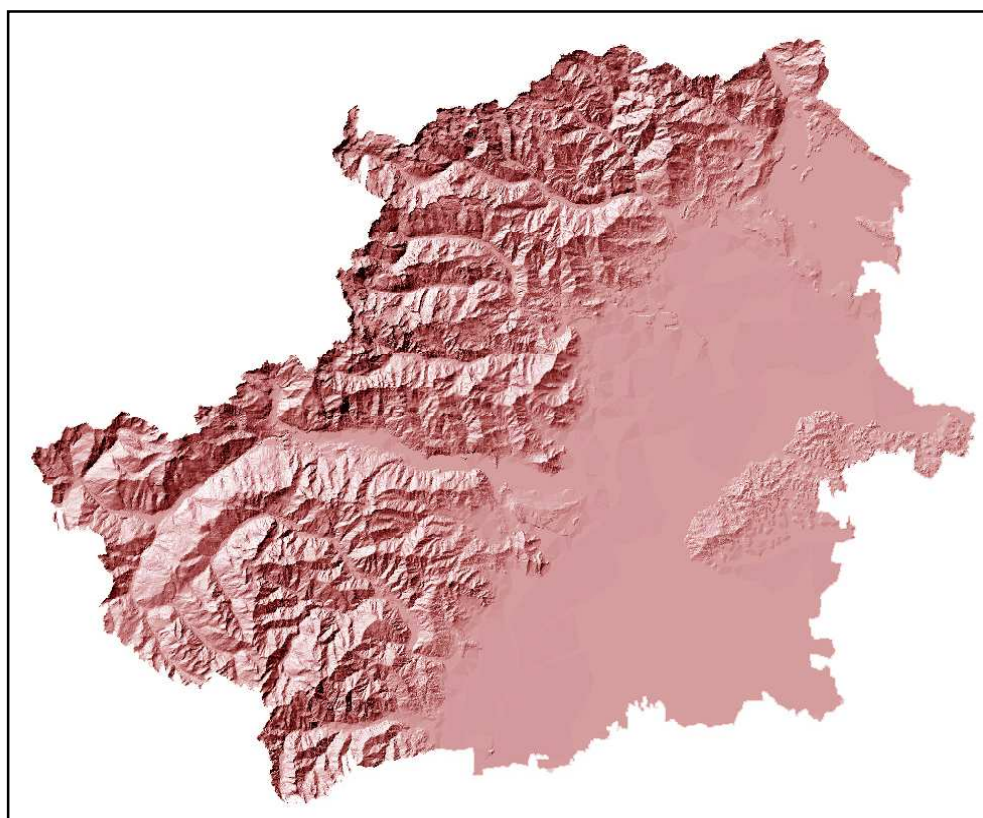




# Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale

## REPORT giugno 2013



Arch. Stefania Falletti

Responsabile Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale

Area Territorio Trasporti Protezione Civile

Provincia di Torino

## SOMMARIO

- 1 L'Osservatorio sul fabbisogno abitativo sociale della Provincia di Torino
  - 1.1 Le fonti utilizzate e l'aggiornamento dei dati
  - 1.2 Lo stock abitativo pubblico e privato
  - 1.3 Comparazione tra abitazioni e famiglie residenti
- 2 L'edilizia residenziale pubblica e il mercato dell'affitto calmierato
  - 2.1 La localizzazione e la quantificazione dello stock ERP
  - 2.2 La situazione di crisi degli assegnatari di casa popolare
  - 2.3 Verso una società che si prende cura in un contesto di crisi
  - 2.4 L'attività dell'Agenzia Locare - locazioni convenzionate, assistite, residenziali
- 3 Il set di indicatori della domanda sociale nell'Osservatorio provinciale
  - 3.1 Famiglie in disagio a fini abitativi
  - 3.2 Famiglie assistite a fini abitativi
  - 3.3. Famiglie in attesa di casa popolare
  - 3.4 Morosità incolpevole nell'ERP
  - 3.5 Pensionati al minimo INPS nell'ERP
  - 3.6 Richieste di sostegno economico all'affitto
  - 3.7 L'indice di fabbisogno abitativo sociale
  - 3.8 L'alto fabbisogno abitativo sociale e le norme del PTC2 sull'edilizia sociale
- 4 Le tendenze del mercato privato delle abitazioni
  - 4.1 L'indicatore di accessibilità (affordability index), ABI Associazione Bancaria Italiana
  - 4.2 Il sostegno alla locazione sul mercato privato: "Analisi a livello regionale delle 13 edizioni del Fondo Nazionale di Sostegno alla Locazione" a cura di L. Schutt Scupolito (Regione Piemonte) con la collaborazione di S. Falletti (Provincia di Torino), 2012
5. Analisi sociale e territoriale effettuata su 37<sup>1</sup> Comuni della Valle di Susa - Applicazione di una metodologia di lavoro per una visione condivisa: il problema abitativo nel contesto sociale dei territori del Consorzio Socio Assistenziale Con.I.S.A Valle Susa, a cura di Stefania Falletti, Provincia di Torino, 2013
6. Alcune novità normative di livello locale
  - 6.1 Il Fondo Sociale Regionale nella LR 3/2010
  - 6.2 La legge regionale 3/2013 del 25 marzo 2013 a modifica della legge 56/1977 - Tutela ed uso del suolo
7. ALLEGATI
  - Cartografia di sintesi sugli indicatori di fabbisogno abitativo sociale, Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale, Provincia di Torino, 2011
  - Quaderno di raccolta dati della città di Torino, Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale, Provincia di Torino, 2011

---

<sup>1</sup> Almese, Avigliana, Bardonecchia, Borgone Susa, Brufolo, Bussoleno, Bottigliera Alta, Caprie, Caselette, Cesana Torinese, Chianocco, Chiomonte, Chiusa san Michele, Claviere, Condove, Exilles, Guaglione, Grivere, Mattie, Meana di Susa, Mompantero, Moncenisio, Novalesa, Oulx, Rubiana, Salbertrand, San Didero, San Giono di Susa, Sant'Ambrogio di Torino, Sant'Antonino di Susa, Sauze di Cesana, Sauze d'Oulx, Susa, Vaie, Venaus, Villar Dora, Villar Focchiaro

## Premessa

La domanda di abitazioni è sempre più articolata e segmentata e la ricostruzione di un quadro del disagio abitativo deve partire innanzitutto da un dato di fatto: rispetto al passato il mercato immobiliare, ed in particolare quello delle locazioni, si caratterizza da una varietà di domande rilevanti che insieme premono su un'offerta troppo spesso inadeguata. In passato si trattava di una domanda meno povera, meno numerosa e compresa in una fascia sociale di elevata omogeneità.

La continua crescita dei canoni di locazione ha spinto verso la proprietà la fascia a reddito più alto delle famiglie in affitto che, grazie alle condizioni di indebitamento più favorevoli, ha cercato di comprare grazie anche al fatto che la rata di mutuo veniva di fatto a essere pari o vicina all'importo del canone richiesto.

A questa domanda se ne sono affiancate altre che si caratterizzano sia per la presenza di nuovi soggetti sia per le particolari condizioni in cui si trovano ad operare. Al primo posto è da valutare, in questi anni di crisi profonda, la domanda sociale emergenziale, una quota di popolazione consistente che sembra destinata a crescere, dove a condizioni economiche difficili si accompagnano altre forme di disagio. E necessariamente la richiesta di casa popolare a canone sociale risulta in continua crescita.

Vi è anche una fascia di popolazione sempre più ampia, scivolata dal ceto medio verso situazioni di estrema criticità, che si trova in serie difficoltà di fronte a canoni di affitto elevati che assorbono quote sempre più alte del reddito (che non è più un reddito "certo" ma frequentemente diviene intermittente e precario). Ed il problema non è solo il canone di affitto, ma sono le spese relative alle utenze (luce, gas, riscaldamento) fino ad arrivare alle rate di mutuo acceso negli anni passati, quando è sembrato possibile affrontare per un lungo periodo l'indebitamento per l'acquisto dell'abitazione principale.

Vi sono poi le cosiddette famiglie di nuova formazione, che attraversano trasversalmente i diversi gruppi sociali e che, anche grazie all'aiuto delle famiglie di origine, svolgono un ruolo importante sia nel sostenere il mercato, sia come potenziale fattore di criticità di fronte ad una crescita di prezzi e canoni.

Si fa poi sempre più consistente - ed è destinata a pesare sempre di più - la domanda espressa dagli immigrati extra-comunitari. Costretti ad abitare in condizioni precarie, oppure anche avviati, attraverso la stabilizzazione del lavoro, verso forme più consone dell'abitare, sino a quote che cominciano ad essere significative di acquirenti immobiliari che costituiscono anch'essi un fattore dinamico, potenzialmente rilevante.

Vi è poi anche la domanda temporanea, espressa dai cosiddetti city users, lavoratori e studenti universitari fuori sede, persone che vivono in due o più luoghi: la città e il comune di origine. La città del lavoro e dello studio è spesso diversa dalla città della residenza ma si sovrappone ad essa. Anche questa domanda aggredisce sempre più il mercato dell'affitto.

Si riscontra, sempre più frequentemente, anche il disagio delle famiglie che risiedono già nell'ERP e che, nonostante siano protette da un canone sociale, si trovano in difficoltà a far fronte alle spese per le utenze (riscaldamento, luce, gas, ecc.) ed al minimo contributo richiesto, essendo entrate nella grave situazione di "morosità incolpevole".

## 1. L'Osservatorio sul fabbisogno abitativo sociale della Provincia di Torino

La Provincia di Torino si è dotata di Osservatori territoriali (consumo di suolo, fabbisogno abitativo sociale, mosaicatura dei PRG, sistema del verde, beni culturali e ambientali, attività produttive, schede comunali, ecc.) per la conoscenza e l'analisi 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 della provincia di Torino e per ambiti territoriali a geometria variabile, una raccolta dati organizzata in quaderni. Sul sito web [http://www.provincia.torino.gov.it/territorio/strat\\_strumenti/sist\\_ins/presentazione](http://www.provincia.torino.gov.it/territorio/strat_strumenti/sist_ins/presentazione) è possibile scaricare i reports annuali, i quaderni di raccolta dati per ambiti e la cartografia di sintesi sugli indicatori di fabbisogno abitativo sociale.

Interrogazione banca dati provinciale per singolo comune

Interrogazione banca provinciale dati per ambiti sovracomunali

È possibile inoltre richiedere l'interrogazione della banca dati per ogni singolo comune della provincia o per aggregazioni di comuni – ambiti territoriali secondo le necessità - direttamente presso gli uffici dell'Osservatorio, Provincia di Torino - corso Inghilterra 7 – Torino, tel. 011-8616218 - 8616235, responsabile arch. Stefania Falletti.

Ogni singolo quaderno di raccolta dati 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 e localizzazione dello stock abitativo pubblico e privato, il settore residenziale per categorie catastali, informazioni sullo stock non residenziale, il patrimonio di edilizia residenziale pubblica in gestione all'ATC e quello in gestione diretta dei 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, 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. POLITICHE E AZIONI

Finanziamenti pubblici erogati per la realizzazione di edilizia agevolata, sovvenzionata e programmi complessi; il monitoraggio del Programma Casa “10.000 alloggi entro il 2012” della Regione Piemonte, gli interventi di Social Housing, gli interventi 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

### 1.1 Le fonti utilizzate e l'aggiornamento dei dati

Gli Enti che collaborano con la Provincia di Torino fornendo i propri dati all'Osservatorio sono: Agenzia delle Entrate, Regione Piemonte, ATC - Agenzia Territoriale per la Casa della provincia di Torino, Istat e fonte interna Provincia di Torino. Il presente Report riporta i dati di fabbisogno abitativo sociale aggiornati al 31.12.2011, mentre è attualmente in corso il reperimento delle informazioni relative all'anno 2012.

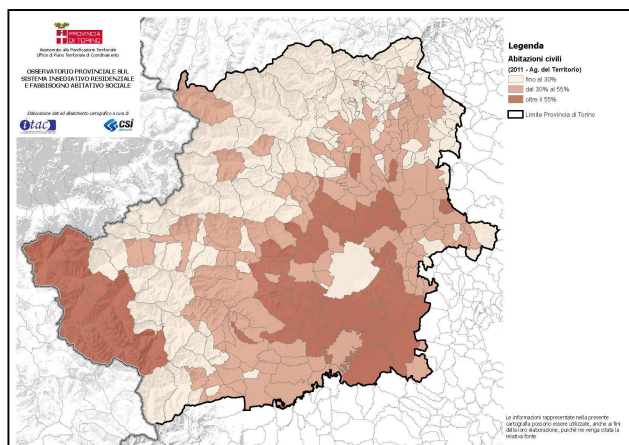
### 1.2 Lo stock abitativo pubblico e privato

Anno 2011	Stock abitativo complessivo suddiviso per categorie catastali		
categorie catastali <sup>2</sup>	tipologie	abitazioni	%
A1	SIGNORILI	2.558	0,19
A2	CIVILI	436.582	33,12
A3+A4+A5	ECONOMICO/POPOLARI	795.402	60,34
A6	RURALI	3.503	0,26
A7	VILLINI	76.166	5,93
A8	VILLE	1.876	0,14
A9	CASTELLI/PALAZZI	149	0,01
A11	ALLOGGI TIPICI DEI LUOGHI	33	0,00

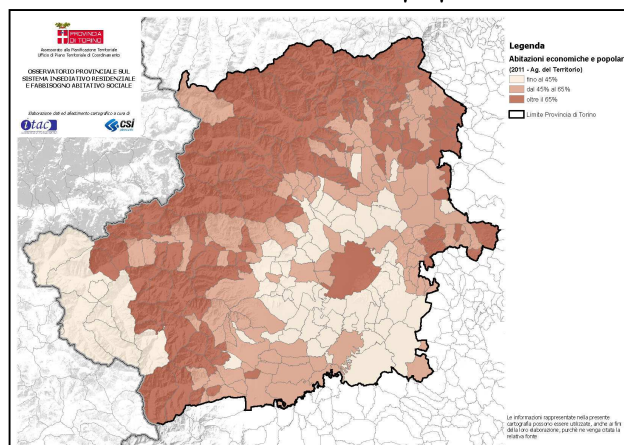
Fonte: Agenzia delle Entrate, stock abitativo provincia di Torino, anno 2011

<sup>2</sup> 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 A9 la presenza di altre unità, funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie; A11 Rifugi di montagna, baite, trulli, sassi, ecc...

abitazioni civili

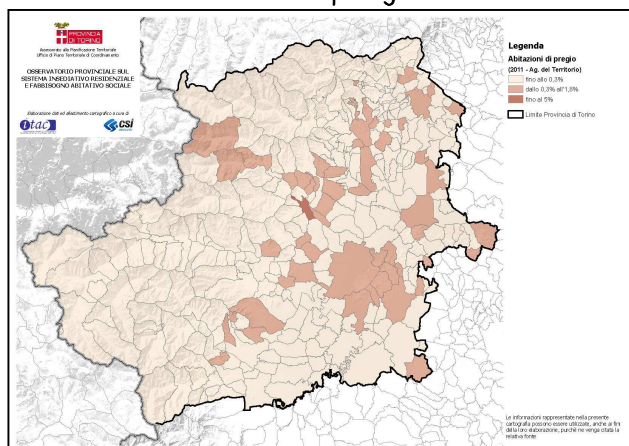


abitazioni economico popolari

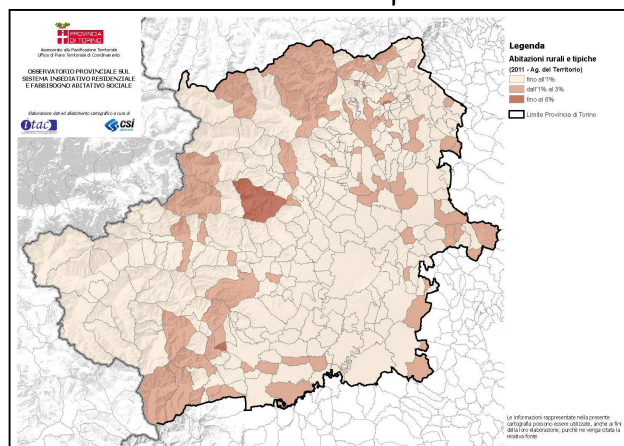


Elaborazioni Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale, Provincia di Torino, dati anno 2011

abitazioni di pregio



abitazioni rurali e tipiche



Elaborazioni Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale, Provincia di Torino, dati anno 2011

Il numero totale delle unità abitative nella provincia di Torino nell'anno 2011 è pari a 1.318.272 con una grande prevalenza di economico – popolari (oltre il 60% probabilmente anche per i fini fiscali), mentre le civili superano il 33%, seguite dai villini (poco meno del 6%). Le abitazioni signorili, le ville e le abitazioni rurali si attestano rispettivamente allo 0,19%, 0,14% e 0,26%.

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
<b>DAL 2006 AL 2011</b>		<b>+ 70.917</b>

Le unità abitative nella provincia di Torino, Fonte Agenzia delle Entrate, periodo dal 2006 al 2011

Come mostra la tabella precedente, l'attività edilizia sembra essere stata in costante crescita nonostante l'avvento della crisi economica, anche se è evidente il rallentamento dopo il picco dell'anno 2009.

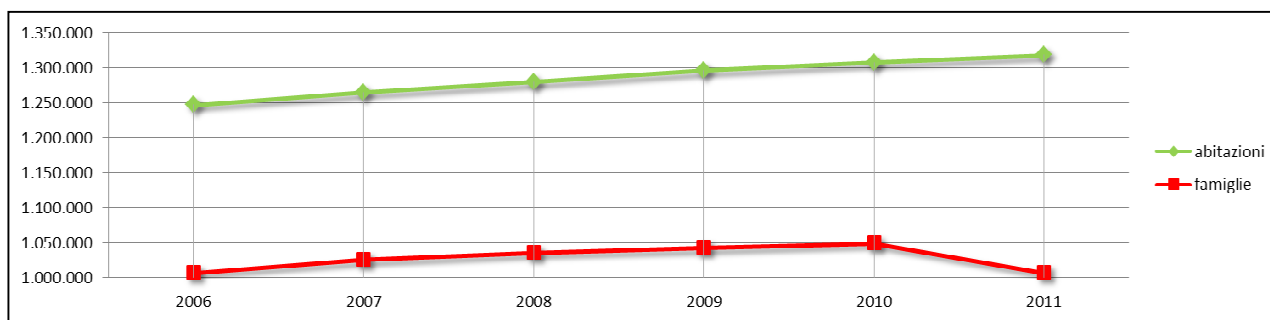
### 1.3 Comparazione tra abitazioni e famiglie residenti

Lo stock abitativo rapportato alle famiglie residenti mantiene un costante e crescente surplus come dimostrato dalla tabella seguente:

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 <sup>3</sup>	abitazioni	1.318.272	surplus (ab – fam)	+ 311.362
	famiglie	1.006.910		

Elaborazioni Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale - Provincia di Torino, su dati Istat e Agenzia delle Entrate, 2011

Il grafico successivo mostra la comparazione dell'andamento del numero delle abitazioni e del numero delle famiglie dal 2006 al 2011: appare evidente la costante eccedenza delle abitazioni rispetto alle famiglie e il differente trend di crescita (occorre considerare che le famiglie 2011 riportano il dato Istat ancora provvisorio).



Fonti: Famiglie dati provvisori censimento Istat 2011, Abitazioni Agenzia delle Entrate (OMI) 2011

Non appena saranno disponibili i dati definitivi e di dettaglio dell'ultimo censimento, occorrerà verificare 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).

<sup>3</sup> Fonti: Istat dati provvisori censimento 2011 per famiglie, Agenzia delle Entrate anno 2011 per unità abitative, OMI

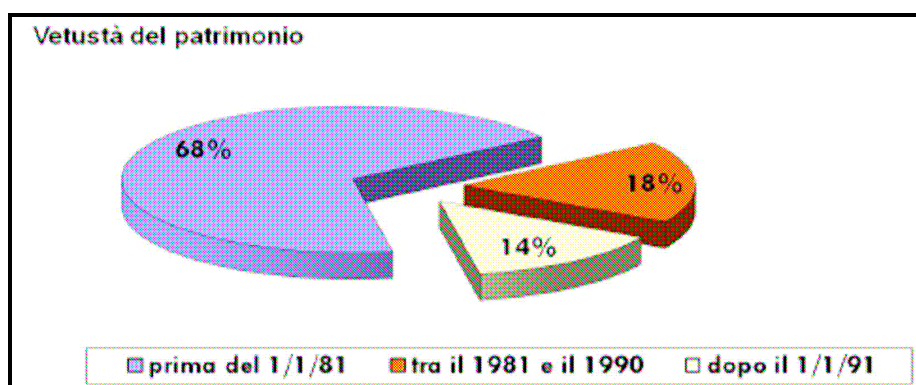
## 2. L'edilizia residenziale pubblica e il mercato dell'affitto calmierato

Per edilizia residenziale pubblica si intende quella realizzata direttamente o indirettamente dallo Stato per la creazione a costi ridotti di abitazioni da assegnare, a condizioni economiche particolarmente favorevoli, a cittadini con redditi bassi o che si trovino in condizioni economiche disagiate secondo la normativa vigente.

L'edilizia residenziale pubblica è stata sostenuta con numerose leggi che si sono susseguite nel tempo, a partire dal primo dopoguerra, con il Testo Unico sull'Edilizia Popolare ed Economica del 1938 (R.D. 28 aprile 1938, n. 1165), in base al quale sono nati gli Istituti Autonomi Case Popolari (I.A.C.P.). Con la legge 865/71 poi l'edilizia residenziale pubblica è stata regolamentata in maniera unitaria e sono stati riorganizzati gli organi e gli enti ad essa preposti. In particolare gli I.A.C.P. - ora A.T.C per la regione Piemonte) sono divenuti gli unici soggetti incaricati dell'esecuzione degli interventi di edilizia residenziale pubblica. Qualche informazione sull'utenza del patrimonio pubblico A.T.C. nella provincia di Torino:

MIX SOCIALE	2008		2009		2010	
<b>Quota della mobilità interna nell'assegnazione di alloggi (%)</b>	nr. ass.	nr. cambi	nr. ass.	nr. cambi	nr. ass.	nr. cambi
	1.119	148	1.409	143	923	184
	13,22%		10,14%		19,93%	
<b>Suddivisione degli utenti per fascia d'età (%)</b>						
0 -18 anni	13,31		13,86		13,71	
18 - 29 anni	13,08		13,12		12,74	
30 - 44 anni	16,95		16,03		16,35	
45 - 64 anni	29,80		29,96		29,81	
oltre 65 anni	26,85		27,03		27,39	
<b>Suddivisione degli utenti per numerosità familiare (%)</b>						
nuclei composti da 1 comp.	32,14		32,27		33,70	
nuclei composti da 2 comp.	32,28		32,41		32,21	
nuclei composti da 3 comp.	17,15		17,05		16,80	
nuclei composti da + di 3 comp.	18,43		18,27		17,29	
<b>Suddivisione degli utenti per fascia di reddito (%)</b>						
Sostegno	20,02		19,73		22,12	
Protezione	36,60		34,92		36,15	
Stabilità	25,59		24,62		24,15	
Sicurezza	11,69		11,47		10,85	
Permanenza	2,40		3,18		2,38	
Forzata	3,70		6,07		4,35	

Rapporto sulla responsabilità sociale e ambientale, Eurho - ATC. Torino anni 2008-2009-2010

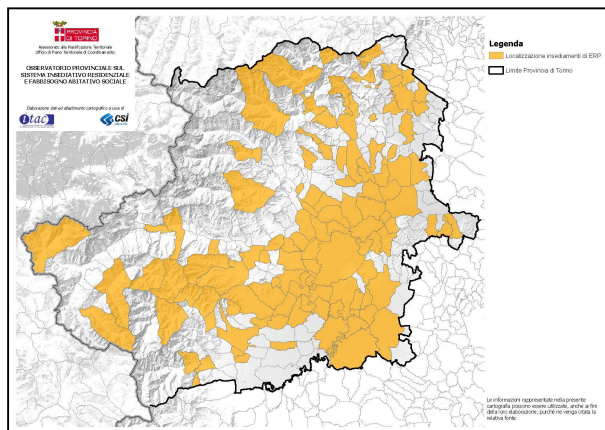


Fonte: Atc Agenzia Territoriale per la Casa della provincia di Torino, 2011

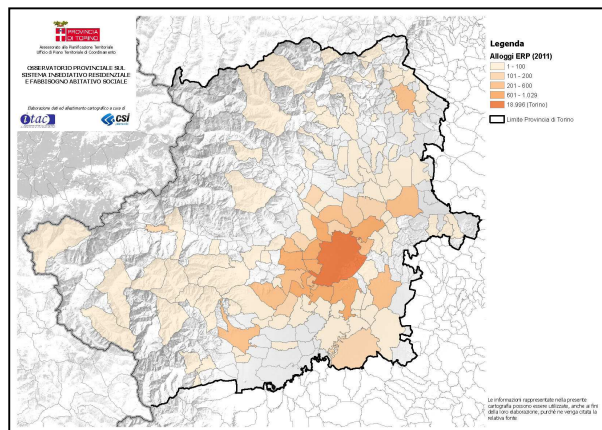


## 2.1 La localizzazione e la quantificazione dello stock ERP

Lo stock abitativo<sup>4</sup> di edilizia residenziale pubblica nella provincia di Torino nel 2011 ammonta a 32.034 alloggi (in gestione ATC e comuni) che sul totale delle abitazioni rappresenta il 2,43%.



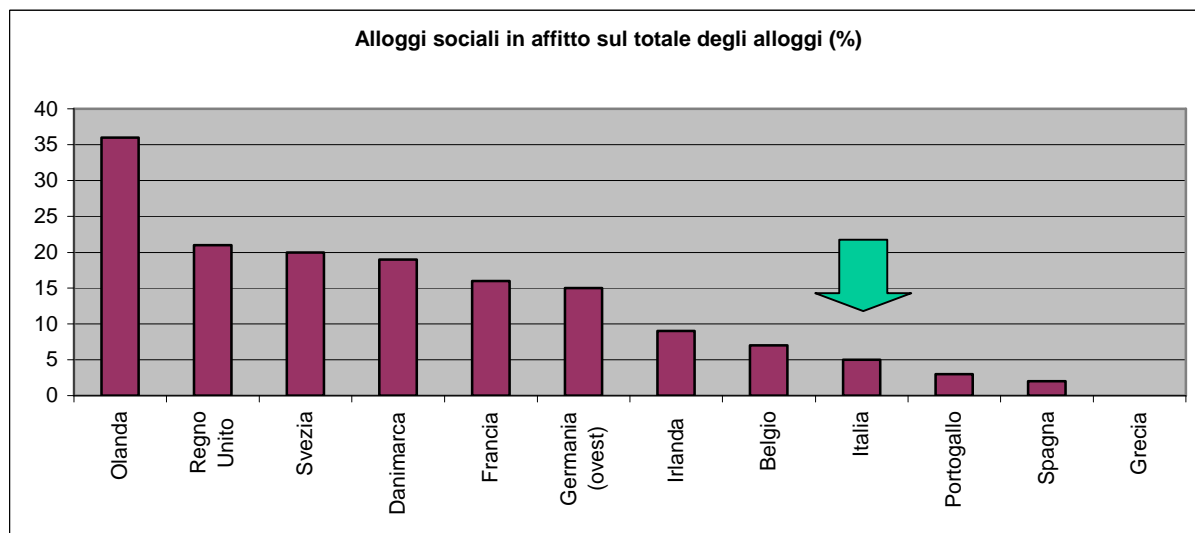
I comuni con ERP



Le quantità di ERP nei comuni con ERP

Elaborazioni Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale – Provincia di Torino su dati ATC Torino, 2011

- canone medio di locazione: canone sociale 1,47 euro/mq
- canone medio per alloggio medio di 50 mq: 73,50 euro mensili
- canone minimo: 10,89 euro mensili
- percentuale alloggi disponibili a disabili e anziani: 20,32%
- percentuale degli assegnatari con più di 65 anni: 27%



Fonte: Riccardo Vals Gris L'edilizia sociale in Italia, Federcasa, 2006

Il problema della carenza di edilizia residenziale pubblica in Italia è ormai da tempo sotto gli occhi di tutti ed è da sottolineare che nella provincia di Torino il patrimonio pubblico sia circa la metà della media nazionale. In un momento in cui la crisi economica si fa sentire sempre di più, cresce il numero delle persone che chiedono una casa con un canone sociale ed inoltre occorrono cifre sempre più consistenti da destinare alla manutenzione degli immobili che, come descritto nell'istogramma della pagina precedente, risulta essere in gran parte vetusto.

<sup>4</sup> Fonte ATC – Agenzia Territoriale per la Casa della provincia di Torino, 2011

## 2.2 La situazione di crisi degli assegnatari di casa popolare <sup>5</sup>

Nel 2013 a Torino e nella sua provincia molti inquilini di alloggi di edilizia popolare dell'Atc rischiano lo sfratto. L'Agenzia territoriale per la Casa, ente strumentale della Regione Piemonte, ha fornito i numeri che danno la misura di questo grave allarme sociale. Le famiglie che nel 2012 non hanno pagato l'affitto per nulla o solo parzialmente e che sono potenzialmente da considerare "morosi incolpevoli" sono 7504.

Tuttavia circa 2.570 di loro rischiano lo sfratto entro fine anno perché non sono riuscite ad adeguarsi alle nuove regole varate dalla Regione Piemonte in materia di morosità incolpevole.

Se nel 2011 bastava aver perso il lavoro, essere detenuti o gravemente malati, nel 2012 l'incolpevolezza, e dunque l'aiuto economico della Regione è riconosciuta solo a chi dimostra di avere avuto nell'anno un reddito inferiore ai 6.000 euro e ha *comunque* pagato almeno 480 euro di affitto all'Atc (40 euro al mese).

Succede così che già all'11 febbraio 2013 gli sfratti in atto a Torino superavano largamente il numero di 300, mentre erano stati 86 in tutto il 2012, e sono più di 600 su base provinciale contro i 142 dell'intero 2012. La Regione ha inoltre ridotto il fondo di sostegno per gli inquilini in difficoltà del 20%: da 2,4 milioni di euro a 1,9 milioni di euro. L'assessorato ai Servizi sociali della città di Torino si è unito agli appelli rivolti dall'ATC alle autorità regionali affinché sia modificata la norma con cui si vorrebbe distinguere gli incolpevoli dai "furbetti". Gli uffici del Comune si sono dichiarati a disposizione nel dichiarare la propria conoscenza diretta di molte centinaia di situazioni familiari per introdurre maggiore equità e selettività nell'azione della Regione e dell'Atc.

La crisi economica infatti continua ad espellere lavoratori e ad erodere i bilanci delle famiglie, a partire da quelle economicamente più fragili, e può davvero risultare difficile per loro sostenere anche la quota minima prevista dalla nuova legge regionale.

## 2.3 Verso una società che si prende cura in un contesto di crisi<sup>6</sup>

Nel febbraio 2013, durante una conferenza stampa presso l'Ufficio di Dublino del parlamento Europeo e in modo simultaneo negli altri paesi coinvolti, Caritas Europa ha presentato il Rapporto che esamina l'impatto sulla popolazione della crisi economica e delle misure di austerità in cinque "paesi deboli" dell'Unione Europea (Italia, Portogallo, Spagna, Grecia e Irlanda). In Italia la Caritas evidenzia alcune tipologie sociali emergenti a forte rischio di povertà ed esclusione sociale:

- a) adulti di età compresa tra 40-50 anni, che si ritrovano improvvisamente disoccupati dopo una vita di lavoro regolare;
- b) giovani adulti che lavorano sulla base di contratti a tempo determinato, collaborazioni occasionali, lavori stagionali, e che cambiano continuamente settore di lavoro e tipo di mansione. Tale indeterminatezza si riflette nell'incapacità a progettare il proprio futuro, in termini professionali, personali e familiari;
- c) piccoli imprenditori che devono fronteggiare bancarotta, fallimenti, difficoltà del mercato, indebitamenti, scivolamento nel mercato del credito illegale, ecc.;

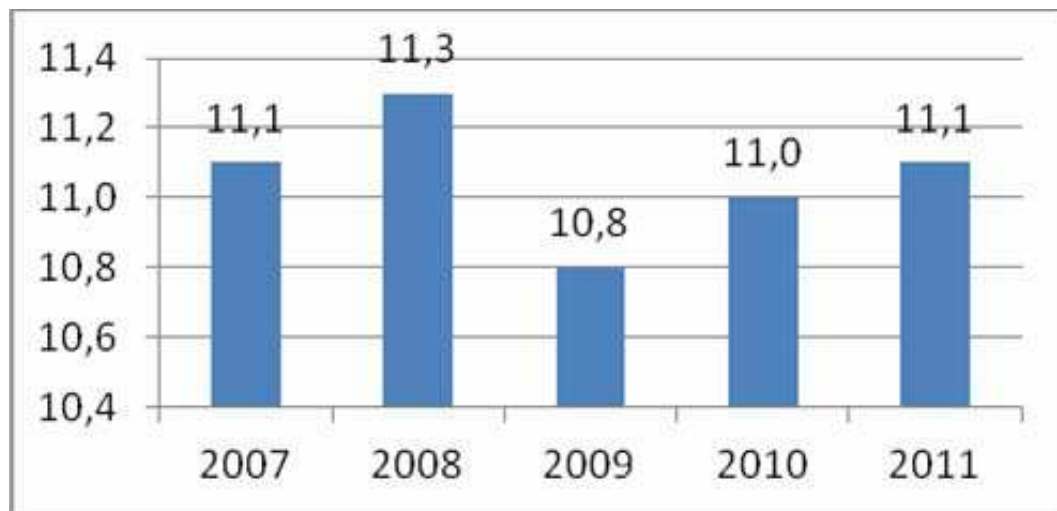
---

<sup>5</sup> Fonte CittAgorà Periodico del Consiglio Comunale della Città di Torino, 15 febbraio 2013  
[http://www.comune.torino.it/cittagora/article\\_11576.shtml](http://www.comune.torino.it/cittagora/article_11576.shtml)

<sup>6</sup> Rapporto a cura di Caritas Europa, febbraio 2013

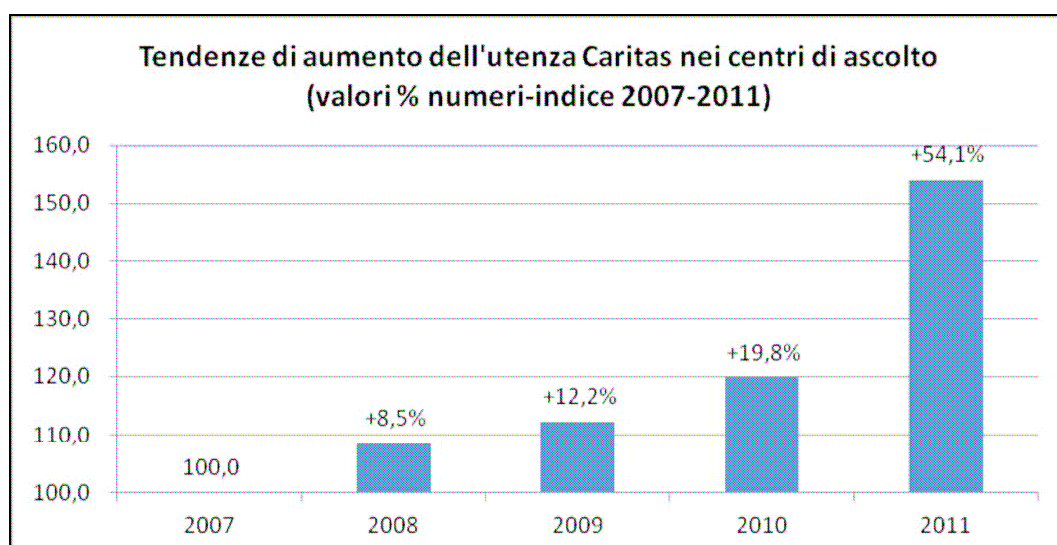
d) immigrati ex-utenti Caritas che tornano in Caritas per chiedere nuovamente aiuto, dopo aver perso il lavoro a causa della crisi ed essere stati assorbiti dal mercato del lavoro nero;

e) anziani che si fanno carico di figli e nipoti disoccupati, attingendo ai propri risparmi, vendendo l'abitazione di proprietà, accendendo finanziamenti a proprio nome, ecc.



Famiglie italiane sotto la soglia di povertà, Istat 2012, Rapporto Caritas Europa 2013

Il grafico mostrano le famiglie italiane sotto la soglia di povertà e l'esponentiale aumento delle richieste di aiuto raccolte nei centri di ascolto italiani della Caritas nel periodo compreso tra il 2008 e il 2011.



Fonte Centri di ascolto Caritas, anni 2007 - 2011

La convinzione è che negli anni recenti la profonda crisi stia toccando una sempre più ampia gamma di tipologie sociali e che siano in aumento anche le famiglie delle nuove povertà (inclusi anche i cosiddetti working poors): al problema economico dovuto alla mancanza/perdita/intermittenza del lavoro si aggiunge la maggiore incidenza dei costi abitativi sul reddito delle famiglie in modo diffuso e generalizzato.

Il problema è così esteso da toccare anche le categorie "protette", quelle cioè che abitano in un alloggio di edilizia residenziale pubblica e che dunque pagano un canone sociale rapportato al proprio reddito.

Sono in aumento le famiglie che hanno difficoltà a far fronte al un canone medio (anno 2011) per un alloggio medio ERP (circa mq.50) che ammonta a circa 90 euro/mese<sup>7</sup>.

La criticità del problema viene evidenziato nelle recenti ricerche che considerano la condizione abitativa tra le variabili per la costruzione di modelli interpretativi del disagio e della vulnerabilità sociale, fenomeni molto più dinamici che in passato e che negli ultimi anni stanno coinvolgendo un numero sempre maggiore di individui.

Il disagio abitativo è una faccia della nuova “questione sociale” che si va delineando a seguito delle intense trasformazioni nella società. Ne è esempio l’indebolimento della funzione del lavoro come canale principale d’integrazione sociale e gli eventi precipitanti che rendono possibile l’ingresso di molte persone (anche del cosiddetto ceto medio) nella marginalità sociale con la perdita o l’intermittenza del posto di lavoro, lunghe malattie, il decesso del coniuge, lo sfratto dall’abitazione.

Nel loro complesso questi processi determinano non solo un aumento, all’interno della società, di una fetta consistente di soggetti che vengono colpiti da forme di disagio grave, ma anche l’allargarsi di una fascia di popolazione che vive in una condizione di vera e propria fragilità se non di vera e propria marginalità e povertà.

Si tratta, per questi individui, di sperimentare una vulnerabilità caratterizzata da un mix d’instabilità lavorativa, fragilità familiare e territoriale, incertezza sulle garanzie sociali ed economiche acquisite, difficoltà crescente a fronteggiare i problemi di tipo finanziario, sanitario, abitativo che debbono comunque essere presi in carico da un sistema di welfare in serie difficoltà per la sempre più scarsa disponibilità di risorse.

## **2.4 L’attività dell’Agenzia LOCARE - locazioni convenzionate, assistite, residenziali**

L’ampliarsi del fabbisogno abitativo che investe ormai vasti e diversificati strati della società e la crescente scarsità delle risorse, comprese evidentemente quelle per la realizzazione di nuova edilizia pubblica, hanno determinato l’espansione di ulteriori politiche per la casa, orientate al mercato e realizzate attraverso una mediazione pubblica tra gli interessi degli inquilini e dei proprietari, finalizzate ad ampliare l’offerta di alloggi sul mercato privato per la locazione a canone calmierato.

Dal 2000 è stata costituita l’Agenzia Locare Torino e dal 2007 Locare Metropolitano alla quale hanno aderito, oltre Torino, i comuni di Alpignano, Borgaro, Collegno, Grugliasco, Moncalieri, Nichelino, Orbassano, Piossasco, Rivalta, Rivoli, Settimo, Venaria.

### **Cos’è l’agenzia Locare:**

un centro servizi per favorire l’incontro tra domanda e offerta sul mercato privato della locazione a canone calmierato

### **Chi può rivolgersi a Locare:**

- inquilini in condizioni di emergenza abitativa che fruiscono di un reddito certo (secondo determinati limiti di reddito)
- proprietari privati di alloggi sfitti disponibili a metterli a disposizione di inquilini indicati da Locare

### **I contratti d’affitto che promuove:**

contratti convenzionati (sono definiti limiti minimi e massimi sanciti dai sindacati della proprietà e sindaci degli inquilini) nei comuni ad alta tensione abitativa

---

<sup>7</sup> Fonte ATC della provincia di Torino

**Cosa offre il Comune di Torino al proprietario:**

FONDO DI GARANZIA: massimo 18 mensilità del canone pattuito in caso di mancato pagamento;

riduzione dell'IMU: in sostituzione dell'aliquota (pari a 1,06 della rendita catastale) è da applicare un'aliquota ridotta pari al 0,575;

IRPEF: ai fini della dichiarazione dei redditi, il reddito imponibile derivante al proprietario è ulteriormente ridotto del 30% rispetto ai contratti sul mercato libero;

IMPOSTA DI REGISTRO: calcolata solo sul 70% del canone annuo;

INCENTIVI ECONOMICI: a seconda della durata del contratto

- Euro 1.500 per una durata di 3 anni + 2
- Euro 2.000 per una durata di 4 anni + 2
- Euro 2.500 per una durata di 5 anni + 2
- Euro 3.000 per una durata di 6 anni + 2

in alternativa il proprietario può optare per il regime alternativo cosiddetto "cedolare secca" con aliquota ridotta al 19% che sostituisce Irpef, imposta di registro, imposta di bollo.

**Cosa offre il Comune di Torino all'inquilino:**

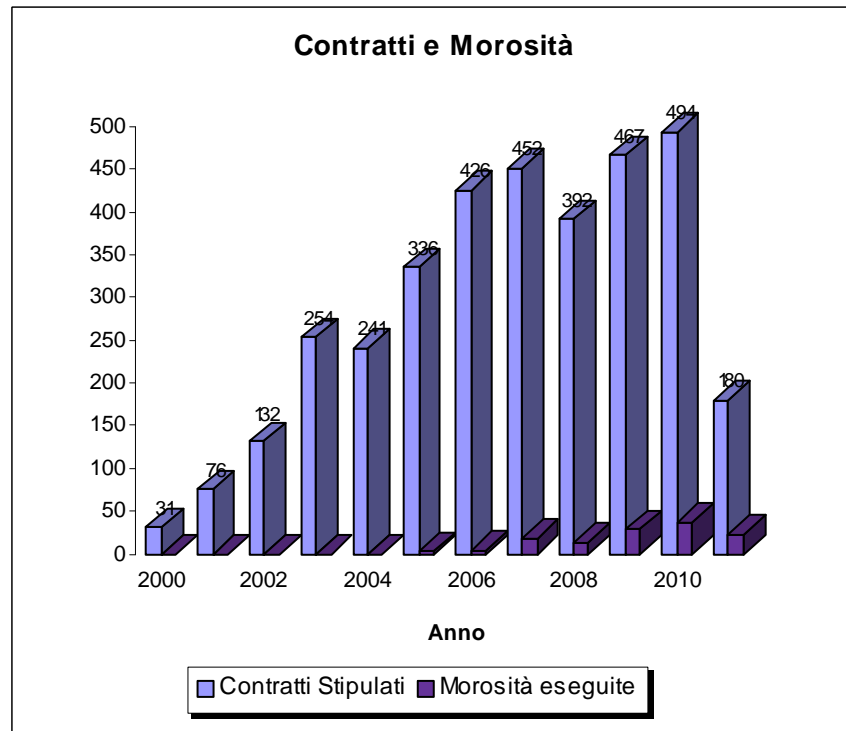
l'inquilino iscritto a Locare, dopo la registrazione del contratto convenzionato, riceverà in un'unica soluzione euro 1.600 e potrà usufruire dell'agevolazione fiscale relativa alla detrazione Irpef nella misura di euro 495,80 (fino a un reddito di euro 15.493) o euro 247,90 (fino a un reddito di 30.987).

**Attività di LOCARE TORINO:**

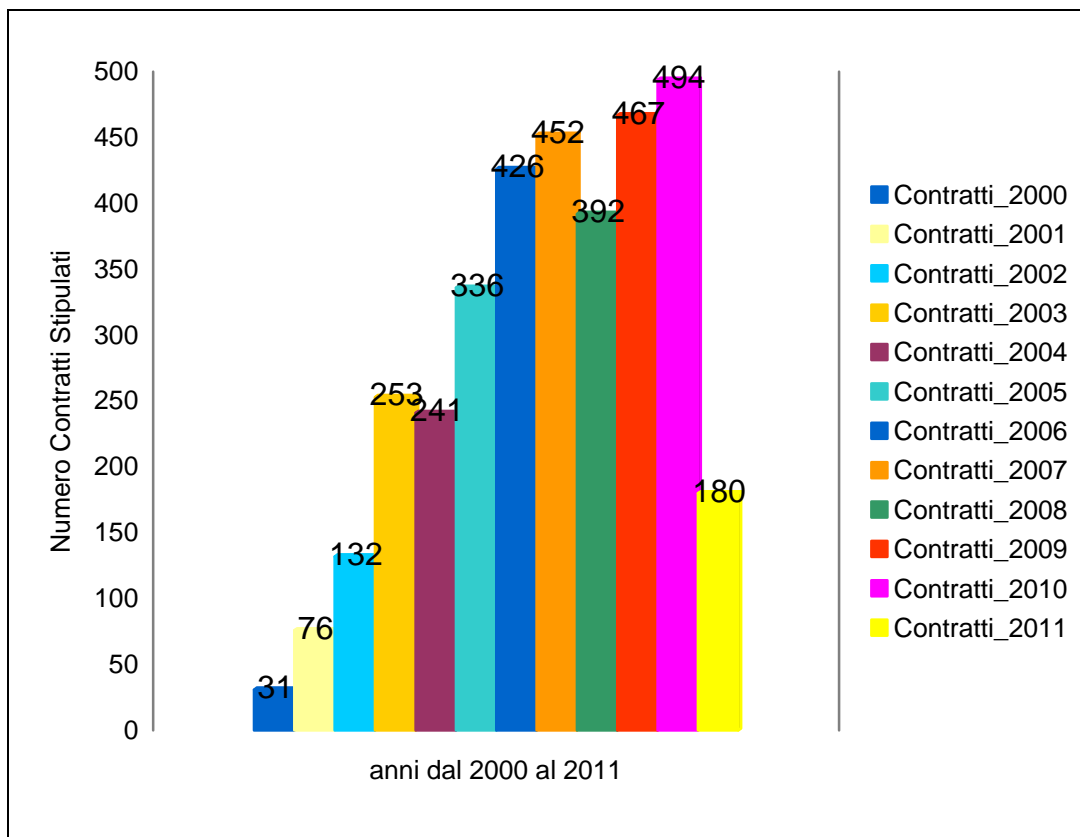
Nella tabella vengono riportati i contratti stipulati, le morosità eseguite e la tipologia di contratti scelti dai proprietari (la prevalenza è sulle tipologie che prevedono i maggiori incentivi economici), nell'arco temporale compreso tra il 2000 e il 2011.

LOCARE TORINO								
anno	contratti stipulati	contratti morosità eseguite	contratti 3+2 anni	contratti 4+2 anni	contratti 4+4 anni	contratti 5+2 anni	contratti 6+2 anni	contratti 99 anni
2000	31	0	1	0	30	0	0	0
2001	76	0	9	0	63	0	0	4
2002	132	0	41	1	83	0	0	7
2003	254	0	64	0	113	1	2	73
2004	241	0	20	6	127	2	86	0
2005	336	3	26	44	147	6	111	2
2006	426	4	30	16	133	2	191	54
2007	452	18	44	15	170	0	210	13
2008	392	13	78	13	170	2	115	14
2009	467	29	63	25	175	0	195	9
2010	494	37	55	34	174	3	223	4
2011	180	23	32	20	14	4	110	0
<b>Totale</b>	<b>3481</b>	<b>127</b>	<b>463</b>	<b>174</b>	<b>1399</b>	<b>20</b>	<b>1243</b>	<b>180</b>

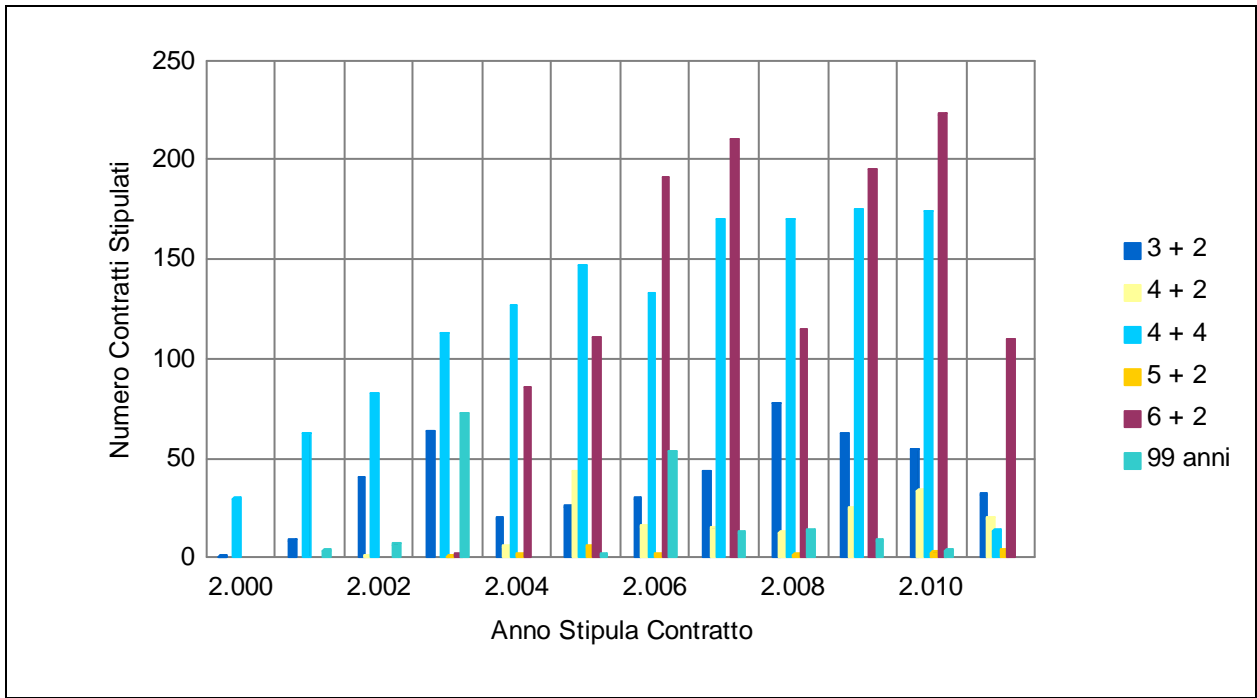
Fonte: Locare Città di Torino, attività di Locare Torino nel periodo 2000 – 2011, Comune di Torino



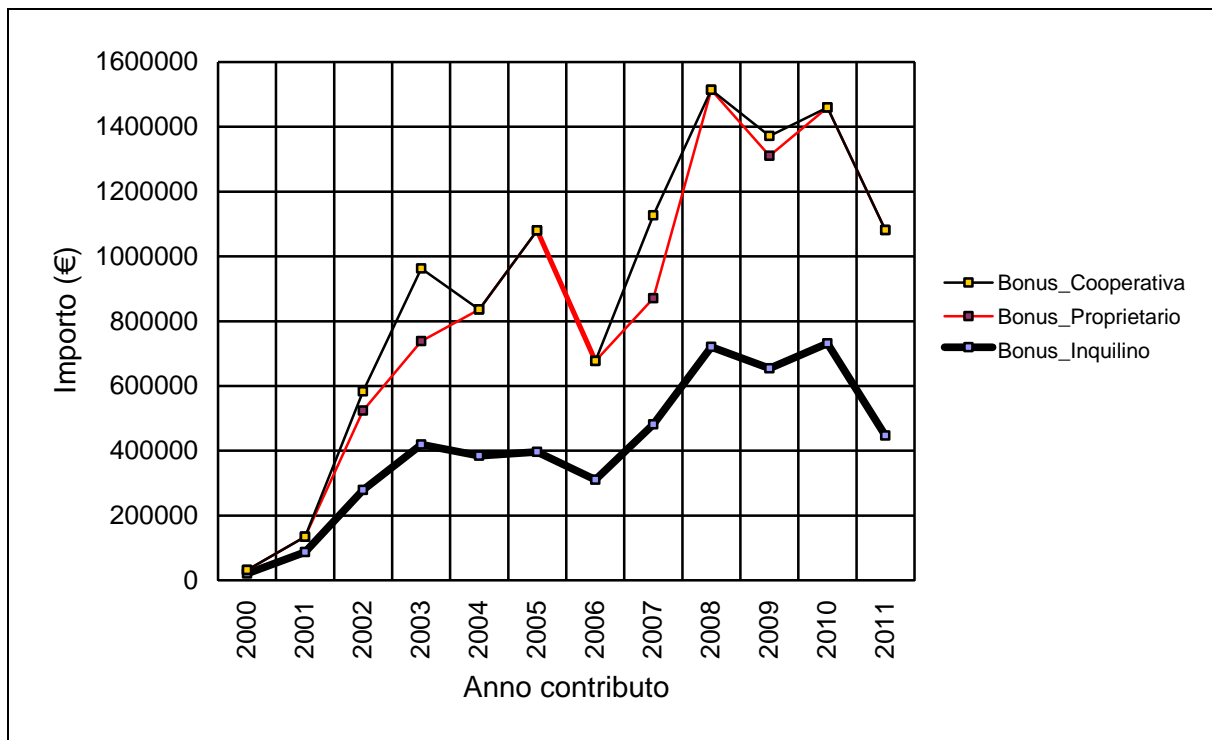
Fonte: Locare Città di Torino, Contratti e morosità nel periodo 2000 – 2011, Comune di Torino



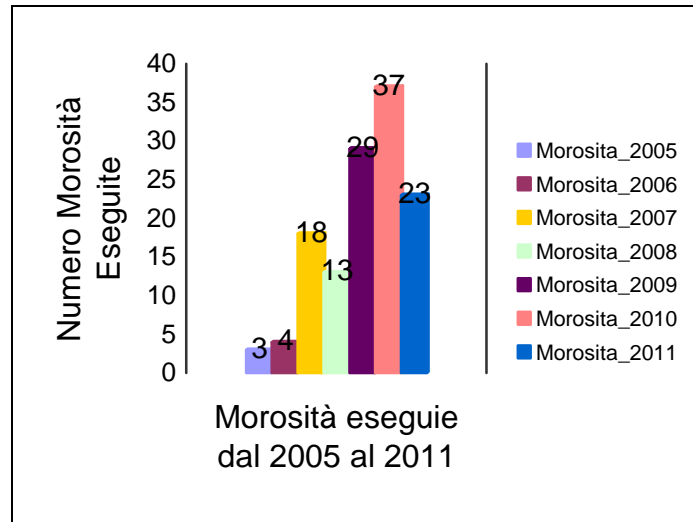
Fonte: Locare Città di Torino, Contratti stipulati nel periodo 2000 – 2011, Comune di Torino



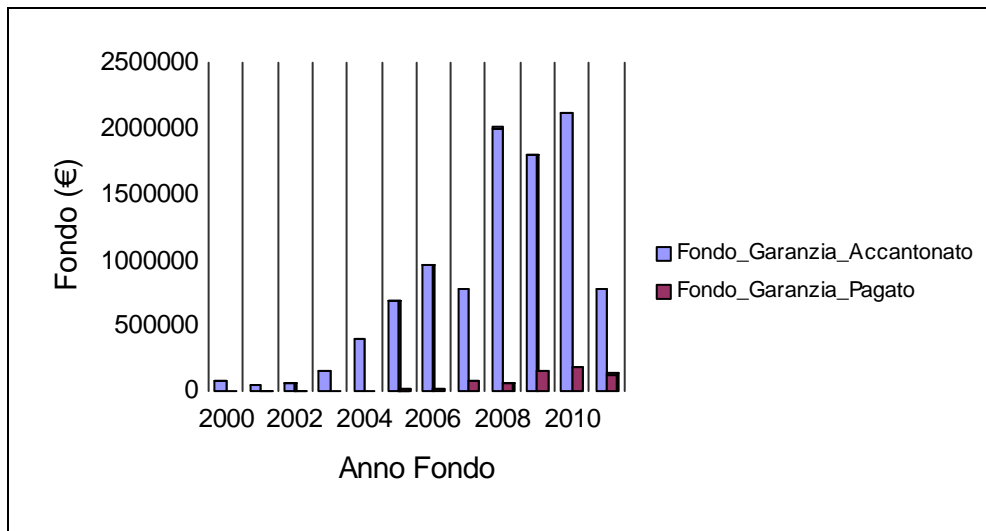
Fonte: Locare Città di Torino, Tipologia di contratti stipulati nel periodo 2000 – 2011, Comune di Torino



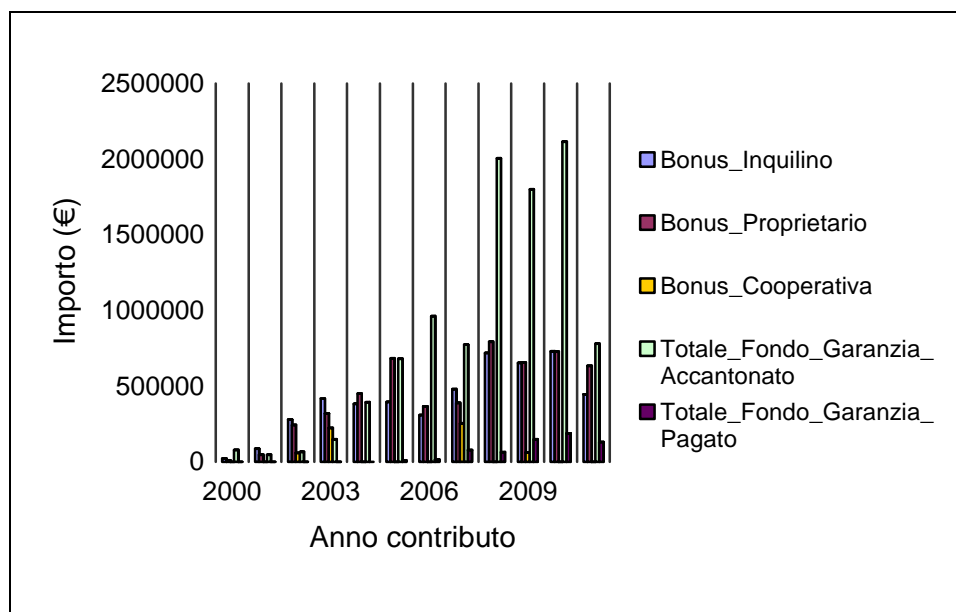
Fonte: Locare Città di Torino, Contributi erogati da Locare nel periodo 2000 – 2011, Comune di Torino



Fonte: Locare Città di Torino, Morosità eseguite nel periodo 2000 – 2011, Comune di Torino



Fonte: Locare Città di Torino, Fondo di garanzia accantonato e pagato nel periodo 2000 – 2011, Comune di Torino



Fonte: Locare Città di Torino, Bonus erogati e relativi destinatari nel periodo 2000 – 2011, Comune di Torino



### 3. Il set di indicatori della domanda sociale nell'Osservatorio provinciale

Il set di indicatori della domanda sociale è il seguente:

- *famiglie in disagio abitativo documentate presso il Comune*
- *famiglie assistite a fini abitativi documentate presso il Comune*
- *famiglie in attesa di casa popolare (domande insoddisfatte ERP)*
- *famiglie in morosità incolpevole inquilini ERP*
- *famiglie nell'ERP con reddito da pensione al minimo INPS*
- *famiglie che hanno fatto richiesta di sostegno economico al canone d'affitto.*

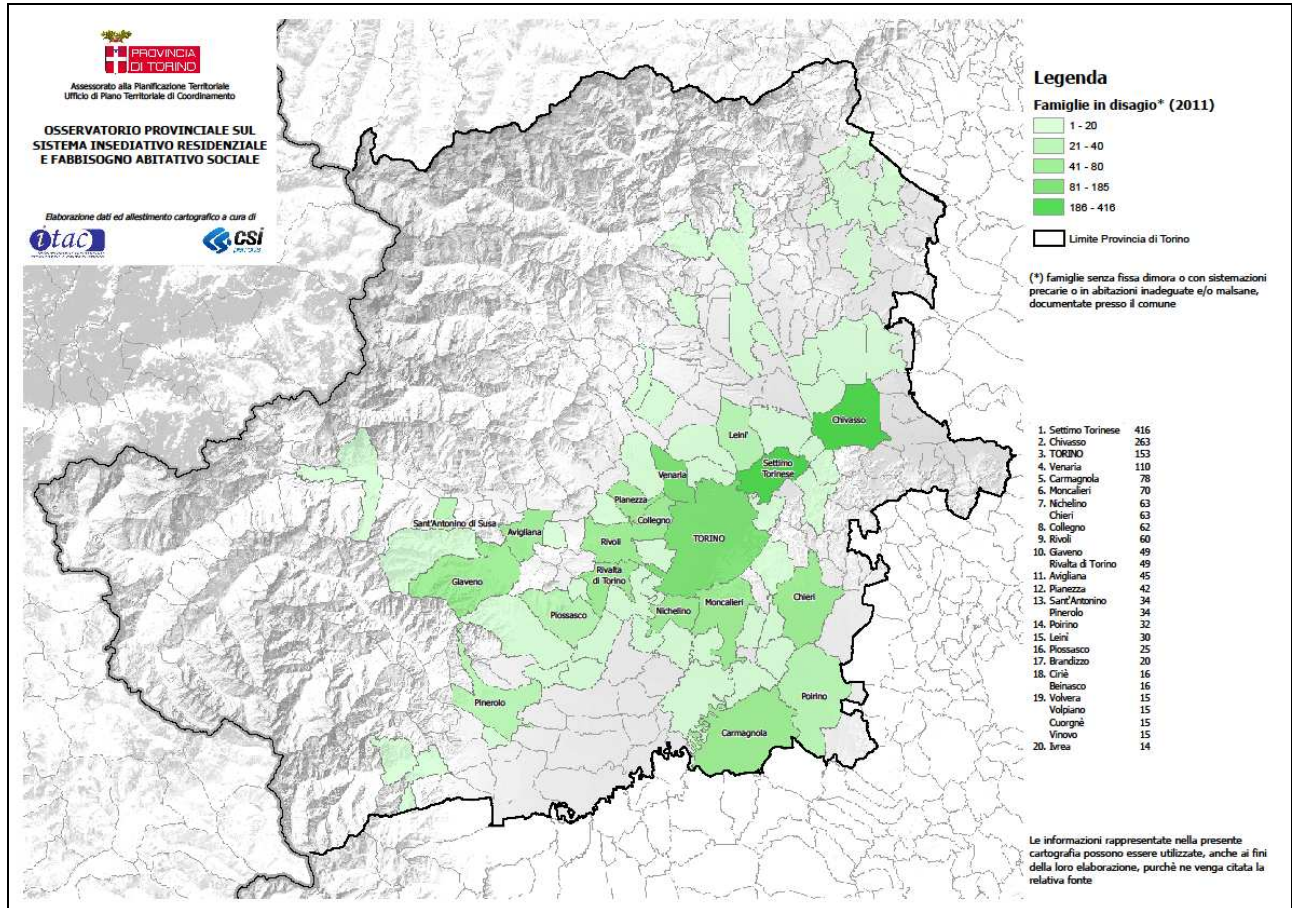
Gli indicatori rappresentano il fabbisogno “in chiaro”, sono le domande delle famiglie in difficoltà che si sono rivolte agli enti pubblici (hanno risposto ai bandi oppure si sono rivolte direttamente agli uffici del Comune o del Consorzio Socio Assistenziale per ottenere un aiuto). Sono dati in possesso dei Comuni che in taluni casi sono inviati alla Regione Piemonte attraverso un programma informatico appositamente dedicato (le famiglie assistite, le famiglie in disagio, le famiglie in attesa di casa popolare e le richieste di sostegno all'affitto) o che la Regione stessa ha messo a disposizione della Provincia in occasione di proficue collaborazioni all'interno dei Laboratori tematici sulla Condizione Abitativa. Altri dati invece sono stati forniti direttamente all'Osservatorio provinciale dall'ATC - Agenzia Territoriale per la Casa (le morosità incolpevoli nell'ERP e i Pensionati al minimo INPS nell'ERP).

L'Osservatorio provinciale coordina gruppi di lavoro sulle tematiche abitative richiesti dagli enti locali interessati, ha prodotto studi sociali/territoriali mirati ai fabbisogni di ambiti sovracomunali (aggregazioni di Comuni) ed elabora annualmente Report informativi sulla situazione abitativa complessiva di livello provinciale. E' intendimento dell'Osservatorio proseguire nella ricerca e collaborazione con altri attori del settore ampliando, dove possibile, l'analisi della domanda attraverso la disamina di una più ampia gamma di indicatori di fabbisogno (la domanda “sommersa” cioè quella non rivolta agli enti pubblici ma, ad esempio, al volontariato sociale), domanda sociale che sta crescendo in modo esponenziale parallelamente alla forte decrescita delle risorse disponibili.

Un avvertimento particolare sulla lettura dell'indicatore riferibile al sostegno all'affitto: per la modifica sostanziale dei criteri di accesso nel periodo più recente, non può essere paragonato agli anni precedenti. L'argomento viene trattato più approfonditamente al capitolo 5, al quale si suggerisce il rimando. La tredicesima edizione del Fondo di Sostegno all'Affitto (anno finanziario 2011) è caratterizzata dall'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. La forte diminuzione delle risorse statali ha portato la Regione Piemonte alla modifica sostanziale dei criteri d'accesso e dunque l'edizione si scosta completamente dalle precedenti mostrando, dalla lettura dei dati, una consistente diminuzione delle famiglie che hanno richiesto l'aiuto. E' evidente che tale diminuzione non va intesa come una diminuzione del fabbisogno delle famiglie, ma indica l'impossibilità all'accesso all'aiuto da parte di moltissimi nuclei familiari in difficoltà che non sono stati ammessi all'istruttoria per via dei criteri maggiormente restrittivi rispetto agli anni precedenti. Così pure l'indicatore riferito alle famiglie assistite a fini abitativi mostra una flessione: non certo per la diminuzione del fabbisogno ma per la scarsità di risorse economiche a disposizione dei Comuni che sono stati visti costretti a tagliare gli aiuti economici a disposizione per questo segmento di welfare.

### 3.1 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, Provincia di Torino, 2011

Il numero di famiglie in fabbisogno viene rilevato direttamente dalle Amministrazioni comunali e 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 206 Comuni in materia di edilizia.

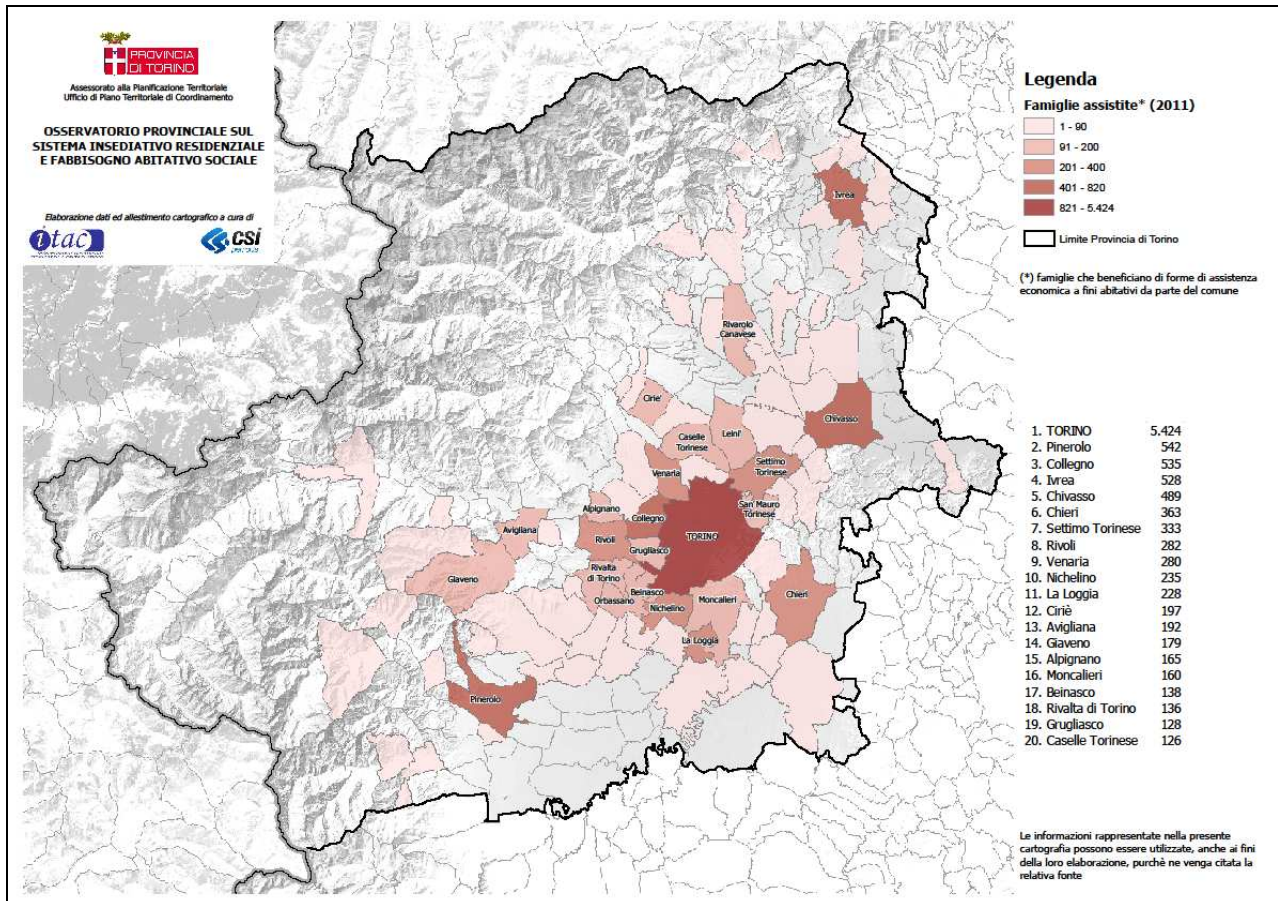
I Comuni con famiglie in disagio abitativo sono evidenziati e localizzati nella cartografia dove vengono elencati in ordine decrescente i primi 20 comuni secondo il grado d'intensità di fabbisogno.

Complessivamente sono 71 (su 315) i Comuni che lamentano questa tipologia di fabbisogno nella Provincia di Torino per l'anno 2011.

Comune di .....	
Provincia di .....	
Numero abitanti Comune .....	
<b>SCHEDA DI RILEVAZIONE</b> Periodo 1 gennaio - 31 dicembre .....	
<b>A) PATRIMONIO DI EDILIZIA SOVVENZIONATA SITO NEL COMUNE (art. 1, L.R. 48/95)</b>	
Numero totale alloggi .....	
di cui	
gestiti dal Comune .....	
gestiti dall'ATC .....	
altra gestione .....	
<b>B) ASSEGNAZIONI DI ALLOGGI DI EDILIZIA SOVVENZIONATA (art. 1, L.R. 48/95 e s.m.i.)</b>	
Ultimo bilancio generale entrato in data .....	
Alloggi reali 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 .....	
<b>C) DATI ULTIMA GRADUATORIA</b>	
Ultima graduatoria approvata in data .....	
a seguito di bando emesso in data .....	
Numero richiedenti inseriti nell'ultima graduatoria .....	
Totale assegnazioni effettuate a valle sull'ultima graduatoria .....	
Totale richiedenti cancellati dall'ultima graduatoria .....	
Numero domande insoddisfate .....	
<b>D) DISAGIO ABITATIVO</b>	
Sfratti convalidati nell'anno .....	
Sfratti eseguiti nell'anno .....	
Famiglie in situazione di disagio abitativo .....	
Famiglie assistite .....	

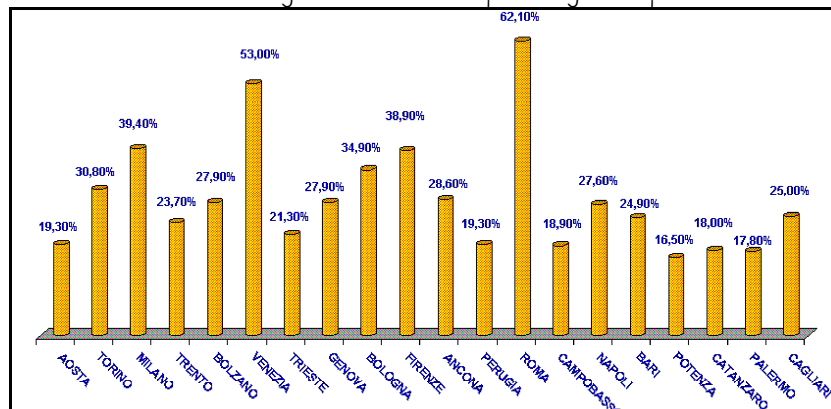
### 3.2 Famiglie assistite a fini abitativi

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, caparra di affitto per morosità in alloggi del comune o di ATC). Il numero di famiglie in fabbisogno viene rilevato direttamente dai Comuni e inviato alla Regione attraverso un programma informatico appositamente dedicato.



Elaborazione Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale, Provincia di Torino, 2011

Si riporta l'incidenza percentuale del costo mensile dell'affitto di un appartamento medio di 70 mq sul reddito medio delle famiglie in alcuni capoluoghi di provincia<sup>8</sup>

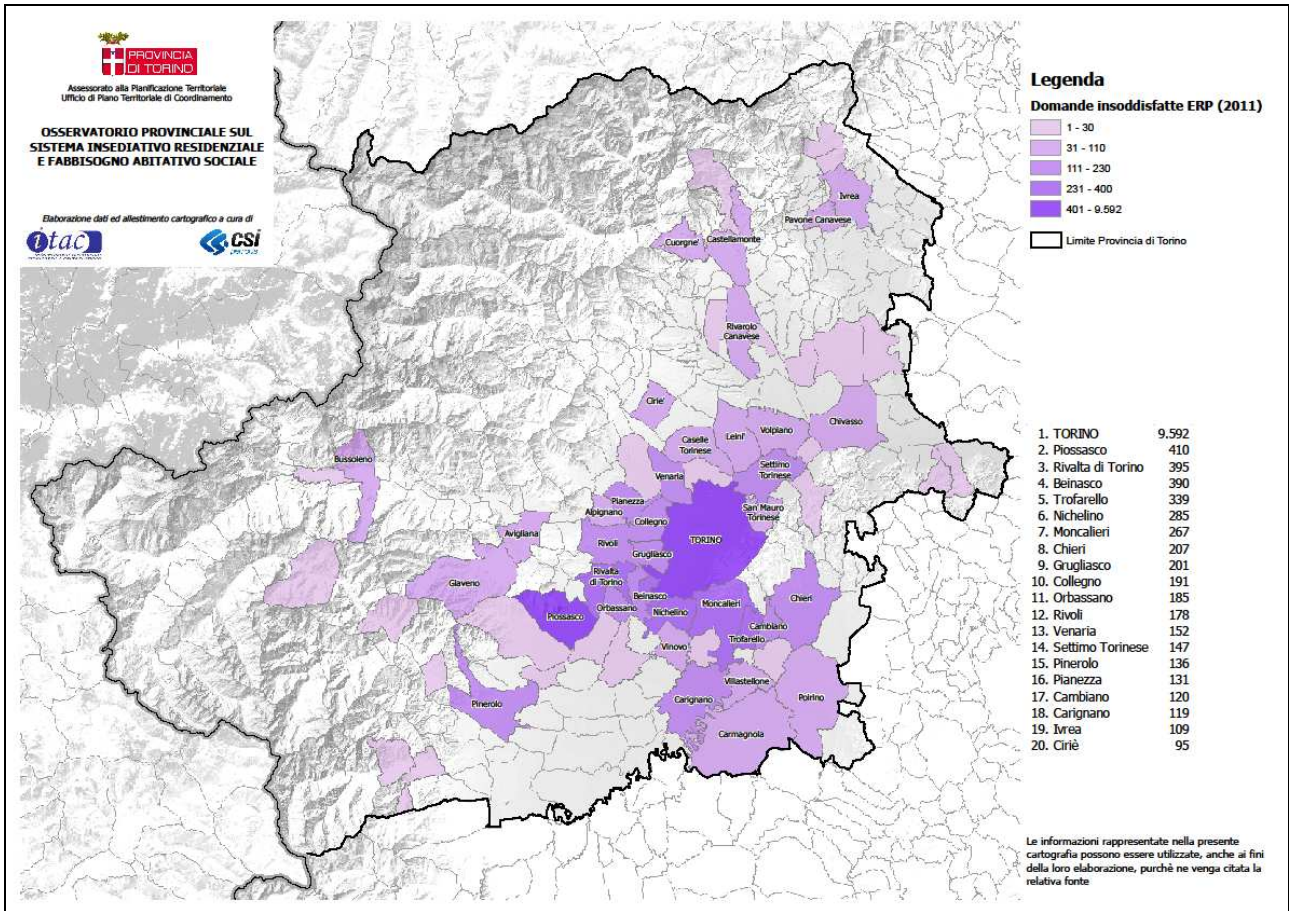


"Il fabbisogno abitativo, rinnovata emergenza, famiglia reddito casa", Uil servizio politiche territoriali, 2012

<sup>8</sup> 6° Rapporto UIL - Famiglia, reddito, casa - maggio 2012

### 3.3 Famiglie in attesa di casa popolare

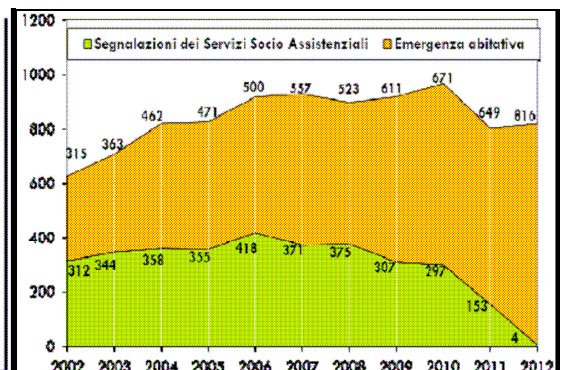
Famiglie in possesso dei requisiti di legge necessari per l'accesso ad un'abitazione di edilizia residenziale pubblica che hanno fatto regolare domanda (avendone i requisiti) ma che permangono nelle graduatorie in attesa dell'assegnazione. Il numero di famiglie con domande insoddisfatte di accesso all'ERP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



Elaborazione Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale, Provincia di Torino, 2011

Nella sola città di Torino la partecipazione ai bandi per l'accesso alla casa pubblica (l'ultimo è del 2012 e l'istruttoria per la definizione della graduatoria è in corso) si è mantenuta pressoché costante con circa 8.000 - 9000 domande alle quali debbono però aggiungersi le domande che possono essere presentate - bando aperto - fino al 2015, come da Legge Regionale 3/2010.

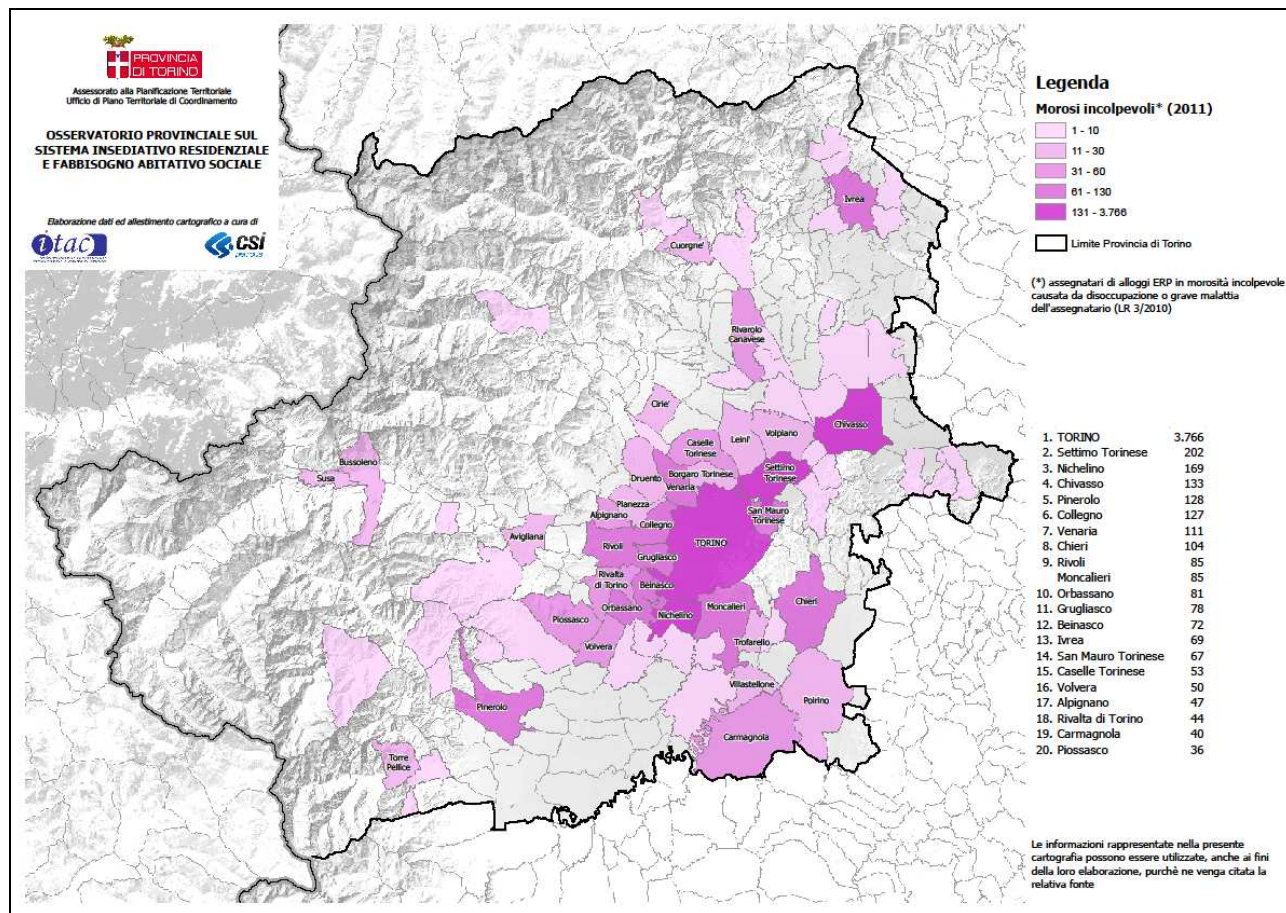
	DOMANDE PRESENTATE							
	PRESENTATE		VALIDE		REDDITI SUPERIORI		ALTRE CAUSE DI ESCLUSIONE	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Bando 2012	8500	*	*	*	*	*	*	*
Bando 2007	9965	100	9456	94,9	441	4,42	68	0,68
Bando 2004	7619	100	7271	95,43	309	4,05	39	0,52
Bando 2001	7959	100	7750	97,37	193	2,43	16	0,2
Bando 1998	7757	100	7472	96,33	260	3,35	25	0,32
Bando 1995	11370	100	11009	96,82	324	2,85	37	0,33



Città di Torino, XI Rapporto, Osservatorio Condizione Abitativa, Direzione Edilizia Residenziale Pubblica, anno 2012

### 3.4 Morosità incolpevole nell'ERP

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 provinciale sul Fabbisogno abitativo sociale.

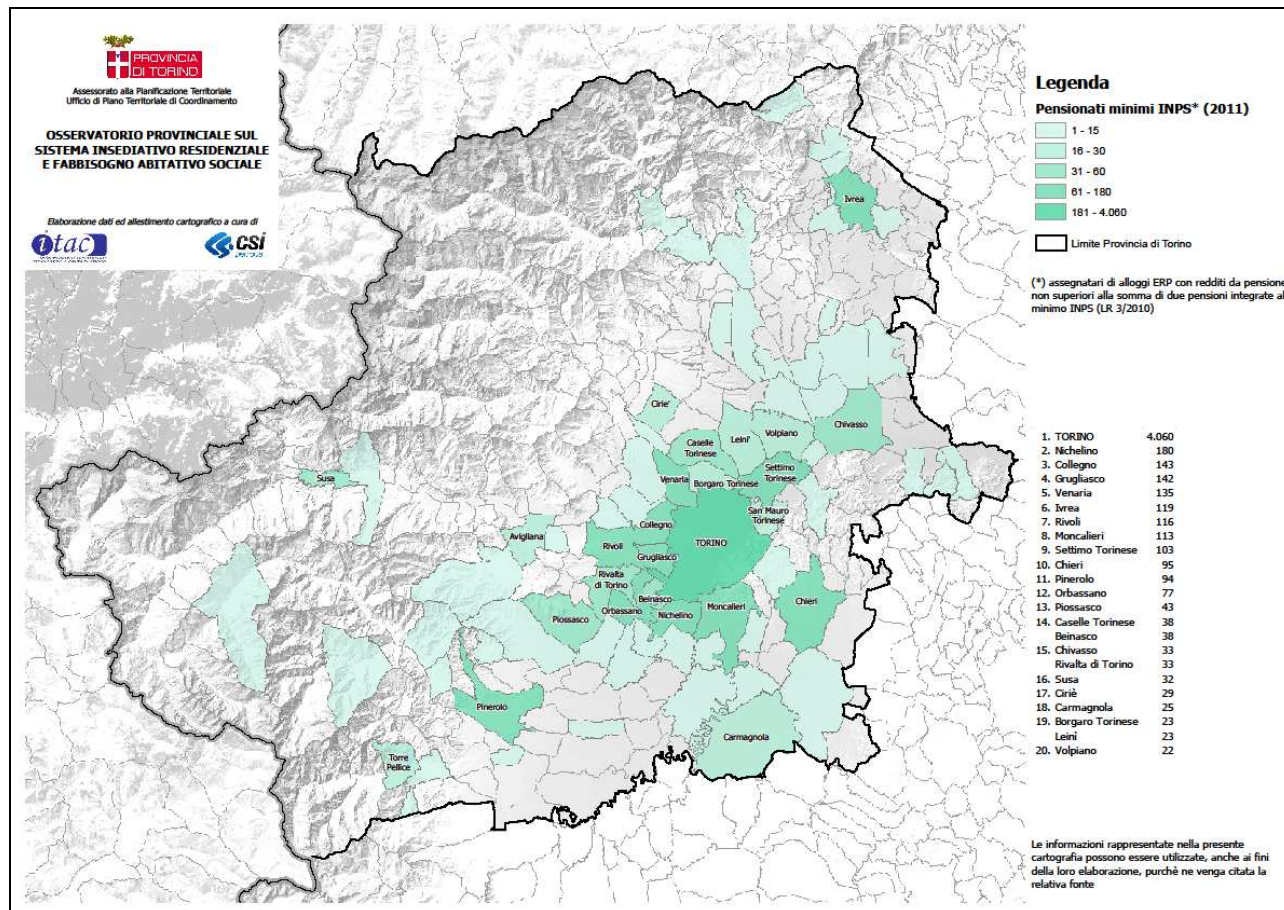


Elaborazione Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale, Provincia di Torino, 2011

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 ERP con ISEE inferiore al 30% del limite di accesso all'edilizia sociale che abbia corrisposto nell'anno una quota del canone complessivo in rapporto al proprio reddito (la percentuale è stabilita annualmente dalla Regione, nel 2012 è stata fissata al 14% e l'importo minimo pari a 480 euro). 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 determina un contestuale ingente aumento della quota parte a carico della Città (+27%)

### 3.5 Pensionati al minimo INPS nell'ERP

Famiglie assegnatarie di alloggio ERP con unico sostentamento familiare il reddito da pensione al minimo INPS (non superiore alla somma di due pensioni integrate al minimo INPS) per le quali viene previsto un contributo regionale e comunale (ex LR 46/95). Il numero di famiglie in morosità incolpevole viene inviato dall'ATC direttamente all'Osservatorio provinciale sul Fabbisogno abitativo sociale.



Elaborazione Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale, Provincia di Torino, 2011

Occorre evidenziare che un numero cospicuo di queste famiglie nell'ERP - ben 1.179 - aventi come unico sostentamento le pensioni al minimo INPS, non sono state più in grado nell'anno di far fronte al canone sociale e sono risultate in morosità incolpevole.

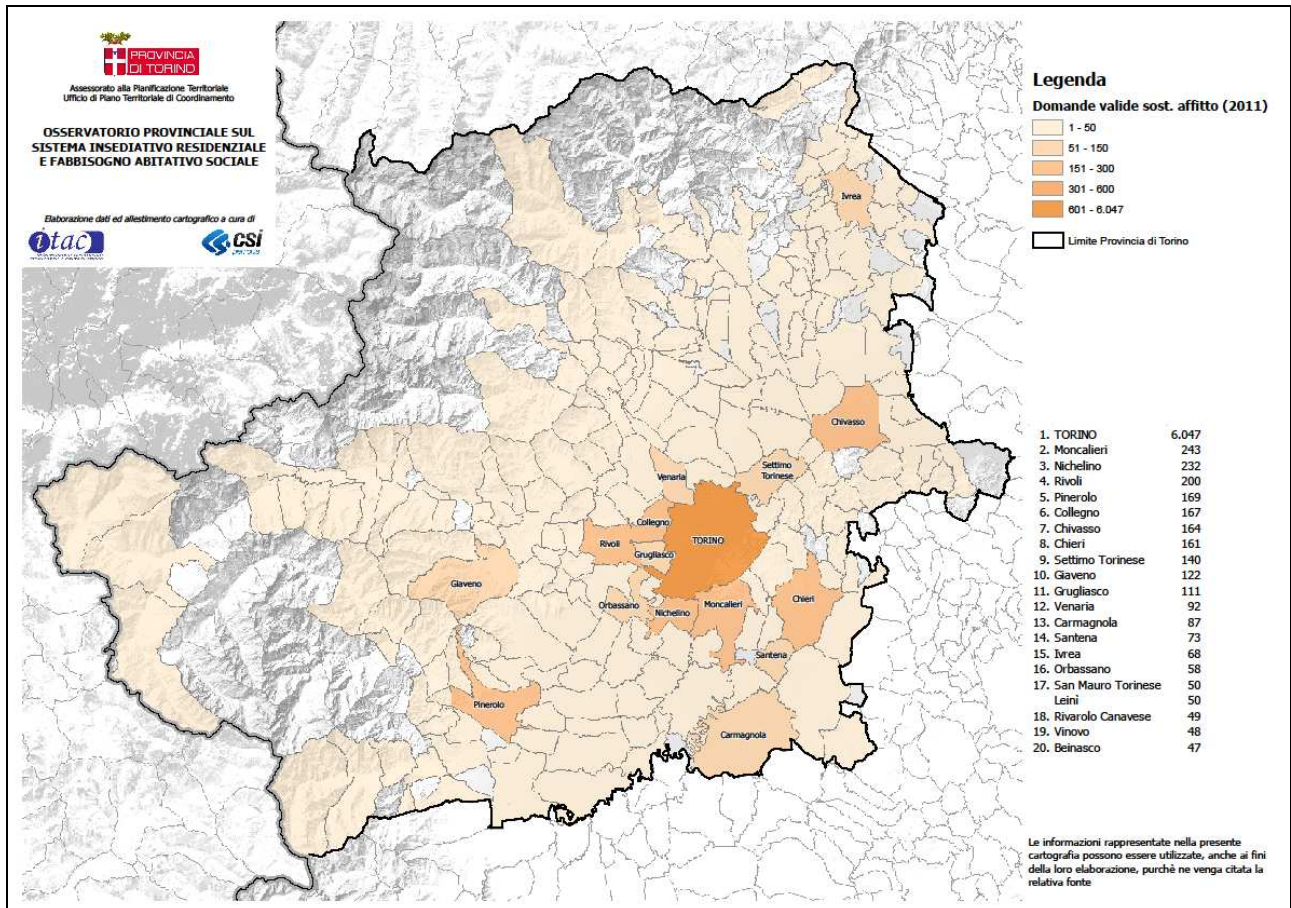
Per l'anno 2011 i Comuni con maggior criticità, oltre alla città di Torino che per le dimensioni detiene i maggiori numeri, sono i seguenti: Nichelino, Collegno, Grugliasco, Venaria, Ivrea, Rivoli, Moncalieri, Settimo, Chieri, Pinerolo, Orbassano, Caselle, Beinasco, Chiasso, Rivalta, Susa, Ciriè, Carmagnola, Borgaro, Leini, Volpiano.

I territori contrassegnati dalle persone anziane nell'ERP che hanno avuto come unica fonte di sostentamento familiare il reddito da pensione minima INPS sono localizzati principalmente a corona del capoluogo, con concentrazioni esterne localizzate a Ivrea, Pinerolo, Chivasso, Susa, Carmagnola e comuni contermini.

A questo fenomeno si aggiungono le morosità incolpevoli degli stessi inquilini che, per l'intera provincia di Torino, ammontano a 1.179.

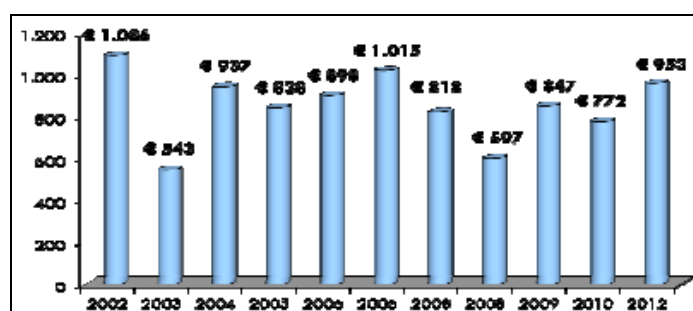
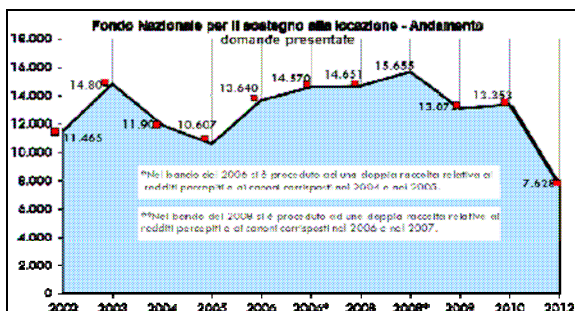
### 3.6 Richieste di sostegno economico all'affitto

Famiglie che hanno partecipato al bando comunale per l'ottenimento del sostegno economico all'affitto e che hanno ricevuto l'aiuto seppur parziale rispetto al richiesto (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 Regione (cfr capitolo 4.2 dedicato all'analisi sulle diverse edizioni del Fondo di sostegno all'affitto).



Elaborazione Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale, Provincia di Torino, 2011

Di seguito alcuni dati per la sola città di Torino dove, nell'ultima edizione del bando, sono state raccolte molte meno domande rispetto alle edizioni precedenti (-42%) a seguito della drastica riduzione del finanziamento (-34%) e del rinnovamento dei requisiti per la partecipazione.

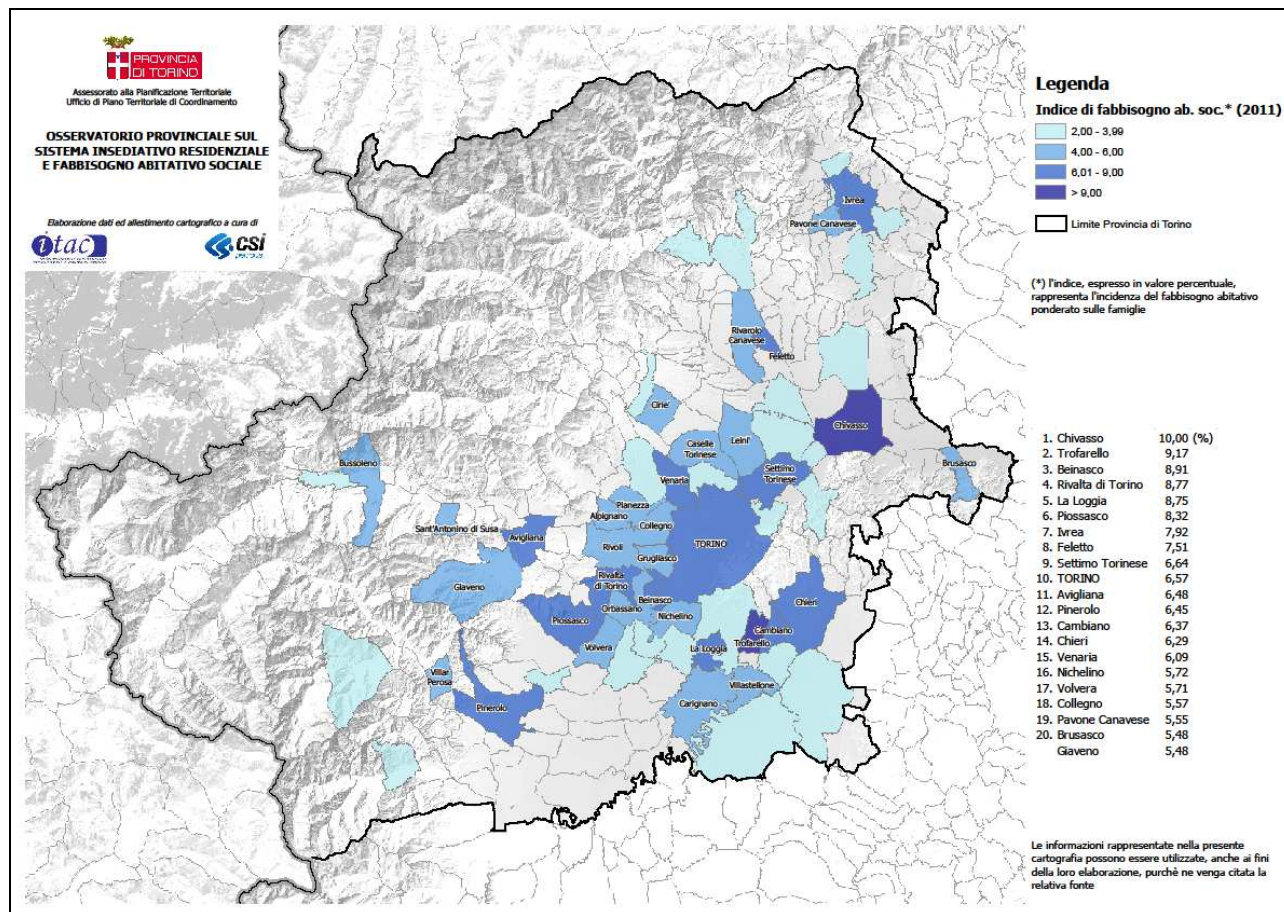


Città di Torino, XI Rapporto, Osservatorio Condizione Abitativa, Direzione Edilizia Residenziale Pubblica, anno 2012

### 3.7 L'indice di fabbisogno abitativo sociale

Tutti gli indicatori di fabbisogno 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 provinciale il fabbisogno di abitazioni sociali – dall'ERP a canone sociale sino alle abitazioni in affitto a canone calmierato.



Elaborazione Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale, Provincia di Torino, 2011

La cartografia mostra i comuni a consistente fabbisogno abitativo nel 2011 ed elenca, per uniformità con le immagini precedenti, i primi 20 comuni come intensità di fabbisogno. L'elenco completo viene specificato nella tabella seguente che mostra il confronto tra i Comuni ad alto fabbisogno abitativo sociale negli anni 2008 – 2009 – 2010 - 2011 rilevati dall'Osservatorio provinciale, ordinati secondo l'indice di fabbisogno in modo decrescente.

Occorre inoltre porre in evidenza che i dati riferiti alle annualità 2008 – 2009 – 2010 sono stati aggiornati nel corso dell'anno 2013 secondo gli assestamenti pervenuti alla Regione Piemonte (sono le eventuali rettifiche dichiarate dai Comuni nell'anno successivo alle istruttorie) che sono stati successivamente rielaborati dalla Provincia nel corso degli anni 2012 e 2013.

Inoltre durante i lavori effettuati dal Laboratorio sulla Condizione Abitativa, coordinato dalla Provincia di Torino 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 a simili funzioni.

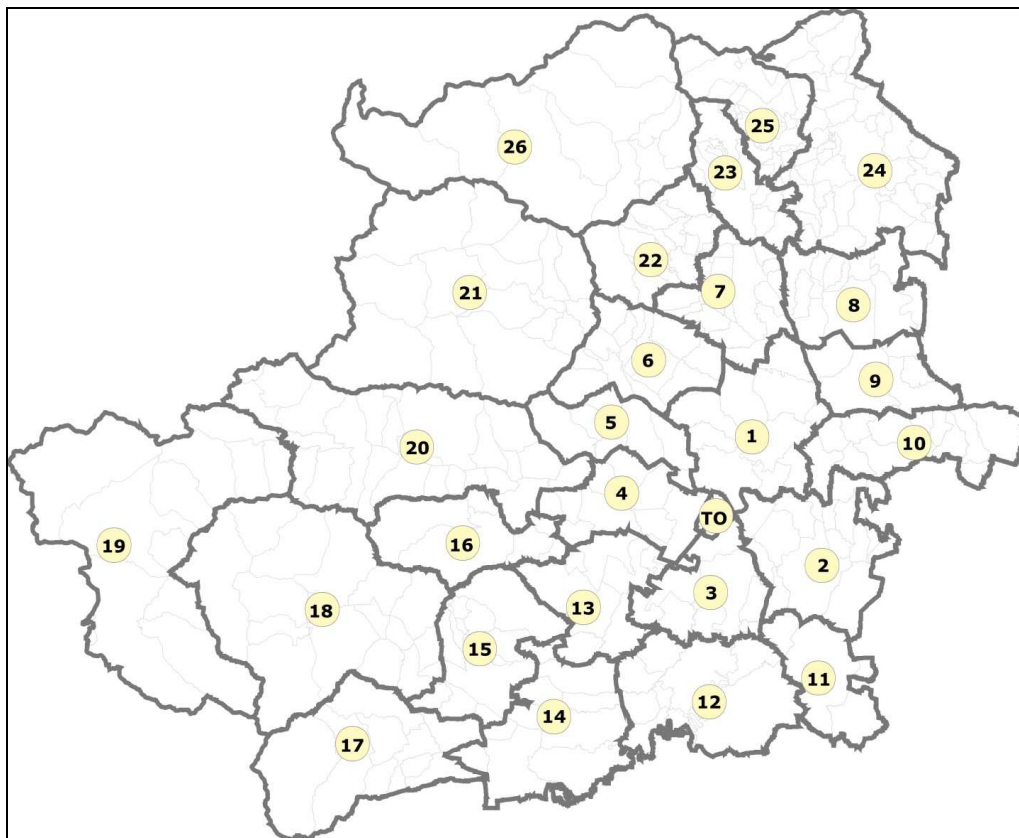


**I Comuni con consistente fabbisogno abitativo sociale nella Provincia di Torino**

<b>Anno 2008</b>	<b>Anno 2009</b>	<b>Anno 2010</b>	<b>Anno 2011</b>
La Loggia	La Loggia	La Loggia	Chivasso
Trofarello	Trofarello	Trofarello	Trofarello
Ivrea	Settimo Torinese	Chivasso	Beinasco
Orbassano	Chivasso	Settimo Torinese	Rivalta di Torino
Santena	Ivrea	Venaria	La Loggia
Pinerolo	Pinerolo	Bussoleno	Piossasco
Carmagnola	Pavone Canavese	Ivrea	Ivrea
Pavone Canavese	Venaria	TORINO	Settimo Torinese
TORINO	Bussoleno	Pinerolo	TORINO
Cambiano	Cambiano	Pavone Canavese	Avigliana
Avigliana	Orbassano	Beinasco	Pinerolo
Moncalieri	TORINO	Cambiano	Cambiano
Rivarolo Canavese	Villastellone	Carmagnola	Chieri
Settimo Torinese	Rivarolo Canavese	Chieri	Venaria
Nichelino	Carmagnola	Grugliasco	Nichelino
Piossasco	Chieri	Orbassano	Volvera
Rivalta di Torino	Carignano	Rivalta di Torino	Collegno
Beinasco	Beinasco	Villastellone	Pavone Canavese
Venaria	Piossasco	Carignano	Giaveno
Chivasso	Grugliasco	Rivarolo Canavese	Bussoleno
Alpignano	Collegno	Giaveno	Orbassano
Carignano	Rivalta di Torino	Nichelino	Leinì
Poirino	Nichelino	Villar Perosa	Carignano
Villastellone	Moncalieri	Susa	Ciriè
Volvera	Alpignano	Moncalieri	Villar Perosa
Chieri	Susa	Alpignano	Pianezza
Rivoli	Giaveno	Candiolo	Villastellone
Candiolo	Santena	Torre Pellice	Rivarolo Canavese
Bussoleno	Candiolo	Rivoli	Alpignano
Leinì	Villar Perosa	Piossasco	Caselle Torinese
Collegno	Druento	Santena	Rivoli
Grugliasco	Rivoli	Sant'Antonino	Grugliasco
Caselle Torinese	Caluso	Collegno	Druento
Torre Pellice	Poirino	Caluso	Susa
Giaveno	Ciriè	Cuorgnè	Candiolo
Borgaro Torinese	Torre Pellice	Ciriè	San Mauro Torinese
San Mauro	Caselle Torinese	Volvera	Torre Pellice
	Leinì	Druento	Caluso
	Volvera	Caselle Torinese	Poirino
	Vinovo	Gassino Torinese	Gassino Torinese
	Gassino Torinese	Vinovo	Volpiano
	San Mauro Torinese	San Benigno Canavese	Moncalieri
	Borgaro Torinese	Volpiano	Santena
	Castellamonte	San Mauro Torinese	Cuorgnè
		Poirino	Borgaro Torinese
		Avigliana	
		Borgaro Torinese	
		Pianezza	

## Gli ambiti di approfondimento sovracomunale nel Piano Territoriale di Coordinamento PTC2<sup>9</sup>

Il PTC2 individua 26 Ambiti di Approfondimento Sovracomunale (AAS) che costituiscono una prima articolazione del territorio provinciale per il coordinamento delle politiche a scala sovracomunale.



Ambiti di approfondimento sovracomunale, art. 9 delle NdA del PTC2

<b>Ambito 1 AMT - N.E.</b>		<b>Ambito 2 Chierese</b>			<b>Ambito 3 AMT - S.E.</b>	
<b>TORINO</b> Borgaro T.se Brandizzo Caselle T.se Castiglione T.se	<b>Leini</b> Settimo T.se San Benigno C.se San Mauro T.se Volpiano	Andezeno Arignano Baldissero T.se Cambiano <b>Chieri</b>	Cinzano Marentino Montaldo T.se Pavarolo Pecetto T.se	Pino T.se Mombello di Torino Moniodo T.se Riva di Chieri Sciolze	Candiolo La Loggia <b>Moncalieri</b>	<b>Nichelino</b> Trofarello Vinovo
<b>Ambito 4 AMT - Ovest</b>		<b>Ambito 5 AMT - Venaria</b>			<b>Ambito 6 Ciriacese</b>	
<b>Alpignano</b> Buttiglieria Alta <b>Collegno</b> <b>Grugliasco</b>	Pianezza <b>Rivoli</b> Rosta Villarbasce	<b>Druento</b> Givoletto La Cassa San Gillio Val della Torre <b>Venaria</b>			<b>Balangero</b> <b>Cafasse</b> <b>Ciriè</b> <b>Fiano</b> <b>Grosso</b> <b>Mathi</b> Nole San Carlo C.se	<b>San Francesco al Campo</b> Robassomero <b>San Maurizio C.se</b> <b>Vallo T.se</b> Varisella Villanova C.se
<b>Ambito 7 Rivarolo</b>		<b>Ambito 8 Caluso</b>			<b>Ambito 9 Chivasso</b>	
Barbania Bosconero Busano Ciconio Feletto Front <b>Lombardore</b> Lusigliè	Favria Oglianico Ozegna <b>Rivarolo C.se</b> <b>Rivarossa</b> Salassa Vauda C.se	<b>Barone C.se</b> <b>Caluso</b> <b>Candia C.se</b> Foglizzo <b>Montalenghe</b> <b>Mazzè</b>			<b>Orio C.se</b> <b>San Giorgio C.se</b> <b>San Giusto C.se</b> <b>Villareggia</b> <b>Vische</b>	
<b>Ambito 10 Collina Chivassese</b>		<b>Ambito 11 Poirinese</b>			<b>Ambito 12 Carmagnolese</b>	
Brozolo Brusasco Casalborgone Castagneto Po Cavagnolo Gassino T.se	Lauriano Monteu da Po Rivalba San Raffaele Cimena San Sebastiano da Po Verrua Savoia	Isolabella <b>Poirino</b> Pralormo Santena			<b>Carignano</b> <b>Carmagnola</b> Castagnole Piemonte Lombriasco	
					Osasio Pancalieri Piobesi T.se Villastellone Virle Piemonte	

<sup>9</sup> Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2), variante al PTC1, approvata dalla Regione Piemonte il 21 luglio 2011, pubblicata sul BUR 32 del 11 agosto 2011

<b>Ambito 13 AMT – S.O.</b>		<b>Ambito 14 Pianura Pinerolese</b>		<b>Ambito 15 Pinerolese</b>	
Airasca Beinasco Bruino None	<u>Orbassano</u> Piossasco Rivalta di Torino Volvera	Buriasco Campiglione Fenile <u>Cavour</u> Cercenasco Garzigliana	Macello Osasco Piscina Scalenghe Vigone Villafranca Piemonte	<u>Cantalupa</u> <u>Cumiana</u> Frossasco <b>Pinerolo</b>	<u>Prarostino</u> <u>Roletto</u> San Pietro Val Lemina <u>San Secondo di Pinerolo</u>
<b>Ambito 16 Val Sangone</b>		<b>Ambito 17 Val Pellice</b>		<b>Ambito 18 Val Chisone</b>	
Coazze <u>Giaveno</u> Reano Sangano <u>Trana</u> Valgioie		Angrogna Bibiana Bobbio Pellice Bricherasio <u>Luserna S. Giovanni</u>	Lusernetta Rorà <u>Torre Pellice</u> Villar Pellice	Fenestrelle Inverso Pinasca Massello <u>Perosa Argentina</u> Perrero Pinasca Pomaretto Porte	Pragelato Prali Pramollo Roure Salza di Pinerolo San Germano Chisone Usseaux Villar Perosa
<b>Ambito 19 Alta Valsusa</b>		<b>Ambito 20 Bassa Valsusa e Val Chisone</b>		<b>Ambito 21 Valli di Lanzo</b>	
Bardonecchia Cesana T.se Chiomonte Claviere Giaglione Gravere	Exilles Oulx Salbertrand Sauze di Cesana Sauze d'Oulx Sestriere	Almese <u>Avigliana</u> Borgone Susa Bruzolo <u>Bussoleno</u> Caprie <u>Caselle</u> Chianocco Chiusa di San Michele	Condove Mattie Mompantero Moncenisio Meana di Susa Novalesa Rubiana San Giorio di Susa	Sant'Antonino di Susa Sant'Ambrogio di Torino San Didero <u>Susa</u> Venaus Villar Focchiardo Villar Dora Vaie	Ala di Stura Balme Cantoira Ceres Chialamberto Coassolo T.se Germagnano Groscauallo
<b>Ambito 22 Cuornè</b>		<b>Ambito 23 Castellamonte</b>		<b>Ambito 25 Val Chiusella</b>	
Canischio Corio <u>Cuornè</u> Forno C.se Levone Prascorsano Pratiglione	Pertusio Rivara Rocca C.se S.Colombano Belmonte San Ponso Valperga	<u>Agliè</u> Bairo <u>Balssero C.se</u> <u>Borgiallo</u> Castelnuovo Nigra	<u>Castellamonte</u> Chiesanuova Cintano <u>Colleretto Castelnuovo</u> Torre C.se	Alice superiore Brosso Issiglio Lugnacco Meugliano Pecco	Rueglio Trausella Traversella Vico C.se Vidracco Vistrorio
<b>Ambito 24 Ivrea</b>			<b>Ambito 24 Valli Orco e Soana</b>		
Albiano d'Ivrea Andrate Azeglio <u>Banchette</u> <u>Bollengo</u> Borgofranco d'Ivrea Borgomasino Burolo	<u>Caravino</u> Carema Cascinetto d'Ivrea Chiaverano Colleretto Giacosa Cossano C.se <u>Cuceglio</u> <u>Fiorano C.se</u>	<u>Lessolo</u> <u>Ivrea</u> <u>Loranze'</u> Maglione <u>Mercenasco</u> Montalto Dora Nomaglio Palazzo C.se Parella Pavone C.se	<u>Perosa C.se</u> Piverone Quagliuzzo Quassolo Quincinetto Romano C.se <u>Salerano C.se</u> <u>Samone</u> <u>San Martino C.se</u>	<u>Scarmagno</u> Settimo Rottaro <u>Settimo Vittone</u> <u>Strambinello</u> <u>Strambino</u> Tavagnasco <u>Vestignè</u> Vialfre'	Alpette Ceresole Reale Frassinetto Ingria Locana Noasca
Pont C.se Ribordone Ronco C.se Sparone Valprato Soana					

Per la Conurbazione Torinese, seppur assunta come area unitaria di interrelazioni sovracomunali, ai fini della analisi delle trasformazioni della promozione della elaborazione e delle azioni di pianificazione urbanistica sovracomunale di base, il PTC2 prevede un'articolazione in sei sottosistemi. Torino, al di là del suo ambito centrale (Capitale regionale), si relazione ed appartiene a tutti questi sotto sistemi:

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nord-Est-Caselle-Borgaro-Settimo-S. Mauro</li> <li>▪ Nord Ovest-Venaria</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ovest-Rivoli-Collegno</li> <li>▪ Sud-Ovest-Orbassano-Rivalta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sud-Est-Moncalieri-Nichelino</li> <li>▪ Est-Chierese</li> </ul>
---	--	--

## INDICATORI DI FABBISOGNO ABITATIVO SOCIALE aggregati per macro ambiti

Ambiti	Domande Insoddisfatte ERP	Famiglie in Disagio Fini abit.	Famiglie Assistite Fini abit.	Domande Sostegno All'affitto	Morosità Incolpevoli Nell'ERP	Pensionati Minimo INPS Nell'ERP	TOTALE
<b>Intera Provincia</b>	14.932	1.989	12.571	10.234	5.979	6.001	<b>51.706</b>
<b>Città di Torino</b>	9.592	153	5.424	6.047	3.766	4.060	<b>29.042</b>
<b>Resto Provincia</b>	5.340	1.836	7.147	4.187	2.213	1.941	<b>22.664</b>

Fonte Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale, Provincia di Torino, 2011

## INDICATORI DI FABBISOGNO ABITATIVO SOCIALE per ambiti di approfondimento sovracomunale (PTC2)

Ambiti AAS	Domande Insoddisfatte ERP	Famiglie Disagio Fini abit.	Famiglie Assistite Fini abit.	Domande Sostegno All'affitto	Morosità Incolpevoli Nell'ERP	Pensionati Minimo INPS Nell'ERP	TOTALE
CONURBAZIONE TORINESE 1-2-3-4-5-13	13.656	1.295	9.547	8.237	5.318	5.490	43.543
6 CIRIACESE	95	21	267	144	23	30	580
7 RIVAROLO	82	14	158	113	40	19	426
8 CALUSO	30	10	65	67	5	11	188
9 CHIVASSO	82	267	494	206	137	35	1.221
10 COLLINA CHIERESE	35	3	110	64	24	13	249
11 POIRINESE	70	41	74	112	20	6	323
12 CARMAGNOLESE	230	93	43	170	57	34	627
14 PIANURA PINEROLESE	2	3	13	90	0	2	110
15 PINEROLESE	147	40	550	196	134	99	1.166
16 VAL SANGONE	40	55	185	145	4	10	439
17 VAL PELLICE	24	4	15	78	31	24	176
18 VAL CHISONE	23	0	78	43	8	9	161
19 ALTA VAL SUSA	0	0	0	25	0	0	25
20 BASSA VAL SUSA	88	89	284	219	60	59	799
21 VALLI DI LANZO	0	0	0	52	1	0	53
22 CUORGNE'	77	16	15	48	21	9	186
23 CASTELLAMONTE	42	2	10	34	2	9	99
24 IVREA	209	36	662	167	90	139	1.303
25 VAL CHIUSELLA	0	0	1	3	0	0	4
26 VALLI ORCO E SOANA	0	0	0	21	4	3	28
<b>TOTALE</b>	<b>14.932</b>	<b>1.989</b>	<b>12.571</b>	<b>10.234</b>	<b>5.979</b>	<b>6.001</b>	<b>51.706</b>

Fonte Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale, Provincia di Torino, 2011

### 3.8 L'alto fabbisogno abitativo sociale e le norme del PTC2 sull'edilizia sociale

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2), attraverso le indicazioni dell'Osservatorio sul Sistema Insediativo Residenziale e Fabbisogno Abitativo Sociale, individua annualmente i comuni con consistente fabbisogno abitativo sociale<sup>10</sup>

Per l'anno 2011 i Comuni sono i seguenti:

- Chivasso
- Trofarello
- Beinasco
- Rivalta di Torino
- La Loggia
- Piossasco
- Ivrea
- Settimo Torinese
- Torino
- Avigliana
- Pinerolo
- Cambiano
- Chieri
- Venaria
- Nichelino
- Voliera
- Collegno
- Pavone Canavese
- Giaveno
- Bussoleno
- Orbassano
- Leinì
- Carignano
- Ciriè
- Villar Perosa
- Pianezza
- Villastellone
- Rivarolo Canavese
- Alpignano
- Caselle Torinese
- Rivoli
- Grugliasco
- Druento
- Susa
- Candiolo
- San Mauro Torinese
- Torre Pellice
- Caluso
- Poirino
- Gassino Torinese
- Volpiano
- Moncalieri
- Santena
- Cuorgnè
- Borgaro Torinese

**Prescrizione che esige attuazione** nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2) in merito all'edilizia sociale:

“Nei comuni in cui sia dimostrata<sup>11</sup> una reale emergenza in merito al fabbisogno di edilizia sociale, i piani regolatori potranno prevedere una quota aggiuntiva rispetto ai parametri di cui all'art. 21<sup>12</sup> in ogni caso non superiore al 2,5% della capacità insediativa prevista dal PRGC vigente, per la realizzazione di edilizia sociale da verificare in sede di approvazione degli strumenti urbanistici generali o delle loro varianti nell'ambito dello svolgimento delle Conferenze di pianificazione di cui alla legge regionale 1/2007.

I criteri insediativi dovranno rispettare le prescrizioni di cui al Capo I in materia di minor consumo di suolo”.

---

<sup>10</sup> Anno 2011: Comuni che hanno minimo 80 famiglie in fabbisogno abitativo sociale secondo il set di indicatori rilevati ed un indice di fabbisogno abitativo sociale ponderato sulle famiglie residenti pari o superiore al 3%

<sup>11</sup> Il fabbisogno di edilizia sociale viene rilevato annualmente dall'Osservatorio sul Fabbisogno Abitativo Sociale della Provincia di Torino

<sup>12</sup> PTC2 – Norme Tecniche di Attuazione art. 21 - Fabbisogno residenziale

## SI RIPORTANO ALCUNE NORME DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

### Art. 21 – **Fabbisogno residenziale** (comma 4)

L'eventuale richiesta di nuova edificazione dovrà rapportarsi con lo stock abitativo inutilizzato, che viene riconosciuto come soluzione primaria alla richiesta di domanda abitativa all'interno dei Comuni. L'utilizzo, anche con forme di contrattazioni agevolate dei vani attualmente non utilizzati, risponde agli obiettivi di riduzione del consumo di suolo e dei terreni impermeabilizzati e si pone come prima possibilità per ridurre la quota di richiesta abitativa sociale.

### Art. 23 **Fabbisogno di edilizia sociale** (comma 1)

**(Prescrizioni che esigono attuazione)** Il PTC2 individua i comuni con consistente fabbisogno abitativo sociale (Comuni che hanno 100 o più famiglie in fabbisogno abitativo sociale ed un indice di fabbisogno abitativo ponderato sulle famiglie superiore al 4% (dati Provincia di Torino, Osservatorio Provinciale Sistema Insediativi Residenziale e Fabbisogno Abitativo Sociale - 2008<sup>13</sup>))

### Art. 23 - **Definizione di edilizia sociale** (comma 2)

**(Prescrizioni che esigono attuazione)** Edilizia abitativa finalizzata al raggiungimento di obiettivi di integrazione e coesione sociale e di qualità funzionale dei tessuti urbani ed alla riduzione degli svantaggi di individui o gruppi nell'accesso ad un'abitazione funzionale, salubre, dignitosa e dai ridotti consumi energetici e di risorse. Essa comprende alloggi in locazione permanente di proprietà pubblica o privata a canone sociale o convenzionato.

### Art. 23 - **Fabbisogno di edilizia sociale** (comma 3)

**(Prescrizioni che esigono attuazione)** I Comuni individuati secondo i criteri di cui al comma 1 sono *(individuati annualmente dall'Osservatorio Provinciale sul Fabbisogno Abitativo Sociale)*

### Art. 23 - **Fabbisogno di edilizia sociale** (comma 4)

**(Prescrizioni che esigono attuazione)** Nei Comuni in cui sia dimostrata una reale emergenza in merito al fabbisogno di edilizia sociale, i piani regolatori potranno prevedere una quota aggiuntiva rispetto ai parametri di cui all'art. 21 in ogni caso non superiore al 2,5% della capacità insediativa prevista nel PRGC vigente, per la realizzazione di edilizia sociale da verificare in sede di approvazione degli strumenti urbanistici generali o delle loro varianti nell'ambito dello svolgimento delle Conferenze di pianificazione.

### Art. 19 PTC2 – **Polarità e gerarchie territoriali** (estratto)

**(Direttiva)** La gerarchia dei centri urbani, definita secondo soglie di popolazione gravitante e di servizi, è riportata nella tavola 2.1 con le individuazioni così definite:

- a) capitale regionale ...
- b) centri medi ...
- c) centri intermedi ...
- d) centri locali ...

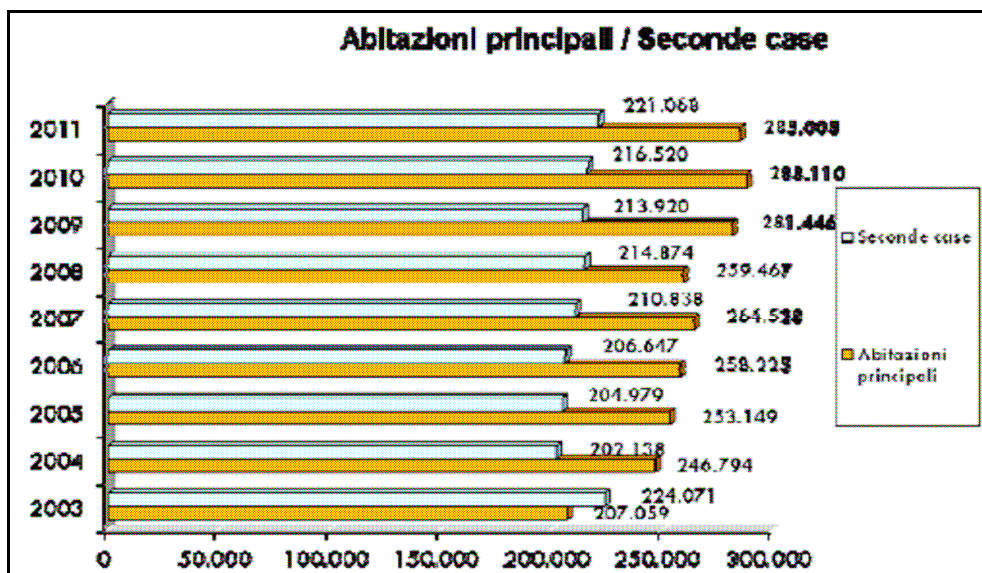
I PRGC dei comuni facenti parte dei 4 livelli, indipendentemente dalla loro capacità insediativa, verificano la necessità di prevedere in aggiunta agli standard urbanistici di livello comunale, servizi sociali e attrezzature pubbliche di interesse generale definiti e quantificati in accordo con gli altri comuni del sub ambito.

---

<sup>13</sup> correttivo dall'anno 2011: Comuni che hanno 80 o più famiglie in fabbisogno abitativo sociale ed un indice di fabbisogno abitativo ponderato sulle famiglie uguale o superiore al 3%)

#### 4. Le tendenze del mercato privato delle abitazioni

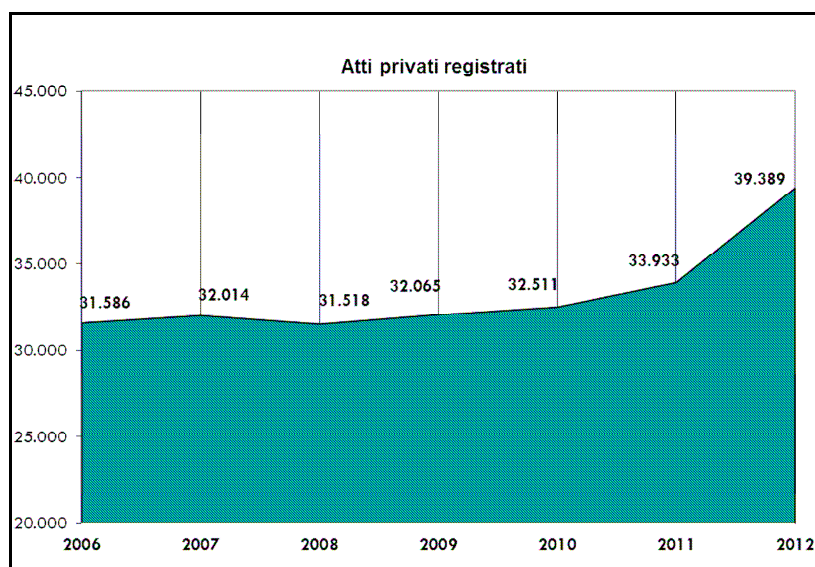
I dati delle prime e seconde case sono aggiornati al 2011 e fanno riferimento alle dichiarazioni ICI di cui la Città di Torino ha offerto una serie storica.



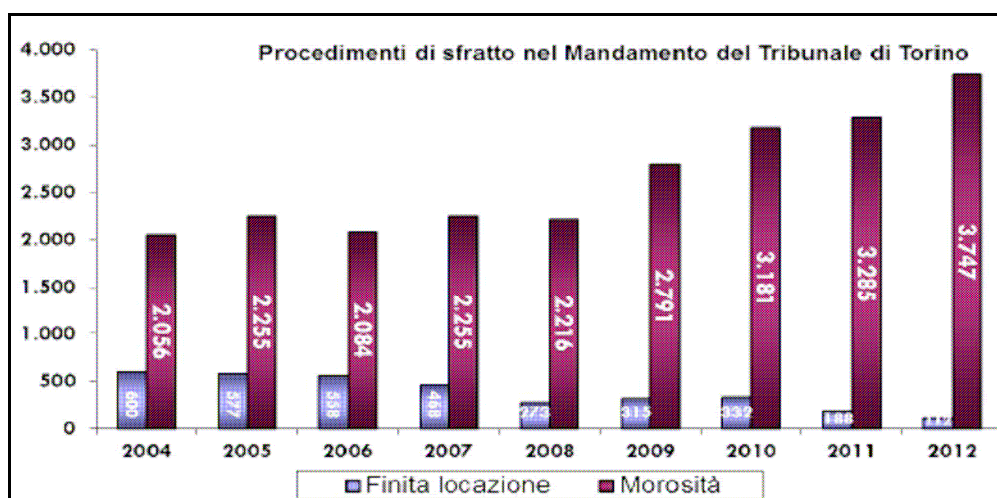
Fonte Città di Torino, Divisione Servizi Tributarî e Catasto della Città di Torino, anni dal 2003 al 2011

Nell'ultimo anno di riferimento viene confermata la prevalenza delle "prime case" rispetto alle "abitazioni secondarie". Nella città di Torino, nel dato più recente, su di un totale di complessivi 453.941 nuclei familiari, sono 285.008 le famiglie che risultano abitare in un alloggio di proprietà, ossia il 63% del totale.

Per ciò che riguarda invece il mercato degli affitti regolari, nelle quattro Agenzie delle Entrate della città di Torino nel 2012 sono stati registrati 39.389 atti privati di locazione di immobili urbani per i quali è stata adempiuta la formalità della registrazione (pari al 16% in più rispetto al 2011).



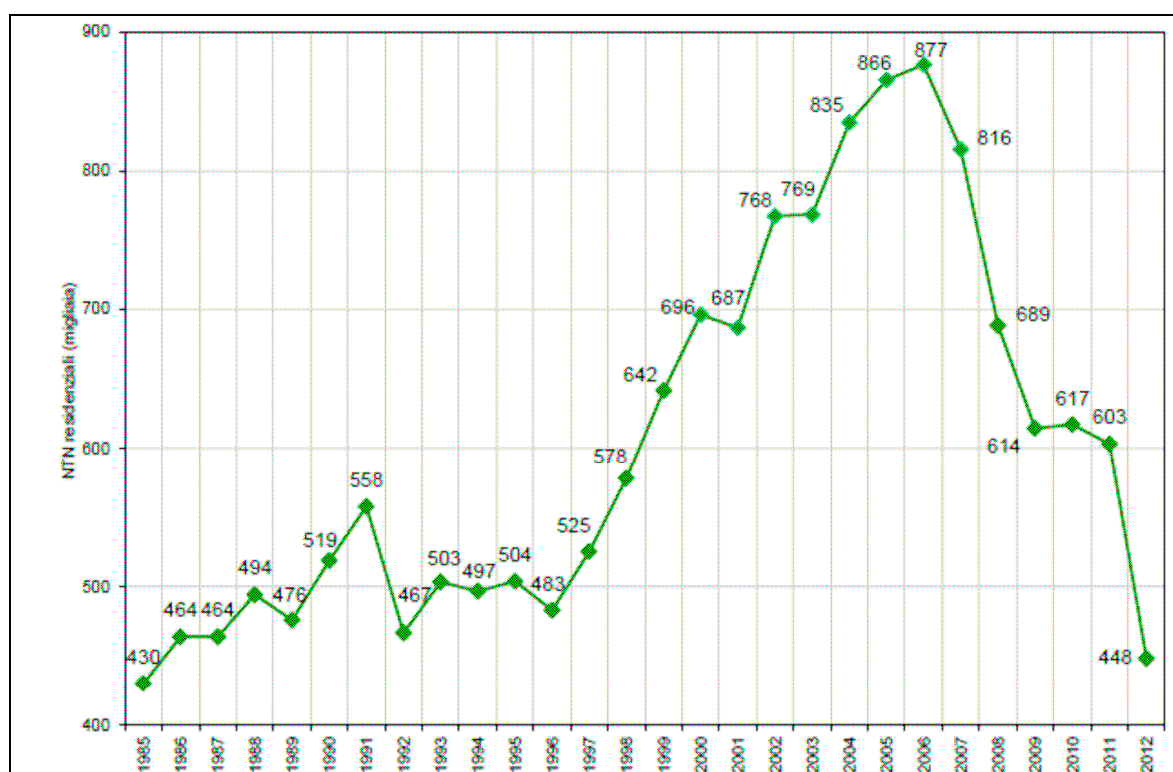
Il mercato degli affitti regolari nella città di Torino  
Fonte Agenzia Entrate – Agenzia Regionale del Piemonte, dal 2006 al 2012



Fonte: Procedimenti di sfratto, Tribunale Ordinario di Torino – Corte d'Appello di Torino, Uffici Giudiziari periodo 2004 - 2012

Nel grafico precedente invece sono rappresentati i dati forniti dal Tribunale di Torino sul procedimento di sfratto in essere nel periodo considerato. Nel 2012 complessivamente sono stati 3.859 i procedimenti avviati, con un aumento di 386 unità rispetto all'anno precedente. Il dato più significativo è l'incidenza (97%) degli sfratti per morosità rispetto al totale dei procedimenti avviati (nel 2011 era il 95%).

Nel grafico successivo viene invece riportata la tendenza del mercato della compravendita di abitazioni a livello nazionale (dal 1985 al 2012):

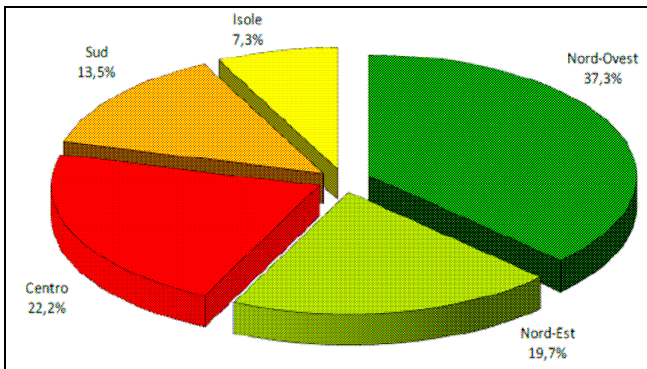


Andamento del numero di transazioni NTN<sup>14</sup> (migliaia) 1985 – 2012, Agenzia delle Entrate, OMI, rapporto immobiliare

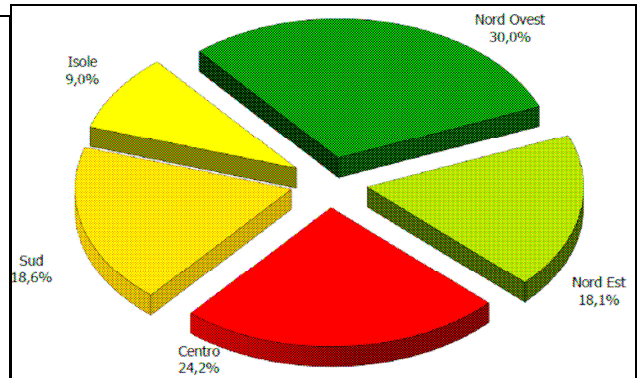
<sup>14</sup>Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate". Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di un'unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione ma come 0,5 transazioni.



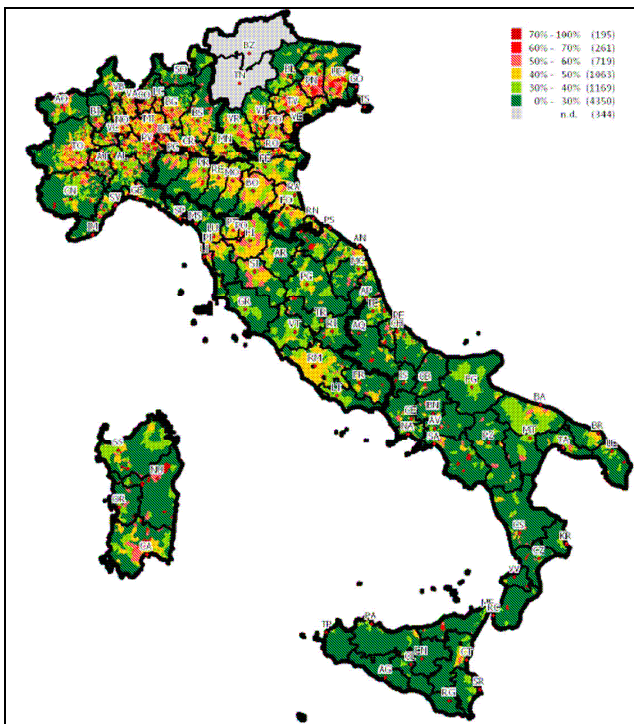
Il mercato immobiliare delle abitazioni subisce un crollo a partire dal 2007, dopo il decennio di crescita 1997 – 2006 nel quale le abitazioni compravendute sono incrementate quasi dell'80%. Nel 2006 si sarebbe potuta prevedere una battuta d'arresto del ciclo espansivo in quanto i tassi d'interesse iniziavano ad aumentare ed il livello dei prezzi delle abitazioni, cresciuti rapidamente negli anni precedenti, riducevano l'accesso delle famiglie al mercato residenziale. La crisi del 2008 – 2009 ha fatto poi precipitare i livelli di domanda (e di reddito) ed ha bloccato di fatto il finanziamento bancario con un immediato riflesso sul mercato della casa.



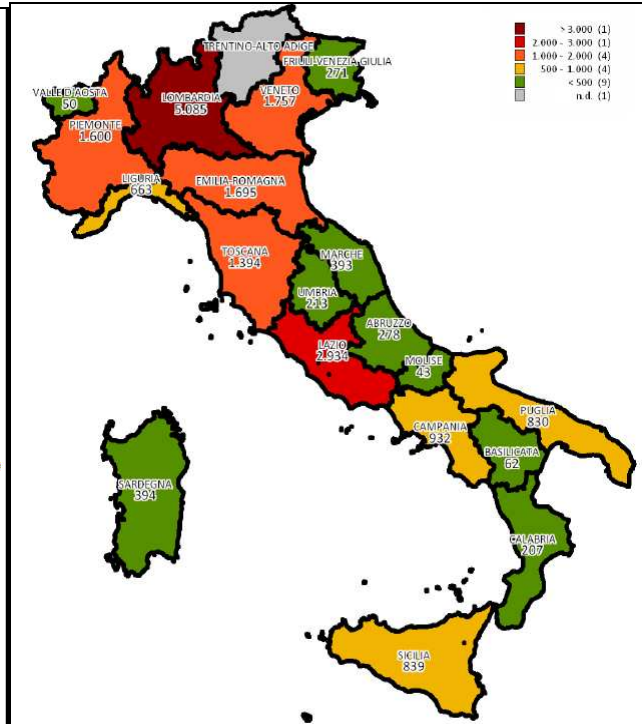
Numero transazioni tra persone fisiche con ipoteca  
Fonte Agenzia delle Entrate OMI anno 2012



Nuda proprietà, distribuzione Numero transazioni per aree geografiche  
Fonte Agenzia delle Entrate OMI anno 2012



Mappa distribuzione incidenza NTN IP<sup>15</sup> su NTN persone fisiche  
Fonte Agenzia delle Entrate OMI anno 2012



Mappa distribuzione capitale erogato (milioni di euro)  
Fonte Agenzia delle Entrate OMI anno 2012

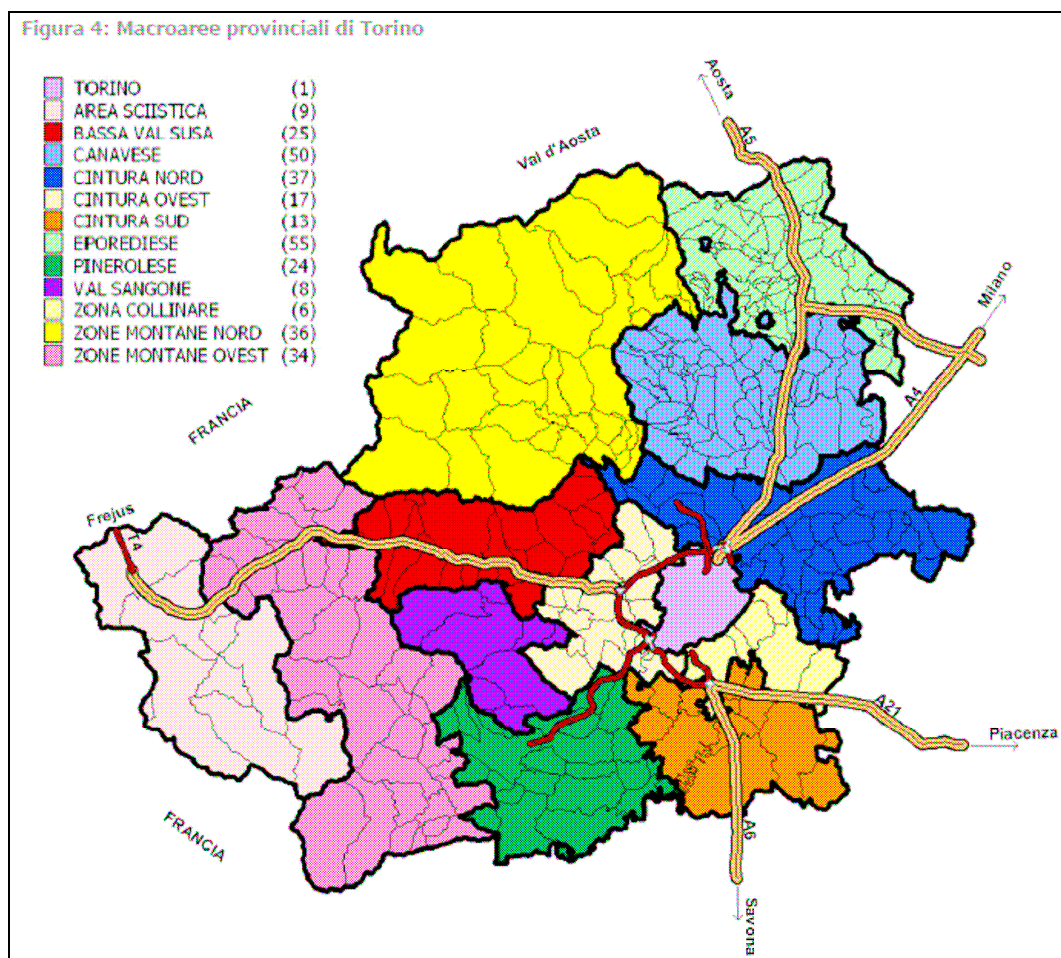
L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - ha invitato a far parte del Comitato Consultivo Misto dell'OMI la Responsabile dell'Ufficio Fabbisogno Abitativo Sociale della Provincia di Torino, per effettuare un esame congiunto dell'andamento generale e delle tendenze del mercato immobiliare della provincia di Torino (capoluogo e comuni). Oltre ai componenti interni Agenzia delle Entrate e alla Provincia di Torino, fanno parte del Comitato

<sup>15</sup> NTN IP Numero transazioni immobiliari normalizzate con ipoteca

I rappresentanti di Regione Piemonte, Camera di Commercio, FIAIP, FIMAA, Ordine Dottori Commercialisti, Collegio Costruttori Edili, Ordine Ingegneri, Collegio Geometri.

La tendenza del mercato immobiliare locale (rilevata nel secondo semestre 2012) mostra una ulteriore riduzione del numero di transazioni ed una variazione negativa diffusa dei valori con maggior tenuta nelle zone che già in precedenza hanno subito notevoli riduzioni. L'accesso al credito da parte delle banche risulta ancora difficoltoso con tassi applicati tra il 4% e il 4,2% per mutui variabili e tra il 5,25% e il 6% per i tassi fissi. La riduzione dei valori degli immobili sembra riguardare prevalentemente la tipologia d'immobili media in discreta o buona posizione nella città di Torino, mentre la disamina dettagliata sulle altre macroaree è riportata nella tabella nella pagina seguente. Il mercato delle locazioni presenta una forte stagnazione con canoni in leggero aumento per la tipologia economica ed in calo per la tipologia civile, un problema rilevato da tutti gli operatori sembra essere la richiesta di garanzie sul pagamento del canone. Per ulteriori ragguagli si rimanda alla Nota Territoriale del referente OMI locale.

Viene di seguito riportato l'andamento del mercato desunto dalle Banche Dati della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatore) dove sono state estratte le informazioni relative alle unità immobiliari compravendute (esclusi i terreni) in riferimento al primo semestre 2012 - Nota Territoriale a cura dell' OMI - Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Provinciale di Torino.

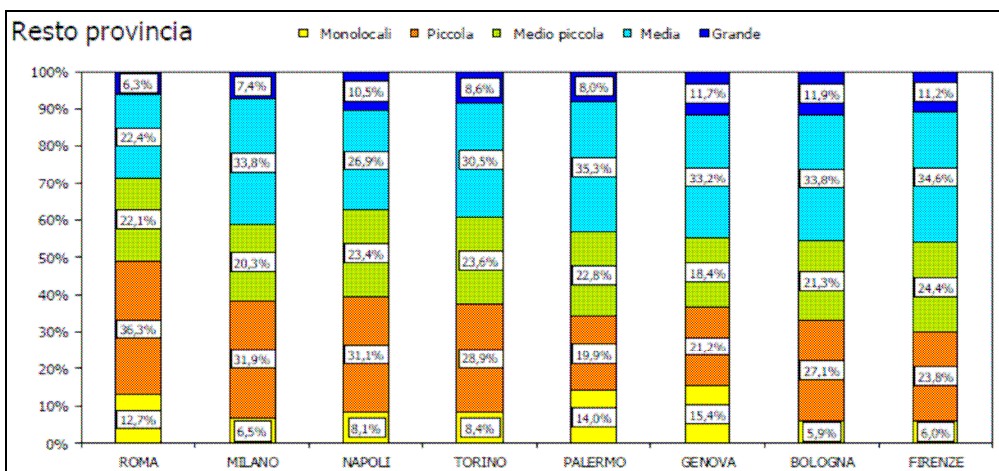
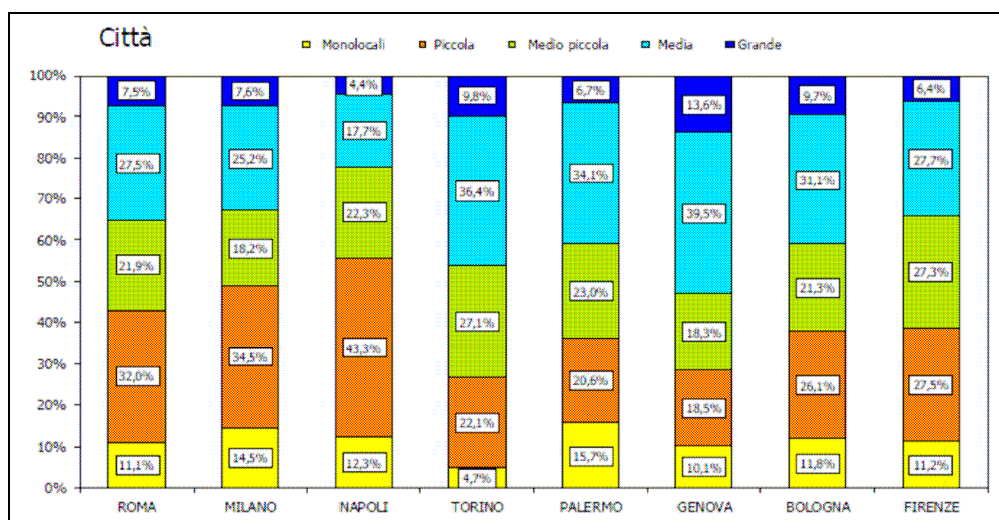


Le Macroaree della provincia di Torino  
 TORINO Nota Territoriale, Andamento Mercato Immobiliare, 1 semestre 2012 residenziale  
 Agenzia delle Entrate (Agenzia del Territorio)

Macroaree provinciali	NTN I sem 2012	Var %NTN I sem 2012 / I sem 2011	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2012 €/mq	Var % quotazione I sem 2012 / II sem 2011	N. indice quotazioni I sem 2012 (base = I sem 2004)
Area Sciistica	296	-33,9%	2,57%	2.920	-0,3%	157,7
Bassa Val di Susa	375	-27,5%	3,25%	1.081	-11,3%	107,8
Canavese	577	-10,9%	5,01%	910	-3,6%	100,0
Cintura Nord	1.077	-20,6%	9,36%	1.554	-5,2%	128,6
Cintura Ovest	1.753	-13,5%	15,23%	1.895	-5,5%	122,4
Cintura Sud	502	-27,5%	4,36%	1.379	-10,3%	143,3
Eporediese	289	-14,4%	2,51%	813	-6,2%	96,5
Pinerolese	430	-32,3%	3,74%	1.383	-4,2%	125,3
Torino	4.917	-19,8%	42,72%	2.788	0,3%	148,2
Val Sangone	174	-34,3%	1,51%	1.492	0,2%	139,6
Zona Collinare	542	-19,5%	4,71%	2.058	-4,3%	126,8
Zone Montane Nord	275	-25,2%	2,39%	891	-4,1%	87,9
Zone Montane Ovest	304	-10,5%	2,64%	869	-4,1%	82,1
<b>Totale Torino</b>	<b>11.509</b>	<b>-20,3%</b>	<b>100%</b>	<b>1.979</b>	<b>-2,2%</b>	<b>134,1</b>

Variazioni NTN numero transazioni normalizzate e Variazioni Quotazioni immobili

Fonte Agenzia delle Entrate, TORINO Nota Territoriale, Andamento Mercato Immobiliare, I semestre 2012 residenziale



Quote NTN Numero Transazioni Normalizzate 2012 delle principali città e resto provincia per classi dimensionali delle abitazioni

Fonte Agenzia delle Entrate OMI anno 2012

#### 4.1. L'indicatore di accessibilità (affordability index) - ABI Associazione Bancaria Italiana <sup>16</sup>

Il monitoraggio delle condizioni economiche e finanziarie delle famiglie ed in particolare della loro vulnerabilità ha assunto negli ultimi anni un crescente rilievo.

In Italia la questione ha assunto rilevanza centrale soprattutto in relazione alla crisi prolungata che attraversa la nostra economia da oltre un decennio, alla particolare virulenza che ha avuto la recessione 2008-09 ed alla persistenza di un ambiente recessivo negli anni successivi: una concatenazione di eventi che ha profondamente minato la capacità di risparmio delle famiglie. In un tale contesto, campo privilegiato di analisi è risultato l'investimento residenziale che, soprattutto nel nostro paese, rappresenta la principale e spesso unica forma di indebitamento delle famiglie.

In tal senso l'ABI, a continuazione di un progetto inizialmente sviluppato in collaborazione con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali e basato su dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), produce stime delle condizioni di accessibilità delle famiglie italiane all'acquisto della casa attraverso l'elaborazione di uno specifico indice di *affordability*.

L'indice di accessibilità viene calcolato utilizzando, in analogia con quanto effettuato dalla statunitense National Association of Realtors (NAR), il costo finanziario connesso con l'ammortamento di un mutuo di durata necessaria a coprire le spese di acquisto di un'abitazione: *la semplice idea sottostante è che il bene casa sia effettivamente accessibile se la somma del suddetto costo più la quota di ammortamento del capitale, e quindi la rata del mutuo necessario a finanziare l'acquisto della casa, non supera una determinata quota del reddito disponibile convenzionalmente individuata nel 30% del reddito disponibile.*

Avremo cioè che:

Affordability Index >0% La famiglia media è in grado di acquistare un'abitazione al prezzo medio di mercato

Affordability Index <0% La famiglia media non è in grado di acquistare un'abitazione al prezzo medio di mercato.

Naturalmente la distanza positiva (negativa) da questo livello rappresenta la maggiore facilità (difficoltà) di acquisire una casa da parte della famiglia italiana.

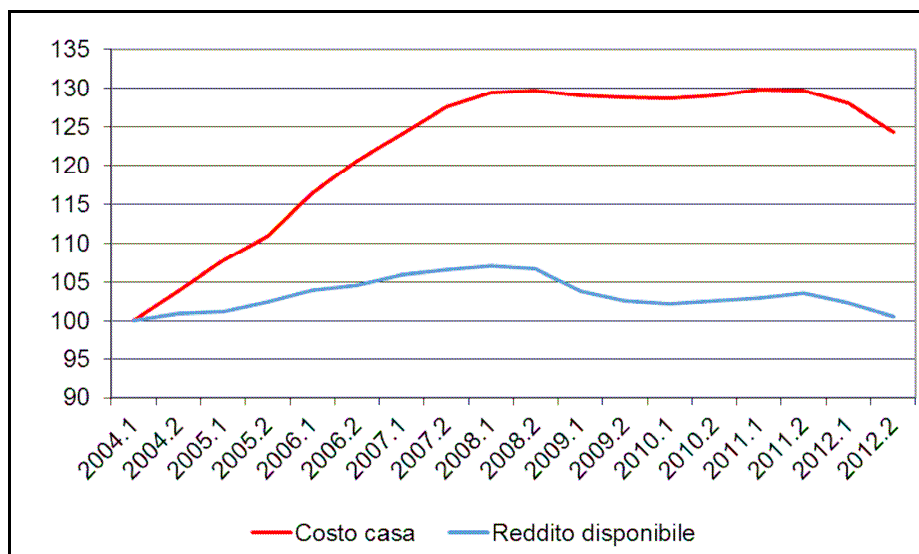
Per poter elaborare l'indice di *affordability* è necessario disporre delle tre variabili macro:

- il prezzo dell'abitazione media è desunto dai dati sul prezzo a mq forniti dall'OMI fino al 2011 e, come novità rispetto all'edizione dell'anno scorso, dall'Istat a partire dal 2012; tale informazione viene combinata con quelle relative alla superficie media degli immobili sempre di fonte OMI;
- il reddito disponibile della famiglia media è desunto dai dati Istat combinando le informazioni sul reddito complessivo con quelle sul numero delle famiglie;
- il tasso di interesse è di fonte Banca d'Italia ed è relativo alla serie mensile del tasso sui nuovi mutui a tasso fisso con periodo di determinazione iniziale del tasso superiore ai 10 anni. La scelta di considerare solo contratti a tasso fisso deriva dalla necessità di fornire una valutazione sulla capacità economica di lungo periodo delle famiglie di sostenere le rate del mutuo stesso, perché l'interesse è sapere se la famiglia è in grado di sostenere il costo medio delle rate sull'intero arco di vita del mutuo.

---

<sup>16</sup> Fonte: Estratto da "Rapporto Immobiliare 2013 – il settore residenziale" capitolo relativo a Famiglie italiane e l'acquisto della casa: l'indicatore di accessibilità (affordability index), a cura di Agenzia delle Entrate con la collaborazione di ABI Associazione Bancaria Italiana, 14 maggio 2013

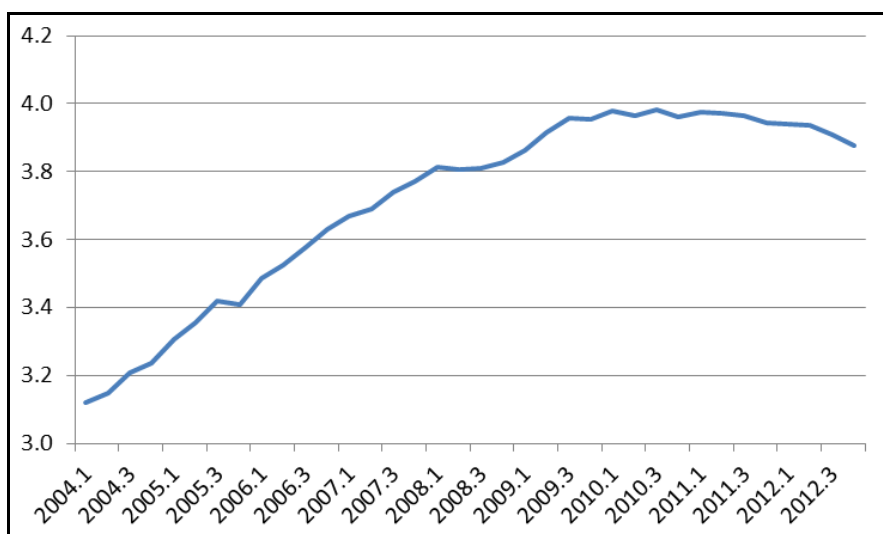
Se la caduta nei livelli è, nel complesso, una novità nel caso delle quotazioni immobiliari, purtroppo non lo è quando si parla di reddito disponibile delle famiglie.



Reddito unitario delle famiglie e prezzo delle case (numeri indici; primo semestre 2004=100)

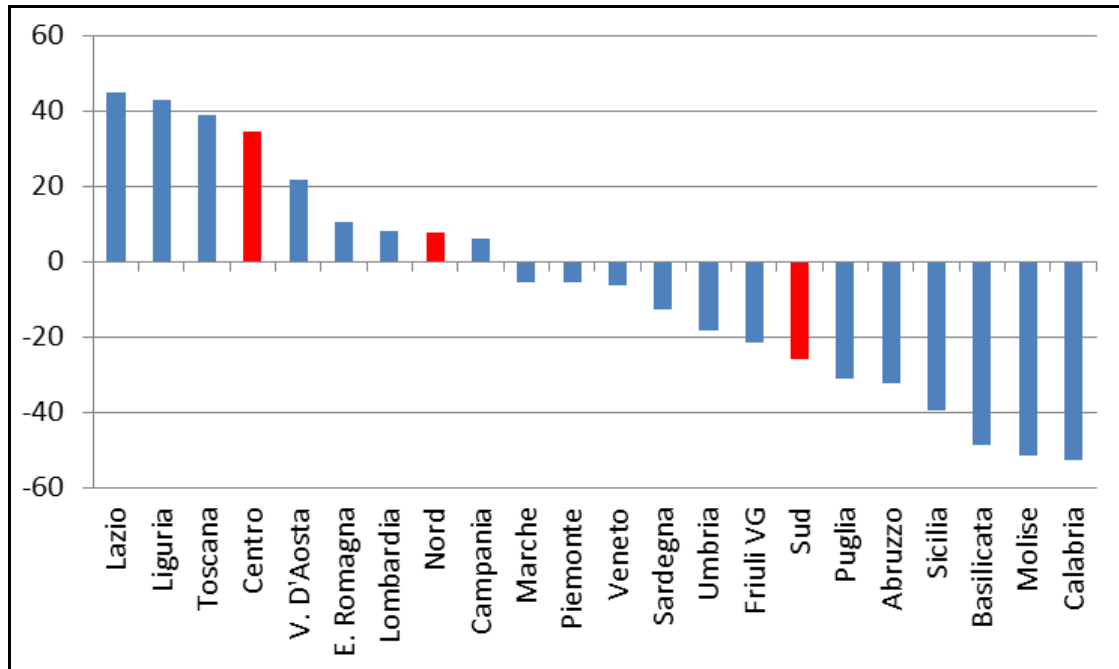
Fonte: elaborazioni Agenzia delle Entrate su dati OMI e Istat

Fino al 2007 si è assistito ad una dinamica positiva, anche se non brillante: se il reddito complessivo aumentava del 3,3% medio annuo, la crescita dei nuclei familiari limitava la crescita del reddito unitario ad un modesto +1,8%, inferiore al tasso di crescita dei prezzi. Ma è con lo scoppio della crisi finanziaria prima e di quella sovrana poi, che le risorse delle famiglie sembrano prosciugarsi: nel secondo semestre del 2012 il reddito delle famiglia media italiana risultava pari a 40.400 Euro, inferiore del 5,6% rispetto al dato di fine 2007 e sostanzialmente in linea con il dato di fine 2004. In definitiva nel corso degli otto anni di osservazione il reddito unitario nominale delle famiglie è rimasto sostanzialmente stazionario. Altro elemento da considerare è il divario di andamento tra le due serie che è destinato a pesare molto sulla capacità delle famiglie di accedere all'acquisto di una abitazione.



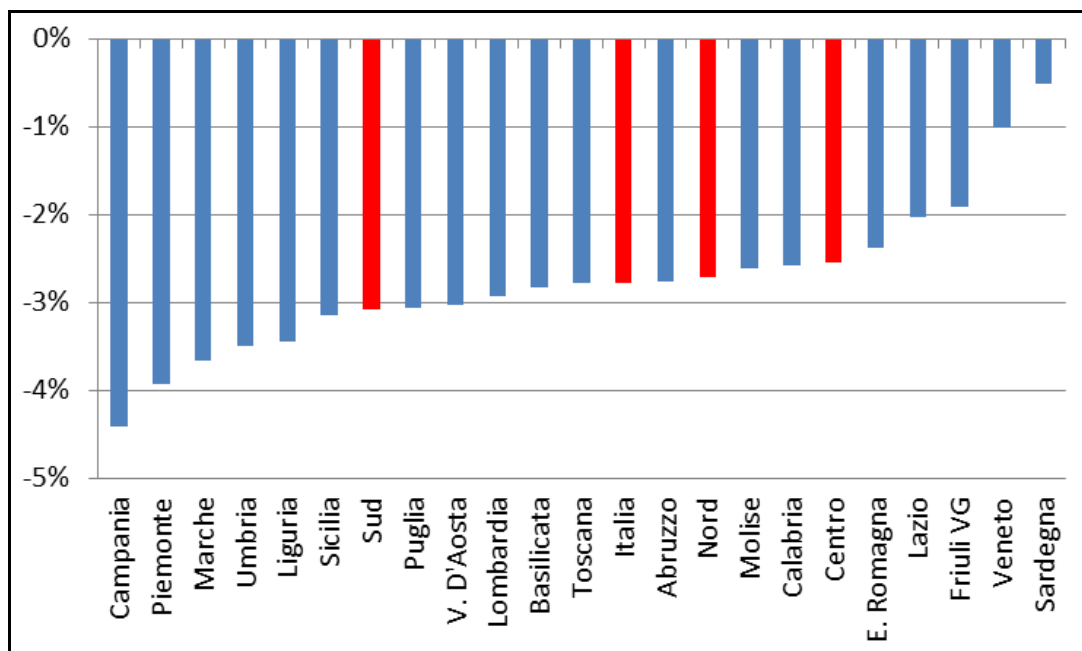
Numero di annualità di reddito per comprare una casa, Rapporto immobiliare 2013, Omi, Agenzia Entrate

Alla fine del 2010 il rapporto tra prezzo della casa e reddito disponibile unitario era pari a 3,98 contro un valore di 3,12 di inizio periodo. Dopo tale data il rapporto in questione ha teso a stabilizzarsi per poi iniziare una prima, importante, discesa: a fine 2012 erano necessarie 3,88 annualità di reddito per comprare una casa. Il dato finale è ancora molto superiore ai dati di partenza ma rappresenta un'inversione di tendenza piuttosto importante che, si ritiene, sarà destinata a prolungarsi.



Costo della casa (dati 2012; scarti % rispetto alla media italiana)  
Rapporto immobiliare 2013 – OMI – Agenzia delle Entrate

Il prezzo della casa è sceso in tutte le regioni anche se in Veneto e in Sardegna tale riduzione è stata significativamente meno marcata rispetto alla media e alle altre regioni.



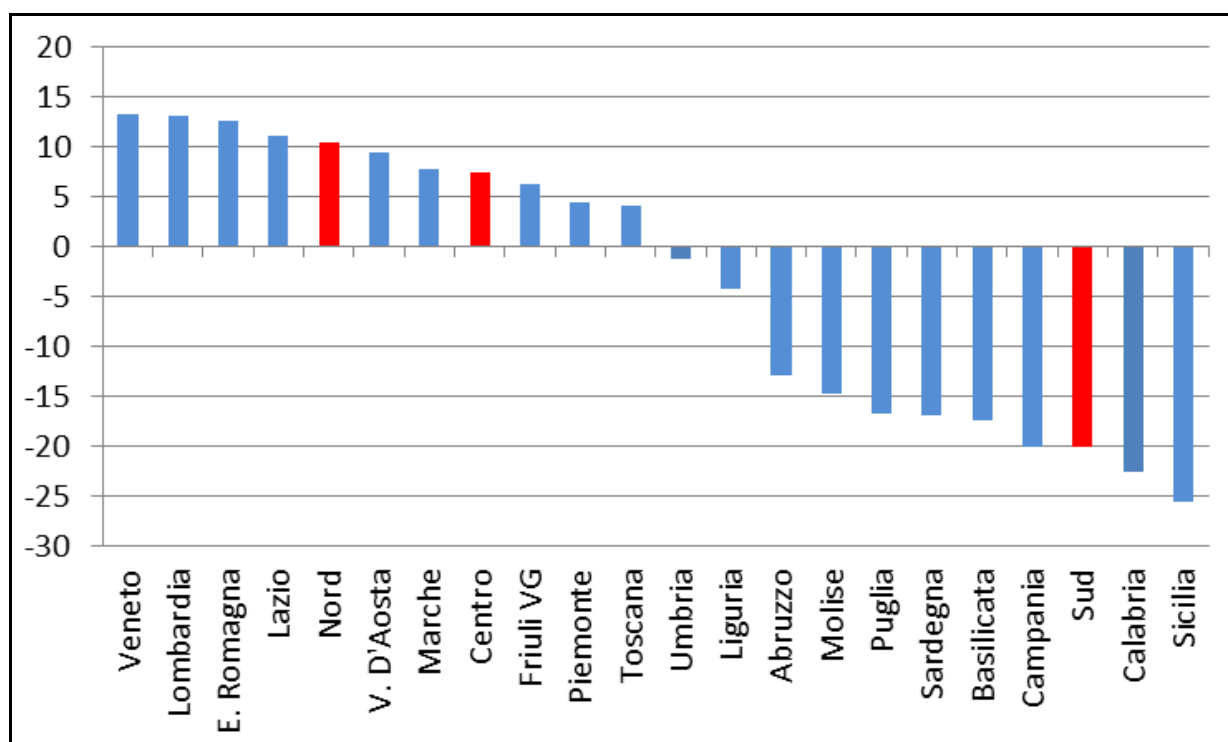
Costo medio delle case (variazione % 2012)  
Rapporto immobiliare 2013 – OMI – Agenzia delle Entrate

Le regioni meridionali hanno presentato in media una riduzione più marcata del resto d'Italia, a riflesso di una congiuntura economica che ha colpito in tale area più che altrove; l'area territoriale che ha sperimentato una riduzione meno marcata è il Centro, dove si rileva il prezzo delle abitazioni più alto. La Campania è la regione che presenta la riduzione più pronunciata, superiore al 4%, ma sono 7 le regioni che sperimentato una riduzione superiore al 3% e 11 quelle che in totale decrescono più della media italiana.

A questo punto è possibile effettuare le medesime elaborazioni relativamente al livello del reddito disponibile delle famiglie. In questo caso appare evidente la caratteristica duale dello sviluppo del nostro Paese, con tutte le regioni del Sud che presentano valori del reddito disponibile decisamente inferiori alla media italiana.

Se le tre "capoliste" non rappresentano una sorpresa, importante risulta il quarto posto occupato dal Lazio, mentre è da segnalare la scarsa consistenza economica delle famiglie liguri, soprattutto in relazione al fenomeno opposto che si registra sul fronte del prezzo delle abitazioni. Confrontando la variabilità del reddito con quello del prezzo delle case è piuttosto evidente come la prima risulti decisamente meno rilevante: la deviazione standard degli scarti dalla media italiana risulta pari al 14% nel caso del reddito disponibile, e del 31% nel costo delle case.

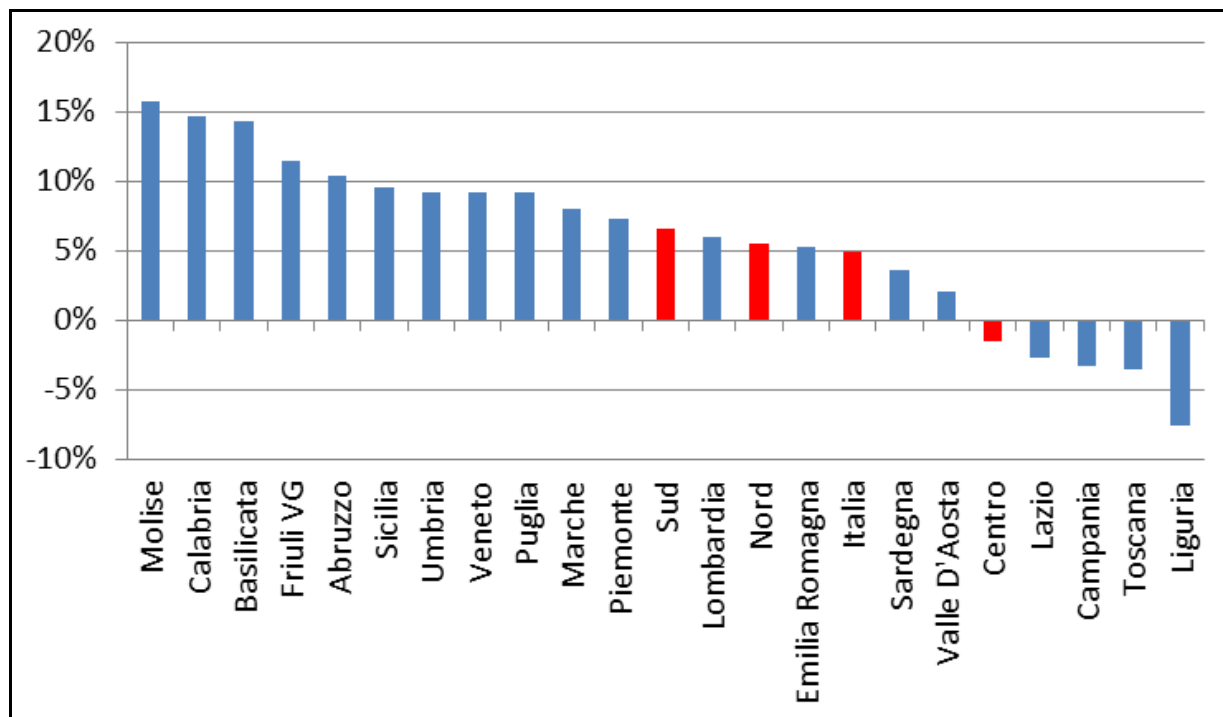
Tale evidenza sembra prospettare che le differenze che riscontreremo a livello di accessibilità al bene casa sia dovuta più alle quotazioni del mercato immobiliare che alla diversa capacità reddituale delle famiglie.



Reddito disponibile per famiglia (dati al 2012; scarti % rispetto alla media italiana)  
Rapporto immobiliare 2013 – OMI – Agenzia delle Entrate

Le condizioni di accessibilità all'acquisto di una abitazione presentano una elevata variabilità regionale: tra l'indice di *affordability* delle due regioni estreme - Molise e Liguria - vi sono più di 23 punti percentuali di differenza o, detto in altri termini, l'incidenza della rata del mutuo sul reddito disponibile che deve pagare la famiglia media ligure è di 23 punti percentuali più alta di quella che paga la famiglia media molisana.

Nel complesso solo in 4 regioni l'indice di *affordability* risulta negativo e segnala quindi inaccessibilità, mentre sono 13 le regioni che presentano condizioni di accessibilità superiori alla media e 4 superiori del doppio rispetto alla media. Dalla classifica si può notare come le regioni meridionali occupino tutte la zona più alta della classifica ad eccezione della Campania (che addirittura risulta la terza regione più in "difficoltà") e la Sardegna, mentre la parte bassa è caratterizzata dalle regioni maggiori del Centro Italia.



Indice di *affordability* (dati al 2012) Rapporto immobiliare 2013 – OMI – Agenzia delle Entrate

Senza voler in questa sede offrire particolari approfondimenti, la lista delle regioni con indice di *affordability* inferiore alla media, se non negativo, sembra caratterizzata da un gruppo piuttosto omogeneo: sono infatti regioni dotate di patrimonio di gran pregio (Lazio, Toscana e Campania in primo luogo) e ricettori, non solo per questo, di un notevole flusso turistico che spesso determina l'acquisto di case per vacanze.

Presentiamo infine nella pagina seguente gli andamenti regionali dell'indice di *affordability* separando le regioni per macro area territoriale di appartenenza.

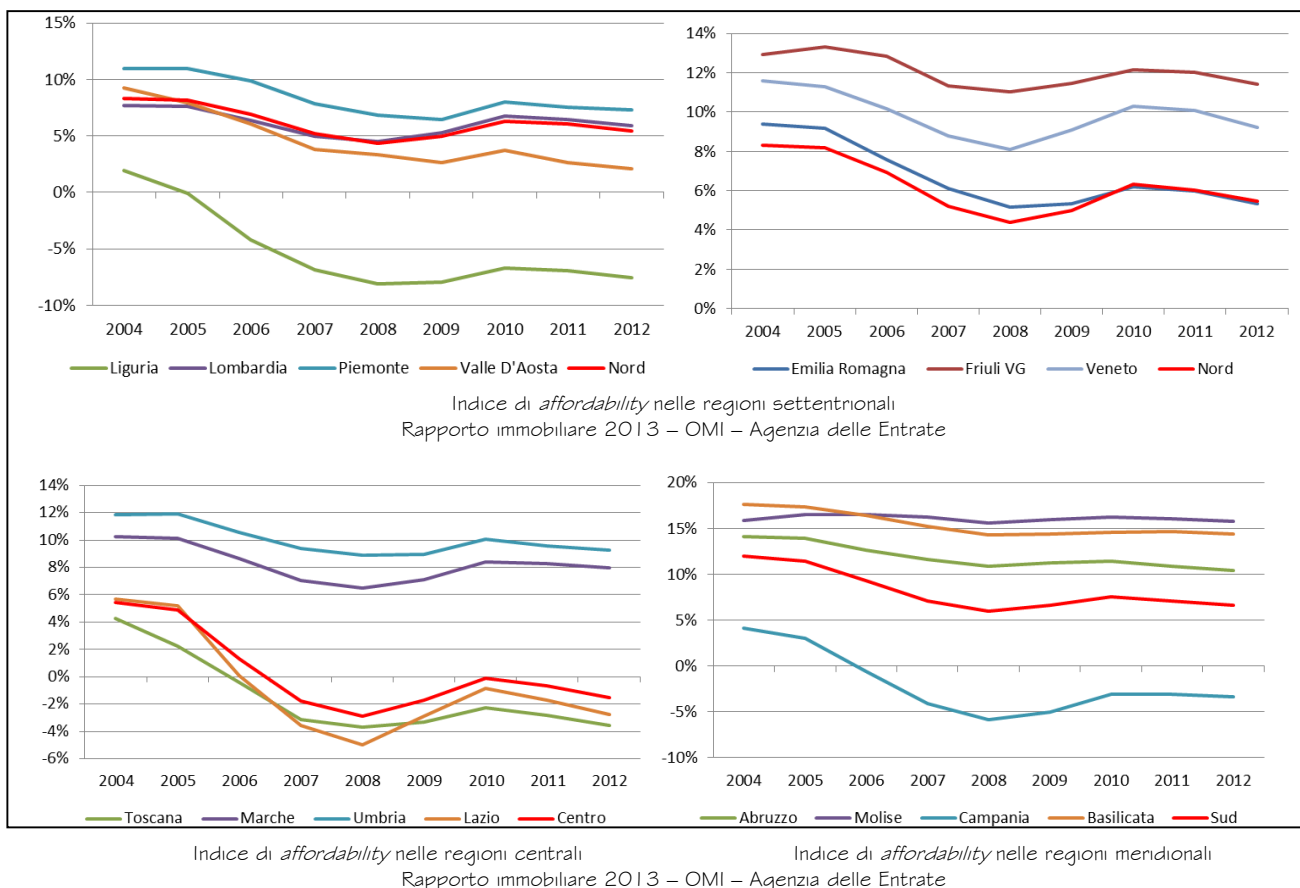
Tutte le regioni condividono il percorso di riduzione e quindi di peggioramento dell'indice di *affordability* verificato a livello nazionale e di area presentando comunque una notevole differenza di situazioni. Intanto in termini di livelli la Liguria si colloca per quasi tutto il periodo nell'area di non accessibilità, presentando solo una debole ripresa a partire dal 2009. Condividendo parte delle caratteristiche turistiche della Liguria, la Valle d'Aosta si stacca verso il basso, toccando nel 2012 il valore più basso nell'intero orizzonte di previsione; la Lombardia si colloca in perfetta media d'area, mentre le famiglie del Piemonte godono della migliore accessibilità nella ripartizione nord-occidentale (anche per prezzi di mercato già in partenza più bassi rispetto alle regioni limitrofe).

In termini di variazione Liguria e Valle d'Aosta presentano le dinamiche peggiori, perdendo tra 7-9 punti percentuali nell'intero arco di osservazione, mentre le famiglie lombarde limitano le perdite a 1,8 p.p. anche grazie ad un certo recupero negli ultimi 4 anni.



Gli estremi della ripartizione vanno dalla debole posizione della Liguria, che entra nell'area di non accessibilità all'acquisto di una abitazione già nel 2005, alla più forte posizione del Piemonte (tra le regioni settentrionali) con un campo di variazione che arriva a toccare anche i 15 punti percentuali. Nel complesso l'area dell'Italia Centrale presenta le peggiori condizioni di accessibilità tra le diverse ripartizioni nazionali, mostrando valori negativi dell'indice di *affordability* a partire dal 2007. Anche in questo caso la variabilità interregionale è aumentata nel corso del tempo, polarizzando la situazione delle due regioni maggiori da quelle minori: oggi il distacco tra i due gruppi è pari a 12 punti percentuali, ad inizio periodo era pari a 6 punti percentuali. Per ciò che riguarda le regioni meridionali risulta evidente il valore positivo per la regione Calabria, si individua una coppia omogenea di regioni per valore e dinamica dell'indice di *affordability* (Puglia e Sicilia) e il forte deterioramento delle condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione da parte delle famiglie sarde: quest'ultime, infatti, partendo da valori molto elevati, superiori al 12% e alla media di area, hanno nel tempo deteriorato le loro chance di acquisto di una abitazione segnando al 2012 uno dei valori più bassi e una dinamica negativa per 9 punti percentuali seconda solo a quella della Liguria. Le altre regioni hanno, invece presentato una decrescita piuttosto omogenea e sostanzialmente allineata alla media di area. Nel complesso le famiglie dell'area meridionale presentano le migliori condizioni di accesso all'acquisto di una abitazione anche se nel tempo tale vantaggio si è ridotto nei confronti del Centro. Nell'area solo le famiglie campane risultano con un indice negativo, pur se anche le famiglie sarde hanno visto un rapido deterioramento delle loro condizioni di accesso, soprattutto a causa dell'eccessiva dinamica dei prezzi immobiliari.

### L'indice di *affordability* per regioni e per macro area di appartenenza



#### 4.2 Il sostegno alla locazione sul mercato privato. Estratto “Analisi a livello regionale delle 13 edizioni del Fondo Nazionale di Sogno alla Locazione” a cura di Laura Schutt Scupolito (Regione Piemonte) con la collaborazione di Stefania Falletti (Provincia di Torino), 2012

L' art. 11 della Legge 431/98 ha previsto che presso il Ministero dei Lavori pubblici sia istituito il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione la cui dotazione annua è determinata dalla legge finanziaria, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, lettera d), della legge 5 agosto 1978, n. 468, e smi.

Le somme assegnate al Fondo sono utilizzate per il pagamento agli inquilini di alloggi aventi i requisiti minimi individuati dalla Regione, ad integrazione dei canoni di locazione dovuti ai proprietari degli immobili di proprietà sia pubblica che privata.

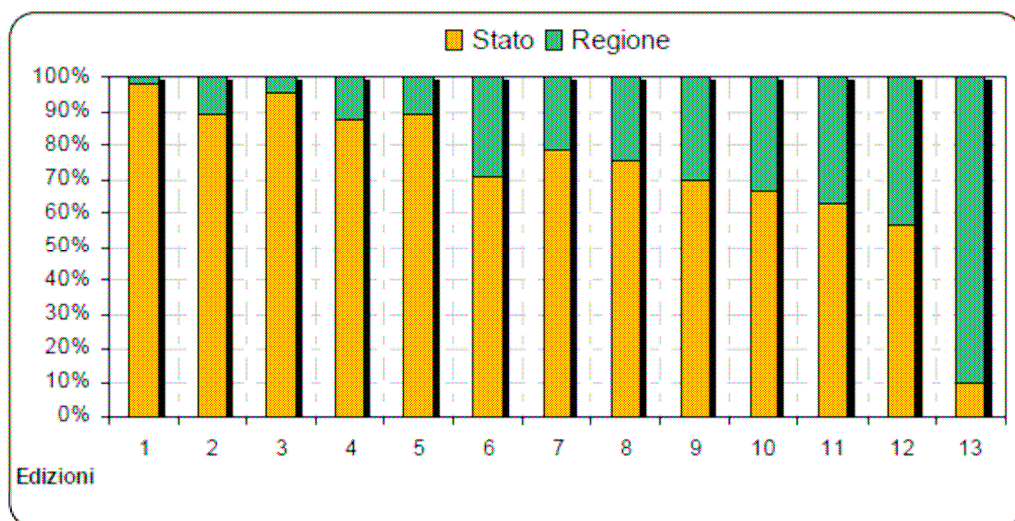
Di seguito viene fatta una disamina dei fondi che sono stati messi a disposizione, per le varie edizioni, sia da parte del Ministero che da parte della Regione Piemonte.

Nel totale di tutte le edizioni sono stati distribuiti circa 286milioni di euro, di cui il 76% erogati da parte del Ministero.

Esercizio finanziario	Edizioni del Fondo sostegno all'affitto	Finanziamento Statale	Finanziamento Regionale	Totale Finanziamenti
1998	I	22.941.802	519.456	23.458.258
1999	II	21.333.285	2.582.284	23.915.569
2000	III	19.809.749	1.032.913	20.842.662
2001	IV	14.273.461	2.065.828	16.339.289
2002	V	17.339.428	2.065.828	19.405.256
2003	VI	15.791.292	6.500.000	22.291.292
2004	VII	23.205.842	6.500.000	29.705.842
2006	VIII	23.205.842	7.500.000	30.705.842
2007	IX	17.085.346	7.500.000	24.585.346
2008	X	14.796.018	8.600.000	23.396.018
2009	XI	14.603.774	8.600.000	23.203.774
2010	XII	11.278.627	8.600.000	19.878.627
<b>2011</b>	XIII	<b>819.952</b>	7.740.000	<b>8.559.952</b>
	TOTALE	216.484.423	69.803.312	286.287.727

Analisi delle 13 edizioni del Fondo al sostegno alla locazione

Fonte Regione Piemonte, Settore Disciplina e Vigilanza in materia di edilizia sociale, elaborazione a cura del Settore Programmazione e Attuazione degli interventi in materia di edilizia sociale, 2012



Fonte Regione Piemonte, Settore Disciplina e Vigilanza in materia di edilizia sociale, elaborazione a cura del Settore Programmazione e Attuazione degli interventi in materia di edilizia sociale, 2012

Segue la tabella che mostra, a fronte dei finanziamenti erogati, quanto sia stata la richiesta economica da parte dei cittadini aventi i requisiti, e dunque la percentuale di soddisfacimento del fabbisogno complessivo riscontrato.

Esercizio finanziario	Edizioni del Fondo sostegno all'affitto	Contributi richiesti	Contributi erogati	Coefficiente di soddisfazione
1998	I	12.126.322	12.126.322	100%
1999	II	29.686.162	29.686.162	100%
2000	III	39.611.825	25.671.148	65%
2001	IV	56.374.826	16.339.289	29%
2002	V	42.731.718	19.937.782	47%
2003	VI	60.893.631	22.224.187	36%
2004	VII	57.364.534	24.453.638	42%
2006	VIII	62.419.997	29.600.112	45%
2007	IX	65.000.943	24.585.342	37%
2008	X	74.362.427	20.217.247	26%
2009	XI	66.516.936	23.225.125	34%
2010	XII	74.282.757	23.705.348	35%
2011	XIII	36.029.599	14.176.069	31%
	TOTALE	677.401.628	285.947.777	

Analisi delle 13 edizioni del Fondo al sostegno alla locazione,

Fonte Regione Piemonte, Settore Disciplina e Vigilanza in materia di edilizia sociale, elaborazione a cura del Settore Programmazione e Attuazione degli interventi in materia di edilizia sociale, 2012

Per ciò che concerne i criteri di ammissibilità, il comma 4 dell'art. 11 della Legge 431/98 prevede che siano definiti, previa intesa in conferenza permanente Stato, Regioni, i requisiti minimi degli inquilini al fine di poter beneficiare dei contributi per il pagamento dei canoni di locazione e i criteri per la determinazione dei contributi stessi in relazione al reddito familiare e all'incidenza del canone di locazione sul reddito.

I criteri che il Ministero del Lavoro Pubblici ha pubblicato nel 1999 (Gazzetta Ufficiale 167 del 19/7/1999) sono i seguenti:

- a) reddito annuo imponibile complessivo non superiore a due pensioni al minimo INPS, rispetto al quale l'incidenza del canone di locazione risulti non inferiore al 14%
- b) reddito annuo imponibile complessivo non superiore a quello determinato dalle Regioni per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, rispetto al quale l'incidenza del canone di locazione risulti non inferiore al 24%.

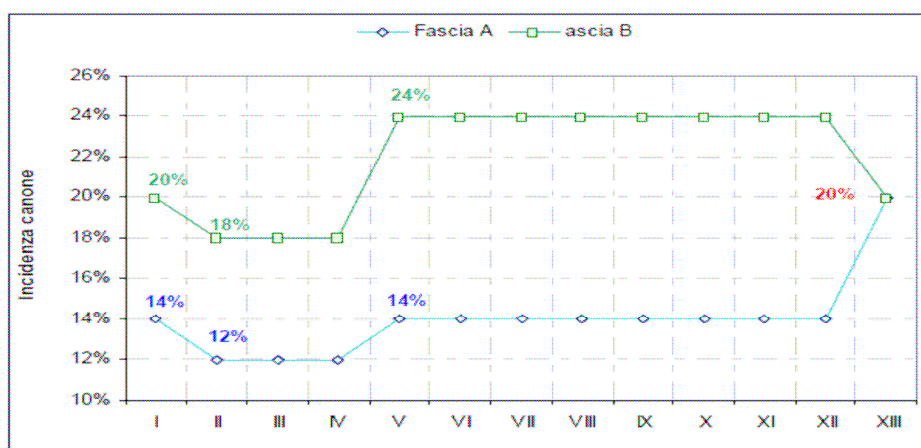
Il decreto del Ministero stabilisce anche che, qualora le Regioni concorrano con fondi propri ad incrementare le risorse loro attribuite, possono stabilire ulteriori articolazioni delle classi di reddito e delle soglie di incidenza del canone sul reddito più favorevoli rispetto a quelle del decreto. Sin dalla prima edizione la Regione ha messo a disposizione risorse proprie ed ha variato il criterio di ammissione per la fascia di reddito di cui al precedente punto b), abbassando l'incidenza del canone al 20%.

I EDIZIONE		
Fascia di Reddito A	Fascia di reddito B	
Limite reddituale	Numero componenti nucleo familiare	Limite reddituale
Doppia minima Inps (reddito max 9.528,63 euro)	1 o 2 persone	euro 16.777,98
	3 persone	euro 20.469,14
	4 persone	euro 23.824,73
	5 o più persone	euro 26.844,77
incidenza canone	incidenza canone	
14%	20%	

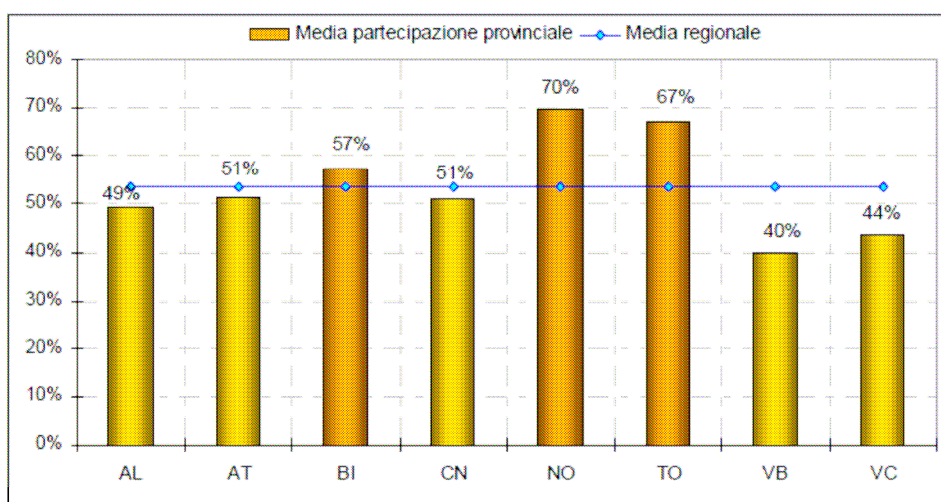
Fonte Regione Piemonte, Settore Programmazione e Attuazione degli interventi in materia di edilizia sociale, 2012

Dalla seconda alla quarta edizione i criteri non variano ma l'incidenza del canone è stata abbassata dal 14% al 12% per la fascia A e dal 20% al 18% per la fascia B. Il limite reddituale della fascia A viene negli anni incrementato in base a quanto predispone l'INPS. Nella quinta edizione, visto che il coefficiente di soddisfazione della richiesta dell'anno precedente si era abbassato al 29%, l'incidenza del canone per le due fasce è stato ancora modificato: per la fascia A torna al 14% e per la fascia B al 24%. La sesta e la settima edizione del Fondo vedono aumentare il reddito annuo imponibile di accesso all'ERP di fascia B del 5%. Dall'ottava alla decima edizione i limiti di reddito e l'incidenza del canone restano invariati; nell'undicesima edizione sale al 24% l'incidenza del canone per la fascia B, mentre nella dodicesima edizione vengono elevati del 4% i redditi di ammissibilità della fascia sempre della fascia B.

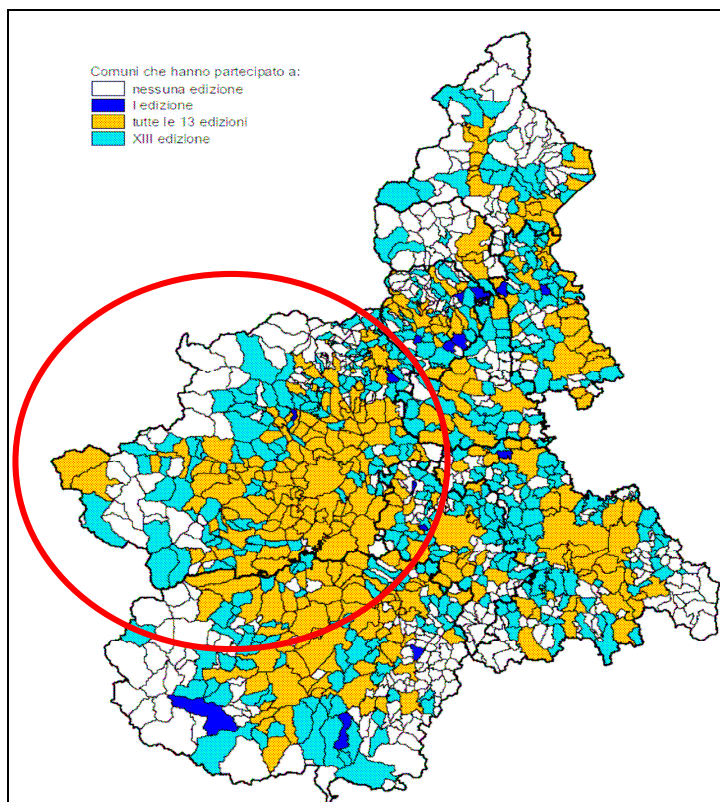
Discorso a parte merita la tredicesima edizione, quella caratterizzata dall'ingente diminuzione delle risorse nazionali, che si scosta completamente dalle precedenti. Vengono eliminate le diverse fasce di reddito individuando un unico reddito d'accesso che non deve essere superiore a €11.996,40 e l'incidenza del canone sul reddito è fissato al 20%. Il richiedente deve inoltre necessariamente appartenere a una delle seguenti categorie: "titolare di pensione; lavoratore dipendente o assimilato; soggetto appartenente a nucleo familiare con almeno 3 figli a carico e monoreddito; soggetto con validità pari o superiore al 67%; lavoratore che sia stato sottoposto a procedure di mobilità o licenziamento nell'anno 2010".



Fonte Regione Piemonte, Settore Disciplina e Vigilanza in materia di edilizia sociale, elaborazione a cura del Settore Programmazione e Attuazione degli interventi in materia di edilizia sociale, 2012

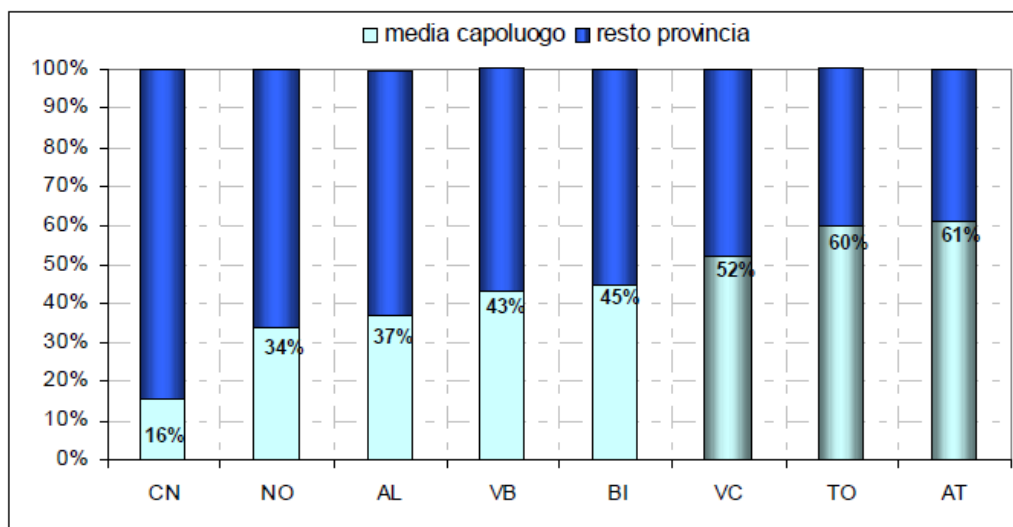


Partecipazione provinciale alle varie edizioni del Fondo, Fonte Regione Piemonte, Settore Disciplina e Vigilanza in materia di edilizia sociale, elaborazione a cura del Settore Programmazione e Attuazione degli interventi in materia di edilizia sociale, 2012



Fonte Regione Piemonte, Settore Disciplina e Vigilanza in materia di edilizia sociale, elaborazione a cura del Settore Programmazione e Attuazione degli interventi in materia di edilizia sociale, 2012

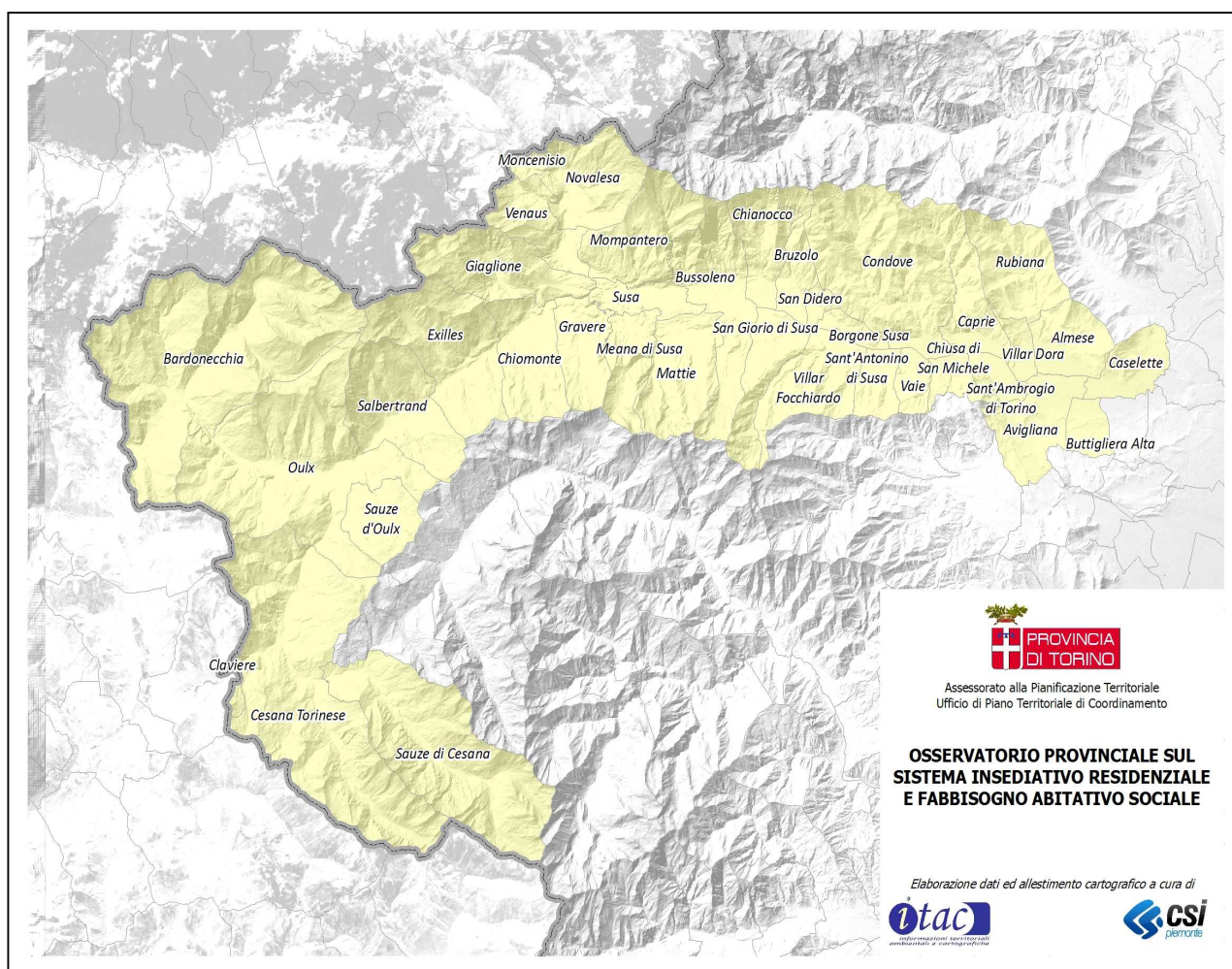
Analisi sulla provincia di Torino: vi è una media di partecipazione alle varie edizioni di 212 comuni pari al 67% rispetto alla totalità dei comuni (315). Di questi il 35% (111 Comuni) ha effettuato domande a tutte le edizioni. I Comuni che non hanno manifestato un fabbisogno – domande pari a zero oppure con domande non ammissibili a seguito dell’istruttoria regionale – ammontano a 41, pari al 23% della totalità dei comuni della Provincia. La Provincia di Torino, tra le otto regionali, è quella che ha mostrato la maggiore richiesta di fabbisogno attraverso l’adesione dei cittadini ai bandi comunali per l’ottenimento dell’aiuto economico di sostegno al pagamento del canone di affitto . Il grafico successivo mostra infine il peso medio delle domande effettuate nei singoli capoluoghi rispetto al resto della provincia.



Fonte Regione Piemonte, Settore Disciplina e Vigilanza in materia di edilizia sociale, elaborazione a cura del Settore Programmazione e Attuazione degli interventi in materia di edilizia sociale, 2012

5. **Analisi sociale e territoriale effettuata su 37 Comuni della Valle di Susa, applicazione di una metodologia di lavoro per una visione condivisa: il problema abitativo nel contesto sociale dei territori del Consorzio socio assistenziale Con.I.S.A, a cura di Stefania Falletti, Provincia Torino, 2013**

L'analisi - territoriale e sociale - è stata condotta sui 37 comuni che compongono il Consorzio socio assistenziale Con.I.S.A.: Almese, Avigliana, Bardonecchia, Borgone Susa, Bruzolo, Bussoleno, Buttigliera Alta, Caprie, Caselette, Cesana Torinese, Chianocco, Chiomonte, Chiusa S.Michele, Claviere, Condove, Exilles, Giaglione, Graverè, Mattie, Meana di Susa, Mompantero, Moncenisio, Novalesa, Oulx, Rubiana, Salbertrand, San Didero, San Giorio di Susa, Sant'Ambrogio di Torino, Sant'Antonino, Sauze di Cesana, Sauze d'Oulx, Susa, Vaie, Venaus, Villar Dora, Villar Focchiardo.

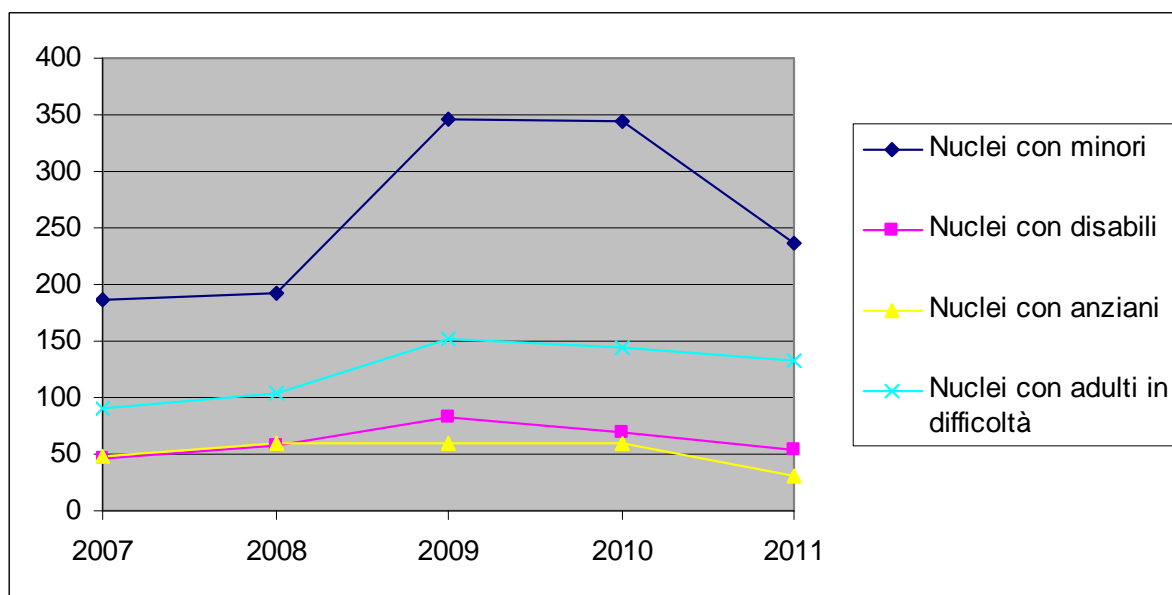


Aree territoriali della Val di Susa				
Oulx	Susa		Condove	Avigliana
Bardonecchia	Bruzolo	Meana di Susa	Borgone Susa	Almese
Cesana	Bussoleno	Mompantero	Caprie	Avigliana
Claviere	Chiomonte	Moncenisio	Chiusa s. Michele	Buttigliera Alta
Oulx	Chianocco	Novalesa	Condove	Caselette
Salbertrand	Exilles	S. Giorio di Susa	S. Didero	Rubiana
Sauze di Cesana	Giaglione	Susa	Sant'Antonino di Susa	Sant'Ambrogio di Torino
Sauze d'Oulx	Graverè	Venaus	Vaie	Villar Dora
	Mattie		Villar Focchiardo	

Elaborazioni Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale, Provincia di Torino, 2013

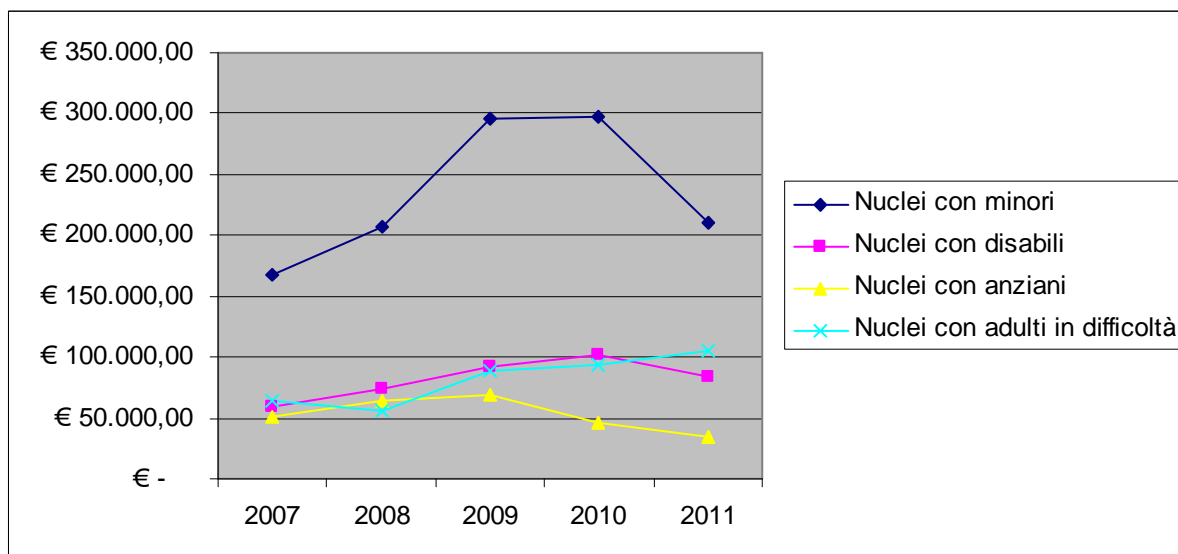


I nuclei beneficiari dei contributi economici del Con.I.S.A. nel triennio 2007 – 2011 :



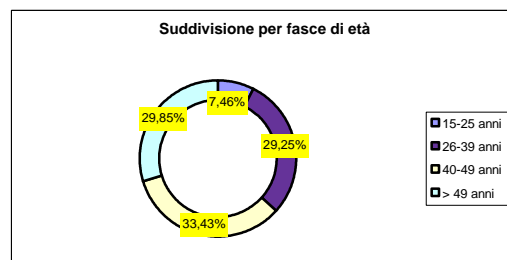
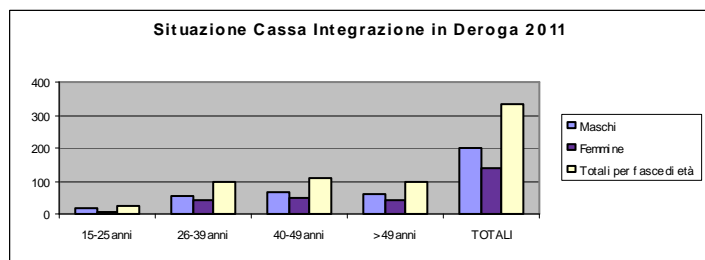
Elaborazioni a cura del Consorzio Con.I.S.A., 2011

Importi dei contributi economici erogati dal Con.I.S.A. :



Elaborazioni a cura del Consorzio Con.I.S.A., 2011

L'andamento del mercato del lavoro, elaborazioni centro per l'impiego di Susa e del Centro informativo Lavoro Piemonte anno 2011



Situazione Cassa Integrazione in Deroga e suddivisione per fasce d'età, Centro per l'impiego di Susa, 2011



## Analisi sociale e territoriale – dati di sintesi

AREA I : BARDONECCHIA, CESANA, CLAVIERE, OULX, SALBERTRAND, SAUZE DI CESANA, SAUZE D'OULX

DATI GENERALI	2009	2010	2011	note
<b>Popolazione</b>	<b>9.668</b>	<b>9.729</b>	<b>9.817</b>	trend in crescita
di cui popolazione straniera	792	437	nd	pop straniera -
popolazione 0-17	1.437	1.458	nd	
popolazione 18-35	1.963	1.935	nd	
popolazione 36-49	2.475	2.472	nd	stabile con crescita pop
popolazione 50-64	2.032	2.069	nd	over 75
popolazione 65-74	982	992	nd	
popolazione over 75	779	803	nd	
<b>Famiglie</b>	<b>5.093</b>	<b>5.111</b>	<b>5.041</b>	
<b>Abitazioni totali</b>	<b>30.817</b>	<b>31.200</b>	<b>31.711</b>	Crescita ++ seconde case
<b>Surplus abitazioni su famiglie</b>	<b>25.724</b>	<b>26.089</b>	<b>26.670</b>	Forte surplus in crescita +
<b>Alloggi di edilizia residenziale pubblica</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	Non significativo

Anno 2011 fonti: popolazione: Conisa su dati diretti comuni, famiglie: dati provvisori censimento

Forte eccedenza delle abitazioni sulle famiglie (seconde case), attività edilizia costante e in crescita

INDICATORI DI FABBISOGNO ABITATIVO SOCIALE	2009	2010	2011	note
Famiglie in attesa di casa popolare	3	3	0	
Famiglie in disagio abitativo <sup>1</sup>	16	16	0	
Famiglie assistite ai fini abitativi <sup>2</sup>	12	11	0	
Famiglie con domande di sostegno all'affitto (valide)	33	30	20	2011 unico indicatore
Fam. in morosità incolpevole inquilini casa popolare	0	0	0	
Fam. reddito pensione minima INPS casa popolare	0	0	0	
di cui in morosità incolpevole	0	0	0	
<b>TOTALE famiglie in fabbisogno abitativo sociale</b>	<b>64</b>	<b>60</b>	<b>20</b>	Forte diminuzione **
<b>Indice di fabbisogno abitativo (%)</b>	<b>1,25</b>	<b>1,17</b>	<b>0,39</b>	

Unico indicatore: richieste di sostegno all'affitto in forte diminuzione per via dei criteri maggiormente restrittivi del 2011, sfratti in crescita

SFRATTI ESEGUITI PER MOROSITA' <sup>3</sup>	5	10	12	Crescita su mercato libero
---	---	----	----	----------------------------

CONSORZIO Con.I.S.A. Valle di Susa	2009	2010	2011
Quota pro-capite	€ 23,40	€ 23,80	€ 25,18
Quota Comuni (calcolata su abitanti anno precedente)	224.148,60	230.098,40	245.026,60
Quota Regione	397.064,80	310.710,80	285.674,70
Quota altro (ASL, Provincia, Compartecipazione utenti)	297.677,70	281.420,50	273.501,60
Nuclei beneficiari del Sostegno al reddito	32	42	21
Somma erogata per Sostegno al reddito (compresa la casa)	€ 37.558,75	€ 32.152,74	€ 20.751,20
Somma totale erogata per Assistenza Economica	€ 46.958,75	€ 37.360,74	€ 27.046,20
% del sostegno al reddito sul totale dell'Assistenza Economica	79,98%	86,06%	76,73%

Nuclei beneficiari sostegno al reddito con andamento non costante della domanda, significativa percentuale di richieste di sostegno al reddito

AZIENDE IN CRISI/CASSA INTEGRAZIONE <sup>4</sup>	2009	2010	2011	note
Aziende in crisi (al 30 giugno 2012)	0	0	1	1 nel 2011
di cui aziende cessata attività/procedura concorsuale	0	0	0	
Persone in cassa integrazione (al 30 giugno 2012)	0	0	2	
Persone in CIGS/popolazione residente (%)	0	0	0	

Elaborazioni Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale, Provincia di Torino, 2013

**AREA 2: BRUZOLO, BUSSOLENO, CHIOMONTE, CHIANOCCO, EXILLES, GIAGLIONE, GRAVERE, MATTIE, MEANA, MOMPANTERO, MONCENISIO, NOVALESA, S.GIORIO, SUSÀ, VENAUS**

DATI GENERALI	2009	2010	2011	note
<b>Popolazione</b>	<b>24.164</b>	<b>24.006</b>	<b>23.908</b>	<b>sostanzialmente stabile</b>
<i>di cui popolazione straniera</i>	1.604	791	nd	pop straniera -
popolazione 0-17	3.645	3.575	nd	meno
popolazione 18-35	4.504	4.363	nd	meno
popolazione 36-49	5.219	5.152	nd	meno
popolazione 50-64	4.867	5.017	nd	crescita +
popolazione 65-74	2.971	2.876	nd	meno
popolazione over 75	2.958	3.023	nd	crescita +
<b>Famiglie</b>	<b>10.974</b>	<b>10.976</b>	<b>10.821</b>	
<b>Abitazioni totali</b>	<b>22.123</b>	<b>22.355</b>	<b>22.612</b>	<b>crescita ++ (fam e pop --)</b>
<b>Surplus abitazioni su famiglie</b>	<b>11.149</b>	<b>11.379</b>	<b>11.791</b>	<b>surplus in crescita +</b>
<b>Alloggi di edilizia residenziale pubblica</b>	<b>153</b>	<b>152</b>	<b>171</b>	<b>incremento nel 2011</b>

Anno 2011 fonti: popolazione: Conisa su dati diretti comuni. famiglie: dati provvisori censimento

In crescita la popolazione anziana, le abitazioni, l'eccedenza di abitazioni sulle famiglie

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	2009	2010	2011	note
PTC2 – alto fabbisogno di edilizia sociale nell'ambito	No	Si	No	Susa e Bussoleno SI nei 3 anni
INDICATORI DI FABBISOGNO ABITATIVO SOCIALE	2009	2010	2011	note
Famiglie in attesa di casa popolare	59	56	54	stabile
Famiglie in disagio abitativo <sup>1</sup>	8	8	10	stabile
Famiglie assistite ai fini abitativi <sup>2</sup>	170	177	89	forte diminuzione
Famiglie con domande di sostegno all'affitto (valide)	106	115	53	forte diminuzione
Fam. in morosità incolpevole inquilini casa popolare	28	43	42	aumento
Fam. reddito pensione minima INPS casa popolare	38	41	40	stabile
<i>di cui in morosità incolpevole</i>	14	15	7	diminuzione
<b>TOTALE famiglie in fabbisogno abitativo sociale</b>	<b>409</b>	<b>440</b>	<b>288</b>	<b>forte diminuzione **</b>
<b>Indice di fabbisogno abitativo (%)</b>	<b>3,72</b>	<b>4</b>	<b>2,66</b>	<b>alto nell'ambito nel 2010</b>
** presenza costante di tutti gli indicatori di fabbisogno abitativo sociale, in aumento le famiglie nell'ERP in morosità incolpevole, forte diminuzione assistenza a fini abitativi (presumibile mancanza risorse) e forte calo di domande di sostegno all'affitto (criteri restrittivi anno 2011); gli altri indicatori sono sostanzialmente stabili mentre il totale complessivo è in calo rispetto ai due anni precedenti. A livello d'ambito solo nel 2010 l'indice complessivo di fabbisogno risulta alto, ma a livello comunale le aree problema risultano essere costantemente SUSÀ e BUSSOLENO nei tre anni considerati. L'aumento di alloggi ERP nel 2011 è localizzato principalmente nel comune di Susa (+18 alloggi).				
<b>SFRATTI ESEGUITI PER MOROSITÀ<sup>3</sup></b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>stabile sul mercato libero</b>

CONSORZIO Con.I.S.A. Valle di Susa	2009	2010	2011
Quota pro-capite	€ 23,40	€ 23,80	€ 25,18
Quota Comuni (calcolata su abitanti anno precedente)	567.707,40	575.103,20	604.420,70
Quota Regione	992.415,50	766.447,70	695.722,80
Quota altro (ASL, Provincia, Compartecipazione utenti)	744.009,60	694.195,70	666.076,90
Nuclei beneficiari del Sostegno al reddito	202	198	155
Somma erogata per Sostegno al reddito (compresa la casa)	€ 175.693,61	€ 184.123,16	€ 168.696,23
Somma totale erogata per Assistenza Economica	€ 254.383,37	€ 249.794,06	€ 229.044,23
% del sostegno al reddito sul totale dell'Assistenza Economica	69,07%	73,71%	73,65%

Nuclei beneficiari sostegno al reddito con andamento decrescente, aumento significativo di richieste rispetto al totale della popolazione

AZIENDE IN CRISI/CASSA INTEGRAZIONE <sup>6</sup>	2009	2010	2011	note
Aziende in crisi (al 30 giugno)	1	4	4	costante 2010 e 2011
<i>di cui aziende cessata attività/procedura concorsuale</i>	0	0	0	
Persone in cassa integrazione (al 30 giugno)	140	336	131	diminuzione
Persone in CIGS/popolazione residente (%)	0	0	0	

Elaborazioni Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale, Provincia di Torino, 2013

**AREA 3: BORGONE DI SUSÀ, CAPRIE, CHIUSA SAN MICHELE, CONDOVE, SAN DIDERO, SANT'ANTONINO DI SUSÀ, VAIE, VILLAR FOCCHIARDO**

<b>DATI GENERALI</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>note</b>
<b>Popolazione</b>	<b>19.315</b>	<b>19.431</b>	<b>19.424</b>	<b>sostanzialmente stabile</b>
<i>di cui popolazione straniera</i>	1.050	559	nd	<b>pop straniera --</b>
popolazione 0-17	3.039	3.106	nd	
popolazione 18-35	3.814	3.723	nd	
popolazione 36-49	4.369	4.436	nd	<b>+</b>
popolazione 50-64	3.891	3.932	nd	
popolazione 65-74	2.158	2.161	nd	
popolazione over 75	2.044	2.073	nd	
<b>Famiglie</b>	<b>8.681</b>	<b>8.734</b>	<b>8.728</b>	
<b>Abitazioni totali</b>	<b>13.096</b>	<b>13.232</b>	<b>13.435</b>	<b>trend in crescita</b>
<b>Surplus abitazioni su famiglie</b>	<b>4.415</b>	<b>4.498</b>	<b>4.707</b>	<b>trend in crescita</b>
<b>Alloggi di edilizia residenziale pubblica</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>stabile</b>

Anno 2011 fonti: popolazione: Conisa su dati diretti comuni, famiglie: dati provvisori censimento

Popolazione e famiglie sostanzialmente stabili, in crescita le abitazioni

<b>PIANIFICAZIONE TERRITORIALE</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>note</b>
<b>PTC2 – alto fabbisogno di edilizia sociale</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>solo Sant'Antonino di Susa</b>
<b>INDICATORI DI FABBISOGNO ABITATIVO SOCIALE</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>note</b>
Famiglie in attesa di casa popolare	0	0	0	<b>no</b>
Famiglie in disagio abitativo <sup>1</sup>	25	34	34	<b>Stabile in aumento</b>
Famiglie assistite ai fini abitativi <sup>2</sup>	3	3	3	<b>stabile</b>
Famiglie con domande di sostegno all'affitto (valide)	118	138	79	<b>Forte diminuzione</b>
Fam. in morosità incolpevole inquilini casa popolare	2	3	3	<b>stabile</b>
Fam. reddito pensione minima INPS casa popolare	1	0	0	<b>no</b>
<i>di cui in morosità incolpevole</i>	0	0	0	
<b>TOTALE famiglie in fabbisogno abitativo sociale</b>	<b>149</b>	<b>178</b>	<b>119</b>	<b>diminuzione</b>
<b>Indice di fabbisogno abitativo (%)</b>	<b>1,71</b>	<b>2,03</b>	<b>1,36</b>	<b>basso</b>
<b>SFRATTI ESEGUITI PER MOROSITÀ<sup>3</sup></b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	
	<b>13</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	

Famiglie in disagio abitativo in aumento, diminuzione sostegno all'affitto per i criteri maggiormente restrittivi - Sant'Antonino alto fabbisogno abitativo sociale

<b>CONSORZIO Con.I.S.A. Valle di Susa</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Quota pro-capite	€ 23,40	€ 23,80	€ 25,18
Quota Comuni (calcolata su abitanti anno precedente)	451.035,00	459.697,00	489.322,90
Quota Regione	793.267,10	620.495,70	565.238,40
Quota altro (ASL, Provincia, Compartecipazione utenti)	594.708,90	562.002,40	541.152,60
Nuclei beneficiari del Sostegno al reddito	95	107	88
Somma erogata per Sostegno al reddito (compresa la casa)	€ 70.275,57	€ 92.179,67	€ 74.771,57
Somma totale erogata per Assistenza Economica	€ 103.011,57	€ 121.974,12	€ 95.723,57
% del sostegno al reddito sul totale dell'Assistenza Economica	68,22%	75,57%	78,11%

Nuclei beneficiari sostegno al reddito con andamento non costante della domanda, significativa percentuale di richieste di sostegno al reddito in costante crescita

<b>AZIENDE IN CRISI/CASSA INTEGRAZIONE<sup>6</sup></b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>note</b>
Aziende in crisi (al 30 giugno)	4	3	7	<b>crescita</b>
<i>di cui aziende cessata attività/procedura concorsuale</i>	1	0	0	
Persone in cassa integrazione (al 30 giugno)	639	356	792	<b>crescita</b>
Persone in CIGS/popolazione residente (%)	0	0	0	

Elaborazioni Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale, Provincia di Torino, 2013

**AREA 4:** ALMESE, AVIGLIANA, BUTTIGLIERA ALTA, CASELETTE, RUBIANA, SANT'AMBROGIO, VILLAR DORA

<b>DATI GENERALI</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>note</b>
<b>Popolazione</b>	<b>38.242</b>	<b>38.362</b>	<b>38.511</b>	<b>trend in crescita</b>
<i>di cui popolazione straniera</i>	2.070	967	nd	<b>pop straniera -</b>
popolazione 0-17	6.527	6.526	nd	
popolazione 18-35	7.501	7.198	nd	
popolazione 36-49	8.928	9.078	nd	<b>+</b>
popolazione 50-64	7.891	7.998	nd	
popolazione 65-74	4.064	4.128	nd	
popolazione over 75	3.331	3.434	nd	
<b>Famiglie</b>	<b>16.360</b>	<b>16.498</b>	<b>16.239</b>	
<b>Abitazioni totali</b>	<b>21.600</b>	<b>21.912</b>	<b>22.079</b>	<b>crescita costante</b>
<b>Surplus abitazioni su famiglie</b>	<b>5.240</b>	<b>5.414</b>	<b>5.840</b>	<b>crescita costante</b>
<b>Alloggi di edilizia residenziale pubblica</b>	<b>112</b>	<b>113</b>	<b>111</b>	<b>stabile</b>

Anno 2011 fonti: popolazione: Conisa su dati diretti comuni, famiglie: dati provvisori censimento

Popolazione in leggera crescita, in crescita le abitazioni, in aumento il surplus abitazioni famiglie

<b>INDICATORI DI FABBISOGNO ABITATIVO SOCIALE</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>note</b>
Famiglie in attesa di casa popolare	38	36	34	<b>stabile</b>
Famiglie in disagio abitativo <sup>1</sup>	2	4	50	<b>Fortissima crescita</b>
Famiglie assistite ai fini abitativi <sup>2</sup>	142	126	207	<b>Fortissima crescita</b>
Famiglie con domande di sostegno all'affitto (valide)	145	189	109	<b>Diminuzione (criteri 2011)</b>
Fam. in morosità incolpevole inquilini casa popolare	15	20	15	<b>15 - 20 - 15</b>
Fam. reddito pensione minima INPS casa popolare	19	19	22	<b>crescita</b>
<i>di cui in morosità incolpevole</i>	7	6	1	<b>diminuzione</b>
<b>TOTALE famiglie in fabbisogno abitativo sociale</b>	<b>361</b>	<b>394</b>	<b>437</b>	<b>aumento</b>
<b>Indice di fabbisogno abitativo (%)</b>	<b>2,2</b>	<b>2,38</b>	<b>2,69</b>	<b>in crescita</b>
<b>SFRATTI ESEGUITI PER MOROSITA'<sup>3</sup></b>	<b>12</b>	<b>35</b>	<b>26</b>	

Disagio e assistenza abitativa in forte crescita, richiesta di sostegno all'affitto in diminuzione per criteri restrittivi 2011, in crescita l'indice di fabbisogno abitativo complessivo. Avigliana comune costantemente ad alto fabbisogno abitativo sociale

<b>CONSORZIO Con.I.S.A. Valle di Susa</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Quota pro-capite	€ 23,40	€ 23,80	€ 25,18
Quota Comuni (calcolata su abitanti anno precedente)	892.476,00	910.159,60	965.955,20
Quota Regione	1.570.598,90	1.224.898,70	1.120.670,10
Quota altro (ASL, Provincia, Compartecipazione utenti)	1.177.471,20	1.109.429,00	1.072.916,50
Nuclei beneficiari del Sostegno al reddito	220	179	115
Somma erogata per Sostegno al reddito (compresa la casa)	€ 156.870,20	€ 149.907,63	€ 99.695,00
Somma totale erogata per Assistenza Economica	€ 229.466,99	€ 210.325,36	€ 163.268,90
% del sostegno al reddito sul totale dell'Assistenza Economica	68,36%	71,27%	61,06%

Nuclei beneficiari sostegno al reddito con andamento decrescente, la minor percentuale di sostegno al reddito sul totale dell'assistenza economica evidenzia una maggior differenziazione degli interventi

<b>AZIENDE IN CRISI/CASSA INTEGRAZIONE<sup>6</sup></b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>note</b>
Aziende in crisi (al 30 giugno)	5	16	6	<b>5 - 16 - 6</b>
<i>di cui aziende cessata attività/procedura concorsuale</i>	2	0	0	
Persone in cassa integrazione (al 30 giugno)	186	1.317	235	
Persone in CIGS/popolazione residente (%)	0	0	0	

Elaborazioni Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale, Provincia di Torino, 2013

**I Comuni ad alto fabbisogno abitativo sociale nella provincia di Torino**  
**La posizione dei comuni della Valle di Susa**

Fonte:  
 Osservatorio  
 Fabbisogno Abitativo  
 Sociale  
 Provincia di Torino  
 Confronto anni  
 2009 - 2010 - 2011

Nella tabella a fianco viene riportato l'indice complessivo di fabbisogno abitativo sociale, quale sommatoria dei singoli indicatori rapportati al numero di famiglie residenti nei rispettivi comuni di appartenenza.

anno 2009	indice	anno 2010	indice	anno 2011	indice
Chivasso	10,79	Chivasso	12,49	Chivasso	10,00
La Loggia	10,18	La Loggia	9,88	Trofarello	9,17
Trofarello	9,48	Trofarello	9,86	Beinasco	8,91
Settimo Torinese	8,95	Settimo Torinese	9,05	Rivalta di Torino	8,77
Ivrea	7,81	Venaria	8,49	La Loggia	8,75
Pinerolo	7,71	<b>Bussoleno</b>	<b>8,26</b>	Piossasco	8,32
Pavone Canavese	7,71	Ivrea	8,17	Ivrea	7,92
Venaria	7,54	TORINO	7,96	Feletto	7,51
<b>Bussoleno</b>	<b>7,45</b>	Pinerolo	7,95	Settimo Torinese	6,64
Cambiano	7,23	Feletto	7,82	TORINO	6,57
Orbassano	6,98	Pavone Canavese	7,73	<b>Avigliana</b>	<b>6,48</b>
TORINO	6,94	Beinasco	7,17	Pinerolo	6,45
Villastellone	6,88	Cambiano	7,16	Cambiano	6,37
Rivarolo Canavese	6,84	Carmagnola	6,99	Chieri	6,29
Carmagnola	6,84	Chieri	6,88	Venaria	6,09
Chieri	6,58	Grugliasco	6,64	Nichelino	5,72
Carignano	6,53	Orbassano	6,63	Volvera	5,71
Beinasco	6,52	Rivalta di Torino	6,55	Collegno	5,57
Piossasco	6,47	Villastellone	6,48	Pavone Canavese	5,55
Feletto	6,37	Carignano	6,37	Brusasco	5,48
Grugliasco	6,26	Rivarolo Canavese	6,32	Giaveno	5,48
Collegno	6,20	Giaveno	6,16	<b>Bussoleno</b>	<b>5,36</b>
Rivalta di Torino	6,06	Nichelino	6,03	Orbassano	5,36
Nichelino	5,98	Villar Perosa	5,99	Leini	5,02
Moncalieri	5,75	<b>Susa</b>	<b>5,93</b>	Carignano	4,95
Alpignano	5,63	Brusasco	5,88	Ciriè	4,91
<b>Susa</b>	<b>5,59</b>	Moncalieri	5,74	Villar Perosa	4,70
Giaveno	5,52	Alpignano	5,58	Pianezza	4,63
Santena	5,42	Candiolo	5,40	Villastellone	4,34
Candiolo	5,23	Torre Pellice	5,36	Rivarolo Canavese	4,15
Villar Perosa	5,19	Rivoli	5,35	Alpignano	4,13
Druento	5,09	Piossasco	5,28	Caselle Torinese	4,08
Rivoli	5,03	Santena	5,26	<b>Sant'Antonino</b>	<b>4,03</b>
Caluso	4,97	<b>Sant'Antonino</b>	<b>5,24</b>	Rivoli	4,03
Poirino	4,89	Collegno	5,14	Grugliasco	4,03
Ciriè	4,88	Caluso	5,14	Druento	3,98
Torre Pellice	4,79	Cuorgnè	5,14	<b>Susa</b>	<b>3,92</b>
Caselle Torinese	4,66	Ciriè	4,94	Candiolo	3,89
Leini	4,65	Volvera	4,88	Banchette	3,88
Volvera	4,55	Druento	4,80	San Mauro Torinese	3,84
<b>Sant'Antonino</b>	<b>4,51</b>	Banchette	4,78	Torre Pellice	3,78
Vinovo	4,32	Caselle Torinese	4,78	Caluso	3,77
Gassino Torinese	4,32	Gassino Torinese	4,68	Poirino	3,76
Banchette	4,30	Vinovo	4,67	Gassino Torinese	3,67
San Mauro Torinese	4,20	San Benigno Canav	4,66	Volpiano	3,61
Brusasco	4,18	Volpiano	4,60	Montalto Dora	3,59
Borgaro Torinese	4,16	Montalto Dora	4,53	Moncalieri	3,56
Castellamonte	4,02	San Mauro Torinese	4,48	Santena	3,50
		Poirino	4,40	Cuorgnè	3,48
		<b>Avigliana</b>	<b>4,39</b>	Borgaro Torinese	3,42
		Robassomero	4,39		
		Borgaro Torinese	4,36		
		Pianezza	4,05		

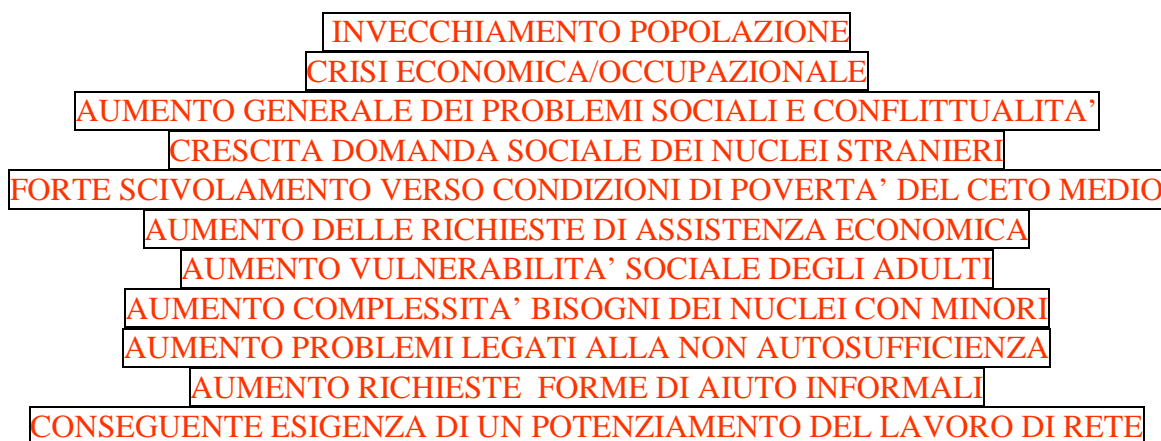
Fonte Osservatorio Fabbisogno abitativo sociale, Provincia di Torino, anni 2009-2010-2011

**Le priorità delle richieste di aiuto nei comuni con ERP:**

ANNO 2011	1°	2°	3°	4°	5°	6°
<b>SUSA</b>	fam. assistite	pens. min. Inps ERP	sostegno affitto	alloggio ERP	morosità incolp. ERP	fam. disagio abitativo
<b>BUSSOLENO</b>	fam. assistite	alloggio ERP	morosità incolp. ERP	sostegno affitto	pens. min. Inps ERP	fam. disagio abitativo
<b>SANT'ANTONINO</b>	sostegno affitto	fam. disagio abitativo	fam. assistite	morosità incolp. ERP	0	0
<b>AVIGLIANA</b>	fam. assistite	fam. disagio abitativo	sostegno affitto	alloggio ERP	pens. min. Inps ERP	morosità incolp. ERP

Fonte Osservatorio Fabbisogno abitativo sociale, Provincia di Torino, 2011

L'anno 2011 non è confrontabile con gli anni precedenti a causa dei criteri particolarmente restrittivi all'accesso al fondo di sostegno all'affitto e all'assistenza economica a fini abitativi. La diminuzione del numero delle famiglie in fabbisogno riscontrabile nel 2011 (il totale degli indicatori) non è da intendersi quale diminuzione del fabbisogno ma indica l'impossibilità di molte famiglie ad accedere già in partenza all'aiuto per via dei criteri molto più restrittivi applicati dagli Enti a causa della sempre più scarsa disponibilità di risorse. Agli indicatori di fabbisogno di abitazioni sociali, ordinati secondo le priorità riscontrate sui territori, viene aggiunta la voce del Consorzio socio assistenziale che ribadisce e sottolinea la complessità delle richieste di aiuto nei territori dovute maggiormente a



#### L'andamento delle assegnazioni delle case popolari nei comuni con ERP:

Una lente d'ingrandimento sull'andamento delle assegnazioni delle case popolari nella Valle di Susa durante l'anno 2011: le assegnazioni su graduatoria, per sfratto, per emergenza abitativa per l'attribuzione degli alloggi che si sono resi disponibili nell'arco dell'anno. Ovviamente l'analisi di dettaglio è stata effettuata sui comuni che hanno sul proprio territorio immobili di edilizia residenziale pubblica.

ANNO 2011	SUSA	BUSSOLENO	SANT'ANTONINO	AVIGLIANA
patrimonio alloggi ERP	126	45	6	95
<b>alloggi resi disponibili nell'anno</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
domande insoddisfatte ERP	14	40	0	34
nuove assegnazioni di cui:				
<b>su graduatoria</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>per sfratto</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>per emergenza abitativa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
sfratti per morosità eseguiti nell'anno	7	1	2	17

Fonte Osservatorio Fabbisogno abitativo sociale, Provincia di Torino, 2011

Sono pochissimi gli alloggi che si liberano nel corso dell'anno nell'ERP (n. 6 alloggi complessivi nella Valle nel 2011), ed il canone medio ammonta a circa 94 euro/mese per un alloggio medio di circa 50 mq. (fonte ATC – Agenzia Territoriale per la Casa, anno 2011). Infatti la richiesta di casa sociale non risulta al primo posto all'interno delle priorità di richieste di aiuto rilevate dall'Osservatorio (cfr. tabella precedente), ma al primo posto c'è l'assistenza economica ed il sostegno economico per il pagamento dell'affitto.

### Quadro riassuntivo caratteristiche Ambito 1

AMBITO 1	BARDONECCHIA	CESANA	CLAVIERE	OULX	SALBERTRAND	SAUZE DI CESANA	SAUZE D'OULX
<b>Ricognizione Territoriale</b>							
comune definito a tensione abitativa	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
beni patrimoniali dello Stato trasferibili ad Enti	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
<b>Pianificazione Territoriale</b>							
PTC2 edilizia sociale art. 23 Norme Tecniche	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
indice di fabbisogno abitativo	0,6	0,8	0	0,2	0	0	0
primo indicatore di fabbisogno abitativo	sost. affitto	sost. affitto	/	sost. affitto	/	/	/
surplus abitazioni rispetto alle famiglie	8.890	4.903	679	4.628	577	1.115	5.878
<b>Pianificazione Sociale</b>							
PdZ Piano di Zona	IL PROBLEMA CASA E' PRESENTE NEL TAVOLO ADULTI E LE TRASVERSALITA' EMERSE SONO CASA MOBILITA' TRASPORTI						
sftratti eseguiti per morosità	4	4	1	2	0	0	1
<b>CONISA Valle di Susa</b>							
nuclei benef. sost. al reddito comprens. casa	7	0	0	10	2	0	2
% assistenza economica sul totale erogato	89,80%	0	0	62,49%	37,95%	0	100%
primo indicatore di fabbisogno sociale	assist. econ.	/	/	assist. econ.	altro	/	assist. econ.
Fonte dati: Provincia di Torino e Conisa Valle di Susa, anno 2011							

#### TUTTI I COMUNI

non scontano un alto fabbisogno abitativo sociale

#### TUTTI I COMUNI

posseggono beni dello stato trasferibili

#### SAUZE D'OULX

100% assistenza economica sul totale erogato

#### SALBERTRAND

primo indicatore diverso da assistenza econ.

#### BARDONECCHIA E OULX

richieste di sostegno all'affitto e assistenza econ.

#### AMBITO SCIISTICO MONTANO

forte presenza seconde case

### Quadro riassuntivo caratteristiche Ambito 2

AMBITO 2 CONISA	Bruzolo	Bussoleno	Chiomonte	Chianocco	Exilles	Giaglione	Gravere	Mattie	Meana	Mompantero	Moncenisio	Novalesa	S. Giorio	Susa	Venaus
<b>Ricognizione Territoriale</b>															
comune definito a tensione abitativa	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
beni patrimoniali dello Stato trasferibili a Enti	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	SI	SI
<b>Pianificazione Territoriale</b>															
PTC2 edilizia sociale art. 23 Norme Tecniche	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO
indice di fabbisogno abitativo	0,14	5,52	0,4	0,13	0	0,34	0,56	0,26	0,65	0	0	0	1,01	3,97	0
primo indicatore di fabbisogno abitativo	sost aff	ass econ	sost aff.	sost aff.	0	sost aff	sost aff	sost aff	sost aff	0	0	0	sost aff	ass econ	0
surplus abitazioni rispetto alle famiglie	350	1.459	1.991	511	715	591	1.157	766	1.025	470	77	389	533	1.198	559
<b>Pianificazione Sociale</b>															
PdZ Piano di Zona	IL PROBLEMA CASA E' PRESENTE NEL TAVOLO ADULTI E LE TRASVERSALITA' EMERSE SONO CASA MOBILITA' TRASPORTI														
sftratti eseguiti per morosità	0	1	1	0	0	0	1	0	2	0	0	0	0	7	0
<b>CONISA Valle di Susa</b>															
nuclei benef. sost. al reddito compr casa	12	55	8	5	0	3	2	3	4	1	0	0	9	53	0
% ass econ x sost reddito su totale erogato	69,13	76,34	92,09	100	0	100	67,77	50,27	51,89	100	0	0	69,19	75,00	0
primo indicatore di fabbisogno sociale	sost redd	sost reddito	sost reddito	sost reddito	altro	sost redd	sost redd	ass econ	ass econ	sost redd	0	0	sost redd	sost redd	ass econ
totale assistenza economica	19.799	77.688	6.828	3.387	2.412	2.994	8.881	4.776	4.095	410	0	0	17.083	81.134	558

Elaborazioni Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale, Provincia di Torino, 2013

#### BUSSOLENO E SUSAS

scontano un alto fabbisogno abitativo sociale

#### MONCENISIO E NOVALESA

non scontano un alto fabbisogno abitativo

#### AMBITO CARATTERIZZATO - CASA

da richieste di assistenza economica a fini abitativi e richieste di sostegno all'affitto

#### AMBITO CARATTERIZZATO - SOCIALE

da richieste di sostegno al reddito e assistenza economica

### Quadro riassuntivo caratteristiche Ambito 3

AMBITO 3 CONISA	Borgone	Caprie	Chiusa San Michele	Condove	S. Didero	S. Antonino	Vaie	Villar Focchiardo
<b>Ricognizione Territoriale</b>								
comune definito a tensione abitativa	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
beni patrimoniali dello Stato trasferibili a Enti	SI	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO
<b>Pianificazione Territoriale</b>								
PTC2 edilizia sociale art. 23 Norme Tecniche	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
indice di fabbisogno abitativo %	0,82	0,1	1,19	0,76	0	4,09	0	0,61
primo indicatore di fabbisogno abitativo	sost affitto*	sost affitto*	sost affitto*	sost affitto*	0	sost affitto	0	sost affitto*
surplus abitazioni rispetto alle famiglie	487	580	305	1.481	112	633	333	776
<b>Pianificazione Sociale</b>								
PdZ Piano di Zona	IL PROBLEMA CASA E' PRESENTE NEL TAVOLO ADULTI E LE TRASVERSALITA' EMERSE SONO CASA MOBILITA' TRASPORTI							
sfratti eseguiti per morosità	0	0	0	0	0	2	0	0
<b>CONISA Valle di Susa</b>								
nuclei benef. sost. al reddito comprens casa	6	5	16	16	2	29	8	6
% ass econ x sost reddito su totale erogato	93,29	89,73	84,53	93,45	10,04	74,22	83,01	87,86
primo indicatore di fabbisogno sociale	sost reddito	sost reddito	sost reddito	sost reddito	altro	sost reddito	sost reddito	sost reddito
totale assistenza economica euro	12.280	3.516	7.703	13.886	6.774	35.045	10.984	5.536
* unico indicatore								
Fonte dati: Provincia di Torino e Conisa Valle di Susa, anno 2011								

#### SANT'ANTONINO DI SUSAS

sconta un alto fabbisogno abitativo sociale

#### SAN DIDERO

non sconta un altro fabbisogno abitativo

#### VAIE

probabili richieste di sostegno all'affitto escluse per criteri maggiormente restrittivi del 2011: indicatore a zero

#### AMBITO CARATTERIZZATO

da richieste di sostegno al reddito, assistenza economica e alto fabbisogno abitativo sociale localizzato

### Quadro riassuntivo caratteristiche Ambito 4

AMBITO 4 CONISA	Almese	Avigliana	Buttiglieria Alta	Caselette	Rubiana	Sant'Ambrogio	Villar Dora
<b>Ricognizione Territoriale</b>							
comune definito a tensione abitativa	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
beni patrimoniali dello Stato trasferibili a Enti	SI	NO	NO	SI	NO	NO	NO
<b>Pianificazione Territoriale</b>							
PTC2 edilizia sociale art. 23 Norme Tecniche	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO
indice di fabbisogno abitativo %	0,39	6,65	1,48	0,33	0,43	1,2	0,71
primo indicatore di fabbisogno abitativo	sost affitto	assistenza econ.	sost affitto	sost affitto*	sost affitto*	sost affitto*	sost affitto*
surplus abitazioni rispetto alle famiglie	899	1.250	546	207	1.869	537	532
<b>Pianificazione Sociale</b>							
PdZ Piano di Zona	IL PROBLEMA CASA E' PRESENTE NEL TAVOLO ADULTI E LE TRASVERSALITA' EMERSE SONO CASA MOBILITA' TRASPORTI						
sfratti eseguiti per morosità	1	17	2	0	0	5	1
<b>CONISA Valle di Susa</b>							
nuclei benef. sost. al reddito comprens casa	15	40	13	2	10	24	11
% ass econ x sost reddito su totale erogato	50,02	52,60	69,89	58,77	79,05	67,53	61,79
primo indicatore di fabbisogno sociale	reddito e altro	reddito e altro	sostegno reddito	sost reddito	sost reddito	sost reddito	sost reddito
totale assistenza economica euro	20.040	60.565	15.015	2.236	20.648	34.772	9.993
* unico indicatore							
Fonte dati: Provincia di Torino e Conisa Valle di Susa, anno 2011							

Elaborazioni Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale, Provincia di Torino, 2013

#### AMBITO CARATTERIZZATO

da richieste di sostegno al reddito, assistenza economica, alto fabbisogno abitativo localizzato, da problematiche sociali diffuse, sfratti

#### AVIGLIANA

sconta un alto fabbisogno abitativo sociale

#### SANT'AMBROGIO

molti nuclei in assistenza economica



## QUADRO RIASSUNTIVO COMPLESSIVO TERRITORI Con.I.S.A. VALLE SUSAS

CONISA VALLE DI SUSAS	AREA 1	AREA 2	AREA 3	AREA 4	TOTALE CONISA
POPOLAZIONE	9.817	23.908	19.424	38.511	91.660
FAMIGLIE (dati provvisori censimento)	<b>5.041</b>	<b>10.821</b>	<b>8.728</b>	<b>16.239</b>	<b>40.829</b>
ABITAZIONI	31.711	22.612	13.435	22.079	89.837
SURPLUS ABITAZIONI (SECONDE CASE)	<b>26.670</b>	<b>11.791</b>	<b>4.707</b>	<b>5.840</b>	<b>49.008</b>
ALLOGGI ERP	2	171	6	111	290
SFRATTI ESEGUITI PER MOROSITA'	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>2</b>	<b>26</b>	<b>52</b>
<b>ALTO FABBISOGNO ABITATIVO SOCIALE</b>	NO	SI	SI	SI	SI
<b>PRIMO INDICATORE DI FABBISOGNO ABIT.</b>	SOSTEGNO AFFITTO	<b>ASSISTENZA ECON</b>	<b>SOSTEGNO AFFITTO</b>	<b>ASSISTENZA ECON</b>	<b>ASSISTENZA ECON</b>
	Bardonecchia Oulx	Susa e Bussoleno	Sant'Antonino	Avigliana	<b>4 comuni ALTO FABB</b>
AZIENDE IN CASSA INTEGRAZIONE	1	4	7	6	18
PERSONE IN CASSA INTEGRAZIONE	2	<b>131</b>	<b>792</b>	<b>235</b>	<b>1.160</b>
<b>QUOTA CAPITARIA PRO-CAPITE (EURO)</b>					<b>25,18</b>
EROGATO PER SOST. AL REDDITO (EURO)	20.751	168.697	74.772	99.665	363.885
TOT. ASSISTENZA ECONOMICA (EURO)	27.046	229.045	95.724	163.269	515.084
NUCLEI BENEFICIARI SOST. AL REDDITO	21	155	88	115	379
<b>PRIMO INDICATORE DI FABBISOGNO</b>	ASSISTENZA ECON	<b>SOSTEGNO REDDITO</b>	<b>SOSTEGNO REDDITO</b>	<b>SOSTEGNO REDDITO</b>	<b>FABBISOGNO SOCIALE</b>
	Bardonecchia Oulx	diffuso sull'ambito	diffuso sull'ambito	diffuso sull'ambito	<b>DIFFUSO</b>
	Sauze d'Oulx	con punte Susa Bussoleno	con punte Sant'Antonino Chiusa e Condove	con punte Avigliana Sant'Ambrogio, Buttigliera	<b>SOSTEGNO REDDITO</b>
					<b>ASSISTENZA ECON</b>
<b>BENI PATRIMONIALI STATO</b>	SI	SI	SI	SI	SI
<b>TRASFERIBILI/NON TRASFERIBILI</b>	<b>7 COMUNI</b>	<b>9 COMUNI</b>	<b>4 COMUNI</b>	<b>2 COMUNI</b>	<b>22 COMUNI</b>

fonte dati: Provincia di Torino, Osservatorio fabbisogno abitativo sociale e Consorzio Conisa Valle di Susa, anno 2011

Elaborazioni Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale, Provincia di Torino, 2013

### AMBITO COMPLESSIVO CARATTERIZZATO

- da un alto fabbisogno abitativo sociale localizzato: Susa e Bussoleno, Sant'Antonino, Avigliana; l'assistenza economica è la prima domanda di aiuto per la casa
- da un fabbisogno sociale diffuso su tutto l'ambito con esclusione dell'area I; il sostegno al reddito e l'assistenza economica è la prima domanda di aiuto delle famiglie in difficoltà; i comuni con punte di maggior fabbisogno sono Susa e Bussoleno, Sant'Antonino, Chiusa e Condove, Avigliana, Sant'Ambrogio e Buttigliera
- tutti e quattro ambiti hanno sul territorio beni demaniali trasferibili/non trasferibili agli enti locali, con una maggior concentrazione sull'ambito I

I COMUNI CON BENI DEMANIALI TRASFERIBILI/NON TRASFERIBILI A ENTI LOCALI<sup>17</sup> :

#### AREA 1

BARDONECCHIA, CESANA, CLAVIERE, OULX, SALBERTRAND,  
SAUZE DI CESANA, SAUZE D'OULX

#### AREA 2

BRUZOLO, BUSSOLENO, CHIOMONTE, EXILLES, GIAGLIONE, MEANA  
, MOMPANTERO, SUSAS, VENAUS

#### AREA 3

BORGONE DI SUSAS, CHIUSA SAN MICHELE, CONDOVE, SAN DIDERO

#### AREA 4

ALMESE, CASELETTE

<sup>17</sup> Secondo quanto stabilito dall'elenco dell'Agenzia del Demanio dei beni appartenenti alla tipologia prevista dal D. Lgs 85/2010 all'art.5 comma 1, lettera e, aggiornato al 13/5/2011 – Federalismo Demaniale. L'elenco dettagliato dei beni è allegato allo studio effettuato da arch. Stefania Falletti per Con.I.S.A. Valle di Susa, 2013.

## 6. Alcune novità normative di livello locale

Si riportano alcune novità normative di livello locale che riguardano l'edilizia sociale e il governo del territorio.

### 6.1 Il Fondo Sociale Regionale nella LR 3/2010

La normativa regionale (ex lege LR 46/95 poi sostituita dalla LR 3/2010 entrata in vigore nel 2012) tra le moltissime novità, prevede attraverso nuovi criteri, l'erogazione di un fondo sociale per la corresponsione di contributi per le morosità incolpevoli maturata dagli assegnatari ERP che non sono stati in grado di provvedere al pagamento del canone di locazione.

Il Fondo sociale la precedente legge 46/95 stabiliva fosse destinato agli assegnatari percettori di redditi da pensione minima e sociale appartenenti alla fascia di cui alla lettera a), comma 1, dell'articolo 19 ed alle morosità dovute a stato di disoccupazione o grave malattia dell'assegnatario o di componente il proprio nucleo familiare, qualora ne siano derivate l'impossibilità o la grave difficoltà, accertata dall'Ente gestore (per questo motivo l'Osservatorio provinciale ha individuato, tra gli altri, l'indicatore "Pensionati al minimo INPS nell'ERP", presente nelle elaborazioni fino al 2011).

Dalle prossime elaborazioni dati dell'Osservatorio tale indicatore non sarà più presente in quanto è entrata in vigore la nuova legge regionale che apporta delle modifiche sostanziali all'argomento. Infatti considera "moroso incolpevole" esclusivamente l'assegnatario con ISEE inferiore al 30% rispetto al limite di accesso all'edilizia sociale che abbia corrisposto nell'anno di riferimento una quota del canone anno complessivo in rapporto al proprio reddito (la percentuale viene stabilita di anno in anno dalla Regione, per il 2012 è stata fissata al 14%). Inoltre la Regione deve individuare annualmente l'importo minimo da corrispondere pena la perdita dell'alloggio; per il 2012 l'importo stabilito è pari a euro 480,00. Dall'esercizio 2012 la quota annuale di morosità (quella non pagata dall'assegnatario incolpevole) è posta a carico per il 60% alla Regione e per il 40% al Comune che aveva provveduto all'assegnazione. Negli anni precedenti il 2012 non era quantificata la quota e i Comuni provvedevano (o erano tenuti) a coprire gli importi residui rispetto al finanziamento regionale.

anno di riferimento morosità	numero morosi incolpevoli	totale morosità maturata su alloggi in Torino	quota erogata da Regione Piemonte per Torino	% di copertura
2007	3.144	€ 4.226.235,84	€ 2.450.117,97	58%
2008	3.120	€ 4.44.010,61	€ 2.556.795,09	52%
2009	3.601	€ 5.98.117,09	€ 2.550.817,68	43%
2010	3.635	€ 6.036.845,27	€ 2.398.800,84	40%
2011	3.764	€ 6.352.528,93	€ 1.944.000,90	31%

Morosità incolpevoli nell'ERP nella Città di Torino, anni 2007 – 2011,  
Osservatorio Condizione Abitativa, Rapporto 2012 – Città Torino

Si noti come nella sola città di Torino, a fronte di un progressivo aumento di morosità incolpevoli e una sostanziale riduzione dei fondi regionali, appare evidente l'ingente aggravio della quota parte a carico della Città per le morosità incolpevoli nell'anno 2011.

## 6.2 Sintesi delle novità apportate dalla legge regionale 3/2013 del 25 marzo 2013 a modifica della legge 56/1977 sulla Tutela ed uso del suolo

Con la legge regionale 3/2013 si abbandona l'ipotesi di mettere mano alla struttura e alla gerarchia degli strumenti della legge 56/77 e l'attenzione viene spostata sugli aspetti tecnici e procedurali, attribuendo alla titolarità diretta di Province e Comuni la procedura di approvazione dei propri strumenti urbanistico/territoriali, perseguendo due obiettivi prioritari: la semplificazione e il coordinamento. L'intesa sui contenuti dei piani si realizza nell'ambito della conferenza di pianificazione dove si copianifica pubblicamente, per uno sviluppo sostenibile del territorio perseguito con la riqualificazione degli ambiti urbanizzati, con il contenimento del consumo dei suoli (i nuovi impegni di territorio devono intervenire solo quando non vi sono soluzioni alternative), con la progettazione attenta all'utilizzo delle energie rinnovabili, con la valutazione anche ambientale delle scelte di piano. La copianificazione (Comune, Provincia, Regione, con lo strumento della conferenza a cui partecipano non i vari servizi ma un solo rappresentante per ciascun ente, rappresentante che già ha raccolto e tradotto in sintesi le posizioni dei singoli servizi) è – nella nuova legge piemontese – il mezzo con il quale si formano i piani e tutte le varianti non parziali agli stessi. L'esperienza della legge regionale n. 1/2007 è stata infatti valutata positivamente. Scompare quindi l'approvazione finale della Regione; scompaiono le osservazioni regionali e le controdeduzioni comunali: l'intesa sui contenuti dei piani si realizza nell'ambito della conferenza di pianificazione. I “nuovi istituti” considerati, legittimati e disciplinati dalla legge regionale di modifica della “56” trovano trattazione in articoli ad essi dedicati: la perequazione urbanistica e gli accordi tra soggetti pubblici e privati nell'uso del territorio, nell'articolo 12 bis, che fa parte del titolo III della legge, dedicato alla pianificazione urbanistica; la perequazione territoriale, gli accordi territoriali fra enti e le convenzioni per la pianificazione fra Comuni, nel nuovo titolo III bis della legge stessa (articoli 19 bis, 19 ter, 19 quater, del tutto nuovi ovviamente, e fortemente innovativi).

A queste disposizioni si affiancano quelle dell'articolo 16 bis sulle varianti ai piani regolatori generali necessarie per rendere vitali le scelte dei Comuni per alienare, valorizzandoli, beni non più utili per la comunità locale; e quelle dell'articolo 17 bis in tema di varianti (semplificate) ai Prg in attuazione di accordi tra enti pubblici.

La nuova legge mira anche a sciogliere vecchi nodi e a chiarire situazioni da tempo incerte: viene così esplicitata la “sostituzione edilizia”, tipologia di intervento presente in moltissimi piani regolatori piemontesi ma non raccordata con le categorie della legislazione statale; viene chiarito quali opere possono essere realizzate sui vari tipi di edifici che popolano gli ambiti edificati dotati di rilevanza culturale o paesaggistica (articolo 24); è prevista la rilocalizzazione di volumi agricoli abbandonati, anche con nuove destinazioni, ad opera del piano regolatore generale; è definitivamente sancita la proponibilità di PEC in situazioni non totalitarie; viene esclusa l'esistenza di fasce di rispetto dei piccoli canali consortili e di reti irrigatorie; è riscritta la disciplina delle fasce di rispetto cimiteriale, e chiarita quella relativa alle fasce stradali.

Intervengono chiarimenti sulle misure di salvaguardia; sull'accesso agli atti delle pratiche edilizie in presenza della disciplina statale sull'accesso; sulla vigilanza edilizia; sul sistema informatico territoriale.

La nuova legge interviene altresì sui piani di area vasta, non solo con l'adeguamento alle statuizioni statali (codice dei beni culturali, d. lgs. 42/2004) relative al piano paesaggistico regionale (Ppr) ora previsto dal “Codice” predetto, ma anche ridefinendo i compiti di

ciascun tipo di piano territoriale e disciplinando i caratteri e l'efficacia delle varie tipologie di norme presenti nei piani predetti.

In questi, vengono introdotte procedure semplificate per le modifiche che non operano sostanziali varianti; viene altresì chiarita la possibilità di variare piani di area vasta (ovviamente, con esclusione del piano paesaggistico) con accordi di programma.

Molti articoli della "56", infine, vengono abrogati, sì da evitare impatti e dubbi nel rapporto con la legislazione statale, in specie in materia edilizia.

La nuova legge urbanistica piemontese non modifica, invece, la struttura del piano regolatore generale, pur intervenendo sul procedimento formativo di tale piano e delle sue varianti. Essa non fa propria, quindi, la scelta delle Regioni che hanno previsto l'articolazione del piano urbanistico in piano strutturale e piano operativo: gli oltre mille duecento PRG piemontesi non devono dunque essere sostituiti nella loro struttura; ovviamente, se occorre, possono essere variati, anche pesantemente, secondo gli schemi strutturali e con le procedure che la nuova legge ridisegna.

Le novità apportate che riguardano l'edilizia sociale:

- edilizia sociale anche in SUE (strumenti urbanistici esecutivi) e con perequazione, art. 12, comma 2, n. 8) (e 41) : il PRGC può individuare, tramite il piano per l'edilizia economico e popolare cui all'art. 41 o tramite cessione gratuita di aree in sede redazione degli strumenti urbanistici esecutivi, anche attraverso il ricorso a forme di perequazione urbanistica e di premialità volumetrica, aree per l'edilizia sociale, economica e popolare in rapporto alle effettive esigenze locali<sup>18</sup> relative al tempo considerato dal PRG, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 41 (Piano per l'edilizia economico popolare).
- Standard: ottenibili anche tramite piani esecutivi e perequazione art. 21; 2mq/ab per edilizia sociale (vedere LS 24.12.2007, n. 244, art. 1, commi 258 e 259)

Si coglie l'occasione per riportare le principali innovazioni dell'articolato della legge:

Per i Comuni, l'approvazione di ogni atto non semplicemente manutentivo o attuativo del PRG, avviene attraverso il ricorso alle Conferenze di Pianificazione che, introdotte in via sperimentale dalla [L.R. 1/2007](#), hanno dimostrato di corrispondere bene agli intenti che ne avevano motivato l'introduzione.

In un quadro in cui i provvedimenti di finanza pubblica hanno posto pesanti limitazioni all'attività delle Amministrazioni Locali rendendo problematico l'assolvimento delle incombenze derivanti dalle competenze trasferite, si pongono problemi di operatività non trascurabili, soprattutto per i Comuni minori. È quindi impegno prioritario di Regione e Province attivare specifiche iniziative finalizzate a sostenere l'attività dei Comuni attraverso la messa a disposizione di studi, analisi e rappresentazioni sviluppate direttamente o attraverso i propri enti strumentali (art. 15, 1° comma) e con l'introduzione (art. 19 ter - Accordi di pianificazione) di accordi specifici che prevedono la possibilità di sottoscrivere, in termini del tutto volontari e con contenuti flessibili, intese fra Comuni volte a realizzare forme di collaborazione tecnico-operativa, nella assoluta salvaguardia delle autonome competenze, che consentano di gestire efficacemente i nuovi compiti attribuiti.

---

<sup>18</sup> Nda: "le effettive esigenze locali" citate dalle legge sono quelle, per la provincia di Torino, rilevate costantemente dall'Osservatorio sul Fabbisogno Abitativo Locale della Provincia di Torino che si riferiscono ai fabbisogni abitativi presenti sulle diverse realtà locali.

Nella sostanza, l'Amministrazione Regionale, in materia urbanistica, passa da una dimensione centrata prevalentemente sulla normazione, approvazione degli atti e vigilanza sulla gestione, ad una dimensione che, senza dismettere la funzione regolativa, accentua i ruoli di promozione e accompagnamento dei processi pianificatori.

In sintesi la legge regionale 3/2013 modifica la 56/77 attraverso:

- aggiornamento del quadro di riferimento della pianificazione territoriale e paesaggistica (nuovo ruolo del piano territoriale regionale e del piano paesaggistico regionale; maggior operatività per i piani territoriali a scala provinciale);
- modifica del sistema di formazione e approvazione degli strumenti della pianificazione provinciale, con il riconoscimento del Consiglio provinciale quale organo competente all'approvazione del piano;
- affermazione dell'istituto della copianificazione quale strumento "ordinario" e non più "sperimentale" ( [L.R. 1/2007](#)), da estendere all'intero sistema della pianificazione urbanistica;
- conferma del ruolo centrale del PRG, come strumento unitario di governo del territorio alla scala locale;
- riconoscimento dei processi di variante "semplificata" agli strumenti urbanistici derivanti da norme e discipline statali o regionali speciali (accordi di programma, fondi europei, sportelli unici, interventi di recupero urbano);
- introduzione di nuovi strumenti, definiti come "accordi territoriali" e "accordi di pianificazione", per la condivisione e concertazione delle scelte delle politiche territoriali;
- introduzione dei principi della perequazione territoriale e urbanistica, quali strumenti dell'operatività della pianificazione;
- coordinamento della valutazione ambientale strategica nelle procedure di pianificazione, costruendo un solido raccordo tra procedure urbanistiche ed ambientali, assicurando l'unitarietà e semplicità dell'iter complessivo;
- coordinamento delle procedure per la tutela idrogeologica e sismica del territorio.

In merito al nuovo articolato:

- dall'articolo 1 all'articolo 10 bis è stata data adeguata previsione legislativa al piano paesaggistico regionale (PPR); l'operazione è stata effettuata secondo i criteri dettati dalla legislazione nazionale di riferimento e troverà concreta e diretta applicazione con l'elaborazione del relativo piano paesaggistico, oggi nella fase post adozione, e la sua approvazione da parte del Consiglio regionale. È normata la disciplina sulle modalità di adeguamento della pianificazione al PPR; sono integrati i contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica anche con l'introduzione della VAS nel processo di pianificazione territoriale.

Con riferimento alla pianificazione di livello provinciale, l'obiettivo è stato la semplificazione complessiva dell'iter di approvazione, con il riconoscimento della competenza all'approvazione alla Provincia stessa.

È stata introdotta la previsione di varianti semplificate per gli strumenti di pianificazione territoriale. Alla pianificazione urbanistica sono dedicati gli articoli dall'11 al 19: viene esteso l'istituto della copianificazione a tutti gli strumenti urbanistici (mantenendo tuttavia le attuali procedure, ove esse prevedano l'esclusiva competenza comunale, come per il caso delle varianti parziali); vengono aggiornati i contenuti del PRG, riconoscendone la valenza di

unico piano di riferimento per il livello comunale, con l'introduzione della VAS nel processo di pianificazione.

L'articolo 17 bis ha introdotto una disciplina organica per le cosiddette "varianti semplificate" connesse a normative speciali introdotte dalla legislazione nazionale e/o di settore.

Gli articoli 19 bis e 19 ter, che compongono il nuovo Titolo III bis (Accordi territoriali e di pianificazione), promuovono le pratiche concertate nella pianificazione di livello provinciale e di livello locale, attraverso accordi tra gli enti per dare attuazione alle scelte strategiche di livello sovracomunale o anche soltanto per realizzare migliori condizioni operative per la pianificazione urbanistica relativa a singoli comuni o ambiti.

Il Titolo IV, ovvero gli articoli dal 20 al 31, non ha subito sostanziali modifiche, se si esclude l'aggiornamento dell'articolo 27 ai riferimenti nazionali nella parte relativa alle fasce di rispetto cimiteriali; sono sostituiti gli articoli 30 e 31 ed inserito il nuovo articolo 30 bis in materia di difesa del suolo, sulla base della normativa nazionale sopravvenuta.

Il Titolo V, dagli articoli 32 a 47, è confermato tuttavia con rilevanti novità introdotte nell'articolo 40, relativamente alle procedure approvative dei piani esecutivi.

La parte dedicata all'edilizia, dall'articolo 48 fino al 58 (Titolo VI) vede l'eliminazione delle norme di settore in contrasto con la disciplina nazionale contenuta nel [decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380](#) (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). Il successivo Titolo VII, ora relativo alla sola vigilanza, contiene la parte più numerosa degli articoli abrogati, in quanto corrispondenti a norme [del citato D.P.R. n. 380/2001](#).

Sugli Organi tecnici e consultivi, previsti al Titolo IX dall'articolo 74 al 79, non vi sono novità di rilievo ed infine nel conclusivo Titolo X, dedicato alle disposizioni transitorie e finali, troviamo le abrogazioni degli articoli superati, riferiti al contesto urbanistico in profondo divenire della fine degli anni '70.

## 7. ALLEGATI

- Cartografia di sintesi sugli indicatori di fabbisogno abitativo sociale (2011):
  - *Indice di fabbisogno abitativo sociale espresso in valore percentuale, rappresenta l'incidenza del fabbisogno abitativo ponderato sulle famiglie residenti*
  - *Domande insoddisfatte ERP (LR 3/2010), rappresenta le famiglie in attesa di casa popolare*
  - *Famiglie in disagio abitativo (famiglie senza fissa dimora o in sistemazioni precarie o in abitazioni inadeguate e/o malsane, documentate presso il comune)*
  - *Famiglie assistite a fini abitativi (famiglie che hanno beneficiato di forme di assistenza economica a fini abitativi da parte del comune o dell'ente gestore delegato ai servizi socio-assistenziali)*
  - *Morosità incolpevoli inquilini ERP (requisiti LR 3/2010)*
  - *Pensionati al minimo INPS inquilini ERP (requisiti LR 3/2010)*
  - *Domande valide di sostegno all'affitto (art. 11 Legge 431/98 - Fondo Sostegno alla Locazione)*
  
- *Quaderno di raccolta dati riguardante la Città di Torino, Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale, Provincia di Torino, 2011*

Cartografia di sintesi sugli indicatori di fabbisogno abitativo sociale

Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale  
Provincia di Torino  
(2011)



Quaderno di raccolta dati della città di Torino

Osservatorio Fabbisogno Abitativo Sociale  
Provincia di Torino  
(2011)