sognato dal 7,2% contro l'11%) nell'ipotetica classifica dei fattori più importanti nella scelta di una nuova abitazione: la presenza di Milano nel campione rende il giardino un elemento così inconsueto da essere difficilmente immaginato anche sognando una nuova abitazione…

Rispetto ai vari desiderata risulta ad esempio più alta l'attenzione al rapporto qualità/prezzo rilevante per il 13% del campione (contro il 10% nazionale), alle spese di

gestione e all'efficienza energetica che incide non poco sulle spese di gestione. Difficile da trovare, al giardino, con sano realismo, i milanesi preferiscono balconi e terrazze. Anche perché quando c'è, il giardino è prevalentemente fonte di maggiori spese condominiali. Si conferma di fatto il desiderio verso un abitare proiettato verso l'esterno, anche se declinato in diverso modo.

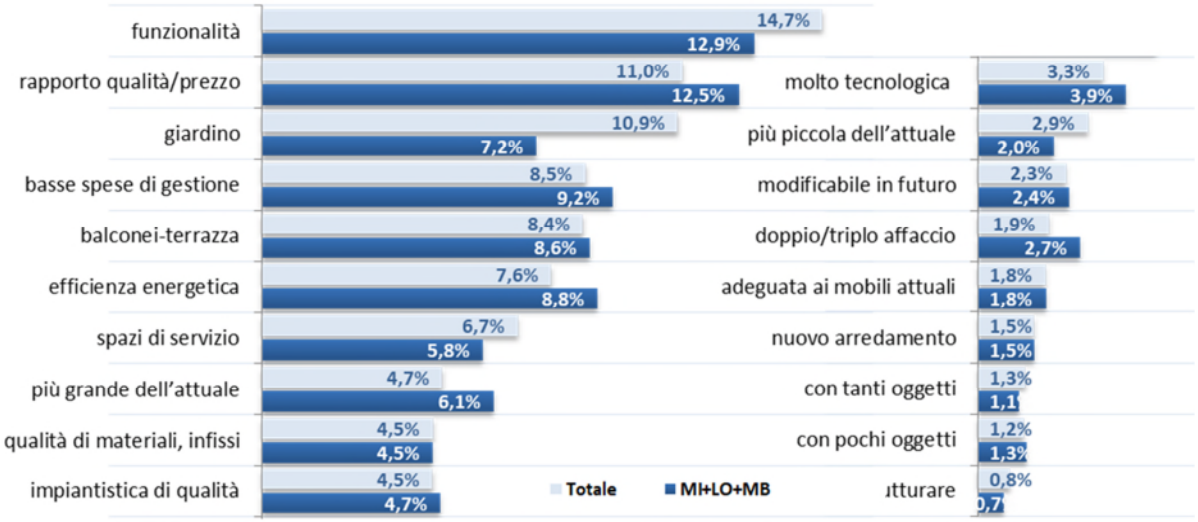
Elementi irrinunciabili della casa dei sogni: confronto tra i due campioni



Nelle tre province, la luce rafforza il suo valore, il silenzio conquista il secondo posto, seguito da terrazza e balconi. Un maggior rilievo hanno anche la vista sull'esterno e la vivacità del quartiere: in queste scelte pesa non poco la prevalenza nel campione di un contesto cittadino e metropolitano denso…

Anche una maggiore dimensione dell'abitazione rispetto a quella attuale, pur non essendo tra le caratteristiche rilevanti della casa dei sogni, risulta però più apprezzata nelle tre province: si esprime in tal senso oltre il 6% del campione contro il 4,7% nazionale.

Differenze tra le caratteristiche della casa dei sogni nei due campioni



In entrambi i campioni, le definizioni che prevalgono per rispecchiare e definire la propria casa dei sogni sono molto simili: in un ordine che poco si discosta (se non per un leggerissimo, generale minor consenso) dal campione nazionale l'abitazione è innanzitutto protezione e sicurezza, importante perché è il luogo della famiglia, ma dove si rivela appieno la dimensione individuale perché in casa si fanno 'cose' utili e piacevoli per se stessi, ci si sente liberi dai vincoli esterni e si ha una piacevole sensazione di libertà. Ancora, la casa è espressione di identità, stile e gusti che rappresentano chi la abita; è accogliente e calda, in contrapposizione con l'esterno e, anche per questo, è molto piacevole passarci il maggior tempo possibile. E poi, si sottolinea la sua funzionalità declinate nelle strutture, negli spazi, negli usi e nelle attività che consente: dallo stare insieme in famiglia (quando lo si vuole), al ricevere amici, all'ospitare per un cena o per una notte…

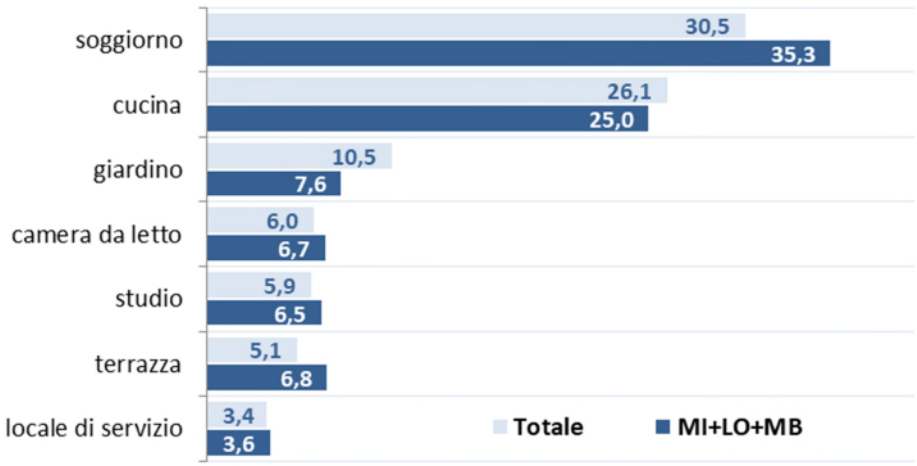
Anche per questo campione, il piacere di stare in casa si traduce, nella casa dei sogni, in una grande cucina e in un ampio soggiorno (qui leggermente più importante rispetto al campione totale). La soluzione 'cucina annessa al soggiorno' così come l'open space affascinano meno, mentre è più sentita l'esigenza sia di una camera per ciascun componente della famiglia – a conferma del bisogno anche di propri spazi, di un posto dove vivere la casa nella propria dimensione – che di locali ben separati, evitando però spazi inutilizzabili: i metri quadri incidono sul budget.

E nella casa dei desideri gli ambienti più importanti, quelli ai quali si presta più attenzione sia nella realizzazione che nell'arredo sono il soggiorno per oltre il 35% (solo il 30% per le famiglie italiane), la cucina (27%) e il giardino (14%, ma 'solo' 8% tra chi vive nelle tre province considerate) che diventa un vero e proprio spazio abitato e da abitare, preferito anche alla camera, allo studio e al bagno…

Per il campione delle province lombarde la minore importanza data al giardino rende inferiore l'interesse per la villetta indipendente, desiderata comunque dal 49% del campione ristretto. Il piccolo condominio ospita la casa dei sogni per il 17% del campione nazionale e diventa approdo ambito per il 27% del campione provinciale.

Una casa, dunque, dove la forte funzione operativa si rivela in una grade cucina (18%; oltre il 20% per il campione lombardo), fulcro dell'intera abitazione.

L'ambiente più importante della casa dei sogni nei due campioni



Nel progettare la propria casa dei sogni il campione delle tre province lombarde sembra prestare ancora più attenzione agli elementi che favoriscono condivisione e socialità: l'arredamento della cucina è oggetto di particolare attenzione da parte del 26% dei casi (19,7% in Italia) e oltre il 19% (contro il 14%) si concentra sull'acquisto del divano. Anche la progettazione e l'arredamento del bagno ricevono attenzioni e budget particolari e coinvolgono una quota più ampia di casi (14,3 contro 12,1%) rispetto a quanto rilevato nel campione nazionale.

Allegato

Di seguito vengono riportate le tabelle utilizzate nel commento dei risultati.

Tutti i valori riportati, quando non espressamente indicato, sono in percentuale

5.1 Informazioni generali

1. Sesso

	V.A.	%
Maschio	1.780	44,4
Femmina	2.229	55,6
Totale	4.009	100,0

2. Età

Classi di età	Italia	MI+LO+MB
24 – 34 anni	19,3	18,0
35 – 44 anni	23,2	23,6
45 – 54 anni	29,3	30,4
55 – 65 anni	28,3	28,1
Totale	**100,0**	**100,0**

3. Residenza

Comune con	Italia	MI+LO+MB
meno di 20.000 abitanti	43,1	35,6
20.000 - 50.000 abitanti	19,1	23.7
50.000 - 100.000 abitanti	11,0	7,9
100.000 - 200.000 abitanti	7,2	4,0
più di 200.000 abitanti	19,7	28,8
Totale	**100,0**	**100,0**

4. Localizzazione dell'abitazione, per i residenti in un comune con più di 100.000 abitanti

Localizzazione	Italia	MI+LO+MB
nel centro storico	15,9	12,6
in semicentro	48,1	54,9
in periferia	36,0	32,4
Totale	**100,0**	**100,0**

5. Numero di persone coabitanti

Campione	Numero componenti la famiglia e coabitanti								Totale
	1	2	3	4	5	6	più di 6	nr	
Totale	12,5	30,5	25,5	24,7	5,3	0,7	0,2	0,6	**100,0**
MI+LO+MB	11,7	29,9	24,8	27,7	5,2	0,2	0,5	0,0	**100,0**

6. Titolo di studio

Titolo	Italia	MI+LO+MB
Licenza elementare	5,0	1,8
Diploma di licenza media	19,8	16,2
Diploma di scuola superiore	47,5	50,9
Laurea (incluso diploma universitario)	23,2	24,5
Dottorato/Master Post Laurea	4,3	6,7
Non risponde	0,1	0,0
Totale	**100,0**	**100,0**

7. Condizione familiare

Condizione	Italia	MI+LO+MB
Coniugato/a	57,7	54,5
Convivente	13,4	18,3
Vedovo/a	6,6	2,5
Single	21,3	23,6
Non risponde	1,1	1,1
Totale	**100,0**	**100,0**

8. Numero di figli (coabitanti e non coabitanti)

Campione	Numero di figli							Totale
	0	1	2	3	4	più di 4	nr	
Italia	29,7	24,5	33,3	8,7	1,9	0,5	1,4	100,0
MI+LO+MB	34,9	26,1	29,9	7,0	1,4	0,4	0,4	100,0

9. Attuale occupazione

Occupazione	Italia	MI+LO+MB
Casalinga	18,8	10,6
Pensionato	15,9	13,3
Libero professionista/Imprenditore	8,6	10,8
Lavoratore dipendente/Impiegato	37,1	48,4
Dirigente	1,4	1,8
Operaio/agricoltore	8,6	7,0
Commerciante/artigiano	2,0	1,8
Altro (indicare se si vuole_____)	7,6	6,1
Non risponde	0,4	0,2
Totale	**100,0**	**100,0**

10. Dimensione dell'abitazione

	Italia	MI+LO+MB
meno di 60 mq	5,9	6,8
da 60 a 79 mq	22,2	24,3
da 80 a 109 mq	39,5	38,8
da 110 a 149	21,4	21,0
150 mq e oltre	8,2	6,1
non sa	2,1	1,8
non risponde	0,7	1,1
Totale	**100,0**	**100,0**

11. Titolo di godimento dell'abitazione

	Italia	MI+LO+MB
di sua proprietà o di un suo familiare coabitante	73,5	76,3
di proprietà dei genitori o altri parenti	10,6	9,2
in affitto	13,7	12,2
in comodato d'uso gratuito	1,5	1,6
non sa/ non risponde	0,7	0,7
Totale	**100,0**	**100,0**

12. Tipo di edificio dell'abitazione

Edificio	Italia	MI+LO+MB
villa/villetta	19,9	16,2
casa a schiera	10,7	6,3
unità bifamiliare/plurifamiliare	13,8	7,6
condominio (fino a 10 appartamenti)	30,3	26,6
condominio (oltre 10 appartamenti)	24,7	42,4
non risponde	0,6	0,7
Totale	**100,0**	**100,0**

13. Età dell'abitazione

Anno di costruzione	Italia	MI+LO+MB
meno di 10 anni fa	6,8	9,2
tra 10 e 20 anni fa	16,4	17,1
tra 20 e 40 anni fa	32,0	29,1
tra 40 e 60 anni fa	28,8	30,9
più di 60 anni fa	13,2	10,3
non so	2,8	3,4
Totale	**100,0**	**100,0**

14. Soddisfazione complessiva dell'attuale abitazione

	Voti da 1 (minima soddisfazione) a 10 (massima soddisfazione)										
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**Voto medio**
Italia	1,2	0,6	0,9	2,4	4,6	8,5	16,0	24,5	14,7	26,3	**7,9**
MI+LO+MB	1,3	0,5	1,3	2,5	5,6	11	17,5	25,6	13,3	21,3	**7,7**

15. Se potesse cambiare casa, lo farebbe?

	Italia	**MI+LO+MB**
SÌ	48,2	60,3
NO	51,8	39,7
Totale	**100,0**	**100,0**

16. Cambiando casa, le alternative

Alternative	**Italia**	**MI+LO+MB**
trasferirsi in un comune più piccolo	9,1	10,4
trasferirsi in un comune più grande	16,5	17,0
trasferirsi all'estero	9,3	6,6
andare a vivere in un paese di campagna/montagna	14,5	17,0
rimanendo nello stesso comune di residenza	43,2	41,2
non so	7,4	7,8
Totale	**100,0**	**100,0**

17. I motivi per non cambiare casa *(max 2 risposte)*

Motivi	**Italia**	**MI+LO+MB**
è troppo costoso	6,2	10,4
non sono sicuro del futuro	5,0	5,6
per i legami familiari	16,1	19,3
per il lavoro	3,3	6,5
mi piace la casa dove vivo	67,4	57,0
altro (specificare_____)	1,2	0,6
non sa/non risponde	0,7	0,6
Totale	**100,0**	**100,0**

5.2 La casa dei sogni

18. Potendo e volendo cambiare casa, a parità di condizioni di vita (famiglia, lavoro, reddito, ecc.), si sceglie

Opzioni	Italia	MI+LO+MB
acquisto	75,0	84,0
locazione	10,4	8,3
non so	14,7	7,7
Totale	**100,0**	**100,0**

19. Tipologia di abitazione scelta, potendo e volendo cambiare casa, a parità di condizioni di vita (famiglia, lavoro, reddito, ecc.)

Tipologia	Italia	MI+LO+MB
abitazione in un edificio nuovo	50,4	51,4
abitazione in un edificio d'epoca ristrutturato	13,1	11,2
abitazione in un edificio d'epoca da ristrutturare	6,4	7,2
sono indifferenti le condizioni	22,0	24,3
non so	8,1	5,9
Totale	**100,0**	**100,0**

20. I 3 fattori più importanti/determinanti rispetto al contesto esterno all'abitazione nella scelta della nuova casa, potendo cambiare casa
(max. 3 risposte)

Fattori	Italia	MI+LO+MB
il quartiere/il comune	8,2	8,5
la presenza di servizi (commerciali in genere, asili, scuole, ambulatori, uffici pubblici…)	15,0	14,4
la vicinanza mezzi di trasporto pubblico	8,2	12,2
l'accessibilità in genere	4,6	4,5
il box/posto auto privato	7,7	7,7
la possibilità parcheggio	6,6	5,9
la vicinanza verde pubblico	14,0	13,3
la presenza di spazi pubblici attrezzati (ad es. parco giochi, strutture sportive pubbliche…)	0,1	0,1
la sicurezza	12,6	11,8
la vivacità del contesto/quartiere	4,1	4,9
la vicinanza al posto di lavoro	7,6	7,4
la vicinanza ai familiari	9,5	8,2
altro (specificare_____)	0,8	0,4
non sa/non risponde	1,2	0,7
Totale	**100,0**	**100,0**

21. I 3 fattori relativi all'abitazione/appartamento più importanti nella scelta della nuova casa, potendo cambiare casa *(max. 3 risposte)*

Fattori	Italia	MI+LO+MB
abitazione più grande dell'attuale	4,7	6,1
abitazione più piccola dell'attuale	2,9	2,0
funzionalità (distribuzione/dimensioni dei locali…)	14,7	12,9
possibilità di modificarla in futuro (unire locali, spostare pareti, creare un secondo bagno…)	2,3	2,4
che sia da ristrutturare	0,8	0,7
il rapporto qualità/prezzo	11,0	12,5
classe energetica/efficienza energetica/ecosostenibilità	7,6	8,8
basse spese di gestione	8,5	9,2
doppio/triplo affaccio	1,9	2,7
qualità/tipo di materiali di pavimenti/infissi ecc.	4,5	4,5
balcone/i-terrazza/e	8,4	8,6
giardino	10,9	7,2
che sia molto tecnologica	3,3	3,9
dia la possibilità di rinnovare l'arredamento	1,5	1,5
che riesca ad 'ospitare' tutti i miei mobili	1,8	1,8
vuota con pochi oggetti	1,2	1,3
piena con tanti oggetti scelti da me	1,3	1,1
che abbia spazi (secondo bagno, studio, ripostiglio, cantina…) che oggi non ho	6,7	5,8
impiantistica di qualità	4,5	4,7
non sa/non risponde	1,3	2,4
Totale	**100,0**	**100,0**

22. Le 2 caratteristiche irrinunciabili della casa dei sogni, potendo scegliere e indipendentemente dal cambiare casa, quali sono *(max. 2 risposte)*

Caratteristiche	Italia	MI+LO+MB
luminosità	22,3	21,9
silenziosità	16,8	18,2
isolamento	6,3	5,8
bella vista sull'esterno	11,5	10,7
terrazza/balconi	12,1	16,0
giardino	16,9	13,9
piscina	4,2	3,6
zona vivace della città/centrale	6,8	8,6
altro (specificare_____)	1,1	0,6
non sa/non risponde	2,0	0,8
Totale	**100,0**	**100,0**

23. Consenso ad alcune affermazioni, pensando alla casa dei suoi sogni d'accordo con le seguenti affermazioni *(utilizzando un valore da 1 = per niente d'accordo a 10 = del tutto d'accordo)*

Affermazioni. La casa:	Italia	MI+LO+MB
è aperta solo a pochi intimi	6,6	6,1
ci faccio cose utili e piacevoli per me	8,3	7,9
mi fa sentire protetto e sicuro	8,3	8,0
è accogliente e calda, in contrapposizione con l'esterno	8,1	7,7
è importante perché è il luogo della famiglia	8,3	7,9
è importante per gli oggetti che contiene	7,4	7,0
esprime la mia identità, il mio stile, i miei gusti, mi rappresenta	8,1	7,8
è il mio luogo di libertà	8,2	7,9
è solo un luogo per mangiare e dormire	4,4	4,0
è il posto dove vivo adesso, ma uno vale l'altro	5,2	4,6
è soprattutto un ambiente funzionale	7,8	7,4
ha sempre le porte aperte a ospiti	7,4	7,0
è un luogo dove far incontrare e conoscere persone	6,5	6,1
la mostro volentieri agli altri	7,4	7,0
in casa passo molto tempo e mi piace	7,8	7,6
in casa passo poco tempo e mi spiace	5,5	5,4
in casa ci sto il meno possibile	4,7	4,2
Totale	**100,0**	**100,0**

24. Ambienti e caratteristiche importanti nella casa dei sogni *(max 3 risposte)*

Ambienti e caratteristiche	Italia	MI+LO+MB
una cucina grande	17,8	20,2
un soggiorno grande	15,0	15,5
la cucina annessa al soggiorno	6,4	4,8
un open space	5,7	5,0
locali ben separati (con corridoio, ecc.)	7,6	7,6
una camera per ciascun componente la famiglia	13,4	14,1
un bagno grande	10,0	9,2
più bagni	15,7	16,0
camera degli ospiti	6,7	6,3
altro (specificare_____)	0,8	1,0
non sa/ non risponde	0,8	0,4
Totale	**100,0**	**100,0**

25. L'edificio della casa dei sogni

Tipologie di edificio	Italia	MI+LO+MB
in una villetta indipendente	59,7	49,0
in una casa a schiera	9,4	7,6
in condominio di piccole dimensioni	19,3	26,8
in condominio di grandi dimensioni	4,7	7,2
in un grattacielo	2,4	4,7
non so	3,9	4,5
altro (specificare_____)	0,6	0,2
Totale	**100,0**	**100,0**

26. L'ambiente più importante nella casa dei desideri

Ambiente	Italia	MI+LO+MB
cucina	26,1	25,0
soggiorno	30,5	35,3
camera da letto	6,0	6,7
studio	5,9	6,5
bagno	2,9	2,2
camera dei figli	1,4	1,8
terrazza	5,1	6,8
giardino	10,5	7,6
cabina armadio	2,4	2,0
locale/i di servizio (secondo bagno, lavanderia, ripostiglio…)	3,4	3,6
altro (specificare_____)	0,6	0,7
non sa/non risponde	2,4	1,8
Totale	**100,0**	**100,0**

27. Oggetti di arredamento ai quali si presterebbe più attenzione nell'acquisto per la casa dei sogni *(max 3 risposte)*

Oggetti	Italia	MI+LO+MB
la cucina nel suo insieme	24,5	25,9
il televisore	9,0	8,3
divano/i	17,3	19,2
poltrone	6,5	4,9
bagno nel suo insieme	15,0	14,3
letto	10,1	10,4
lampade/punti luce	9,2	9,3
sedie	2,5	2,4
tavolo	4,1	3,9
altro (specificare_____)	0,8	0,9
non sa/non risponde	1,0	0,4
Totale	**100,0**	**100,0**

5.3 Le valutazioni per classi di età

Di seguito si riportano parte le tabelle che evidenziano opinioni e scelte relative alle diverse fasce d'età del campione nazionale

1. Soddisfazione complessiva dell'attuale abitazione?

	Voti da 1 (minima soddisfazione) a 10 (massima soddisfazione)										
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**Voto medio**
24-34 anni	1,1	0,4	1,3	3,7	5,6	11,8	20,6	27,7	11,0	16,3	**7,5**
35-44 anni	2,2	0,7	0,7	3,6	5,6	10,0	20,3	23,5	13,4	19,5	**7,5**
45-54 anni	1,3	1,1	1,4	2,3	4,0	8,7	15,9	26,4	13,9	24,8	**7,8**
55-65 anni	0,4	0,1	0,1	0,7	3,7	4,7	9,5	21,3	19,2	40,1	**8,6**

2. Se potesse cambiare casa, lo farebbe

	24-34 anni	**34-44 anni**	**45-54 anni**	**55-65 anni**	**Totale**
SÌ	58,1	57,2	52,3	17,4	51,8
NO	41,9	42,8	47,7	38,4	48,2
Totale	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**

3. Cambiando casa, le alternative

Alternative	**24-34 anni**	**34-44 anni**	**45-54 anni**	**55-65 anni**	**Totale**
trasferirsi in un comune più piccolo	27.4	24,5	30,2	17,9	9,1
trasferirsi in un comune più grande	25,7	27,2	31,4	15,7	16,5
trasferirsi all'estero	30,6	34,3	25,9	9,3	9,3
andare a vivere campagna/montagna	20,2	27,4	32,7	19,6	14,5
rimanere nello stesso comune	20,2	27,1	32,5	20,2	43,2
non so	27,9	25,6	36,0	10,5	7,4

4. I motivi per non cambiare casa *(max 2 risposte)*

Motivi	24-34 anni	34-44 anni	45-54 anni	55-65 anni	Totale
è troppo costoso	23,1	25,6	32,1	19,2	6,2
non sono sicuro del futuro	27,0	30,2	31,7	11,1	5,0
per i legami familiari	14,9	18,9	27,9	38,3	16,1
per il lavoro	26,8	31,7	31,7	9,8	3,3
mi piace la casa dove vivo	13,7	17,2	26,0	43,1	67,4
altro (specificare_____)	13,3	13,3	20,0	53,3	1,2
non sa/non risponde	22,2	22,2	0	55,6	0,7

5. Potendo e volendo cambiare casa, a parità di condizioni di vita (famiglia, lavoro, reddito, ecc.), si sceglie

Opzioni	24-34 anni	34-44 anni	45-54 anni	55-65 anni	Totale
acquisto	20,7	76,3	76,9	68,3	75,0
locazione	19,2	10,6	9,9	10,7	10,4
non so	9,5	13,1	13,2	21,0	14,7

6. Tipologia di abitazione scelta, potendo e volendo cambiare casa, a parità di condizioni di vita (famiglia, lavoro, reddito, ecc.)

Tipologia di edificio	24-34 anni	34-44 anni	45-54 anni	55-65 anni	Totale
edificio nuovo	59,1	55,0	47,1	47,1	50,4
edificio d'epoca ristrutturato	11,8	10,8	14,3	14,3	13,1
edificio d'epoca da ristrutturare	4,5	5,6	8,1	8,1	6,4
indifferente	19,8	19,9	24,1	24,1	22,0
non so	4,7	8,8	6,4	6,4	8,1

7. I 3 fattori più importanti/determinanti rispetto al contesto esterno all'abitazione nella scelta della nuova casa, potendo cambiare casa
(max. 3 risposte)

Fattori	24-34 anni	34-44 anni	45-54 anni	55-65 anni	Totale
il quartiere/il comune	8,7	9,3	7,3	7,7	8,2
la presenza di servizi	15,1	12,5	15,7	16,3	15,0
la vicinanza mezzi di trasporto pubblico	8,6	7,4	8,6	8,3	8,2
l'accessibilità in genere	5,0	4,3	4,5	4,7	4,6
il box/posto auto privato	7,9	8,5	8,3	6,0	7,7
la possibilità parcheggio	6,9	7,4	6,6	5,5	6,6
la vicinanza verde pubblico	12,8	15,2	13,5	14,3	14,0
la presenza di spazi pubblici attrezzati	0,0	0,0	0,2	0,1	0,1
la sicurezza	11,3	11,6	12,8	14,4	12,6
la vivacità del contesto/quartiere	4,4	4,3	4,1	3,5	4,1
la vicinanza al posto di lavoro	10,2	8,2	8,3	4,0	7,6
la vicinanza ai familiari	8,0	9,2	8,4	12,3	9,5
altro (specificare_____)	0,6	0,9	0,9	0,6	0,8
non sa/non risponde	0,3	1,3	1,0	2,2	1,2

8. I 3 fattori relativi all'abitazione/appartamento più importanti nella scelta della nuova casa, potendo cambiare casa (max. 3 risposte)

Fattori	24-34 anni	34-44 anni	45-54 anni	55-65 anni	Totale
abitazione più grande dell'attuale	4,8	7,2	4,7	2,5	4,7
abitazione più piccola dell'attuale	2,6	2,2	2,9	3,8	2,9
funzionalità	13,4	12,1	13,6	19,5	14,7
possibilità di modificarla in futuro	3,3	2,9	2,3	1,0	2,3
da ristrutturare	0,8	0,8	1,0	0,8	0,8
rapporto qualità/prezzo	12,1	11,4	10,9	9,9	11,0
classe energetica	8,1	7,3	7,9	7,1	7,6
basse spese di gestione	7,8	9,5	7,8	9,0	8,5
doppio/triplo affaccio	2,3	2,4	1,7	1,3	1,9
qualità/tipo di materiali	4,8	4,7	5,3	3,2	4,5
balcone/i-terrazza/e	7,9	6,4	8,6	10,5	8,4
giardino	7,9	10,3	11,7	13,0	10,9
molto tecnologica	3,8	3,9	3,2	2,5	3,3
nuovo arredamento	1,9	1,2	1,6	1,3	1,5
adeguata a tutti i mobili	2,2	1,8	2,1	1,2	1,8
vuota con pochi oggetti	1,6	1,2	1,0	1,2	1,2
piena con tanti oggetti scelti da me	1,5	1,3	1,1	1,2	1,3
con spazi di servizio	7,6	6,9	7,3	5,2	6,7
impiantistica di qualità	4,9	5,4	4,7	3,2	4,5
non sa/non risponde	0,6	1,2	0,7	2,6	1,3

9. Le 2 caratteristiche irrinunciabili della sua casa dei sogni, potendo scegliere e indipendentemente dal cambiare casa, *(max. 2 risposte)*

Caratteristiche	24-34 anni	34-44 anni	45-54 anni	55-65 anni	Totale
luminosità	22,8	22,2	18,9	25,6	22,3
silenziosità	14,0	14,9	19,1	17,8	16,8
isolamento	6,9	6,5	6,1	5,9	6,3
bella vista sull'esterno	10,5	10,2	13,2	11,6	11,5
terrazza/balconi	11,6	13,4	11,9	11,6	12,1
giardino	16,8	16,8	17,7	16,3	16,9
piscina	6,0	5,6	3,3	2,6	4,2
zona vivace della città/centrale	10,1	7,2	7,2	3,7	6,8
altro (specificare_____)	0,6	1,3	0,4	2,1	1,1
non sa/non risponde	0,6	2,0	2,1	2,9	2,0

10. Consenso ad alcune affermazioni, pensando alla casa dei suoi sogni d'accordo con le seguenti affermazioni *(utilizzando un valore da 1 = per niente d'accordo a 10 = del tutto d'accordo)*

Affermazioni. La casa:	**24-34 anni**	**34-44 anni**	**45-54 anni**	**55-65 anni**	**Totale**
è aperta solo a pochi intimi	6,8	6,7	6,5	6,6	6,6
ci faccio cose utili e piacevoli per me	8,2	8,2	8,3	8,3	8,3
mi fa sentire protetto e sicuro	8,3	8,3	8,3	8,4	8,3
è accogliente e calda,	8,1	8,0	8,1	8,3	8,1
è importante perché è il luogo della famiglia	8,2	8,2	8,4	8,4	8,3
è importante per gli oggetti che contiene	7,2	7,3	7,2	7,7	7,4
esprime identità, stile, gusti	8,0	8,0	8,1	8,3	8,1
è il mio luogo di libertà	8,1	8,1	8,2	8,4	8,2
è solo dove si mangia e dorme	4,7	4,4	4,2	4,2	4,4
è il posto dove vivo adesso	5,3	5,3	5,0	5,1	5,2
è soprattutto un ambiente funzionale	7,6	7,8	7,8	8,1	7,8
ha sempre le porte aperte a ospiti	7,3	7,4	7,3	7,6	7,4
è un luogo dove far incontrare persone	6,5	6,6	6,4	6,5	6,5
la mostro volentieri agli altri	7,5	7,6	7,3	7,3	7,4
ci sto il meno possibile	4,9	4,8	4,5	4,6	4,7
ci passo molto tempo e mi piace	7,7	7,7	7,8	8,1	7,8
ci passo poco tempo e mi spiace	5,7	5,9	5,5	5,2	5,5

11. Ambienti e caratteristiche importanti nella casa dei sogni (max 3 risposte)

Ambienti e caratteristiche	**24-34 anni**	**34-44 anni**	**45-54 anni**	**55-65 anni**	**Totale**
una cucina grande	13,4	16,4	18,9	21,3	17,8
un soggiorno grande	15,3	15,2	13,9	16,0	15,0
la cucina annessa al soggiorno	7,1	6,2	5,7	6,9	6,4
un open space	8,4	4,8	5,5	4,6	5,7
locali ben separati	8,4	8,0	7,4	6,7	7,6
una camera per ciascuno	16,0	14,2	13,9	10,4	13,4
un bagno grande	9,4	10,3	10,1	10,2	10,0
più bagni	14,2	17,6	17,0	13,7	15,7
camera degli ospiti	6,1	6,1	6,1	8,2	6,7
altro (specificare_____)	1,2	0,6	1,0	0,6	0,8
non sa/ non risponde	0,4	0,8	0,6	1,3	0,8

12. L'edificio della casa dei sogni

Tipologia di edificio	24-34 anni	35-44 anni	45-54 anni	55-65 anni	Totale
in una villetta indipendente	61,3	62,2	58,7	57,6	59,7
in una casa a schiera	11,8	9,0	10,1	7,3	9,4
in condominio di piccole dimensioni	15,3	16,1	20,0	23,8	19,3
in condominio di grandi dimensioni	4,1	6,5	4,4	4,0	4,7
in un grattacielo	3,9	2,2	2,1	1,9	2,4
non so	3,4	3,6	4,0	4,6	3,9
altro (specificare___)	0,2	0,5	0,7	0,9	0,6

13. L'ambiente più importante nella casa dei desideri

Ambienti	24-34 anni	35-44 anni	45-54 anni	55-65 anni	Totale
cucina	20,0	25,8	27,0	29,5	26,1
soggiorno	33,1	29,9	27,9	31,7	30,5
camera da letto	8,2	7,5	5,4	4,0	6,0
studio	7,5	5,4	5,5	5,6	5,9
bagno	3,7	1,4	3,3	3,2	2,9
camera dei figli	1,9	1,3	1,8	0,6	1,4
terrazza	3,7	4,5	6,0	5,7	5,1
giardino	8,2	11,3	11,2	10,6	10,5
cabina armadio	1,9	3,0	3,4	1,3	2,4
locale/i di	3,7	3,9	3,1	2,9	3,4
altro (specificare____)	0,6	0,4	1,1	0,3	0,6
non sa/non risponde	2,4	1,6	2,0	3,4	2,4

14. Oggetti di arredamento ai quali si presterebbe più attenzione nell'acquisto per la casa dei sogni *(max 3 risposte)*

Elementi di arredo	24-34 anni	35-44 anni	45-54 anni	55-65 anni	Totale
la cucina nel suo insieme	20,3	18,0	21,1	19,3	19,7
il televisore	9,2	7,7	6,7	6,1	7,2
divano/i	13,6	15,3	13,5	13,4	13,9
poltrone	5,3	5,0	4,9	5,8	5,2
bagno nel suo insieme	12,8	12,4	12,4	10,9	12,1
letto	9,7	7,8	8,1	7,3	8,1
lampade/punti luce	8,1	8,4	7,8	5,8	7,4
sedie	2,3	2,3	1,8	1,9	2,0
tavolo	3,4	4,0	3,1	2,9	3,3
altro (specificare_____)	0,4	0,2	1,0	0,7	0,3