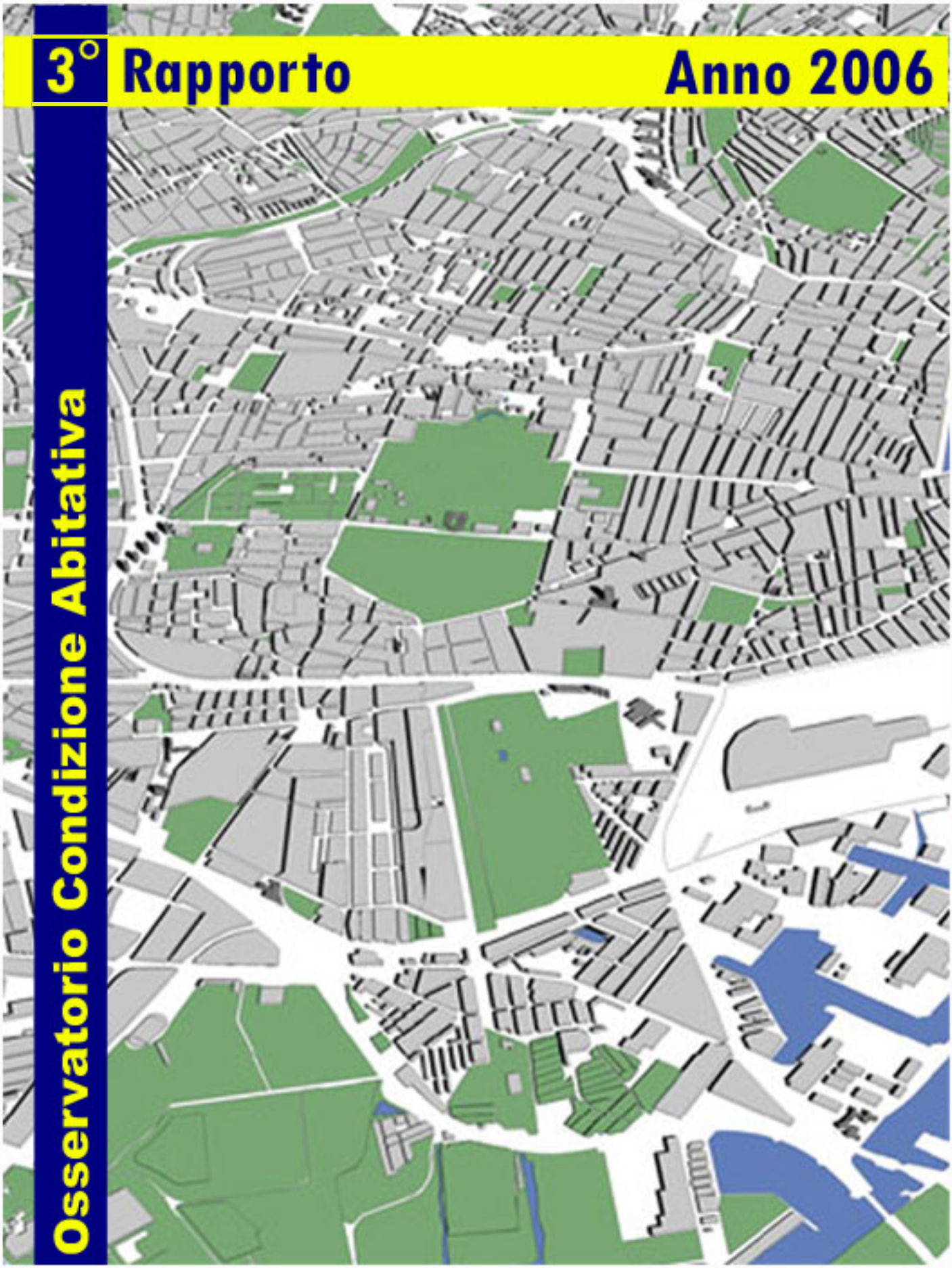
CITTA' DI TORINO

DIVISIONE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

3° Rapporto Anno 2006

Osservatorio Condizione Abitativa



http://www.comune.torino.it/informacasa/

Divisione Edilizia Residenziale Pubblica
Settore Bandi e Assegnazioni
Ufficio Osservatorio per la Condizione Abitativa
Via Corte d'Appello, 10
Torino
Tel. 011 4424352

Redazione a cura di:
Eduardo D'amato
Giovanni Loiacono

Raccolta dati mercato immobiliare a cura di:
Gianmarco Fistarol
Riccardo Di Bari
Franca Oppedisano

Hanno collaborato:
Roberto Mancuso
Adriano Sorba
Antonio Trentin

INDICE

Cap. 1 Analisi processi demografici
1.1 Andamento popolazione totale Città di Torino ..... **pag. 1**
1.2 Dettaglio popolazione residente suddivisa per circoscrizione – anno 2006 ..... **pag. 1**
1.3 Cambi indirizzo popolazione residente per circoscrizione – anno 2006 ..... **pag. 2**
1.4 Saldo immigrazione/emigrazione - anno 2006 ..... **pag. 3**
1.5 Saldo immigrazione/emigrazione - anno 2006 dettaglio circoscrizione ..... **pag. 4**
1.6 Composizione e tipologia dei nuclei familiari ..... **pag. 4**
1.7 Stranieri residenti a Torino distribuiti per provenienza e circoscrizioni ..... **pag. 5**

Cap. 2 Il Patrimonio Abitativo
2.1 Fotografia del patrimonio abitativo ..... **pag. 9**
2.2 Riepilogo totale distribuzione unità abitative ..... **pag. 10**
2.3 Demolizioni e nuove costruzioni d'uso residenziale – anno 2006 ..... **pag. 12**

Cap. 3 Il Mercato privato delle locazioni
3.1 Atti privati non autenticati ..... **pag. 14**
3.2 Rapporto prime e seconde case ..... **pag. 14**
3.3 Procedimenti di sfratto per morosità/finita locazione nel Mandamento del Tribunale di Torino ..... **pag. 15**
3.4 Rilevazione mercato della locazione ..... **pag. 16**
3.5 Andamento mercato delle locazione ..... **pag. 18**
3.5.1 Composizione: monolocale ..... **pag. 19**
3.5.2 Composizione: 1 camera e cucina ..... **pag. 19**
3.5.3 Composizione: 1 camera e tinello ..... **pag. 20**
3.5.4 Composizione: 2 camere e cucina ..... **pag. 21**
3.5.5 Composizione: 2 camere e tinello ..... **pag. 21**
3.5.6 Composizione: 3 camere e cucina ..... **pag. 22**
3.5.7 Composizione: 4 camere e cucina ..... **pag. 23**
3.5.8 Riepilogo rilevazioni mercato delle locazioni ..... **pag. 23**
3.5.9 Dettaglio circoscrizioni circoscrizione 1 ..... **pag. 25**
3.5.10 Dettaglio circoscrizione 2 ..... **pag. 25**
3.5.11 Dettaglio circoscrizione 3 ..... **pag. 25**
3.5.12 Dettaglio circoscrizione 4 ..... **pag. 26**
3.5.13 Dettaglio circoscrizione 5 ..... **pag. 26**
3.5.14 Dettaglio circoscrizione 6 ..... **pag. 27**
3.5.15 Dettaglio circoscrizione 7 ..... **pag. 27**
3.5.16 Dettaglio circoscrizione 8 ..... **pag. 28**
3.5.17 Dettaglio circoscrizione 9 ..... **pag. 28**
3.5.18 Dettaglio circoscrizione 10 ..... **pag. 29**

Cap. 4 Politiche Pubbliche
4 Premessa ..... **pag. 33**
4.1 Consistenza del patrimonio di E.R.P.S. a Torino ..... **pag. 43**
4.2 Tipologia del patrimonio di E.R.P.S a Torino ..... **pag. 43**
4.3 Vetustà del patrimonio di E.R.P.S a Torino ..... **pag. 43**
4.4 Valore medio canone patrimonio disponibile della città di Torino ..... **pag. 44**
4.5 Domanda di casa popolare ..... **pag. 44**
4.6 Provenienza geografica del campione ..... **pag. 46**
4.7 Indice di gravità del disagio abitativo ..... **pag. 47**
4.8 Andamento domanda di casa popolare per "emergenza abitativa e segnalazioni servizi socio-assistenziali ..... **pag. 48**
4.9 Rapporto emergenza abitativa/segnalazioni Servizi Socio-Assistenziali ..... **pag. 48**
4.10 Andamento assegnazione degli alloggi di E.R.P.S. ..... **pag. 49**
4.11 Tipologie assegnazioni alloggi di E.R.P.S – titolo aventi diritto ..... **pag. 50**
4.12 Fondo Nazionale per il sostegno alla locazione: andamento domande presentate ..... **pag. 50**
4.13 Fondo Nazionale a sostegno della Locazione - valore medio contributo erogato ..... **pag. 51**
4.14 Comparazione valori di canone medio per tipologia mercato agenzie immobiliari /fondo nazionale sostegno alla locazione/ alloggi Patrimonio disponibile/alloggi di E.R.P.S. ..... **pag. 51**
4.15 Andamento contratti stipulati con la mediazione di LO.C.A.RE. ..... **pag. 52**

4.16 Consistenza del patrimonio di E:R:P:S: gestito da A-T.C. ..... **pag. 53**
4.16.1 Consistenza del patrimonio di E:R:P:S: .gestite da A.T.C.: circoscrizione 1 ..... **pag. 54**
4.16.2 Consistenza del patrimonio di E:R:P:S: gestite da A.T.C.: circoscrizione 2 ..... **pag. 55**
4.16.3 Consistenza del patrimonio di E:R:P:S: gestite da A.T.C.: circoscrizione 3 ..... **pag. 56**
4.16.4 Consistenza del patrimonio di E:R:P:S:. gestite da A.T.C.: circoscrizione 4 ..... **pag. 57**
4.16.5 Consistenza del patrimonio di E:R:P:S: gestite da A.T.C.: circoscrizione 5 ..... **pag. 58**
4.16.6 Consistenza del patrimonio di E:R:P:S: gestite da A.T.C.: circoscrizione 6 ..... **pag. 59**
4.16.7 Consistenza del patrimonio di E:R:P:S: gestite da A.T.C.: circoscrizione 7 ..... **pag. 60**
4.16.8 Consistenza del patrimonio di E:R:P:S: gestite da A.T.C.: circoscrizione 8 ..... **pag. 62**
4.16.9 Consistenza del patrimonio di E:R:P:S: gestite da A.T.C.: circoscrizione 9 ..... **pag. 63**
4.16.10 Consistenza del patrimonio di E:R:P:S: gestite da A.T.C.: circoscrizione 10 ..... **pag. 64**

L'esperienza maturata nei primi due anni di vita dell'Osservatorio sulla condizione abitativa della Città di Torino ci incoraggia a proseguire nell'attività di acquisizione dati ed analisi delle dinamiche demografiche e del mercato della locazione con l'obbiettivo di fornire un sistema organizzato di conoscenze dei fenomeni abitativi, che possa orientare gli indirizzi e gli interventi pubblici in materia di politiche per la casa.
L'aggregazione ed il coordinamento di informazioni e dati sul sistema abitativo in Torino si ritiene tuttavia possa rivelarsi di estremo interesse anche per molti operatori privati che da tali elementi di conoscenza possono trarre utili indicazioni nell'orientare le proprie scelte.
L'Osservatorio sulla Condizione Abitativa di Torino si propone di potenziare e coordinare tutti gli strumenti finalizzati al monitoraggio del sistema abitativo, innanzitutto mettendo in relazione le molteplici informazioni desumibili dalle banche dati esistenti sia all'interno del Comune che presso diversi altri Settori della Pubblica Amministrazione ed in secondo luogo acquisendo e gestendo dati e informazioni desumibili attraverso periodiche rilevazioni, presso fonti private.

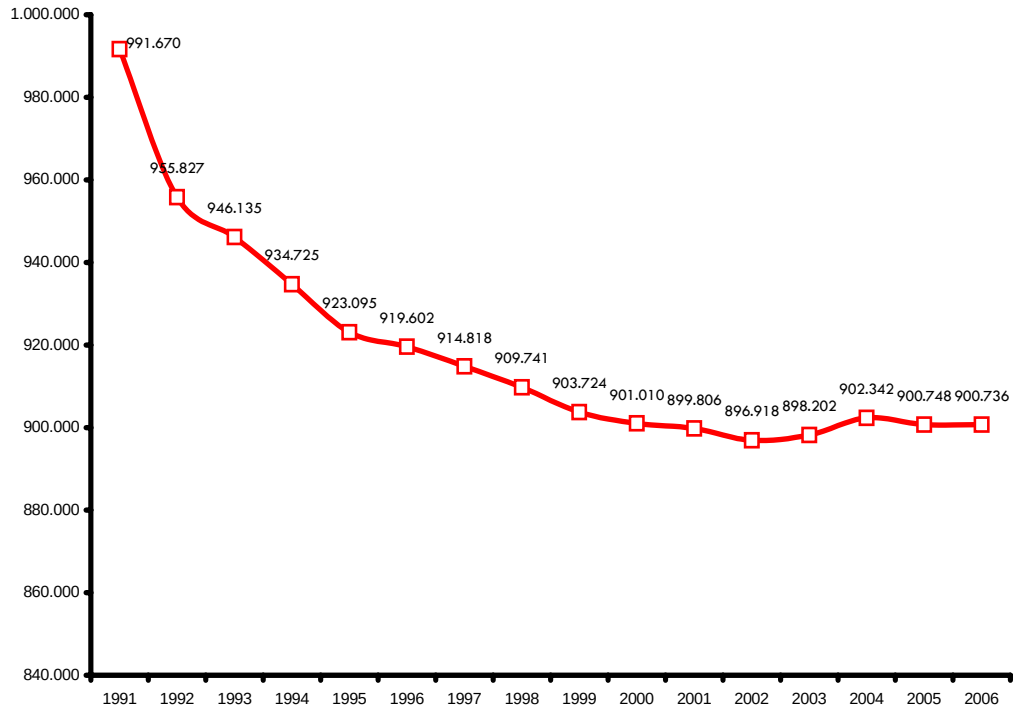
E' un'esigenza questa che si impone con maggiore forza a fronte di alcune linee di tendenza ormai esplicite e cioè:
a) la riduzione dell'impegno finanziario dello Stato sulle politiche per la casa, in un'ottica che tende a privilegiare lo strumento indiretto del sostegno alla persona, piuttosto che l'investimento edilizio in nuove costruzioni o recuperi;
b) il demandare alle dinamiche del mercato parte delle risposte che l'edilizia sociale non è più in grado di dare;
c) l'espansione di nuovi bisogni abitativi ingenerati dai flussi migratori provenienti da altri continenti, dalla crescente mobilità interna che consegue alla sempre maggior flessibilità del lavoro, dal progressivo incremento della popolazione anziana e dalle trasformazioni della struttura familiare. Questi bisogni abitativi non trovano risposte adeguate nel mercato e ripropongono la necessità di un'azione pubblica;
d) il processo di decentramento istituzionale alle Regioni e ai Comuni, delle competenze in materia di politiche abitative. Questo processo, se da un lato consente maggior aderenza alle specificità del territorio, coincide d'altro canto con l'esaurirsi delle risorse destinate all'edilizia residenziale pubblica (E.R.P.), a causa del venir meno dei contributi GESCAL e della mancata individuazione di altre fonti di finanziamento.

Gli enti locali hanno oggi la maggior parte delle competenze in materia di politiche per la casa, ma non ci sono più le risorse. Si impone pertanto la necessità di nuove ed innovative politiche per la casa, che possono nascere solo da un'approfondita e costante ricognizione in ordine ai processi in atto.

Cap. 1

Analisi dei processi demografici

1.1 Andamento della popolazione totale - Città di Torino



1.2 Dettaglio popolazione residente suddivisa per circoscrizione

circoscrizioni	popolazione maschile	popolazione femminile	totale
1	38.681	41.824	80.505
2	49.092	55.410	104.502
3	61.991	68.606	130.597
4	45.440	50.569	96.009
5	59.502	62.960	122.462
6	51.787	53.702	105.489
7	42.162	45.826	87.988
8	27.505	30.566	58.171
9	36.075	39.694	75.769
10	19.124	20.120	39.244
Totale	**431.459**	**469.277**	**900.736**

La fotografia della popolazione residente al 31 dicembre 2006 risulta di poco superiore alle novecentomila unità (900.736) in tenuta rispetto all'anno precedente ed in controtendenza rispetto agli ultimi quindici anni in cui si registra una costante riduzione anagrafica. Nel dettaglio la circoscrizione 3 risulta la più densamente popolata (130.597 residenti) seguita dalla circoscrizione 5 (122.462 residenti), mentre la circoscrizione 10 chiude con soli 39.244 residenti.

-Popolazione 2006	900.736
-Popolazione 2005	900.748
-Popolazione maschile 2006	431.459
-Popolazione femminile 2006	469.277

VARIAZIONE POPOLAZIONE TOTALE

-0,001%

1.3 Cambi indirizzo popolazione residente, per circoscrizione, anno 2006

Circ. Partenza	Circ. Destinazione										Totale
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	11.859	337	614	467	377	362	525	589	234	87	15.451
2	295	3.493	548	269	204	85	123	128	326	177	5.648
3	439	556	5.141	969	464	286	274	210	167	71	8.577
4	323	197	885	9.549	710	308	274	147	100	47	12.540
5	303	194	349	636	9.189	569	315	90	115	61	11.821
6	256	158	244	345	698	7.942	653	132	115	50	10.593
7	333	155	312	396	571	985	8.314	285	142	45	11.538
8	451	136	227	239	148	197	381	4.949	275	73	7.076
9	217	329	185	171	144	119	123	201	5.609	324	7.422
10	67	158	74	56	71	69	44	27	219	1.044	1.829
Totale	14.543	5.713	8.579	13.097	12.576	10.922	11.026	6.758	7.302	1.979	92.495

L'analisi dei movimenti migratori intra-urbani evidenzia che gli spostamenti avvengono prevalentemente all'interno della circoscrizione di origine, con una propensione pari al 70% nel ricercare una nuova residenza nel medesimo quartiere. Complessivamente sono 92.495 le variazioni di indirizzo intra-urbani registrate in anagrafe nel 2006. La circoscrizione che registra più movimenti è la n. 1 (15.451 trasferimenti) con il 16% del totale; di questi il 77% proviene sempre dal "Centro".

La circoscrizione 10 presenta i valori percentuali più alti in uscita con il 43% di trasferimenti fuori dalla circoscrizione.

Complessivamente nel 2006 i cittadini che hanno effettuato cambi di residenza rimanendo in città costituiscono il 10,2% (contro l'8,7% del 2005) della popolazione totale.

1.4 Saldo immigrazione/emigrazione: anno 2006

n. immigrati dall'area metropolitana e dai comuni contermini 2006

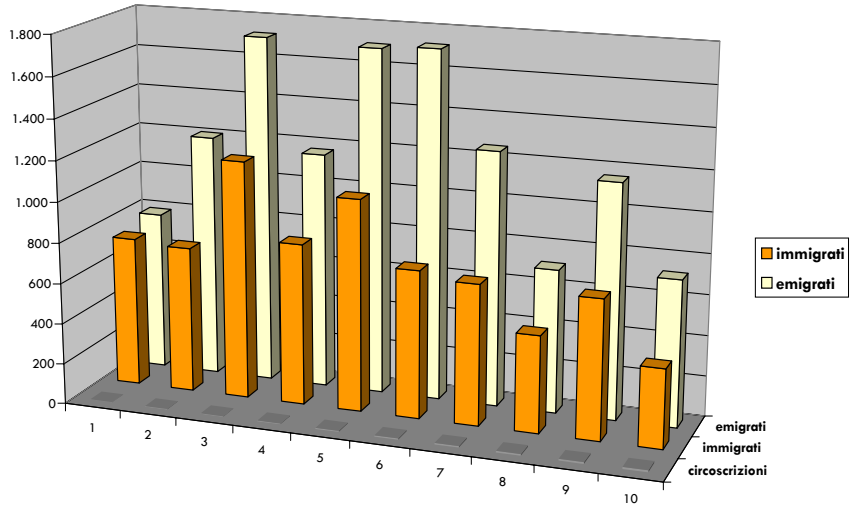
7.440

n. emigrati nell'area metropolitana e nei comuni contermini 2006

12.135

L'analisi dei dati complessivi evidenzia la preponderanza dei movimenti emigratori (61% del 2003, 60% del 2004, 63% del 2005 e 62% dei movimenti totali nel 2006) rispetto ai movimenti immigratori.
Il confronto con il dato del 2005 evidenzia un lieve aumento dei fenomeni emigratori. Nel 2005 risultavano emigrati 11.508 residenti e immigrati 6.572 nuovi cittadini. Conseguentemente, il confronto tra l'anno in corso e il 2005 evidenzia un aumento del 5,4% dei flussi in uscita dalla città ed un aumento di c.a. tredici punti percentuali dei movimenti in ingresso.
In conclusione il saldo 2006 è negativo, nonostante l'incremento del flusso in entrata, ed è pari a n. 4.695 unità.

1.5 Saldo immigrazione/emigrazione anno 2006: dettaglio circoscrizione



Nell'anno 2006 si confermano i valori elevati in entrata e in uscita da/verso l'area metropolitana e i comuni contermini per le circoscrizioni 3, 5 e 6. Sicuramente la circoscrizione 6 presenta il più consistente saldo emigratorio, compensato da un modesto flusso in entrata, mentre la circoscrizione 1 presenta un sostanziale equilibrio nel rapporto emigrazione/ immigrazione.

La circoscrizione 10 presenta i valori più bassi di mobilità anche se si evidenzia una lieve preponderanza all'emigrazione. Confermando il trend dal 2003, anche nel 2006 le circoscrizioni della cintura ovest sono in massima parte le più esposte sia ai movimenti in ingresso sia ai fenomeni emigratori. La circoscrizione 6 presenta il saldo emigrazione/immigrazione più penalizzante; nel 2006, 1720 cittadini hanno deciso di emigrare verso altri comuni della provincia, mentre solo 728 sono i nuovi ingressi nella circoscrizione. Il saldo risulta negativo per 992 unità, mentre, come si è già visto (p.1.3) 2.651 cittadini della circoscrizione 6, hanno cercato una nuova residenza in un'altra realtà territoriale.

1.6 Composizione e tipologia dei nuclei familiari

2005	2006	variazione %
Monogenitori 38.736	Monogenitori 39.528	+2%
Persone sole 176.079	Persone sole 178.357	+1,3%
Coppie senza figli 79.513	Coppie senza figli 79.101	-0,5%

Coppie con figli
102.693

Coppie con figli
101.006 **-1,6%**

Totale nuclei familiari
433.494

Totale nuclei familiari
435.080 **+0,36%**

Nel dettaglio della composizione dei nuclei familiari si registra, nel 2006, il valore relativo alle famiglie composte da un solo componente (41 % del totale dei nuclei familiari - 435.080) in crescita rispetto al 2005 (+1,3%), mentre il 9,1% della popolazione residente è composta da famiglie con un solo genitore (in linea con gli ultimi anni). Si conferma il trend che vede nella crisi della famiglia tradizionale, la più significativa tendenza nella evoluzione dei nuclei familiari residenti. In calo di 1,6 punti percentuali le famiglie con figli (composte da due genitori e almeno un figlio) e di 0,5% punti le famiglie senza figli.

1.7 Stranieri residenti a Torino distribuiti per provenienza e circoscrizione

	Distribuzione per circoscrizioni										
Area di provenienza	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOT
Europa UE	2.427	2.420	4.355	3.735	3.995	3.513	3.690	2.359	2.642	931	30.067
Europa non UE	651	686	1.138	1.047	1.022	1.909	1.174	647	805	284	9.363
Asia	1.116	326	835	711	565	1.190	2.001	1.096	430	114	8.384
Africa	1.926	940	2.220	2.584	3.325	5.534	5.197	1.852	1.856	745	26.179
America: Nord/Centro	133	92	100	97	115	87	151	142	85	25	1.027
America del Sud	870	820	2.002	1.264	733	1.049	1.175	893	733	247	9.786
Oceania	10	4	2	2	1	2	3	7	1	0	32
TOT	7.133	5.288	10.652	9.440	9.756	13.284	13.391	6.996	6.552	2.346	84.838

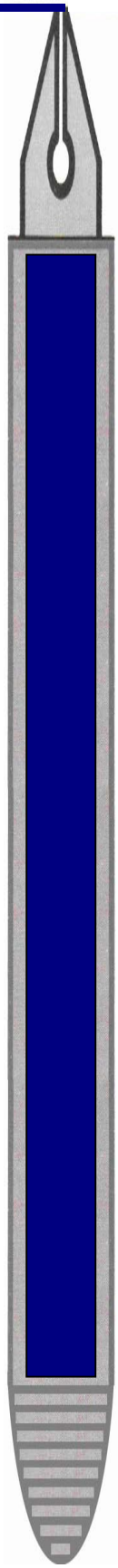
Sono 84.838 i cittadini stranieri residenti, pari al 9,4% della popolazione totale, con una sostanziale parità tra uomini e donne.
La comunità maggiormente rappresentata è quella romena (25.688 unità pari al 30,2% soprattutto nella circoscrizione n. 3 Cenisia, Pozzo Strada, San Paolo e nella n. 5 Borgata Vittoria, Le Vallette, Madonna Di Campagna), seguono a ruota i marocchini (n. 15.503 pari al 18,2% soprattutto nella circoscrizione n. 6 Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco e n. 7 Aurora, Madonna del Pilone, Vanchiglia) ed i peruviani (6.031 pari al 7,1% soprattutto nella circoscrizione n. 3 Cenisia, Pozzo Strada, San Paolo); gli albanesi sono il 5,6% (soprattutto nella circoscrizione n. 6 Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco) del totale degli stranieri presenti; i cinesi sono poco più di 4.000 (soprattutto nella circoscrizione n. 7 Aurora, Madonna del Pilone, Vanchiglia).
I cittadini comunitari (UE allargata a 27 Nazioni), grazie soprattutto al contributo dei

Comunità più numerose			
	TOT	Circoscrizioni con maggiore presenza	%/TOT
Romania	25.688	Circ. 3, Circ. 5	30,2
Marocco	15.503	Circ. 6, Circ. 7	18,2
Perù	6.031	Circ. 3	7,1
Albania	4.751	Circ. 6	5,6
Cina	4.089	Circ. 7	4,8
TOT	56.062		66,1

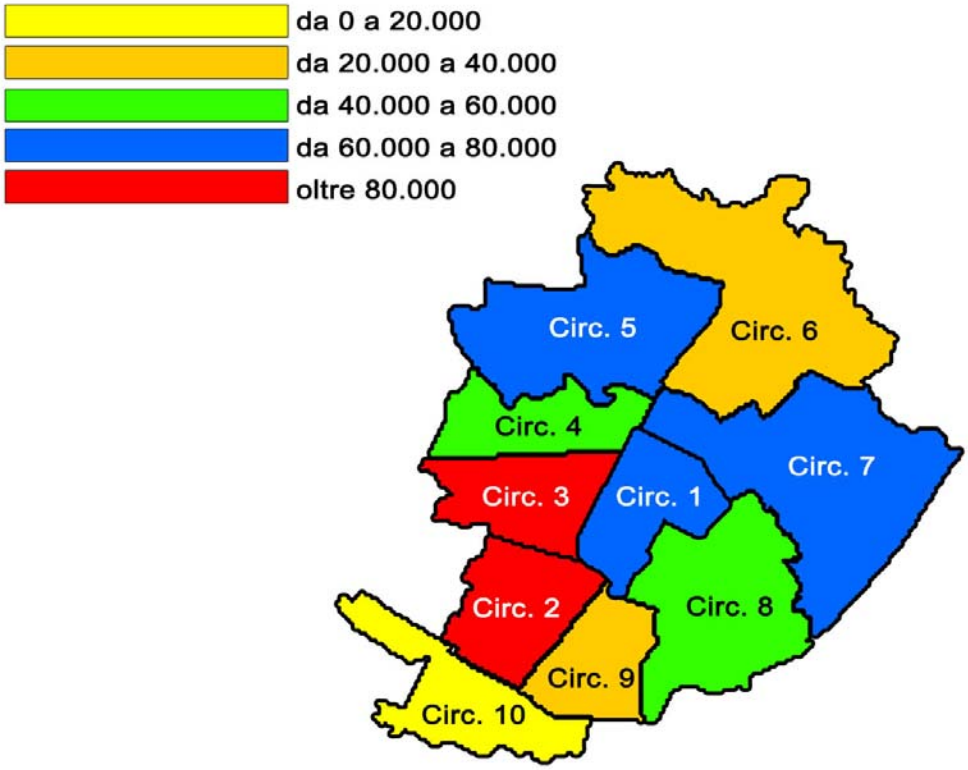
romeni, rappresentano il 35,4% degli stranieri presenti, i cittadini africani sono circa il 30,8% ed i sudamericani l'11,5%; gli asiatici non superano il 10%.
In valore assoluto la circoscrizione nella quale i cittadini stranieri sono maggiormente presenti è la n. 7 (Aurora, Madonna del Pilone, Vanchiglia) con 13.391 persone, pari al 15,7% della popolazione totale residente, contro una media cittadina del 9,4%. Nella Circoscrizione n. 2 (Mirafiori Nord, Santa Rita) si registra la presenza più ridotta con 5.290 persone pari al 6,23%.
Nella Circoscrizione n. 1 (Centro, Crocetta) ci sono 7.134 stranieri che rappresentano il 8,4% dei residenti totali.

Cap. 2

Il patrimonio abitativo



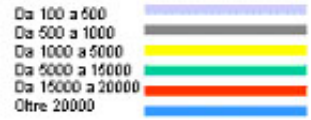
2.1 Fotografia del patrimonio abitativo



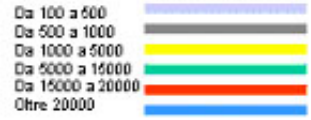
Nel territorio cittadino sono complessivamente classate n. 495.903 unità abitative di categoria catastale A (fonte Settore Catasto); la categoria catastale più presente è rappresentata dalla A3, tipo economico, con 329.764 unità pari al 66% del totale, mentre gli immobili di pregio rappresentalo lo 0,5% del totale. I box (C06) sono 194.765 e rappresentano il 39% delle abitazioni presenti.
La distribuzione delle unità abitative, evidenzia elevati valori nelle circoscrizione 2 e 3 e in particolare per quest'ultima i valori in assoluto più alti nella concentrazione dei fabbricati destinati alle attività produttive ed alle infrastrutture. In direzione opposta le circoscrizioni 6, 9 e 10 che presentano scarsi valori nelle unità abitative di tipo civile e valori quasi nulli nelle tipologie relative alle categorie rimanenti. La circoscrizione 7 presenta i valori più elevati di concentrazione della categoria E (costruzioni riconducibili alle infrastrutture dei trasporti e le aree cimiteriali in genere). Le autorimesse sono uniformemente distribuite sul territorio cittadino.
Escludendo le circoscrizioni 8 e 10, notoriamente le meno densamente edificate, in tutte le circoscrizioni si rilevano valori al di sopra delle 20.000 unità.
Costituisce parziale eccezione la circoscrizione 1; qui il numero totale delle autorimesse non supera le 15.000 campionature.

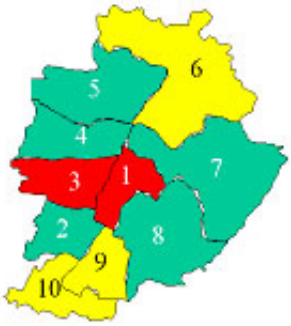
2.2 Riepilogo totale distribuzioni unità abitative

Abitazioni di tipo signorile
2.527 UNITA' TOTALI

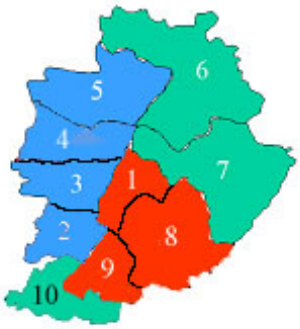


Abitazioni di tipo civile
88.576 UNITA' TOTALI

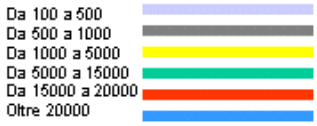


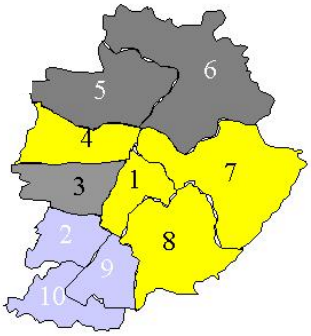


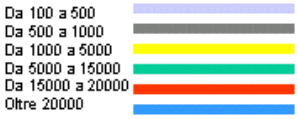
Abitazioni di tipo economico
329.764 UNITA' TOTALI



Abitaz. di tipo popolare
e ultrapopolare
70.970 UNITA' TOTALI



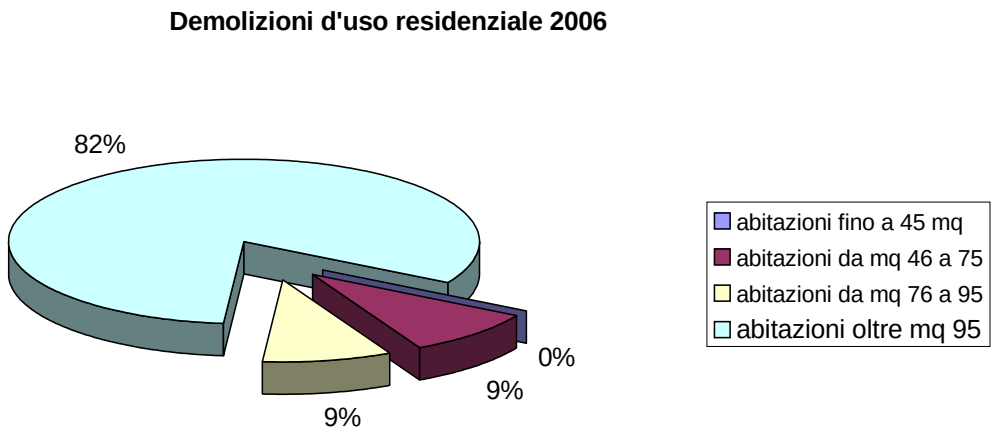


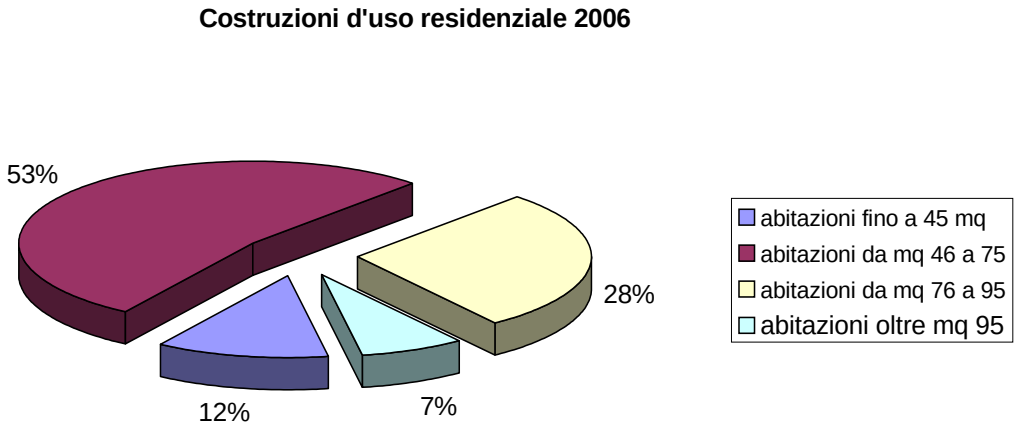


Autorimesse
194.765 UNITA' TOTALI

La categoria A01, abitazioni di tipo signorile, registra valori sotto le 500 unità ad eccezione della circoscrizione 8 (zona precollinare) dove si rileva un numero di costruzioni di poco inferiore alle 1000 unità. Sono irrilevanti le unità censite A01 nella circoscrizione 10.
Più significativo il dato della categoria A02 abitazioni di tipo civile. In cinque circoscrizioni si è registrato un dato numerico compreso tra le 5000 e 15000 unità censite. Nelle circoscrizione 1 e 3 si toccano punte superiori alle 15.000 unità totali mentre nella circ 9,10 e 6 ci sono valori inferiori alle 5.000 unità totali.
La categoria A03 (abitazioni di tipo economico) è la più significativa dal punto di vista numerico tanto da imporre l'utilizzo di una scala differente per le rilevazioni.
Nelle zone centrali e nelle circoscrizioni della zona sud-sud/est le costruzioni sono spesso al di sotto del valore numerico delle 20000 unità, fino a raggiungere un minimo nella circoscrizione 10 (meno di 10000 unità censite). In tutte le altre circoscrizioni e in particolare in quelle della zona ovest la presenza di abitazioni economiche è spesso al di sopra del valore di riferimento di 50000 costruzioni per circoscrizione.
Contrariamente ad una convinzione consolidata, le costruzioni di tipo A04 e A05 (edilizia di tipo popolare e ultrapopolare) sono perlopiù concentrate in quartieri centrali o semicentrali e in modo minore nei quartieri periferici o della seconda fascia. Le circoscrizioni 5 e 10, spesso indicate come quartieri marcatamente "popolari", presentano in realtà valori modesti al di sotto delle 500 unità totali. Il peso quantitativo dell'edilizia di tipo popolare è sicuramente modesto. Le costruzioni di tipo C06 (*autorimesse, e box privati*) sono in assoluto la seconda tipologia catastale per numero di unità censite (194.765 unità). La distribuzione risulta significativa in tutte le circoscrizioni, con valori leggermente inferiori nella circoscrizione 9 e 10. Nella circoscrizione 3 si rilevano valori superiori alle 30.000 unità.

2.3 Demolizioni e costruzioni d'uso residenziale: anno 2006

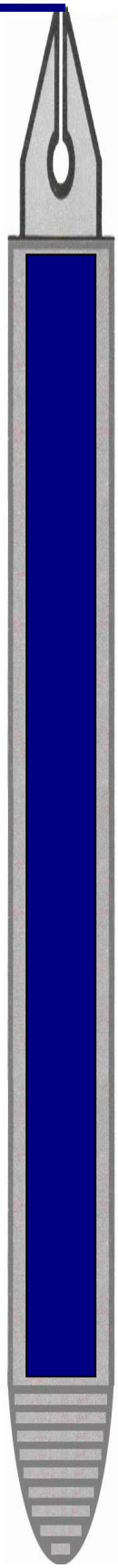




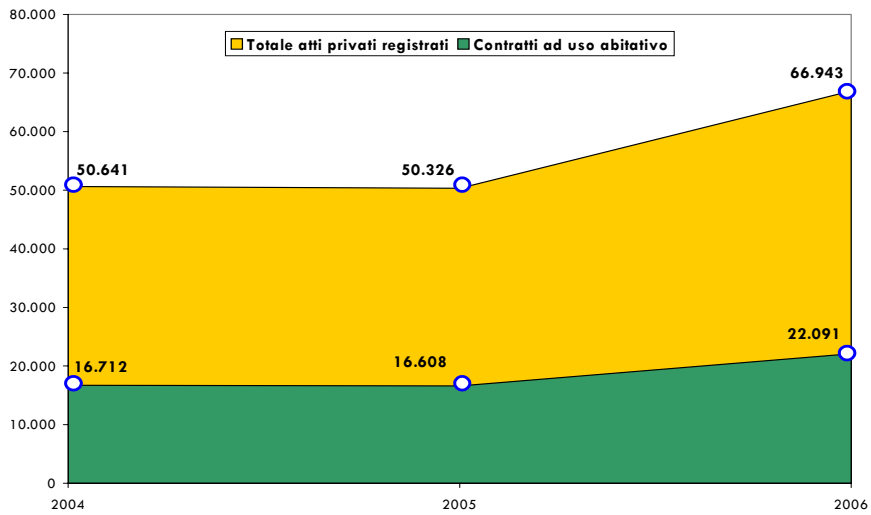
Nel 2006 risultano rilasciati n. 951 permessi di costruzione e n. 11 demolizioni.
Il 65% degli alloggi realizzati ha una metratura inferiore a 75 mq, mentre l'82% delle demolizioni riguarda alloggi oltre i 95 mq.
Il volume complessivo delle costruzioni e demolizioni registra nel 2006 una riduzione del 47% rispetto all'anno precedente.

Cap. 3

Il mercato privato delle locazioni



3.1 Atti privati non autenticati

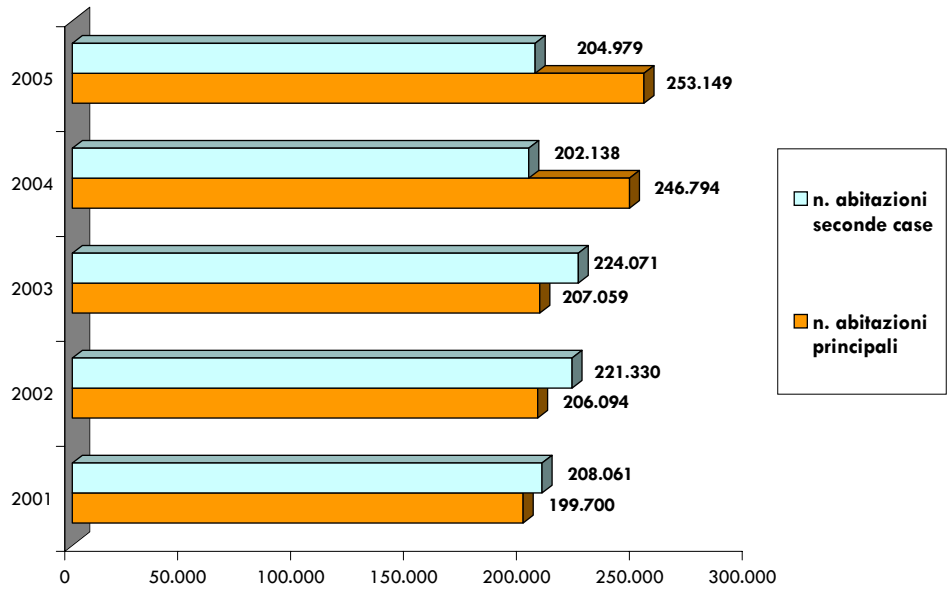


Nelle quattro Agenzie delle Entrate della Città di Torino nel 2006 sono stati registrati n. 66.943 atti privati non autenticati ("serie 3") che sono i contratti di locazione ad uso abitativo, commerciale, ma anche i comodati ed altre scritture private poste in essere senza l'ausilio di un notaio o altro pubblico ufficiale per i quali è stata adempiuta la formalità della registrazione ai sensi del D.P.R. 26/4/1986, n. 131.

Questo dato è in sensibile aumento (+ 33% rispetto al 2005: n. 50.326 atti privati registrati).

Nell'universo degli atti privati non autenticati i contratti di locazione ad uso abitativo costituiscono solo una parte quantificabile intorno al 33% (percentuale ricavata dall'analisi dei dati completi forniti dalla Direzione Regionale del Piemonte dell'Agenzia delle Entrate in riferimento all'anno 2004 ossia n. totale atti privati non autenticati 50.641 , n. contratti di locazione ad uso abitativo 16.522).

3.2 Rapporto prime case/seconde case

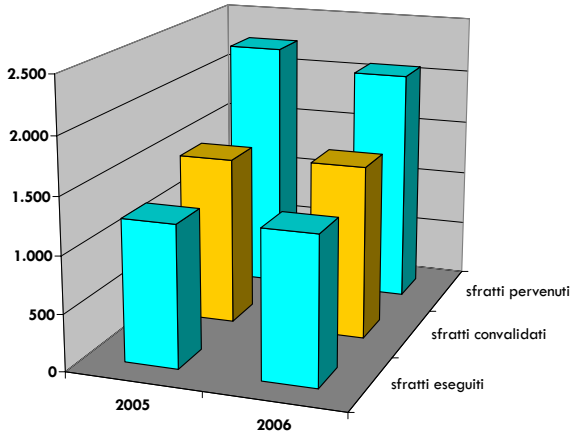


I dati relativi alle prime e seconde case sono desunti dalle dichiarazioni ICI presentate per gli anni 2001, 2002, 2003, 2004 e 2005.

Nel 2005 si conferma il trend già registrato nel 2004 che ha rappresentato un'inversione di tendenza rispetto agli anni precedenti; ossia la prevalenza delle "prime case" rispetto alle "abitazioni secondarie". Il rapporto passa da - 8% nel 2001

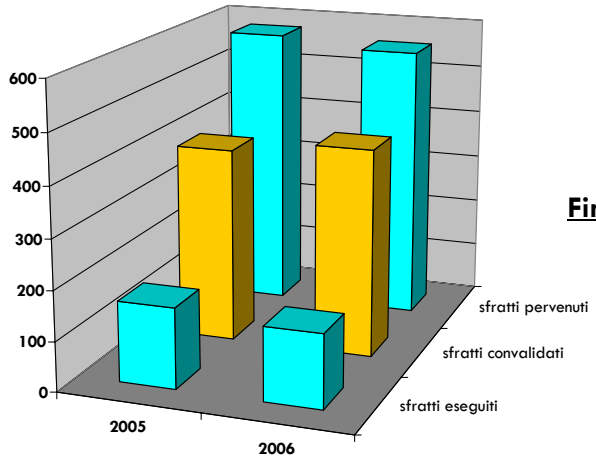
a + 27% nel 2005.
In sostanza l'aumento dei proprietari di prime case combacia con la riduzione del numero dei contratti di locazione stipulati e registrati nelle quattro Agenzie delle Entrate della Città.

3.3 Procedimenti di sfratto per morosità/finita locazione nel Mandamento del Tribunale di Torino



Morosità

anno	sfratti pervenuti	sfratti convalidati	sfratti eseguiti
2005	2.255	1.488	1.252
2006	2.084	1.533	1.299



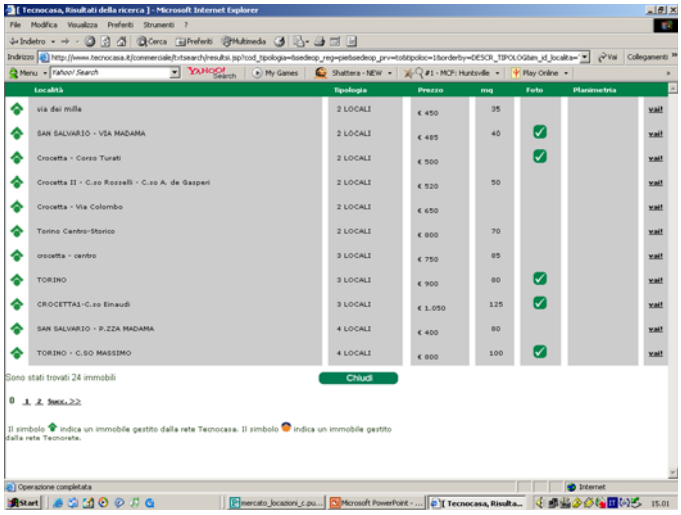
Finita Locazione

anno	n. sfratti pervenuti	n. sfratti convalidati	n. sfratti eseguiti
2005	577	395	162
2006	558	421	148

Sono rappresentati i dati forniti dal Tribunale di Torino sui procedimenti di sfratto in essere nel Mandamento. Nel 2006 complessivamente sono stati 2.642 i procedimenti avviati registrando un calo pari al 6,7% rispetto al 2005.
Il dato più significativo, in linea con valori degli anni precedenti, è l'incidenza (78,8%) degli sfratti per morosità rispetto al totale dei procedimenti avviati. La percentuale di esecuzione degli sfratti di morosità è pari al 62,3% sul numero delle richieste presentate. Tale percentuale (ossia il rapporto tra sfratti presentati ed eseguiti) scende al 26,5% in riferimento

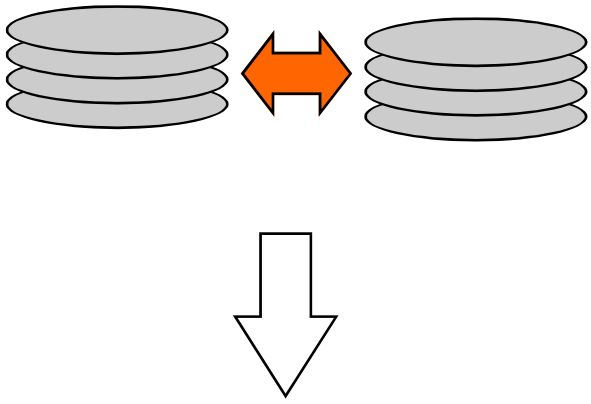
3.4 Rilevazioni mercato della locazione

Le rilevazioni sono disposte con cadenza mensile e la selezione degli alloggi individuati per la campionatura ha come presupposto la conoscenza di dati esenziali quali l'ubicazione a livello di circoscrizione o microzona, "la composizione", la metratura, il piano, la presenza di ascensore, il prezzo ed informazioni accessorie quali le condizioni dell'alloggio, dello stabile, la tipologia di riscaldamento, la presenza di balcone, di doppi servizi, di cantina, di doppia o tripla aria, di area verde, box o posto auto a disposizione degli inquilini.



FASE 1
DATA MINING

Le rilevazioni sono disposte con cadenza mensile. Il campione è costituito dalle offerte sui portali web dei principali operatori presenti sul mercato italiano e locale (14 agenzie).
In particolare, si rende necessaria una precisa localizzazione dell'unità immobiliare (Circoscrizione amministrativa e indirizzo), la composizione e la metratura, oltre naturalmente il canone di locazione mensile.
Inoltre, vengono campionate informazioni ulteriori, relative allo stato di conservazione dello stabile e agli aspetti di pregio relativi all'unità immobiliare (portineria, doppi servizi, posto auto, presenza di aree verdi, doppia o tripla aria, etc)

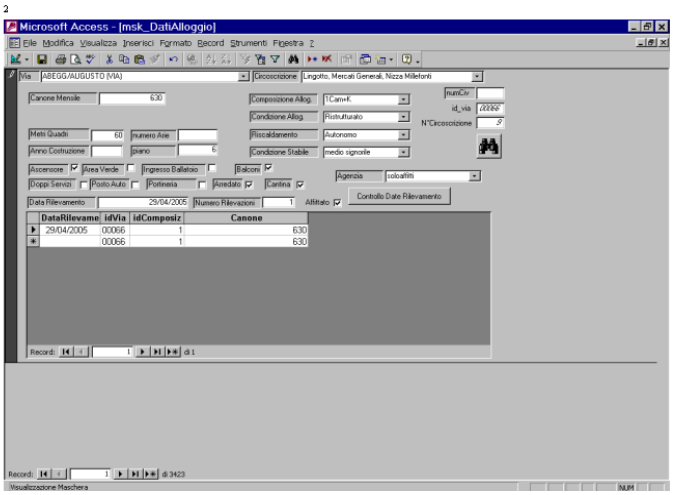


IMPLEMENTAZIONE DATI

FASE 2
DATA WAREHOUSE

I dati provenienti dalle campionature vengono resi coerenti con la struttura dei dati preesistenti. In particolare, in questa fase, si rilevano quali unità immobiliari compaiono per la prima volta sul mercato, quali unità sono già presenti e da quanto tempo (numero di campionature), e quali alloggi vengono nel frattempo affittati e fuoriescono quindi dal mercato della locazione attiva.
Dal campione, vengono eliminati i record che presentano un elevato numero di campionature e che inficerebbero la precisione dei valori medi dei canoni di locazione nella fase di reportistica.

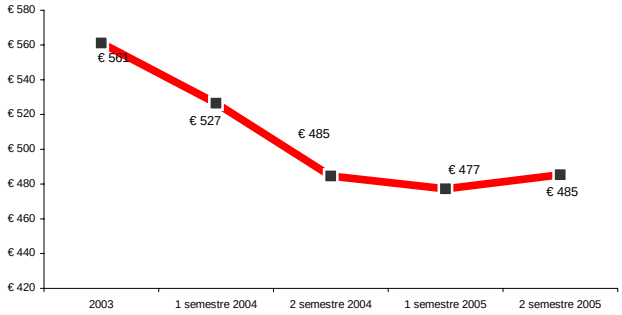
DATA WHAREHOUSE



FASE 3
IMPLEMENTAZIONE DATI

In questa fase viene utilizzato l'applicativo per il trattamento dei dati significativi, in pratica una maschera per il trattamento dei record e una base di dati implementata su Db Microsoft Access.

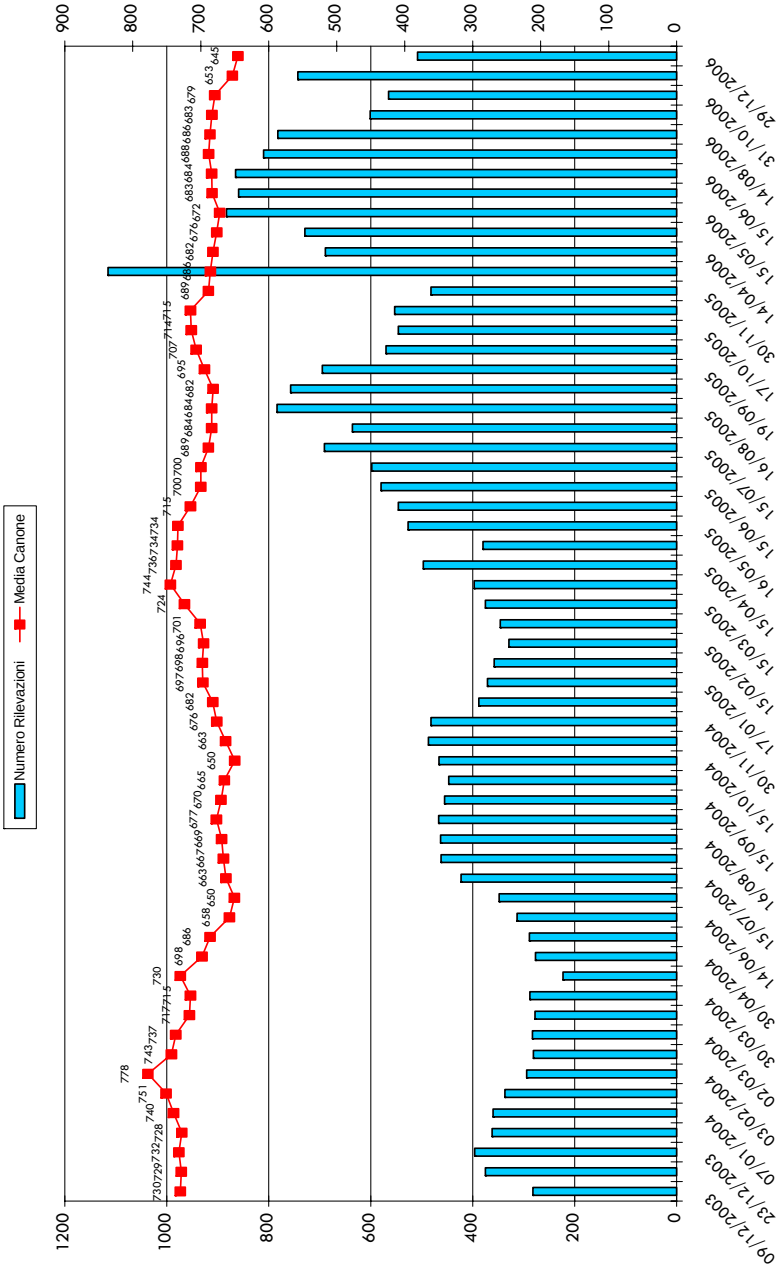
La maschera fornisce una vista funzionale sui record già presenti nel db con una intuitiva interfaccia che riassume le caratteristiche salienti e permette di inserire facilmente nuovi record, di georefenziarli con precisione ed escludere tramite un flag, gli alloggi che vengono nel frattempo collocati sul mercato.



FASE 4
PRODUZIONE REPORTISTICA

I dati registrati vengono elaborati per la produzione di report circa l'andamento del mercato privato della locazione tenendo conto di variabili quali la composizione dell'alloggio, le sue caratteristiche principali e l'ubicazione sul territorio cittadino.

3.5 Andamento mercato delle locazioni



In questo grafico d'insieme è rappresentato l'andamento delle rilevazioni effettuate (tot. n. 6.002), a fare tempo da dicembre 2003, con l'indicazione del valore medio del canone offerto in locazione.

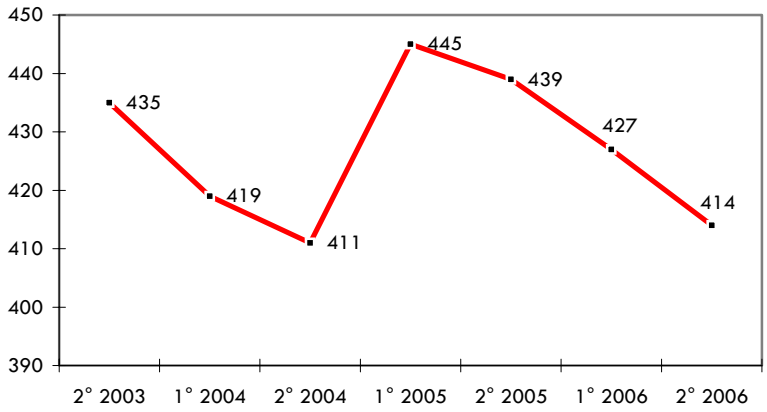
Complessivamente si registra la "tenuta" del mercato con una diminuzione pari al 5% rispetto ai valori registrati a dicembre 2005; la diminuzione scende all'11% se si raffrontano i dati rilevati a dicembre 2006 con quelli di dicembre 2003. Per una analisi più dettagliata è necessario valutare le schede delle specifiche tipologie di alloggi pubblicate nei paragrafi seguenti.

Dal grafico si rileva, nell'arco dei trentasei mesi di rilevamenti ricavati dal mercato delle agenzie immobiliari, selezionate dall'Osservatorio, le variazioni del numero degli alloggi monitorati e il canone di locazione medio a prescindere dalla tipologia di composizione dell'immobile e dalla circoscrizione di appartenenza (nell'asse delle ordinate è rappresentato a sinistra il numero delle rilevazioni e a destra il valore del canone).

Il canone di locazione medio segue un andamento inversamente proporzionale al numero delle rilevazioni, tale per cui all'aumentare del numero di alloggi censiti si modifica verso il basso il costo medio della locazione, che risulta compreso tra i 729 € del primo rilevamento e i 645 € dell'ultimo, a dicembre 2006. L'anno in corso è caratterizzato da una significativa offerta di unità immobiliari (si ricorda che le campionature tengono conto non solo delle nuove unità disponibili, ma anche degli alloggi la cui offerta viene riproposta nell'arco di un ragionevole periodo di rilevazioni, mai oltre i sei mesi complessivi). Il canone di locazione medio rilevato nell'anno in corso è risultato complessivamente in calo rispetto all'anno precedente e in significativo calo rispetto al 2003 dove sono stati rilevati valori record superiori vicini agli 800 €, mensili.

3.5.1 COMPOSIZIONE: Monolocale

Circoscrizione	CANONI Min	Max	Medio	Rilevaz.
1. Centro, Crocetta	€ 250	€ 750	€ 482	155
2. Mirafiori nord, Santa Rita	€ 350	€ 650	€ 448	17
3. Cenisia, Pozzo Strada, San Paolo	€ 265	€ 600	€ 404	50
4. Campidoglio, Parella, San Donato	€ 160	€ 600	€ 393	51
5. Borgata Vittoria, Le Vallette, Madonna di Campagna	€ 290	€ 380	€ 364	13
6. Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco	€ 310	€ 700	€ 423	10
7. Aurora, Madonna del Pilone, Vanchiglia	€ 230	€ 500	€ 356	49
8. Borgo Po, Cavoretto, San Salvario	€ 250	€ 700	€ 412	88
9. Lingotto, Mercati Generali, Nizza Millefonti	€ 230	€ 650	€ 434	18
10. Mirafiori sud	€ 230	€ 600	€ 431	16



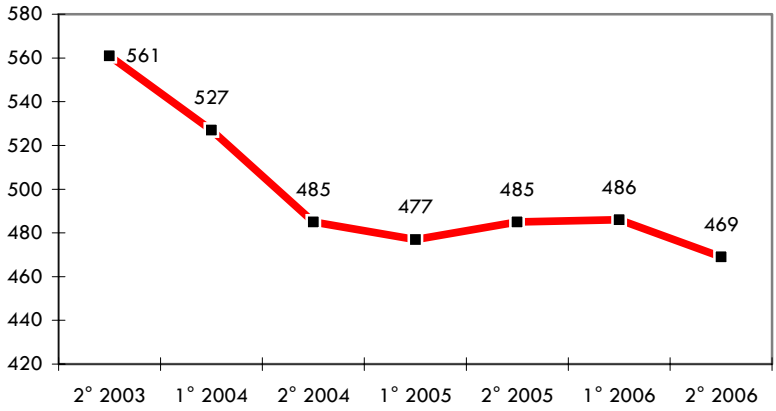
L'analisi dei dati nella tabella, evidenzia un canone di locazione medio per monolocale più conveniente nella Circoscrizione 7, Borgo Aurora Madonna del Pilone Vanchiglia, con 356 € mensili. Diversamente, la Circoscrizione 1, Centro-Crocetta, presenta il valore medio più elevato con 482 € mensili. La circoscrizione con la maggiore offerta di monolocali è sempre la 1, con 155 rilevazioni totali.
Il canone di locazione medio per un monolocale tende ad aumentare passando dalle circoscrizioni periferiche a quelle del centro e semi-centro. Nel complesso per la locazione di un monolocale in Torino si spendono in media 414 euro mensili. L'andamento del canone medio nel corso dei tre anni di campionamento è risultato relativamente costante.

3.5.2 COMPOSIZIONE: 1 camera e cucina

Circoscrizione	CANONI Min	Max	Medio	Rilevaz.
1. Centro, Crocetta	€ 350	€ 1.000	€ 552	€ 251
2. Mirafiori nord, Santa Rita	€ 370	€ 850	€ 464	53
3. Cenisia, Pozzo Strada, San Paolo	€ 320	€ 800	€ 455	126
4. Campidoglio, Parella, San Donato	€ 275	€ 820	€ 481	105
5. Borgata Vittoria, Le Vallette, Madonna di Campagna	€ 340	€ 550	€ 407	48
6. Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco	€ 300	€ 520	€ 430	37
7. Aurora, Madonna del Pilone, Vanchiglia	€ 290	€ 850	€ 475	105
8. Borgo Po, Cavoretto, San Salvario	€ 350	€ 900	€ 527	111
9. Lingotto, Mercati Generali, Nizza Millefonti	€ 300	€ 600	€ 476	58
10. Mirafiori sud	€ 400	€ 550	€ 454	10

La tipologia 1Cam+Cuc presenta un canone medio di locazione più alto nella Circoscrizione 1, Centro-Crocetta, con 552 € e più contenuto nella circoscrizione periferica di

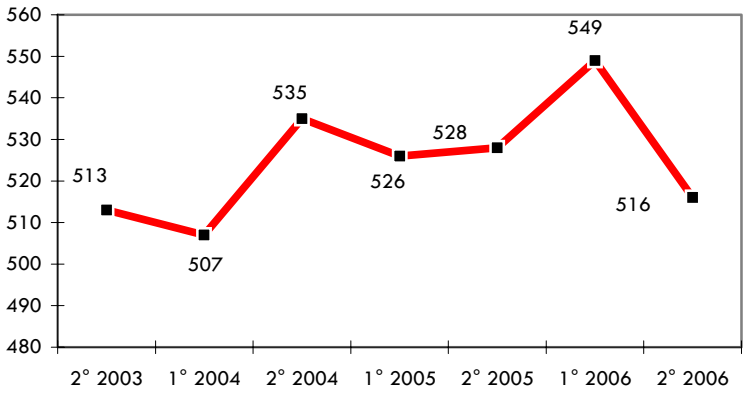
Borgo Vittoria-Vallette-Madonna di Campagna (5) con 407 € mensili. Si riscontra un'offerta molto alta da parte delle agenzie: poco più di 900 unità nel territorio in 36 mesi di campionature. Nel complesso la media mensile per un immobile composto da 1Cam+Cuc è di circa 472 €.



L'andamento del canone di locazione, per la tipologia in questione ha evidenziato valori costantemente in calo. Considerando un periodo di campionamento di 6 mesi, si evidenzia una costante diminuzione dei valori di canone offerti che passano da 561 euro, nel primo periodo di rilevazioni (secondo semestre 2003) a 469 euro negli ultimi 6 mesi dell'anno in corso. In meno di 36 mesi il canone di locazione per una camera e cucina ha perso il 16,4% del suo valore iniziale.

3.5.3 COMPOSIZIONE: 1 Camera, tinello, cucinino

Circoscrizione	CANONI Min	Max	Medio	Rilevaz.
1. Centro, Crocetta	€ 450	€ 1.000	€ 633	201
2. Mirafiori nord, Santa Rita	€ 330	€ 600	€ 483	72
3. Cenisia, Pozzo Strada, San Paolo	€ 340	€ 750	€ 474	145
4. Campidoglio, Parella, San Donato	€ 290	€ 800	€ 487	119
5. Borgata Vittoria, Le Vallette, Madonna di Campagna	€ 325	€ 650	€ 437	48
6. Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco	€ 340	€ 700	€ 469	70
7. Aurora, Madonna del Pilone, Vanchiglia	€ 370	€ 720	€ 534	101
8. Borgo Po, Cavoretto, San Salvario	€ 350	€ 900	€ 577	121
9. Lingotto, Mercati Generali, Nizza Millefonti	€ 350	€ 700	€ 506	68
10. Mirafiori sud	€ 390	€ 550	€ 471	39

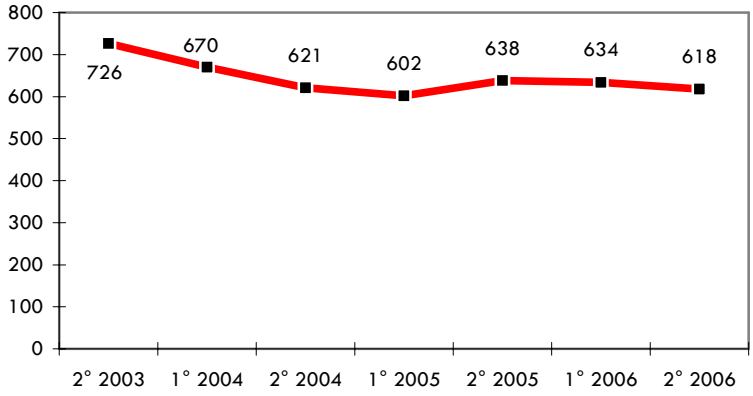


La tipologia di composizione in oggetto registra una buona offerta nelle circoscrizioni del centro e semi-centro, e una minore disponibilità in periferia. Sembra delinearsi pertanto la tendenza secondo cui *il mercato delle locazioni gestite dalle agenzie selezionate dall'osservatorio è più forte, in quanto a numero di alloggi disponibili, nelle aree di maggior pregio, meno in quelle periferiche (fa eccezione la circoscrizione 3 Cenisia, Pozzo strada, San Paolo) e con valori medi più contenuti.* Il costo medio di un alloggio di 1Cam+Tin+Cuc è abbastanza elevato nella Circoscrizione 1 (633 € mensili) , Centro-Crocetta, e all'opposto molto basso (437 €) nella Circoscrizio-

ne 5, Borgo Vittoria-Vallette-Madonna di Campagna. La media complessiva si attesta intorno ai 507 euro mensili, mentre l'andamento del canone è pressoché costante.

3.5.4 COMPOSIZIONE: 2 Camere e cucina

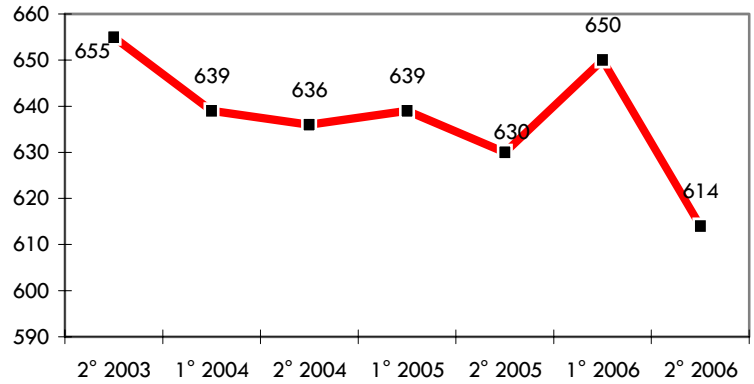
Circoscrizione	CANONI Min	Max	Medio	Rilevaz.
1. Centro, Crocetta	€ 400	€ 1.250	€ 732	€ 245
2. Mirafiori nord, Santa Rita	€ 450	€ 800	€ 556	50
3. Cenisia, Pozzo Strada, San Paolo	€ 380	€ 825	€ 599	156
4. Campidoglio, Parella, San Donato	€ 415	€ 900	€ 586	161
5. Borgata Vittoria, Le Vallette, Madonna di Campagna	€ 361	€ 700	€ 537	45
6. Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco	€ 480	€ 600	€ 528	27
7. Aurora, Madonna del Pilone, Vanchiglia	€ 350	€ 890	€ 622	100
8. Borgo Po, Cavoretto, San Salvario	€ 380	€ 1.150	€ 708	137
9. Lingotto, Mercati Generali, Nizza Millefonti	€ 450	€ 800	€ 584	71
10. Mirafiori sud	€ 400	€ 650	€ 529	31



Prevedibilmente, con le 2 Cam + Cuc il costo medio della locazione aumenta significativamente su tutto il territorio. Si conferma il trend che vede una maggiore offerta di alloggi nelle circoscrizioni centrali. I valori medi più significativi si riscontrano nelle Circoscrizione 1 e 8, rispettivamente 732 € e 708 €, mentre più conveniente risulta la zona nord-ovest di Torino (Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco) dove non si superano i 528 €. Il canone di locazione medio è di circa 600 € mensili, significativamente superiore al valore medio per un alloggio con un vano in meno (circa 100 € in meno). L'andamento del canone è simile alla tipologia 1 camera e cucina. Una progressiva diminuzione del canone che si attesta ai 618 € registrati nell'ultimo semestre 2006.

3.5.5 COMPOSIZIONE: 2 Camere, tinello, cucinino

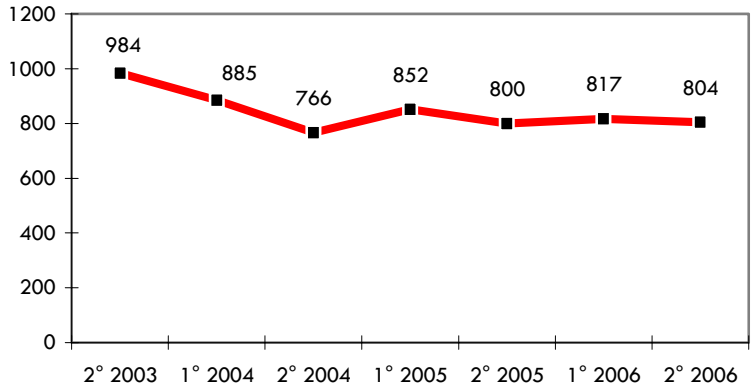
Circoscrizione	Canoni Min	Max	Medio	Rilevaz.
1. Centro, Crocetta	€ 450	€ 1.250	€ 769	114
2. Mirafiori nord, Santa Rita	€ 480	€ 850	€ 597	76
3. Cenisia, Pozzo Strada, San Paolo	€ 400	€ 800	€ 592	135
4. Campidoglio, Parella, San Donato	€ 400	€ 1.000	€ 633	104
5. Borgata Vittoria, Le Vallette, Madonna di Campagna	€ 400	€ 900	€ 572	52
6. Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco	€ 440	€ 800	€ 536	30
7. Aurora, Madonna del Pilone, Vanchiglia	€ 500	€ 1.000	€ 657	61
8. Borgo Po, Cavoretto, San Salvario	€ 430	€ 1.200	€ 719	61
9. Lingotto, Mercati Generali, Nizza Millefonti	€ 450	€ 900	€ 617	56
10. Mirafiori sud	€ 430	€ 700	€ 560	41



Aumentano i vani e aumenta il valore medio della locazione, indipendentemente dalla zona e dal pregio dell'immobile. Il costo della locazione oscilla da una media di 536 € della Circoscrizione 6 a una media di 769 € della Circoscrizione 1 (Centro, Crocetta) con una differenza di circa 230 €. Significativo il valore medio di 719 € mensili, nella Circoscrizione 8 (Borgo Po, Cavoretto, San Salvario). Nel complesso il canone di locazione medio per un alloggio di 2Cam+Tin+Cuc è di circa 630 € mensili. Il valore del canone in offerta delle agenzie immobiliari, ha registrato negli ultimi 36 mesi, valori costanti, vicini ai 630 € mensili. L'andamento del canone medio nel corso dei tre anni di campionamento è risultato relativamente costante.

3.5.6 COMPOSIZIONE: 3 Camere e cucina

Circoscrizione	Canoni Min	Canoni Max	Canoni Medio	Rilevaz.
1. Centro, Crocetta	€ 480	€ 1.500	€ 913	297
2. Mirafiori nord, Santa Rita	€ 550	€ 1.300	€ 758	83
3. Cenisia, Pozzo Strada, San Paolo	€ 400	€ 1.300	€ 741	171
4. Campidoglio, Parella, San Donato	€ 380	€ 1.300	€ 798	170
5. Borgata Vittoria, Le Vallette, Madonna di Campagna	€ 500	€ 1.000	€ 675	39
6. Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco	€ 468	€ 1.200	€ 677	31
7. Aurora, Madonna del Pilone, Vanchiglia	€ 550	€ 1.300	€ 791	95
8. Borgo Po, Cavoretto, San Salvario	€ 400	€ 1.390	€ 895	164
9. Lingotto, Mercati Generali, Nizza Millefonti	€ 500	€ 1.000	€ 728	65
10. Mirafiori sud	€ 450	€ 1.200	€ 695	41

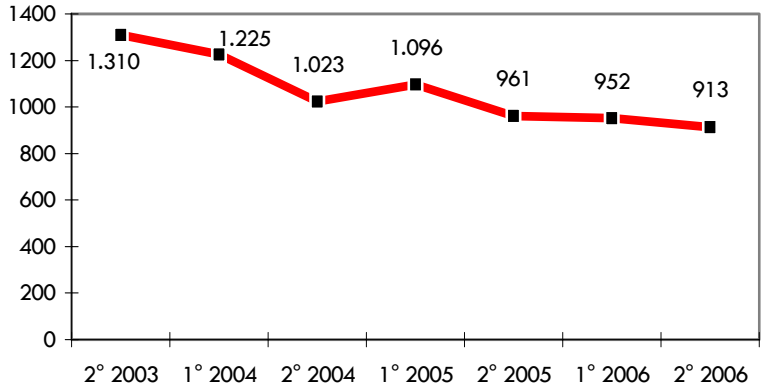


Risulta evidente un rilevante aumento del costo medio della locazione, con il frequente superamento della soglia fisiologica dei 900€ mensili, anche nelle aree periferiche, con un valore medio massimo di 910 € nella Circoscrizione 1, Centro, Crocetta. Rimane invece relativamente basso il valore medio della locazione di un alloggio di 3Cam+Cuc nella circoscrizione 6 (Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco) di poco superiore ai 677 € mensili. La media del canone di locazione risulta circa di 770 € mensili. Nei primi 12 mesi di attività dell'osservatorio, si è registrato per questa tipologia una calo dei valori di locazione in offerta del 22%. Si è passati dal valore medio secondo semestre

2003 di 984 € a 766 € nel secondo semestre dell'anno successivo, attestandosi, nell'ultimo semestre del 2006, ad € 804.

3.5.7 COMPOSIZIONE: 4 Camere e oltre

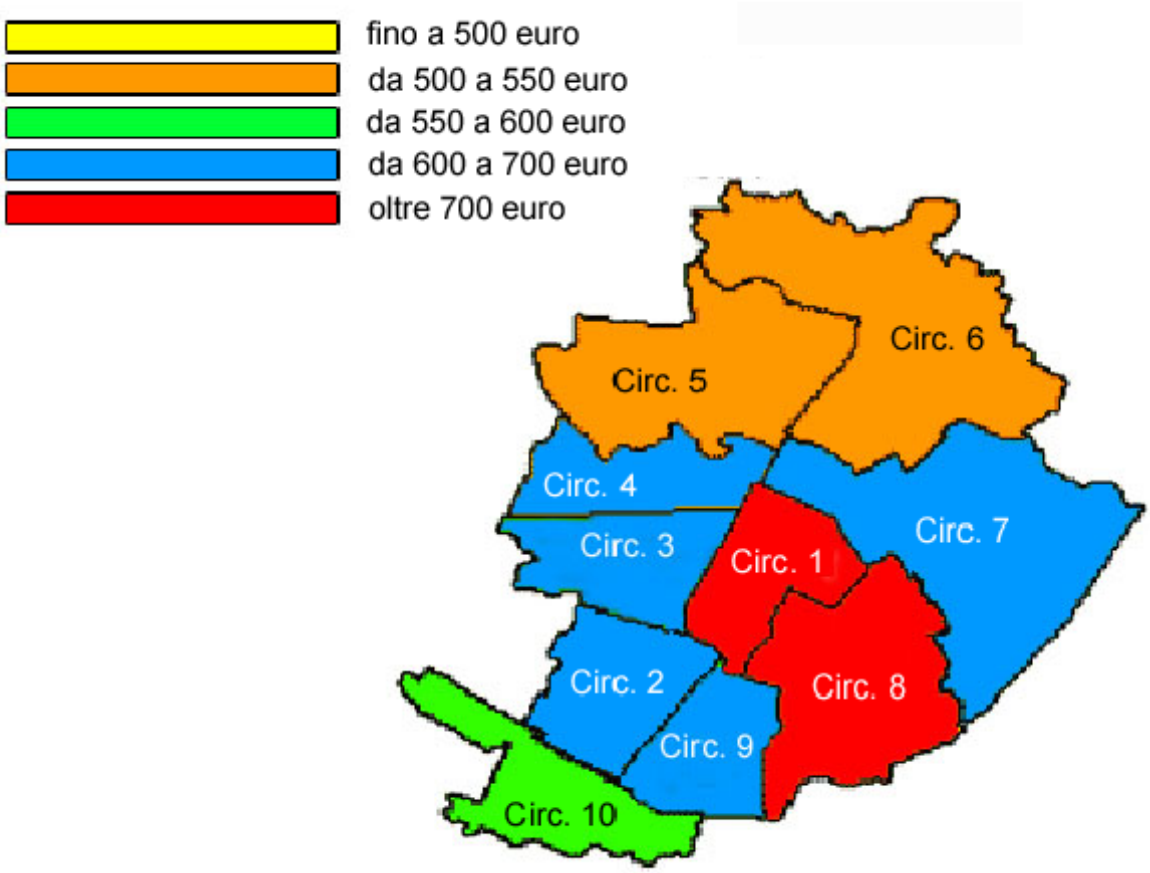
Circoscrizione	Canoni Min	Canoni Max	Canoni Medio	Rilevaz.
1. Centro, Crocetta	€ 700	€ 1.500	€ 1.128	236
2. Mirafiori nord, Santa Rita	€ 520	€ 1.000	€ 878	38
3. Cenisia, Pozzo Strada, San Paolo	€ 540	€ 1.300	€ 877	100
4. Campidoglio, Parella, San Donato	€ 360	€ 1.400	€ 909	104
5. Borgata Vittoria, Le Vallette, Madonna di Campagna	€ 680	€ 900	€ 730	6
6. Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco	€ 700	€ 1.100	€ 846	13
7. Aurora, Madonna del Pilone, Vanchiglia	€ 650	€ 1.500	€ 1.106	54
8. Borgo Po, Cavoretto, San Salvario	€ 600	€ 1.500	€ 1.076	130
9. Lingotto, Mercati Generali, Nizza Millefonti	€ 670	€ 1.300	€ 921	37
10. Mirafiori sud	€ 600	€ 950	€ 795	20



La disponibilità di alloggi di 4Cam+Cuc risulta logicamente molto minore rispetto alle precedenti, con addirittura sei sole rilevazioni in 36 mesi nella circoscrizione 5 (Borgo Vittoria-Vallette-Madonna di Campagna). Il valore di canone più alto si riscontra nella Circoscrizione 1, Centro, Crocetta con 1128 €. La media complessiva sul territorio urbano è di 926 € mensili. Nell'analisi dell'andamento del canone, per la tipologia di 4 camere e oltre, si rileva che dalle prime rilevazioni a cura dell'Osservatorio alle ultime campionature nell'anno in corso, si è passati da un valore di poco superiore ai 1.300 € (2003) ad un valore medio di circa 960 € mensili (secondo semestre 2005), fino ad euro 913 nell'ultimo semestre del 2006.
Si registra, di conseguenza, una flessione dei valori offerti al mercato della locazione superiore al 30% che confermano, la relativa difficoltà nella collocazione di questa tipologia.

3.5.8 Riepilogo rilevazione mercato delle locazioni

La media complessiva dei canoni di locazione rilevati sul mercato immobiliare di Torino è di circa 620 euro mensili. La media è calcolata su tutte le tipologie di immobili in tutte le circoscrizioni ed è pertanto poco significativa se non per il raffronto con il dato rilevato dodici mesi fa ossia euro 630 mensili.
Analizzando le campionature per ogni circoscrizione, si rileva che la circoscrizione 1 risulta in assoluto la meno accessibile con un valore di canone medio di circa 750 euro mensili.
Tuttavia pur essendo una circoscrizione dai valori molto alti, il mercato della Locazione nella circoscrizione risulta molto dinamico confermando la preferenza complessiva per



la circoscrizione 1.
La circoscrizione 2 si attesta su valori medi vicini ai 600, mentre la circoscrizione 3, la più densamente popolata e con la maggior densità edilizia, presenta valori medi di canone di 580 euro con valori medio alti di offerta complessiva,
Le circoscrizioni 5 e 6 presentano valori medi nei costi di locazione e medio bassi per quanto riguarda l'offerta complessiva disponibile. Diversamente una circoscrizione tra le meno convenienti, la 8 e tutta la zona pre-collinare della circoscrizione 7 con valori di poco superiori ai 700 euro mensili si caratterizzano per una buona offerta immobiliare che tenendo conto della scarsa presenza di unità abitative nelle zone collinari, evidenziano la tendenza delle agenzie ad essere particolarmente attive nelle zone dove risulta conveniente l'attività immobiliare.
Scarsa l'offerta immobiliare nelle circoscrizioni 9 e 10 che presentano infatti un canone medio che non supera i 610 e i 570 euro mensili.
La circoscrizione più conveniente rimane la 6. Canone medio rilevato inferiore ai 530 € mensili ma bassissima offerta complessiva rilevata.

3.5.9 Dettaglio: Circoscrizione 1

Tipologia	CANONI Min	Max	Medio	Rilevaz.
Monolocale	€ 250	€ 750	€ 482	155
1 Camera e cucina	€ 350	€ 1.000	€ 552	251
1 Camera, tinello e cucinino	€ 450	€ 1.000	€ 633	201
2 Camere e cucina	€ 400	€ 1.250	€ 732	245
2 Camere , tinello e cucinino	€ 450	€ 1.250	€ 769	114
3 Camere e cucina	€ 480	€ 1.500	€ 913	297
4 Camere e oltre	€ 700	€ 1.500	€ 1.128	236

Si evidenzia, nell'analisi georefenziale, la tendenza nella crescita dei canoni di locazione, in relazione alle dimensioni dell'immobile stesso. Nella Circoscrizione 1, Centro-Crocetta, si parte da una media di 482 € mensili per un monolocale per arrivare ai 1128 € per 4 Camere e oltre. La circoscrizione centrale si caratterizza per un'offerta di immobili molto elevata (quasi 1.500 unità totali) in particolare è significativa l'offerta per la tipologia di una camera e cucina (245 unità).
Il canone medio di locazione, indipendentemente dalla tipologia di composizione, nella Circoscrizione 1 è di circa 760 €.

3.5.10 Dettaglio: Circoscrizione 2

Tipologia	CANONI Min	Max	Medio	Rilevaz.
Monolocale	€ 350	€ 650	€ 448	17
1 Camera e cucina	€ 370	€ 850	€ 464	53
1 Camera, tinello e cucinino	€ 330	€ 600	€ 483	72
2 Camere e cucina	€ 450	€ 800	€ 556	50
2 Camere , tinello e cucinino	€ 480	€ 850	€ 597	76
3 Camere e cucina	€ 550	€ 1.300	€ 758	83
4 Camere e oltre	€ 520	€ 1.000	€ 878	38

La Circoscrizione 2, Mirafiori nord-S.Rita, contribuisce con una esigua quantità di alloggi (389 unità totali) all'attività di rilevamento dell'Osservatorio; nel periodo in esame i valori risultano relativamente uniformi. Il canone di locazione medio nella Circoscrizione 2 è di 610 € che, in considerazione della prossimità territoriale, risulta una alternativa conveniente alla locazione, rispetto alla Crocetta e al Centro.

3.5.11 Dettaglio: Circoscrizione 3

Con 883 alloggi in affitto disponibili nei trentasei mesi di rilevamenti, la Circoscrizione 3, Cenisia-Pozzo Strada-S.Paolo, registra una sensibile variazione nelle differenze tra i valori di locazione medi tra tipologie piccole: poche decine di euro di crescita, fino ai 3 vani (ovvero dal monolocale alla 1Cam+Tin+Cuc). Sopra i 3 vani (dalle 2Cam+Cuc al le 4Cam+Cuc), si rileva una crescita sostenuta dei canoni (300-500 € di incremento per

Tipologia	CANONI Min	Max	Medio	Rilevaz.
Monolocale	€ 265	€ 600	€ 404	50
1 Camera e cucina	€ 320	€ 800	€ 455	126
1 Camera, tinello e cucinino	€ 340	€ 750	€ 474	145
2 Camere e cucina	€ 380	€ 825	€ 599	156
2 Camere , tinello e cucinino	€ 400	€ 800	€ 592	135
3 Camere e cucina	€ 400	€ 1.300	€ 741	171
4 Camere e oltre	€ 540	€ 1.300	€ 877	100

tipologia rispetto alle metrature inferiori), passando dai 600 € per due camere e cucina agli 880 € per 4 camere e oltre.
La Circoscrizione 3 presenta un canone di locazione medio di circa 600 €..

3.5.12 Dettaglio: Circoscrizione 4

Tipologia	CANONI Min	Max	Medio	Rilevaz.
Monolocale	€ 160	€ 600	€ 393	51
1 Camera e cucina	€ 275	€ 820	€ 481	105
1 Camera, tinello e cucinino	€ 290	€ 800	€ 487	119
2 Camere e cucina	€ 415	€ 900	€ 586	161
2 Camere , tinello e cucinino	€ 400	€ 1.000	€ 633	104
3 Camere e cucina	€ 380	€ 1.300	€ 798	170
4 Camere e oltre	€ 360	€ 1.400	€ 909	104

La Circoscrizione 4, Campidoglio-Parella-S.Donato, presenta una offerta modesta; in trentasei mesi sono state campionate 814 unità immobiliari, valore significativo ai fini della ricerca. Il canone di locazione parte dai 393 euro del monolocale e sale fino ai 909 euro per le tipologie oltre le quattro camere. La crescita dei valori di mercato segue l'andamento del numero dei vani dell'alloggio. Il valore medio totale del canone di locazione nella Circoscrizione 4 è di circa 630 € nettamente inferiore alla zona centrale e semicentrale .

3.5.13 Dettaglio: Circoscrizione 5

Tipologia	CANONI Min	Max	Medio	Rilevaz.
Monolocale	€ 290	€ 380	€ 364	13
1 Camera e cucina	€ 340	€ 550	€ 407	48
1 Camera, tinello e cucinino	€ 325	€ 650	€ 437	48
2 Camere e cucina	€ 361	€ 700	€ 537	45
2 Camere , tinello e cucinino	€ 400	€ 900	€ 572	52
3 Camere e cucina	€ 500	€ 1.000	€ 675	39
4 Camere e oltre	€ 680	€ 900	€ 730	6

La tabella evidenzia lo scarso peso statistico della Circoscrizione 5, Borgata Vittoria-Vallette-Madonna di Campagna in cui le agenzie immobiliari torinesi selezionate dall'Osservatorio, nei trentasei mesi di offerte sul web, hanno collocato complessivamente non più di 251 unità immobiliari. Sono presenti valori di mercato molto modesti rispetto a tutte le tipologie di immobile: 364 € mensili per un monolocale, 437 € per una camera, tinello e cucina, fino ad arrivare a circa 730 € per quattro camere e oltre. Il valore medio totale del canone di locazione nella Circoscrizione 5 è di circa 510 €

3.5.14 Dettaglio: Circoscrizione 6

Tipologia	CANONI Min	CANONI Max	CANONI Medio	Rilevaz.
Monolocale	€ 310	€ 700	€ 423	10
1 Camera e cucina	€ 300	€ 520	€ 430	37
1 Camera, tinello e cucinino	€ 340	€ 700	€ 469	70
2 Camere e cucina	€ 480	€ 600	€ 528	27
2 Camere , tinello e cucinino	€ 440	€ 800	€ 536	30
3 Camere e cucina	€ 468	€ 1.200	€ 677	31
4 Camere e oltre	€ 700	€ 1.100	€ 846	13

Anche se il numero di alloggi disponibili nella Circoscrizione 6, Barriera di Milano-Falchera-Regio Parco, è molto basso (solo 218), le agenzie di Torino selezionate dall'Osservatorio, riescono ad offrire tutte le tipologie di composizione. Partendo dai 423 € mensili per il monolocale si arriva ai 846 € per le 4Cam+Cuc; si registra un canone medio complessivo di circa 530 € mensili che rende la Circoscrizione 6 fra le più convenienti in assoluto. Discreta la disponibilità di unità medio-piccole mentre scarsa è l'offerta per le tipologie monolocale e oltre quattro camere.

3.5.15 Dettaglio: Circoscrizione 7

Tipologia	CANONI Min	CANONI Max	CANONI Medio	Rilevaz.
Monolocale	€ 230	€ 500	€ 356	49
1 Camera e cucina	€ 290	€ 850	€ 475	105
1 Camera, tinello e cucinino	€ 370	€ 720	€ 534	101
2 Camere e cucina	€ 350	€ 890	€ 622	100
2 Camere , tinello e cucinino	€ 500	€ 1.000	€ 657	61
3 Camere e cucina	€ 550	€ 1.300	€ 791	95
4 Camere e oltre	€ 650	€ 1.500	€ 1.106	54

Nella Circoscrizione 7, Aurora-Madonna del Pilone-Vanchiglia, l'offerta di alloggi in locazione torna su valori discreti (565 unità totali). Buona e conveniente la presenza di monolocali, che presentano valori medi di canone inferiori ai 356 € mensili. Tuttavia, la media complessiva del canone di locazione nella Circoscrizione 7 risulta relativamente elevata (circa 630 €) in ragione sia degli elevati canoni di locazione per le tipologie medio-grandi sia della discreta presenza di unità oltre i 4 vani, che presentano canoni medi significativi, superiori ai 1.100 € mensili. Particolarmente significativa è la diffe-

renza tra il canone medio offerto per un monolocale (356€) e il valore offerto per quattro camere e oltre (1.106 €).

3.5.16 Dettaglio: Circoscrizione 8

Tipologia	CANONI Min	Max	Medio	Rilevaz.
Monolocale	€ 250	€ 700	€ 412	88
1 Camera e cucina	€ 350	€ 900	€ 527	111
1 Camera, tinello e cucinino	€ 350	€ 900	€ 577	121
2 Camere e cucina	€ 380	€ 1.150	€ 708	137
2 Camere , tinello e cucinino	€ 430	€ 1.200	€ 719	61
3 Camere e cucina	€ 400	€ 1.390	€ 895	164
4 Camere e oltre	€ 600	€ 1.500	€ 1.076	130

Probabilmente l'eterogeneità di realtà architettoniche e sociali presenti nella Circoscrizione 8, Borgo Po-Cavoretto-S.Salvario, (che comprende, ricordiamo, un territorio che si estende dal centro cittadino alla fascia pre-collinare) esemplifica la differenza di canone di locazione medio tra le due tipologie estreme: 412 € per un monolocale fino a 1.076 € per le 4Cam+Cuc. Inoltre, il valore medio di canone per 1 camera, cucina e tinello risulta di 527 € circa 150 € in meno rispetto alla tipologia con un vano ulteriore (719 €). La media complessiva del canone di locazione nella Circoscrizione 8 risulta di circa 730 €, tra i più elevati e di poco inferiore rispetto a quello della Circoscrizione 1, Centro-Crocetta. L'attività delle agenzie nella circoscrizione di riferimento, è particolarmente elevata. Sono state offerte 812 unità in locazione in un territorio che, ricordiamo è agli ultimi posti per la presenza di unità abitative totali, confermando ulteriormente, che in presenza di valori di mercato elevati, le agenzie svolgono una intensa attività di intermediazione.

3.5.17 Dettaglio: Circoscrizione 9

Tipologia	CANONI Min	Max	Medio	Rilevaz.
Monolocale	€ 230	€ 650	€ 434	18
1 Camera e cucina	€ 300	€ 600	€ 476	58
1 Camera, tinello e cucinino	€ 350	€ 700	€ 506	68
2 Camere e cucina	€ 450	€ 800	€ 584	71
2 Camere , tinello e cucinino	€ 450	€ 900	€ 617	56
3 Camere e cucina	€ 500	€ 1.000	€ 728	65
4 Camere e oltre	€ 670	€ 1.300	€ 921	37

La Circoscrizione 9, Lingotto-Mercati Generali-Nizza Millefonti, è caratterizzata da una disponibilità medio-bassa di offerte sul mercato della locazione (373 unità rilevate). Le medie dei canoni di locazione per le sette tipologie di composizione sono simili ai valori medi delle tipologie equivalenti nelle altre circoscrizioni. Le differenze tra i canoni di

locazione medi di ogni tipologia, sono contenute e quasi sempre comprese nei 100 € fino alla tipologia 4 camere e oltre. La media totale del canone di locazione è circa 610 €.

3.5.18 Dettaglio: Circoscrizione 10

Tipologia	CANONI Min	Max	Medio	Rilevaz.
Monolocale	€ 230	€ 600	€ 431	16
1 Camera e cucina	€ 400	€ 550	€ 454	10
1 Camera, tinello e cucinino	€ 390	€ 550	€ 471	39
2 Camere e cucina	€ 400	€ 650	€ 529	31
2 Camere , tinello e cucinino	€ 430	€ 700	€ 560	41
3 Camere e cucina	€ 450	€ 1.200	€ 695	41
4 Camere e oltre	€ 600	€ 950	€ 795	20

Dai soli 198 alloggi disponibili presso le agenzie di Torino selezionate dall'Osservatorio, in questa ultima circoscrizione in esame (la 10, Mirafiori sud), si può tornare alla conclusione secondo cui *l'offerta di alloggi in locazione nel mercato delle agenzie nel comune di Torino è buona nelle zone del semi-centro e pre-collina, elevata nella zona propriamente centrale, e bassa quando non addirittura scarsa nelle zone della periferia*. Nella Circoscrizione 10 la media totale del canone di locazione è di circa 570 €. Significativa, a ulteriore dimostrazione dello scarso dinamismo dell'offerta immobiliare nel territorio in esame, la differenza del canone tra la tipologia monolocale (431 €) e le 4 camere e oltre (795 €) , solo 364 €. Si ricorda che nella circoscrizione 7, la differenza del canone di locazione medio tra le due tipologie estreme è superiore ai 700 € mensili, due volte il valore del canone per un monolocale.

Cap. 4

Politiche Pubbliche

4 Premessa

Le politiche per la casa promosse dal Comune di Torino in questi ultimi anni rappresentano il tentativo di coniugare la gestione delle tradizionali modalità di intervento, ancora tutte incentrate sull'edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) con la costruzione di un sistema alternativo, orientato al mercato.
Gli aspetti caratterizzanti e innovativi di queste politiche risiedono:

- nel ricercare direttamente sul mercato privato, sia attraverso l'acquisto che attraverso gli strumenti della programmazione urbanistica e del convenzionamento con gli operatori, parte delle risposte che l'edilizia pubblica non è più in grado di fornire;
- nella creazione di strutture, strumenti e incentivi volti a favorire l'incontro tra domanda e offerta sul mercato privato della locazione;
- nell'estesa attuazione di politiche di sostegno del reddito;
- nell'introduzione di elementi innovativi all'interno delle tradizionali modalità di gestione dell'edilizia pubblica;
- nell'intensificare i programmi di ristrutturazione di immobili degradati, anche attraverso progetti sperimentali.

Ecco alcune delle politiche messe in atto dal Comune di Torino ed esplicitate nel **Piano Casa 2007/2008** della Città.

L'Immobiliare sociale comunale (LO.CA.R.E.)

La Città considera come strategiche e non contingenti le politiche per la casa volte a favorire l'accesso delle fasce deboli alla locazione privata, attesa l'assoluta inadeguatezza delle risorse di E.R.P.
Si è a tal fine costituito un ufficio comunale, denominato LO.C.A.RE. (Locazioni convenzionate, assistite, residenziali) che, operando come immobiliare pubblica, cerca di favorire l'incontro tra domanda ed offerta sul mercato privato della locazione. Questo ufficio dispone di strumenti utili a incentivare la stipula di un contratto d'affitto; si tratta di incentivi economici e garanzie (un fondo di garanzia copre il rischio di morosità sino alla concorrenza di una annualità di canone), a favore del proprietario e di un contributo economico a favore dell'inquilino. I risultati sin qui conseguiti sono valutati molto positivamente, infatti dalla costituzione oltre 1500 famiglie in condizioni di emergenza abitativa hanno trovato casa attraverso LO.C.A.RE., con un costante incremento dei contratti convenzionati, (il cosiddetto 2° canale previsto dalla Legge 431/98).

L'incremento del patrimonio di erps

In considerazione dell'ormai limitato numero di aree di proprietà pubblica in Città e tenuto conto dell'esigenza di non creare ulteriori ghetti e di garantire nuovi insedia-

menti di ERP integrati in contesti urbani con una variegata presenza di tipologie edilizie e di categorie sociali, si è operata la scelta, in questi ultimi anni, di incrementare il patrimonio di ERP anche attraverso l'acquisto di immobili sul mercato privato.

Le modalità attraverso le quali la Città può accedere all'acquisto di immobili sono, ad oggi, tre e cioè:

1) Un bando pubblico per l'acquisto, aperto a tutti i proprietari in grado di proporre immobili con caratteristiche idonee;
2) Gli obblighi degli operatori, nascenti dalla variante n. 37 al nuovo P.R.G.;
3) Specifici convenzionamenti tra la Città e gli operatori;
4) L'esercizio del diritto di prelazione da parte della Città nel caso di alloggi di edilizia agevolata posti in vendita dagli assegnatari.

L'eventuale acquisto di un immobile avviene sulla base della valutazione degli uffici tecnici comunali, che riguarda sia il prezzo che l'idoneità dell'immobile stesso; l'acquisto è inoltre subordinato al fatto che il prezzo relativo non superi il massimale di costo fissato, in tal senso, dalla Regione Piemonte, (tale massimale è attualmente pari a €. 1.781,00 al mq).

Programmi sperimentali per la realizzazione di "condomini solidali" riservati agli anziani.

La domanda abitativa espressa, in Torino, dalle fasce sociali deboli registra una quota crescente di anziani il cui disagio più grave è, di norma, rappresentato dall'inadeguatezza dell'alloggio, dall'eccessiva onerosità del canone o dallo sfratto pendente.

La domanda abitativa dell'anziano sottende tuttavia aspirazioni più complesse, connesse all'accessibilità dell'alloggio e alla fruibilità del territorio circostante, contiene cioè un "surplus" di esigenze, rispetto alla consueta domanda di edilizia sociale; malgrado ciò manca, ad oggi, un'offerta che, tenendo conto delle ridotte capacità dell'anziano, ne promuova e supporti validamente l'autonomia, anche per i limiti normativi che hanno, sino ad oggi, escluso dal finanziamento per l'ERP le superfici non residenziali destinate a servizi.

Questa carenza di specifiche risposte a sostegno della più fragile autonomia di tale utenza è purtroppo destinata a incrementare forzosamente le domande di trasferimento in residenze protette o R.S.A., mentre l'obiettivo da perseguire dovrebbe essere quello di privilegiare sempre, ove possibile, la permanenza dell'anziano nella sua abitazione.

Si è quindi partiti da tali obiettivi per progettare, nell'ambito degli interventi di ERP realizzati dalla Città, specifiche risposte, con contenuti sperimentali e fortemente innovativi rispetto al passato.

E' stato, al riguardo, individuato un complesso edilizio di proprietà comunale, fortemente degradato ed in stato di abbandono, che si affaccia su piazza della Repubblica n. 13, sviluppandosi all'interno dell'isolato compreso tra la piazza stessa e le vie

Cottolengo, Lanino e Mameli.

Detti immobili sono inseriti in un contesto urbanistico-edilizio finalizzato ad edilizia di tipo residenziale, distano poche centinaia di metri dal centro della città, si trovano accanto ad un punto nodale dei mezzi di trasporto urbano e con un intorno caratterizzato da un'elevata dotazione di servizi.

La concomitanza dei predetti fattori si è ritenuto caratterizzi tale contesto come ottimale per la realizzazione di un nuovo modello di offerta alloggiativa che, tenendo conto delle ridotte capacità dell'utente anziano, fornisca efficace risposta alle sue esigenze di autonomia.

Il predetto intervento sarà, tra l'altro, sinergico all'articolato programma di riqualificazione dell'intera zona, che la Città ha da tempo promosso, con il coinvolgimento dei privati, attraverso "The GATE", struttura appositamente costituita.

L'elaborazione del programma, attesa la complessità dello stesso e le necessarie interrelazioni tra diverse competenze professionalità e soggetti istituzionali, ha avuto luogo attraverso il lavoro di un comitato tecnico-scientifico promosso e coordinato dalla Divisione Edilizia Residenziale Pubblica, con il concorso della Divisione Servizi Socio-Assistenziali - Settore Anziani, e di The GATE, nel comitato erano inoltre presenti i servizi sociali della Circoscrizione VII, la Divisione Servizi Educativi e l'ASL IV.

Il programma prevede la realizzazione di 29 alloggi (28 alloggi destinati agli anziani, un alloggio di servizio destinato al volontariato per la realizzazione del progetto "Condominio solidale"), detti alloggi saranno integrati ad ampie superfici non residenziali, con ambienti in parte destinati a spazi comuni alle unità abitative e in parte per la localizzazione di servizi disponibili non solo agli anziani residenti ma anche agli altri abitanti del quartiere.

Si prevede in particolare la realizzazione di un'articolata struttura di servizi, puntando sulla sperimentazione di modalità innovative. Si intende ad esempio promuovere la costituzione di un poliambulatorio, ove sperimentare l'associazionismo medico (medicina di gruppo), sulla base di esperienze provenienti da altri paesi europei. Si prevede la creazione di un Punto Famiglia/Spazio gioco ove bambini da 0 a 6 anni, accompagnati da un adulto di riferimento (genitore, nonno o altri), insieme ad educatori/animatori, attivino forme di aggregazione e di gioco, con il possibile coinvolgimento degli anziani residenti.

Si intende creare un baby-parking, che si alterni come orari al Punto Famiglia, fruendo degli stessi locali e garantendo la custodia, per alcune ore nell'arco della giornata, di bambini non in età scolare.

Si prevede di destinare al volontariato uno degli alloggi edificati, per consentire la realizzazione del progetto "Condominio solidale", attraverso il quale una rete di famiglie, risiedendo a rotazione nell'alloggio stesso, supporti gli anziani, favorendone l'aggregazione.

Tale supporto, integrato con il Telesoccorso, che è un servizio (fornito dal Comune

agli anziani a basso reddito), collegato 24 ore su 24 con centri che ricevono le chiamate, si ritiene garantisca agli anziani residenti un livello di assistenza qualitativamente superiore rispetto alla portineria, con oneri economici molto inferiori.

Si intende inoltre destinare ambienti non residenziali per la creazione di una palestra, di una lavanderia a gettone, di un soggiorno comune a disposizione degli anziani.

Per i servizi la cui gestione si prevede di affidare al 3° Settore, interverrà un convenzionamento atto a garantire l'applicazione di tariffe calmierate, a fronte di una contestuale riduzione del canone relativo ai locali concessi un uso dal Comune.

Il valore differenziale tra l'importo del canone di mercato e l'importo effettivamente dovuto costituirà cioè il vantaggio economico attribuito dal Comune alle associazioni no-profit, in relazione al grado di utilità sociale che conseguirà dallo svolgimento delle attività di queste ultime.

Il suddetto programma si è classificato primo a livello nazionale in uno specifico bando emesso dal Ministero delle Infrastrutture che non ha tuttavia ad oggi provveduto a stanziare i finanziamenti previsti. Il programma si realizzerà comunque grazie al "Piano Casa" regionale che destina specifiche risorse a favore dei programmi sperimentali per gli anziani per i quali sono venuti meno i previsti finanziamenti ministeriali.

Un ulteriore intervento per la realizzazione di alloggi riservati per i due terzi agli anziani, sarà realizzato attraverso la ristrutturazione di un immobile di ERP comunale molto degradato, sito in via Fiocchetto 13, ove ampi spazi al piano terreno potranno essere destinati alla realizzazione di servizi.

Nel corso dell'anno 2007 saranno infine assegnati a coppie di anziani inseriti nelle graduatorie dell'ERP, 30 alloggi di camera, cucina e servizi totalmente ristrutturati e siti in via Romolo Gessi n. 4 e 6. Il piano terreno di detto immobile è stato interamente destinato alla realizzazione di locali destinati ad attività ricreative ed assistenziali a supporto degli anziani dell'intero quartiere e gestite dalla circoscrizione e dai Servizi Sociali.

Concessione di aree in diritto di superficie per la realizzazione di edilizia sociale.

Nel corso dell'anno 2007 saranno stipulate con l'ATC di Torino le convenzioni per la concessione in diritto di superficie novantanovennale all'Agenzia stessa, di cinque aree di proprietà comunale, sulle quali dovranno essere realizzati alloggi di edilizia pubblica. Si intende inoltre partecipare al bando previsto dal Piano Casa regionale, per l'accesso ai finanziamenti destinati all'edilizia agevolata sperimentale da realizzarsi su un lotto dell'area comunale denominata "Veglio", con una capacità edificatoria stimata in circa un centinaio di alloggi.

Il Piano Casa regionale prevede, in tal senso, la realizzazione di alloggi in locazione permanente destinati a famiglie con redditi sino al 30% superiori ai limiti previsti

per l'accesso all 'ERP, con canoni mediamente non superiori a €. 250.

La Regione Piemonte ha già stanziato i finanziamenti necessari per la realizzazione degli interventi di ERP, che vengono qui di seguito elencati, unitamente alle aree ed alla relativa potenzialità edificatoria.

Interventi di edilizia residenziale agevolata.

A seguito della concreta applicazione da parte della Regione Piemonte della delega di funzioni di cui alla Legge Regionale 15.3.2001, n. 5, l'Amministrazione Comunale deve assolvere alle incombenze relative all'attuazione dei bandi di concorso regionali, ovvero deve provvedere alla raccolta ed all'istruttoria delle domande di partecipazione presentate dagli Operatori interessati, ai convenzionamenti con i soggetti attuatori, all'accertamento dei requisiti oggettivi degli interventi e dei requisiti soggettivi dei beneficiari degli alloggi ed alle richieste di erogazione dei finanziamenti relative alle varie fasi di attuazione degli interventi edilizi individuate nei bandi medesimi.

Negli ultimi anni le predette incombenze hanno riguardato e in parte ancora riguardano i finanziamenti relativi ai bandi dell'8° Programma di Edilizia Agevolata, delle economie dell'8° Programma di Edilizia Agevolata, del Programma Ministeriale "20.000 alloggi in affitto" e dei programmi di cui all'art. 9 della Legge 493/93.

Gli interventi ammessi a finanziamento riguardano diverse tipologie di destinazione puntualmente disciplinate dai bandi: locazione permanente; locazione a termine (minimo 8 anni) con patto di futura vendita; vendita immediata.

Gli interventi summenzionati sono attuati, per la maggior parte, su aree di proprietà dei soggetti attuatori, e sono convenzionati ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., in conformità alla convenzione-tipo approvata dal Consiglio della Regione Piemonte 21 Giugno 1984 n° 714-C.R.6794, che disciplina le modalità di calcolo dei prezzi di cessione degli alloggi.

Per quanto attiene la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi ammessi a beneficiare del contributo pubblico, i bandi regionali prevedono il limite massimo del 4,5% del prezzo di prima cessione, e, nel caso del Programma "20.000 alloggi in affitto", l'applicazione dei canoni concordati tra le Associazioni della Proprietà e dell'Inquilinato ai sensi della Legge 431/98, art. 2, comma 3.

La promozione di progetti di Housing sociale.

Oggi il problema del disagio abitativo non investe più solo le fasce di popolazione in condizioni di povertà ma raggiunge, in modo sempre più evidente, un'ampia fascia di popolazione che, per ragioni diverse, può improvvisamente passare da una situazione di stabilità economica ad una condizione di fragilità e vulnerabilità sociale.

La prospettiva di una soluzione strutturale al problema del disagio abitativo impone l'elaborazione di politiche per la casa nelle quali il soggetto pubblico non sia più

l'unico attore, che riveste di volta in volta il ruolo di finanziatore, di erogatore di contributi a fondo perduto o di gestore immobiliare.

E' necessario l'avvio di nuovi progetti di edilizia sociale in cui il soggetto pubblico assuma un ruolo di regia e di proposizione, promuovendo nuove politiche integrate che realizzino un sistema di partenariato tra pubblico e privato.

E' necessaria cioè la promozione di iniziative immobiliari ove, a fronte di un parziale apporto di equity di origine pubblica, convergano apporti finanziari e gestionali di soggetti privati, prevedendo a favore degli stessi la necessaria e congrua remunerazione.

Sui temi dell'housing sociale sono da tempo in corso riflessioni e sperimentazioni nella maggior parte dei paesi europei che aprono spazi sia a forme di intervento di una finanza "etica", disponibile ad investimenti immobiliari con rendimenti non speculativi, bilanciati da garanzie e agevolazioni pubbliche, sia a forme di gestione socio-immobiliare con attese di remunerazioni "etiche". In un contesto di questo tipo i possibili attori diventano il Terzo Settore, le Fondazioni bancarie, i grandi investitori, attraverso forme di "finanza etica", mentre i Comuni assumono il ruolo di promotori, registi e garanti degli interventi da realizzarsi.

Per i Comuni diventa in questo senso importante realizzare una buona integrazione tra politiche per la casa e politiche urbanistiche, queste ultime possono infatti concorrere in maniera determinante a creare un quadro di convenienze economiche tali da attrarre capacità finanziarie e gestionali private per la realizzazione di abitazioni sociali in locazione, attraverso specifiche varianti al piano Regolatore, sconti sugli oneri di urbanizzazione, incentivi volumetrici per gli interventi meritevoli, priorità nella concessione di aree, obblighi nelle convenzioni per le aree.

Si indicano qui di seguito alcuni progetti finalizzati agli obiettivi di cui sopra e sui quali sono in corso analisi di fattibilità e contatti per la costruzione di eventuali modalità di partenariato.

Salvaguardie e garanzie a favore dei giovani che intendano acquistare un alloggio.

L'acquisto della casa richiede ormai un elevatissimo investimento finanziario, possibile solo in situazioni di stabilità occupazionale e di buona disponibilità di capitale di partenza. In assenza di queste condizioni o non si programma alcun acquisto oppure, qualora lo si faccia, ciò comporta un notevole stress finanziario ed il costante rischio di non riuscire, nel corso del tempo, a far fronte al pagamento dei ratei di mutuo.

La Commissione comunale per l'emergenza abitativa esamina con sempre maggior frequenza domande di accesso all'ERP presentate da famiglie colpite da "decreti di trasferimento", famiglie cioè che le banche sfrattano dall'alloggio per il quale non sono più in grado di corrispondere i ratei mutuo dovuti per l'acquisto.

Molteplici cause possono, nel corso del tempo, determinare la precarietà o la variazione del reddito, dalla precarietà del lavoro (spesso a tempo determinato), alla

malattia, oppure ancora alle separazioni.

In questo contesto diventa oggi difficile e rischioso, soprattutto per i giovani, programmare il proprio futuro, un futuro nella cui costruzione la casa rappresenta uno degli assi portanti.

Si è partiti da queste considerazioni nell'elaborare un progetto, che si tradurrà, a breve, in una proposta di bando pubblico che preveda salvaguardie e garanzie a favore di giovani con determinati requisiti, per l'acquisto di un alloggio.

Attraverso tale bando potrebbe essere posto a riscatto, con patto di futura vendita uno degli immobili acquistati dalla Città, o negli ex villaggi media di SPINA 3 oppure nel novero dei complessi edilizia acquisiti attraverso la variante n. 37 al PRG. Nello specifico si intende prevedere la possibilità di subentro da parte del Comune nel mutuo e, conseguentemente nella titolarità dell'alloggio ove, nel corso del tempo, l'acquirente non sia più in grado di sostenerne il relativo onere. In questo caso tuttavia il Comune garantirebbe al mancato acquirente la possibilità di permanere nell'alloggio corrispondendo un canone sociale rapportato al reddito nonché la possibilità in futuro di riscattare la proprietà dell'alloggio previo rimborso al Comune dei ratei corrisposti dallo stesso.

Si evidenzia come, le banche, ricevendo tali garanzie da parte del Comune, potrebbero praticare agli acquirenti tassi di interesse particolarmente ridotti.

Residenze temporanee: l'albergo sociale.

Esiste una quota di domanda, con connotazioni di emergenza che impone, nell'immediato, risposte di carattere temporaneo. Si tratta in sostanza di offrire una sistemazione abitativa per un lasso di tempo ricompreso tra qualche mese ed un anno, a persone che per ragioni di carattere sociale, economico, familiare, professionale, vivono una fase di transizione o di momentanea difficoltà, (separati, madri sole con figli a carico, ex carcerati, lavoratori fuori sede, studenti etc).

Lo stesso comune deve frequentemente far fronte ad emergenze, (sfratti o ordinanze di sgombero per inagibilità contro famiglie a basso reddito oppure casi sociali che impongono interventi immediati oppure ancora progetti di reinserimento sociale che richiedono sistemazioni abitative temporanee), che vengono di norma affrontate ricorrendo a strutture alberghiere tradizionali, con costi elevati e scarsissimi spazi di autonomia per i beneficiari (impossibilitati anche solo a riscaldarsi qualche vivanda).

E' stato in tal senso preso in considerazione un modello costituito dall'albergo sociale. Si intende come tale una struttura, gestita dal privato con attese di remunerazione non speculative, con costi di affitto contenuti e parametrati al reddito degli utenti ed in grado di fornire agli stessi servizi e spazi comuni.

Si è già esperita una ricerca a livello cittadino di eventuali strutture, con caratteristiche idonee a tale destinazione d'uso e che la proprietà intenda alienare a costi compatibili con le finalità comunali.

La ricerca ha individuato una struttura dotata di 200 camere con angolo cottura e ampi spazi comuni, di proprietà delle Poste S.p.A., sita in via Ivrea 24 ed edificata all'inizio degli anni '70, con destinazione a Casa Albergo per i propri dipendenti provenienti da altre regioni. L'immobile insiste su un'area a suo tempo concessa dal Comune in diritto di superficie novantanovennale, nell'ambito dello strumento esecutivo di regolamentazione di tutte le realizzazioni edilizie dell'intera area di riferimento, costituito dal P.E.E.P. della zona E/23.

L'acquisto e la gestione dell'immobile da parte della Città risulterebbero tuttavia molto onerosi e complessi, viste le grandi dimensioni della struttura (200 camere) ed elevato sarebbe il rischio di crearvi un ghetto ingestibile, ove si accogliessero prevalentemente i soggetti assistiti dal Comune ed in condizioni di grave debolezza sociale.

E' stata pertanto esplorata la disponibilità di operatori privati a realizzare il progetto di albergo sociale interamente con proprie risorse garantendo una gestione dello stesso remunerata con rendimenti non speculativi, che ne diversifichi molto l'utenza, in modo tale da ospitare, contestualmente ad un certo numero di famiglie inviate dal Comune, lavoratori fuori sede, studenti, parenti di persone ospedalizzate, giovani turisti etc.

Il progetto ha suscitato l'interesse di un fondo di investimento etico con sede a Milano, al quale concorrono fondazioni bancarie e grandi investitori privati e che proprio a Milano ha già realizzato, con successo, un modello simile di albergo sociale. Detto fondo di investimento ha recentemente visionato la struttura ed avviato una trattativa con Poste S.p.A.

Promozione di interventi privati per la realizzazione di alloggi in locazione permanente a canone convenzionato.

L'inversione di tendenza rispetto al progressivo decremento degli alloggi in locazione nella nostra Città, è una delle irrinunciabili pre-condizioni atte a consentire un'efficace risposta al fabbisogno abitativo emergente.

All'interno di questa pre-condizione più generale, grande importanza rivestono poi quei programmi in grado di attrarre capacità finanziarie e gestionali private che, congruamente remunerate, realizzino abitazioni in locazione a canoni calmierati.

Il programma casa regionale "10.000 alloggi entro il 2012" prevede specifici finanziamenti per la realizzazione di circa 300 alloggi a livello regionale, definiti di "edilizia agevolata sperimentale".

Il finanziamento regionale potrà coprire al massimo il 65% del costo di costruzione degli alloggi che saranno destinati permanentemente alla locazione a canoni mediamente non superiore a €.250,00 mensili a favore di soggetti con redditi di non oltre il 30% superiori ai limiti per l'accesso all'ERP.

Questo Comune intende aderire al programma regionale con proposte innovative da realizzarsi direttamente o attraverso il ricorso ad altri soggetti pubblici e privati. A

tal fine si è individuata un'area comunale con una potenzialità edificatoria di circa 1-00 alloggi, sulla quale dovranno essere edificate unità abitative destinate alla locazione permanente a canone convenzionato.

Cohousing e Case Giovani

Esiste una domanda crescente, soprattutto da parte di giovani o di persone "single" che non sono in grado di sostenere per intero il canone di locazione di un alloggio, che chiedono di poter condividere tali spese con altri coabitanti, sul modello di esperienze già consolidate e diffuse in molti altri paesi europei (dalla Francia, alla Gran Bretagna, ai paesi Scandinavi).

Si tratta in sostanza di far coesistere spazi che garantiscano l'autonomia di un'abitazione privata con spazi e servizi condivisi. Il Comune ha recentemente finanziato un progetto dell'associazione YLDA che sta realizzando esperienze associative di cohousing soprattutto tra gli studenti universitari.

La Città intende effettuare una prima sperimentazione in questo senso prevedendo, nel progetto di ristrutturazione dell'immobile comunale di ERP sito in via Fiocchetto, il mantenimento, su un piano dell'edificio, della tipologia edilizia della monocamera nonché la contestuale destinazione del piano terreno a servizi a supporto dei residenti e del quartiere.

Il Fondo per il sostegno alla locazione

A Torino sono circa il 42% le famiglie che non abitano un alloggio in proprietà (fonte Servizio Tributi).

Il Fondo Nazionale è una misura di sostegno del reddito, prevista dalla legge che ha liberalizzato i canoni, fondamentale per consentire a moltissime famiglie di non essere espulse dal mercato privato della locazione. E' stata peraltro questa anche una scelta strategica volta a compensare almeno in parte il pressoché totale disimpegno dello Stato dall'E.R.P.: non si finanzia più la costruzione di case popolari ma si fa tuttavia in modo di risolvere una parte della domanda abitativa, mettendo le famiglie a basso reddito in grado di sostenere l'onere di un affitto di mercato.

Dall'anno 2000 ad oggi la Città ha emesso 8 bandi pubblici, (all'ultimo hanno partecipato 14.570 famiglie), attraverso i quali ha erogato complessivamente circa 60 milioni di Euro

L'assegnazione degli alloggi di E.R.P.

La Città ha emesso nell'anno 2004 il 4° bando pubblico per l'assegnazione degli alloggi di edilizia pubblica (circa 600 alloggi assegnati annualmente). Parallelamente a ciò dal 2001 il Comune ha sistemato nell'edilizia pubblica (in molti casi dopo un preventivo ricovero in alberghi convenzionati), circa un migliaio di famiglie a basso reddito con sfratto esecutivo.

Si è inoltre cercato di render più flessibile la possibilità di utilizzo del patrimonio di E. R.P., ad esempio destinando un certo numero di alloggi di edilizia pubblica all'istitu-

zione di convivenze guidate o comunità alloggio a favore di soggetti assistiti dai Servizi Sociali o dalle ASL; si è in questo modo data risposta ad un fabbisogno specifico altrimenti irrisolto.

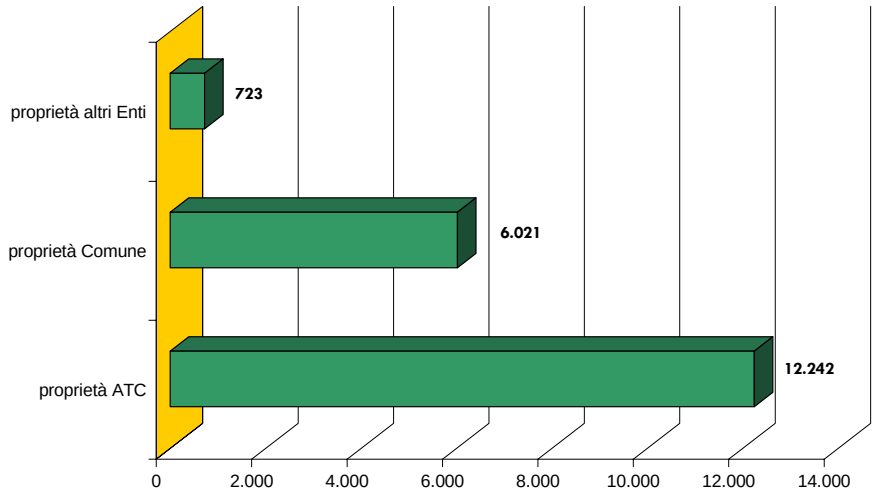
qInsediamenti di nuova costruzione sono stati infine riservati a categorie speciali di richiedenti (anziani e portatori di handicap), tenuto conto delle condizioni di particolare debolezza sociale.

I Progetti di Mix sociale

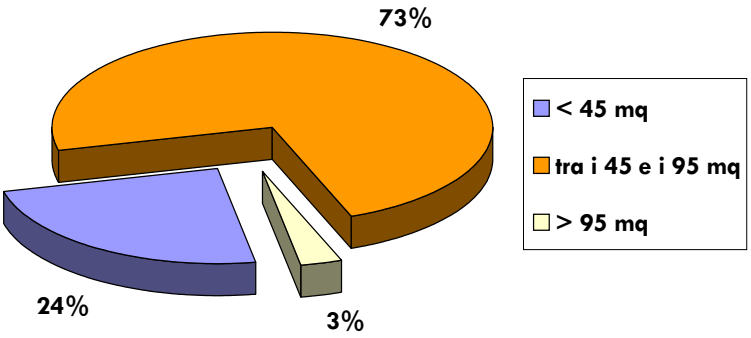
I programmi di recupero urbano degli insediamenti di e.r.p.s. caratterizzati da un contesto di scarsa coesione sociale e di marcato disagio abitativo debbono essere supportati da una "politica di assegnazione degli alloggi" tale da contemperare le esigenze degli aspiranti assegnatari inseriti nelle graduatorie comunali e le ragioni di coloro che già abitano nel quartiere.

- assegnare alloggi di e.r.p.s. ad aventi diritto inseriti nelle graduatorie comunali, nel rispetto di queste ultime, ma tenendo conto del tessuto sociale – ad es. assegnazione a favore di appartenenti alle forze dell'ordine, ed alle categorie speciali delle giovani coppie e delle coppie di nuova formazione.
- trasferire il vincolo di erps su alloggi di nuova acquisizione inseriti in ambiti urbani di edilizia privata e agevolata in cui è già presente un mix sociale (gli acquisti sono disposti con bando, con il programma di riutilizzo degli insediamenti dei villaggi olimpici destinati alla locazione permanente e con l'acquisto di cosa futura - variante n. 37 al P.R.G.) trasformare alcuni alloggi di erps di proprietà della Città in patrimonio disponibile da destinarsi alla locazione permanente con contratto stipulato in base all'art. 2, comma 3 della legge 431/98 (contratti convenzionati).
- trasformare alcuni alloggi di erps di proprietà della Città in patrimonio disponibile da destinarsi alla locazione permanente con contratto stipulato in base all'art. 2, comma 3 della legge 431/98 (contratti convenzionati).
- assegnare, con procedimento di evidenza pubblica, gli alloggi del patrimonio disponibile destinato alla locazione permanente a categorie sociali poco o per nulla rappresentate che non hanno i requisiti di erps (ad es. perché il reddito, pur essendo medio-basso, è in ogni caso superiore ai limiti previsti dalla legge regionale di riferimento; oppure per il reddito o la proprietà immobiliare con rendita catastale superiore ai limiti di componenti il nucleo familiare di provenienza ecc.).

4.1 Consistenza del patrimonio di e.r.p.s. a Torino

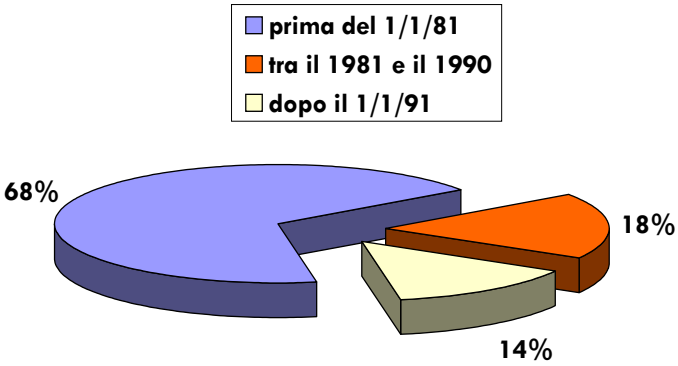


4.2 Tipologia del patrimonio di e.r.p.s. a Torino



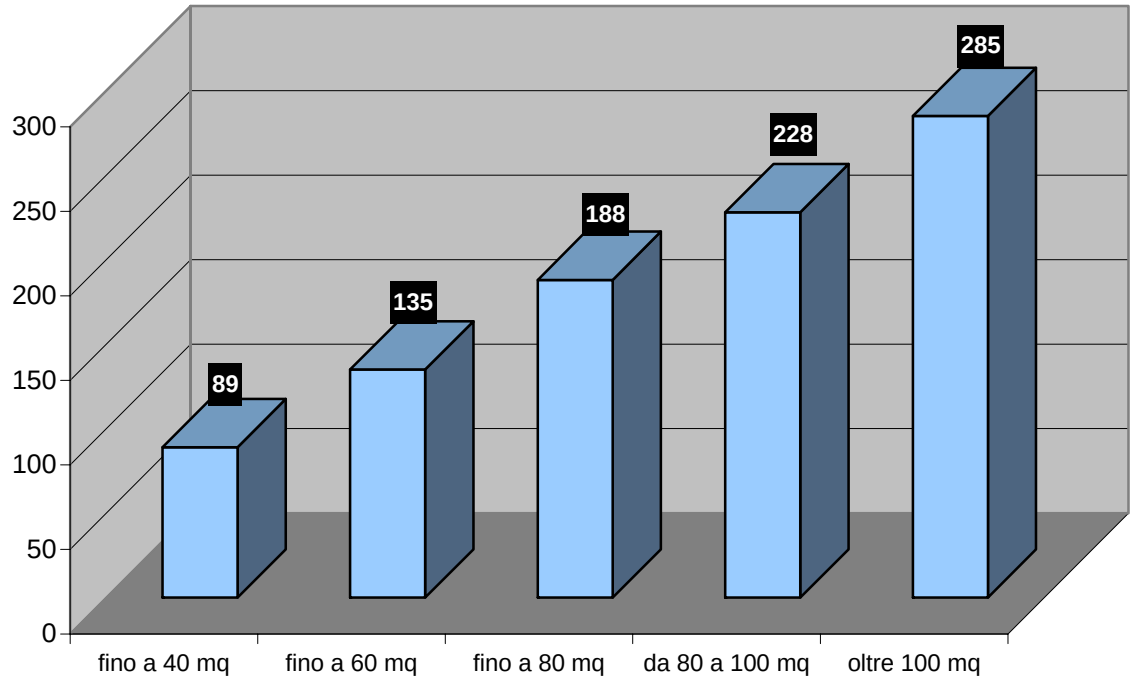
Nel territorio cittadino ci sono ca.19.000 alloggi di e.r.p.s. pari al 3,7% del totale delle unità abitative. Il 73% degli alloggi ha una metratura standard dai 45 ai 95 mq calpestabili, mentre il 24% è al di sotto dei 45mq.

4.3 Vetustà del patrimonio di e.r.p.s. a Torino



Il 68% degli alloggi è stato costruito prima del 1/1/1981 e solo il 14% dopo il 1/1/1991.

4.4 Valore medio canone patrimonio disponibile della città di Torino



Il grafico rappresenta il valore medio del canone degli alloggi del patrimonio disponibile della città di Torino offerti in locazione, circa 375 alloggi, distribuiti lungo le nove circoscrizioni, con metrature variabili, oltre i 100 mq. I valori offerti in locazione sono in funzione della metratura. Fino a 40 mq il canone medio si attesta intorno a 90 euro annuali, mentre per le tipologie più diffuse (fra i 60 e i 100 mq) il valore del canone medio assume valori inferiori alle tendenze del mercato privato (rispettivamente da 135 a 228 euro di canone mensile), come si vedrà in seguito (paragrafo 4.14).

4.5 Domanda di casa popolare

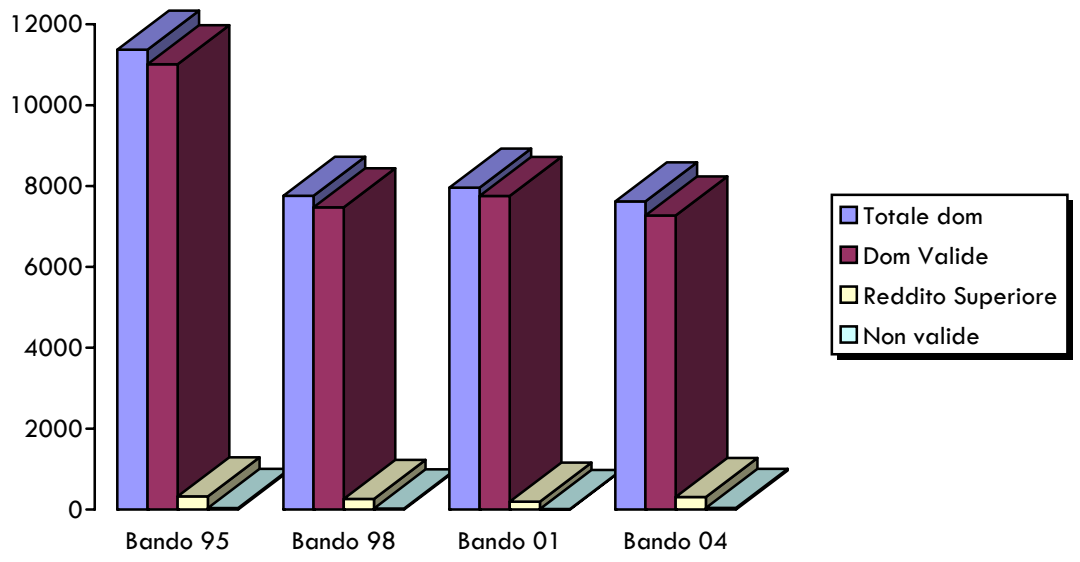
La Città ha emesso, l'11 ottobre 2004, il IV Bando Generale per l'assegnazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata, al quale hanno partecipato 7.926 famiglie che risiedono o svolgono la loro attività lavorativa a Torino.

qll Bando è lo strumento previsto dalla legge per selezionare, sulla base della gravità delle condizioni di disagio dei nuclei familiari, gli aventi titolo all'assegnazione di un alloggio di E.R.P.S.; costituisce inoltre un prezioso strumento di analisi del fabbisogno abitativo, rappresentando una fotografia della situazione reddituale, abitativa e sociale dei partecipanti.

L'aggregazione dei dati raccolti nei mesi scorsi e la comparazione con i dati rilevati in occasione delle precedenti tre edizioni nel 1995, 1998 e 2001 consentono valutazioni statistiche e analisi sulle dinamiche in essere relativamente, ad esempio, alla composizione dei nuclei familiari, all'incidenza sulla domanda di casa popolare dell'immigrazione dai paesi extraeuropei, alle tipologie del fabbisogno espresse dalle

domande, alle caratteristiche del disagio abitativo e all'incidenza degli sfratti sul medesimo, alla suddivisione della domanda per classi di reddito e per categorie sociali.
Si ritiene che i dati qui rappresentati possano fornire un contributo alla lettura di alcuni fenomeni sociali e tendenze evolutive della Città negli ultimi anni.
Nella comparazione tra i dati odierni e quelli rilevati nelle prime due edizioni, occorre tenere presente che le modifiche alla legislazione regionale in materia apportate nel 2001 hanno introdotto diverse e non secondarie variazioni ai criteri di attribuzione dei punteggi rispetto alla normativa in vigore all'epoca dei precedenti bandi, ampliando la casistica delle condizioni soggettive e oggettive di disagio a tal fine valutabili.
La più analitica valorizzazione delle predette condizioni ha pertanto determinato un tendenziale innalzamento dei punteggi rispetto ai bandi precedenti.
I dati statistici, riportati nel presente paragrafo, conseguono ad elaborazioni operate sulle 7.619 domande validamente presentate al Bando Generale n. 4 pubblicato in data 11 ottobre 2004.
Sono pervenute inoltre 7 domande (2 presentate oltre il termine di chiusura del bando e 5 non sottoscritte dal richiedente) che portano il totale delle domande a 7.626, ma che verranno ignorate dalle presenti rilevazioni statistiche in quanto considerate tecnicamente non-domande (prive cioè dei requisiti minimi necessari).

DOMANDE PRESENTATE								
	PRESENTATE		VALIDE		REDDITI SUPERIORI		ALTRE CAUSE DI ESCLUSIONE	
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%
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

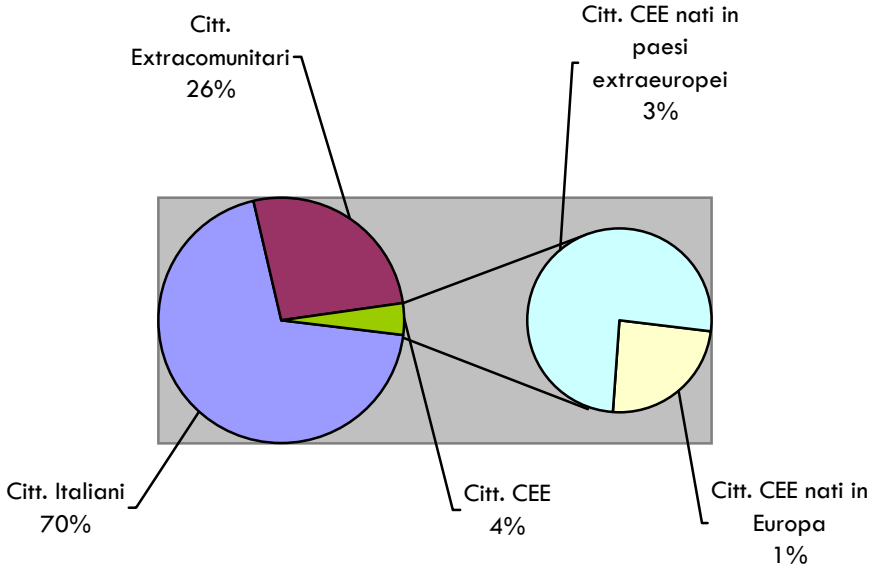


La flessione del 31,77% del numero di domande presentate fra il '95 ed il '98 era in gran parte attribuibile al lunghissimo periodo intercorso (dal 1980 al 1995) senza che la Città provvedesse ad indire alcun bando, col conseguente riversarsi, sul Bando '95, di pluriennali aspettative. Dal confronto dei dati relativi alla partecipazione delle edizioni a partire dal 1998 si conferma il trend delle 8.000 ca. con una lieve flessione nell'ultimo bando di 340 domande. Tale dato, in ragione delle 3.000 c.a. assegnazioni disposte negli ultimi sei anni, è indice di un disagio abitativo grave in fase di espansione a livello cittadino.

4.6 Provenienza geografica del campione

Dai dati seguenti si evidenzia un progressivo incremento percentuale della domanda di cittadini provenienti da Stati non appartenenti all'Unione Europea. (dal 17% del 1995 fino al 26% del 2004 in lieve calo rispetto al 29% del 2001).
Questo dato è in netta controtendenza rispetto alle recenti modifiche legislative che potenzialmente pongono limiti all'accesso al bando dei cittadini extracomunitari. Per le prime edizioni del bando era sufficiente un anno di regolare presenza in Italia, mentre ora occorrono tre anni di regolare attività lavorativa (oltre che di regolare presenza in Italia).

CITTADINANZA DEI RICHIEDENTI								
	ITALIANA		COMUNITARIA		EXTRACOMUNITARIA		TOTALE DOMANDE VALIDE	
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%
Bando 04	5058	69,57	294	4,04	1919	26,39	7271	100
Bando 01	5301	66,74	326	4,1	2304	29	7943	100
Bando 98	5819	77,85	11	0,15	1642	22	7472	100
Bando 95	9105	82,7	13	0,11	1891	17,17	11009	100



Tra i 294 richiedenti che hanno autocertificato la cittadinanza comunitaria, solo 71 risultano essere anche nati in Stati dell'Unione, mentre i restanti 223 risultano essere nati in paesi non appartenenti alla stessa.

4.7 Indice di gravità del disagio abitativo

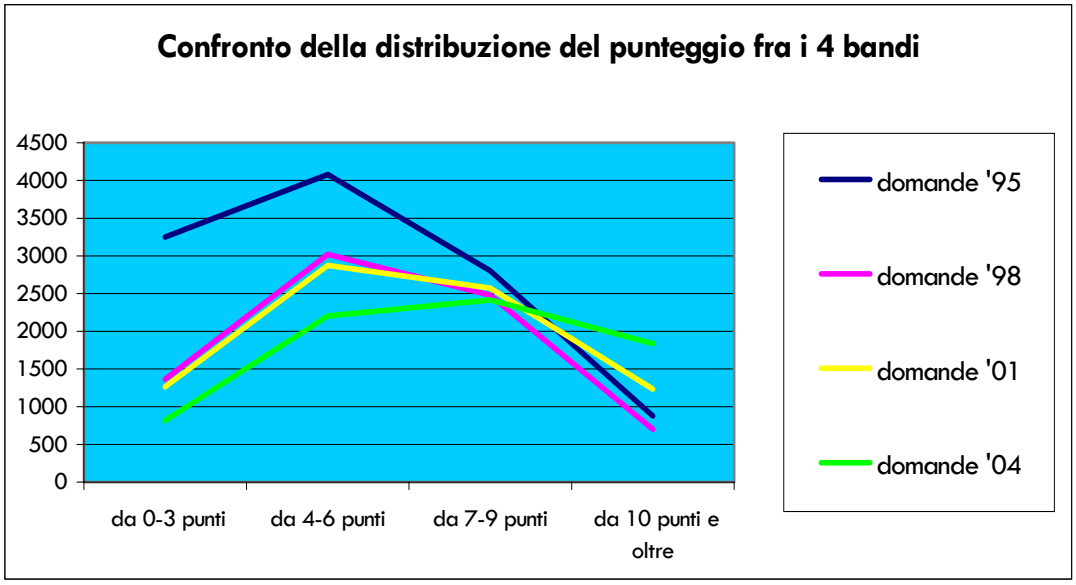
Una prima indiretta connotazione della gravità del disagio espresso dai richiedenti è desumibile dalla classificazione delle domande secondo il punteggio attribuito, sulla base delle condizioni autocertificate.

DOMANDE VALIDE PER CLASSI DI PUNTEGGIO COMPLESSIVO BANDO 2004						
	Fisiologica	Critica	Grave	Molto grave	Urgente	Totale domande valide
	0 punti	1 - 3 punti	4 - 6 punti	7 - 9 punti	10 punti e oltre	
Numero	29	786	2204	2416	1836	7271
%	0,40	10,81	30,31	33,23	25,25	100

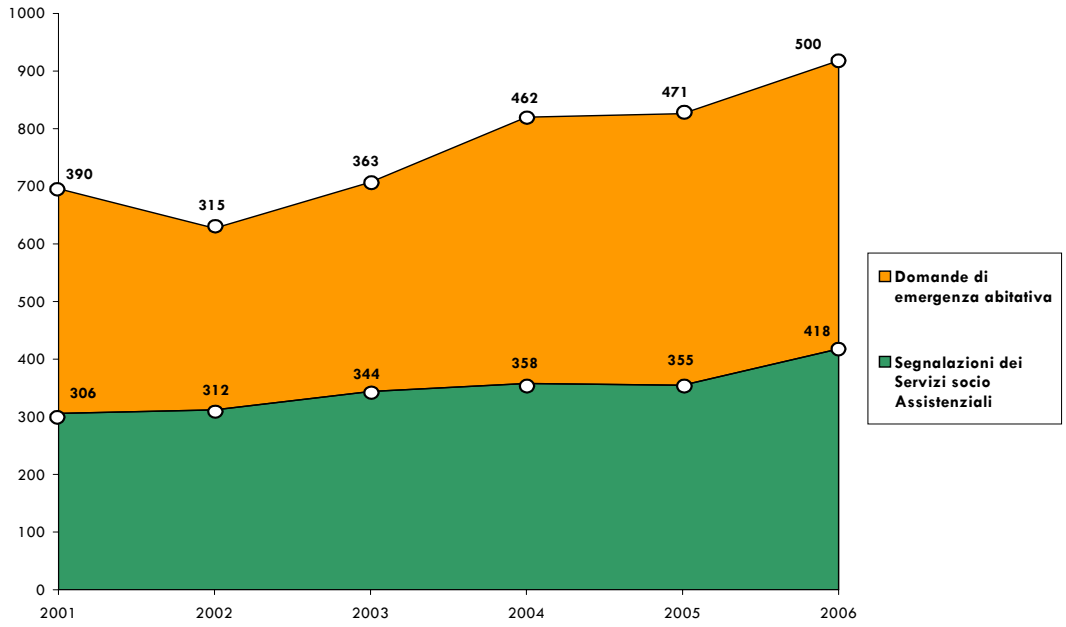
Va precisato che tale indicatore è strettamente correlato al vigente sistema di selezione e classificazione delle domande (art. 10 l.r.p. 46/95 e s.m.i.) costituito dalla sommatoria di punti parziali riferiti a condizioni di disagio socio-economico e abitativo fra loro estremamente differenziate.Occorre peraltro rammentare che i punteggi parziali, anche se di modesta entità, segnalano comunque situazioni di grave disagio abitativo, come si può evidenziare attraverso alcuni esempi: un alloggio con servizi igienici esterni in comune con altri nuclei "vale" 3 punti; una sentenza esecutiva di sfratto per finita locazione "vale" 2 punti; la presenza nel nucleo familiare di un invalido (con percentuale fra il 67 ed il 79) "vale" 2 punti.

Dal confronto tra i Bandi 2001 e 2004 emerge un notevole aumento delle domande con oltre 10 punti (mentre per le altre fasce di punteggio i dati non si discostano in modo rilevante).

Il Bando 1995 era caratterizzato invece da una cospicua presenza di domande con punteggi bassi (disagio abitativo fisiologico e grave); domande che, non essendo più state ripresentate in seguito, determinano la grossa differenza di partecipanti tra il Bando del 1995 ed i successivi.



4.8 Andamento domanda di casa popolare, emergenza abitativa e segnalazioni servizi socio assistenziali



La domanda di casa popolare, ai sensi dell'art. 13 della legge regionale 46/95 e s.m.i., può essere presentata, oltre che in occasione dell'indizione del bando generale con cadenza triennale, anche a titolo di "emergenza abitativa" (ad esempio in caso di procedura di sfratto o a seguito di decreto di trasferimento), ossia su segnalazione dei Servizi Socio-Assistenziali.

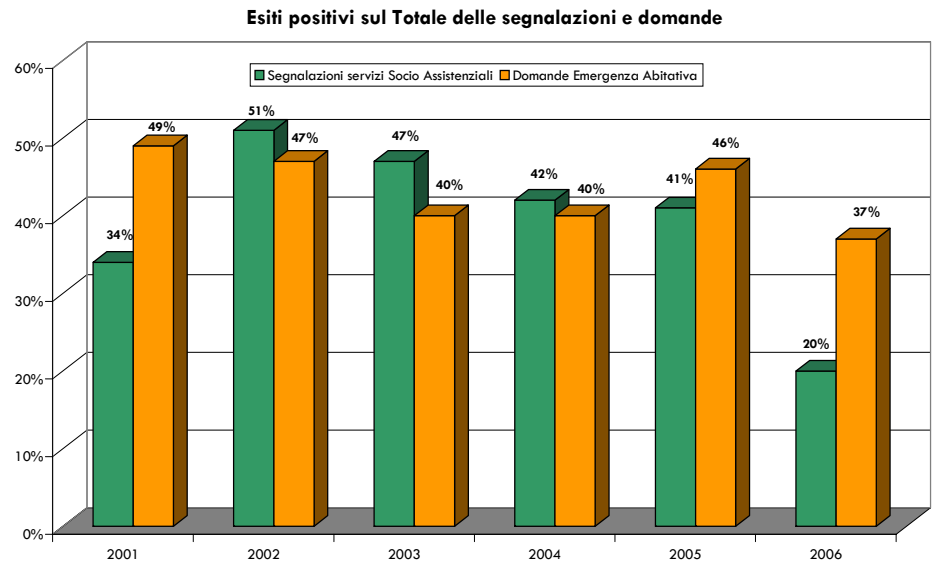
Le domande di Emergenza Abitativa registrano un sostanziale incremento dal 2001 (n. 390 domande presentate) al 2006 (n. 500 domande presentate) del 28%, con una inversione di tendenza nel 2002 e nel 2003 (sotto le quattrocento unità).

Le Segnalazioni dei Servizi Socio Assistenziali hanno un andamento in linea con le domande di emergenza abitativa; si passa da n. 306 nel 2001 a n. 418 nel 2006 con un incremento del 37%.

Nell'ambito delle domande di Emergenza Abitativa presentate da famiglie sotto sfratto, vi è una netta predominanza dei procedimenti intentati per morosità dell'inquilino (67%) rispetto alle finite locazioni (33%)

4.9 Rapporto emergenza abitativa/segnalazioni servizi socio assistenziali

Nel grafico che segue è rappresentato il rapporto relativo all'esito finale delle richieste di assegnazione di alloggi di E.R.P.S. presentate dai cittadini e le segnalazioni dei Servizi Socio Assistenziali. Per esito finale si intende il buon fine della domanda, previa accettazione della Commissione di Emergenza Abitativa, che si concretizza con l'assegnazione di unità abitative di tipo E.R.P.S. da parte degli uffici di Assegnazione

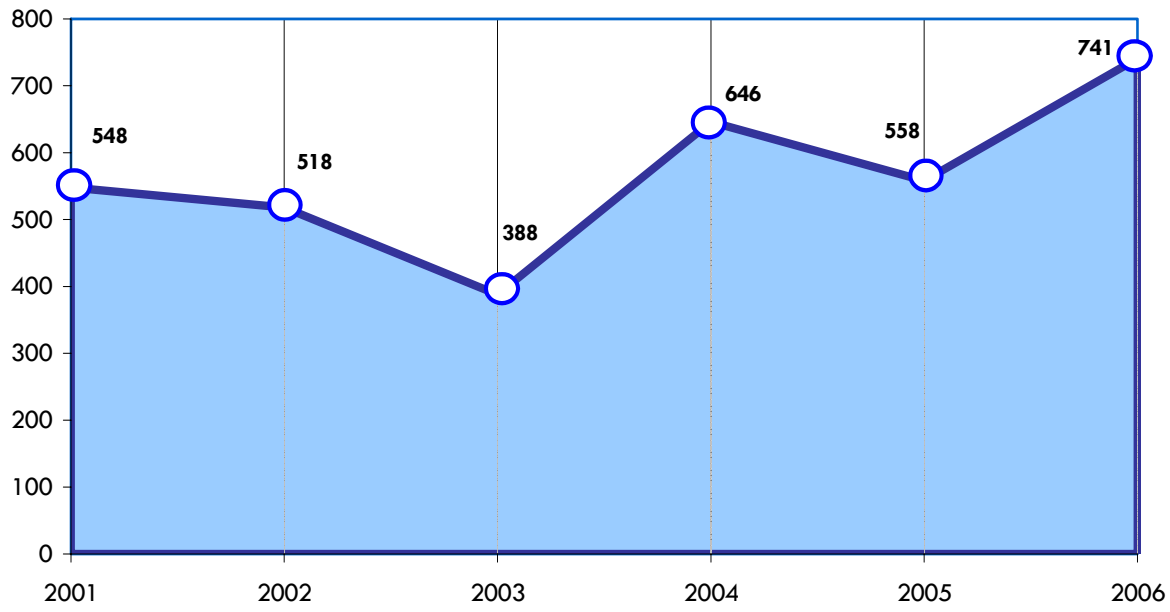


Alloggi.

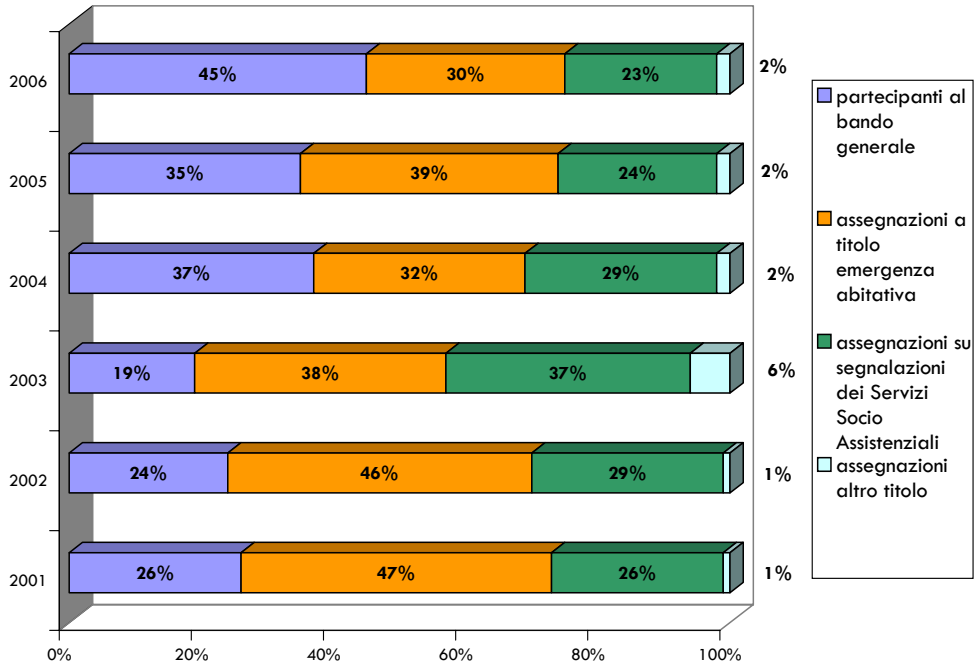
Le domande di emergenza abitativa presentate dai cittadini sfrattati sono positive in media (nell'arco temporale dal 2001 al 2006) nel 43% dei casi con una tendenza al ribasso (solo 37% nel 2006). Le segnalazioni dei Servizi Socio Assistenziali raggiungono l'esito positivo in media soltanto nel 39% dei casi con un trend negativo nel 2006 (soltanto il 20%). E' notevole la differenza rispetto al 2005 (esiti positivi nel 41% dei casi) a parità di regole adottate dalla Commissione Emergenza Abitativa.

4.10 Andamento assegnazione alloggi di e.r.p.s.

Le assegnazioni di alloggi di E.R.P.S. sono concertate in base a tre criteri generali (partecipanti al bando generale, emergenza abitativa a seguito di sfratto, segnalazioni dei Servizi Socio Assistenziali) e in seguito a provvedimenti straordinari (es. provvisorie, ordine autorità ecc). In media la città provvede ad assegnare c.a. 500 alloggi annui. Tale numero varia in base alle nuove acquisizioni che si aggiungono agli alloggi di "risulta" disdettati e in genere lasciati liberi dai precedenti assegnatari. Il 2006 è stato un anno eccezionale grazie all'eredità olimpica con complessive n. 741 assegnazioni.

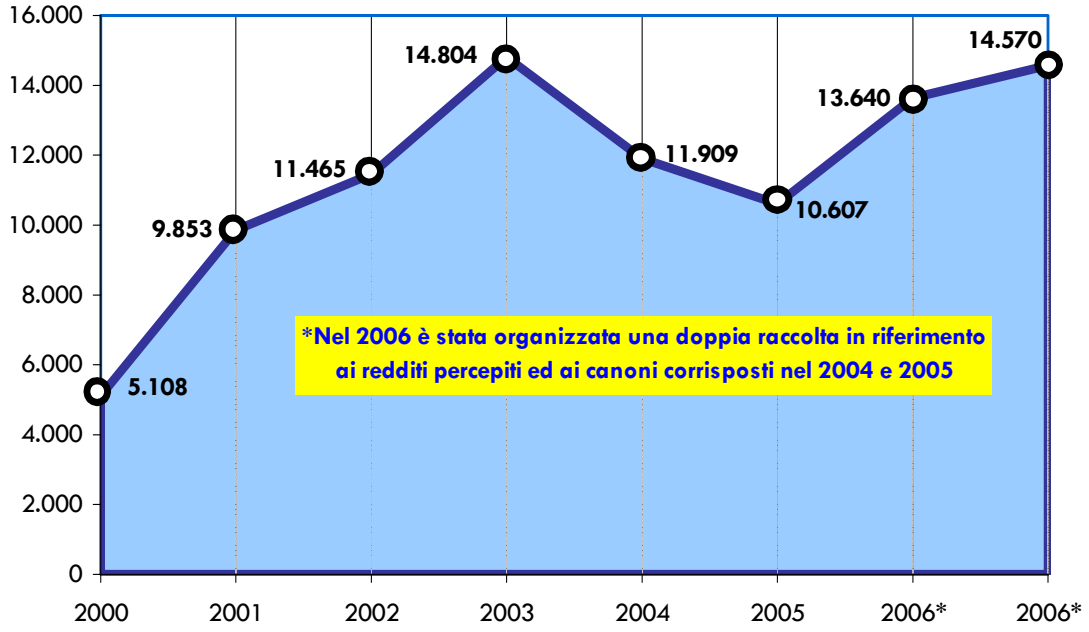


4.11 Tipologia assegnazioni alloggi di e.r.p.s. - titolo aventi diritto



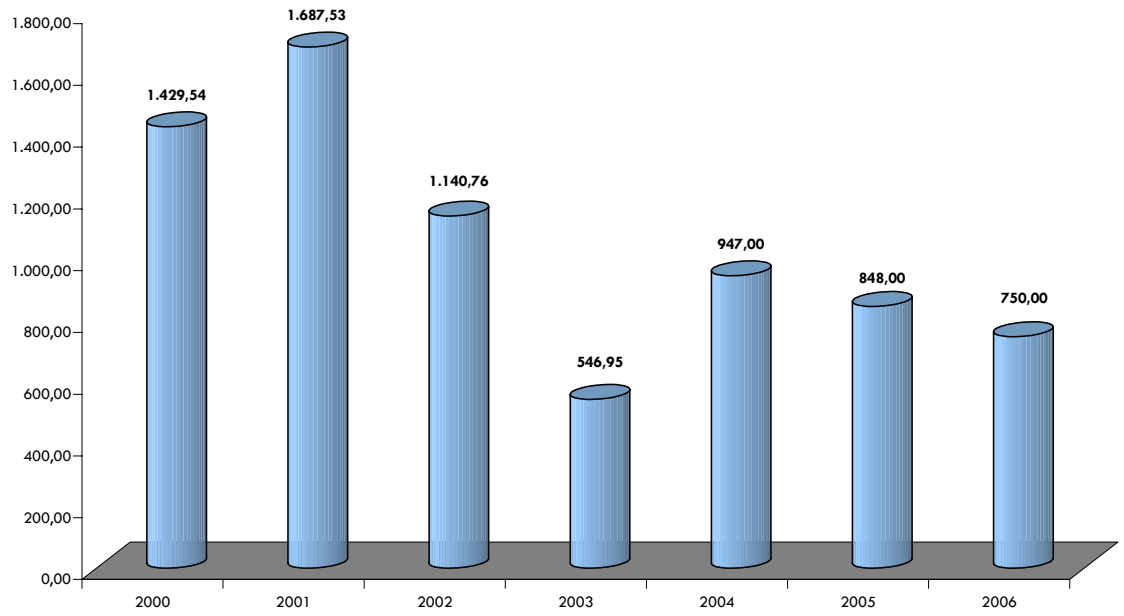
Complessivamente dall'1/1/2001 sono stati assegnati n° 3.399 alloggi di e.r.p.s.
Nel 2001 e nel 2004 il comune di Torino ha assegnato rispettivamente 548 e 646 alloggi in totale mentre nel 2006 il numero degli alloggi è pari a 741.
La Città assegna soprattutto a titolo di Emergenza Abitativa (39%) mentre il 31% degli assegnatari ha ottenuto una unità abitativa di E.R.P.S. in seguito della partecipazione al Bando Generale ed il 28% in seguito a segnalazione pervenuta dai Servizi Socio Assistenziali; il rimanente 2% è rappresentato da assegnazioni provvisorie.

4.12 Fondo Nazionale per il sostegno alla locazione: andamento domande presentate



L'obiettivo della permanenza negli alloggi privati delle famiglie a basso reddito si persegue soprattuto con il Fondo a sostegno della locazione previsto dall'art. 11 della legge 431/98. E' un bando indetto a livello nazionale giunto oramai alla sesta edizione. Per partecipare, oltre al reddito non superiore ai limiti per l'accesso all'e.r.p. s., è necessario essere titolari di un contratto di locazione registrato con una incidenza canone/reddito non superiore ad una percentuale (del 18% nelle prime quattro edizioni e del 24% nelle ultime due - in caso di reddito molto basso l'incidenza era del 12% nelle prime quattro edizioni e del 14% nelle utlime due)

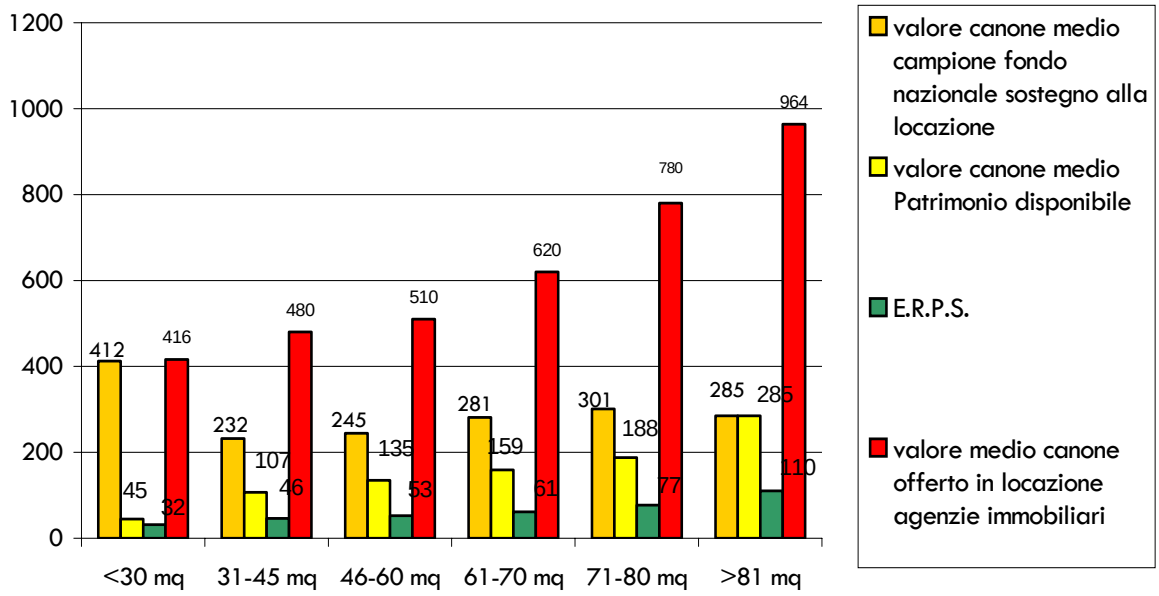
4.13 Fondo Nazionale a sostegno della Locazione - valore medio contributo erogato



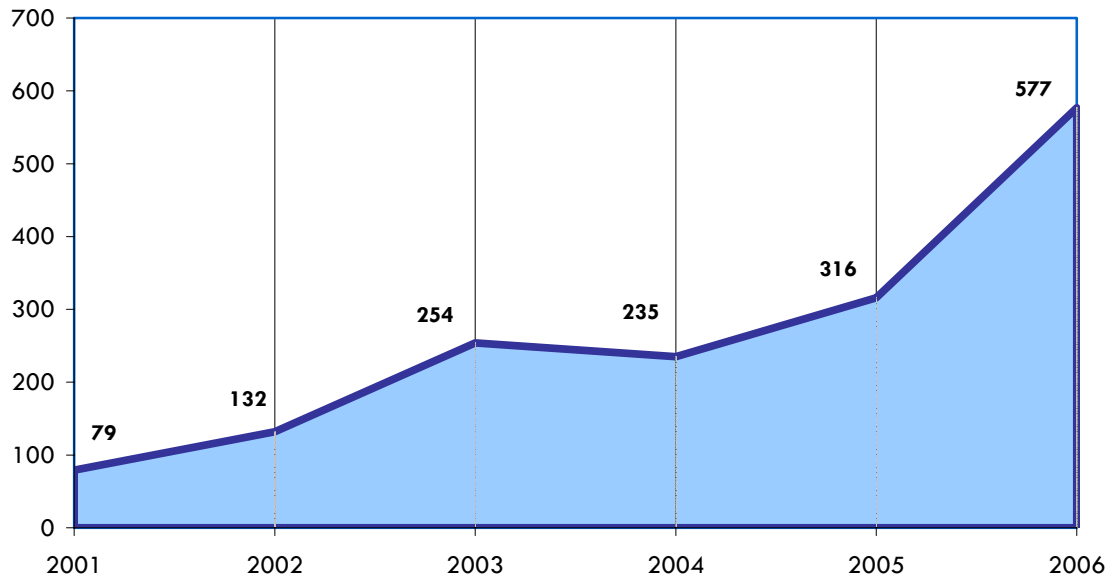
4.14 Comparazione valori di canone medio per tipologia

Il grafico che segue rappresenta la differenza (per metratura) del valore tra canoni dichiarati nel 2005 dai partecipanti al Fondo Nazionale, quelli richiesti dalle agenzie in rete, gli alloggi del Patrimonio disponibile della Città e gli alloggi di E.R.P.S. Nel confronto dei valori, si rileva la significativa differenza nei canoni relativi ai partecipanti al fondo Nazionale rispetto ai valori mensili del patrimonio disponibile e del patrimonio di E.R.P.S. Tale differenza, risulta notevolmente significativa per metrature molto contenute e per valori medi (da 61 a 70 mq), dove i valori relativi al fondo risultano molto superiori alle altre categorie (fino a 30 mq valori di canone quasi decuplicati). I valori dei canoni offerti sul mercato delle agenzie immobiliari, riflettono i valori presenti sul mercato immobiliare privato. E' evidente, con la parziale eccezione della tipologia monolocale, la presenza di richieste che sono dalle 2 alle 4 volte il valore del canone corrisposto dai partecipanti al Fondo Nazionale, dalle 3 alle 6 volte il canone pagato dagli occupanti del patrimonio disponibile e quasi dieci volte

il canone di locazione pagato dagli inquilini residenti nelle unità di Edilizia Residenziale Pubblica.
Al riguardo si rileva una differenza percentuale tra le classi di valori che conferma la preoccupazione circa la possibilità delle famiglie torinesi a basso reddito (quelle che partecipano al Fondo Nazionale) di riuscire ad onorare il canone in caso di rinegoziazione del contratto al rialzo in linea con i valori del mercato.



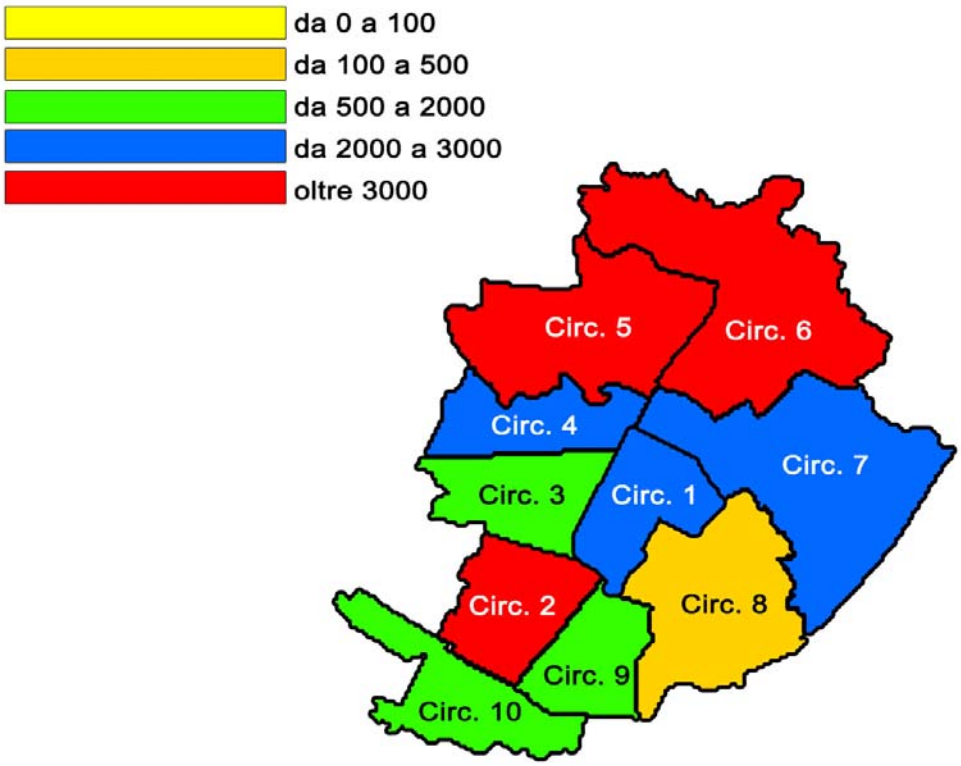
4.15 Andamento contratti stipulati con la mediazione di LO.C.A.RE.



Tra le iniziative della Città sopra richiamate volte a favorire l'accesso e la permanenza in alloggi privati di famiglie a basso reddito aventi i requisiti per l'e.r.p. vi è l'attività

di mediazione di lo.c.a.re. Dal 2001 vi è stata una variazione del 400% nel numero dei contratti in alloggi privati stipulati con la mediazione pubblica, erogando contributi ai conduttori ed incentivi economici ai proprietari. Nel 2005 sono stati complessivamente stipulati 316 contratti, di fatto veicolando verso la locazione privata famiglie con i requisiti per ottenere la casa popolare.

4.16 Consistenza del patrimonio di E.R.P.S. gestito da ATC.



Le unità di E.R.P.S. gestite dalla città di Torino, sono quasi 20.000. La presente campionatura ha carattere puramente indicativo, in quanto non è possibile definire quali unità presentano contratti di locazione attivi.
La maggiore concentrazione di unità di E.R.P.S. è presente nelle circoscrizioni 2,5 e 6 dove si rilevano più di tremila alloggi di edilizia pubblica gestiti dalla città. Valori intermedi, fino a tremila unità, si rilevano nella fascia centrale costituita dalle circoscrizioni 1, 4 e 7. Si ricorda che in particolare nella circoscrizione 4 si deve tener conto dell'elevato numero di nuove unità di E.R.P.S. (circa 400 nuove unità) disponibili in seguito all'insediamento dei villaggi olimpici. Analogamente la circoscrizione 9 potrà disporre di circa 200 nuove unità, che si aggiungeranno alle duemila già esistenti (valori analoghi alla circoscrizione 10 e 3). La circoscrizione 3, diversamente dall'elevata concentrazione di unità abitative, non presenta valori particolarmente significativi, non superando le 2.000 unità complessive. Nella circoscrizione 8 si contano appena 230 unità di E.R.P.S. valore in assoluto minore.

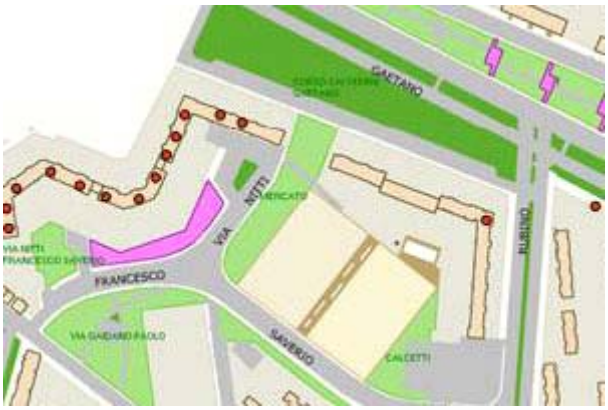
4.16.1 Consistenza del patrimonio di E.R.P.S. gestito da ATC.: Circ. 1

Nella circoscrizione 1 la Città gestisce circa 2000 unità di E.R.P.S.
E' necessario tenere in considerazione l'elevato numero di unità A04 e A05 (edilizia di tipo popolare e ultra popolare) presenti nella circoscrizione 1.

Numerose unità di E.R.P.S. sono presenti nel comprensorio di via Arquata dove si contano più di 800 alloggi di edilizia popolare. A ridosso dell'area mercatale (Porta Palazzo) sono presenti numerose unità di E.R.P.S., indicativamente distribuite nell'area del Quadrilatero Romano (via Bonelli, via Bellezia etc) e più a sud in corrispondenza dell'ingresso di Piazza Solferino (Via Monte di Pietà, via Botero, via Bertolotti).

Intorno il polo rappresentato dalla stazione ferroviaria di Porta Nuova si contano alcune unità lungo l'asse di via Nizza e a ridosso di Corso Re Umberto. In prossimità del polo universitario di Palazzo Nuovo, si rilevano alloggi in via Verdi e via Vanchiglia.
Infine si segnala una discreta presenza di unità di E.R.P.S. in corso VITTORIO EMANUELE II (circa 100 alloggi).

4.16.2 Consistenza del patrimonio di E.R.P.S. gestito da ATC.: Circ. 2



Nella Circoscrizione 2 si contano complessivamente 2500 unità di E.R.P.S. in una circoscrizione caratterizzata da una elevata concentrazione di unità abitative e da una popolazione di circa 105.000 abitanti.

In prossimità di corso Salvemini si contano numerose unità distribuite lungo l'asse di Via Nitti e alcune campionature in prossimità di via Gaidano.

Più numerosi sono gli alloggi distribuiti lungo l'asse di via Giacomo Dina-via bernardi in prossimità di Corso Tazzoli nello storico quartiere in prossimità della fiat Mirafiori conosciuto come "Borgo Cina".
Intorno all'area definita dal nuovo Stadio olimpico, sono presenti numerose unità di E.R. P.S. in particolare lungo Corso Giovanni Agnelli e via Tripoli.

Intorno Piazza Riccardo Cattaneo sono presenti alcune unità di E.R.P.S. (via Frattini-via Scarsellini) e verso piazza Omero in Via Gaidano e Via rubino

Verso frazione Gerbido in prossimità della prima cintura ovest (Grugliasco) sono campionate numerose unità di E.R.P.S. in prossimità di Corso Allamano.
Alcune unità di E.R.P.S. Sono presenti lungo via Castelgomberto sempre verso il confine della zona ovest.

4.16.3 Consistenza del patrimonio di E.R.P.S. gestito da ATC.: Circ. 3

Nella Circoscrizione 3 si contano complessivamente 1500 unità di E.R.P.S. in una circoscrizione caratterizzata dalla più elevata concentrazione di unità abitative e da una popolazione di circa 130.000 abitanti. La popolazione 3 è la più popolosa, tuttavia la presenza delle unità di E.R.P.S. è relativamente bassa.

Diversi alloggi sono campionati lungo Corso Peschiera, in prossimità di Corso MonteCucco. Più numerose le unità presenti in prossimità del mercato scoperto di Corso Racconigi, in particolare in Via Cenischia e Via Azzolini.

Diverse unità di E.R.P.S. sono presenti in via Lancia in prossimità degli ex-stabilimenti.

Al limite inferiore della circoscrizione al confine con il quartiere crocetta, sono presenti numerose unità di E.R.P.S. lungo il comprensorio antistante Corso Lione.

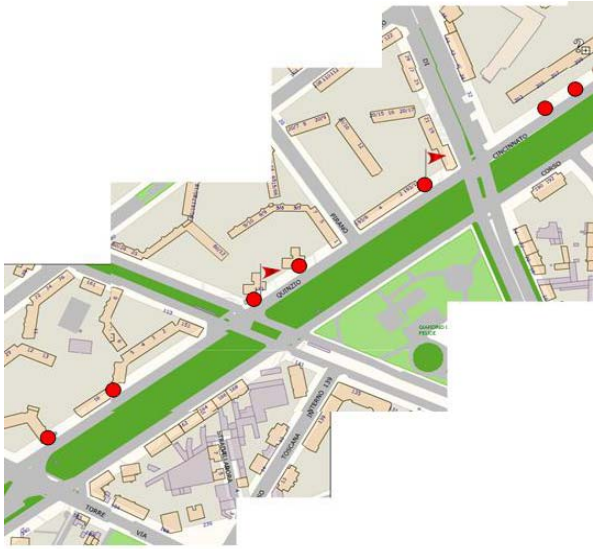
4.16.4 Consistenza del patrimonio di E.R.P.S. gestito da ATC.: Circ. 4

La circoscrizione 4 conta quasi 95.000 residenti ed è dunque una delle circoscrizioni con il più alto tasso di residenti per kmq. Si può notare, tuttavia, che la circoscrizione è fanalino di coda tra il blocco ovest della città, composto dalle circoscrizioni 2, 3, 4 e 5 le più popolate e con la più alta densità di unita abitative. Nella circoscrizione sono presenti quasi 3000 unità di E.R.P.S. concentrate perlopiù in tre comprensori:

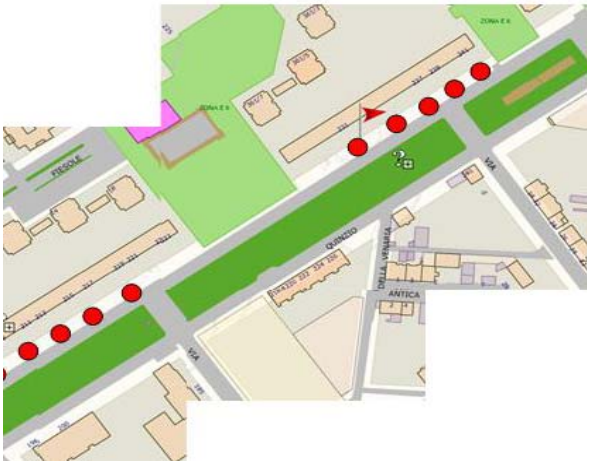
Il complesso di edifici compreso nel trapezio delimitato da via C. Bianco, via Servais, via Ferrarsi e via Fratelli Passoni, un significativo insediamento abitativo a ridosso della prima cintura cittadina.

Sul lato opposto, a ridosso della stazione di Torino Porta Susa sono presenti diverse unità di E.R.P.S., diverse concentrate nell'isolato compreso tra via Pianfei, via Ceva e via Ascoli. Poche unità residue si affacciano su corsa Regina Margherita e su via Avellino. Altre unità in via Carena, via Giambattista e via Pacinotti.
Infine, numerose unità di E.R.P.S. sono rilevate lungo via Nicola Fabrizi e Corso Lecce.

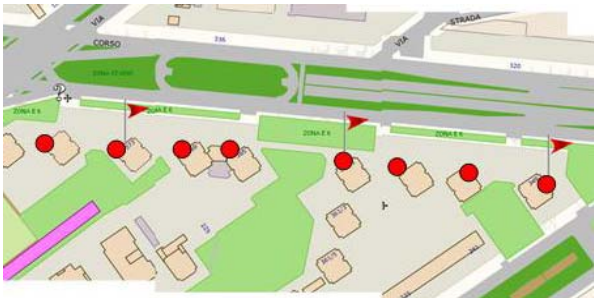
4.16.5 Consistenza del patrimonio di E.R.P.S. gestito da ATC.: Circ. 5



Nella Circoscrizione 5 si contano più di 7.000 unità di E.R.P.S. gestite dalla città, in assoluto il valore più alto fra tutte le circoscrizioni cittadine. La popolazione 5 presenta valori medio-alti di unità abitative (fra le 60 e le 80.000 unità totali) e una popolazione significativa, di poco superiore alle 120.000 unità che la pone fra le prime quattro circoscrizioni più densamente popolate.
Numerose unità di E.R.P.S. sono presenti lungo l'asse di corso Cincinnato, un quartiere storico per la presenza dell'edilizia popolare.

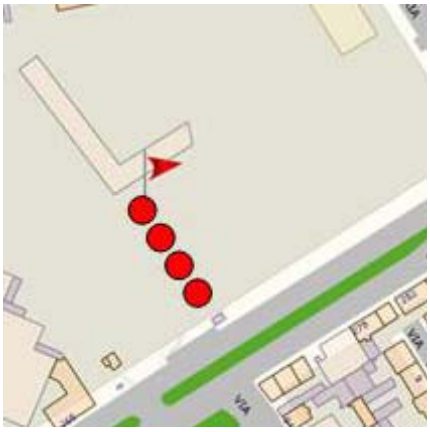


Le unità di E.R.P.S. in corso Cincinnato, sono praticamente presenti lungo tutta questa lunga arteria di comunicazione; si trovano alloggi in prossimità di via Pianezza, in prossimità della linea mediana di Strada Comunale di Altessano e infine all'estremo nord in Corso Grosseto.



In prossimità dello stadio delle Alpi sono presenti numerose unità di E.R.P.S. localizzate in corso Grosseto e in prossimità del confine ovest della Circoscrizione, vicino al nuovo quartiere della Spina 3.

Sempre in prossimità dello stadio delle Alpi, è presente un ulteriore quartiere storico popolare costituito dalle numerose unità di E.R.P.S. negli interni di Corso Molise.

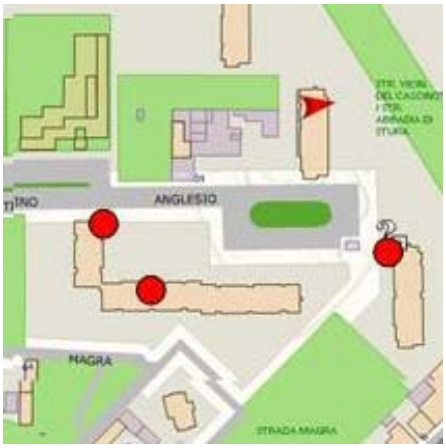


Tutta la circoscrizione 5 è caratterizzata dalla diffusa presenza di unità di E.R.P.S. anche nelle vie secondarie e non solo lungo le principali arterie di comunicazione. In via Fiesole, via Forlì e soprattutto in via Parenzo con elevate concentrazioni di unità di edilizia residenziale pubblica.

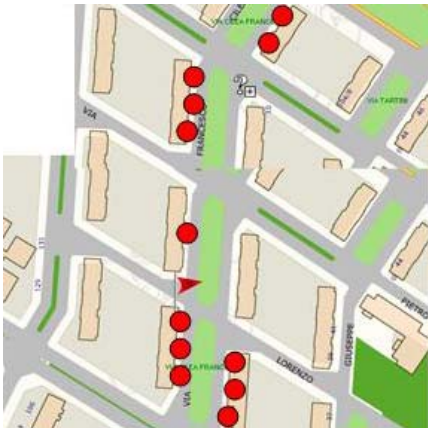
4.16.6 Consistenza del patrimonio di E.R.P.S. gestito da ATC.: Circ. 6

Anche la circoscrizione 6 presenta un elevata concentrazione di unità di E.R.P.S. gestite dalla città di Torino; con valori totali superiori alle 3.000 unità, la circoscrizione 6 presenta un patrimonio pubblico secondo solo alla circ. 5 ma una densità di unità abitative molto bassa. Conseguentemente, la presenza di unità di E.R.P.S. costituisce una significativa parte del totale edificato nella Barriera di Milano, Falchera, Regio parco una circoscrizione, comunque caratterizzata da una densità abitativa medio-alta.
Numerose unità di E.R.P.S. sono presenti sul confine occidentale del lungo asse di C.so Giulio Cesare e in prossimità di P.zza Derna.

Oltre che nelle grandi arterie di comunicazione, le unità di E.R.P.S. sono diffuse anche nelle vie secondarie, quali via Pergolesi e in generale intorno alla grande area occupata dall'azienda ospedaliera "Giovanni Bosco".



In prossimità dello svincolo autostradale della Torino-Milano e nel territorio delimitato da Strada del cascinotto e Abbadia di Stura sono presenti numerose unità di E.R.P.S. in particolare in via Anglesio.



Molto numerosi sono gli insediamenti abitativi in prossimità di C.so Taranto. In particolare in Via Francesco Cilea sono numerose le unità di E.R.P.S. lungo l'asse che corre da Via Gianbattista Pergolesi fino a Corso Taranto appunto.

Comprese tra via Bologna e via Tollegno, sono presenti due distretti abitativi caratterizzati da diffusa presenza di unità di E.R.P.S. in particolare negli interni delimitati da Via Borriana a Via Caresana in prossimità dei giardini di Via Ponchielli.

Infine, si segnalano gli insediamenti storici, negli interni di via Cravero in prossimità di corso Taranto e verso la direttiva nord di piazza Sofia.

4.16.7 Consistenza del patrimonio di E.R.P.S. gestito da ATC.: Circ. 7

La circoscrizione 7 presenta valori medio-alti di unità abitative totali (quasi 80.000 unità complessive), la più alta concentrazione di costruzioni riconducibili alle infrastrutture dei trasporti e le aree cimiteriali in genere, una popolazione di circa 88.000 abitanti.
La presenza di unità di E.R.P.S. gestite dal comune di Torino è medio alta (circa 3.000 unità totali).

Lungo l'asse che corre lungo Corso Giulio Cesare, si rilevano numerose unità di E.R.P.S. in particolare in prossimità di Via Rocco Scotellaro e nel punto d'intersezione con Corso Vercelli dove diversi alloggi di E.R.P.S. sono collocati all'interno degli stabili adiacenti.

Numerosa la presenza di edilizia popolare lungo il confine occidentale della circoscrizione in Via Antonio Cecchi, Via Cigna e negli interni tracciati dall'incrocio Via Schio-Via Pinerolo. Significativa la presenza di unità di E.R.P.S. lungo Corso Vigevano.
Spostandosi verso Lungo Dora Napoli si contano alloggi distribuiti nelle vie interne (Via Bra-Via Cuneo-Via Carmagnola) e lungo l'asse costituito da via Aosta. Numerose, in prossimità del confine orientale, le unità campionate. Si contano unità di E.R.P.S. in Corso Cadore, Lungo Dora Voghera, Via Asigliano e Corso Belgio.

Meno numerosi gli alloggi di edilizia popolare lungo corso Casale nel comprensorio relativo alla circoscrizione, in prossimità della zona pre-collinare (Via Garelli).
Infine, si contano numerose unità di E.R.P.S. nel tratto di corso Bologna in prossimità di via Ponchiellli.

Verso il confine con la zona centrale, risulta significativa la presenza intorno l'area mercatale di Porta Palazzo e nei dintorni del complesso del Cottolengo e del Balon (Via Mameli).

4.16.8 Consistenza del patrimonio di E.R.P.S. gestito da ATC.: Circ. 8

Scarsamente popolata (non più di 60.000 residenti totali) la circoscrizione 8 presenta di conseguenza una bassa densità di edilizia totale (non più di 60.000 edifici civili) e una scarsa diffusione di unità di E.R.P.S. (non si superano le 500 unità totali).

Tutte dislocate lungo l'asse di Corso Casale, poche unità, perlopiù concentrate verso il confine con il comune di Moncalieri e in prossimità della zona precollinare

4.16.9 Consistenza del patrimonio di E.R.P.S. gestito da ATC.: Circ. 9

La circoscrizione 9 è mediamente popolata (76.000 residenti), ma scarsamente caratterizzata da edifici civili non oltre le 40.000 unità totali. Le unità di E.R.P.S. sono non più di 2.000 e ovviamente significativamente distirubuite intorno al monumentale complesso degli ex stabilimenti del Lingotto.

Quindi unità di E.R.P.S. in via Zuretti e via Biglieri ma soprattutto i più recenti insediamenti in Via Rosario Santa Fè e Via Asuncion. Molto significativa la presenza di unità nel grosso comprensorio compreso fra via Taggia e via Reduzzi e verso Corso Bramante le unità di E.R.P.S. comprese negli interni di Via Tunisi, via Galluzzi e via Pomponazzi.

Verso il confine con la circoscrizione 10 si contano numerose unità in via Guala e via Giuditta Sidoli e in prossimità dello stabilimento di Mirafiori in Via Nichelino.

4.16.10 Consistenza del patrimonio di E.R.P.S. gestito da ATC.: Circ. 10

Pur con una popolazione residente di poco meno di 40.000 cittadini, la circoscrizione 10 presenta una discreta campionatura di unità E.R.P.S. (quasi tremila) diversamente dalla bassa densità di edilizia abitativa (meno di ventimila unità totali). E' un territorio dalla spiccata propensione all' E.R.P.S. che in questa circoscrizione arriva a rappresentare più del 10% sul totale del costruito.

Analizzando nel dettaglio, la distribuzione di tali unità, è inevitabile evidenziare l'imponente presenza dell' E.R.P.S. nel distretto popolare a ridosso di Strada delle Cacce: Via Palmiro Togliatti, Via Fleming, via Plava rappresentano le principali arterie di accesso ad un dedalo di unità distribuite negli interni di Via Verga, Via Capuana, Via Moranti, Via Barbera, Via Rivoli.

Quasi altrettanto significativa è la concentrazione di unità di E.R.P.S.nel distretto a ridosso del confine orientale della città, a lato dei comuni di Beinasco e Grugliasco:

Via Roveda e Via Plava sono probabilmente le più note vie di scorrimento mentre più diffuse risultano gli alloggi negli interni di Via Quadrello e Via Faccioli.

Lo storico quartiere (per l' E.R.P.S.). a ridosso di Via Artom, non rappresenta più il blocco monolitico simbolo dalla disordinata edificazione anni 70.
Tuttavia ancora significativa la presenza dell' E.R.P.S. nei distretti a ridosso di Via Garrone e Via Candiolo.

Case E.R.P.S.

Via Arquata

Corso Belgio

Via Dina

Foto realizzate da Franco Napione - Città di Torino

Corso Cincinnato

Via Cuneo

Via Cilea

Case E.R.P.S.

OSSERVATORIO SULLA CONDIZIONE ABITATIVA

Erps - Via Gottardo, 275