



ABITARE LA LONGEVITÀ NELLA TRANSIZIONE: POLITICHE URBANE E ABITATIVE GENERATIVE DI COMUNITÀ

Terzo Rapporto sulla condizione abitativa degli anziani

A cura di **Claudio Falasca**

Con la collaborazione di **Rossella Muroli e Giovanni Carapella**



Sintesi della ricerca Auser

L'Italia che invecchia chiede nuove città e nuove case

Solitudine, fragilità e qualità dell'abitare: la sfida della longevità nel Terzo Rapporto sulla condizione abitativa degli anziani di Auser, Spi Cgil, AeA

L'Italia sta cambiando rapidamente. Viviamo più a lungo, le famiglie sono sempre più piccole, la tecnologia entra in ogni aspetto della vita quotidiana e la crisi climatica rende più fragili persone e territori. Le tre transizioni in atto: demografica, digitale ed ambientale stanno modificando le basi del modo di vivere delle persone e innescando profondi mutamenti di cui ancora non c'è una adeguata consapevolezza politica e sociale.

In questo scenario, il tema di come vivono gli anziani nelle nostre città e nelle nostre case diventa una delle questioni sociali più importanti del futuro.

I cittadini che superano i 65 anni oggi sono quasi 15 milioni, un quarto della popolazione. Nel 2040 saranno oltre 18 milioni: un italiano su tre. Dietro questi numeri non c'è soltanto un cambiamento statistico. Sta cambiando il volto stesso della società italiana. Cambiano le famiglie, i quartieri, le città, il rapporto tra le generazioni. E soprattutto cambia il modo di abitare.

È da questa consapevolezza che nasce il Terzo Rapporto sulla condizione abitativa degli anziani *"Abitare la longevità nella transizione: politiche urbane e abitative generative di comunità"* realizzato da Auser, Abitare Anziani e Spi Cgil, a cura di Claudio Falasca con la collaborazione di Rossella Muroi e Giovanni Carapella, presentato a Roma il 15 settembre presso il Cnel.

Uno studio che invita a guardare all'invecchiamento con occhi nuovi: non come a un problema da affrontare in termini esclusivamente sanitari o assistenziali, ma come a una grande trasformazione sociale che riguarda tutti.

La portata storica della triplice transizione: demografica, digitale e ambientale. Una mutazione strutturale che dobbiamo affrontare

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.

Transizione demografica

L'invecchiamento della popolazione, la denatalità e le migrazioni stanno modificando la struttura sociale e i rapporti intergenerazionali. 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.

Transizione digitale

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.

Transizione ambientale

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.

Le due vie per governare le transizioni: dal neoliberismo ad una "giusta transizione" perché il cambiamento non crei esclusioni e disuguaglianze

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 propongono Auser, Spi Cgil e AeA – 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.

Gli anziani nelle transizioni, rischi e opportunità. Il ruolo strategico delle politiche urbane e abitative

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 (si pensi 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.

La transizione demografica, un quadro controverso

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.

La longevità: una conquista che pone nuove domande. Emerge un Paese impreparato ad affrontare queste sfide

Viviamo più a lungo rispetto alle generazioni che ci hanno preceduto. È una conquista straordinaria, resa possibile dai progressi della medicina, dal miglioramento delle condizioni di vita e dall'allungamento dell'aspettativa di vita. Ma una società più longeva pone nuove domande.

Dove vivranno milioni di anziani nei prossimi decenni? Come potranno mantenere autonomia e relazioni sociali? Le città saranno in grado di accoglierli? Le case in cui abitano oggi saranno ancora adeguate domani?

La ricerca mostra come il Paese non sia ancora preparato ad affrontare queste sfide.

L'Italia continua infatti a pensare l'invecchiamento principalmente come una questione sanitaria, mentre la prima risposta ai bisogni delle persone passa spesso dalla qualità dell'abitare, dalla presenza di servizi di prossimità, dalla possibilità di muoversi in sicurezza e di mantenere una rete di relazioni.

Sempre più anziani, sempre più soli

Tra i fenomeni che emergono con maggiore forza vi è quello della solitudine. Oltre 4 milioni e mezzo di anziani vivono oggi da soli. Entro il 2040 saranno quasi 6 milioni. Tra gli ultra settantacinquenni quattro persone su dieci abitano senza familiari o conviventi. Sono numeri che raccontano un cambiamento profondo della struttura familiare italiana.

Le famiglie si riducono, i figli spesso vivono lontano, i legami di vicinato si indeboliscono. Di conseguenza aumenta il rischio di isolamento.

La ricerca evidenzia che il 16% degli over 65 non ha alcun contatto sociale nell'arco di una settimana. Tra gli ultraottantacinquenni la quota sale al 32%. Ancora più significativo è il dato relativo alla partecipazione sociale: tre anziani su quattro non prendono parte ad attività collettive organizzate (il 75% degli over 65). La solitudine non rappresenta soltanto un disagio emotivo. È un fattore che incide sulla salute, sulla sicurezza e sulla qualità della vita. Chi vive isolato è più esposto alla fragilità, ha maggiori difficoltà ad affrontare emergenze e rischia più facilmente di perdere autonomia.

Le case dell'Italia anziana

Se la solitudine è una delle grandi questioni sociali del nostro tempo, la casa è il luogo in cui questa fragilità diventa più evidente. La grande maggioranza degli anziani italiani vive in abitazioni di proprietà (il 90,7% degli over 65 è proprietario della casa in cui vive, pari a circa 13 milioni). Si tratta di una caratteristica storica

del nostro Paese che per molti anni è stata considerata una garanzia di sicurezza. Il 9,3% degli anziani vive in affitto, pagando un canone medio di 531 euro. Il 35% degli anziani vive nelle 14 città metropolitane. Si stima che circa 50,000 over 65 – per scelta- vivano in forma di cohousing o comunità volontarie. Mentre al 2024 gli ospiti in RSA erano oltre 385.000 di cui 3/4 over 65.

Molte abitazioni sono state costruite oltre quarant'anni fa. Spesso non dispongono di ascensori, presentano barriere architettoniche, hanno impianti obsoleti e consumi energetici elevati. Sono case progettate per famiglie numerose e per persone giovani, non per cittadini che avanzano negli anni e possono avere difficoltà motorie o esigenze di assistenza. L'Istat stima che circa 5,2 famiglie vivono in case con almeno un problema grave (il 13% ha problemi di umidità, l'8% scarsa luminosità, il 5% assenza di riscaldamento adeguato, 60% assenza di raffrescamento).

A questo si aggiunge una crescente fragilità economica. Circa il 50% dei pensionati vive con meno di 1500 euro al mese e il 10,5% con meno di 500 euro mese». L'aumento delle bollette, delle spese di manutenzione e dei costi della vita rende sempre più difficile sostenere gli interventi necessari per adeguare le abitazioni. Non sorprende quindi che milioni di anziani si trovino a vivere in case troppo grandi, troppo costose e spesso inadatte alle loro esigenze.

Le città poco preparate all'invecchiamento della popolazione

Scarsa illuminazione, marciapiedi dissestati e stretti o assenti, attraversamenti pericolosi, trasporti pubblici insufficienti, uffici e servizi difficili da raggiungere, ostacoli che per molti cittadini rappresentano un fastidio, ma che per una persona anziana possono diventare una barriera insormontabile. La ricerca evidenzia come una quota significativa di anziani incontri difficoltà nell'accesso a servizi fondamentali come farmacie, supermercati, uffici comunali, strutture sanitarie e pronto soccorso. Preoccupano anche i dati sulla sicurezza stradale. Nel 2024 quasi la metà dei pedoni deceduti in Italia aveva più di 65 anni. Un dato che racconta meglio di qualsiasi analisi quanto lo spazio urbano continui a essere progettato privilegiando velocità e mobilità automobilistica piuttosto che sicurezza e accessibilità.

In questo contesto, la città rischia di trasformarsi da luogo di incontro a luogo di esclusione.

La crisi climatica colpisce i più fragili

Tra i fattori che influenzeranno maggiormente il futuro degli anziani vi è anche il cambiamento climatico. Le estati sempre più calde stanno già mostrando i loro effetti. Le ondate di calore rappresentano una minaccia concreta soprattutto per chi vive solo, soffre di patologie croniche o abita in edifici poco efficienti dal punto di vista energetico. Molte abitazioni italiane non sono adeguatamente isolate e non dispongono di sistemi di raffrescamento efficaci. Nei quartieri urbani densamente costruiti il fenomeno delle cosiddette «isole di calore» aumenta ulteriormente i rischi.

Per questo la riqualificazione energetica degli edifici non deve essere considerata soltanto una misura ambientale, ma anche un importante intervento di tutela della salute pubblica.

Una nuova idea di abitare. La casa come prima infrastruttura del benessere, della cura e dell'autonomia

Di fronte a queste trasformazioni, la ricerca propone un cambiamento culturale profondo.

Per troppo tempo la casa è stata considerata principalmente come un bene patrimoniale o un investimento economico. Oggi questa visione non è più sufficiente. La casa deve essere riconosciuta come la prima infrastruttura del benessere, della cura e dell'autonomia.

Questo significa progettare abitazioni accessibili, sicure, sostenibili e integrate con i servizi del territorio. Significa sviluppare nuove forme dell'abitare, capaci di contrastare la solitudine e favorire la partecipazione. 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 organizzazioni promotrici della ricerca, ritengono che solo il primo approccio possa garantire una reale giustizia intergenerazionale e territoriale.

In Europa stanno già prendendo piede esperienze innovative: cohousing, condomini solidali, abitazioni assistite leggere, quartieri progettati per favorire la prossimità e le relazioni sociali. Anche in Italia stanno nascendo progetti interessanti, ma si tratta ancora di esperienze limitate che necessitano di un quadro normativo e di investimenti adeguati.

Una proposta per il futuro: gli anziani al centro delle politiche abitative nazionali

La ricerca lancia una proposta chiara: mettere finalmente gli anziani al centro delle politiche abitative nazionali e nei piani di rigenerazione urbana. Questo significa riconoscere che l'abitare rappresenta una componente essenziale della cura e della qualità della vita.

Tra le indicazioni avanzate figurano:

- la creazione di un Programma nazionale decennale per l'abitare degli anziani;
- il recupero del patrimonio edilizio inutilizzato;
- la diffusione di nuove forme di residenzialità;

- il sostegno all'adattamento delle abitazioni;
- una maggiore integrazione tra politiche sociali, sanitarie e urbanistiche.

L'obiettivo è costruire città e quartieri in cui sia possibile invecchiare restando parte attiva della comunità.

La triplice transizione può essere così 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 Terzo 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 città a misura di anziano è una città 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 conclusione della ricerca è semplice e allo stesso tempo molto concreta. Una città progettata per le persone anziane è una città migliore per tutti. Marciapiedi accessibili, servizi di prossimità, trasporti efficienti, spazi pubblici sicuri, case adeguate e reti di relazioni sociali forti non sono benefici riservati a una sola fascia di età. Sono elementi che migliorano la vita di ogni cittadino.

Per questo la longevità non deve essere considerata un problema da gestire ma una grande opportunità per ripensare il futuro delle nostre comunità. La vera sfida non è soltanto vivere più a lungo. È vivere più a lungo restando autonomi, partecipi, sicuri e inseriti in una rete di relazioni.

In fondo, il messaggio che emerge dalla ricerca è tanto semplice quanto attuale: prendersi cura degli anziani significa prendersi cura della qualità della vita di tutti.

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 organizzazioni che hanno dato vita alla ricerca 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. 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 vita è relazione:
senza l'altro non si abita il tempo.*

Aldo Masullo