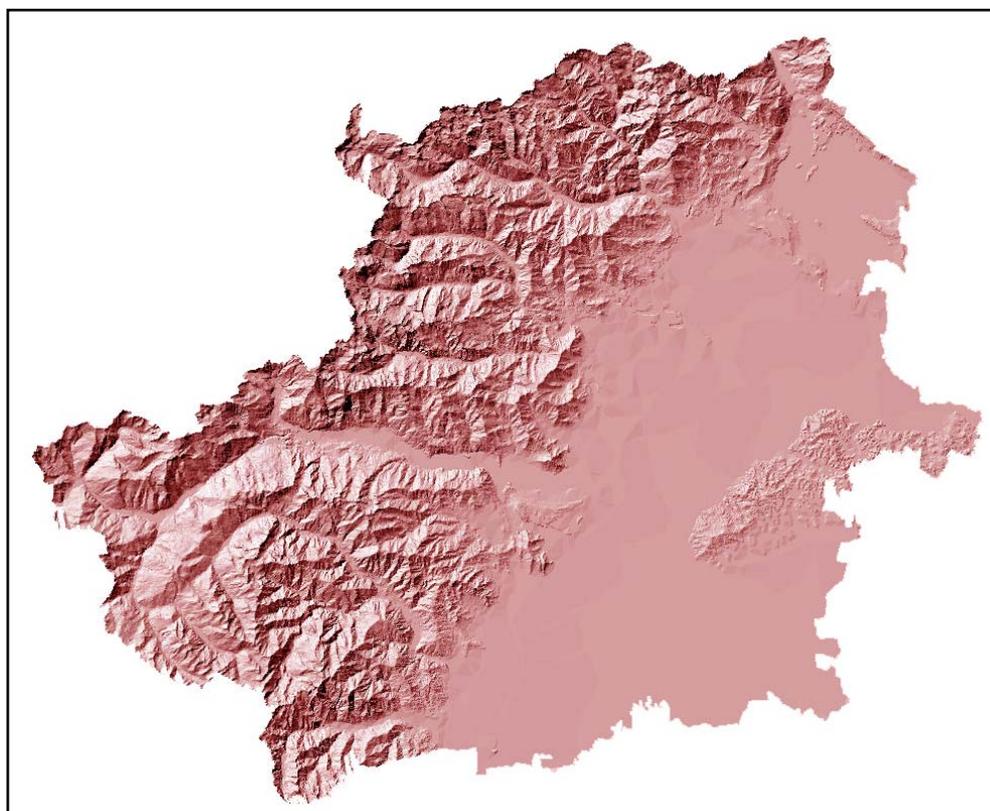


OSSERVATORIO FABBISOGNO ABITATIVO SOCIALE

REPORT aprile 2016



**ARCH. STEFANIA FALLETTI
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO**

SOMMARIO

Premessa

- Le caratteristiche del disagio abitativo 3
- Le determinanti socio – demografiche: frammentazione familiare, invecchiamento, immigrazione 5
- I fattori culturali 7

Il quadro sulla dimensione del disagio abitativo nella Città Metropolitana di Torino

- L'Osservatorio sul fabbisogno abitativo sociale 8
- Una novità: l'Osservatorio interattivo e gli open data 9
- Qualche dato sullo stock abitativo 11
- Evoluzione dell'attività edilizia 12
- Comparazione tra abitazioni e famiglie residenti 13
- Come misurare il fabbisogno abitativo? 14
- Il set degli indicatori 16
- Il fabbisogno abitativo nei territori della Città Metropolitana 18
- Il disagio abitativo per Macro Ambiti 26
- Il disagio abitativo nelle Zone Omogenee 27
- I Comuni ad alto fabbisogno abitativo sociale 28
- Comparazione tra i Comuni ad alto fabbisogno e i Comuni definiti ad "Alta tensione abitativa" 29
- Sequenza iconografica di sintesi 30

Cartografia

- Caratterizzazione della domanda abitativa anno 2014 per indicatori ... 32
 - famiglie in attesa di casa popolare¹ 33
 - famiglie con contributo per il sostegno all'affitto² 34
 - famiglie in morosità incolpevole assegnatarie di casa popolare³ 35
 - famiglie assistite a fini abitativi⁴ 36
 - famiglie in disagio a fini abitativi⁵ 37
 - indice di fabbisogno abitativo sociale 38

¹ Famiglie in possesso dei requisiti d'accesso all'edilizia residenziale pubblica L.R. 3/2010

² Famiglie in affitto sul mercato libero con una forte incidenza del canone sul reddito, destinatarie di un contributo economico come da L. 431/1998

³ Cfr. in dettaglio Note esplicative pag. 23

⁴ Famiglie che beneficiano di assistenza economica (es. bollette riscaldamento/luce/gas) documentate presso il comune

⁵ Famiglie senza fissa dimora o in sistemazioni precarie o in abitazioni inadeguate o malsane documentate presso il comune

Premessa

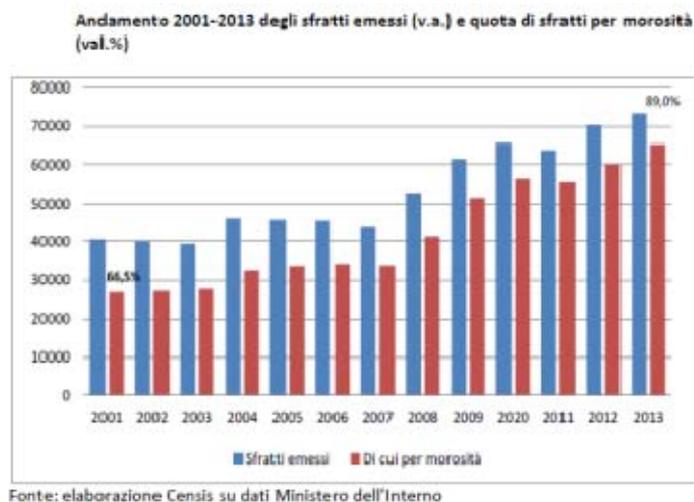
Le caratteristiche del disagio abitativo

Con la crisi in questi anni è certamente cresciuto, e in misura dirompente, il fabbisogno abitativo delle fasce più deboli, quello che avrebbe come riferimento l'edilizia residenziale pubblica. Il condizionale è d'obbligo per la scarsa capacità di risposta del patrimonio pubblico disponibile sia come stock e sia per il bassissimo turn-over rilevabile ovunque. In questi anni il problema abitativo si è esteso, toccando un'ampia parte della popolazione che, per ragioni diverse, si è trovata a transitare da una situazione di stabilità economica ad una condizione di fragilità e vulnerabilità sociale.

Ne è la riprova diretta non solo la drastica interruzione della corsa delle famiglie all'acquisto dell'abitazione, con volumi di compravendite sostanzialmente dimezzati, ma le difficoltà che si riscontrano nel riscuotere i canoni di affitto (nelle case pubbliche e sul mercato privato) con un livello crescente di morosità non solo relativa al pagamento dell'affitto, ma che riguarda anche le spese condominiali e le utenze.

Una tematica che ha evidentemente come epicentro le grandi aree urbane (dove i costi abitativi sono più alti per l'accessibilità e la mobilità e dove è concentrata una maggiore aspettativa di opportunità di lavoro) che si estende però con una diffusione crescente verso i centri di medie dimensioni e i centri minori, siano essi limitrofi o distanti rispetto al capoluogo.

Del resto anche la dinamica degli sfratti per morosità è eloquente e testimonia le diverse dimensioni del disagio e le difficoltà diffuse di questi ultimi anni.



Di qui l'ampio dibattito sulle risposte da dare alla cosiddetta "fascia grigia" composta da famiglie non più in grado di sostenere un affitto di mercato, ma troppo "ricche" per poter accedere all'edilizia sociale pubblica. Altro discorso è

poi fare i conti con la possibilità concreta di accesso alla casa pubblica, dove le famiglie con i requisiti sono moltissime rispetto agli alloggi che si rendono disponibili annualmente per le nuove assegnazioni.

Il problema abitativo è complesso e sfaccettato, torna ciclicamente nell'agenda politica, è un fenomeno che un po' tutti, compresi i media, definiscono come "emergenza abitativa" anche quando la situazione si è da tempo evoluta in "radicata e stabile". D'altra parte da questo punto di vista l'Italia si colloca tra i paesi in cui l'incidenza del canone sul reddito è più elevata (la soglia che convenzionalmente rappresenta il limite di sostenibilità è quando l'incidenza del canone sul reddito supera il 30%) mentre gli aiuti pubblici, a differenza di altri paesi, sono sempre più modesti rispetto alla domanda che cresce in modo esponenziale.

Famiglie che dichiarano di sostenere costi abitativi eccessivi rispetto al reddito nei principali paesi europei per titolo di godimento dell'abitazione (val.%)		
Paese	Quota di famiglie con costi abitativi eccessivi	
	Tra le famiglie in affitto sul libero mercato	Tra le famiglie in affitto calmierato o sociale
Regno Unito	25,2	8,1
Germania	22,3	15,8
Francia	15,8	8,3
Italia	32,9	10,4
Spagna	42,3	9,5

Fonte: elaborazione Censis su dati Eurostat

Secondo i primi dati di un recentissimo rapporto sulla dimensione del disagio abitativo da locazione in Italia che Nomisma ha realizzato per FederCasa con il contributo della Città Metropolitana di Torino⁶, sono quasi 1,8 milioni, le famiglie italiane in locazione che, versando oggi in una condizione di disagio abitativo (incidenza del canone sul reddito familiare superiore al 30%), corrono un concreto rischio di scivolamento verso forme di morosità e di possibile marginalizzazione sociale. Si tratta perlopiù di cittadini italiani (circa il 65%), distribuiti sul territorio nazionale in maniera più omogenea rispetto a quanto le recenti manifestazioni nei grandi centri urbani spingerebbero a far pensare. Se non vi sono dubbi che il fenomeno risulti più accentuato nei grandi centri urbani, dall'analisi non sembrano emergere zone franche, con una diffusione che interessa anche capoluoghi di medie dimensioni e centri minori.

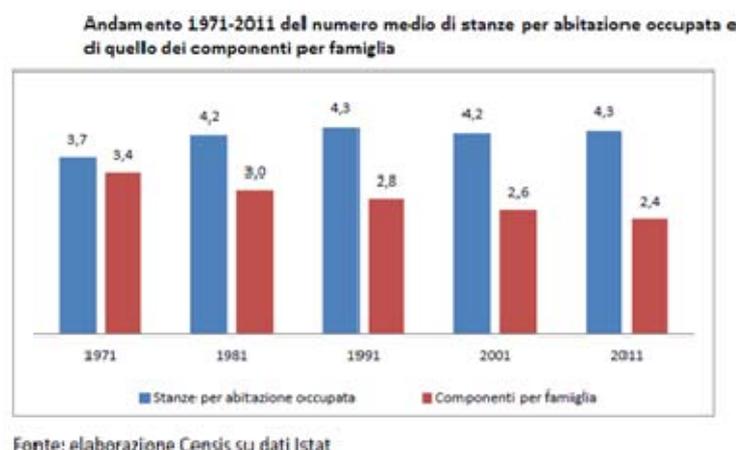
In tale quadro, la dotazione di edilizia residenziale pubblica si conferma del tutto insufficiente, consentendo di salvaguardare appena 700 mila nuclei familiari, vale

⁶ Osservatorio su Fabbisogno abitativo sociale sui comuni della Città Metropolitana di Torino, dati 2014, elaborazioni sulle caratteristiche delle famiglie in graduatoria in attesa di casa popolare e sullo stock abitativo di edilizia residenziale pubblica.

a dire poco più di un terzo di quelli che attualmente versano in una situazione problematica. Negli ultimi mesi dello scorso anno si sono susseguite nelle maggiori aree urbane del Paese manifestazioni di disagio sociale che hanno avuto nell'occupazione di immobili dismessi o inutilizzati il principale tratto caratterizzante. A ben guardare si tratta molto spesso di episodi che hanno nella dimensione abitativa solo l'elemento più eclatante e visibile di un problema sociale di carattere più ampio e generale.

Le determinanti socio-demografiche: frammentazione familiare, invecchiamento, immigrazione

Ad alimentare la domanda di abitazioni in affitto c'è senza dubbio, oltre alla congiuntura economica, il mutamento della struttura sociale. Il primo fattore rilevante è rappresentato dal costante incremento del numero di famiglie e della contestuale riduzione della loro dimensione: aumenta la domanda e si evolve la tipologia. A fronte di tale dinamica (più famiglie di piccole dimensioni) aumentano i divari tra popolazione e patrimonio abitativo: questo, dal punto di vista dimensionale e tipologico, appare sempre più "sfasato" rispetto all'evoluzione della famiglia.



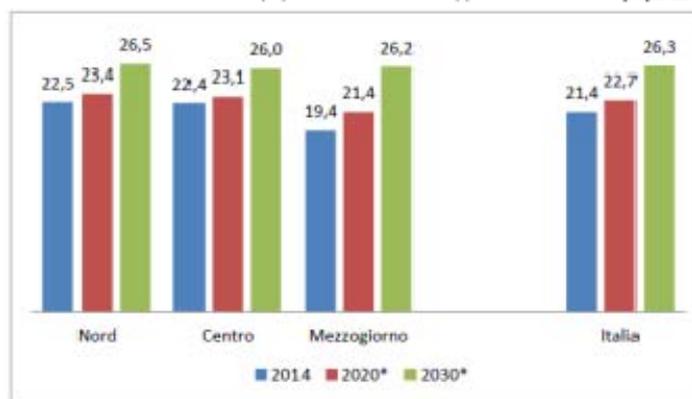
Del resto è bene ricordare che negli anni del boom edilizio si è realizzato un miglioramento delle condizioni abitative, superando le condizioni di sovraffollamento del passato e dando risposta ad un fabbisogno che vedeva al centro la famiglia tradizionale costituita da genitori e figli (il numero medio di stanze era sostanzialmente in linea con il numero di componenti per famiglia).

Negli anni successivi l'obiettivo del continuo miglioramento della condizione abitativa ha contribuito a far crescere le dimensioni delle case mentre parallelamente, per ben altre dinamiche, la dimensione delle famiglie diminuiva. Con il risultato che oggi arriviamo a registrare che la dimensione media degli

alloggi, in termini di stanze (4,25) è sproporzionata rispetto alla dimensione media delle famiglie, che è scesa a 2,4 componenti.

Il secondo fattore di cambiamento è dato dall'invecchiamento della popolazione. Basti ricordare che tra i due ultimi censimenti la popolazione over 65 anni è cresciuta del 16,3% contro un tasso di crescita dell'insieme delle altre fasce di età di appena l'1,5%. Guardando al futuro le proiezioni demografiche al 2030 ci restituiscono un'Italia che registrerà una crescita, rispetto al 2014, piuttosto contenuta (+3,4%) cui corrisponderà una significativa accelerazione del processo d'invecchiamento della popolazione (Censis su dati Istat).

Andamento 2014-2030 della popolazione over 65 (quota% sul totale popolazione)



*Valore stimato

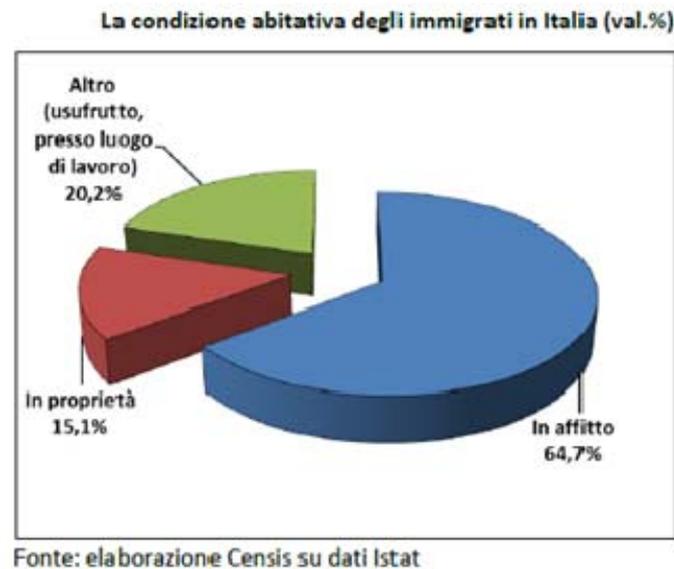
Fonte: elaborazione Censis su dati Istat

Il terzo fattore di mutamento è legato all'immigrazione, tema centrale anche perché tra le figure sociali protagoniste del mercato dell'affitto vi sono proprio gli stranieri.

Sebbene in calo rispetto agli anni pre-crisi, l'Italia rimane meta di consistenti flussi migratori dall'estero e permane un marcato squilibrio geografico, legato alla maggior appetibilità dell'offerta lavorativa nelle regioni del Nord dove vive il 60% degli stranieri residenti. Tema cruciale e critico dei percorsi d'inserimento degli immigrati è quello della condizione abitativa che fatica ad uscire dalla sfera della precarietà e dove permane la condizione di criticità del sovraffollamento. Interessante è a questo proposito la lettura del "Rapporto⁷ 2014 dell'Osservatorio Interistituzionale sugli stranieri in provincia di Torino" edito dalla Prefettura di Torino, in particolare i contributi di Silvana Fantini (Città di Torino) "La popolazione straniera a Torino nel 2014: i fattori del cambiamento" e di Stefania Falletti (Città Metropolitana di Torino) e Laura Schutt (Regione Piemonte) "Il problema abitativo delle famiglie straniere. Gli aiuti pubblici sociali ed economici: le assegnazioni di case popolari ed i contributi del sostegno all'affitto", dove

⁷ <http://www.comune.torino.it/statistica/osservatorio/stranieri/2014/pdf/09%20C.M.ex%20p.diTO%20e%20R.P.-Il%20problema%20abitativo%202014%20%20.pdf>

vengono mostrate le dinamiche abitative e i fattori di mobilità delle famiglie straniere sui nostri territori, ma anche la quantificazione e la tipologia degli aiuti offerti loro in tema di condizione abitativa. Si rimanda ai capitoli successivi la lettura del quadro del fabbisogno abitativo complessivo (famiglie italiane e straniere) nei comuni della Città Metropolitana.



I fattori culturali

Infine, a giustificare una maggiore centralità sul tema della casa in affitto, vi è anche l'evoluzione dell'approccio da parte delle nuove generazioni. Certamente i nuclei di nuova costituzione vivono una fase d'avvio e di stabilizzazione del reddito mediamente più lunga ed incerta rispetto a qualche decennio fa. Permangono in una condizione di precarietà per diversi anni prima di essere in grado di risparmiare e quindi di immaginare un progetto di sviluppo abitativo. Ma anche il mondo del lavoro richiede loro una mobilità crescente e dunque si guarda alla casa in termini diversi dal passato: vi è in sottofondo un cambiamento culturale in cui il principio cardine, per le nuove generazioni, è che il valore di un bene è meno legato alla proprietà ed è valutato sulla base dell'accesso ed in questa logica c'è la casa sentita sempre più come un servizio. In qualche modo entra in gioco la libertà individuale, quella di sottrarsi ad un impegno economico gravoso per un lungo periodo di vita, legandosi ad un luogo e a una soluzione rigida, quando si preferisce assecondare le esigenze che mutano nel tempo (ciclo di vita, residenza, lavoro, reddito).

IL QUADRO SULLA DIMENSIONE DEL DISAGIO ABITATIVO NELLA CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

L'Osservatorio sul fabbisogno abitativo sociale

La Città Metropolitana di Torino è dotata di Osservatori territoriali (consumo di suolo, fabbisogno abitativo sociale, mosaicatura PRG, sistema del verde, beni culturali e ambientali, attività produttive) per la conoscenza del territorio a supporto delle proprie scelte di governo e come piattaforma per un più agevole confronto con gli altri enti territoriali.



Tra questi è attivo l'Osservatorio sul Fabbisogno Abitativo Sociale che fornisce per ognuno dei 315 comuni, per aree omogenee e per ambiti territoriali a geometria variabile, una raccolta dati organizzata sul tema dell'abitare sociale. Mette a disposizione una produzione di papers di approfondimento che ha prodotto sulle tematiche locali ed è inoltre sede privilegiata per l'incontro (tra amministratori, stakeholders e cittadini) utile al dibattito, analisi e confronto sulle diverse problematiche abitative in un'ottica sovra comunale.

Sul sito web <http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/territorio-urbanistica/fabbisogno-abitativo> è possibile "interrogare" l'osservatorio, confrontare i dati sui comuni, scaricare gli open data, leggere i report e gli approfondimenti a tema, visionare l'intervista di RAI TG3, scaricare i quaderni di raccolta dati e la cartografia di sintesi sugli indicatori di fabbisogno abitativo sociale. L'osservatorio interattivo, di recentissima istituzione, è strumento dinamico che consente l'analisi, il confronto e la condivisione in tempo reale dei dati relativi alle dinamiche del fabbisogno abitativo sociale su tutti i Comuni della Città Metropolitana di Torino ed inoltre mette a confronto in modo agevole anche gli sfratti per morosità e quelli eseguiti, le domande di casa popolare confrontabili con il trend effettivo di assegnazioni effettuate negli anni, le famiglie in morosità incolpevole nell'Edilizia Residenziale Pubblica, la quantificazione economica delle morosità ed infine l'ammontare dei contributi richiesti e quelli effettivamente erogati sull'asse relativo al sostegno all'affitto.

UNA NOVITA': L'OSSERVATORIO INTERATTIVO E GLI OPEN DATA

Esegui il **tour guidato** per conoscere le funzionalità di questa pagina.

2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 Tutte le aggregazioni territoriali ▾

✓ **ATTENZIONE!** Nel 2014 viene emesso il bando per il Sostegno all'affitto (su canoni 2013) con criteri reddituali riferiti all'ISEE; il Fondo sociale regionale non finanzia più i pensionati al minimo INPS nell'ERP. Il numero di Famiglie in morosità incolpevole assegnatari di casa popolare è provvisorio alla data 1/12/2015.

Distribuzione della popolazione nei comuni

Distribuzione delle famiglie nei comuni

Comuni con famiglie in fabbisogno abitativo

Indice di fabbisogno abitativo sociale (%)

INDICATORI DI FABBISOGNO ABITATIVO SOCIALE

- 1 Domande insoddisfatte di casa popolare
- 2 Famiglie in disagio abitativo
- 3 Famiglie assistite economicamente
- 4 Famiglie che hanno ricevuto un contributo per il sostegno all'affitto
- 5 Famiglie in morosità incolpevole assegnatari di casa popolare
- 6 Pensionati al minimo INPS nell'ERP
- 7 Indice di fabbisogno abitativo

Maps by Città metropolitana di Torino under CC BY 3.0

Comuni con valori significativi

L'indice, espresso in valore percentuale, rappresenta l'incidenza del fabbisogno abitativo ponderato sulle famiglie.

Immagini dell'Osservatorio interattivo Città Metropolitana di Torino interrogabile via web

L'Osservatorio interattivo è agilmente interrogabile sul web della Città Metropolitana di Torino e tutte le informazioni sono facilmente disponibili, condivisibili e scaricabili in tempo reale in formato open data.



Interrogazione banca dati per singolo comune



Interrogazione banca dati per ambiti sovra comunale

L'interrogazione via web dei 315 quaderni di raccolta dati sui singoli comuni e per ambiti territoriali <http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/territorio-urbanistica/fabbisogno-abitativo>

Ogni singolo **QUADERNO DI RACCOLTA DATI** (uno per ognuno dei 315 comuni) è così strutturato:

1. DATI GENERALI

le principali informazioni demografiche in termini di popolazione, famiglie e relativa composizione, popolazione straniera

2. OFFERTA DI ABITAZIONI

quantificazione dello stock abitativo complessivo pubblico e privato, il settore residenziale per categorie catastali, informazioni sullo stock non residenziale, lo stock abitativo di edilizia residenziale pubblica in gestione all'ATC e quello in gestione diretta dei singoli comuni, le dismissioni dello stock pubblico

3. DOMANDA DI ABITAZIONI

gli indicatori di fabbisogno abitativo sociale: le domande insoddisfatte ERP, le assegnazioni annuali su graduatoria, per sfratto, per emergenza abitativa, le morosità incolpevoli e i pensionati al minimo INPS degli assegnatari ERP (fino al 2011), le famiglie in disagio abitativo, le famiglie assistite a fini abitativi da parte dei comuni, le richieste dei cittadini per il sostegno all'affitto sul mercato privato, le risorse richieste e quelle assegnate.

4. MONITORAGGIO PROGRAMMI

Finanziamenti pubblici erogati per la realizzazione di edilizia agevolata, sovvenzionata e programmi complessi; il monitoraggio del Programma Casa "10.000 alloggi entro il 2012", gli interventi di Social Housing e quelli finanziati dal Piano Nazionale di edilizia abitativa

5. VALORI MERCATO IMMOBILIARE

Caratteristiche del mercato immobiliare privato: le tendenze per macro-aree, i valori immobiliari e i valori di locazione per ogni singolo comune sul mercato libero, il canone medio degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica; il sistema dei valori dell'affitto: dall'ERP all'edilizia di mercato e l'attività delle agenzie di locazione sociale

Le fonti utilizzate e l'aggiornamento dei dati

Gli Enti che collaborano con la Città Metropolitana di Torino per l'aggiornamento in continuo dell'Osservatorio sul Fabbisogno Abitativo Sociale: ATC – Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale, Agenzia delle Entrate – OMI Osservatorio Mercato Immobiliare, Regione Piemonte – Divisione Coesione Sociale, Tribunali secondo le rispettive partizioni territoriali, Amministrazioni Comunali, Consorzi Socio Assistenziali.

QUALCHE DATO SULLO STOCK ABITATIVO

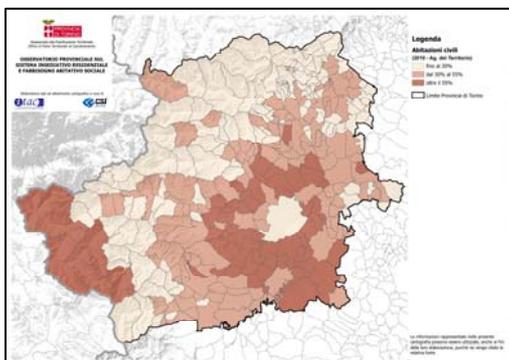
Abitazioni pubbliche e private nella Città Metropolitana di Torino

Anno 2014	Stock abitativo suddiviso per categorie catastali		
categorie catastali ⁸	tipologie	abitazioni	%
A1	SIGNORILI	2.326	0,2
A2	CIVILI	450.565	33,8
A3+A4+A5	ECONOMICO/POPOLARI	796.360	59,7
A6	RURALI	2.988	0,2
A7	VILLINI	79.558	6,0
A8	VILLE	1.715	0,1
A9	CASTELLI/PALAZZI	151	0,0
A11	ALLOGGI TIPICI DEI LUOGHI	37	0,0

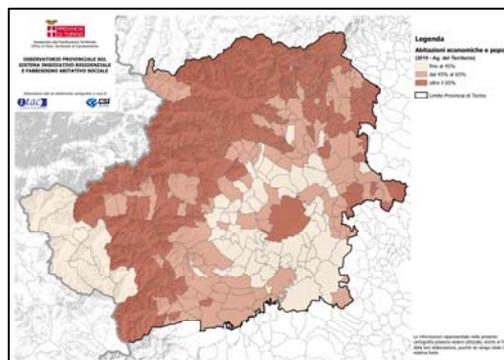
Fonte: Agenzia delle Entrate, stock abitativo Città Metropolitana di Torino, anno 2014

Il numero totale delle unità abitative accatastate nella provincia di Torino nell'anno 2014 è pari a **1.333.700** con una grande prevalenza di quelle classificate come economico – popolari (con una percentuale significativa che si attesta oltre il 59%, molto probabilmente dovuta anche ai fini fiscali), mentre le civili superano il 33%, seguite dai villini (che si attestano sul 6%). Le abitazioni signorili, le ville e le abitazioni rurali si attestano rispettivamente allo 0,2%, 0,1% e 0,2%.

Abitazioni civili



Abitazioni economico popolari



Rappresentazione cartografica illustrativa delle quantità e localizzazione delle abitazioni civili ed economico popolari

⁸ Agenzia delle Entrate: A1- Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale; A2 - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale; A3 Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili; A4 - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili; A5 - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello. Di norma non dotate di servizi igienico-sanitari esclusivi; A6 – Abitazioni di tipo rurale; A7 - Per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in unità immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile o economico ed essere dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari, di aree esterne ad uso esclusivo; A8 - Per ville si intendono immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario; A9 - Rientrano in questa categoria i castelli ed i palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e dei volumi edificati non sono comparabili con le Unità tipo delle altre categorie; costituiscono ordinariamente una sola unità immobiliare. E' compatibile con l'attribuzione della categoria A/9 la presenza di altre unità, funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie; A11 Rifugi di montagna, baite, trulli, sassi, ecc...

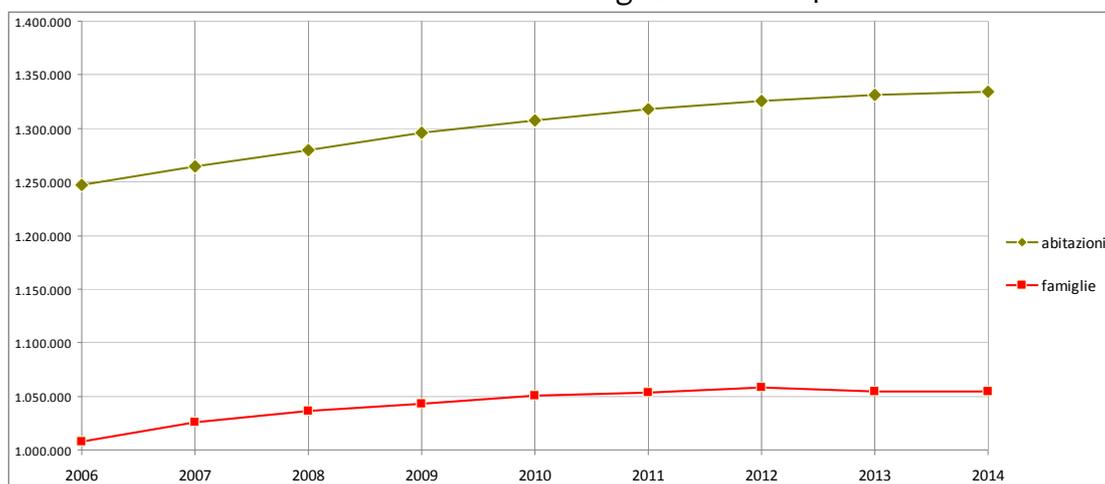
EVOLUZIONE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA NELLA CITTÀ METROPOLITANA

ANNO	ABITAZIONI	Delta sul periodo precedente
2006	1.246.991	-
2007	1.264.741	+ 17.750
2008	1.279.849	+ 15.108
2009	1.295.854	+ 16.005
2010	1.307.373	+ 11.519
2011	1.318.272	+ 10.535
2012	1.325.713	+7.441
2013	1.330.943	+5.230
2014	1.333.700	+2.757
DAL 2006 AL 2014		+ 86.709

Le unità abitative nella provincia di Torino, Fonte Agenzia delle Entrate, periodo dal 2006 al 2014

L'attività edilizia, in costante crescita fino al 2007 e 2009, con l'avvento della crisi economica mostra un evidente rallentamento soprattutto negli anni più recenti, fino a scendere al livello minimo d'incremento riscontrato nel 2014. E' bene evidenziare che i dati presentati, forniti da Agenzia delle Entrate, ricomprendono non solo le nuove abitazioni costruite ex novo ma anche i cambi di destinazione d'uso delle unità immobiliari appartenenti al patrimonio esistente e gli eventuali frazionamenti o accorpamenti di unità abitative avvenute nel corso del tempo.

Trend abitazioni – famiglie 2006 - 2014



Fonti: Famiglie Istat 2014, Abitazioni Agenzia delle Entrate (OMI) 2014, Elaborazioni Osservatorio Città Metropolitana di Torino, 2014

COMPARAZIONE TRA ABITAZIONI E FAMIGLIE RESIDENTI (l'eccedenza delle abitazioni rispetto alle famiglie)

Mentre tendenzialmente la popolazione diminuisce, le famiglie (maggiormente quelle di piccole dimensioni) mostrano un trend in crescita, salvo la sostanziale stagnazione degli anni 2013 e 2014.

Se si rapporta lo stock abitativo alle famiglie residenti, su tutti i comuni della Città Metropolitana si rileva un costante surplus di abitazioni: in pratica ovunque si riscontra un'eccedenza di abitazioni (non solo ad esempio sui comuni turistici), ed in linea generale si può affermare che, nonostante il recente rallentamento, l'attività edilizia cresce più del trend positivo delle famiglie.

2006	abitazioni	1.246.991	surplus (ab – fam)	+ 239.363
	famiglie	1.007.628		
2007	abitazioni	1.264.741	surplus (ab – fam)	+ 238.972
	famiglie	1.025.769		
2008	abitazioni	1.279.849	surplus (ab – fam)	+ 243.477
	famiglie	1.036.372		
2009	abitazioni	1.295.854	surplus (ab – fam)	+ 243.477
	famiglie	1.043.153		
2010	abitazioni	1.307.373	surplus (ab – fam)	+ 257.003
	famiglie	1.050.370		
2011	abitazioni	1.318.272	surplus (ab – fam)	+ 264.657
	famiglie	1.053.615		
2012	abitazioni	1.325.713	surplus (ab – fam)	+ 267.159
	famiglie	1.058.554		
2013	abitazioni	1.330.943	surplus (ab – fam)	+ 276.561
	famiglie	1.054.382		
2014	abitazioni	1.333.700	surplus (ab – fam)	+ 278.851
	famiglie	1.054.849		

Elaborazioni Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale – Città Metropolitana di Torino
su dati Istat e Agenzia delle Entrate, 2014

Naturalmente il fenomeno si differenzia moltissimo da zona a zona: ad esempio nei poli turistici di grande attrattività quali le montagne olimpiche l'entità delle seconde case è particolarmente rilevante (a differenza di altri ambiti montani dove invece l'economia è in abbandono), oppure anche sui centri turistico/congressuali di pianura dove fanno la loro parte i cosiddetti city user; inoltre va verificata anche la dimensione delle nuove famiglie, in quanto la tendenza più recente mostra un forte aumento del numero di famiglie di piccole dimensioni (single, famiglie con genitori separati, anziani soli, studenti, lavoratori fuori sede, ecc). Naturalmente i trend andrebbero analizzati per singoli comuni e/o per aree omogenee ma in linea generale si può affermare, come mostra bene il grafico, l'eccedenza costante dello stock abitativo sulle famiglie nella totalità dei comuni della Città Metropolitana di Torino.

Non sono dunque le case che mancano nei nostri territori e la domanda sempre più pressante non è di casa tout-court, ma è di casa sostenibile, in affitto, a canone accessibile ai redditi medio bassi, quindi con un canone inferiore al prezzo di mercato fino ad arrivare al canone sociale. L'eccedenza di abitazioni dello stock esistente potrebbe coprire in parte il fabbisogno abitativo sociale? La risposta è no se non in modo parziale e differenziato perché il canone sociale puro implica l'intervento di sovvenzioni massicce, ma con adeguate leve fiscali (forse un po' più coraggiose rispetto al passato) e con l'aiuto delle agenzie di locazione sociale già attive (che necessitano però di ingenti fondi per le garanzie) si può pensare di aggredire il problema, con la consapevolezza che è l'edilizia residenziale pubblica che manca soprattutto in Italia (il 5% medio sullo stock abitativo complessivo non può rispondere ad una domanda in crescita esponenziale: sotto quest'aspetto siamo il fanalino di coda in Europa, superati solo dal Portogallo). Ed a livello piemontese la percentuale media di ERP si abbassa ancora attestandosi sul 3%. Resta comunque il fatto delle molte case sfitte.

COME MISURARE IL FABBISOGNO ABITATIVO?

Il fabbisogno abitativo è sfaccettato e complesso, non è per tutti uguale, non è nel tempo della stessa intensità, si affaccia come avvisaglia oppure è subito emergenza, è un problema sicuramente di scarsità (o di totale) mancanza di reddito, è un problema della e nella famiglia, è un problema troppe volte grave che diventa velocemente gravissimo. Occorrono molti ragionamenti sul tema per ricercare le strategie di contrasto, dunque occorre trovare una base comune per "misurare" i fabbisogni presenti in molte realtà dei nostri territori.

Nella norma le domande di aiuto delle famiglie in disagio vengono rivolte agli enti pubblici che si occupano di welfare, ma sono dirette anche alle Caritas, al volontariato sociale, alle parrocchie, a chiunque possa offrire una rete di

protezione nei momenti di difficoltà estrema (alcune volte invece restano domande inesprese, e sono queste molto spesso le più gravi). Il problema abitativo non è mai un problema circoscritto ma porta con sé altre richieste oltre all'aiuto economico immediato: sono richieste di lavoro, di recupero di situazioni di emarginazione, di sostentamento di persone troppo fragili, indicatori di problematiche sociali oltreché economiche e abitative. Senza contare che la casa, una volta ottenuta, richiede denaro per il suo mantenimento (sembra un'ovvietà ma è un aspetto mai considerato nell'emergenza). Le difficoltà abitative nel migliore dei casi rappresentano un problema temporaneo (e in questo senso la casa popolare non deve essere più percepita come "per sempre") ma possono rivelarsi purtroppo di lungo periodo e dunque riguardare una situazione familiare via via sempre più critica, che interessa adulti minori, persone sole, persone anziane o malate portatrici di problemi gravissimi di marginalità sociale. Sono problemi che non finiscono con il solo ottenimento della casa, ma occorrono molto spesso percorsi di accompagnamento sociale per il recupero dell'autonomia.

Per misurare le diverse tipologie di fabbisogno la Città Metropolitana di Torino ha deciso di utilizzare una modalità pragmatica: partire dalle domande rivolte agli enti pubblici suddivise per segmenti (le domande di casa popolare, le domande di sostegno all'affitto, le domande di aiuto economico a fini abitativi per bollette e utenze, le domande di morosità incolpevole nell'ERP, le domande di disagio abitativo per situazioni di sovraffollamento o insalubrità) con la consapevolezza che le richieste agli Enti pubblici (i Comuni, i Consorzi Socio Assitenziali, la Regione) rappresentano solo una parte della domanda totale perché non viene considerato "il sommerso" in quanto davvero difficile da contabilizzare: domande/indicatori che non si esclude si possano intercettare in futuro, con la collaborazione di tutti.

Oggi sono dunque le domande di aiuto rivolte agli enti pubblici la base di partenza per la costruzione di un set d'indicatori reperibili, certi, certificabili, misurabili, confrontabili, utili per costruire una base di discussione comune, con la consapevolezza che rappresentano, molte volte, la punta dell'iceberg.

E' utile ricordare che tra gli indicatori del benessere elaborati dalle grandi organizzazioni internazionali – a cominciare dalle Nazioni Unite – l'abitazione figura subito dopo le dimensioni più rilevanti per l'individuo: reddito, salute, educazione. L'importanza della casa per le condizioni di vita delle persone è immediatamente evidente se si considera che essa rappresenta la voce principale del bilancio familiare. Francesco Farina e Maurizio Franzini, in un articolo basato sulle loro Introduzione e Conclusioni al volume "La casa, il benessere e le disuguaglianze" (Egea, 2015), illustrano bene le molteplici relazioni che legano l'abitazione al benessere/malessere individuale e familiare nonché il suo impatto

sulla distribuzione territoriale. Gli autori sottolineano l'importanza di un approccio multidimensionale al benessere nell'analisi del ruolo della casa anche per individuare le politiche abitative più idonee ad assicurare la coesione sociale.

IL SET DEGLI INDICATORI DELLA DOMANDA ABITATIVA SOCIALE

- *famiglie in disagio abitativo documentate presso il Comune*
- *famiglie assistite a fini abitativi documentate presso il Comune*
- *famiglie in attesa di casa popolare (con i requisiti di accesso all'ERP)*
- *famiglie in morosità incolpevole (assegnatarie di casa popolare)*
- *famiglie che hanno fatto richiesta di sostegno economico all'affitto*
- *famiglie di pensionati al minimo INPS nell'ERP (fino al 2011)*

Gli indicatori scelti sono dunque le domande delle famiglie in difficoltà che si sono rivolte agli enti pubblici attraverso la risposta ai bandi pubblici (sostegno all'affitto e domanda di casa popolare) oppure si sono rivolte direttamente agli uffici del Comune o del Consorzio Socio Assistenziale per ottenere un aiuto economico (bollette, utenze, canone, alloggi insalubri, ecc). Sono dati certificati in possesso dei Comuni che in taluni casi vengono inviati alla Regione Piemonte attraverso un programma informatico appositamente dedicato (le famiglie assistite a fini abitativi, le famiglie in disagio, le famiglie in attesa di casa popolare e le richieste di sostegno all'affitto) oppure sono dati che la Regione stessa mette direttamente a disposizione della Città Metropolitana. Altri dati invece vengono forniti dall'ATC – Agenzia Territoriale per la Casa (sono le morosità incolpevoli nell'edilizia residenziale pubblica e i Pensionati al minimo INPS nell'ERP per gli anni fino al 2011 dove era attivo questo aiuto) oltre alle informazioni sullo stock abitativo in gestione. L'ATC fornisce inoltre la composizione delle graduatorie per concorrere alla casa sociale, rappresentative delle tipologie di fabbisogno abitativo economico e sociale sulla quale la Città Metropolitana ha prodotto studi e ricerche di approfondimento su ambiti territoriali. Altri dati invece vengono forniti dai Tribunali e sono relativi agli sfratti per morosità e per finita locazione. L'Osservatorio, per la ricchezza dei dati raccolti, è punto di riferimento a livello locale per il dibattito sulle problematiche abitative e la Prefettura di Torino ha richiesto alla Città Metropolitana una collaborazione stabile e continua per il monitoraggio del disagio abitativo delle famiglie straniere, allo scopo di favorire politiche ed interventi idonei a sviluppare nel concreto l'integrazione intesa come motore di sviluppo e coesione sociale.

E' intendimento proseguire la ricerca di collaborazioni con altri attori del settore (pubblici e privati) per ampliare, dove possibile, l'analisi della domanda attraverso la disamina di una più ampia gamma d'indicatori di fabbisogno e per cercare di

costruire risposte adeguate, condivise, realizzabili attraverso il reperimento di risorse adeguate.

Avvertenze

Un avvertimento particolare sulla lettura dell'indicatore riferibile al sostegno all'affitto: per la modifica sostanziale dei criteri di accesso nel periodo più recente, lo stesso non può essere paragonato agli anni precedenti. Già dalla tredicesima edizione del Fondo di Sostegno all'Affitto (anno finanziario 2011 e seguenti) l'ingente diminuzione delle risorse nazionali – si pensi che da oltre 11 milioni di euro del 2010 si passa nel 2011 a meno di 1 milione di euro - e la forte diminuzione delle risorse locali ha portato la Regione Piemonte alla modifica sostanziale dei criteri d'accesso rispetto agli anni precedenti.

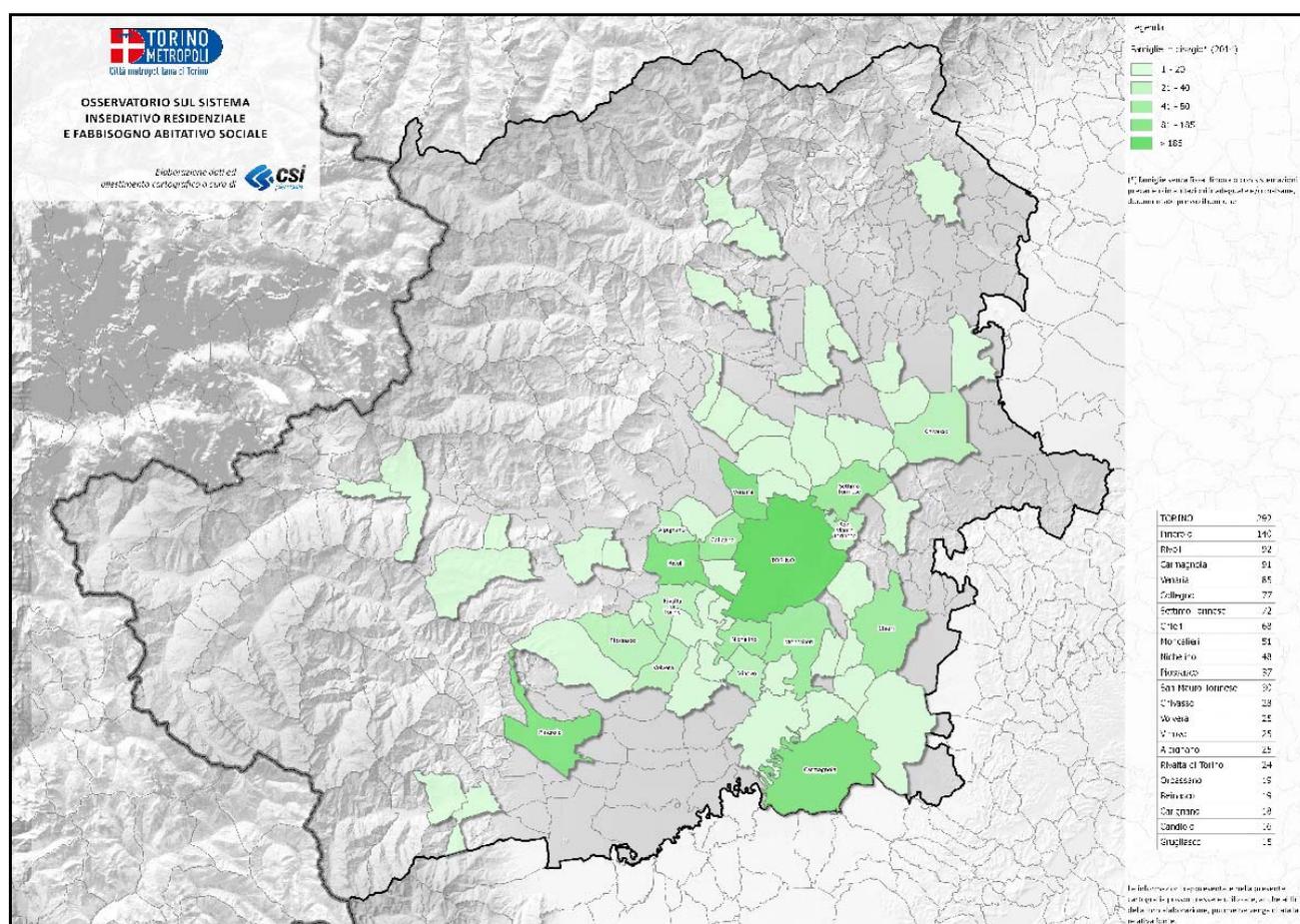
Ne deriva che le edizioni più recenti si scostano completamente dalle precedenti mostrando una consistente diminuzione sia delle risorse che delle famiglie beneficiarie alle quali sono state richieste caratteristiche molto vicine ai requisiti d'accesso all'edilizia sociale; tale diminuzione va letta come diretta conseguenza della diminuita capacità di risposta, in termini economici, del sistema di welfare nazionale e locale. E' evidente che il fenomeno indica l'impossibilità all'accesso all'aiuto da parte di moltissimi nuclei familiari in difficoltà che non sono stati più ammessi all'istruttoria per via dei criteri maggiormente restrittivi rispetto agli anni precedenti. Così pure l'indicatore riferito alle famiglie assistite mostra una flessione: non certo per la diminuzione del fabbisogno ma per la scarsità di risorse economiche a disposizione dei Comuni, costretti a rivedere al ribasso gli aiuti finanziari. Infine dall'anno 2011 è terminato l'aiuto alle famiglie dei pensionati al minimo INPS nell'edilizia residenziale pubblica, non più finanziato dal Fondo Sociale, che ha però mantenuto inalterati gli aiuti alla famiglie nell'ERP in morosità incolpevole (numero di famiglie cresciute a dismisura negli anni più recenti). A questo proposito si ricorda che la giunta regionale stabilisce i criteri di accesso al fondo sociale destinato ai morosi incolpevoli che vivono nelle case di edilizia sociale e che per accedere al contributo attualmente sono necessari alcuni requisiti⁹ che, se non rispettati, fanno sì che l'assegnatario perda il diritto al fondo, diventi moroso colpevole e dunque debba lasciare la casa.

⁹ possedere un indicatore Isee 2016 inferiore o uguale a 6.235,43 euro; pagare bollette per una somma corrispondente al 14% del proprio reddito annuale lordo (del 2014) e comunque non inferiore a 480 euro, anche in caso di reddito zero

IL FABBISOGNO ABITATIVO NEI TERRITORI DELLA CITTÀ METROPOLITANA ANNO 2014

Famiglie in disagio a fini abitativi

Famiglie in situazione di disagio abitativo, ovvero il numero di famiglie senza fissa dimora o con sistemazioni precarie o in abitazioni inadeguate e/o malsane, documentate presso il Comune di appartenenza.



Elaborazione Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale, Città Metropolitana di Torino, 2014

Si riportano i primi venti comuni con maggior fabbisogno relativamente alle famiglie in disagio abitativo: Torino 292, Pinerolo 140, Rivoli 92, Carmagnola 91, Venaria 85, Collegno 77, Settimo Torinese 72, Chieri 68, Moncalieri 51, Nichelino 48, Piossasco 37, San Mauro Torinese 30, Chivasso 28, Alpignano Vinovo e Volvera 25, Rivalta di Torino 24, Beinasco e Orbassano 19, Carignano 18.

Il numero di famiglie in fabbisogno abitativo sociale viene rilevato direttamente dalle Amministrazioni comunali che emettono i bandi, dopodiché viene trasmesso alla Regione Piemonte attraverso la compilazione di una scheda da inviare attraverso un programma informatico appositamente dedicato, sviluppato per facilitare le numerose comunicazioni tra la Regione e i 1.206 Comuni in materia di edilizia residenziale pubblica.

La Regione Piemonte fornisce direttamente all'Osservatorio della Città Metropolitana i dati di competenza.

Comune di	
Provincia di	
Numero abitanti Comune	
SCHEDA DI RILEVAZIONE Periodo 1 gennaio – 31 dicembre	
A) PATRIMONIO DI EDILIZIA SOVVENZIONATA SITO NEL COMUNE (art. 1, L.R. 46/95)	
Numero totale alloggi	
di cui	
gestiti dal Comune	
gestiti dall'ATC	
altra gestione	
B) ASSEGNAZIONI DI ALLOGGI DI EDILIZIA SOVVENZIONATA (art. 1, L.R. 46/95 e s.m.l.)	
Ultimo bando generale emesso in data	
Alloggi resi disponibili per l'assegnazione nel corso dell'anno	
Assegnazioni complessivamente disposte nel corso dell'anno	
di cui	
Assegnazioni su graduatoria	
Assegnazioni su riserva (art. 13)	
di cui	
a seguito di sfratto	
per altre emergenze	
C) DATI ULTIMA GRADUATORIA	
Ultima graduatoria approvata in data	
a seguito di bando emesso in data	
Numero richiedenti inseriti nell'ultima graduatoria	
Totale assegnazioni effettuate a valere sull'ultima graduatoria	
Totale richiedenti cancellati dall'ultima graduatoria	
Numero domande insoddisfate	
D) DISAGIO ABITATIVO	
Sfratti convalidati nell'anno	
Sfratti eseguiti nell'anno	
Famiglie in situazione di disagio abitativo	
Famiglie assistite	

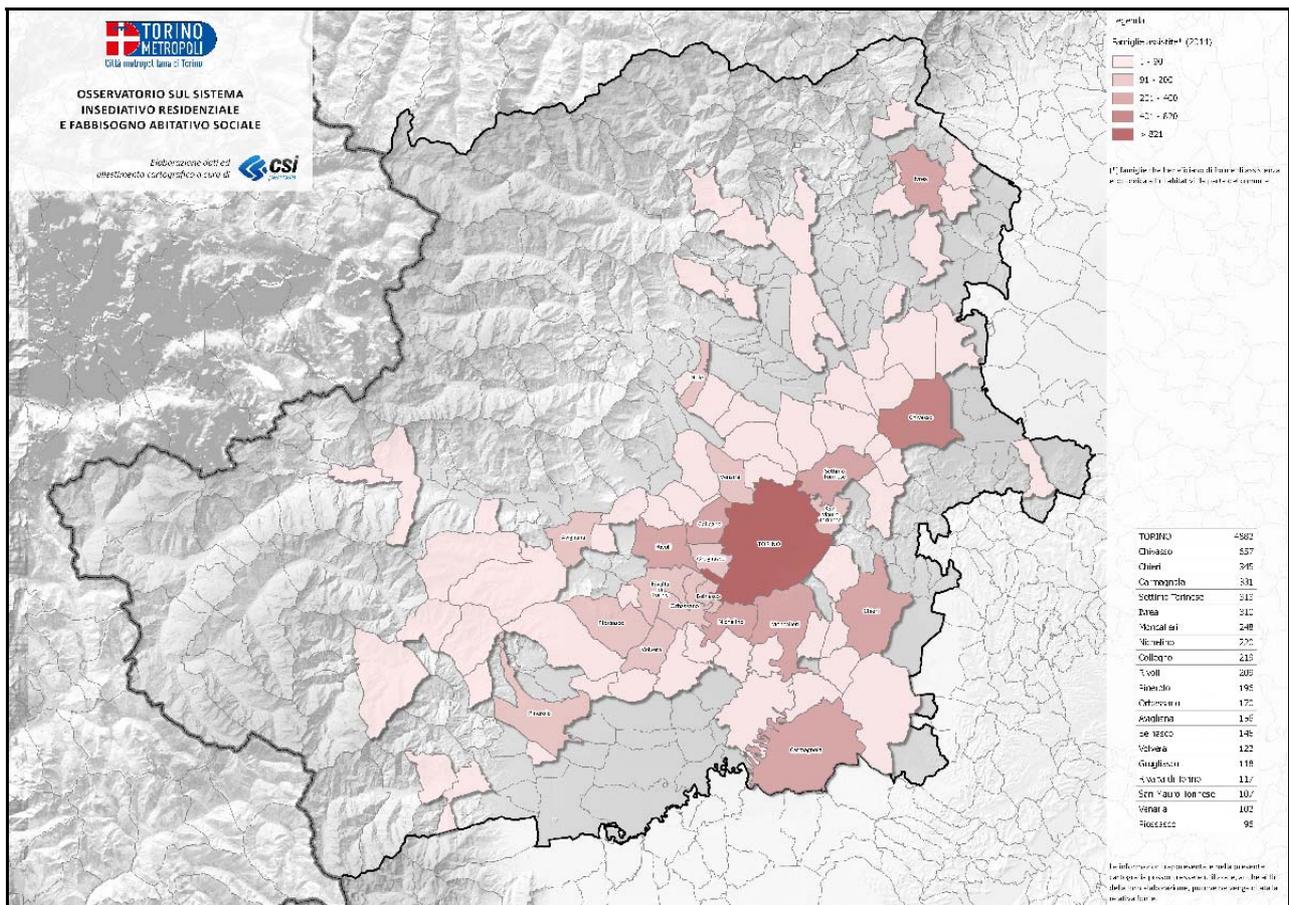
E' ovvio che Torino, in termini di numeri assoluti, mostri il più alto fabbisogno in quanto la popolazione residente e il rispettivo numero di famiglie residenti sono numericamente molto superiori rispetto agli altri comuni della Città Metropolitana. Sorprendente invece che il secondo comune in termini di fabbisogno non sia localizzato nella prima cintura come si potrebbe facilmente ipotizzare, ma risulti essere Pinerolo seguito da Rivoli e poi da Carmagnola, quest'ultimo anch'esso localizzato esternamente rispetto ai comuni contermini rispetto a comune capoluogo.

Si vedrà più avanti, analizzando anche gli altri indicatori di fabbisogno abitativo sociale, che **i poli più critici**, di volta in volta in ordine e intensità differenti, riguardano sostanzialmente sempre lo stesso gruppo di comuni: Torino, Ivrea, Pinerolo, Chivasso, Orbassano, Carmagnola, Chieri, Avigliana, Settimo Torinese, San Mauro Torinese, Moncalieri, Nichelino, Collegno, Rivoli, Grugliasco, Volvera, Beinasco, Piossasco, Rivalta, Venaria Reale, Volpiano, Ciriè, Leinì, Santena, Carignano, Susa, Pianezza.

Altrettanto significativo sarà analizzare l'indice di fabbisogno in dettaglio, cioè la sommatoria dei vari indicatori rapportato alle famiglie residenti dei singoli comuni: non sarà più Torino in testa alla classifica ma troveremo Chivasso seguito da Volvera, Orbassano, Carmagnola, Avigliana, Chieri, poi Torino, Beinasco, Ivrea, Pinerolo, Settimo, Carignano, Susa, None, Caluso, Piossasco, Moncalieri, Volpiano, Collegno, Venaria, Pianezza, Poirino, San Mauro, Rivarolo, Nichelino, Grugliasco, Rivoli, Cuoragnè, Druento e Santena.

Famiglie assistite a fini abitativi

Famiglie assistite economicamente, ovvero il numero di famiglie che beneficiano di forme di assistenza economica a fini abitativi da parte del comune o da parte dei servizi socio assistenziali se delegati, documentate presso il Comune (es. pagamento totale o integrativo di una o più mensilità dei canoni di affitto, bollette di riscaldamento o luce, rate di mutuo prima abitazione, ecc.).

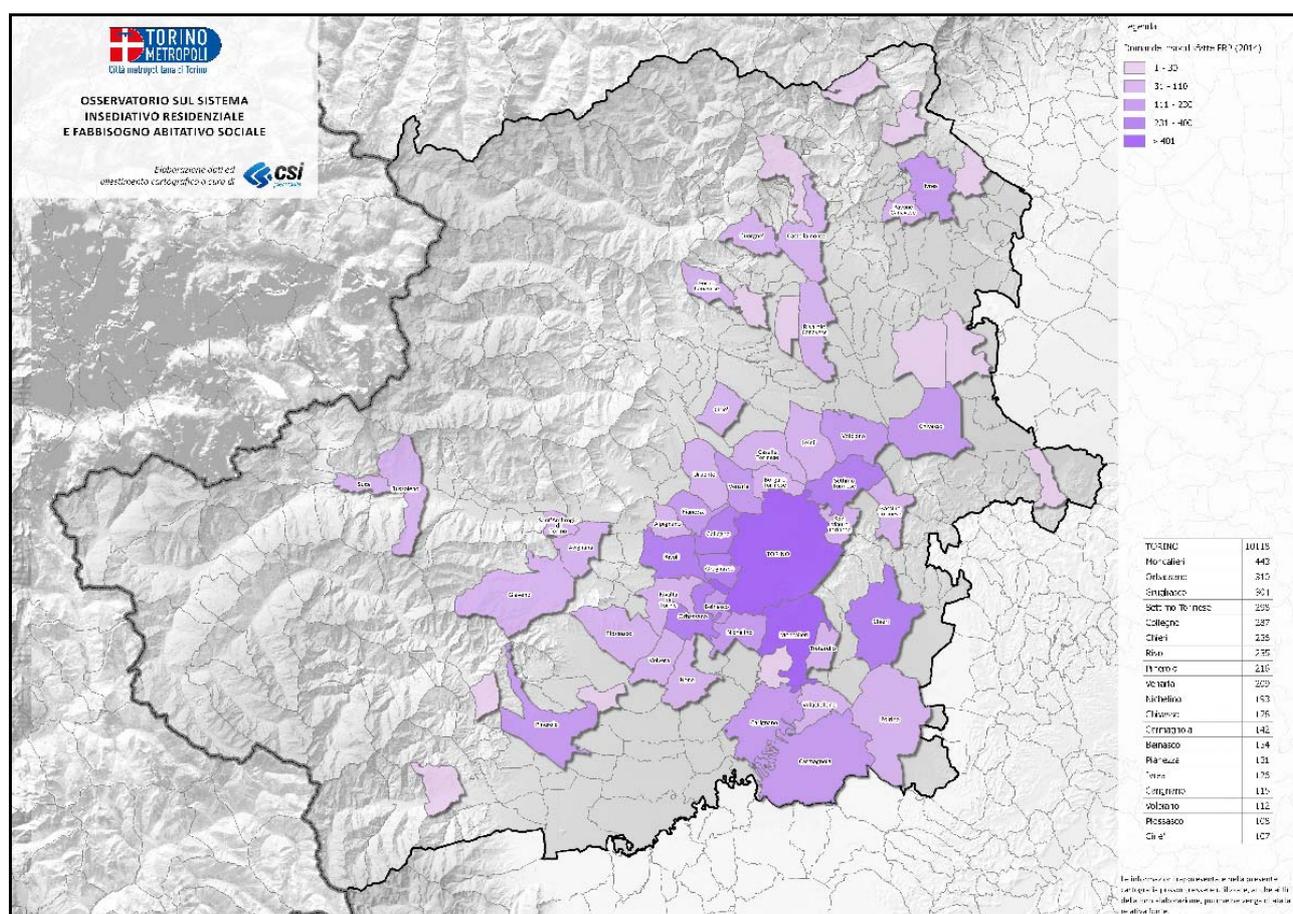


Elaborazione Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale, Città Metropolitana di Torino, 2014

Si riportano i primi venti comuni con maggior fabbisogno relativamente alle famiglie assistite - dai comuni o dai consorzi socio assistenziali - a fini abitativi: Torino 4.882, Chivasso 657, Chieri 345, Carmagnola 331, Settimo Torinese 313, Ivrea 310, Moncalieri 248, Nichelino 220, Collegno 219, Rivoli 209, Pinerolo 196, Orbassano 170, Avigliana 156, Beinasco 146, Volvera 122, Grugliasco 118, Rivalta di Torino 117, San Mauro Torinese 107, Venaria 102, Piossasco 96.

Famiglie in attesa di casa popolare

Famiglie in possesso dei requisiti di legge necessari per l'accesso ad un'abitazione di edilizia residenziale pubblica che hanno presentato regolare domanda ma che permangono nelle graduatorie in attesa dell'assegnazione. Il numero di famiglie viene rilevato direttamente dai Comuni che hanno aperto i bandi e viene inviato alla Regione Piemonte attraverso un programma informatico appositamente dedicato.

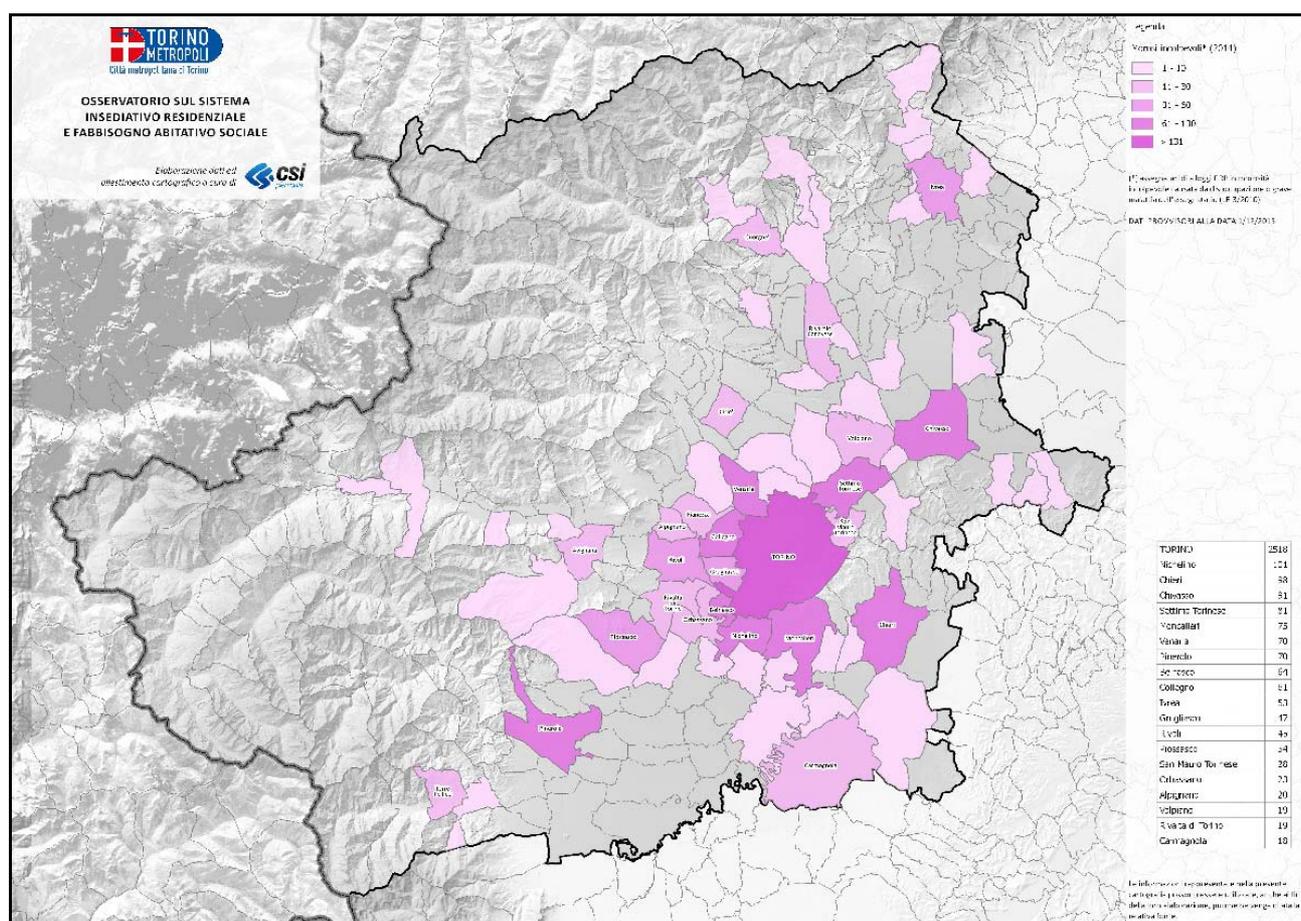


Elaborazione Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale, Città Metropolitana di Torino, 2014

Si riportano i primi venti comuni con maggior fabbisogno relativamente alle famiglie in attesa di casa popolare (in possesso dei requisiti di legge per l'assegnazione): Torino 10.118, Moncalieri 443, Orbassano 310, Grugliasco 304, Settimo Torinese 298, Collegno 287, Chieri 236, Rivoli 235, Pinerolo 216, Venaria 209, Nichelino 193, Chivasso 178, Carmagnola 142, Beinasco 134, Pianezza 131, Ivrea 126, Carignano 115, Volpiano 112, Piossasco 108, Ciriè 107.

Morosità incolpevole nell'Edilizia Residenziale Pubblica¹⁰

Famiglie assegnatarie di alloggio ERP che non hanno pagato una o più rate del canone di affitto a causa dello stato di disoccupazione o grave malattia dell'assegnatario o di altro componente dal cui lavoro dipende il pagamento dell'affitto (situazione familiare autocertificata dall'inquilino presso l'ATC) per le quali viene previsto un contributo regionale e comunale (ex LR46/95). Il numero di famiglie in morosità incolpevole viene inviato dall'ATC direttamente all'Osservatorio sul Fabbisogno abitativo sociale.



Elaborazione Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale, Città Metropolitana di Torino, 2014

Si riportano i primi venti comuni con maggior fabbisogno relativamente alle famiglie in morosità incolpevole già assegnatarie di un alloggio di edilizia residenziale pubblica: Torino 2.518, Nichelino 101, Chieri 98, Chivasso 91, Settimo Torinese 81, Moncalieri 75, Pinerolo e Venaria 70, Beinasco 64, Collegno 61, Ivrea 53, Grugliasco 47, Rivoli 45, Piossasco 34, San Mauro Torinese 28, Orbassano 23, Alpignano 20, Rivalta di Torino e Volpiano 19, Carmagnola 18.

¹⁰ Dati provvisori fonte ATC del Piemonte Centrale al 1/12/2015

Note

La normativa regionale sull'edilizia sociale (LR 3/2010) prevede l'erogazione di un fondo sociale per la corresponsione di contributi per la copertura delle "morosità incolpevoli" maturata dagli assegnatari che non sono in grado di provvedere al pagamento del canone di locazione e dei servizi accessori.

E' considerato moroso incolpevole l'assegnatario di un alloggio di edilizia residenziale pubblica che non ha pagato una o più rate di affitto e che possiede un indicatore Isee 2016 inferiore o uguale a 6235,43 euro ed è tenuto a pagare le bollette del canone di affitto per una somma corrispondente al 14% del proprio reddito annuale lordo (del 2014) e comunque non inferiore a 480 euro annui, anche in caso di reddito zero.

Dal 2012 la quota annuale di morosità residua (quella non pagata dall'assegnatario) è posta a carico per il 60% alla Regione e per il 40% al Comune.

Negli anni precedenti il 2012 non era quantificata la quota a carico dei due enti e i comuni provvedevano (o erano tenuti a provvedere) a coprire gli importi residui rispetto al finanziamento regionale.

Nella sola città di Torino, a fronte di un progressivo aumento del numero di morosi incolpevoli (+20%) e di conseguenza della morosità complessiva (+50%), una sostanziale riduzione (-21%) dei fondi erogati dalla Regione Piemonte ha determinato un contestuale ingente aumento della quota parte a carico della Città (+27%).

Il fenomeno delle morosità incolpevoli è cresciuto nel tempo in modo significativo, infatti sono stati più volte prorogati i termini per il pagamento delle morosità, prevedendo anche piani di rientro diluiti nel tempo per gli assegnatari in difficoltà dimostrata (perdita di lavoro, malattia grave, ecc.).

Requisiti di accesso¹¹:

Aver corrisposto all'ente gestore (ATC o Comune), su base annua, una somma stabilita dalla Giunta regionale come sopra specificato.

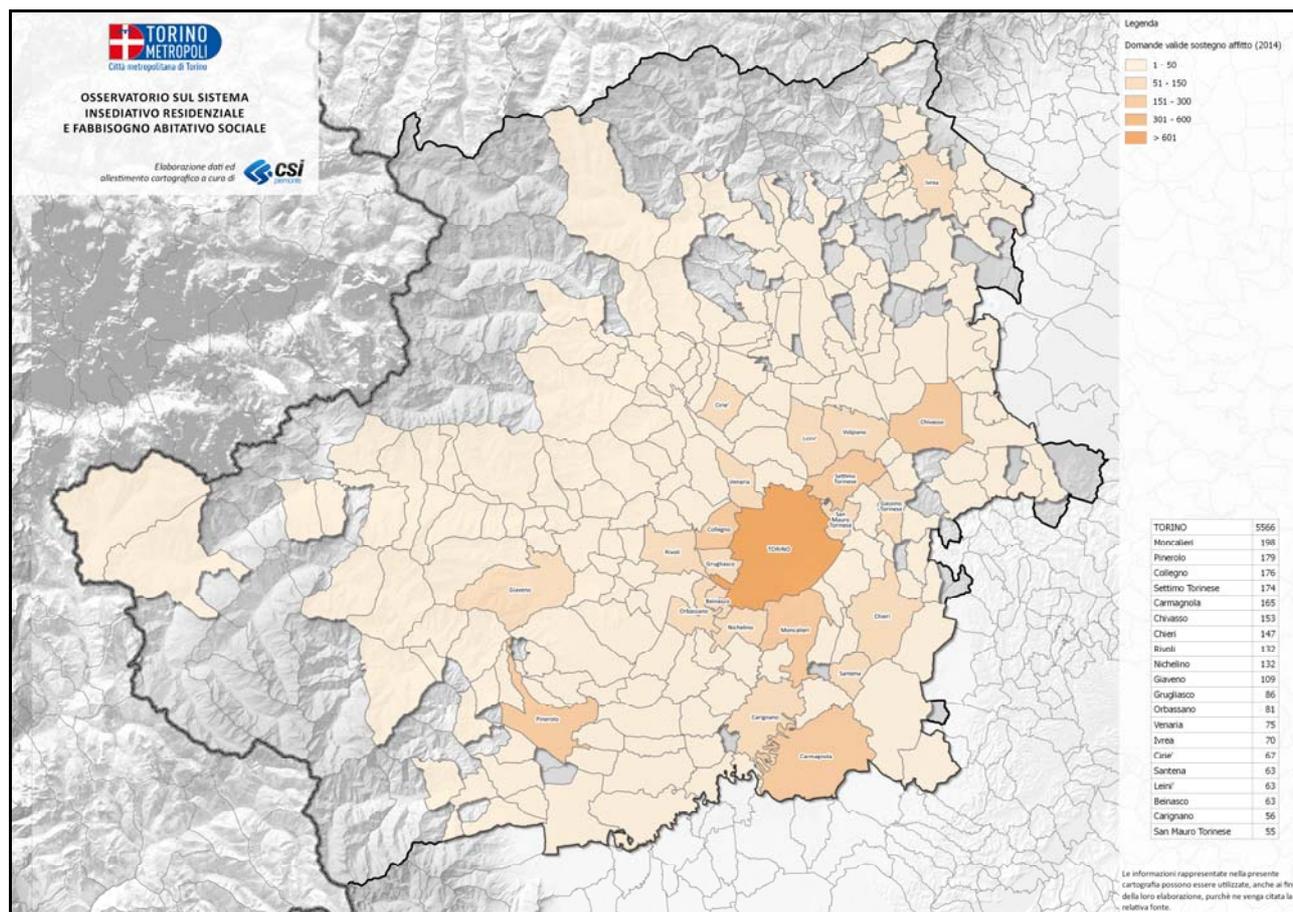
Criterio di ripartizione: La disponibilità annua del fondo è ripartita tra gli enti gestori in misura proporzionale all'ammontare della morosità incolpevole comunicata.

Ammontare dei contributi: I contributi sono riconosciuti, sotto forma di riduzione della morosità incolpevole, in misura almeno pari al 60% della morosità incolpevole complessiva.

¹¹ Misura D delle Linee di intervento regionali in materia di politiche abitative nel settore dell'affitto per l'anno 2014 (Dgr. 16-362 del 29 settembre 2014)

Richieste di sostegno economico all'affitto

Famiglie che hanno partecipato al bando comunale per l'ottenimento del sostegno economico all'affitto (sono le domande ritenute valide dopo l'istruttoria regionale per l'accesso al Fondo Nazionale di Sostegno all'Affitto). Il contributo economico, commisurato alle sempre più scarse risorse disponibili, è destinato alle famiglie in affitto sul mercato privato delle locazioni ed i criteri sono in continua evoluzioni da parte della Regione¹².



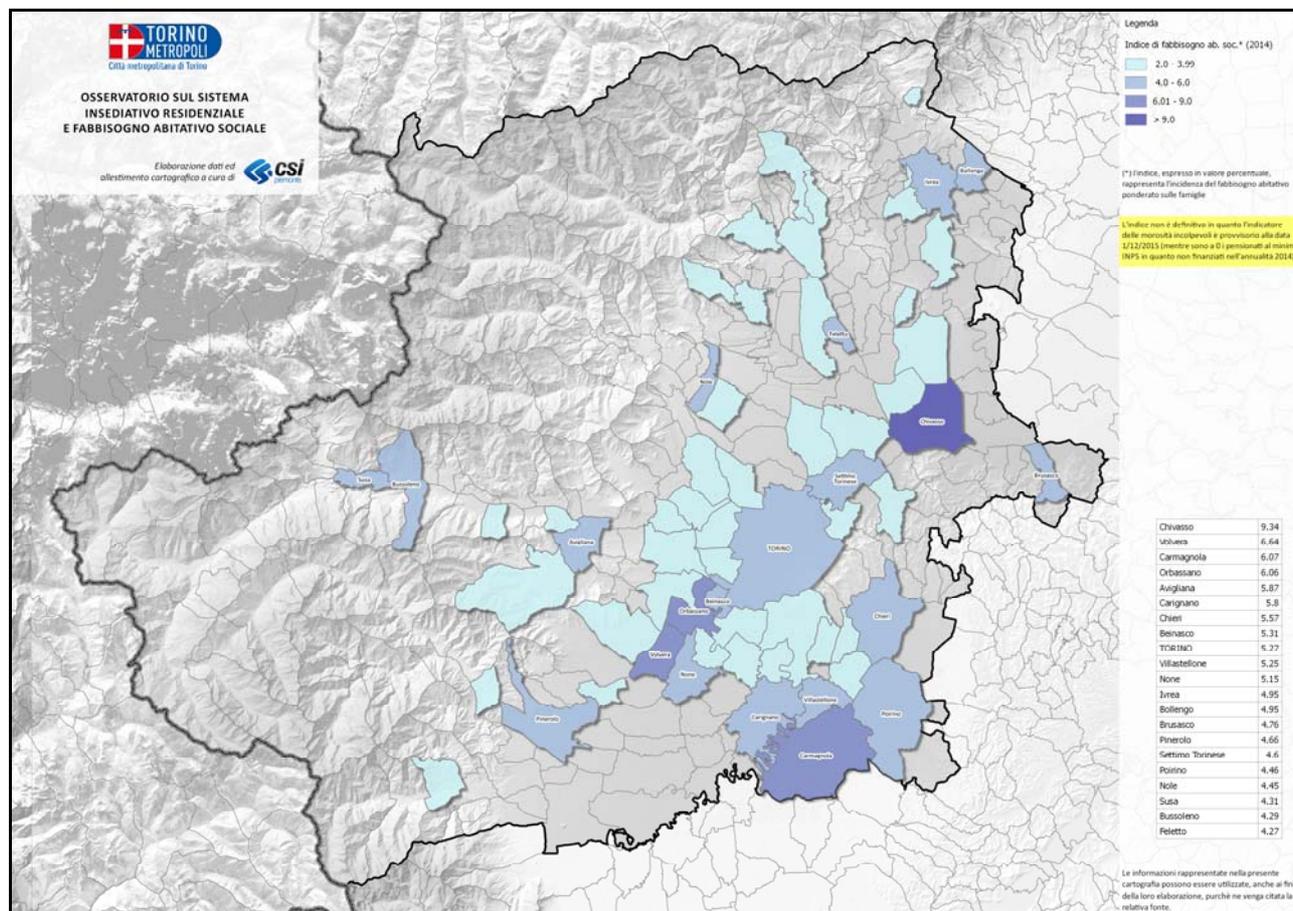
Elaborazione Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale, Città Metropolitana di Torino, 2014

Si riportano i primi venti comuni con maggior fabbisogno: Torino 5.566, Moncalieri 198, Pinerolo 179, Collegno 176, Settimo Torinese 174, Carmagnola 165, Chivasso 153, Chieri 147, Rivoli 132, Nichelino 132, Giaveno 109, Grugliasco 86, Orbassano 81, Venaria 75, Ivrea 70, Ciriè 67, Santena 63, Leini 63, Beinasco 63, Carignano 56, San Mauro Torinese 55.

¹² [Misura A](#) delle Linee di intervento regionali in materia di politiche abitative nel settore dell'affitto (Dgr. 36-1750 del 13 luglio 2015), **Requisiti di accesso:** Indicatore della situazione economica equivalente (ISEE in corso di validità) non superiore a € 6.241,67 e incidenza del canone dovuto e corrisposto sull'ISEE superiore al 50%

L'indice di fabbisogno abitativo sociale

Tutti gli indicatori di fabbisogno rilevati sono stati sommati tra loro per comporre l'indice di fabbisogno abitativo sociale ponderato sulle famiglie residenti. L'indice percentuale così concepito mostra la consistenza con cui si manifesta sul territorio il fabbisogno di abitazioni sociali – dall'ERP a canone sociale sino alle abitazioni in affitto a canone calmierato.



Si riportano i primi venti comuni con maggior fabbisogno¹³ di alloggi in affitto a canone calmierato e sostenibile: Chivasso 9.34%, Volvera 6.64%, Carmagnola 6.07%, Orbassano 6.06%, Avigliana 5.87%, Carignano 5.8%, Chieri 5.57%, Beinasco 5.31%, Torino 5.27%, Villastellone 5.25%, None, 5.15%, Ivrea 4.95%, Bollengo 5.95%, Brusasco 4.76%, Pinerolo 4.66%, Settimo Torinese 4.6%, Poirino 4.46%, Nole 4.45%, Susa 4.31%, Bussoleno 4.29%, Feletto 4.27%. Considerando non più i numeri assoluti ma il rapporto tra famiglie in fabbisogno e famiglie residenti, Torino si colloca al settimo posto tra i comuni con maggiori problematiche sulla questione abitativa. Peraltro è chiaro che il comune capoluogo invece, proprio per i grandi numeri delle persone in difficoltà sul proprio territorio, sconta una maggiore difficoltà

¹³ In termini percentuali rispetto alle famiglie residenti, con minimo 100 famiglie in fabbisogno e indice > al 3%. E' utile ricordare che per l'anno 2014 l'indicatore sulle morosità incolpevoli è provvisorio (dati ATC al 1/12/2015) ed è a zero l'indice relativo ai pensionati al minimo INPS nell'edilizia residenziale pubblica in quanto non più finanziato.

operativa in termini di risorse, di tempo, di personale per la gestione ottimale dei diversi fabbisogni, a cominciare dai tempi necessari ad esempio per l'istruttoria della graduatoria sulle case popolari. Interessante è a questo proposito la comparazione dei numeri appartenenti al capoluogo raffrontati alla sommatoria dei comuni del resto della Città Metropolitana (cfr. tabella a fondo pagina).

Note

Occorre porre in evidenza che i dati che pervengono all'Osservatorio possono nel tempo essere rivisti e corretti, ad esempio quelli riferiti alle annualità 2008 – 2009 – 2010 sono stati aggiornati nel corso dell'anno 2013 e 2014 secondo gli assestamenti pervenuti alla Regione Piemonte (sono le eventuali rettifiche dichiarate dai Comuni nell'anno successivo alle istruttorie) e che sono vengono quindi rielaborati dalla Città Metropolitana nel corso degli anni 2012 e 2013 e 2014. Questo per evidenziare che i dati presentati possono non essere statici nelle diverse annualità.

Inoltre durante i lavori effettuati all'interno del Laboratorio sulla Condizione Abitativa, coordinato dalla Città Metropolitana negli scorsi anni, è stato effettuato insieme a Regione Piemonte un attento lavoro di revisione e controllo sui dati relativi agli indicatori relativi alle famiglie assistite a fini abitativi dai Comuni, correggendo eventuali errori dovuti ad una non corretta comunicazione tra consorzi socio-assistenziali e uffici comunali addetti alle medesime funzioni.

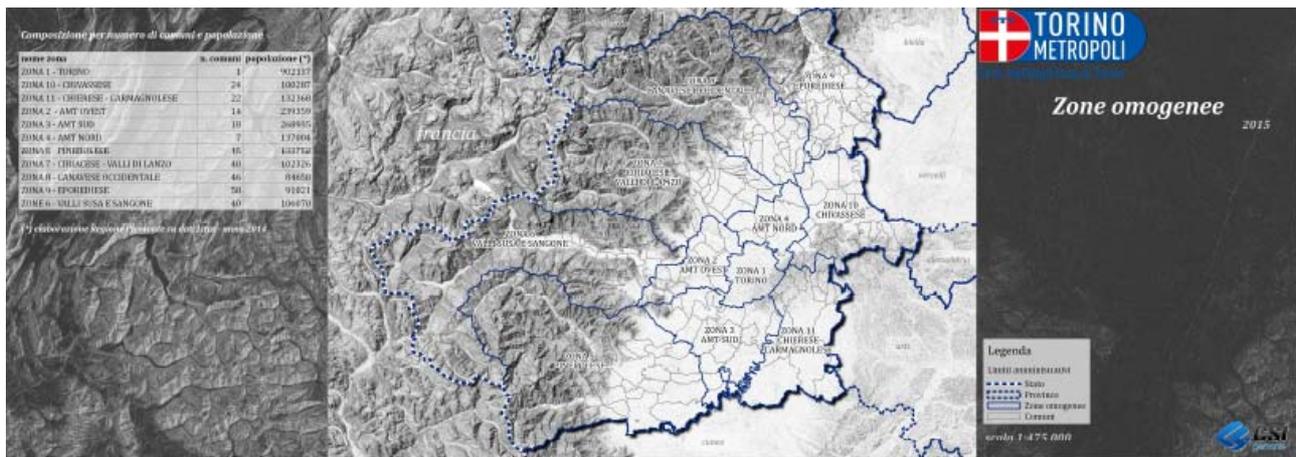
IL DISAGIO ABITATIVO NELLA CITTA' METROPOLITANA PER MACRO AMBITI

2014

Ambiti	Domande Insoddisfatte ERP	Famiglie in Disagio Fini abitativi	Famiglie Assistite Fini abitativi	Domande Sostegno All'affitto	Morosità Incolpevoli Nell'ERP	TOTALE	INDICE %
Città di Torino	10.118	292	4.882	5.566	2.518	23.376	5,28
Resto Città Metro	5.498	1.208	5.893	4.020	1.235	17.854	2,92
Intera Città Metro	15.616	1.500	10.775	9.586	3.753	41.230	3,91

Fonte Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale, Città Metropolitana di Torino, 2014

LE ZONE OMOGENEE DELLA CITTA' METROPOLITANA



Elaborazione Ufficio di Piano, Città Metropolitana di Torino, 2015

IL DISAGIO ABITATIVO NELLE ZONE OMOGENEE 2014

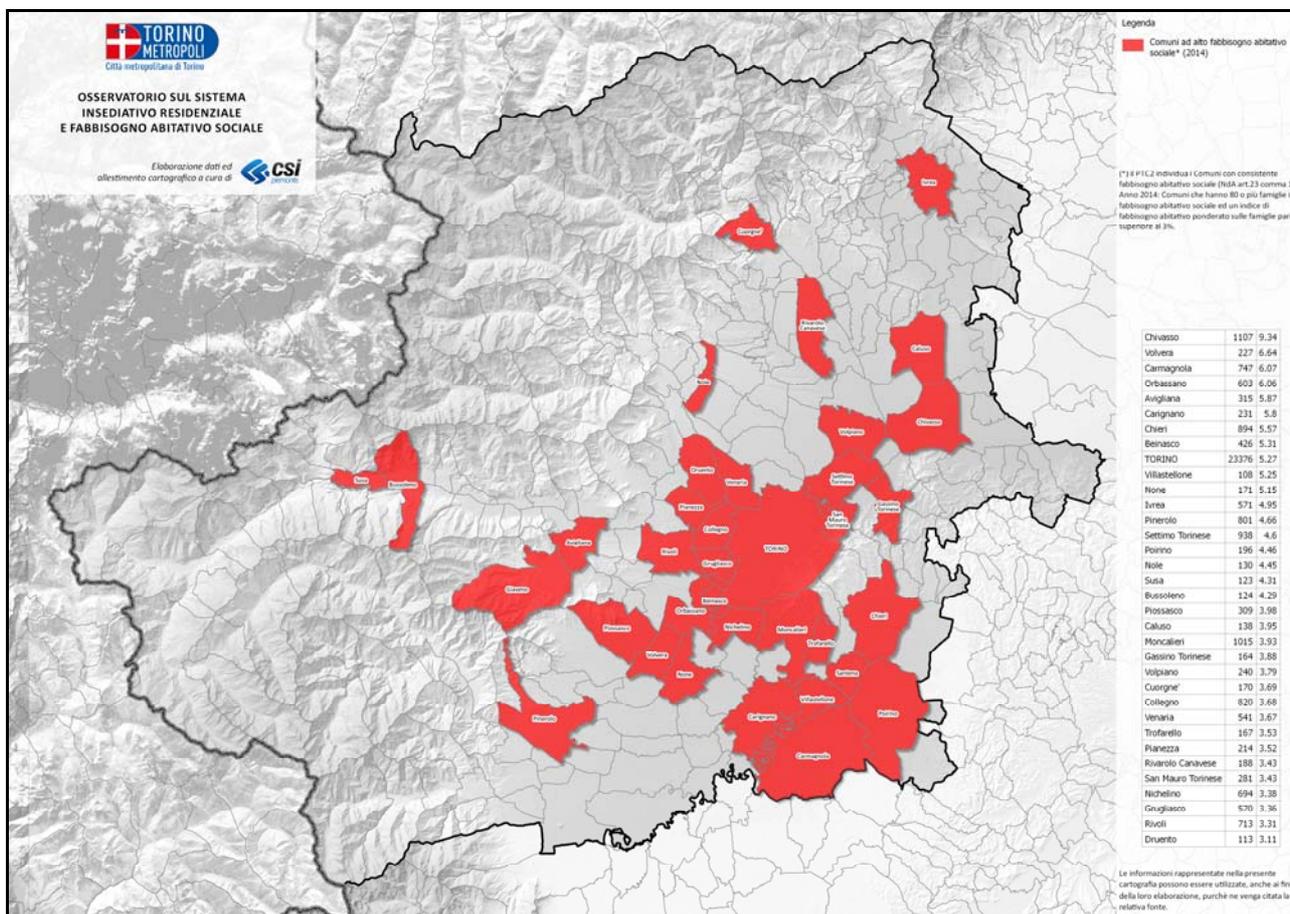
Zona Omogenea	domande insoddisfatte ERP	Famiglie assistite	Famiglie in disagio	Morosi incolpevoli	Domande sostegno affitto	Totale indicatori	Indice di fabbisogno
ZONA 1 - TORINO	10.118	4.882	292	2.518	5.566	23.376	5,28
ZONA 2 - AMT OVEST	1.303	717	308	260	634	3.222	3,09
ZONA 3 - AMT SUD	1.588	1.405	302	348	797	4.440	3,86
ZONA 4 - AMT NORD	677	569	121	138	417	1.922	3,36
ZONA 5 - PINEROLESE	265	322	156	92	385	1.220	1,99
ZONA 6 - VALLI SUSA E SANGONE	294	351	28	35	330	1.038	2,13
ZONA 7 - CIRIACESE - VALLI DI LANZO	107	152	21	12	281	573	1,26
ZONA 8 - CANAVESE OCCIDENTALE	292	148	23	45	205	713	1,90
ZONA 9 - EPOREDIESE	201	459	12	68	117	857	2,02
ZONA 10 - CHIVASSESE	252	928	44	107	344	1.675	3,82
ZONA 11 - CHIERESE - CARMAGNOLESE	519	842	193	130	510	2.194	3,92

Fonte Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale della Città Metropolitana di Torino, anno 2014

Uno sguardo complessivo sulle zone omogenee, attraverso la sommatoria delle singole criticità per ogni ambito, mostra chiaramente l'alto fabbisogno abitativo presente nelle zone 1 – Torino, 2 – AMT OVEST, 3 AMT SUD, 4 – AMT NORD, 10 – CHIVASSESE, 11 – CARMAGNOLESE mentre per la zona 5 – PINEROLESE il fabbisogno è principalmente localizzato sulla città di Pinerolo così come nella zona 6 – VALLI DI SUSAS E SANGONE è localizzato nella maggior parte su Susa e Bussoleno. Nella zona 9 – Eporediese è soprattutto Ivrea a lamentare un alto fabbisogno mentre le problematiche abitative sembrano essere decisamente di minor intensità sulle zone 7 – CIRIACESE E VALLI DI LANZO e zona 8 CANAVESE OCCIDENTALE con le eccezioni di Ciriè, Caluso, Rivarolo Canavese, Cuorgnè che invece mostrano difficoltà in relazione alle molte domande insoddisfatte di casa popolare.

I COMUNI AD ALTO FABBISOGNO ABITATIVO SOCIALE NELLA CITTA' METROPOLITANA DI TORINO 2014

Si riportano i comuni con indice di fabbisogno¹⁴ anno 2014 >3% e con almeno 80 famiglie in fabbisogno abitativo sociale:



AMMINISTRAZIONE COMUNALE

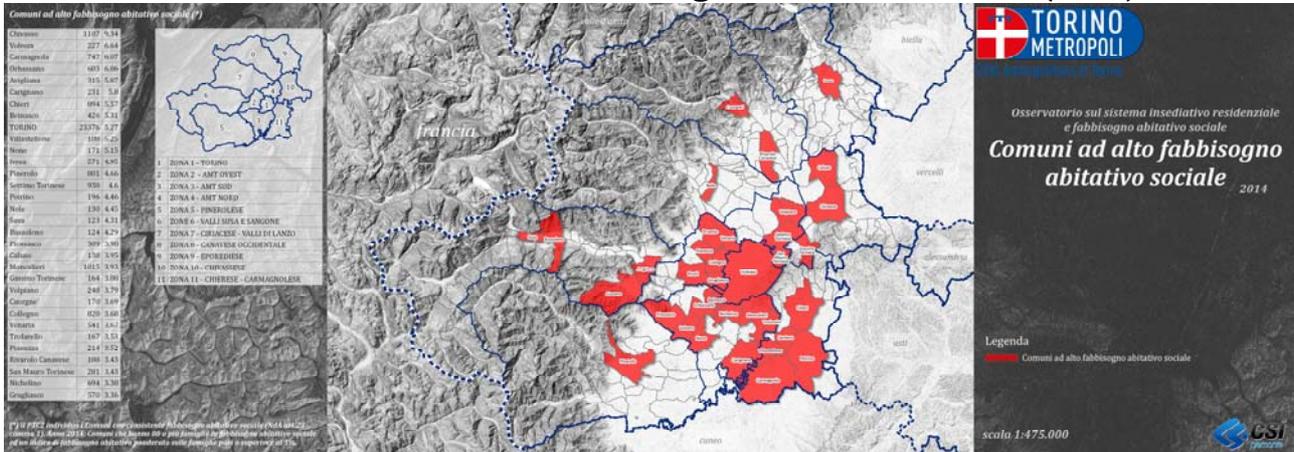
AVIGLIANA	CUORGNE'	PIANEZZA	SUSA
BEINASCO	DRUENTO	PINEROLO	TORINO
BUSSOLENO	GRUGLIASCO	PIOSSASCO	VENARIA
CALUSO	IVREA	POIRINO	VILLASTELLONE
CARIGNANO	MONCALIERI	RIVAROLO CANAVESE	VOLPIANO
CARMAGNOLA	NICHELINO	RIVOLI	VOLVERA
CHIERI	NOIE	SAN MAURO TORINESE	
CHIVASSO	NONE	SANTENA	
COLLEGNO	ORBASSANO	SETTIMO TORINESE	

COMPARAZIONE tra i Comuni ad Alto Fabbisogno Abitativo Sociale

¹⁴ L'indice è dato dalla sommatoria delle famiglie in fabbisogno rapportata alle famiglie residenti nel comune di appartenenza

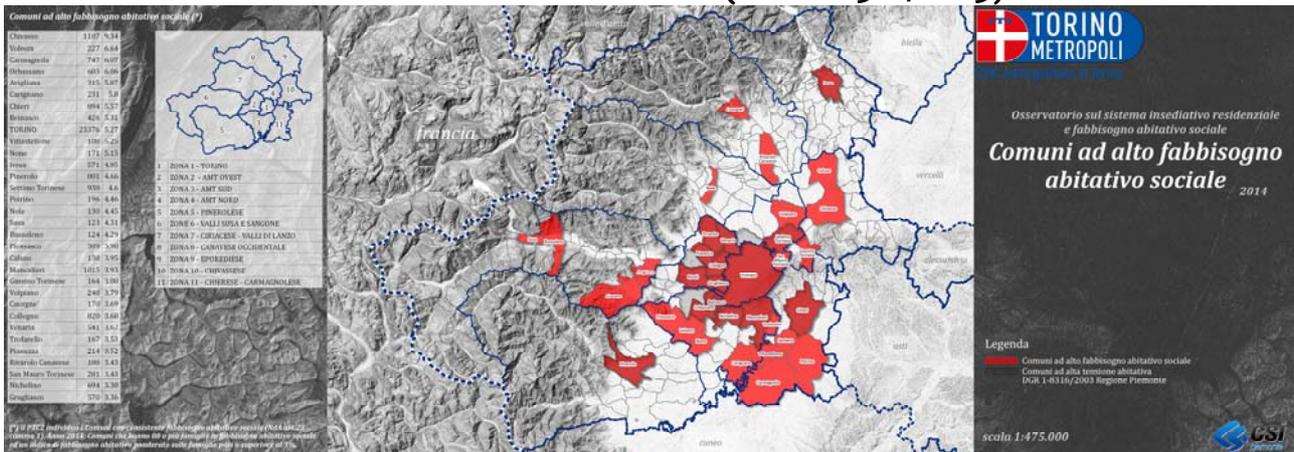
e i Comuni definiti ad Alta Tensione Abitativa

I comuni ad alto fabbisogno abitativo sociale nella Città Metropolitana rilevati dall'Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale (2014)



Fonte: Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale della Città Metropolitana di Torino, anno 2014

I comuni ad alto fabbisogno abitativo sociale nella Città Metropolitana (2014) raffrontati con i comuni definiti ad Alta Tensione Abitativa (DGR 1-8316/2003)

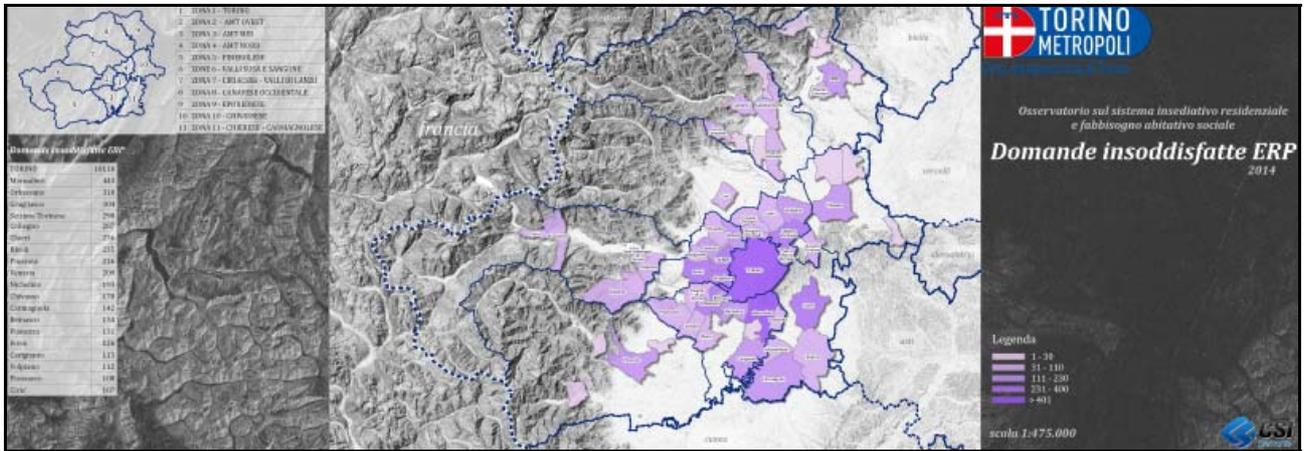


Elaborazione a cura dell'Osservatorio sul Fabbisogno Abitativo Sociale della Città Metropolitana di Torino, 2014

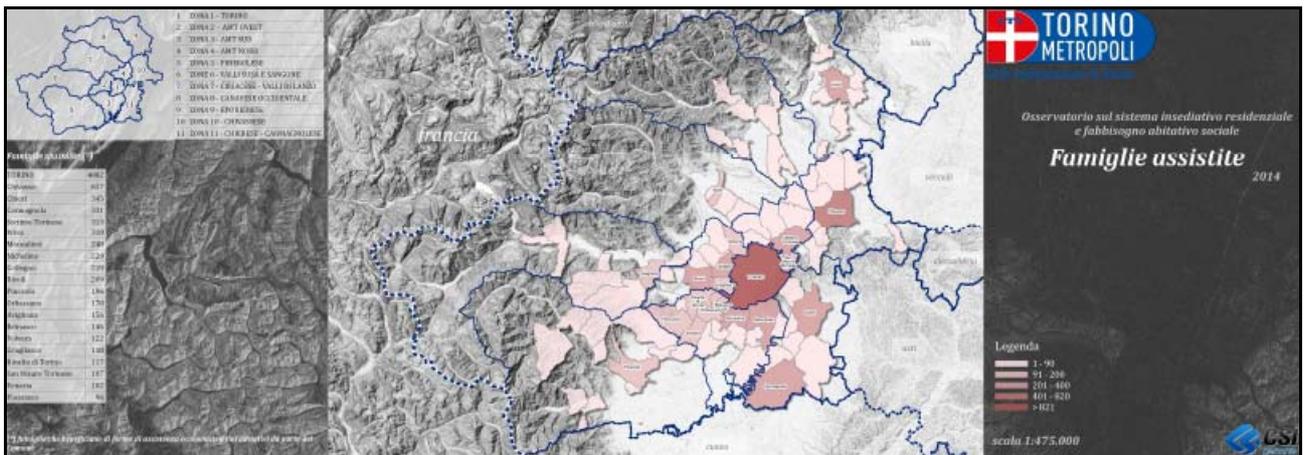
E' evidente, dal confronto delle due immagini, che occorre procedere ad una revisione e ad un aggiornamento dei comuni definibili oggi ad alta tensione abitativa (la delibera regionale del 2003 è tuttora in vigore); per questo motivo si ritiene utile e necessario aprire un dialogo sull'argomento insieme a Regione Piemonte e Ministero Infrastrutture e Trasporti. La Città Metropolitana di Torino si dichiara sin d'ora disponibile ad una collaborazione tra Enti finalizzata ad una ridefinizione condivisa di nuovi criteri in grado di descrivere una situazione – quella del disagio abitativo – sicuramente mutata nel tempo per le caratteristiche che per localizzazione ed intensità.

SEQUENZA ICONOGRAFICA DI SINTESI

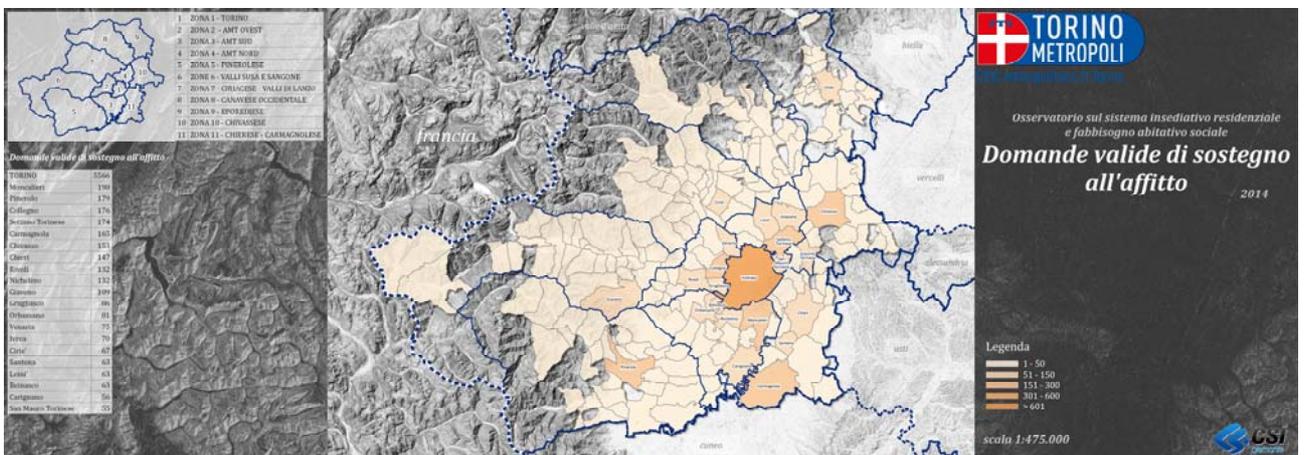
Localizzazione e intensità domanda abitativa sui territori Della Città Metropolitana anno 2014



Famiglie in attesa di casa popolare



Famiglie assistite a fini abitativi



Famiglie con contributo per il sostegno all'affitto



CARTOGRAFIA

Caratterizzazione della domanda abitativa anno 2014 per indicatori:

- famiglie in attesa di casa popolare¹⁵
- famiglie con contributo per il sostegno all'affitto¹⁶
- famiglie in morosità incolpevole assegnatarie di casa popolare¹⁷
 - famiglie assistite a fini abitativi¹⁸
 - famiglie in disagio a fini abitativi¹⁹
 - indice di fabbisogno abitativo sociale²⁰

¹⁵ Famiglie in possesso dei requisiti d'accesso all'edilizia residenziale pubblica, inserite in graduatoria per l'accesso alla casa popolare L.R. 3/2010

¹⁶ Famiglie in affitto sul mercato libero con una forte incidenza del canone sul reddito, destinatarie di un contributo economico come da L. 431/1998

¹⁷ Cfr. in dettaglio Note esplicative pag. 23

¹⁸ Famiglie che beneficiano di assistenza economica (es. bollette riscaldamento/luce/gas) documentate presso il comune di residenza

¹⁹ Famiglie senza fissa dimora o in sistemazioni precarie o in abitazioni inadeguate o malsane documentate presso il comune di residenza

²⁰ Rapporto percentuale delle famiglie in fabbisogno abitativo sociale sulle famiglie residenti nel comune