

**CONTRIBUTO ARCH. STEFANIA FALLETTI
PER BILANCIO SOCIALE ATC
10 febbraio 2017**

**QUADRO GENERALE DEL FABBISOGNO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
NELLA CITTA' METROPOLITANA DI TORINO**

Il contesto generale

Negli ultimi decenni pre-crisi la corsa all'acquisto della casa ha visto una forte accelerazione.

In realtà questo fenomeno ha di fatto permesso di migliorare la condizione abitativa solo delle famiglie che già possedevano una casa o che hanno deciso di sostituirla, anche attraverso il mutuo, con una di maggior qualità e valore. Questo fenomeno, definito "upgrading" – salto di qualità, ha interessato una quota stimata intorno al 30% delle famiglie italiane.



Ma lo scenario, sia locale che nazionale, caratterizzato da chi è stato in grado di "giocare al rialzo" non ha funzionato per tutti. La vera polarizzazione di questi anni si è giocata tra chi aveva una casa in proprietà ed è riuscito a migliorare e chi non ce l'aveva ed è scivolato ancora più in basso e si trova oggi sempre più in difficoltà se non addirittura in emergenza. Infatti parallelamente è cresciuta a dismisura una quota di domanda di chi "non è stato in grado di farcela". Sono le famiglie con redditi medio-bassi, bassi o

bassissimi (italiane e straniere), famiglie in condizioni di disagio abitativo (sovraffollamento, coabitazione, in sistemazione precaria), famiglie in affitto monoreddito che hanno visto schizzare verso l'alto i propri affitti, fino ad arrivare al recente disagio del ceto medio impoverito.

Si assiste da molto tempo ad un mix di più fattori: i canoni di affitto troppo alti rispetto alla capacità reddituale, un'offerta sbilanciata sull'acquisto in proprietà e molto carente sull'affitto a *canone sostenibile*, da valori immobiliari troppo alti che rendono i prezzi distanti dalle capacità economiche della domanda, dalla prevalenza, nella composizione dei nuclei familiari, di famiglie piccole che esercitano una specifica pressione sul mercato immobiliare, dall'inadeguatezza del patrimonio edilizio esistente a rispondere ad una domanda di flessibilità coerente con le condizioni della vita contemporanea.

La carenza di abitazioni accessibili alle fasce di popolazione con reddito incerto o non elevato ha assunto ormai i connotati dell'emergenza sociale. Sono in aumento le famiglie che vivono al di sotto della soglia di povertà alle quali non è consentito di soddisfare il bisogno primario di vivere – a costi accessibili – in abitazioni dignitose inserite in ambiti sociali rassicuranti.

Alla stagnazione o al decremento dei livelli di reddito si accompagnano, aggravandoli, l'insufficiente disponibilità di aree di proprietà pubblica per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica, la pressoché totale mancanza di risorse per le nuove realizzazioni, la scarsissima dotazione di fondi per la manutenzione del patrimonio abitativo ormai vetusto, sino ad arrivare al bassissimo turn over degli assegnatari che vivono nelle case popolari, stock peraltro in erosione per via dei piani di dismissione. In ultimo è da evidenziare il fenomeno in crescita delle morosità incolpevoli degli assegnatari nell'ERP, famiglie che hanno ottenuto la casa popolare ma che non sono più in grado di sopportarne i costi (sia del canone sociale che delle utenze).

Per contro, la consistenza numerica degli alloggi privati sfitti sembra non diminuire mentre i costi delle aree fabbricabili e di costruzione degli immobili lievitano in una spirale perversa in cui il maggior costo del denaro incide pesantemente sul livello di indebitamento delle famiglie.

Oggi la domanda è diretta conseguenza di un disagio che non è più, come in passato, prevalentemente "abitativo" ma viene connotato fortemente da aspetti prettamente sociali¹ (accompagnati da costanti problemi economico-reddituali): questo mix porta velocemente ai casi di emergenza. A questo proposito, come può chiamarsi emergenza abitativa una condizione che ha assunto nel tempo le caratteristiche di stabilità?

All'interno del termine "emergenza abitativa" è necessario ricomprendere un'ampia gamma di difficoltà sociali abitative e reddituali dalla quale è impensabile trovare una via d'uscita, come poteva succedere in passato, con il solo sostegno economico temporaneo. Occorre, oggi più che mai, condividere strategie di uscita dalla crisi con gli attori del

¹ Al disagio prettamente abitativo degli anni passati si è accompagnato, nel lungo periodo di crisi che arriva ai giorni nostri, un crescente disagio sociale di una vasta gamma della popolazione: famiglie seguite dai servizi sociali, nuclei composti da anziani soli, invalidi, persone che devono lasciare strutture penitenziarie o strutture ospitanti temporanee o per scadenza dei termini previsti da convenzioni con soggetti pubblici o del privato sociale, ecc.).

pubblico e del privato col fine di realizzare percorsi d'inclusione e di accompagnamento sociale mirati all'aiuto delle famiglie da un punto di vista "olistico" e non più settoriale.

In altre parole è bene sottolineare che le problematiche abitative sono problematiche complesse e non è più possibile ragionare, anche in termini urbanistici, esclusivamente attraverso il numero di alloggi come si faceva in passato, ma occorre uno spostamento concettuale che vada dai piani di edilizia abitativa ai piani di aiuto alla persona.

Il fenomeno descritto, di disagio sociale-abitativo-reddituale, è in crescita esponenziale e viene sempre più fortemente segnalato proprio dalle famiglie che richiedono la casa popolare: è ben visibile nelle sempre più lunghe liste di attesa delle graduatorie comunali relative alle domande insoddisfatte ERP e dai relativi punteggi che ne indicano l'intensità.

La domanda insoddisfatta di casa popolare nella Città Metropolitana di Torino

Di seguito si riporta il trend della domanda di abitazione sociale negli anni tra il 2010 e il 2015, fornendo il raffronto con le assegnazioni effettuate nel periodo, diretta conseguenza degli alloggi che si sono resi disponibili per nuove assegnazioni nelle annualità.

ANNI	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Domanda di casa popolare	15.013	15.535	15.821	16.836	16.580	20.379
Assegnazioni di casa popolare	884	1.100	850	951	716	932

Fonte: Osservatorio Abitativo Sociale Città Metropolitana di Torino, trend 2010 - 2015

Il cuore del problema è una domanda altissima sempre in crescita a fronte di una esigua e costante disponibilità di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

La tabella successiva mostra la quantità di stock abitativo di edilizia residenziale pubblica presente sui territori della Città Metropolitana, corredata dall'indicazione della relativa gestione; viene indicato inoltre il raffronto con le richieste di alloggi sociali da parte delle famiglie in possesso dei requisiti di legge per l'ottenimento della casa.

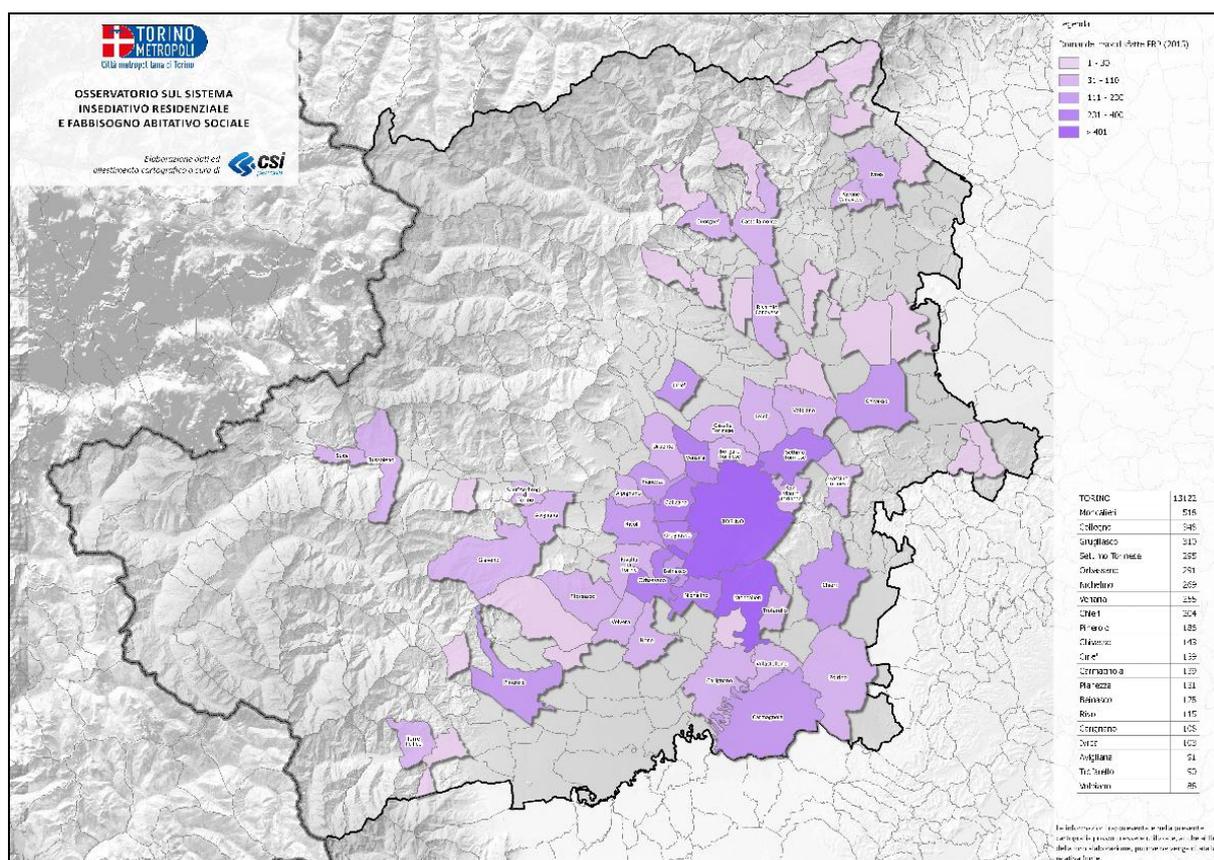
Situazione al 31.12.2015	Città di Torino	Resto Città Metropolitana di Torino	Totale Città Metropolitana di Torino
Stock abitativo ERP	17.799	12.352	30.151
<i>di cui: gestione ATC</i>	<i>17.458</i>	<i>10.632</i>	<i>28.090</i>
<i>gestione diretta dei Comuni</i>	<i>0</i>	<i>528</i>	<i>528</i>
<i>gestione CIT</i>	<i>251</i>	<i>1.282</i>	<i>1.533</i>
Domanda di casa popolare	13.685	6.694	20.379
Assegnazione alloggi edilizia residenziale pubblica	567	365	932

Fonte: Osservatorio Abitativo Sociale Città Metropolitana di Torino, anno 2015

In linea puramente teorica, per coprire i bisogni richiesti, occorrerebbe quasi raddoppiare gli alloggi ERP presenti nella città di Torino e, per l'intera Città Metropolitana, aumentarli di due terzi.

Nella Città Metropolitana questa domanda altissima preme in massima parte sulla città di Torino e sui comuni della prima cintura, ma come si può facilmente notare, si allarga progressivamente verso i comuni più distanti dal capoluogo lambendo anche i centri minori di pianura per arrivare a toccare i comuni montani (le cosiddette aree interne).

La cartografia mostra l'intensità della domanda di casa popolare e la distribuzione spaziale della stessa sui comuni della Città Metropolitana.



Le domande insoddisfatte di casa popolare, Osservatorio abitativo sociale Città Metropolitana di Torino, 2015

Nella città di Torino nel solo anno 2015 la domanda insoddisfatta di casa popolare ha riguardato ben 13.122 famiglie inserite in graduatoria. Nel resto della Città Metropolitana, dunque in tutti i comuni con ERP con l'esclusione della città capoluogo, la domanda ha riguardato 5.489 famiglie; nell'intera Città Metropolitana si contano complessivamente 18.611 famiglie aventi diritto ma ancora in attesa di casa popolare. L'intensità massima grava su Torino e prima cintura, per allargarsi in modo molto significativo anche sui territori del carmagnolese, pinerolese, bassa Val Susa, chivassese, eporediese sino ad arrivare ai territori montani nord.

La cartografia, per maggior chiarezza, è stata corredata da una tabella con i primi venti comuni in fabbisogno di edilizia residenziale pubblica per quantità, con la specificazione delle relative domande insoddisfatte ERP nelle rispettive graduatorie comunali.

Cenni sul profilo degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica

Complessivamente nell'edilizia residenziale pubblica gestita da ATC del Piemonte Centrale vivono circa 26.000 famiglie (di cui circa 16.700 solo a Torino). Di queste oltre 20.000 (il 78%) si collocano nelle fasce reddituali definite di "sostegno" e "protezione".

TABELLA FASCE REDDITO CANONE²

FASCE	REDDITO ANNUO	CANONE MEDIO MENSILE
SOSTEGNO	0 – 6.000 euro	54 euro
PROTEZIONE	6.001 – 20.000 euro	94 euro
STABILITA'	20.001 – 30.000 euro	182 euro
SICUREZZA	30.001 – 40.000 euro	262 euro

Fonte dati: ATC PIEMONTE CENTRALE 9 maggio 2016

Il canone medio ammonta a circa 90 euro mensili,
le spese medie delle utenze extra canone ammontano a circa 99 euro mensili.

Qualche altro dato significativo sulla popolazione residente assegnataria di edilizia residenziale pubblica: nuclei composti esclusivamente da over 65 = 30%; nuclei composti esclusivamente da under 40 = 6%; anzianità di assegnazione > 30 anni = 26%; anzianità di assegnazione compresa tra i 10 e i 30 anni = 47%; anzianità di assegnazione < 10 anni = 27%. Più della metà dei nuclei familiari residenti nelle case popolari presenta un ISEE inferiore ai 6.000 euro annui (numero di famiglie comprensivo di quelle a reddito zero). Nella sola città di Torino abitano nell'ERP gestito da ATC del Piemonte Centrale poco più di 37.400 persone che hanno le seguenti fasce di reddito medio:

REDDITO ANNUO	MEDIA
reddito medio da lavoro dipendente	euro 13.352 lordo
reddito medio da lavoro autonomo	euro 9.821 lordo
reddito medio da pensione	euro 11.442
reddito medio esente (es. pensione d'invalidità)	euro 5.383

Fonte ATC del Piemonte Centrale,

² Nota: 1 persona coeff. 1; 2 persone coeff. 1,05; 3 persone coeff. 1,16; 4 persone coeff. 1,37; 5 o più persone coeff. 1,56