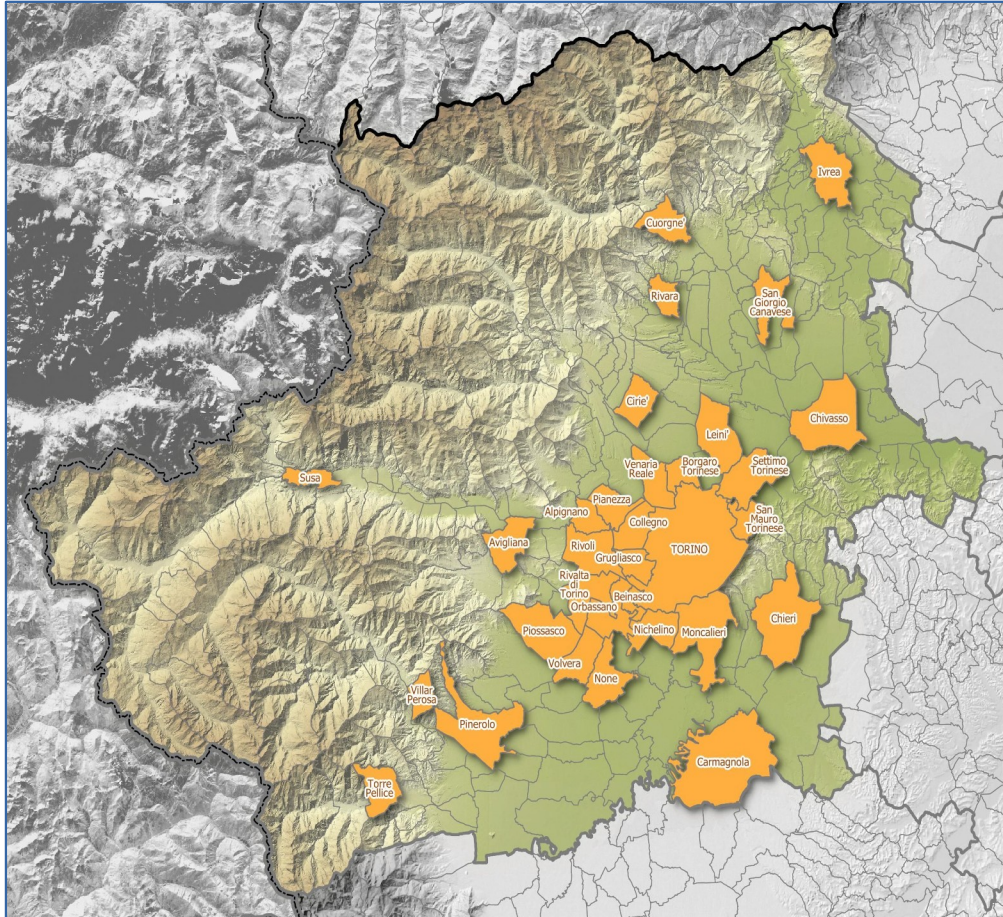


**LE QUESTIONI APERTE INTORNO ALLA CASA SOCIALE:
CONSIDERAZIONI SU UN CAMPIONE DI COMUNI
DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO**

Stefania Falletti e Laura Schutt Scupolito



I 32 Comuni campione



Alpignano, Avigliana, Beinasco, Borgaro Torinese, Carmagnola, Chieri, Chivasso, Ciriè, Collegno, Cuorgnè, Grugliasco, Ivrea, Leini, Moncalieri, Nichelino, None, Orbassano, Pianezza, Pinerolo, Piossasco, Rivalta di Torino, Rivara, Rivoli, San Giorgio Canavese, San Mauro, Settimo Torinese, Susa, Torino, Torre Pellice, Venaria Reale, Villar Perosa, Volvera

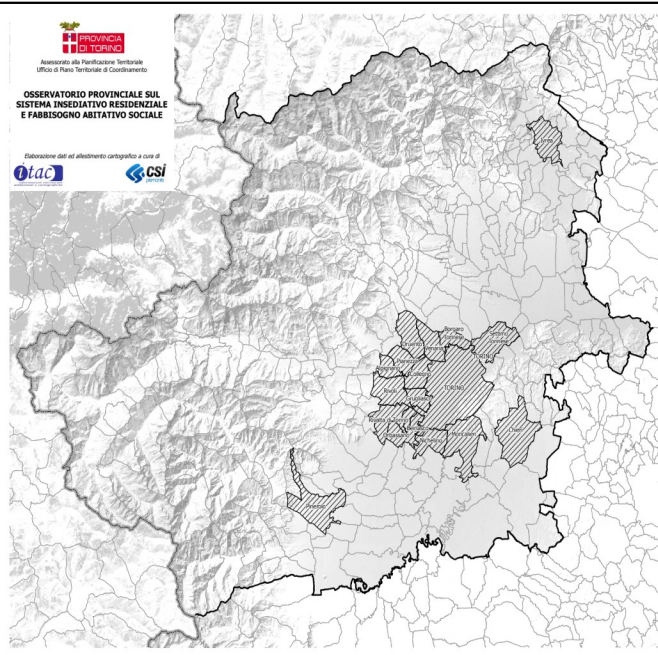
L'ambito territoriale e l'arco temporale esaminati

Si entra nel dettaglio
in un contesto di 32 Comuni della Città
metropolitana di Torino :

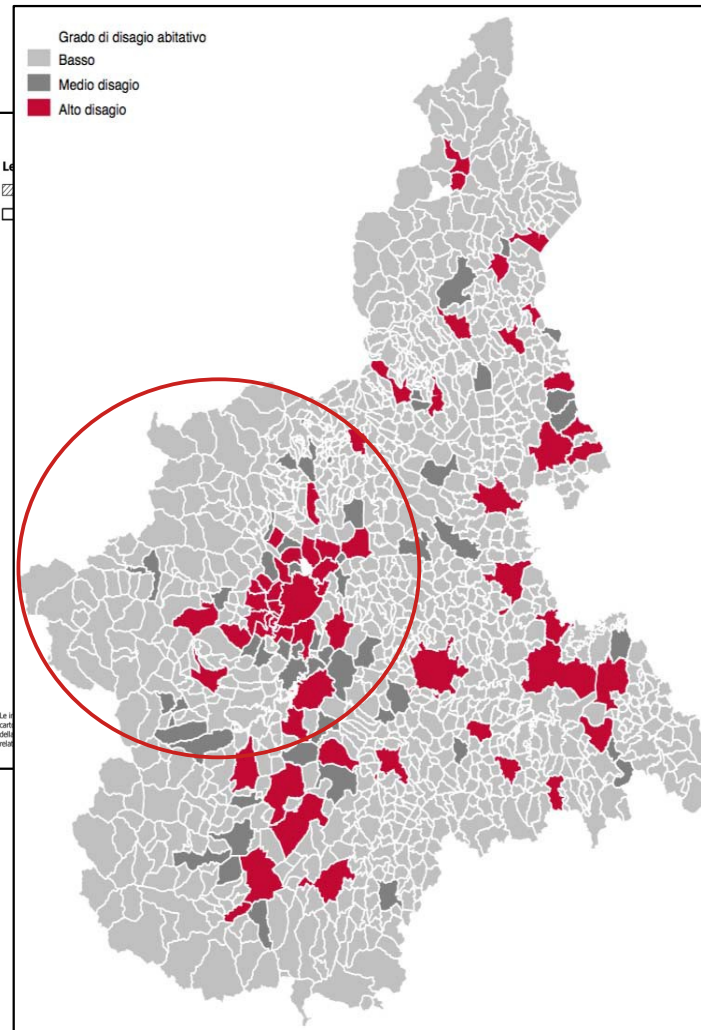
i 14 Comuni dello studio 2014
e i 18 Comuni con maggior fabbisogno
abitativo sociale al 2021
(rilevati dall'Osservatorio Abitativo Sociale
metropolitano)

l'arco temporale è decennale
dal 2010 al 2020
(in taluni casi con aggiornamenti
anche al 2021)

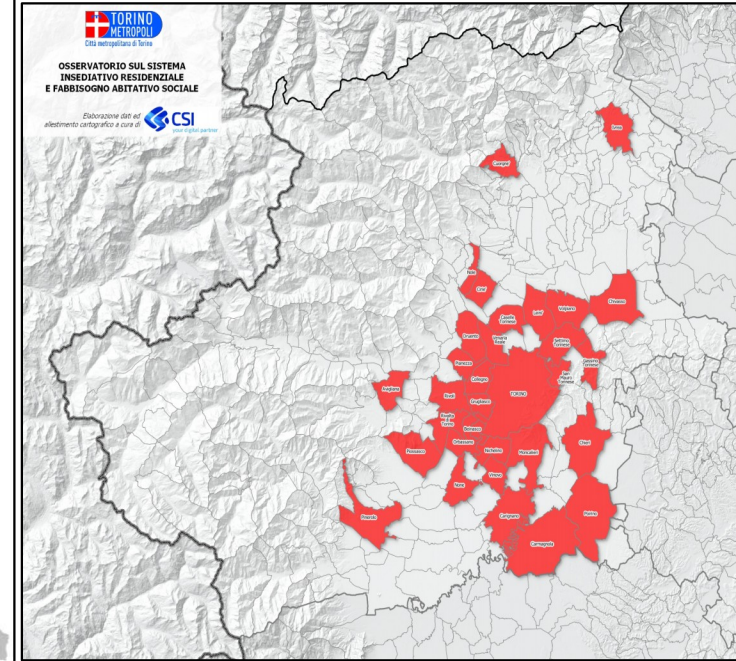
A proposito di fabbisogno abitativo sociale



Delibera CIPE **2003**
Comuni ad Alta Tensione Abitativa



DGR Comuni a Disagio Abitativo **2019**



Piano Territoriale di Coordinamento
Comuni ad Alto Fabbisogno Abitativo Sociale
aggiornamento annuale

Aggiornamento della pubblicazione “La domanda di casa popolare nella provincia di Torino” delle stesse autrici

Lo studio del 2014 aveva analizzato le caratteristiche della domanda di edilizia sociale ai sensi della L.R. 3/2010 sui 14 Comuni che avevano appena aperto i bandi secondo le nuove regole.

Le tematiche trattate sono state:

Quali sono i motivi di disagio che hanno spinto le famiglie a rispondere ai bandi di edilizia residenziale pubblica?

Come si caratterizza la domanda di casa popolare nei diversi territori?

Qual è l'intensità del disagio?

Esistono delle diversità tra i territori?

L'analisi aggiorna e amplia lo studio precedente introducendo altri temi:

- **Lo stock di edilizia sociale** *(le quantità presenti nei Comuni)*
- **La gestione dei bandi di edilizia residenziale pubblica** *(chi fa cosa)*
- **La domanda di casa sociale** *(le caratteristiche del fabbisogno)*
- **L'andamento delle assegnazioni** *(su graduatoria e per emergenza abitativa)*
- **Il confronto tra ambiti territoriali** *(le analogie e le differenze)*

dare l'avvio dal mese di settembre
a una serie di confronti
tra stakeholders
sulle questione aperte
evidenziate nello studio

**per trovare convergenze su possibili
innovazioni/modifiche di processo
in un documento condiviso**

- la Banca dati ERP di Regione Piemonte
- l'Osservatorio Abitativo Sociale di Città metropolitana Torino
- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate
- INPS Osservatori statistici
- le graduatorie definitive ERP fornite direttamente dai Comuni

Comune di

Provincia di

Numero di abitanti Comune

SCHEDA DI RILEVAZIONE

Periodo 1 Gennaio - 31 Dicembre

A) PATRIMONIO DI EDILIZIA SOCIALE SITO NEL COMUNE (art.2, L.R.3/2010)

Numero totale alloggi: eventuale causa assenza alloggi
di cui

- gestiti dal Comune
- gestiti dall'ATC
- altra gestione

B) ASSEGNAZIONI DI ALLOGGI DI EDILIZIA SOCIALE

Ultimo bando generale emesso in data

Alloggi resisi disponibili per l'assegnazione nel corso dell'anno

Assegnazioni complessivamente disposte nel corso dell'anno

di cui

- Assegnazioni su graduatoria
- Assegnazioni per emergenza abitativa (art.6 reg.12/R.2011)

di cui

C) DATI ULTIMA GRADUATORIA

Ultima graduatoria approvata in data

a seguito di bando emesso in data

Richiedenti in graduatoria generale

Aggiornamento graduatoria in data

Ulteriori richiedenti inseriti con l'aggiornamento

Totale richiedenti in graduatoria

Totale assegnazioni effettuate sul totale richiedenti

Totale richiedenti esclusi dall'ultima graduatoria

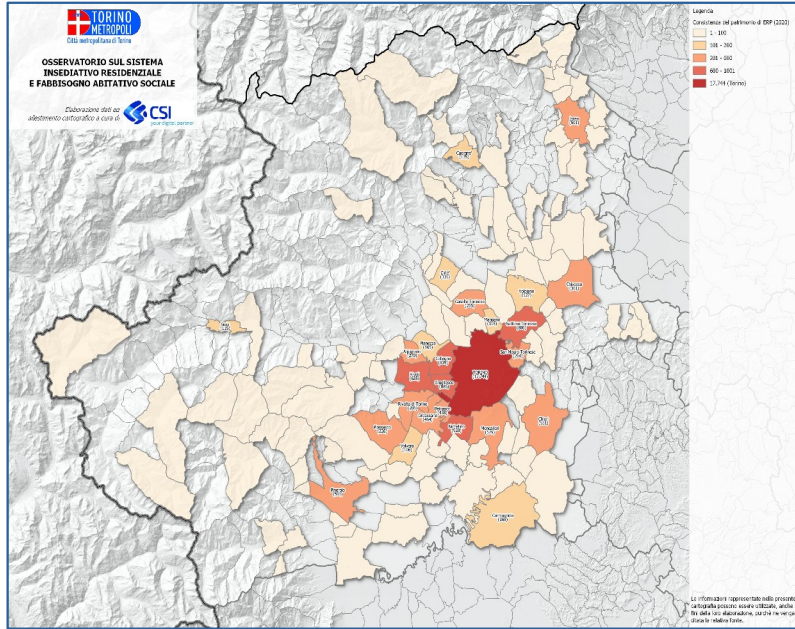
Numero domande insoddisfatte

Partiamo con le elaborazioni dei dati



segnaliamo anche alcune aree problema senza alcun intento critico
con il fine di trovare convergenze sulle possibili soluzioni

Gli insediamenti di edilizia sociale



E' una tematica da analizzare per ottimizzare la programmazione degli interventi

Città metropolitana di Torino	2011	2021	Delta
Stock erps (118 Comuni)	30.446	29.679	-2,5%

nella Città metropolitana di Torino

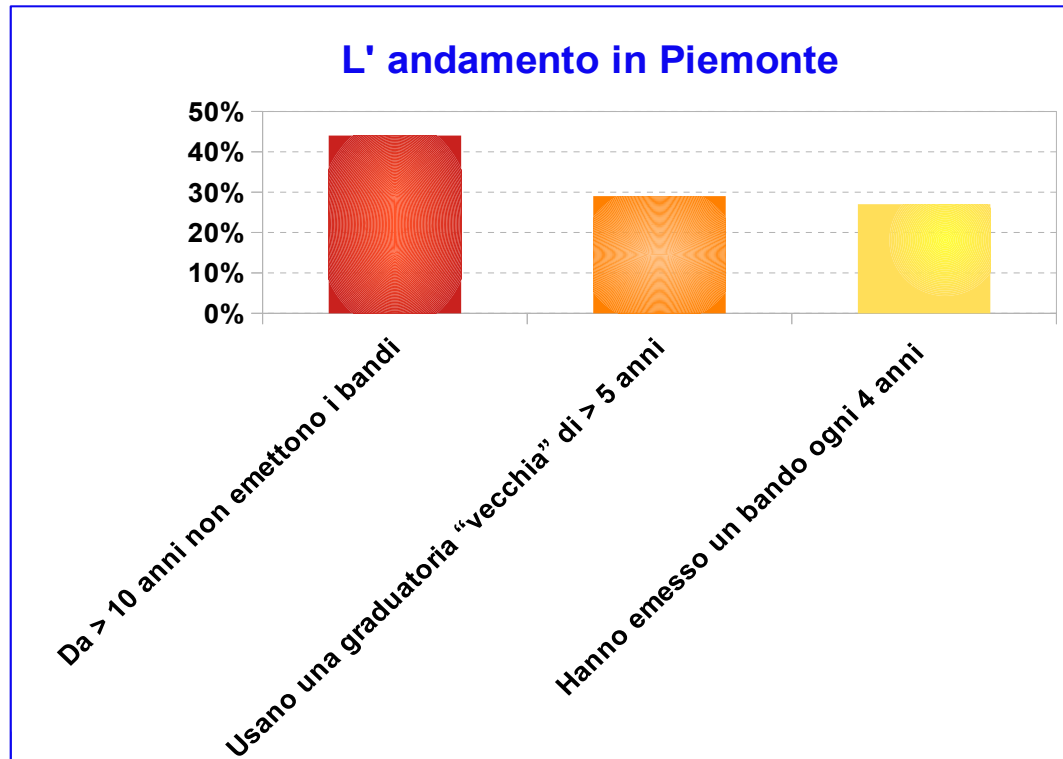
lo stock abitativo ERP sul totale abitazioni complessive è pari al 2,2%

(la media italiana al 2006 era al 5% e al 2012 era al 3,3%)

Comuni	ANNO 2020				Programma Casa Regionale: richiesta di nuove costruzioni ERPS (2006)
	Unità abitative (fonte OMI)	patrimonio erps	percentuale erps	Popolazione	
Venaria Reale	16.073	808	5,0%	32.682	X
Beinasco	8.872	446	5,0%	17.532	
Grugliasco	18.563	885	4,8%	37.200	
Nichelino	22.361	921	4,1%	46.380	
Orbassano	11.444	463	4,0%	23.061	
Settimo T.se	22.726	895	3,9%	46.348	
Piossasco	8.899	333	3,7%	18.102	
Torino	502.567	17.765	3,5%	849.000	X
Ivrea	14.470	502	3,5%	22.839	
Collegno	24.867	861	3,5%	48.747	
Alpignano	8.183	269	3,3%	16.484	
Chieri	18.770	551	2,9%	36.000	X
Susa	4.043	115	2,8%	5.992	
San Mauro	9.587	264	2,8%	18.589	
Volvera	3.927	105	2,7%	8.495	
Rivoli	24.635	635	2,6%	47.807	
Chivasso	14.059	361	2,6%	26.497	
Pinerolo	20.783	522	2,5%	35.480	
Pianezza	7.127	165	2,3%	15.448	X
Rivalta	9.254	205	2,2%	20.127	
Cuornè	6.415	135	2,1%	9.413	
Torre Pellice	3.954	79	2,0%	4.554	
Moncalieri	30.129	578	1,9%	56.319	X
Borgaro T.se	5.485	98	1,8%	11.773	
Avigliana	6.515	86	1,3%	12.351	
Ciriè	10.602	135	1,3%	18.261	
Leini	7.829	97	1,2%	18.309	X
Carmagnola	13.913	167	1,2%	28.399	
Villar Perosa	2.765	19	0,7%	3.888	
Rivara	1.535	7	0,5%	2.527	
None	3.764	13	0,3%	7.845	
S. Giorgio Canavese	1.520	5	0,3%	2.520	

**Cenni sul funzionamento del meccanismo dei bandi comunali
per richiedere la casa sociale**

Dal 2018 al 2022 non è stato più obbligatorio, per i Comuni, emettere i bandi ogni 4 anni



Nella città metropolitana



Comuni con 3-10 mila abitanti non hanno il polso del disagio



Comuni con 6-40 mila abitanti usano graduatorie vecchie o assegnano per emergenza



Si sono emessi pochi bandi

Dall'emissione del bando alla graduatoria: cosa dice la Legge

FASI	SOGGETTO	ATTIVITA'	TEMPISTICHE DI LEGGE
0	Comune	apertura bando; affissione albo pretorio e pubblicazione su BUR	
1	Cittadini	Presentazione delle domande	non inferiore ai 45 gg e non superiore ai 90gg
2	Comune	raccolta domande, prima disamina e trasmissione domande alla Commissione	entro 60 gg.dalla scadenza del termine fissata dal bando
3	Commissione	valuta i requisiti forma la graduatoria provvisoria e la trasmette al Comune	entro 120 gg. dal ricevimento degli atti
4	Comune	pubblica la graduatoria su albo pretorio	entro 15 gg. dal ricevimento pubblica su albo e la tiene affissa per altri 15 gg.
5	Cittadini	possono fare ricorso verso la graduatoria provvisoria	entro 30 gg. dalla pubblicazione della graduatoria
6	Commissione	esamina i ricorsi stila la graduatoria definitiva e la trasmette al Comune	entro 45 gg. dal termine previsto per le opposizioni
7	Comune	pubblica la graduatoria definitiva all'albo pretorio	entro 15 gg. dal ricevimento pubblica su albo e la tiene affissa per altri 15 gg.
			TOTALE max 13 mesi da presentazione delle domande

405 giorni

Legge regionale 3/2010
sull'edilizia sociale

Fasi
Soggetti
Attività
Tempistiche

MASSIMO 13 mesi
per la formazione della graduatoria

Le tempistiche rilevate sul campo

COMUNE	data apertura bando	data graduatoria definitiva	tempo trascorso	domande valide	NOTE
TORINO (sistema a tranches)	19/02/2018	10/02/2020	2 anni	1018	1 A TRANCHE
SETTIMO TORINESE	19/07/2013	06/04/2018	4 anni e 8 mesi	258	Il Comune ha inviato con molto ritardo le pratiche alla Commissione
PINEROLO	30/09/2019	22/04/2022	2 anni e 7 mesi	207	ricomprende il periodo di lock down
IVREA	10/09/2019	10/06/2022	2 anni e 10 mesi	161	ricomprende il periodo di lock down
GRUGLIASCO	24/10/2019	16/02/2022	2 anni e 4 mesi	138	ricomprende il periodo di lock down
LEINI'	23/12/2013	14/01/2016	2 anni e 1 mese	86	Il Comune ha inviato con molto ritardo le pratiche alla Commissione
CARMAGNOLA	21/01/2019	30/12/2020	1 anno e 11 mesi	42	ricomprende il periodo di lock down
CHIVASSO	08/06/2017	24/04/2019	1 anno e 10 mesi	70	
CONSORZIO 4 Comuni	12/02/2018	24/12/2019	1 anno e 10mesi	242	
PIOSSASCO	18/02/2018	24/12/2019	1 anno e 10 mesi	72	
RIVOLI	13/02/2017	23/11/2018	1 anno e 9 mesi	220	
MONCALIERI	15/02/2017	04/10/2018	1 anno e 8 mesi	149	
CHIERI	28/01/2016	21/07/2017	1 anno e 6 mesi	231	
BORGARO TORINESE	12/07/2012	10/12/2013	1 anno e 4 mesi	63	
SAN MAURO TORINESE	12/10/2018	22/01/2020	1 anno e 3 mesi	53	
SUSA	10/09/2012	15/10/2013	1 anno e 3 mesi	70	
ALPIGNANO	26/04/2016	29/06/2017	1 anno e 2 mesi	82	
NICHELINO	14/04/2016	28/06/2017	1 anno e 2 mesi	138	
			Tempistica massima di legge 13 mesi		
PIANEZZA	16/10/2017	30/11/2018	1 anno e 1 mese	65	
CIRIE'	23/10/2013	28/10/2014	1 anno	109	
IVREA	14/05/2015	18/05/2016	1 anno	142	
VENARIA REALE	15/02/2018	01/02/2019	1 anno	117	
RIVARA	14/05/2012	13/04/2013	11 mesi	22	
CUORGNE'	19/04/2018	29/03/2019	11 mesi	86	
AVIGLIANA	26/04/2016	01/04/2017	11 mesi	60	
VILLAR PEROSA	16/07/2012	19/06/2013	11 mesi	26	
SAN GIORGIO CANAVESE	03/07/2012	23/04/2013	10 mesi	14	
GRUGLIASCO	29/10/2015	27/07/2016	9 mesi	143	
TORRE PELLICE	26/02/2018	22/11/2018	9 mesi	24	
COLLEGNO	02/11/2015	21/09/2016	8 mesi	125	
NONE	01/10/2012	05/06/2013	8 mesi	71	

Alcune tempistiche sono dilatate per la formazione delle graduatorie, in taluni casi indipendentemente dal numero delle domande



E' una problematica da analizzare per trovare, se possibile, soluzioni/modifiche di processo

La problematica continua negli anni 2020 e 2021
anche per poche domande

COMUNE	data apertura bando	data graduatoria definitiva	tempo trascorso	domande valide
VOLPIANO	20/03/2018	30/01/2020	1 anno e 10 mesi	70
SAN BENIGNO CANAVESE	13/11/2019	10/02/2021	1 anno e 3 mesi	9
PISCINA	12/09/2018	12/12/2019	1 anno e 3 mesi	9
PAVONE CANAVESE	20/10/2018	20/02/2020	1 anno e 2 mesi	53
CAVAGNOLO	25/11/2020	30/12/2021	1 anno e 1 mese	18

Occorre tenere presente che, se da una parte Torino ha da sola i grandi numeri, nel resto provincia si sommano in continuo tante domande da bando, i ricorsi sulle graduatorie provvisorie, i casi di emergenza abitativa.

Ciò comporta che entrambe le commissioni abbiano notevoli quantità di pratiche da esaminare

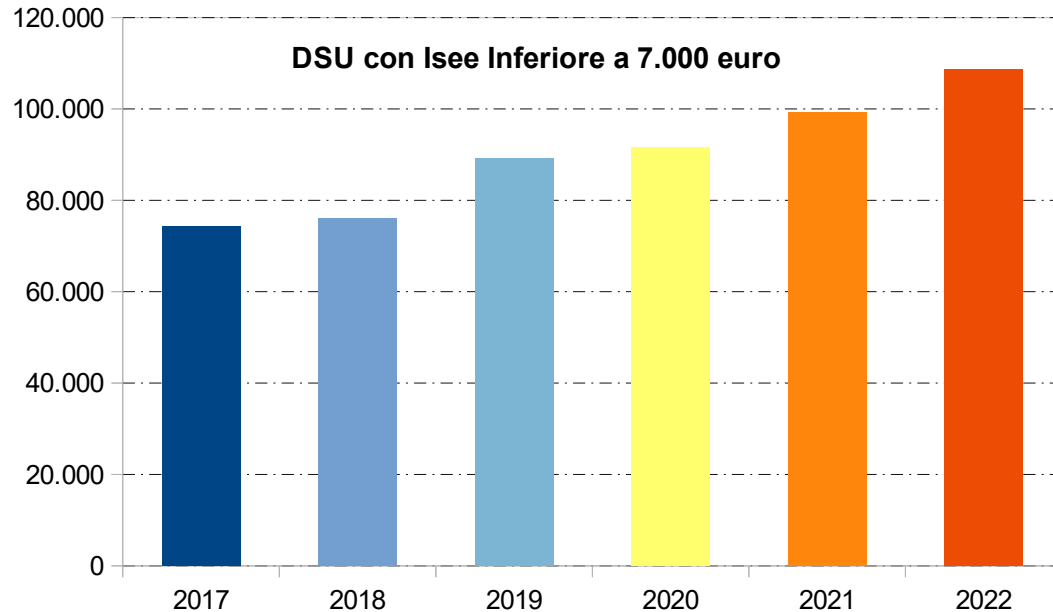
Premesso che il Comune deve effettuare l'istruttoria delle domande (art. 6 LR 3/2010) prima dell'invio alla Commissione previa verifica della regolarità e della sussistenza della documentazione, sarà fornito ai Comuni un facsimile riportante le condizioni di disagio per ottimizzare e agevolare l'istruttoria sia del Comune che della Commissione

La Commissione può esaminare le domande inviate dai Comuni non soltanto per ordine temporale di arrivo, specie se ci sono poche domande

Se ci sono invece molte domande, per alcuni casi (comuni ATA) si può pensare di inoltrare alla Commissione non tutte le domande ma le tranches per punteggio come fa il Comune di Torino

(Regolamento 9R/2011, art. 3 comma 3)

Il trend delle domande dei cittadini



I dati INPS dimostrano che sono in aumento le famiglie con un ISEE annuo inferiore a 7.000 euro (limite per richiesta Fondo Sociale regionale)

Il valore medio ISEE (dei 108.000 richiedenti la DSU) al 2022 è pari a euro 3.760,65, il più basso rispetto alle altre province

Fonte: INPS – Osservatorio statistico, dati sulla provincia di Torino

DSU = Dichiarazione Sostitutiva Unica ai fini ISEE

Il paradosso: la diminuzione delle domande

	DOMANDE AMMESSE		
Comuni	1 bando	2 bando	Variazione
Carmagnola	142	42	-70,4%
Chivasso	178	70	-60,7%
Collegno	253	125	-50,6%
Pianezza	131	65	-50,4%
Venaria Reale	209	117	-44,0%
Grugliasco	251	143	-43,0%
Moncalieri	261	149	-42,9%
San Mauro	91	53	-41,8%
Torino (dom presentate) *	7.648	4.477	-41,5%
Avigliana	95	60	-36,8%
Nichelino	216	138	-36,1%
Torre Pellice	34	24	-29,4%
Chieri	297	231	-22,2%
Cuorgnè	100	85	-15,0%
Pinerolo	250	219	-12,4%
Ivrea	159	142	-10,7%
Rivoli	248	226	-8,9%
Alpignano	84	82	-2,4%
TOTALE DOMANDE	10.647	6.448	-34,4% <i>media</i>

* Domande senza aggiornamenti (rapporto 2013 e 2018 Comune di Torino)

A fronte di un aumento delle povertà ci sono state meno famiglie che hanno fatto domanda rispondendo ai bandi ERP



E' stata una diminuzione generalizzata che si è riscontrata anche nelle altre province piemontesi

Il fattore Tempo

- › la sfiducia verso una graduatoria che comunque potrà offrire la casa a pochi
- › le tempistiche dilatate per la risoluzione di problemi urgenti
- › le famiglie in graduatoria con problematiche gravi permangono in stand by
- › la lunga attesa per sapere la posizione in graduatoria anche nei Comuni con poche domande
- › le difficoltà oggettive per riuscire ad abbinare la metratura dell'alloggio disponibile con la dimensione del nucleo familiare a cui tocca l'assegnazione

L'opinione di alcuni Comuni

- › qualche Comune ipotizza che le erogazioni del reddito di cittadinanza, del bonus sociale gas e luce per le famiglie a basso reddito consentono alle famiglie, seppur in disagio, di non rispondere al bando ERP e di rimanere nell'alloggio sul mercato privato
- › altri segnalano l'inerzia delle famiglie, possibili assegnatarie, a spostarsi eventualmente in un altro Comune rispetto a quello di residenza, dove si libera una casa

Restano comunque tante domande e pochi alloggi disponibili

Comune	domande insoddisfatte erps al 31/12/2020	alloggi disponibili all'assegnazione 2021	assegnazioni su graduatoria 2021	assegnazioni per emergenza 2021
TORINO	6.639	786	278	317
CHIERI	180	18	10	6
MONCALIERI	170	10	5	5
CIRIE'	156	2	0	0
RIVOLI	151	15	9	2
SETTIMO T.SE	149	26	9	16
GRUGLIASCO	148	10	6	4
COLLEGNO	116	22	8	7
VENARIA REALE	100	22	10	9
PINEROLO	92	29	8	8
LEINI'	75	0	0	0
NICHELINO	73	12	6	6
CUORGNE'	72	4	2	1
PIANEZZA	65	3	0	1
ORBASSANO	58	9	2	4
PIOSSASCO	58	0	0	0
BORGARO T.SE	54	1	0	1
AVIGLIANA	53	5	0	0
ALPIGNANO	50	6	5	1
SAN MAURO T.SE	49	6	3	3
CARMAGNOLA	42	5	3	2
NONE	41	2	1	1
CHIVASSO	39	4	0	4
BEINASCO	30	21	11	8
RIVALTA TORINESE	28	22	13	7
VILLAR PEROSA	23	1	0	0
TORRE PELLICE	21	5	4	0
VOLVERA	21	3	1	0
IVREA	20	18	6	7
SUSA	16	6	0	0
RIVARA	12	0	0	0
SAN GIORGIO CANAVESE	9	0	0	0



La media regionale di alloggi liberi si attesta, sin dal 2011, attorno al 4% del patrimonio abitativo ERPS totale

Alloggi sfitti: parametri di scelta a fronte di fondi disponibili

Comuni con alto fabbisogno abitativo sociale	Sfitti 2022 / patrimonio erps	patrimonio erps	percentuale erps su fabbricati	alloggi sfitti (manut. Ord + straord + altro) al 31/12/2022	di cui manut. Ordinaria
Avigliana	8,1%	86	1,3%	7	0
Alpignano	3,0%	269	3,3%	8	2
Beinasco	7,4%	446	5,0%	33	5
Borgaro T.se	2,0%	98	1,8%	2	1
Carmagnola	2,4%	167	1,2%	4	2
Chieri	9,8%	551	2,9%	54	21
Chivasso	4,2%	361	2,6%	15	9
Ciriè	3,0%	135	1,3%	4	2
Collegno	8,1%	861	3,5%	70	39
Cuornè	11,9%	135	2,1%	16	8
Grugliasco	4,2%	885	4,8%	37	11
Ivrea	7,8%	502	3,5%	39	15
Moncalieri	4,8%	578	1,9%	28	4
Nichelino	6,5%	921	4,1%	60	16
Orbassano	3,5%	463	4,0%	16	5
Pianezza	2,4%	165	2,3%	4	1
Pinerolo	7,3%	522	2,5%	38	16
Piossasco	2,4%	333	3,7%	8	2
Rivalta di To	5,4%	205	2,2%	11	6
Rivoli	3,5%	635	2,6%	22	12
San Mauro	6,4%	264	2,8%	17	10
Settimo T.se	5,4%	895	3,9%	48	9
Torino	5,4%	17.765	3,5%	956	257
Venaria Reale	10,3%	808	5,0%	83	8
Volvera	4,8%	105	2,7%	5	1

1- Priorità ai Comuni ad alto fabbisogno abitativo sociale

2 – Quantità di alloggi erps rapportato al fabbisogno

3 – Percentuale di alloggi sfitti sul patrimonio erps (sopra o sotto la media 2,2%)

Il meccanismo delle assegnazioni in breve

Gli alloggi disponibili si assegnano:
su **graduatoria** e/o **per emergenza**

esiste regola max 25% - 50%
degli **alloggi disponibili**

Cosa può succedere in pratica:

es. Anno 2021: 10 alloggi disponibili
assegnazione per emergenza 5 alloggi,
su graduatoria 5

oppure

es. Anno 2021: 10 alloggi disponibili
assegnazione per emergenza 5 alloggi,
su graduatoria 0
Anno 2022: $(10 - 5 =)$ 5 alloggi disponibili
assegnazione per emergenza 4 alloggi, su
graduatoria 1
In conclusione in due anni le assegnazioni per
emergenza = 9, su graduatoria = 1

Le assegnazioni da bando : il grado di (in)soddisfazione

Comuni	Data emissione bando	N. anni apertura bando	Domande valide	Assegnazioni su graduatoria	grado di soddisfazione
Torre Pellice	16/10/2012	5	34	18	53%
Cuornè	21/11/2012	7	100	50	50%
Ciriè	23/10/2013	7	108	29	27%
Chieri	09/06/2011	6	297	65	22%
Chivasso	05/08/2013	5	178	36	20%
Ivrea	03/05/2011	5	159	29	18%
Pinerolo	10/01/2011	5	250	39	16%
Venaria Reale	16/01/2014	5	313	51	16%
Rivoli	27/04/2011	7	248	38	15%
Consorzio 4 Comuni	28/02/2013	7	519	78	15%
Nichelino	31/07/2012	5	216	29	13%
Torino	23/01/2012	7	14.590	1.489	10%
Alpignano	23/04/2012	5	84	8	10%
Collegno	01/02/2012	4	415	32	8%
Grugliasco	02/02/2012	4	353	29	8%
San Mauro	02/10/2014	6	131	10	8%
Moncalieri	02/05/2012	6	536	36	7%
Orbassano	16/10/2014	6	347	23	7%
Carmagnola	15/01/2014	5	142	9	6%
Pianezza	25/11/2010	6	131	8	6%
Leini	23/12/2013	5	86	3	3%
Avigliana	10/06/2012	4	95	3	3%
Borgaro T.se	12/07/2012	8	63	1	2%
Settimo T.se	19/07/2013	6	337	8	2%

Il Comune, quando ha degli alloggi disponibili all'assegnazione, **decide ogni anno di assegnare:**

- tutto su graduatoria
 - in parte su graduatoria e in parte per emergenza
- solamente per emergenza



Le assegnazioni per emergenza

Comuni	N. anni apertura bando	assegnazioni su GRADUATORIA	assegnazioni per EMERGENZA	peso % rispetto totale assegnazioni	percentuale massima di assegnazione per emergenza	TOTALE assegnazioni nel periodo considerato
Settimo T.se	6	8	128	94%	Max 50%	136
Borgaro T.se	8	1	13	93%	Max 25%	14
Pianezza	6	8	33	80%	Max 50%	41
Carmagnola	5	9	25	74%	Max 50%	34
Alpignano	5	8	12	60%	Max 50%	20
Villar Perosa	7	2	3	60%	Max 25%	5
Moncalieri	6	36	51	59%	Max 50%	87
Leini	5	3	4	57%	Max 50%	7
Venaria Reale	5	51	67	57%	Max 50%	118
Orbassano	6	23	29	56%	Max 50%	52
Torino	7	1.489	1.787	55%	Max 50%	3.276
Ivrea	5	29	33	53%	Max 50%	62
Pinerolo	5	39	43	52%	Max 50%	82
Rivoli	7	38	40	51%	Max 50%	78
Nichelino	5	29	30	51%	Max 50%	59
Chieri	6	65	65	50%	Max 50%	130
Chivasso	5	36	36	50%	Max 50%	72
Collegno	4	32	30	48%	Max 50%	62
San Mauro	6	10	7	41%	Max 50%	17
Torre Pellice	5	18	11	38%	Max 25%	29
Grugliasco	4	29	12	29%	Max 50%	41
Ciriè	7	29	11	28%	Max 50%	40
Avigliana	4	3	1	25%	Max 25%	4
Susa	7	35	5	13%	Max 25%	40
Cuorgnè	7	50	6	11%	Max 25%	56
None	7	11	0	0%	Max 25%	11
Rivara	7	6	0	0%	Max 25%	6
S. Giorgio Canavese	7	1	0	0%	Max 25%	1
Consorzio 4 Comuni	7	36	87		Max 50%	123

La maggioranza dei Comuni assegna rispettando la percentuale massima per emergenza

Entriamo nel dettaglio dei fabbisogni

**Quali sono i maggiori problemi
delle famiglie che richiedono la casa popolare?**

ECONOMICO

E' quello maggiormente sentito in tutti i territori esaminati, è un fenomeno in crescita, oltre il 70% delle famiglie dichiara un ISEE < 6.300 euro annui

SOCIALE

Le maggiori criticità sono rappresentate dalla presenza di invalidi e famiglie numerose e, per Torino e cintura, la provenienza da dormitori, strutture sociali ospitanti a titolo temporaneo o conclusione programma terapeutico. Le persone over 65 più raramente fanno domanda rispetto al passato

ABITATIVO

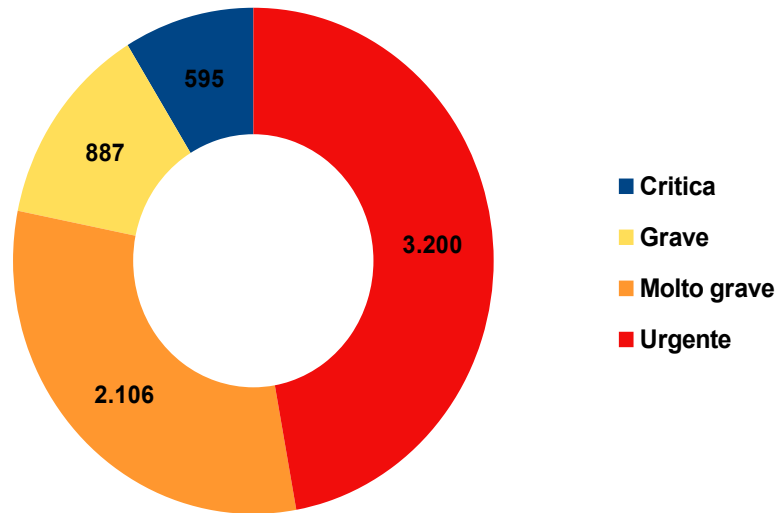
E' quello meno segnalato, mediamente < al 30% delle domande, riguarda principalmente il sovraffollamento e il servizio igienico incompleto mentre lo sfratto e la monitoria di sgombero conseguente a sentenza esecutiva, maggiormente sentiti su Torino e hinterland, vengono risolti tendenzialmente attraverso l'assegnazione per emergenza

Le caratteristiche della domanda più recente

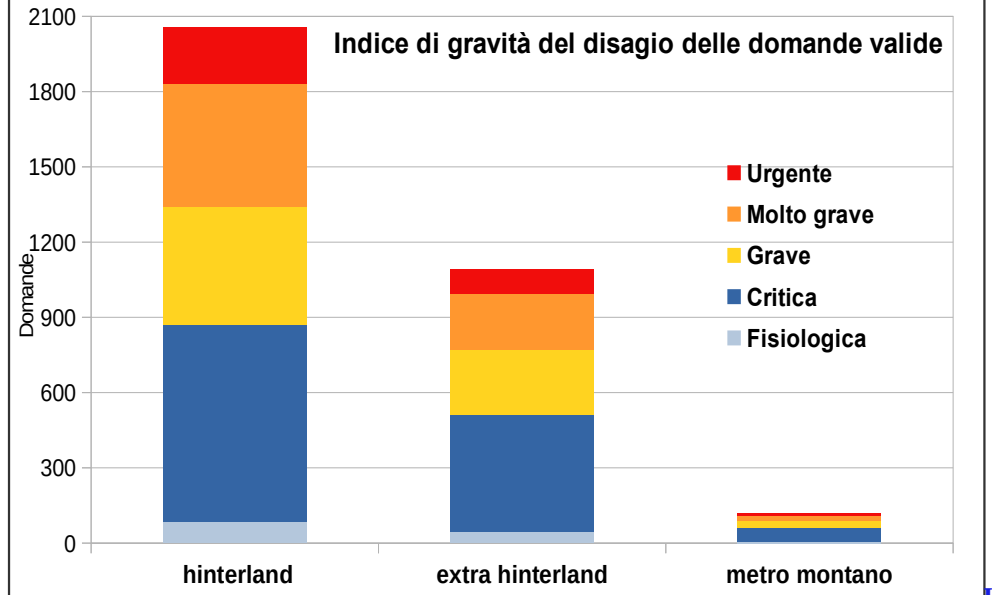
I punteggi sono stati ripartiti in base all'indice di gravità

	<i>Fisiologica</i>	<i>Critica</i>	<i>Grave</i>	<i>Molto Grave</i>	<i>Urgente</i>	<i>Totale domande</i>
Punti	0	da 1 A 4	da 5 A 6	da 7 A 9	10 e oltre	
N. Famiglie						
%	%	%	%	%	%	100%

Indice di gravità delle domande presentate a Torino



Indice di gravità del disagio delle domande valide



Disagio economico

ISEE pari a ZERO o inferiore alla soglia di 6.300 euro annui,
problemi di disoccupazione, perdita del lavoro,
eccessivo aumento dei prezzi, utenze e affitti

Disagio sociale

persone con invalidità, famiglie numerose, anziani soli,
conclusione del programma terapeutico, titolari di pensione
sociale, over 65 con minori a carico

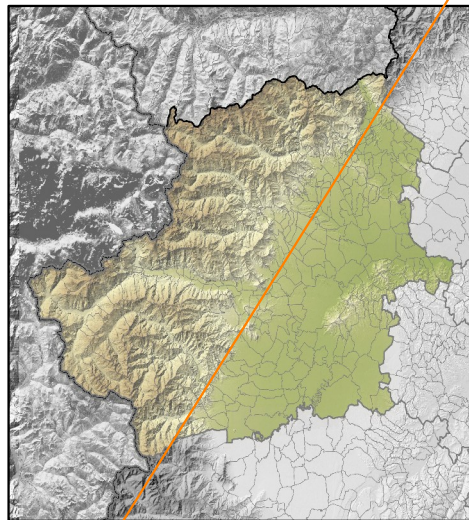
Disagio abitativo

Sfratto, monitoria di sgombero, sovraffollamento, provenienza da
dormitori, alloggio scadente o inadatto rispetto alla disabilità
dichiarata

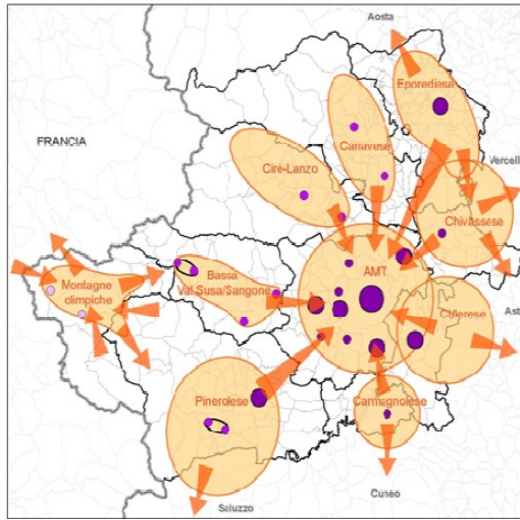
**Le condizioni di disagio previste dalla LR 3/2010
si rifanno a quelle della legge precedente LR 46/1995
pertanto potrebbero essere riviste ed aggiornate
secondo le nuove e più recenti evoluzioni
della società e dei suoi bisogni**



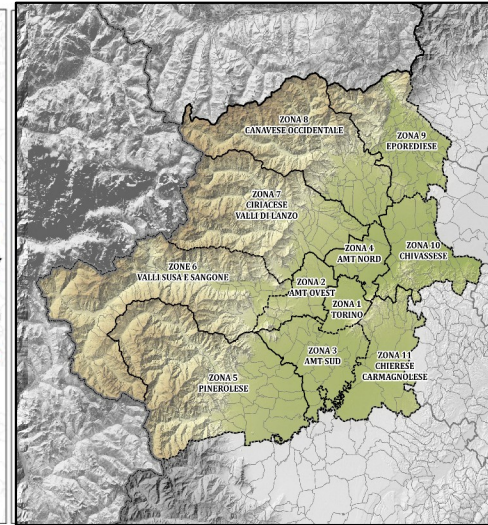
Analogie e differenze territoriali



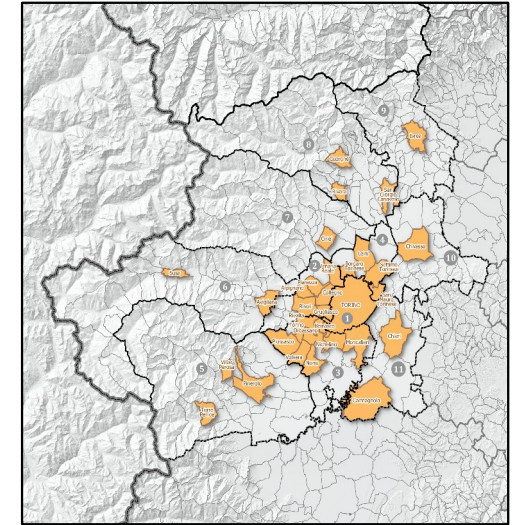
morfologia



policentrismo



aree omogenee



Comuni analizzati

Città capoluogo

alto disagio economico e sociale, aumento indice di gravità, sfratti e monitoria portano all'emergenza abitativa

Hinterland - prima e seconda cintura

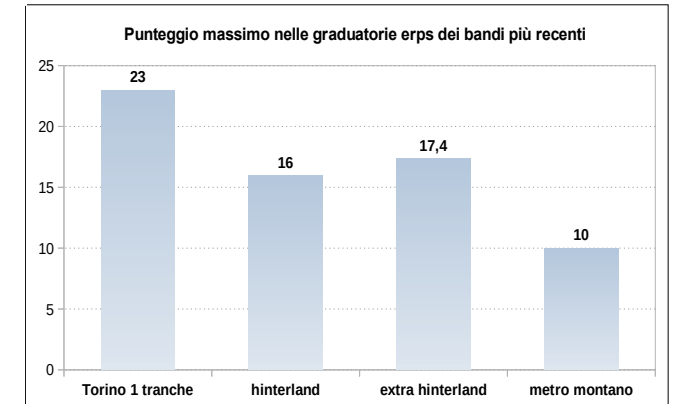
disagio economico e sociale, discreta presenza di ERP, sperimentazione bando unico su più comuni, calo sostenuto domande

Territori di pianura extra hinterland

disagio economico e sociale, eterogeneità di situazioni, calo di domande più contenuto, disagio abitativo più basso

Territori metromontani

prevalente disagio economico, diminuzione delle domande over 65, pochi bandi e utilizzo graduatorie vecchie, scarso turn over



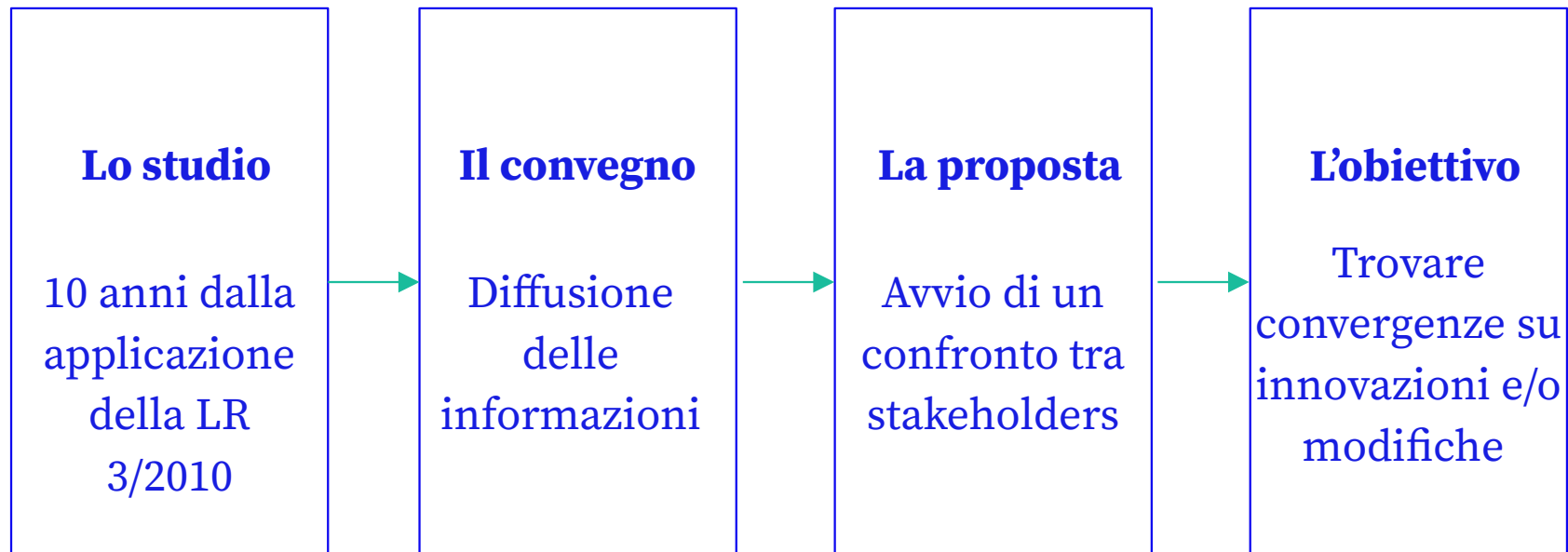
massima intensità del disagio

L'analisi dei dati termina qui

Il quadro rappresentato è chiaro

Come possiamo utilizzare in concreto questo studio?

OGGI e DOMANI



La domanda surclassa l'offerta

anno	2018		2019		2020 (pandemia)		2021	
ambito	Torino	Resto Città Metropolitana	Torino	Resto Città Metropolitana	Torino	Resto Città Metropolitana	Torino	Resto Città Metropolitana
Totale domande insoddisfatte erps	12.937	4.195	12.438	3.685	6639 nuova graduatoria	2.991	6.261	2.353
Totale annuale assegnazioni	447	396	439	226	258	190	595	256

E' da diverso tempo che per far fronte alla domanda di casa popolare si utilizzano quasi esclusivamente gli alloggi che vengono rilasciati dagli assegnatari nel corso degli anni, si tratta di un turn over bassissimo

E non viene realizzata nuova edilizia sociale in quantità congrue

Proviamo a fare un gioco a somma positiva:
come?

prendendoci a cuore i problemi
discutendone tra stakeholders
dando voce alle diverse realtà locali (piccole medie grandi)
superando le consuetudini
per trovare
soluzioni/innovazioni/modifiche condivise
(anche piccole, di metodo)
intorno alle questioni aperte evidenziate nello studio

Macro temi per la discussione di settembre

Revisione dei percorsi amministrativi e tempistiche dei soggetti attuatori

Realizzazione Osservatorio Abitativo Sociale Regionale



Fondi per nuove case popolari

Eventuali modifiche alla Legge Regionale sull'edilizia sociale

Necessità di fondi per nuove case popolari

E' da tempo che mancano congrui finanziamenti ministeriali appositamente dedicati all'aumento del patrimonio pubblico, ultimo è stato all'interno del Programma Casa regionale del 2006.

La novità: sono stati messi in campo finanziamenti (PNNR, PINQUA, React EU, Pon Metro Plus, FSC, FESR, ecc.) da utilizzare prevalentemente per il recupero edilizio/risparmio energetico per la qualità complessiva dell'abitare sociale e rigenerazione urbana - solo in misura minore per la realizzazione di nuovo patrimonio ERP

Percorsi amministrativi e tempistiche dei soggetti attuatori

Per evitare comportamenti extra legge/ritardi nel rispetto delle tempistiche da parte dei Comuni

L'emissione dei bandi di edilizia residenziale pubblica (dati 2020): il 60% dei Comuni della Città metropolitana non emette un bando da 6 - 10 anni (Comuni di medio/piccole dimensioni). Si può pensare di "consorzio" alcuni Comuni per l'emissione di un bando unico ERP come effettuato in via sperimentale da alcuni Comuni dell'hinterland?

La domanda di abitazioni sociali nella Regione Piemonte grava per oltre il 60% sui Comuni della Città metropolitana e il rimanente 40% si suddivide tra le restanti province. Appare chiaro che i lavori delle Commissioni Assegnazione alloggi sulla Città di Torino e sul Resto provincia sono quelle con i più grandi numeri. Come potremmo diminuire i tempi d'attesa dei cittadini per la formazione delle graduatorie?

Il tema è migliorare l'organizzazione del processo

Realizzazione dell'Osservatorio Abitativo Sociale Regionale

Quali sono i Comuni in maggior fabbisogno ogni anno? Per allocare al meglio le risorse occorre ampliare e aggiornare i criteri utilizzati. Se su alcuni territori il fabbisogno abitativo sociale è molto sentito, in altre realtà invece non occorrono le case popolari

Sono gli Osservatori il miglior aiuto alla programmazione e al monitoraggio della dimensione del disagio abitativo

Occorre un Osservatorio di livello regionale

Si può pensare di replicare l'esperienza di Città metropolitana che si è dotata di un Osservatorio Abitativo sociale attraverso una rete di relazioni con altri Enti

Eventuali modifiche di Legge

Sono più veloci le procedure per l'emergenza (giustamente, è emergenza!) rispetto a chi ha risposto al bando, pur in possesso di gravi criticità. Occorre sveltire i tempi di attesa

Gli aggiornamenti sono predisposti prevalentemente da Torino e Comuni della cintura ma allungano i tempi, i Comuni più piccoli non li effettuano e assegnano su vecchie graduatorie. Occorre far sì che i Comuni più piccoli e medi non attingano da graduatorie vecchie che non riflettono più il fabbisogno abitativo recente

Valutare se l'impianto normativo possa valere allo stesso modo per tutte le realtà, oppure debba essere diverso tra Torino e Comuni o raggruppamenti di Comuni (es. per numero di abitanti oppure per alto fabbisogno abitativo sociale su rilevazione annuale dell'Osservatorio)

Se si è d'accordo che l'alloggio sociale debba essere un aiuto *temporaneo* alle famiglie in difficoltà: per favorire il turn over si può ipotizzare un aiuto all'uscita dalla casa sociale per le famiglie che non sono più in emergenza e che si trovano nella fascia di canone più alta, nella convinzione che non possa essere la risposta il mercato privato toutcourt. Si potrebbe utilizzare Locare?

Il 2023 è ancora un anno critico

**in attesa di ritrovarci a settembre intorno ai tavoli di discussione
per prenderci cura degli argomenti trattati
chiudiamo con una banalità**

OCCORRONO PIU' ALLOGGI SOCIALI

Per conoscere i contenuti dell'Osservatorio Abitativo Sociale:

<http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/territorio-urbanistica/fabbisogno-abitativo>

Per scaricare la pubblicazione:

http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/risorse/territorio/dwd/ofa/pdf/documenti/Casa-sociale_Falletti-Schutt_giugno2022.pdf