

Sintesi:
**“Terzo rapporto
sulla condizione
abitativa degli anziani”**

**Abitare
la longevità
nella transizione:
politiche urbane
e abitative
generative di comunità**

Numero 3/2026

Associazione AeA,
Abitare e Anziani

Soci 2026

Auser, associazione per
l'invecchiamento attivo
Cgil Nazionale
Spi-Cgil Nazionale, sindacato
pensionati italiani
Sunia, sindacato unitario
nazionale inquilini
e assegnatari

AeA Informa
Rivista periodica
di informazione
sui problemi abitativi
degli anziani

Proprietà e editore
AeA, Abitare e Anziani
Via Nizza, 154 - 00198 Roma
Tel 06.8440771
Fax 06.8440777
e-mail info@abitareeanziani.it
sito web www.abitareeanziani.it

Direttore Responsabile
Giusy Colmo

Comitato di Direzione
Giusy Colmo, Marco Di Luccio,
Claudio Falasca,
Fabio Piccolino

**Progetto grafico
e impaginazione**
Idea Comunicazione s.r.l.

Sommario

03 Nota redazionale

05 Presentazione

Tania Scacchetti: segretaria generale SPI CGIL
Domenico Pantaleo: già presidente AUSER
Marco Di Luccio: presidente Abitare Anziani

09 Sintesi del 3° Rapporto

09 La triplice transizione

Box 1 - Metodologia di analisi

11 Le persone anziane nella transizione

Box 2 - Popolazione

Box 3 - Popolazione anziana

*Sintesi analisi SWOT della condizione delle persone
anziane e welfare*

14 La condizione urbana delle persone anziane

Box 4 - Città

*Sintesi analisi SWOT della condizione urbana delle
persone anziane*

18 La condizione abitativa delle persone anziane: un quadro di sintesi

Box 5 - Abitazioni

*Sintesi analisi SWOT della condiziona abitativa
delle persone anziane*

22 La necessità di un cambio di paradigma

In copertina:

l'immagine è ripresa dalla copertina del libro "Abitare la longevità nella transizione: politiche urbane e abitative generative di comunità", elaborata da Idea Comunicazione s.r.l., e raffigura la mappa di una città con i tre colori che rappresentano le tre transizioni e le loro interconnessioni.

Nell'interno: le foto riportate in questo numero di "Abitare e Anziani informa" riproducono il ciclo di affreschi più belli e significativi del Medioevo. L'allegoria e gli effetti del buono e del cattivo governo realizzato da Ambrogio Lorenzetti negli anni 1337 - 1338 nella Sala dei Nove nel palazzo Pubblico a Siena.

Nota redazionale

Il 3° Rapporto sulla condizione abitativa e urbana degli anziani, è profondamente diverso dai precedenti due rapporti del 2009 e del 2015. Le ragioni sono riconducibili a tre cause fondamentali.

- La prima deriva dalla necessità di tener conto dei profondi mutamenti indotti dalla triplice transizione.
- La prima deriva dalla necessità di tener conto dei profondi mutamenti indotti dalla triplice transizione.
- La terza ragione, più squisitamente tecnica, è conseguente ai mutamenti apportati nei rilevamenti ISTAT su abitazioni e popolazione.

Tenendo conto di queste ragioni il terzo rapporto propone una analisi delle condizioni abitative e urbane delle persone anziane nel contesto dei mutamenti indotti dalla triplice transizione.

Disponibilità del rapporto e degli allegati

Il terzo rapporto è disponibile in stampa presso la sede nazionale AUSER e online sui siti di AUSER e Abitare e Anziani.

Visto il considerevole spazio sviluppato dagli allegati si è scelto di non inserirli nel testo in stampa, ma di postarli sul sito di Abitare e Anziani da cui sono scaricabili gratuitamente.

Allegati – Online su sito: <https://www.abitareeanziani.it/>

Metodologia di analisi dell'impatto della triplice transizione per singoli comparti del welfare

- **Allegato A**
 - Sintesi delle previsioni di impatto sul welfare in Italia delle tre transizioni.
 - Analisi di impatto della triplice transizione per singoli comparti del welfare.
- **Allegato B**
 - Sintesi analisi SWOT comparata per una mappa di opportunità e rischi per il welfare nella triplice transizione.
 - Analisi SWOT comparata per una mappa di opportunità e rischi per il welfare nella triplice transizione.
- **Allegato C**
 - Analisi SWOT comparata delle politiche urbane nella triplice transizione.
- **Allegato D**
 - Analisi SWOT comparata delle politiche abitative nella triplice transizione.
- **Allegato X**
 - Popolazione: statistiche regionali
- **Allegato Y**
 - Abitazioni: statistiche regionali



Il buono e il cattivo governo - **Ambrogio Lorenzetti** - 1337/ 1338 - Sala dei Nove - Palazzo Pubblico - Siena.



Presentazione

Tania Scacchetti, *segretaria generale SPI CGIL*

Domenico Pantaleo, *già presidente AUSER*

Marco Di Luccio, *presidente Abitare Anziani*

Siamo dentro una trasformazione storica che tocca ogni dimensione della vita collettiva. Le tre grandi transizioni – demografica, digitale, ambientale – non procedono più come fenomeni separati, ma si intrecciano producendo un cambiamento antropologico profondo: modificano il modo in cui viviamo, abitiamo, lavoriamo, ci curiamo, costruiamo relazioni e condividiamo i beni comuni. È una mutazione strutturale che investe non solo l'economia o le istituzioni, ma la cultura stessa della convivenza civile.

Per la prima volta nella storia moderna, la società si trova a dover governare un insieme di processi globali di tale portata. L'invecchiamento progressivo della popolazione, la colonizzazione digitale della vita quotidiana e la crisi climatica ridefiniscono i confini tra generazioni, territori e classi sociali. Allo stesso tempo, mettono alla prova il modello europeo fondato su diritti universali e coesione sociale. Se la politica non acquisisce piena consapevolezza della loro interconnessione, questo triplice cambiamento rischia di produrre nuove linee di frattura: tra chi ha accesso alle tecnologie e chi resta ai margini; tra Nord e Sud del mondo ma anche del Paese; tra giovani e anziani, lavoratori e pensionati, centri urbani e aree interne. Il rapporto demografico tra generazioni è già mutato in modo radicale. L'Italia è ai primi posti al mondo per percentuale di persone ultra65enni, ma è anche uno dei Paesi con la natalità più bassa e con una crescente emigrazione giovanile. Le famiglie si fanno più piccole, i legami intergenerazionali più fragili, le reti di prossimità più deboli. Il risultato è una società in cui l'invecchiamento diventa condizione diffusa, e al tempo stesso vulnerabile, perché viene affrontato con strumenti culturali e istituzionali del passato.

Accanto a ciò, la trasformazione digitale investe la vita quotidiana con una potenza inedita. Non è più un semplice fattore di modernizzazione, ma una nuova forma di organizzazione sociale: i dati, gli algoritmi e le piattaforme diventano infrastrutture della vita collettiva, ridistribuendo potere e responsabilità. Le tecnologie intervengono nei processi produttivi, nel lavoro di cura, nella salute, nella cultura, mutando la natura stessa delle relazioni. Chi dispone di accesso e competenze trova nuove opportunità, chi ne è escluso scivola nella marginalità.

Infine, la transizione ambientale obbliga a ripensare il rapporto con il territorio, con l'energia, con le risorse. La crisi climatica non è solo un fenomeno naturale, ma una questione sociale: colpisce di più chi ha meno, chi vive in case inadeguate, in quartieri senza verde, in territori già deprivati. Gli anziani – per condizioni fisiche, isolamento e povertà energetica – sono tra i più esposti alle nuove forme di vulnerabilità ambientale.

In questo contesto, la questione decisiva è se la triplice transizione verrà governata secondo logiche neoliberiste – che vedono in questi processi nuove opportunità di mercato – o secondo un approccio sociale e democratico, che metta al centro la giustizia distributiva e la dignità delle persone. La prima via punta a trasformare le transizioni in settori di investimento: “green economy”, “silver economy”, “digital economy” sono spesso ridotte a etichette di una modernizzazione che lascia intatti i rapporti di potere. In questa deriva, lo Stato rischia di ridursi a facilitatore del mercato, il welfare si privatizza, i beni pubblici si frammentano in servizi a domanda individuale, la cittadinanza si misura in capacità di spesa.

La seconda via – quella che proponiamo – assume invece le transizioni come occasione per ridefinire un nuovo patto sociale improntato a solidarietà intergenerazionale, diritti digitali, giustizia climatica. Una “giusta transizione”, intesa come processo collettivo e partecipato, è la condizione per evitare che il cambiamento diventi fattore di esclusione e disuguaglianza. Significa politiche pubbliche fondate su partecipazione, redistribuzione e riconoscimento dei soggetti fragili come risorsa e non come peso. Le città sono il campo più visibile e complesso in cui si manifesta l'intreccio delle tre transizioni. Sono i luoghi dove si concentra la ricchezza ma anche la povertà, l'innovazione e la solitudine, il progresso tecnologico e le contraddizioni ambientali. Oggi le aree metropolitane italiane accolgono oltre il 70% della popolazione, e in esse vive più di un terzo degli anziani del Paese.

Per questo, le politiche urbane e abitative diventano il terreno strategico su cui misurare la qualità del futuro. È qui che si incrociano le tre transizioni – la pressione demografica e l'invecchiamento degli abitanti, la digitalizzazione diffusa nei servizi e nell'economia, la sfida della sostenibilità energetica e ambientale.

Le case e i quartieri sono lo spazio in cui queste trasformazioni prendono corpo: l'abitare è il luogo in cui si sperimenta la solitudine o la comunità, la fragilità o la cura, l'integrazione o la marginalità. Da questo punto di vista, il sistema abitativo italiano appare ancora ancorato a un modello del secolo scorso, fondato sulla proprietà privata come garanzia e sulla famiglia come rete di sostegno. Ma oggi milioni di anziani vivono soli in abitazioni non adatte, spesso isolate, senza ascensore, in quartieri privi di servizi e reti sociali.

Nonostante ciò, le politiche nazionali e locali continuano a trascurare questa realtà. Non esiste una normativa dedicata all'abitare anziano, né categorie riconosciute per forme intermedie tra casa e assistenza – abitazioni assistite, cohousing, residenze leggere. La mancanza di un approccio abitativo integrato fa sì che la vecchiaia venga ancora trattata esclusivamente come questione sanitaria, separata da urbanistica e welfare.

È su questo terreno che si colloca l'impegno di SPI CGIL, Auser ed Abitare Anziani: ricucire lo scollamento tra le politiche sociali e quelle urbane, riconoscendo che l'abitare è la prima infrastruttura della cura. La casa non è un bene statico, ma un servizio abitativo che deve integrarsi con reti di prossimità, spazi comuni, servizi digitali e socio-sanitari.

L'obiettivo non è solo rendere più accessibili le abitazioni, ma trasformare il concetto di casa in quello di abitare, inteso come processo relazionale e collettivo. “Abitare” significa garantire sicurezza e comfort ma anche partecipazione, relazioni, comunità. È qui che la città può diventare “generativa”, capace di rigenerare legami sociali e capitali umani anziché consumarli. Rigenerare l'habitat urbano in chiave di “diritto di invecchiare in casa propria” – come raccomanda l'OMS – non è un privilegio per pochi, ma un investimento per tutti: una città a misura di anziani è una città più giusta, accessibile e sicura per ogni cittadino.

La sfida che abbiamo davanti è politica prima ancora che tecnica. Si tratta di decidere se le transizioni in corso saranno governate da un approccio pubblico, solidale, partecipato, o da un modello che affida il futuro alle logiche della rendita e del profitto. Le nostre organizzazioni ritengono che solo il primo approccio possa garantire una reale giustizia intergenerazionale e territoriale. Questo richiede un sistema di welfare urbano e abitativo capace di:

- riconoscere la fragilità come criterio di progettazione universale;
- integrare politiche sociali, abitative, sanitarie e ambientali;
- promuovere la rigenerazione urbana come bene pubblico;
- contrastare la speculazione finanziaria dei fondi immobiliari (la nuova realtà della rendita) che erode la coesione delle città;
- restituire alle istituzioni locali un ruolo centrale nella programmazione territoriale;
- rafforzare la rappresentanza sociale e sindacale delle persone anziane e delle famiglie.

Allo stesso tempo, è indispensabile una profonda riforma della conoscenza: l'assenza di dati territoriali aggiornati e disaggregati rende difficile orientare le politiche. Serve una nuova base informativa pubblica sui rapporti tra demografia, abitazioni, salute e servizi, capace di guidare le decisioni e misurare gli impatti.

Parlare di politiche per gli anziani non significa rinchiudersi in un recinto anagrafico, ma affrontare il tema della longevità come bene comune. L'invecchiamento non è un problema da gestire, ma un processo da orientare: le persone anziane, se messe in condizione di partecipare, sono ancora una risorsa straordinaria per la società. Esse custodiscono competenze, memorie e valori comunitari indispensabili in un mondo attraversato da frammentazioni e disuguaglianze. Creare città e servizi "a misura di anziani" significa garantire alle generazioni future una base più solida di inclusione e sicurezza.

È per questo che il rapporto sottolinea l'urgenza di rendere visibile la domanda sociale espressa dal mondo anziano e fragile: una domanda che oggi trova voce solo nelle organizzazioni sindacali dei pensionati e nelle reti del volontariato. Su queste realtà civiche grava la responsabilità di colmare la frattura culturale creata da anni di prevalenza delle logiche immobiliari e finanziarie, restituendo alla città la sua funzione primaria di luogo di riproduzione sociale, non solo di produzione economica. La triplice transizione può essere il motore di una nuova stagione di riconciliazione tra persona, ambiente e società. Perché questo avvenga, deve essere colta come occasione di rinnovamento del patto civico, non come semplice modernizzazione tecnologica o ecologica.

Occorre passare da una città che separa a una città che connette: generazioni, culture, economie, territori. La dimensione comunitaria – fatta di relazioni di cura, reti di vicinato, saperi condivisi – deve tornare ad essere la linfa vitale dello spazio urbano. L'invecchiamento attivo, la solidarietà e

l'inclusione non sono soltanto diritti individuali, ma valori pubblici che fondano la democrazia urbana.

Il 3° Rapporto sulla condizione abitativa e urbana degli anziani nasce con questa ambizione: mettere a fuoco i cambiamenti strutturali e proporre linee di azione che connettano i processi di rigenerazione urbana alla costruzione di una cittadinanza solidale.

Rigenerare non significa solo riqualificare edifici o spazi, ma rinnovare il tessuto sociale, restituendo fiducia, sicurezza e senso di appartenenza. Significa investire in case accessibili, quartieri vivibili, servizi di prossimità, infrastrutture digitali inclusive, governance partecipata.

In questo orizzonte SPI CGIL, Auser e Abitare Anziani riaffermano una convinzione semplice ma oggi rivoluzionaria: le abitazioni e le città progettate per le persone più fragili sono la soluzione migliore per tutti.

Una casa giusta per un anziano solo, una città accessibile per chi ha difficoltà di movimento, un quartiere connesso per chi non ha reti familiari non sono concessioni assistenziali, ma investimenti in civiltà. Per affrontare questa sfida serve un nuovo patto tra istituzioni, organizzazioni sociali, imprese e cittadini.

Un welfare urbano generativo di comunità deve combinare innovazione e solidarietà, libertà individuale e responsabilità collettiva. Deve fare delle città luoghi di inclusione, non di isolamento; di partecipazione, non di esclusione; di cura reciproca, non di competizione.

La triplice transizione può diventare un laboratorio di democrazia, se verrà interpretata come un'occasione per ricostruire il legame tra economia, ambiente e società, tra diritto all'abitare e diritto alla felicità. È questo l'impegno che le nostre organizzazioni intendono promuovere, convinte che una società capace di garantire ai suoi anziani una vita autonoma, sicura e partecipata è una società più giusta per tutti.



Il buono e il cattivo governo - **Ambrogio Lorenzetti** - 1337/ 1338 - Sala dei Nove - Palazzo Pubblico - Siena.



Sintesi del 3° Rapporto

La triplice transizione

Con la triplice transizione siamo dentro un processo di trasformazione di portata storica che tocca ogni dimensione della vita collettiva. Le tre grandi transizioni – demografica, digitale, ambientale – non procedono più come fenomeni separati, ma si intrecciano producendo un cambiamento antropologico profondo: modificano il modo in cui viviamo, abitiamo, lavoriamo, ci curiamo, costruiamo relazioni e condividiamo i beni comuni. È una mutazione strutturale che investe non solo l'economia o le istituzioni, ma la cultura stessa della convivenza civile.

- Il rapporto tra generazioni è già mutato in modo radicale. L'Italia è ai primi posti al mondo per percentuale di persone ultra65enni, ma è anche uno dei Paesi con la natalità più bassa e con una crescente emigrazione giovanile. Le famiglie si fanno più piccole, i legami intergenerazionali più fragili, le reti di prossimità più deboli. Il risultato è una società in cui l'invecchiamento diventa condizione diffusa, e al tempo stesso vulnerabile, perché viene affrontato con strumenti culturali e istituzionali del passato.
- La trasformazione digitale investe la vita quotidiana con una potenza inedita. Non è più un semplice fattore di modernizzazione, ma una nuova forma di organizzazione sociale: i dati, gli algoritmi e le piattaforme diventano infrastrutture della vita collettiva, ridistribuendo potere e responsabilità. Le tecnologie intervengono nei processi produttivi, nel lavoro di cura, nella salute, nella cul-

tura, mutando la natura stessa delle relazioni. Chi dispone di accesso e competenze trova nuove opportunità, chi ne è escluso scivola nella marginalità.

- La transizione ambientale obbliga a ripensare il rapporto con il territorio, con l'energia, con le risorse. La crisi climatica non è solo un fenomeno naturale, ma una questione sociale: colpisce di più chi ha meno, chi vive in case inadeguate, in quartieri senza verde, in territori già deprivati. Gli anziani – per condizioni fisiche, isolamento e povertà energetica – sono tra i più esposti alle nuove forme di vulnerabilità ambientale.

Per la prima volta nella storia moderna, la società si trova a dover governare un insieme di processi globali di tale portata da mettere a dura prova la tenuta dello stesso modello sociale europeo. Se la politica non prende piena consapevolezza della loro interconnessione, il cambiamento rischia di produrre nuove fratture: tra chi ha accesso alle tecnologie e chi resta ai margini; tra i Nord e i Sud del mondo; tra giovani e anziani, lavoratori e pensionati, centri urbani e aree interne.

La questione decisiva che si pone per evitare questa deriva è se la triplice transizione verrà governata secondo logiche neoliberiste – che vedono in questi processi nuove opportunità di mercato – o secondo un approccio sociale e democratico, mettendo al centro la giustizia distributiva e la dignità delle persone.

La prima via punta a trasformare le transizioni in settori di investimento: “green economy”, “silver economy”, “digital economy”, tutte etichette di una

modernizzazione che polarizza i rapporti di potere ed in cui lo Stato si riduce a facilitatore del mercato, il welfare si privatizza, i beni pubblici si frammentano in servizi a domanda individuale, la cittadinanza si misura in capacità di spesa.

La seconda via – quella che proponiamo – assume invece le transizioni come occasione per ridefinire un nuovo patto sociale improntato a solidarietà intergenerazionale, diritti digitali, giustizia climatica. Una “giusta transizione”, intesa come processo collettivo e partecipato per evitare che il cambiamento diventi fattore di esclusione e disuguaglianza.

In questo scenario le persone anziane si collocano in una posizione del tutto particolare

- per un verso sono tra le principali protagoniste del cambiamento, come effetto della loro crescente longevità;
- dall'altro rischiano di essere quelle che maggiormente soffriranno dei mutamenti se non

governati con intelligenza (pensiamo all'impatto che ha avuto la pandemia da Covid 19 sulle persone anziane, ho l'effetto di spiazzamento sociale che sta producendo l'introduzione massiva delle tecnologie digitali nel mondo dei servizi).

Una sorta di cartina di tornasole di valutazione della qualità della transizione.

Transizione che trova nelle politiche urbane e abitative il terreno strategico su cui misurare la sua qualità perché è nelle case e nei quartieri i luoghi in cui le trasformazioni prendono corpo. È l'abitare il luogo in cui si sperimenta la solitudine o la comunità, la fragilità o la cura, l'integrazione o la marginalità. È qui che il welfare si inverte nella sua concretezza di servizi di prossimità a supporto della vita quotidiana rendendo esigibili i diritti di cittadinanza.



Il buono e il cattivo governo - **Ambrogio Lorenzetti** - 1337/1338 - Sala dei Nove - Palazzo Pubblico - Siena.

Box. 1 - Metodologia di analisi

L'analisi degli impatti della tre transizione si articola in due parti.

Nella prima parte sono messe in evidenza, distintamente, le previsioni di impatto delle tre transizioni sui principali comparti del welfare con particolare riferimento alle politiche urbane e abitative.

Nella seconda parte si è proceduto alla comparazione dei risultati delle analisi SWOT delle singole transizioni.

Si è adottata l'analisi SWOT in quanto metodologia che aiuta a identificare i punti di forza, le debolezze, le opportunità e le minacce di una organizzazione sottoposta a processi di trasformazione.

L'acronimo SWOT sta per:

- **Strengths (Punti di forza):** caratteristiche interne che si configurano come opportunità positive.
- **Weaknesses (Punti di debolezza):** aspetti interni che possono limitare le capacità dell'organizzazione.
- **Opportunities (Opportunità):** fattori esterni che possono essere sfruttati per ottenere vantaggi.
- **Threats (Minacce):** fattori esterni che possono rappresentare rischi o sfide per l'organizzazione.

Le persone anziane nella transizione

Tutti presi dalle due grandi transizioni climatica e digitale, considerate decisive per il futuro, viene prestata poca o nulla attenzione alla terza transizione pienamente in corso, quella demografica, le cui conseguenze delineano un quadro estremamente controverso.

C'è chi parla di "inverno demografico", per la convergenza di dinamiche che secondo alcuni potrebbero mettere in crisi le condizioni che hanno consentito nei decenni passati di garantire la tutela di fondamentali diritti sociali, economici e civili.

A sollecitare un vero allarme è la dinamica congiunta della crescente longevità della popolazione, frutto di continui miglioramenti delle condizioni di vita dei cittadini, a quella di una ridotta natalità,

anch'essa derivante da complessi mutamenti economici e sociali.

Secondo alcuni, rimuovendo del tutto l'importante contributo che potrebbero apportare le altre due, queste dinamiche determinerebbero una progressiva riduzione della popolazione in generale, cosa che sta già avvenendo, e di quella attiva in particolare, con una conseguente contrazione del mercato del lavoro, un minore afflusso di risorse al sistema previdenziale, una maggiore spesa per l'assistenza sociosanitaria.

Secondo altri le persone anziane esprimono un enorme potenziale da far valere attivando un circolo virtuoso che massimizzi il contributo che possono offrire alla collettività, mantenendole allo stesso tempo attive e riducendo i rischi relativi al peggioramento della loro salute fisica e mentale dovuto ad una prematura inattività o ridotta socialità, con ricadute positive sia sui singoli individui, sia sulla collettività.

Di questa ambivalenza della transizione demografica, comune alle altre due transizioni, è fondamentale comprenderne i determinanti prevalenti

al fine di saper distinguere quelli positivi da quelli negativi, endogeni ed esogeni.

Box 2 - Popolazione

- **Residenti al 2025:** 58.934.177
Previsione al 2040: 56.891.831
- **Famiglie al 2025:** 26.558.304, dimensione media 2,2
Previsioni al 2040: 27.205.058, dimensione media 2,0

Box 3 - Popolazione anziana

- **Numero al 2025:** 14.573.173 il 24,7% della popolazione
Previsioni al 2040: 18.518.337 il 32,5% della popolazione
- **Anziani soli al 2025:** 4.629.825 il 7,8% della popolazione
Previsioni al 2040: 5.926.449 il 10,4% della popolazione
- **Anziani con limitazioni funzionali:** stima al 2021 3.981.990 il 6,7% della popolazione
Previsioni al 2040: 5.953.194 il 10,5 della popolazione
- **Lavoro:** 14.181 totale anziani al 2023 in migliaia
Occupati: 745 mila
Inattivi: 13.282 mila
Disoccupati: 16 mila
- **Reddito**
Reddito da pensione al 2023: il 65,6% dei pensionati percepisce meno di 2000 euro mensili
Inferiore ai 500 euro: 1.699.780 il 10,5% dei pensionati
Tra 500 e 1.000 euro: 3.086.741 il 19,0 % dei pensionati
Tra 1.000 euro e 1.500 euro: 3.009.019 il 18,5% dei pensionati
Tra 1.000euro e 2.000 euro: 2.854.265 il 17,6% dei pensionati
- **Povertà**
Anziani in povertà assoluta 2024: 5,7%
Anziani in povertà relativa 2024: 9,6%

Sintesi analisi SWOT della condizione delle persone anziane e welfare.

Modello “familistico-privato” non regolato, non sostenibile nel lungo periodo.

• Punti di forza interni

- 1. Reti familiari ancora attive (anche se sotto pressione).** L'Italia mantiene una forte cultura di cura intergenerazionale. Gli anziani sono spesso caregiver di nipoti e familiari, non solo destinatari di welfare.
- 2. Infrastruttura sanitaria e sociosanitaria consolidata.** SSN universalistico, rete geriatrica diffusa, assistenza domiciliare in espansione. Esperienze avanzate in alcune regioni (es. Emilia-Romagna, Toscana, Trento).
- 3. Capitale sociale degli anziani.** Volontariato, associazionismo, partecipazione civica. Gli anziani sono una risorsa attiva nelle comunità locali.
- 4. Patrimonio abitativo diffuso.** Alta proprietà della casa tra gli over 65 → leva potenziale per politiche abitative integrate (cohousing, adattamento, mutui inversi sociali).

• Punti di debolezza interni

- 1. Welfare frammentato e sotto-finanziato.** LTC (long-term care) dispersa tra INPS, Comuni, Regioni, famiglie. Mancanza di un pilastro nazionale unico per la non autosufficienza.
- 2. Carenza di servizi domiciliari e territoriali.** ADI ancora troppo limitata rispetto agli standard europei. Squilibrio tra assistenza residenziale e domiciliare.
- 3. Digital divide generazionale.** Una parte significativa degli anziani non accede ai servizi digitali. Rischio di esclusione nei servizi pubblici digitalizzati.
- 4. Inadeguatezza del patrimonio abitativo.** Case non accessibili, non adattate, spesso isolate. Mancanza di un piano nazionale di “ageing in place”.
- 5. Dipendenza dalle badanti senza integrazione nel sistema pubblico.**

• Punti di forza esterni

- 1. Innovazione tecnologica e digitale.** Telemedicina, sensori, domotica, AI → enorme potenziale per autonomia e sicurezza. Possibilità di creare un ecosistema di assistenza digitale.
- 2. Fondi europei e strategie UE sull'invecchiamento attivo.** EU Care Strategy, Age-Friendly Cities, programmi Horizon. Spinta verso modelli abitativi innovativi (cohousing, senior housing, assisted living).
- 3. Transizione ambientale come leva per riqualificare le case degli anziani.** Superbonus, PNRR, fondi per efficienza energetica → occasione per rendere le case **accessibili e sostenibili**.
- 4. Crescita dell'economia “silver”.** Mercato in espansione: salute, benessere, mobilità, turismo, cultura. Opportunità per imprese e territori.
- 5. Innovazioni nei modelli di cura europei.** Modelli nordici e olandesi (Buurtzorg, cohousing, villaggi Alzheimer) come riferimento per riforme italiane.

• Punti di debolezza esterni

- 1. Invecchiamento accelerato e denatalità.** Rapporto 65+ / <30 in crescita costante. Pressione crescente su pensioni, sanità, LTC.
- 2. Carenza di forza lavoro nella cura.** Infermieri, OSS, assistenti familiari insufficienti. Competizione internazionale per il personale di cura.
- 3. Rischio di esclusione digitale.** Digitalizzazione dei servizi pubblici senza adeguata alfabetizzazione. Aumento delle disuguaglianze tra anziani “connessi” e “non connessi”.
- 4. Impatti climatici sulle persone fragili.** Ondate di calore, eventi estremi →

aumento della vulnerabilità degli anziani. Necessità di adattamento urbano e abitativo.

- 5. Crescente solitudine e isolamento.** Aumento degli anziani soli, soprattutto donne 80+. Rischio di marginalità sociale e sanitaria.

La condizione urbana delle persone anziane

Nella introduzione si è avanzata l'ipotesi di considerare le città come una sorta di interfaccia tra il mondo della produzione e della riproduzione, cioè quella organizzazione che consente a queste due sfere della vita sociale di interagire virtuosamente. Il tendenziale prevalere dei punti di debolezza interni ed esterni delle tre transizioni sulle politiche urbane rende la vita delle città sempre più "faticosa". Lo è perché sempre più costoso per le pretese delle rendite che le stanno trasformando progressivamente da luogo di vita a luogo di solo consumo. Lo è per il sistema della mobilità sia pubblica che privata, la prima inadeguata e faticosa, la seconda stressante e dispendiosa. Per l'irrazionale sistema di distribuzione delle merci inquinante e caotico. Per i servizi sociali, sanitari



Il buono e il cattivo governo - **Ambrogio Lorenzetti** - 1337/1338 - Sala dei Nove - Palazzo Pubblico - Siena.

e amministrativi, la cui dislocazione irrazionale è causa di fatica e spreco di tempo. Per la qualità ambientale, in particolare dell'aria, una delle cause principali di malattie polmonari. Lo è per la erosione continua degli spazi pubblici sempre più destinati ad uso privato. Per la sporcizia e l'incuria dilagante di strade, piazze, zone verdi. Per la crescente inaffidabilità delle istituzioni. Per la continua erosione di quella cultura della solidarietà e

dell'accoglienza che è sempre stato un carattere distintivo della capitale. Per il senso di insicurezza che esprimono quote crescenti di suoi cittadini. Questa fatica, chi più chi meno la vivono tutti. È indubbio però che chi paga i maggiori prezzi sono le persone anziane, donne e uomini e i bambini. Sono loro a venire praticamente emarginati da una città che si fa sempre meno carico di venire incontro ai loro bisogni.

Box 4 - Città

- **Anziani nelle città**

Il 35% degli anziani vive nelle 14 città metropolitane

- **Isolamento e solitudine:** i 16% degli over 65 è in isolamento sociale (nessun contatto in una settimana)

Il 32% degli over 85 è isolato

Il 75% degli over 65 non partecipa ad attività sociali

- **Accessibilità ai servizi:** persone con difficoltà ad accedere ai servizi della vita quotidiana, valori % al 2024

Farmacie 13,5%

Pronto soccorso 50,4%

Uffici postali 19,4%

Polizia-carabinieri 29,7%

Uffici comunali 30%

Negozi alimentari, mercati 20,2%

Supermercati 24,5%

- **Sicurezza**

125.523 le persone over 65 vittime di delitti denunciati dalle forze di polizia all'autorità giudiziaria nel 2023: più 8,9% rispetto al 2018.

- **Incidenti stradali**

Pedoni deceduti nel 2024: 470

Luogo prevalente strade urbane

Circa il 50% dei pedoni deceduti ha +65 anni

- **Principali fattori di rischio:**

illuminazione insufficiente, marciapiedi stretti o assenti, attraversamenti non protetti, segnaletica degradata, velocità non moderata in aree residenziali

Sintesi analisi SWOT della condizione urbana delle persone anziane

• Punti di forza interni

- 1. Reti di prossimità e capitale sociale urbano.** Le città italiane hanno ancora quartieri con forte identità, relazioni di vicinato, associazionismo e reti informali che sostengono gli anziani.
- 2. Densità urbana favorevole ai servizi.** La struttura compatta delle città italiane facilita: accesso ai servizi sanitari e sociali, mobilità pedonale, prossimità commerciale, reti di trasporto pubblico
- 3. Patrimonio edilizio diffuso e potenzialmente adattabile.** Molti anziani vivono in case di proprietà: una base importante per politiche di adattamento, coabitazione, cohousing, senior housing.
- 4. Esperienze locali già avanzate.** Alcune città hanno sperimentato: quartieri age-friendly, piani urbani integrati, servizi domiciliari evoluti, teleassistenza e telemedicina

• Punti di debolezza interni

- 1. Barriere architettoniche diffuse.** Marciapiedi stretti, dislivelli, scarsa manutenzione, attraversamenti insicuri ✗ ostacoli quotidiani per gli anziani.
- 2. Patrimonio abitativo vecchio e poco accessibile.** Case non adattate, senza ascensore, con impianti obsoleti ✗ incompatibili con l'invecchiamento in casa.
- 3. Carenza di servizi territoriali integrati.** Urbanistica, sociale, sanità e mobilità spesso non dialogano. Manca un modello urbano "care-ready".
- 4. Digital divide urbano.** Molti anziani non accedono ai servizi digitali urbani (prenotazioni, trasporti, PA digitale), rischiando esclusione.
- 5. Solitudine urbana crescente.** Nelle grandi città aumenta la quota di anziani

solì, soprattutto donne 80+, con rischio di isolamento e fragilità.

• Punti di forza esterni

(opportunità generate dalla triplice transizione e dal contesto europeo)

- 1. Innovazione tecnologica per città inclusive.** Domotica, sensori, telemedicina, piattaforme di prossimità, AI ✗ strumenti potenti per autonomia e sicurezza.
- 2. Politiche europee per città age-friendly.** OMS e UE spingono verso: città per tutte le età, mobilità dolce, spazi pubblici inclusivi, abitare collaborativo, rigenerazione urbana sociale.
- 3. Transizione ambientale come occasione di riqualificazione.** Fondi per efficienza energetica e rigenerazione urbana possono diventare anche fondi per accessibilità e adattamento abitativo.
- 4. Economia "silver" urbana in crescita.** Turismo, cultura, benessere, servizi personalizzati ✗ opportunità economiche per le città.
- 5. Innovazioni internazionali replicabili.** Modelli come: cohousing nordico, villaggi Alzheimer olandesi, quartieri 15 minuti francesi, reti di prossimità spagnole possono essere adattati al contesto italiano.

• Punti di forza esterni

- 1. Invecchiamento accelerato e denatalità urbana.** Le città italiane stanno diventando rapidamente "vecchie": ✗ aumento della domanda di servizi ✗ riduzione della popolazione attiva ✗ pressione su welfare e mobilità
- 2. Impatti climatici sulle persone fragili.** Ondate di calore, isole di calore urbane, eventi estremi ✗ rischio elevato per gli anziani.
- 3. Carenza di forza lavoro nei servizi urbani di cura.** Infermiere, OSS, assi-

stenti familiari, operatori sociali → domanda crescente, offerta insufficiente.

4. Gentrificazione e aumento dei costi abitativi. Gli anziani rischiano di essere espulsi dai quartieri centrali e dai servizi di prossimità.

5. Digitalizzazione dei servizi senza inclusione. Se la PA digitale avanza senza alfabetizzazione, gli anziani diventano “cittadini di serie B”.

Indirizzi per rendere le città amiche degli anziani

Dalla guida *“Una città amica degli anziani”* dell'WHO: *“Una città a misura di anziano incoraggia l'invecchiamento attivo ottimizzando le opportunità a favore della salute, della partecipazione e della sicurezza, allo scopo di rafforzare la qualità della vita mentre la gente invecchia. Dal punto di vista pratico, una città a misura di anziano adegua le sue strutture e i suoi servizi in modo da renderli accessibili e usufruibili dalle persone più anziane con bisogni e capacità diverse”*.

Queste importanti dichiarazioni ricondotte nella realtà delle città italiane, tenuto conto dei risultati della analisi SWOT, significano che le politiche, i servizi, l'ambiente e le strutture devono sostenere e permettere che le persone invecchino attivamente con le seguenti modalità:

- **Integrare** - Una città a misura di persone anziane può scaturire solo da un approccio “integrato” mirato al loro stile di vita. Adottare questo approccio significa coordinare le azioni attraverso le diverse aree della politica cittadina e dei servizi in modo che si rinforzino reciprocamente;
- **Facilitare** - La parola d'ordine che deve essere messa al centro delle politiche per un ambiente urbano sociale e fisico a misura di anziano deve essere “facilitazione”. Le politiche, i servizi, l'ambiente e le strutture devono “facilitare” l'espressione della vasta gamma di capacità e di risorse delle persone anziane; la risposta alle necessità e alle preferenze connesse con l'invecchiamento; il ri-

spetto delle decisioni e delle scelte relative allo stile di vita delle persone anziane; la protezione di coloro che sono più vulnerabili; la promozione del loro inserimento in tutte le aree della vita della comunità, nonché il loro contributo;

- **Anticipare** - In una città favorevole agli anziani dovrebbe essere normale che l'ambiente naturale e quello costruito siano preparati ad accogliere utenti con capacità diverse anziché essere concepiti per una persona (cioè per un giovane maschio) che si trovi nella “media” immaginaria;
- **Rispettare** - Il riconoscimento ed il rispetto dovrebbe caratterizzare le relazioni sociali e i servizi, come anche le strutture fisiche e i materiali. Il rispetto e la considerazione nei confronti dell'individuo dovrebbero essere i valori essenziali ovunque, sulla strada, in casa e sui percorsi, nei servizi pubblici e commerciali, nell'impiego e nelle strutture assistenziali.
- **Proteggere** - I servizi dovrebbero impiegare personale amichevole che pazientemente fornisce assistenza alle persone anziane. I commercianti dovrebbero servire le persone anziane con la stessa prontezza con cui servono gli altri clienti. Le comunità dovrebbero avere riconoscenza verso le persone anziane per il loro contributo passato, non solo per quello attuale. Dato che l'educazione favorisce la conoscenza, gli alunni e le alunne delle scuole dovrebbero ricevere informazioni sull'invecchiamento e sulle persone anziane, e i media dovrebbero rappresentarli in modo realistico e non stereotipato.
- **Promuovere** - Una città favorevole agli anziani promuove il loro inserimento in tutte le aree della vita della comunità, nonché il loro contributo. Nel promuovere la solidarietà tra le generazioni e le culture all'interno delle comunità facilita le relazioni sociali nei servizi locali e nelle attività che fanno incontrare le persone di ogni età. Dovrebbero essere favorite le occasioni per i vicini di conoscersi tra loro; vegliando sulla sicurezza reciproca, aiu-

tandosi e comunicando l'un l'altro. Grazie a una rete di uomini e donne, parenti, amici, vicini e fornitori di servizi, i componenti anziani della comunità dovrebbero sentirsi integrati e sicuri. Ci dovrebbe essere, inoltre, un contatto personalizzato con le persone anziane a rischio di rimanere socialmente isolate e dovrebbero essere ridotte al minimo le barriere economiche, linguistiche e culturali che vengono percepite dalle persone anziane.

La condizione abitativa delle persone anziane: un quadro di sintesi

- Un significativo aumento della solitudine abitativa. Le famiglie unipersonali sono cresciute fino al 36,2% del totale, e tra gli over 75 la quota di chi vive solo arriva al 40%. Questo è uno dei cambiamenti più rilevanti del decennio con impatti su: maggiore vulnerabilità sociale e sanitaria; più bisogno di servizi domiciliari; maggiore rischio di isolamento e insicurezza abitativa.
- Cresce la fragilità economica e il rischio povertà. Il Rapporto Caritas 2025 mostra che il 23,1% della popolazione italiana è a rischio povertà o esclusione sociale. Gli anziani, pur non essendo il gruppo più povero, sono sempre più esposti a: aumento dei costi abitativi (energia, manutenzione, affitti); erosione del potere d'acquisto; difficoltà a sostenere spese straordinarie per la casa; rinvio delle ristrutturazioni, in particolare per l'adeguamento dei servizi e l'eliminazione delle barriere architettoniche, adeguamento energetico o della sicurezza; rischio di povertà energetica.
- Peggioramento della salute e aumento della non autosufficienza. Gli anni vissuti in buona salute si sono ridotti, soprattutto per le donne e nel Mezzogiorno con un impatto diretto sull'abitare: più bisogno di case accessibili e adattate; maggiore dipendenza da caregiver e servizi domiciliari; difficoltà a vivere in abitazioni non adeguate (scale, barriere, isolamento).
- Invecchiamento della popolazione e aumento degli over 80. Nel 2025 gli over 80 superano i bambini sotto i 10 anni. Questo sposta il baricentro dei bisogni abitativi verso: soluzioni di long-term care; cohousing e abitare collaborativo; modelli di "abitare leggero" per anziani autosufficienti.
- Riduzione delle reti familiari di supporto. Le famiglie diventano più piccole e meno intergenerazionali. Questo incide fortemente



Il buono e il cattivo governo - **Ambrogio Lorenzetti**
1337/1338 - Sala dei Nove - Palazzo Pubblico - Siena.

sulla condizione abitativa: meno possibilità di coabitazione o supporto informale; più anziani che restano soli in case troppo grandi o non adeguate; aumento della domanda di servizi esterni.

- **Aumento della rinuncia ai servizi sanitari.** Nel 2024 quasi il 9,9% degli italiani ha rinunciato a visite o esami, spesso per motivi economici o liste d'attesa. Per gli anziani questo significa: maggiore permanenza in casa senza adeguato supporto; rischio di peggioramento delle condizioni abitative per mancanza di interventi tempestivi.
- **Crescente divario territoriale.** Il Mezzogiorno mostra livelli più alti di povertà, fragilità sa-

nitaria e abitazioni meno efficienti con impatto su: condizioni abitative più critiche per gli anziani del Sud; maggiori difficoltà di accesso ai servizi; case più vecchie e meno ristrutturate.

Ma se il disagio degli anziani mette in evidenza, al di là di ogni ragionevole dubbio, i limiti della loro condizione abitativa, di fatto si configura come la punta dell'iceberg di una condizione di disagio che coinvolge in forme diverse una platea di cittadini che si aggira intorno al 50%: persone senza dimora, immigrati e lavoratori stranieri, famiglie a basso reddito, giovani precari, studenti, donne vittime di violenza.

Box 5 - Abitazioni

- **Numero abitazioni 35.271.829**

Occupate 25.690.057 = 72,8%

Non occupate 9.581.772 = 27,2% di cui 5.739.400 a disposizione = 16,2%

- **Titolo godimento**

Proprietà 19.190.073 = 73,4%

Affitto 5.073.753 = 19,4%

Altro titolo 1.869.814 = 7,2%

- **Abitazioni per epoca di costruzione**

Occupate 17.476.545 = 68% prima del 1980

Non occupate 6.597.599 = 68,8% prima del 1980

- **Abitazioni sottoutilizzate**

8.889.881 abitazioni occupate da una sola persona = 34,6% di cui 5.424.913 superiori a 80 metri quadri

Abitazioni occupate da due sole persone 7.583.913 = 29,5%

- **Patrimonio abitativo pubblico**

769.161 alloggi, di cui non utilizzato il 10%

- **Anziani proprietari**

Il 90,7% degli over 65 è proprietario della casa in cui vive, pari a circa 13 milioni



• **Anziani in affitto**

Il 9,3% degli anziani vive in affitto
Canone medio 531€ mese

• **Anziani in ERP** si stima siano 350.000/450.000

Di cui 120.000/160.000 con limitazioni funzionali

• **Anziani in convivenza**

Per scelta: si stima che circa 50.000 over 65 vivano in forme di cohousing o comunità volontarie

Per necessità: 385.871 gli ospiti anziani in RSA al 2024 di cui 3/4 over 65.

• **Barbonismo domestico**

Non esistono statistiche nazionali consolidate, ma i dati locali e i dossier delle ASL indicano che gli anziani rappresentano una quota molto significativa dei casi, probabilmente oltre il 50% nelle grandi città e nelle aree interne.

• **Senza tetto**

L'Istat stima che i senza tetto over 55 anni siano circa 26.304 al 2021

• **Insedimenti tollerati**

L'Istat stima che 2064 over 55 anni viva in insediamenti tollerati al 2012

• **Famiglie con problemi nell'abitazione**

Secondo l'Istat stima che circa 5,2 milioni di famiglie (~ 20% del totale) vivono in case con almeno un problema grave:

Umidità / infiltrazioni: 12-13%

Scarsa luminosità: 7-8%

Strutture danneggiate (crepe, tetto, infissi): 6-7%

Assenza di riscaldamento adeguato: 5%

Assenza di servizi igienici completi: 1%

Assenza di raffrescamento: oltre il 60% (dato strutturale italiano)

Sintesi analisi SWOT della condizione abitativa delle persone anziane

• **Punti di forza interni**

- 1. Alta proprietà della casa tra gli anziani.** Oltre il 70% degli over 65 vive in un'abitazione di proprietà ➔ leva per politiche di adattamento, cohousing, mutui inversi sociali, housing solidale.

- 2. Reti di vicinato e comunità locali ancora attive.** Nei quartieri italiani esistono ancora relazioni di prossimità che sostengono l'invecchiamento in casa.

- 3. Esperienze locali di innovazione abitativa già avviate.** Cohousing, condomini solidali, senior housing, progetti di rigenerazione sociale in alcune regioni e città.

- 4. **Patrimonio edilizio diffuso e potenzialmente riqualificabile.** Molte abitazioni possono essere adattate con interventi relativamente semplici (ascensori, bagni accessibili, domotica).

- **Punti di debolezza interni**

- 1. **Patrimonio abitativo vecchio, non accessibile e non adattato.** Case senza ascensori, con barriere interne, impianti obsoleti → incompatibili con l'invecchiamento in autonomia.
- 2. **Assenza di un modello nazionale di "abitare per l'invecchiamento".** ERP, social housing, cohousing, assistenza domiciliare e sanità territoriale non sono integrati in un'unica strategia.
- 3. **Solitudine abitativa crescente.** Molti anziani vivono soli in case troppo grandi, costose da mantenere e difficili da gestire.
- 4. **Frammentazione istituzionale.** Politiche abitative, sociali e sanitarie procedono su binari separati → inefficienza e mancanza di presa in carico integrata.
- 5. **Digital divide domestico.** Domotica, telemedicina e smart home non sono accessibili a una parte significativa degli anziani.

- **Punti di forza esterni**

- 1. **Fondi europei per riqualificazione energetica e accessibilità.** PNRR, fondi strutturali, programmi UE → occasione per trasformare case vecchie in case "age-friendly".
- 2. **Innovazione tecnologica per l'abitare autonomo.** Domotica, sensori, teleassistenza, AI → permettono di vivere più

a lungo in sicurezza nella propria casa.

- 3. **Crescita dell'economia "silver" nel settore abitativo.** Nuovi modelli: senior housing, cohousing, assisted living, abitare collaborativo.
- 4. **Modelli europei replicabili.** Olanda, Danimarca, Francia, Spagna offrono esempi di: villaggi Alzheimer, cohousing intergenerazionale, abitare assistito leggero, quartieri 15 minuti
- 5. **Transizione ambientale come leva per rigenerare quartieri.** Riqualificazione energetica = occasione per migliorare anche accessibilità, sicurezza, comfort e servizi di prossimità.

- **Punti di debolezza esterni**

- 1. **Invecchiamento accelerato e denatalità.** Aumenta la domanda di abitazioni accessibili, mentre diminuisce la popolazione giovane che sostiene il sistema.
- 2. **Aumento dei costi abitativi e gentrificazione.** Gli anziani rischiano di essere espulsi dai quartieri centrali e dai servizi di prossimità.
- 3. **Impatti climatici sulle abitazioni degli anziani.** Ondate di calore, isolamento termico insufficiente, edifici non resilienti → rischio elevato per la salute.
- 4. **Carenza di forza lavoro nei servizi domiciliari e di manutenzione.** Difficoltà a garantire assistenza, manutenzione e supporto tecnico nelle abitazioni.
- 5. **Digitalizzazione dei servizi senza inclusione.** Se i servizi abitativi e urbani diventano digitali senza accompagnamento, gli anziani restano esclusi.

La necessità di un cambio di paradigma

A fronte del quadro di disagio sopra delineato le politiche nazionali e locali continuano a trascurare questa realtà. Di questo limite ne sono una clamorosa riprova tanto il piano europeo per l'edilizia abitativa accessibile, quanto il recente Piano casa italiano.

Del perché questo avvenga, malgrado la drammatica esperienza del COVID-19, una prima ragione deriva dall'orientamento storico delle politiche

abitative italiane da sempre indirizzate alla povertà economica e non alla fragilità: ERP = povertà, ERS = ceti medi. Gli anziani non rientrano automaticamente in nessuna delle due categorie, anche se spesso sono proprietari della casa in cui vivono, ma : poveri, fragili, soli, in case inadeguate.

Una seconda ragione è da ricondursi alla percezione dell'invecchiamento come tema sanitario, non abitativo. Ne consegue che gli anziani vengono collocati nell'ambito della non autosufficienza e quindi RSA e assistenza domiciliare. Non dentro l'edilizia, l'urbanistica, la rigenerazione, l'housing sociale. È un grave errore di prospettiva considerando che l'abitare è la prima infrastruttura della long-term care, ma allo stato in Italia non è ancora riconosciuto come tale.

Una terza ragione dipende dal non percepire l'anziano come "soggetto politico mobilitabile". I giovani protestano per l'affitto, gli studenti occupano le piazze, le famiglie fanno pressione. Gli anziani: non rivendicano il diritto alla casa, non si percepiscono come "bisognosi di nuove soluzioni", spesso vivono in proprietà (ma in case inadeguate). Quindi non generano pressione politica.

Una quarta ragione, di carattere "tecnico", è da ricondurre al fatto che l'abitare anziani non ha ancora una "categoria amministrativa" chiara. A differenza di: giovani, famiglie, studenti, lavoratori poveri, gli anziani non hanno una categoria normativa dedicata nell'housing. Non esiste una definizione nazionale di: alloggio assistito, residenza leggera, cohousing senior, abitare accompagnato. Senza definizioni, il legislatore non ha "oggetti" da normare.

In pratica si può dire che l'Italia ha un bias culturale: "gli anziani stanno a casa loro". È un'idea profondamente radicata: la casa è di proprietà, l'anziano non si sposta, la famiglia supplisce.

Se questo era in parte giustificato per il passato, certamente oggi non ha più nessuna giustificazione tenuto conto che: 4,3 milioni di anziani vivono soli, 2,8 milioni vivono in case non adatte, 1,2 milioni hanno fragilità lievi/moderate, le famiglie sono sempre meno in grado di supplire.

Il Parlamento però continua a ragionare con categorie del passato.



Il buono e il cattivo governo - **Ambrogio Lorenzetti**
1337/1338 - Sala dei Nove - Palazzo Pubblico - Siena.

È necessario, dunque, un cambio di paradigma indubbiamente di carattere culturale, ma anche capace di produrre modifiche concrete nell'azione amministrativa.

Nel 3° Rapporto si indicano alcune di queste modifiche.

- Inserire gli anziani come target esplicito nelle politiche abitative nazionali, superando l'attuale invisibilità normativa.
- Inserire gli anziani come target esplicito nei piani nazionali (ERP, ERS, rigenerazione urbana)
- Introdurre una definizione nazionale di "alloggio assistito". È una leva più potente.
- Dare seguito alle indicazioni sull'abitare anziani contenute nella riforma della non autosufficienza: l'abitare come parte della long term care.
- Prevedere la priorità nei finanziamenti nazionali ed europei per interventi abitativi destinati agli anziani.
- Adeguare leggi e regolamenti regionali.
- Dare visibilità al disagio abitativo delle persone anziane.
- Promuovere un "Programma Nazionale decennale Abitare Anziani" con l'obiettivo di 200.000 alloggi, con riferimento prioritario all'ERP/ers, agli alloggi assistiti e alle residenze leggere e cohousing assumendo a riferimento due ambiti prioritari: il patrimonio obsoleto e quello sottoutilizzato.
- Riformare la governance delle politiche abitative assumendo un modello integrato e multilivello al fine di un rapporto più equilibrato tra l'idea di "casa bene di investimento" e "casa servizio sociale".

In conclusione

È su questo terreno che si colloca l'impegno di SPI CGIL, Auser ed Abitare Anziani: ricucire lo scollamento tra le politiche sociali e quelle urbane, riconoscendo che l'abitare è la prima infrastruttura della cura. La casa non è un bene statico, ma un servizio abitativo che deve integrarsi con reti di prossimità, spazi comuni, servizi digitali e socio-sanitari.

L'obiettivo non è solo rendere più accessibili le abitazioni, ma trasformare il concetto di casa in quello di abitare, inteso come processo relazionale e collettivo. "Abitare" significa garantire sicurezza e comfort ma anche partecipazione, relazioni, comunità. È qui che la città può diventare "generativa", capace di rigenerare legami sociali e capitali umani anziché consumarli. Rigenerare l'habitat urbano in chiave di "diritto di invecchiare in casa propria" – come raccomanda l'OMS – non è un privilegio per pochi, ma un investimento per tutti: una città a misura di anziani è una città più giusta, accessibile e sicura per ogni cittadino.

La sfida che abbiamo davanti è politica prima ancora che tecnica. Si tratta di decidere se le transizioni in corso saranno governate da un approccio pubblico, solidale, partecipato, o da un modello che affida il futuro alle logiche della rendita e del profitto. Le nostre organizzazioni ritengono che solo il primo approccio possa garantire una reale giustizia intergenerazionale e territoriale. Questo richiede un sistema di welfare urbano e abitativo capace di:

- riconoscere la fragilità come criterio di progettazione universale;
- integrare politiche sociali, abitative, sanitarie e ambientali;
- promuovere la rigenerazione urbana come bene pubblico;
- contrastare la speculazione finanziaria dei fondi immobiliari (la nuova realtà della rendita) che erode la coesione delle città;
- restituire alle istituzioni locali un ruolo centrale nella programmazione territoriale;
- rafforzare la rappresentanza sociale e sindacale delle persone anziane e delle famiglie.

Allo stesso tempo, è indispensabile una profonda riforma della conoscenza: l'assenza di dati territoriali aggiornati e disaggregati rende difficile orientare le politiche. Serve una nuova base informativa pubblica sui rapporti tra demografia, abitazioni, salute e servizi, capace di guidare le decisioni e misurare gli impatti.

Parlare di politiche per gli anziani non significa rinchiudersi in un recinto anagrafico, ma affrontare il tema della longevità come bene comune. L'invecchiamento non è un problema da gestire, ma un processo da orientare: le persone anziane, se messe in condizione di partecipare, sono ancora una risorsa straordinaria per la società. Esse custodiscono competenze, memorie e valori comunitari indispensabili in un mondo attraversato da frammentazioni e disuguaglianze. Creare città e servizi "a misura di anziani" significa garantire alle generazioni future una base più solida di inclusione e sicurezza.

È per questo che il rapporto sottolinea l'urgenza di rendere visibile la domanda sociale espressa dal mondo anziano e fragile: una domanda che oggi trova voce solo nelle organizzazioni sindacali dei pensionati e nelle reti del volontariato. Su queste realtà civiche grava la responsabilità di colmare la

frattura culturale creata da anni di prevalenza delle logiche immobiliari e finanziarie, restituendo alla città la sua funzione primaria di luogo di riproduzione sociale, non solo di produzione economica. La triplice transizione può essere il motore di una nuova stagione di riconciliazione tra persona, ambiente e società. Perché questo avvenga, deve essere colta come occasione di rinnovamento del patto civico, non come semplice modernizzazione tecnologica o ecologica.

Occorre passare da una città che separa a una città che connette: generazioni, culture, economie, territori. La dimensione comunitaria – fatta di relazioni di cura, reti di vicinato, saperi condivisi – deve tornare ad essere la linfa vitale dello spazio urbano. L'invecchiamento attivo, la solidarietà e l'inclusione non sono soltanto diritti individuali, ma valori pubblici che fondano la democrazia urbana.



Il buono e il cattivo governo - **Ambrogio Lorenzetti** - 1337/1338 - Sala dei Nove - Palazzo Pubblico - Siena.

Il 3° Rapporto nasce con questa ambizione: mettere a fuoco i cambiamenti strutturali e proporre linee di azione che connettano i processi di rigenerazione urbana alla costruzione di una cittadinanza solidale.

Rigenerare non significa solo riqualificare edifici o spazi, ma rinnovare il tessuto sociale, restituendo fiducia, sicurezza e senso di appartenenza. Significa investire in case accessibili, quartieri vivibili, servizi di prossimità, infrastrutture digitali inclusive, governance partecipata.

In questo orizzonte SPI CGIL, Auser e Abitare Anziani riaffermano una convinzione semplice ma oggi rivoluzionaria: le abitazioni e le città progettate per le persone più fragili sono la soluzione migliore per tutti.

Una casa giusta per un anziano solo, una città accessibile per chi ha difficoltà di movimento, un quar-

tiere connesso per chi non ha reti familiari non sono concessioni assistenziali, ma investimenti in civiltà. Per affrontare questa sfida serve un nuovo patto tra istituzioni, organizzazioni sociali, imprese e cittadini. Un welfare urbano generativo di comunità deve combinare innovazione e solidarietà, libertà individuale e responsabilità collettiva. Deve fare delle città luoghi di inclusione, non di isolamento; di partecipazione, non di esclusione; di cura reciproca, non di competizione.

La triplice transizione può diventare un laboratorio di democrazia, se verrà interpretata come un'occasione per ricostruire il legame tra economia, ambiente e società. È questo l'impegno che le nostre organizzazioni intendono promuovere, convinte che una società capace di garantire ai suoi anziani una vita autonoma, sicura e partecipata è una società più giusta per tutti.

ACCENDIAMO UNA LUCE!



Con un gesto che non ti costa niente,
puoi accendere una scintilla:
Auser la trasforma in luce e calore
da portare nelle vite
di tanti anziani fragili.

**Scegli di destinare
il tuo 5 per mille
ad Auser.**

C.F. 97321610582



Inquadra il QR Code e scopri
quello che realizziamo ogni anno
grazie al 5 per mille