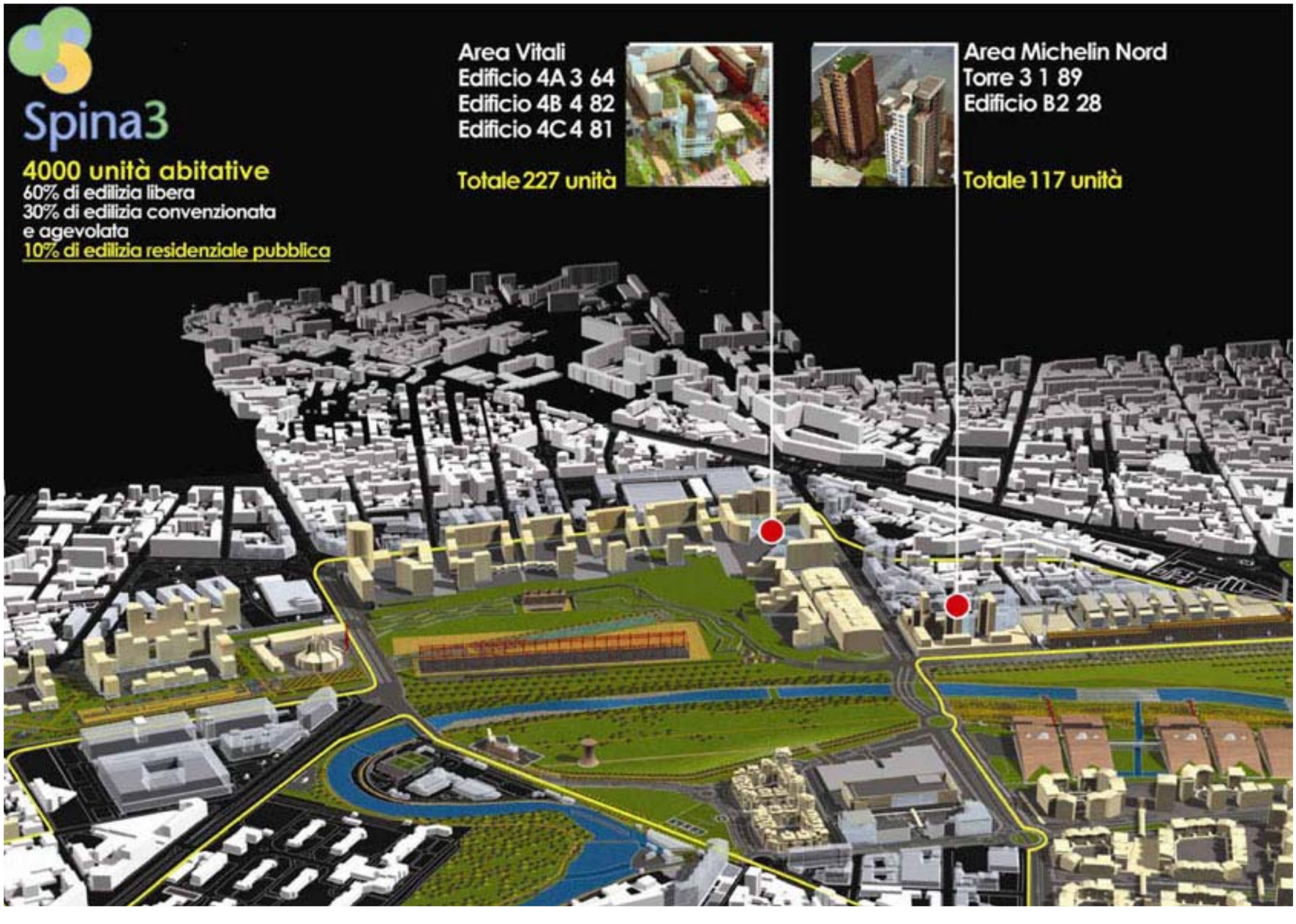


Osservatorio Condizione Abitativa

IV Rapporto Anno 2007

CITTA' DI TORINO
DIVISIONE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

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

© OCT – Città di Torino

Osservatorio della Condizione Abitativa

Un sistema organizzato di conoscenze che possano orientare gli indirizzi e gli interventi pubblici in materia di politiche per la casa

Divisione Edilizia Residenziale Pubblica

Settore Bandi e Assegnazioni
Ufficio Osservatorio della 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:
Riccardo Di Bari
Franca Oppedisano
Gianmarco Fistarol

Hanno collaborato:
Roberto Mancuso
Antonio Trentin

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.

Tiratura a cura del Civico
centrostampa
Finito di stampare Marzo 2008

5.16.10 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.

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 2007 ..... pag. 1
1.3 Cambi indirizzo popolazione residente per circoscrizione – anno 2007 ..... pag. 2
1.4 Saldo immigrazione/emigrazione - anno 2007 ..... pag. 3
1.5 Saldo immigrazione/emigrazione - anno 2007 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 2007 ..... 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 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
Premessa ..... pag. 33
4.1 L'Immobiliare sociale comunale ..... pag. 33
4.2 L'incremento del patrimonio di E.R.P.S ..... pag. 34
4.3 Programmi sperimentali per la realizzazione di condomini solidali riservati agli anziani ..... pag. 34
4.4 Concessione di aree in diritto di superficie per la realizzazione di edilizia sociale ..... pag. 37
4.5 La promozione di progetti di Housing sociale ..... pag. 38
4.6 Salvaguardie e garanzie a favore dei giovani che intendano acquistare un alloggio ..... pag. 39
4.7 Residenze temporanee: l'albergo sociale ..... pag. 40
4.8 Promozione dell'edilizia sociale ..... Pag. 42
4.9 CoHousing e case giovani ..... pag. 43
4.10 Fondo per il sostegno alla locazione ..... pag. 44
4.11 L'assegnazione degli alloggi di ERP ..... pag. 44
4.12 I progetti di Mix socialei ..... pag. 45

Cap. 5 Patrimonio pubblico - Bandi e assegnazioni
5.1 Consistenza del patrimonio di E.R.P.S. a Torino ..... pag. 49
5.2 Tipologia del patrimonio di E.R.P.S a Torino ..... pag. 49
5.3 Vetustà del patrimonio di E.R.P.S a Torino ..... pag. 49

5.4 Valore medio canone patrimonio disponibile della città di Torino ..... pag. 50
5.5 Domanda di casa popolare ..... pag. 50
5.6 Provenienza geografica del campione ..... pag. 52
5.7 Indice di gravità del disagio abitativo ..... pag. 53
5.8 Andamento domanda di casa popolare per "emergenza abitativa e segnalazioni servizi socio-assistenziali ..... pag. 54
5.9 Rapporto emergenza abitativa/segnalazioni Servizi Socio-Assistenziali ..... pag. 54
5.10 Andamento assegnazione degli alloggi di E.R.P.S. ..... pag. 55
5.11 Tipologie assegnazioni alloggi di E.R.P.S – titolo aventi diritto ..... pag. 56
5.12 Fondo Nazionale per il sostegno alla locazione: andamento domande presentate ..... pag. 56
5.13 Fondo Nazionale a sostegno della Locazione - valore medio contributo erogato ..... pag. 57
5.14 Comparazione valori di canone medio per tipologia ..... pag. 57
5.15 Contratti stipulati con la mediazione di LO.C.A.RE. ..... pag. 58
5.16 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C. ..... pag. 59
5.16.1 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C.: circoscrizione 1 ..... pag. 60
5.16.2 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C.: circoscrizione 2 ..... pag. 61
5.16.3 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C.: circoscrizione 3 ..... pag. 62
5.16.4 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C.: circoscrizione 4 ..... pag. 63
5.16.5 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C.: circoscrizione 5 ..... pag. 64
5.16.6 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C.: circoscrizione 6 ..... pag. 65
5.16.7 Patrimonio di E:R:P:S: gestito da A-T.C.: circoscrizione 7 ..... pag. 66
5.16.8 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C.: circoscrizione 8 ..... pag. 68
5.16.9 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C.: circoscrizione 9 ..... pag. 69
5.16.10 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C.: circoscrizione 10 ..... pag. 70

5.16.9 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da ATC.: Circ. 9

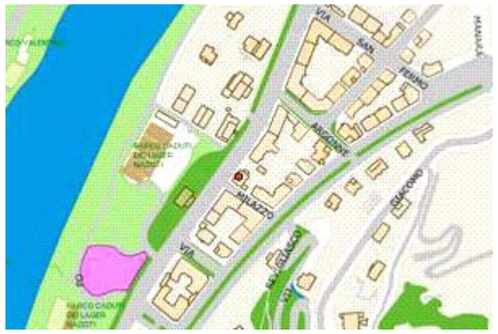
La circoscrizione 9 è mediamente popolata (76.000 residenti), ma scarsamente caratterizzata da edifici civili non oltre le 40.000 unità totali. Le unità di E.R.P.S. sono non più di 2.000 e ovviamente significativamente distirubuite intorno al monumentale complesso degli ex stabilimenti del Lingotto.

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.

5.16.8 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

OSSERVATORIO SULLA CONDIZIONE ABITATIVA

IV RAPPORTO – ANNO 2007

L'Osservatorio sulla condizione abitativa della Città di Torino *giunge alla quarta edizione proseguendo 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.

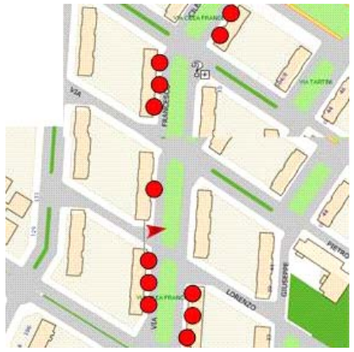
E' un'esigenza questa che si impone con maggiore forza a fronte di alcune linee di tendenza ormai esplicite e cioè:
a) la riduzione dell'impegno finanziario dello Stato sulle politiche per la casa, in un'ottica che tende a privilegiare lo strumento indiretto del sostegno alla persona, piuttosto che l'investimento 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.

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).



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.

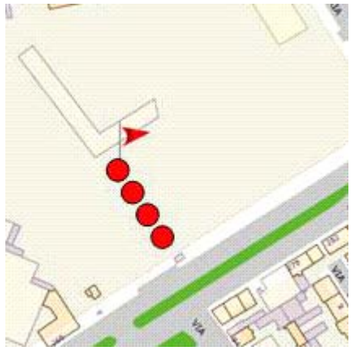
Infine, si segnalano gli insediamenti storici, negli interni di via Cravero in prossimità di corso Taranto e verso la direttiva nord di piazza Sofia.

5.16.7 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).

Cap. 1

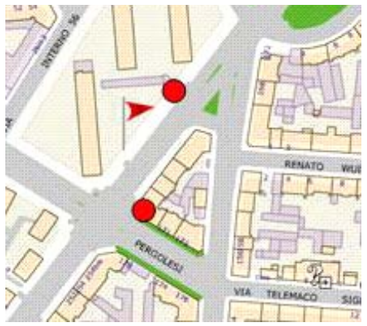
Analisi dei processi demografici



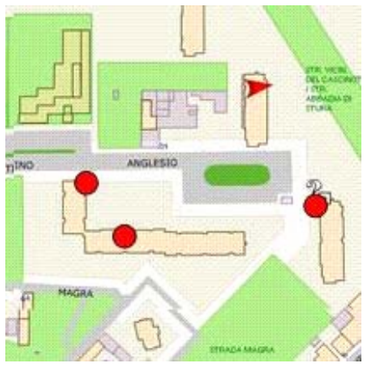
Tutta la circoscrizione 5 è caratterizzata dalla diffusa presenza di unità di E.R.P.S. anche nelle vie secondarie e non solo lungo le principali arterie di comunicazione. In via Fiesole, via Forlì e soprattutto in via Parenzo con elevate concentrazioni di unità di edilizia residenziale pubblica.

5.16.6 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.

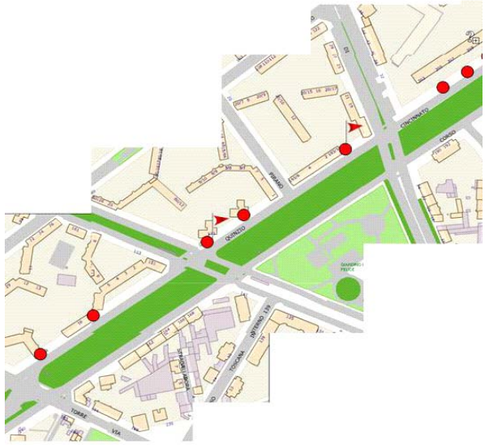


Oltre che nelle grandi arterie di comunicazione, le unità di E.R.P.S. sono diffuse anche nelle vie secondarie, quali via Pergolesi e in generale intorno alla grande area occupata dall'azienda ospedaliera "Giovanni Bosco".

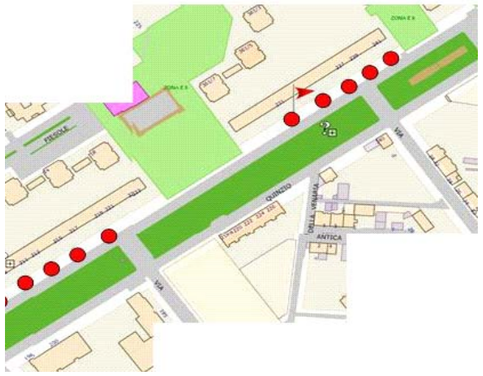


In prossimità dello svincolo autostradale della Torino-Milano e nel territorio delimitato da Strada del cascinotto e Abbadia di Stura sono presenti numerose unità di E.R.P.S. in particolare in via Anglesio.

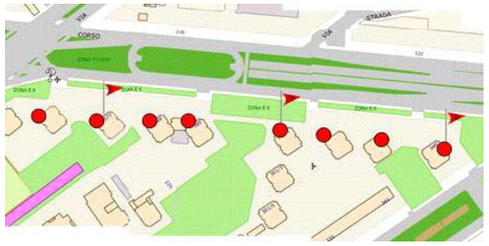
5.16.5 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da ATC.: Circ. 5



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.



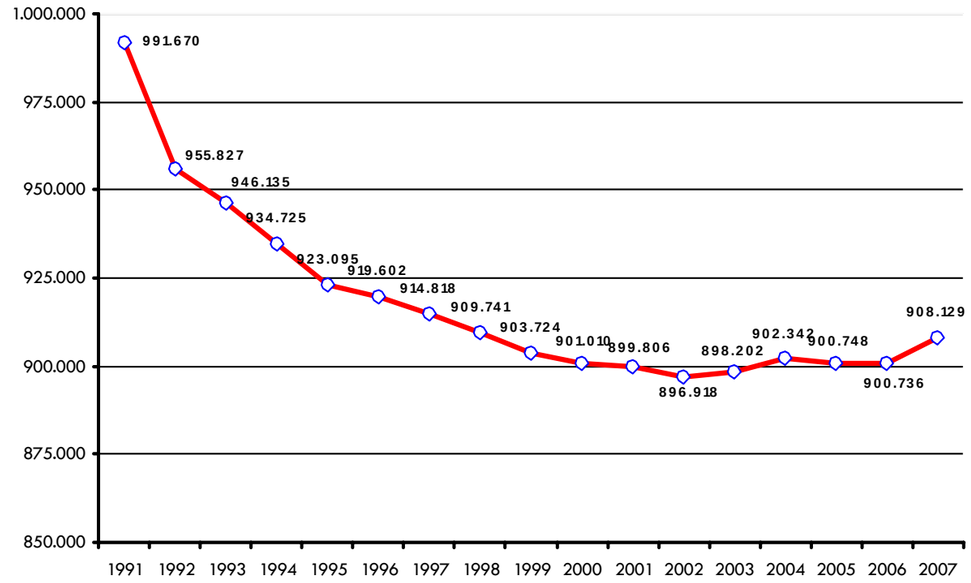
Le unità di E.R.P.S. in corso Cincinnato, sono praticamente presenti lungo tutta questa lunga arteria di comunicazione; si trovano alloggi in prossimità di via Pianezza, in prossimità della linea mediana di Strada Comunale di Altessano e infine all'estremo nord in Corso Grosseto.



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.

1.1 Andamento della popolazione totale - Città di Torino



1.2 Dettaglio popolazione residente suddivisa per circoscrizione

Circ.	Femmine	Maschi	Totale
1	41.585	38.475	**80.060**
2	55.215	48.776	**103.991**
3	68.960	62.321	**131.281**
4	51.339	46.267	**97.606**
5	64.541	60.924	**125.465**
6	54.000	52.291	**106.291**
7	46.116	42.542	**88.658**
8	30.790	27.843	**58.633**
9	40.161	36.466	**76.627**
10	20.274	19.243	**39.517**
Totale	**472.981**	**435.148**	**908.129**

La fotografia della popolazione residente al 31 dicembre 2007 risulta di poco superiore alle novecentomila unità (908.129) in aumento rispetto all'anno precedente (+ 0,82%) 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 (131.281 residenti) seguita dalla circoscrizione 5 (125.465 residenti), mentre la circoscrizione 10 chiude con soli 39.517 residenti.

-Popolazione 2007 908.129

-Popolazione 2006 900.736

-Popolazione femminile 2007 435.148

-Popolazione maschile 2007 472.981

VARIAZIONE POPOLAZIONE TOTALE

+0,821%

1.3 Cambi indirizzo per circoscrizione, anno 2007

Circ. Partenza	Circoscrizione di destinazione										TOT
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	4.518	242	450	363	344	269	394	421	218	67	**7.286**
2	203	2.879	480	172	190	84	85	101	313	101	**4.608**
3	364	390	4.708	722	470	217	201	164	224	64	**7.524**
4	217	162	611	3.089	662	247	272	102	139	42	**5.543**
5	207	151	274	437	4.923	426	225	80	99	36	**6.858**
6	150	110	160	260	721	4.578	431	99	128	37	**6.674**
7	266	122	220	270	585	811	3.549	184	163	36	**6.206**
8	330	111	178	164	144	157	295	2.369	269	43	**4.060**
9	161	257	161	108	165	82	112	174	3.333	295	**4.848**
10	46	108	73	44	49	45	22	32	203	1.007	**1.629**
TOT	**6.462**	**4.532**	**7.315**	**5.629**	**8.253**	**6.916**	**5.586**	**3.726**	**5.089**	**1.728**	**55.236**

L'analisi dei movimenti migratori intra-urbani evidenzia che gli spostamenti avvengono prevalentemente all'interno della circoscrizione di origine, con una propensione pari al 63% nel ricercare un nuovo domicilio nel medesimo quartiere.
Complessivamente sono 55.236 le variazioni di indirizzo intra-urbani registrate in anagrafe nel 2007. La circoscrizione che registra più movimenti è la n. 3 (7.524 trasferimenti) con il 13,6% del totale. La circoscrizione 4 presenta i valori percentuali più alti in uscita con il 44% di trasferimenti fuori dalla circoscrizione. Complessivamente, nel 2007 i cittadini che hanno effettuato cambi di residenza rimanendo in città costituiscono il 6% (contro il 10,2% del 2006 ed l'8,7% del 2005) della popolazione totale.

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.

5.16.4 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.

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.

5.16.3 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.

1.4 Saldo immigrazione/emigrazione: anno 2007

n. immigrati dall'area metropolitana e dai comuni contermini 2007

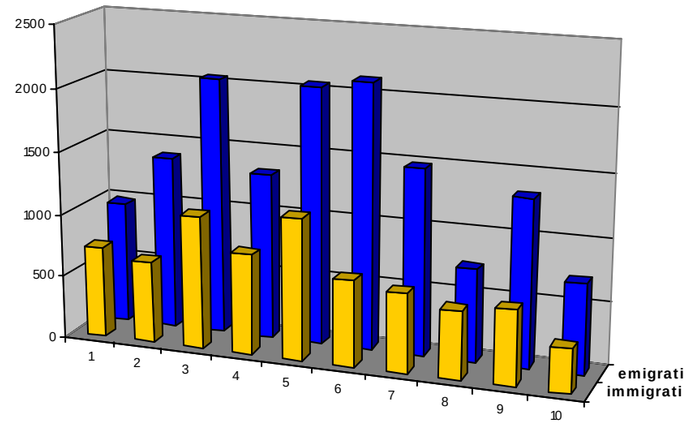
7.163

n. emigrati nell'area metropolitana e nei comuni contermini 2007

14.155

L'analisi dei dati complessivi rileva anche nel 2007 la preponderanza dei movimenti emigratori (il 66%) rispetto ai movimenti immigratori (il 61% del 2003, il 60% del 2004, il 63% del 2005 ed il 61% del 2006).
Il confronto con il dato del 2006 evidenzia un aumento dei fenomeni emigratori (+ 16,6%) ed una contestuale riduzione del numero dei cittadini immigrati (- 3,8%). Nel 2006 risultavano emigrati 12.135 residenti e immigrati 7.440 nuovi cittadini.
In conclusione il saldo 2007 è negativo nonostante l'aumento della popolazione complessiva al 31 dicembre 2007 ed è pari a n. 6.992 unità.

1.5 Saldo immigrazione/emigrazione : dettaglio circoscrizione



Nell'anno 2007 si confermano i valori elevati in entrata e in uscita da/verso l'area metropolitana 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 2007 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 2007, 1.424 cittadini hanno deciso di emigrare verso altri comuni della provincia, mentre solo 686 sono i nuovi ingressi nella circoscrizione. Il saldo risulta negativo per 738 unità, mentre, come si è già visto (p.1.3) 2.096 cittadini della circoscrizione 6, hanno cercato un nuovo domicilio in un'altra realtà territoriale.

1.6 Composizione e tipologia dei nuclei familiari

	2006	2007	variazione %
Monogenitori	39.528	40.038	+1,3%
Persone sole	178.357	181.845	+2,0
Coppie con figli	101.006	99.254	-1,7%

5.16.2 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

5.16.1 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).

Coppie senza figli	79.101	78.904	-0,2%
Altre tipologie	37.088	39.896	+7,6%
Totale nuclei familiari	435.080	439.937	+1,1%

Nel dettaglio della composizione dei nuclei famigliari si registra, nel 2007, il valore relativo alle famiglie composte da un solo componente (41 %) in linea con il dato del 2006, mentre il 9,1% della popolazione residente è composta da famiglie con un solo genitore (la stessa percentuale rilevata nel 2006). Si conferma il trend che vede nella crisi della famiglia tradizionale, la più significativa tendenza nella evoluzione dei nuclei familiari residenti. In calo di 1,7 punti percentuali le famiglie con figli (composte da due genitori e almeno un figlio) e di 0,2% punti quelle senza figli. Per la prima volta i singles, con complessivi 181.845 unità, superano le coppie con o senza figli (in totale n. 178.158).

1.7 Stranieri residenti a Torino: provenienza e circoscrizione

	Distribuzione per circoscrizioni										
Provenienza	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOT
Europa UE	3.181	3.663	6.422	5.646	6.560	5.622	5.506	3.337	4.099	1.618	45.654
Europa non UE	660	751	1.261	1.117	1.182	2.004	1.177	630	895	328	10.005
Asia	1.072	328	845	777	604	1.368	2.179	1.124	477	116	8.890
Africa	1.853	995	2.253	2.676	3.923	6.093	5.403	1.831	1.978	824	27.829
America	991	933	2.143	1.425	1.027	1.289	1.352	982	905	313	11.360
Oceania	12	5	1	3	1	2	3	6	0	0	33
TOT	7.769	6.675	12.925	11.644	13.297	16.378	15.620	7.910	8.354	3.199	103.771

Sono 103.771 i cittadini stranieri residenti, pari all'11,4% della popolazione totale, con una sostanziale parità tra uomini e donne (+ 22,3% rispetto al 2006).
La comunità maggiormente rappresentata è quella romena (41.159 unità pari al 40% del totale degli stranieri, risiedono soprattutto nella circoscrizione n. 5 Borgata Vittoria, Le Vallette, Madonna Di Campagna), seguono a ruota i marocchini (n. 16.416 pari al 16% del totale degli stranieri, risiedono soprattutto nella circoscrizione n. 6 Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco ed i peruviani (6.364 unità pari al 6% del totale degli stranieri, risiedono soprattutto nella circoscrizione n. 4 Campidoglio-Parella-S.Donato); gli albanesi sono il 5% (soprattutto nella circoscrizione n. 6 Barriera di Milano,

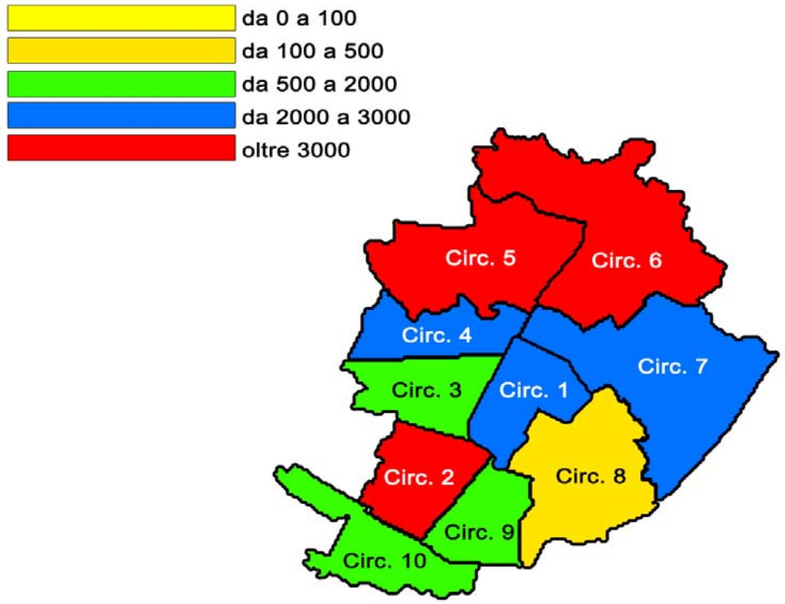
Falchera, Regio Parco) del totale degli stranieri presenti; i cinesi sono 4.304 (soprattutto nella circoscrizione n. 7 Aurora, Madonna del Pilone, Vanchiglia).
I cittadini comunitari (UE allargata a 27 Nazioni), grazie soprattutto al contributo dei romeni, rappresentano il 43,9% degli stranieri presenti (+ 60% rispetto al 2006), i cittadini africani sono il 27% ed i sudamericani l'11%; gli asiatici il 9%.
In valore assoluto la circoscrizione nella quale i cittadini stranieri sono maggiormente presenti è la n. 6 Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco (nel 2006 era la n. 7Aurora, Madonna del Pilone, Vanchiglia) con 16.384 persone, pari al 15,4% della popolazione totale residente, contro una media cittadina dell'11,4%. Nella Circoscrizione n. 10 (Mirafiori Sud) si registra la presenza più ridotta con 3.209 persone pari al 8,1% della popolazione totale. Nella Circoscrizione n. 1 (Centro, Crocetta) ci sono 7.770 stranieri che rappresentano il 9,7% dei residenti totali.

Comunità più numerose			
	TOT	Circoscrizioni con maggiore presenza	%/TOT*
Romania	41.159	Circ. 5	39,66
Marocco	16.416	Circ. 6	15,82
Perù	6.364	Circ. 4	6,13
Albania	5.050	Circ. 6	4,87
Cina	4.304	Circ. 7	4,15
TOT	73.293		70,63

Calcolata sul totale della popolazione straniera

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 sono stati complessivamente stipulati 2.107 contratti, di fatto veicolando verso la locazione privata famiglie con i requisiti per ottenere la casa popolare. In particolare nel 2007 sono stati 520.

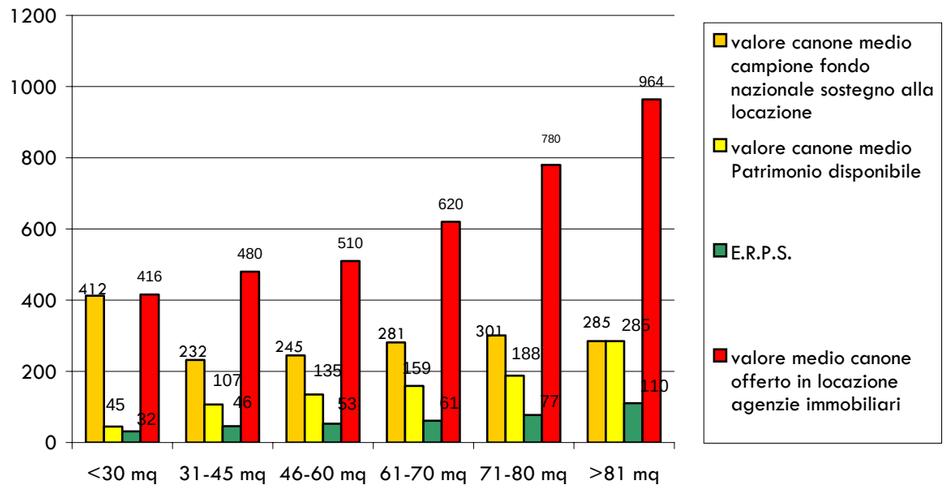
5.16 Consistenza del patrimonio di E.R.P.S. gestito da ATC.



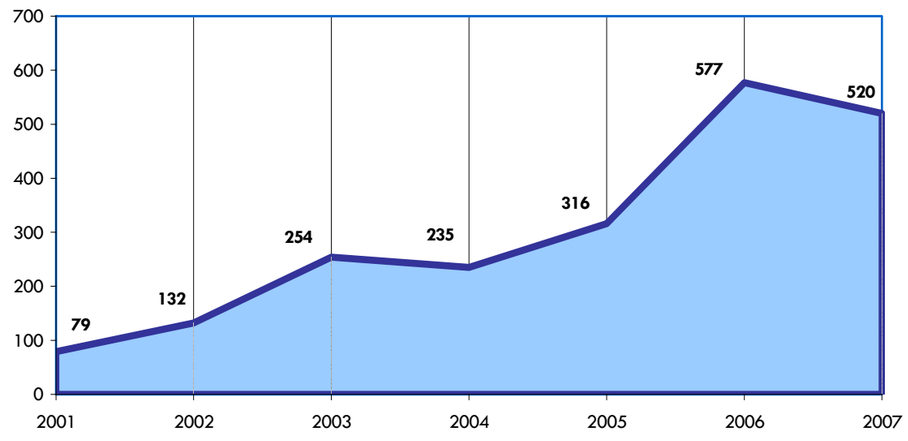
Le unità di E.R.P.S. presenti nel territorio della città di Torino, sono poco più di 18.000. La presente campionatura ha carattere puramente indicativo, in quanto non è possibile definire quali unità presentano contratti di locazione attivi.
La maggiore concentrazione di unità di E.R.P.S. è presente 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.

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.



5.15 Contratti stipulati con la mediazione di LO.C.A.RE.



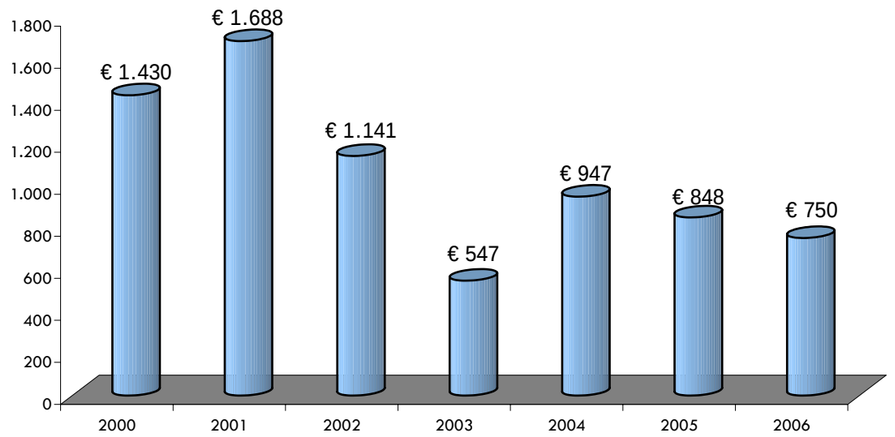
Tra le iniziative della Città sopra richiamate volte a favorire l'accesso e la

Cap. 2

Il patrimonio abitativo

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 ottava 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 24% (in caso di reddito molto basso l'incidenza è del 14%). Nel 2007 non è stato indetto alcun bando previsto entro il mese di marzo 2008.

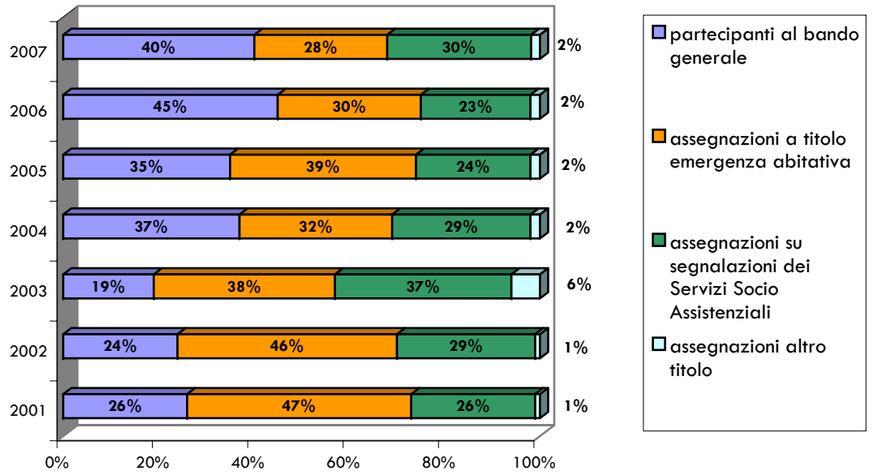
5.13 Fondo Nazionale a sostegno della Locazione - valore medio contributo erogato



5.14 Comparazione valori di canone medio per tipologia

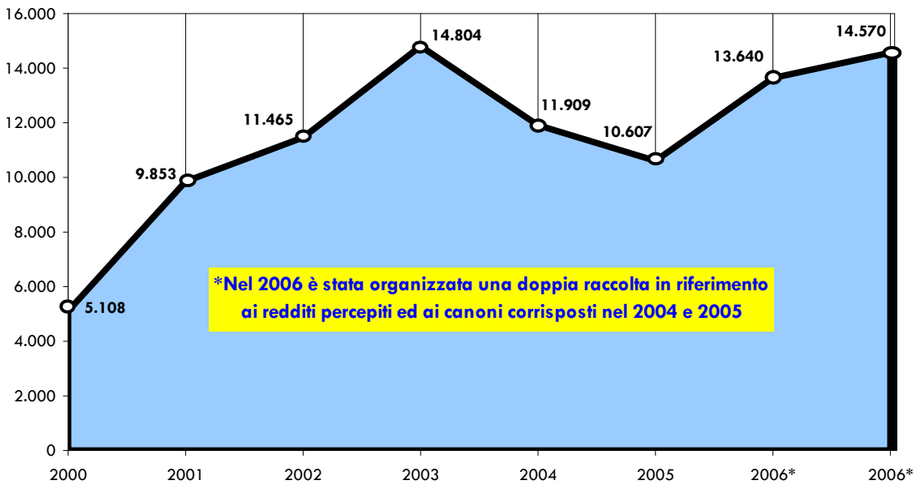
Il grafico che segue rappresenta la differenza (per metratura) del valore tra canoni dichiarati nel 2005 dai partecipanti al Fondo Nazionale, quelli richiesti dalle agenzie in rete, gli alloggi del Patrimonio disponibile della Città e gli alloggi di E.R.P.S. Nel confronto dei valori, si rileva la significativa 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

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

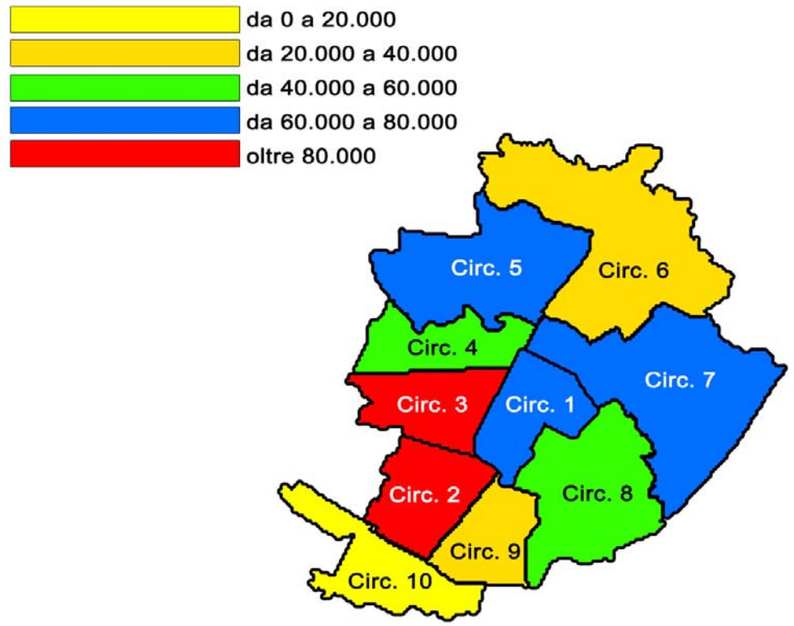


Complessivamente dall'1/1/2001 sono stati assegnati n° 4.089 alloggi di e.r.p.s.
Nel 2006, grazie all'eredità olimpica, il numero delle assegnazione è stato pari a 741 mentre nel 2007 è stata raggiunta la ragguardevole cifra di 690.
La Città assegna soprattutto a titolo di Emergenza Abitativa (37%) mentre il 32% 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.

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



2.1 Fotografia del patrimonio abitativo

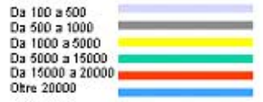


Nel territorio cittadino sono complessivamente classate n. 506.693 unità abitative di categoria catastale A (fonte Settore Catasto); la categoria catastale più presente è rappresentata dalla A3, tipo economico, con 332.008 unità pari al 65% del totale, mentre gli immobili di pregio rappresentalo lo 0,5% del totale. I box (C06) sono 200.758.
La distribuzione delle unità abitative, evidenzia elevati valori nelle circoscrizione 2 e 3 e in particolare per quest'ultima i valori in assoluti più alti nella concentrazione dei fabbricati destinati alle attività produttive ed alle infrastrutture. In direzione opposta le circoscrizioni 8,9 e 10 che presentano scarsi valori nelle unità abitative di tipo civile (solo nella circoscrizione 9 si rilevano valori superiori alle 20.000 unità) 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.

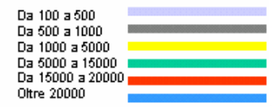
2.2 Riepilogo totale distribuzioni unità abitative

Abitazioni di tipo signorile
2.434 UNITA' TOTALI

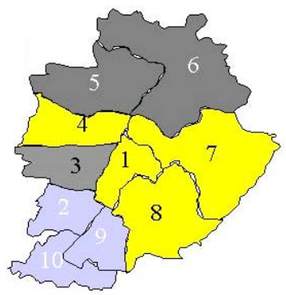
Abitazioni di tipo civile
92.231 UNITA' TOTALI

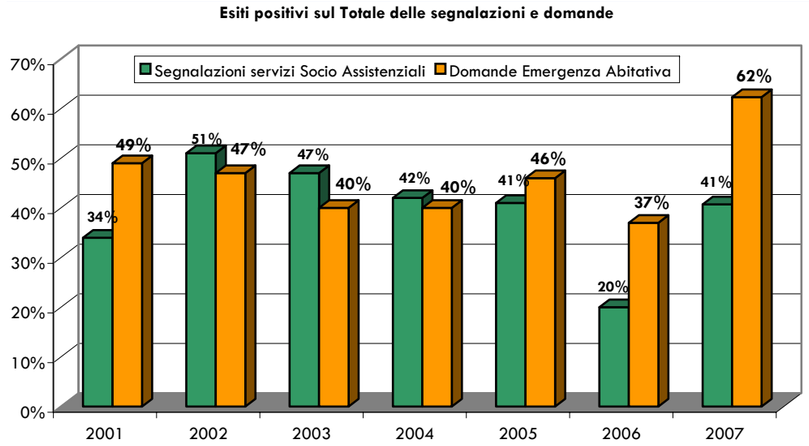


Abitazioni di tipo economico
332.008 UNITA' TOTALI



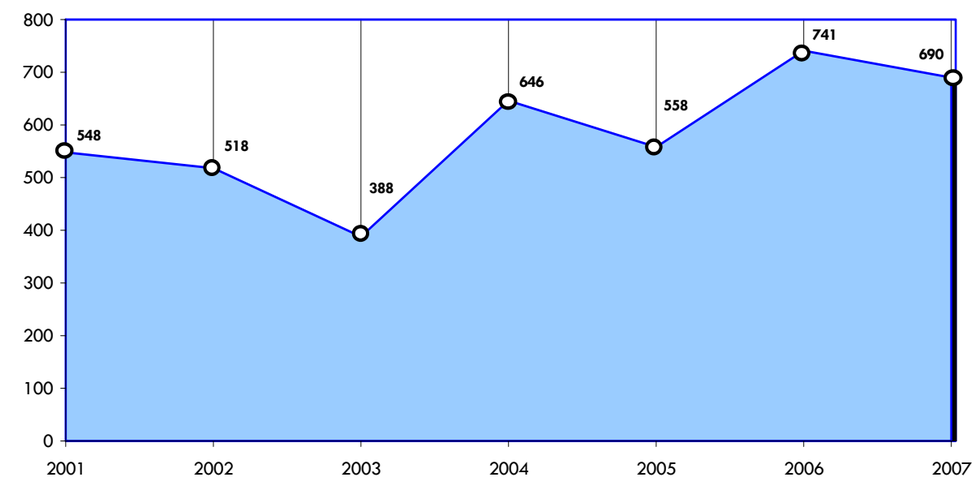
Abitaz. di tipo popolare e ultrapopolare
66.698 UNITA' TOTALI





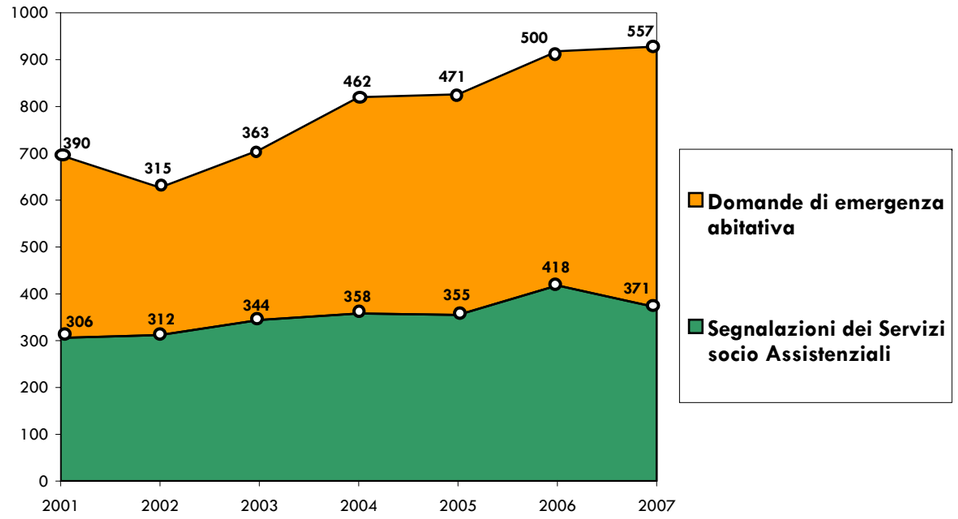
di unità abitative di tipo E.R.P.S. da parte degli uffici di Assegnazione Alloggi.
Le domande di emergenza abitativa presentate dai cittadini sfrattati sono positive in media (nell'arco temporale dal 2001 al 2007) nel 46% dei casi; nel 2007 la percentuale è salita al 62%. Le segnalazioni dei Servizi Socio Assistenziali raggiungono l'esito positivo in media soltanto nel 41% dei casi con un trend negativo nel 2006 (soltanto il 20%). Nel 2007 l'incidenza delle segnalazioni con esito positivo è stata pari al 41%.

5.10 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. Anche il 2007 (così come il 2006) è stato un anno eccezionale grazie all'eredità olimpica con complessive n. 690 assegnazioni.

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



La domanda di casa popolare, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 45/95 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 2007 (n. *557* domande presentate) del 42%, 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. 371 nel 2007 con un incremento del 21%.

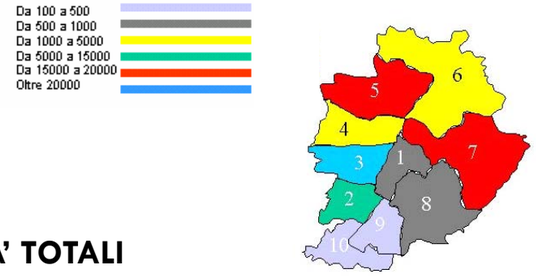
Nell'ambito delle domande di Emergenza Abitativa presentate da famiglie sotto sfratto, vi è una netta predominanza dei procedimenti intentati per morosità dell'inquilino (53%) rispetto alle finite locazioni (34%); il 3,5% delle domande sono state presentate da famiglie nei cui confronti sono stati emessi decreti di trasferimento.

5.9 Emergenza abitativa/segnalazioni servizi socio assistenziali

Nel grafico 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

Autorimesse

200.758 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.

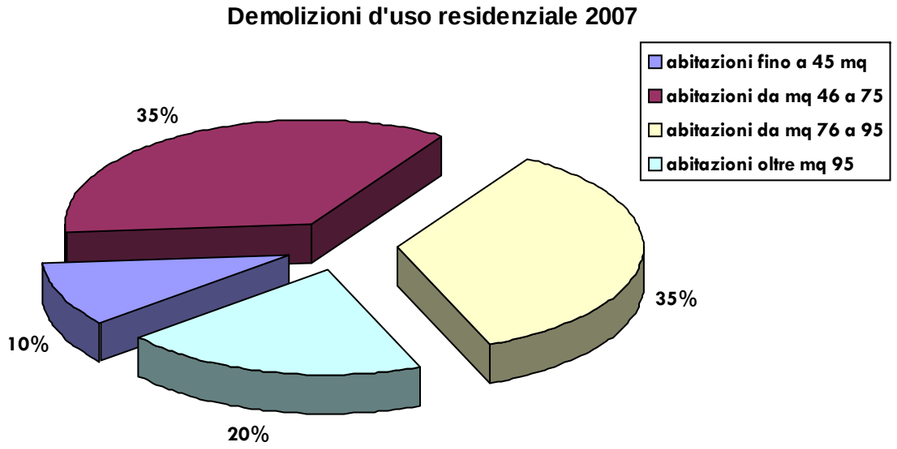
Più significativo il dato della categoria A02 abitazioni di tipo civile. In cinque circoscrizioni si è registrato un dato numerico compreso tra le 5000 e 15000 unità censite. Nelle circoscrizione 1 e 3 si toccano punte vicine alle 15.000 unità totali mentre nella circ 9,10 e 6 ci sono valori inferiori alle 5.000 unità totali.

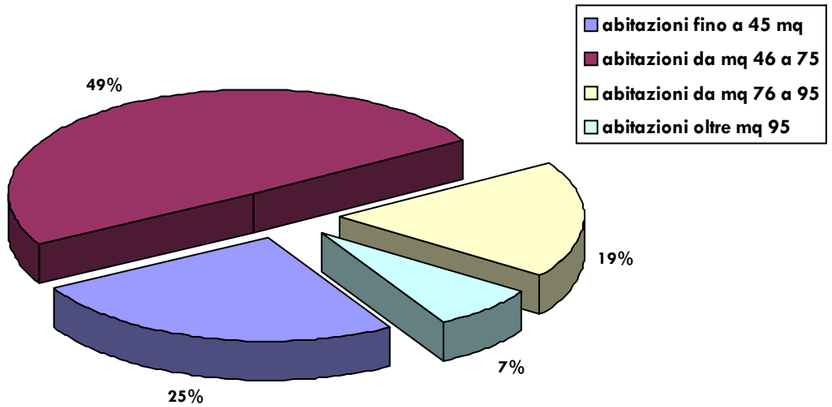
La categoria A03 (abitazioni di tipo economico) è la più significativa dal punto di vista numerico tanto da imporre l'utilizzo di una scala differente per le rilevazioni.

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 (edilizia di tipo popolare) 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 (200.750 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 2007





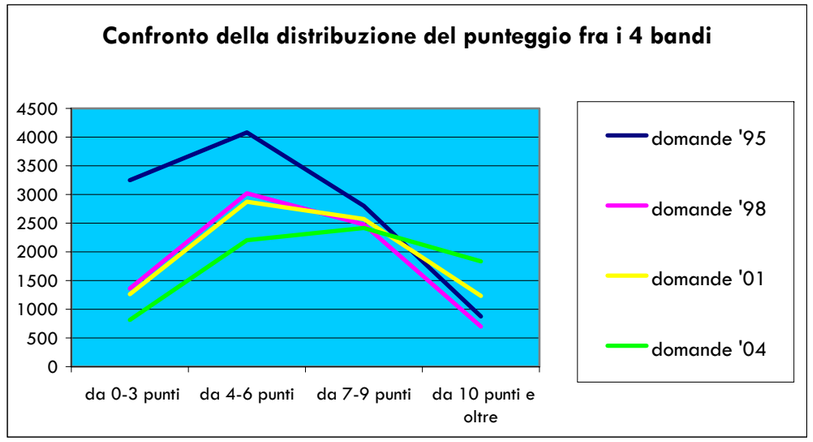
Nel 2007 risultano rilasciati n. 910 permessi di costruzione e n. 20 demolizioni. Il 74% degli alloggi realizzati ha una metratura inferiore a 75mq, la percentuale scende al 45% per le demolizioni relative ad alloggi aventi le medesime dimensioni.
Il volume complessivo delle costruzioni e demolizioni registrato nel 2007 è in linea con i dati del 2006.

5.7 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.



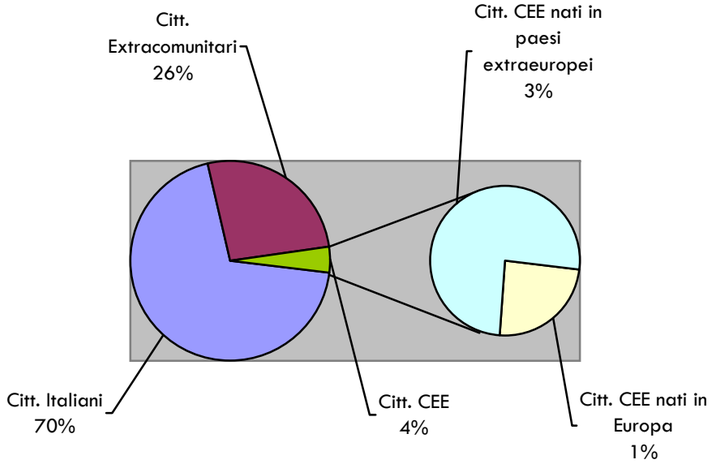
Dal confronto tra i Bandi 2001 e 2004 emerge un notevole aumento delle domande con oltre 10 punti (mentre per le altre fasce di punteggio i dati non si discostano in modo rilevante).
Il Bando 1995 era caratterizzato invece da una cospicua presenza di domande con punteggi bassi (disagio abitativo fisiologico 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.

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

5.6 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

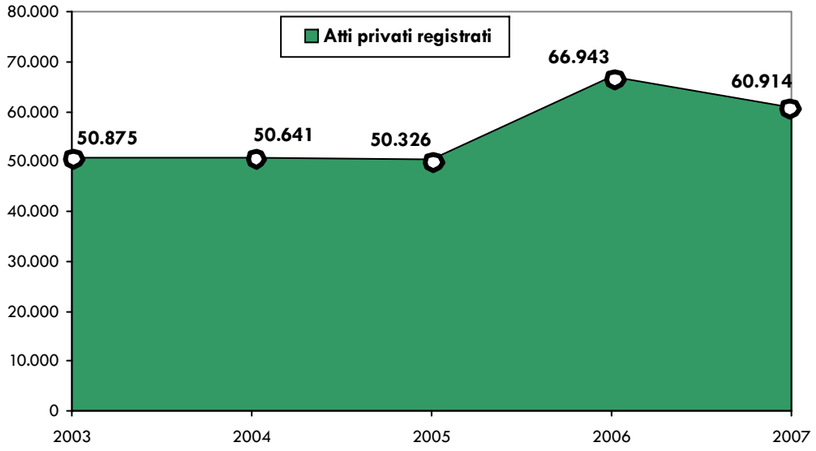


Tra i 294 richiedenti che hanno autocertificato la cittadinanza comunitaria, solo 71 risultano essere anche nati in Stati dell'Unione, mentre i restanti 223 risultano essere nati in paesi non appartenenti alla stessa.

Cap. 3

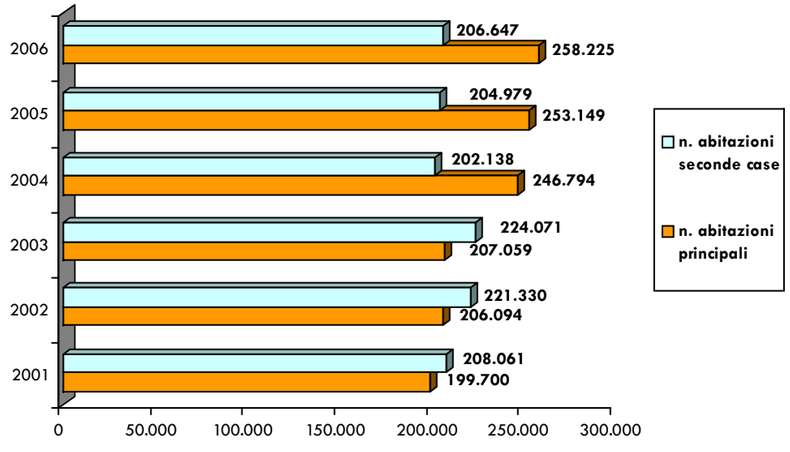
Il mercato privato delle locazioni

3.1 Atti privati non autenticati



Nelle quattro Agenzie delle Entrate della Città di Torino nel 2007 sono stati registrati n. 60.914 atti privati non autenticati (così detti "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 calo del 9% rispetto al 2006 dopo il sensibile aumento (+ 33%) registrato nel 2006 rispetto al 2005).
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).

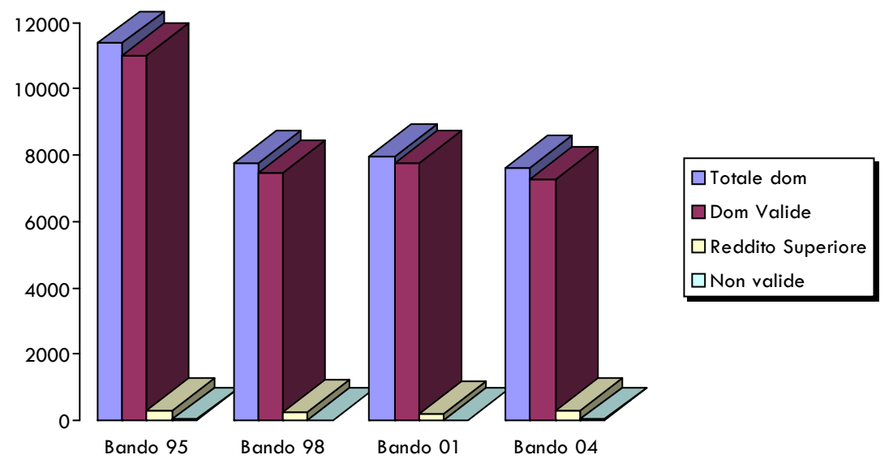
3.2 Rapporto prime case/seconde case



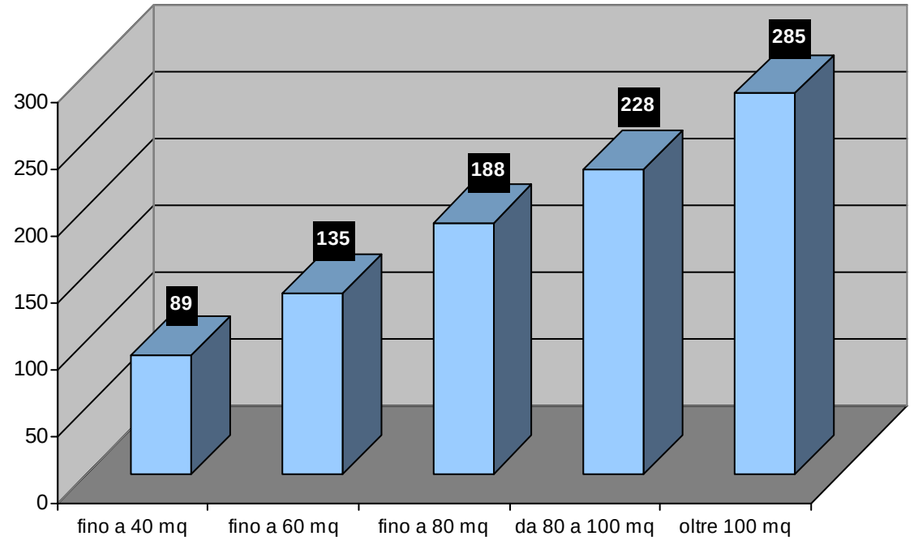
I dati relativi alle prime e seconde case sono desunti dalle dichiarazioni ICI presentate in riferimento agli anni dal 2001 al 2006.
Nel 2006 si conferma il trend già registrato nel 2004 e nel 2005 che ha rappresentato un'inversione di tendenza rispetto agli anni precedenti.

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 del 2004 e quelli rilevati nelle prime tre 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



5.4 Valore medio canone patrimonio disponibile 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, come si vedrà in seguito (paragrafo 5.14).

5.5 Domanda di casa popolare

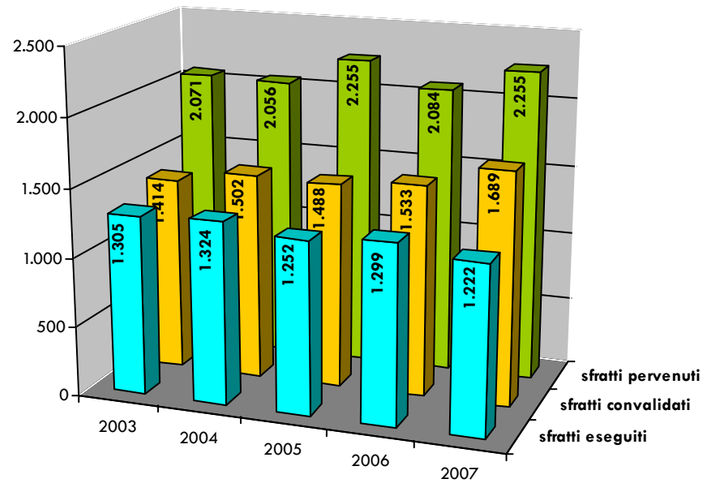
L'ultimo bando generale (il n. 5) per l'assegnazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata emesso dalla Città il 26 novembre 2007 (con la possibilità di presentare le domande entro il 29 febbraio 2008) è in corso di svolgimento e ad oggi non sono ancora disponibili i dati di partecipazione.
Al bando precedente, indetto l'11 ottobre 2004, hanno partecipato 7.926 famiglie che risiedono o svolgono la loro attività lavorativa a Torino.
Il 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 rilevati in occasione delle quattro edizioni nel 1995, 1998, 2001 e 2004 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

presentato un'inversione di tendenza rispetto agli anni precedenti; ossia la prevalenza delle "prime case" rispetto alle "abitazioni secondarie". Le prime case ora rappresentano il 55% del totale (nel 2001 erano il 48%).

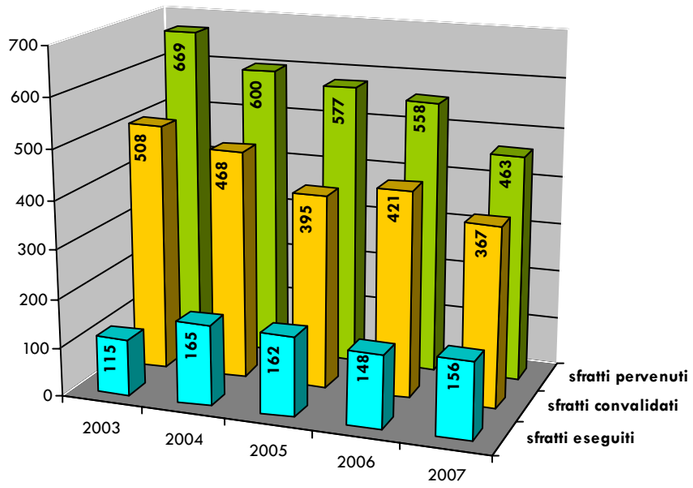
In sostanza l'aumento dei proprietari di prime case combacia con la riduzione del numero dei contratti di locazione stipulati e registrati nelle quattro Agenzie delle Entrate della Città.

3.3 Procedimenti di sfratto nel mandamento del Tribunale di Torino

Morosità



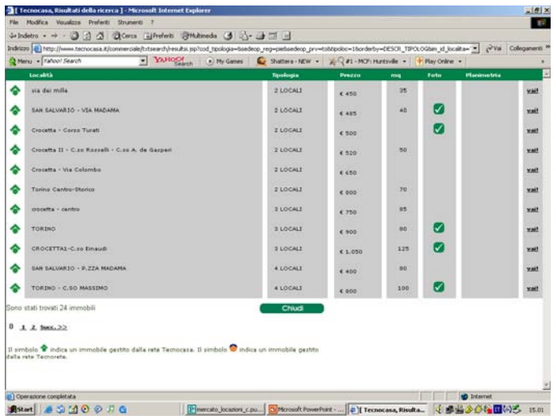
Finita Locazione



Sono qui rappresentati i dati forniti dal Tribunale di Torino sui procedimenti di sfratto in essere nel Mandamento.
Nel 2007 complessivamente sono stati 2.718 i procedimenti avviati registrando un incremento pari al 2,8% rispetto al 2006.
Il dato più significativo, in linea con valori degli anni precedenti, è l'incidenza (82,9%) degli sfratti per morosità rispetto al totale dei procedimenti avviati. La percentuale di esecuzione degli sfratti di morosità è pari al 54% sul numero delle richieste presentate. Tale percentuale (ossia il rapporto tra sfratti presentati ed eseguiti) scende al 33% in riferimento agli sfratti per finita locazione.

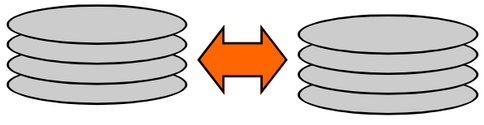
3.4 Rilevazioni mercato della locazione

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)

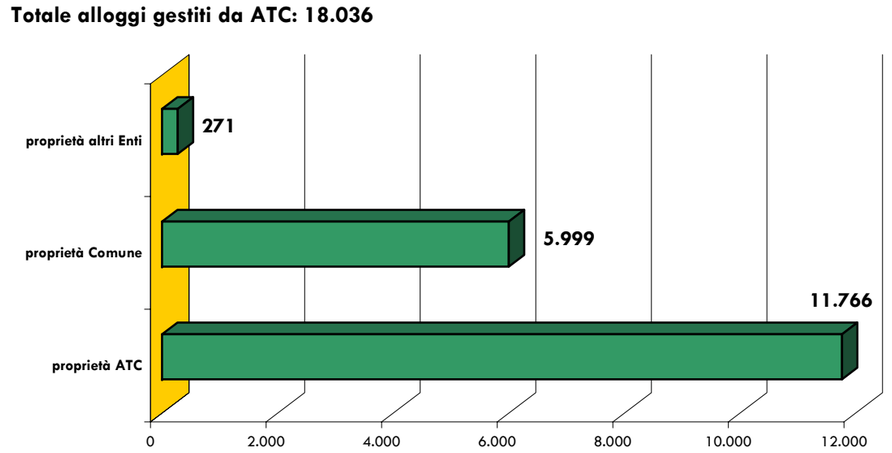


IMPLEMENTAZIONE DATI

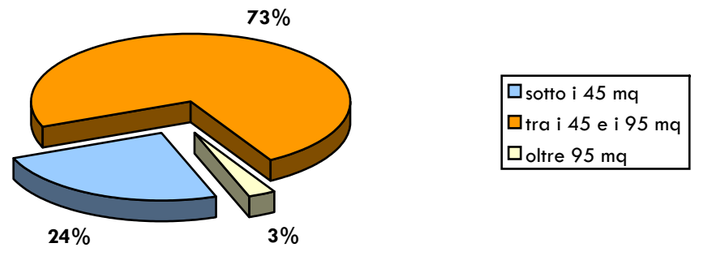
FASE 2
DATA WAREHOUSE

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.

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

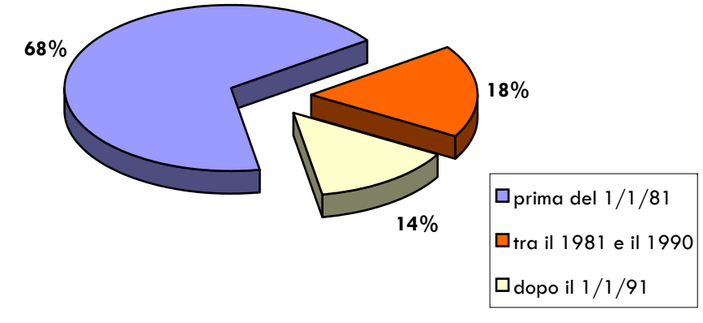


5.2 Tipologia del patrimonio di e.r.p.s. a Torino



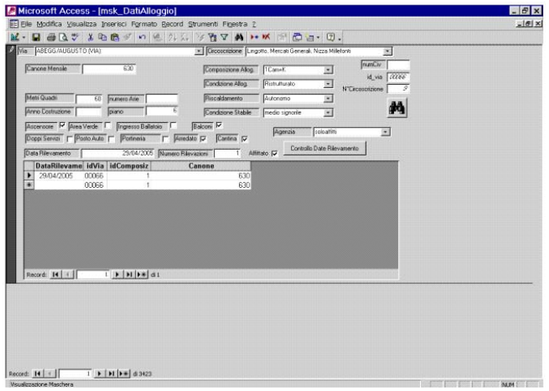
Nel territorio cittadino ci sono poco più di 18.000 alloggi di e.r.p.s. pari al 3,5% del totale delle unità abitative. Il 73% degli alloggi ha una metratura standard dai 45 ai 95 mq calpestabili, mentre il 24% è al di sotto dei 45mq.

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



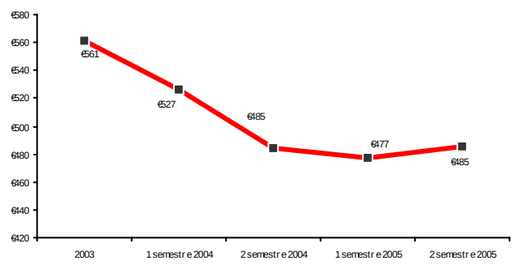
Il 68% degli alloggi è stato costruito prima del 1/1/1981 e solo il 14% dopo il 1/1/1991.

DATA WHAREHOUSE



FASE 3
IMPLEMENTAZIONE DATI

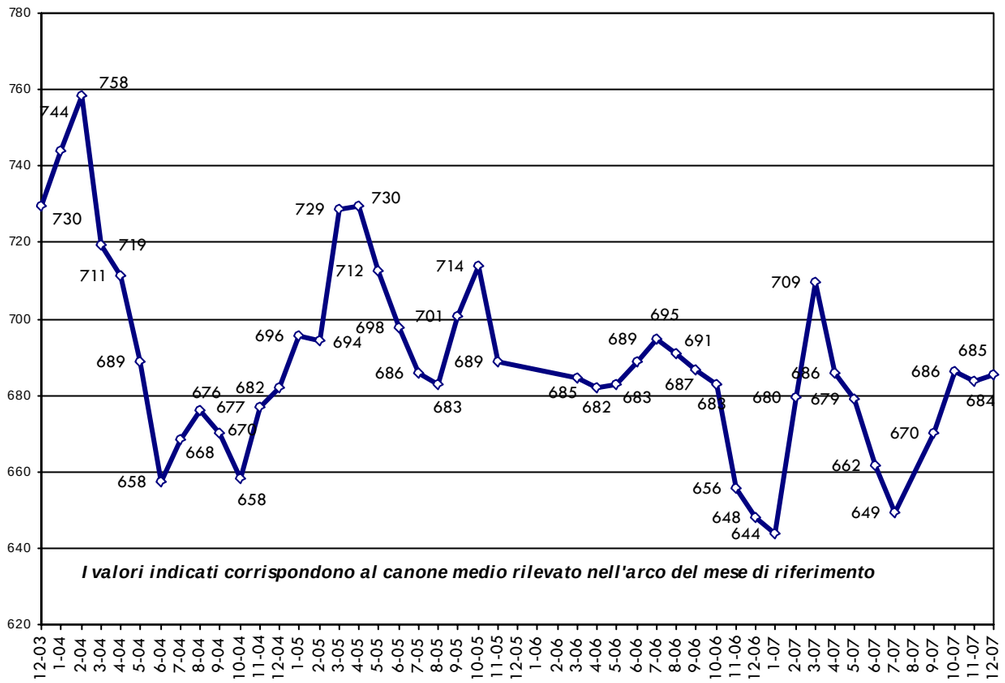
In questa fase viene utilizzato l'applicativo per il trattamento dei dati significativi, in pratica una maschera per il trattamento dei record e una base di dati implementata su Db Microsoft Access.
La maschera fornisce una vista funzionale sui record già presenti nel db con una intuitiva interfaccia 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. 8.760), a fare tempo da dicembre 2003, con l'indicazione del valore medio del canone offerto in locazione. Complessivamente in tutto il 2007 si registra un sensibile aumento dei valori registrati rispetto all'anno 2006; in dettaglio considerando tutte le tipologie, dalle monocamere agli alloggi con cinque locali rilevate in tutto il territorio comunale, l'incremento medio dal II semestre 2006 al II semestre 2007 è stata del **6,1%**. Se invece si confrontano i dati del II semestre 2007 rispetto al dicembre 2003 (data primi rilevamenti) vi è una riduzione pari al 7,5%. 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 quarantotto 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.

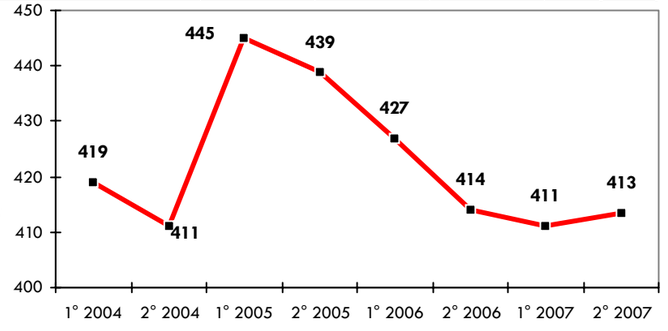
Il canone di locazione medio segue un andamento inversamente proporzionale al numero delle rilevazioni, tale per cui all'aumentare del numero di alloggi censiti si modifica verso il basso il costo medio della locazione, che risulta compreso tra i 729 euro del primo rilevamento e i 685 euro dell'ultima rilevazione 2007. 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).

Cap. 5

Patrimonio pubblico
Bandi e assegnazioni

3.5.1 COMPOSIZIONE: Monolocale

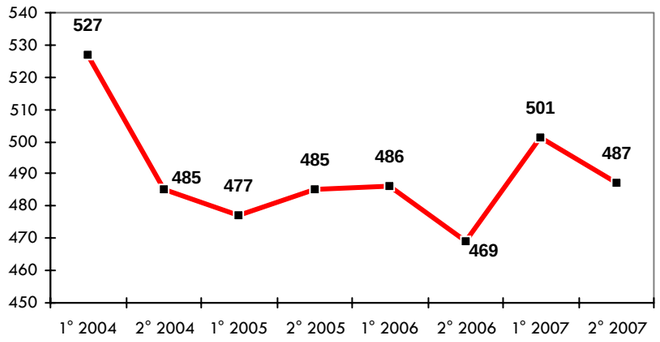
Circoscrizione	CANONI Min	Max	Medio	Rilevazioni	
1. Centro, Crocetta	€ 200	€ 750	€ 442	257	724
2. Mirafiori nord, Santa Rita	€ 350	€ 350	€ 350		
3. Cenisia, Pozzo Strada, San Paolo	€ 140	€ 500	€ 370	Rilevazioni anno 2007	Totale rilevazioni
4. Campidoglio, Parella, San Donato	€ 250	€ 650	€ 457		
5. Borgata Vittoria, Le Vallette, Madonna di Campagna	€ 330	€ 420	€ 376		
6. Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco	€ 350	€ 475	€ 448		
7. Aurora, Madonna del Pilone, Vanchiglia	€ 150	€ 700	€ 358		
8. Borgo Po, Cavoretto, San Salvario	€ 200	€ 700	€ 445		
9. Lingotto, Mercati Generali, Nizza Millefonti	€ 180	€ 450	€ 345		
10. Mirafiori sud	€ 370	€ 450	€ 433		



L'analisi dei dati nella tabella, evidenzia un canone di locazione medio per monolocale più conveniente nella Circoscrizione 9, *Lingotto, Mercati Generali, Nizza Millefonti*, con 345€ mensili. Diversamente, la Circoscrizione 4 *Campidoglio, Parella, San Donato* presenta il valore medio più elevato con 457€ mensili. Nella Circoscrizione 1, *Centro-Crocetta*, abbiamo rilevato il canone più elevato (euro 750), nella Circoscrizione 3 *Cenisia, Pozzo strada, San Paolo* quello più a buon mercato (euro 140).
La circoscrizione con la maggiore offerta di monolocali è sempre la 1 *Centro-Crocetta*.Il canone di locazione medio per un monolocale tende ad aumentare passando dalle circoscrizioni periferiche a quelle del centro e semi-centro.
Nel corso del 2007 l'andamento del canone di locazione, per la tipologia in questione ha evidenziato valori in lieve ribasso dello 0,2% (riduzione media confrontando il II semestre 2006 con il II semestre 2007).

3.5.2 COMPOSIZIONE: 1 camera e cucina

Circoscrizione	CANONI Min	Max	Medio	Rilevaz.	
1. Centro, Crocetta	€ 320	€ 900	€ 400	370	1.274
2. Mirafiori nord, Santa Rita	€ 400	€ 550	€ 452		
3. Cenisia, Pozzo Strada, San Paolo	€ 270	€ 650	€ 423	Rilevazioni anno 2007	Totale rilevazioni
4. Campidoglio, Parella, San Donato	€ 320	€ 820	€ 479		
5. Borgata Vittoria, Le Vallette, Madonna di Campagna	€ 350	€ 620	€ 478		
6. Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco	€ 250	€ 520	€ 409		
7. Aurora, Madonna del Pilone, Vanchiglia	€ 380	€ 700	€ 513		
8. Borgo Po, Cavoretto, San Salvario	€ 300	€ 1.000	€ 526		
9. Lingotto, Mercati Generali, Nizza Millefonti	€ 380	€ 600	€ 489		
10. Mirafiori sud	€ 300	€ 550	€ 424		

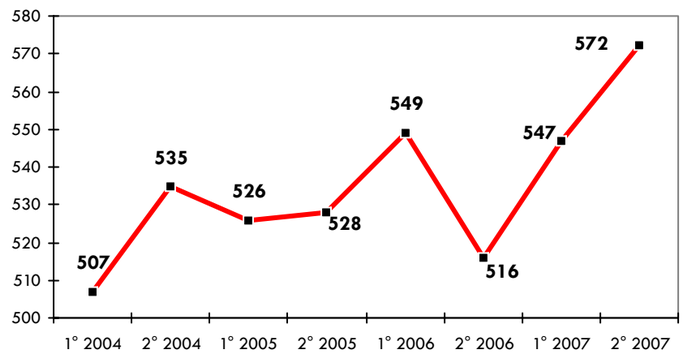


La tipologia 1Cam+Cuc presenta un canone medio di locazione più basso nella Circoscrizione 1 *Centro-Crocetta* con 400 euro mensili; il valore medio più elevato è stato registrato nella Circoscrizione 8, *Borgo Po, Cavoretto, San Salvario*, con 526€. Il canone più contenuto è stato registrato nella circoscrizione periferica di *Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco* (6) con 250€ mensili.

Nel corso del 2007 l'andamento del canone di locazione, per la tipologia in questione ha evidenziato valori in rialzo del 3,8% (incremento medio dal II semestre 2006 al II semestre 2007).

3.5.3 COMPOSIZIONE: 1 Camera, tinello, cucinino

Circoscrizione	CANONI Min	Max	Medio	Rilevaz.	
1. Centro, Crocetta	**€ 300**	**€ 1.300**	€ 677	556	1.540
2. Mirafiori nord, Santa Rita	€ 360	€ 650	€ 467		
3. Cenisia, Pozzo Strada, San Paolo	**€ 300**	€ 845	€ 488	Rilevazioni anno 2007	Totale rilevazioni
4. Campidoglio, Parella, San Donato	€ 330	€ 850	€ 534		
5. Borgata Vittoria, Le Vallette, Madonna di Campagna	€ 330	€ 600	€ 467		
6. Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco	€ 335	€ 580	**€ 437**		
7. Aurora, Madonna del Pilone, Vanchiglia	€ 350	€ 800	€ 519		
8. Borgo Po, Cavoretto, San Salvario	€ 320	€ 1.100	€ 568		
9. Lingotto, Mercati Generali, Nizza Millefonti	€ 350	€ 700	€ 525		
10. Mirafiori sud	€ 380	€ 550	€ 452		



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 più basso di un alloggio di 1Cam+Tin+Cuc è stato rilevato nella

debolezza sociale.

4.12 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.).

tazione 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 ha avviato una sperimentazione in questo senso, riservando una piccola quota degli alloggi di ERP assegnati tramite bando, ai giovani adulti soli e con meno di 25 anni, ospiti di comunità alloggio che devono lasciare dopo il raggiungimento della maggiore età.

La Città si pone inoltre l'obiettivo di ampliare, in un prossimo futuro, l'ambito operativo dell'immobiliare sociale comunale LO.C.A.RE, prevedendo modalità di incentivazione alla stipula di contratti di locazione di natura transitoria per soddisfare esigenze abitative di studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 2 e 3 della Legge 431/1998, nonché dei vigenti accordi territoriali attuativi della legge stessa.

4.10 Il Fondo per il sostegno alla locazione

A Torino sono circa il 46% le famiglie che non abitano un alloggio in proprietà (dati ricavati da report 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. Il prossimo bando, relativo ai redditi percepiti ed al canone corrisposto nel 2006 e 2007, sarà indetto presumibilmente nel mese di aprile 2008.

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

La Città ha emesso nell'anno 2007 il 5° 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 rendere più flessibile la possibilità di utilizzo del patrimonio di E.R.P., ad esempio destinando un certo numero di alloggi di edilizia pubblica all'istituzione 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.

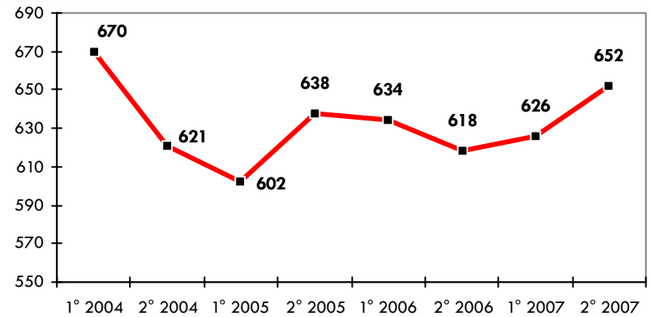
Insediamenti di nuova costruzione sono stati infine riservati a categorie speciali di richiedenti (anziani e portatori di handicap), tenuto conto delle condizioni di particolare

Circoscrizione 6 *Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco* con 437 euro; il valore medio più elevato è stato registrato nella Circoscrizione 1 *Centro-Crocetta* (677 € mensili). Il canone più contenuto è stato registrato nella Circoscrizione 3, *Cenisia, Pozzo strada, San Paolo* con euro 300. La media complessiva si attesta intorno ai 437 euro mensili (valore identico al dato rilevato nel 2006).

Nel corso del 2007 l'andamento del canone di locazione, per la tipologia in questione ha evidenziato valori in rialzo del 10,9% (incremento medio dal II semestre 2006 al II semestre 2007).

3.5.4 COMPOSIZIONE: 2 Camere e cucina

Circoscrizione	CANONI Min	Max	Medio	Rilevaz.	
1. Centro, Crocetta	€ 445	€ 1.350	€ 765	509	1.532
2. Mirafiori nord, Santa Rita	€ 450	€ 850	€ 569		
3. Cenisia, Pozzo Strada, San Paolo	€ 390	€ 845	€ 574	Rilevazioni anno 2007	Totale rilevazioni
4. Campidoglio, Parella, San Donato	€ 390	€ 960	€ 603		
5. Borgata Vittoria, Le Vallette, Madonna di Campagna	€ 360	€ 700	**€ 482**		
6. Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco	€ 320	€ 900	€ 592		
7. Aurora, Madonna del Pilone, Vanchiglia	€ 330	€ 850	€ 552		
8. Borgo Po, Cavoretto, San Salvario	**€ 300**	**€ 1.500**	€ 662		
9. Lingotto, Mercati Generali, Nizza Millefonti	€ 420	€ 750	€ 560		
10. Mirafiori sud	€ 370	€ 600	€ 489		



Come prevedibile, con le 2Cam+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.

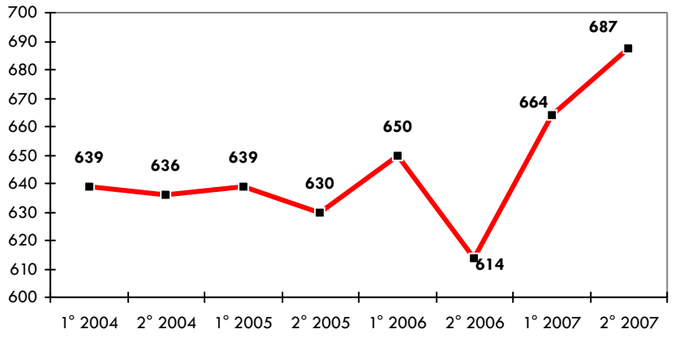
Il costo medio più basso di un alloggio di 2Cam+Cuc è stato rilevato nella Circoscrizione *5 Borgo Vittoria-Vallette-Madonna di Campagna* con 482 € ; il valore medio più elevato è stato registrato nella Circoscrizione 1 *Centro-Crocetta* (765 € mensili).

Nel corso del 2007 l'andamento del canone di locazione, per la tipologia in questione ha evidenziato valori in rialzo del 5,5% (incremento medio dal II semestre 2006 al II semestre 2007).

3.5.5 COMPOSIZIONE: 2 Camere, tinello, cucinino

Aumentano i vani e aumenta il valore medio della locazione, indipendentemente dalla zona e dal pregio dell'immobile. Il costo medio più basso di un alloggio di 2-Cam+Tin+Cuc è stato rilevato nella Circoscrizione 6 *Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco* con 514 euro; il valore medio più elevato è stato registrato nella Circoscrizione 1 *Centro-Crocetta* (849 € mensili). Il canone più contenuto è stato registrato sempre nella

Circoscrizione	Canoni Min	Max	Medio	Rilevaz.	
1. Centro, Crocetta	€ 500	€ 1.350	€ 849	350	1080
2. Mirafiori nord, Santa Rita	€ 450	€ 1.100	€ 639		
3. Cenisia, Pozzo Strada, San Paolo	€ 330	€ 1.200	€ 612	Rilevazioni anno 2007	Totale rilevazioni
4. Campidoglio, Parella, San Donato	€ 430	€ 1.100	€ 675		
5. Borgata Vittoria, Le Vallette, Madonna di Campagna	€ 380	€ 800	€ 570		
6. Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco	**€ 290**	€ 700	**€ 514**		
7. Aurora, Madonna del Pilone, Vanchiglia	€ 450	€ 900	€ 619		
8. Borgo Po, Cavoretto, San Salvario	€ 500	**€ 1.500**	€ 844		
9. Lingotto, Mercati Generali, Nizza Millefonti	€ 390	€ 750	€ 581		
10. Mirafiori sud	€ 400	€ 1.000	€ 640		

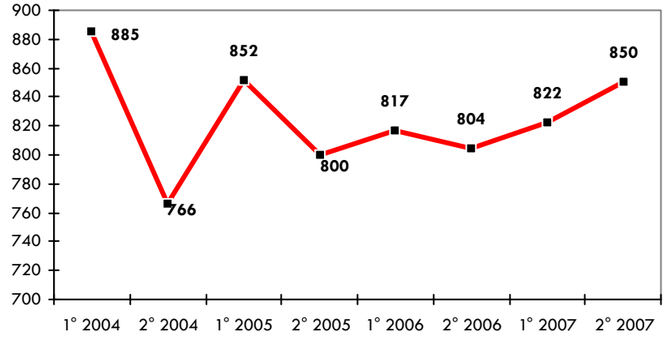


Circoscrizione 6 *Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco* con 290 euro.
Nel corso del 2007 l'andamento del canone di locazione, per la tipologia in questione ha evidenziato valori in rialzo dell' 1-1,9% (incremento medio dal II semestre 2006 al II semestre 2007).

3.5.6 COMPOSIZIONE: 3 Camere e cucina

Circoscrizione	Canoni Min	Max	Medio	Rilevaz.	
1. Centro, Crocetta	€ 529	**€ 1.500**	€ 976	464	1620
2. Mirafiori nord, Santa Rita	€ 550	€ 1.000	€ 781		
3. Cenisia, Pozzo Strada, San Paolo	€ 450	€ 1.200	€ 722	Rilevazioni anno 2007	Totale rilevazioni
4. Campidoglio, Parella, San Donato	€ 420	€ 1.300	€ 754		
5. Borgata Vittoria, Le Vallette, Madonna di Campagna	€ 550	€ 900	€ 666		
6. Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco	**€ 380**	€ 900	**€ 622**		
7. Aurora, Madonna del Pilone, Vanchiglia	€ 420	**€ 1.500**	€ 900		
8. Borgo Po, Cavoretto, San Salvario	€ 490	**€ 1.500**	€ 907		
9. Lingotto, Mercati Generali, Nizza Millefonti	€ 500	€ 1.100	€ 720		
10. Mirafiori sud	€ 550	€ 1.000	€ 757		

Il costo medio più basso di un alloggio di 3Cam+Cuc è stato rilevato nella Circoscrizione 6 *Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco* con 622 euro; il valore medio più elevato è stato registrato nella Circoscrizione 1 *Centro-Crocetta* (976 € mensili). Il canone più con-



guarlo alla dinamica della domanda e per calmierare i canoni, ma è altrettanto necessario creare un nuovo mercato dell'affitto sociale che si collochi a metà strada tra i canoni del mercato privato e quelli dell'edilizia sovvenzionata.
Accanto all'ERP tradizionalmente intesa deve essere promossa l'edilizia residenziale sociale per dar risposta al fabbisogno abitativo di un più ampio arco di categorie sociali immettendo sul mercato della locazione alloggi con canoni intermedi tra quelli di mercato ed il canone sociale dell'ERP. L' Edilizia Residenziale Sociale deve qualificarsi come servizio di interesse generale fruendo di specifici cofinanziamenti pubblici, configurabili anche attraverso la concessione di aree a prezzo "politico" e/o l'abbattimento degli oneri di urbanizzazione al fine di promuoverne la realizzazione da parte degli operatori privati.

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

Questo Comune ha partecipato al bando 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, (Area Veglio) con una potenzialità edificatoria di circa 100 alloggi, sulla quale dovranno essere edificate unità abitative destinate alla locazione permanente a canone convenzionato. Tale intervento, ove attuato direttamente dal Comune, potrebbe essere cofinanziato attraverso la demolizione del fatiscente complesso edilizio comunale di via Fiochetto/Corso XI Febbraio e l'alienazione dell'area, attraverso bando pubblico.

4.9 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'abi-

acquisirà, realizzerà e gestirà l'albergo sociale;

b) sulla base dell'esito del bando si formalizza, con il vincitore, l'impegno all'acquisto corredato da fideiussione per l'intera somma a garanzia del buon esito dell'operazione sia a favore del Comune sia di POSTE S.p.A;

c) successivamente viene rogato l'atto d'acquisto intervenendo nello stesso l'operatore precedentemente selezionato dal Comune.

E' inoltre intendimento della Città acquisire dal Demanio un immobile degradato e libero, sito in Piazza della Repubblica 14, angolo via Priocca; detto immobile è costituito da una manica principale che si eleva quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, collegati tra di loro mediante una scala e, sul fronte verso via Priocca da una manica a tre piani fuori terra, per una superficie complessiva di circa 700 mq.

L'edificio in questione insiste in un ambito ricompresso in uno dei tre piani di recupero obbligatori individuati dalla Città, ai sensi degli articoli 27 e 28 della Legge n. 457/78 e per la promozione dei quali, anche attraverso l'acquisizione di immobili, la Regione Piemonte ha stanziato 2 milioni di euro a favore del Comune all'interno di un più ampio accordo di programma sottoscritto anche dal Ministero delle Infrastrutture.
L'intendimento della Città è quello di acquisire l'immobile attraverso le risorse stanziate dalla Regione, valutando quindi la possibile concessione dello stesso, per un arco temporale da definirsi, alla Compagnia di San Paolo che si impegnerebbe all'integrale ristrutturazione dello stesso realizzandovi attraverso specifico convenzionamento con il Comune, un albergo sociale, affidato in gestione ad un Ente esterno selezionato attraverso bando ed in possesso di idonei requisiti.

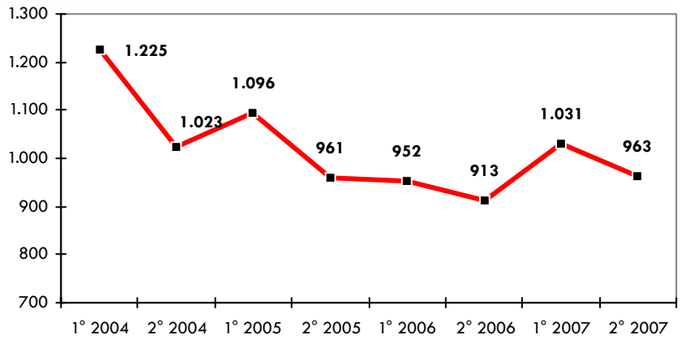
4.8 Promozione dell'edilizia sociale.

L'affitto sociale nel nostro paese è oggi pressoché esclusivamente costituito dal canone minimo dell'edilizia sovvenzionata (tipologia presente in Italia con percentuali minime rispetto alla media europea); la domanda abitativa si deve pertanto, di norma, confrontare con i valori di mercato correnti. Nella nostra Città ciò significa mediamente, per alloggi con analoghe caratteristiche, una richiesta di canone nel privato 5 volte superiore a quello applicato nel pubblico.
In sostanza la riduzione a percentuali minime rispetto alle medie europee sia del mercato dell'affitto che dell'edilizia sovvenzionata, congiuntamente alla liberalizzazione dei canoni introdotta dalla Legge 431/98 hanno determinato una costante e poderosa crescita degli affitti privati nell'ultimo decennio. Tale quadro, aggravato dalla crisi economica e dalla sempre più estesa precarietà del lavoro ha precipitato una quota crescente di ceti medi nel rischio di sfratto per insolvenza o quanto meno in una situazione di nuova povertà a causa dell'altissima incidenza raggiunta dal canone rispetto al reddito.
E' pertanto necessario allargare il mercato dell'affitto oggi marginale per meglio adeguare l'offerta alla domanda.

tenuto è stato registrato sempre nella Circoscrizione 6 *Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco* con 380 euro.
Nel corso del 2007 l'andamento del canone di locazione, per la tipologia in questione ha evidenziato valori in rialzo del 5,7% (incremento medio dal II semestre 2006 al II semestre 2007).

3.5.7 COMPOSIZIONE: 4 Camere e oltre

Circoscrizione	Canoni Min	Canoni Max	Canoni Medio	Rilevaz.	
1. Centro, Crocetta	€ 600	€ 1.500	€ 1.071	260	998
2. Mirafiori nord, Santa Rita	€ 620	€ 1.300	€ 923		
3. Cenisia, Pozzo Strada, San Paolo	€ 650	€ 1.500	€ 939	Rilevazioni anno 2007	Totale rilevazioni
4. Campidoglio, Parella, San Donato	€ 550	€ 1.500	€ 924		
5. Borgata Vittoria, Le Vallette, Madonna di Campagna	€ 500	€ 1.200	€ 970		
6. Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco	€ 450	€ 850	**€ 558**		
7. Aurora, Madonna del Pilone, Vanchiglia	€ 475	€ 1.500	€ 1.088		
8. Borgo Po, Cavoretto, San Salvario	€ 664	**€ 1.580**	€ 1.098		
9. Lingotto, Mercati Generali, Nizza Millefonti	**€ 350**	€ 1.100	€ 756		
10. Mirafiori sud	€ 720	€ 1.000	€ 892		

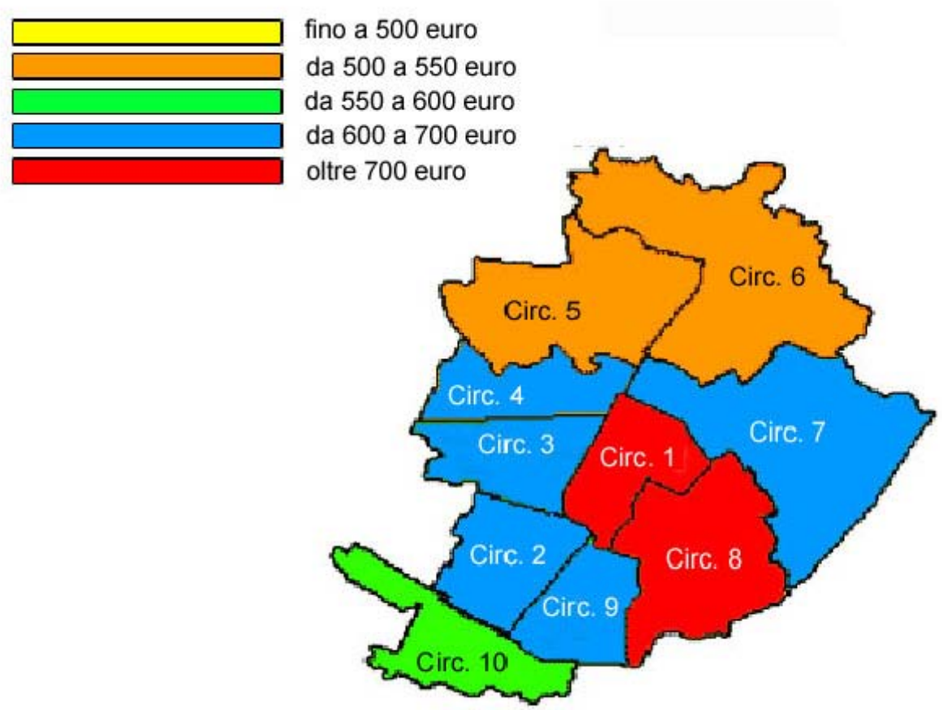


La disponibilità di alloggi di almeno 4Cam+Cuc risulta piuttosto limitata con evidenti conseguenze sull'attendibilità dei dati statistici rilevati. Il costo medio più basso di un alloggio di almeno 4-Cam+Cuc è stato rilevato nella Circoscrizione 6 *Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco* con 558 € (importo addirittura inferiore rispetto ad alloggi di tre camere – ma anche in questo caso si sconta l'esiguità delle rilevazioni pari a 12 unità); il valore medio più elevato è stato registrato nella Circoscrizione 7 *Aurora, Madonna del Pilone, Vanchiglia* (1.088 € mensili). Il canone più contenuto è stato registrato nella Circoscrizione 9 *Lingotto, Mercati Generali, Nizza Millefonti*.
Nel corso del 2007 l'andamento del canone di locazione, per la tipologia in questione ha evidenziato valori in rialzo del 5,5% (incremento medio dal II semestre 2006 al II semestre 2007).

3.5.8 Riepilogo rilevazione mercato delle locazioni

La media complessiva dei canoni di locazione rilevati sul mercato immobiliare di Torino nel 2007 è di circa 660 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 621 mensili (+6,2%).

Analizzando le campionature per ogni Circoscrizione, si rileva che la Circoscrizione 8 *Borgo Po, Cavoretto, San Salvario* risulta in assoluto la meno accessibile con un valore di canone medio di 691 euro mensili. In ordine seguono le Circoscrizioni 4 e 7 con una media di circa 610 euro. A ruota seguono tutte le altre.
La più conveniente, con una media di euro 493 mensili, è la Circoscrizione 6 *Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco*.



tà di relazione.

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 Comune ritiene infatti che la casa-albergo di via Ivrea rappresenti una utile possibile localizzazione per un primo esempio della struttura di cui sopra, ipotizzandone il recupero e la gestione in capo ad un soggetto del privato sociale. Si evidenzia infatti come il progetto per raggiungere le finalità date dovrebbe essere gestito con criteri economici, ma non profit, in regime di convenzionamento con il Comune, sia per quanto riguarda il ricovero di famiglie sfrattate o sgomberate sia per quanto riguarda i casi sociali sia ancora per quanto riguarda la clientela ordinaria. La stessa convenzione dovrà regolare le tariffe per tutte le categorie di clienti.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene opportuno articolare in 3 fasi la realizzazione del progetto e cioè:

a) viene deliberata dal Consiglio Comunale l'attuazione del progetto, attraverso l'acquisizione dell'immobile al prezzo convenuto con POSTE S.p.A., con facoltà del Comune di stipulare l'atto d'acquisto per sé o per persona giuridica da nominarsi. Viene inoltre approvato il bando per la selezione dell'operatore che

verso procedura di evidenza pubblica, della banca che, a fronte delle garanzie offerte dal Comune, proporrà condizioni più favorevoli per l'accensione di un mutuo a tasso fisso.

Individuata la banca o l'elenco di banche con le quali gli acquirenti stipuleranno i mutui, in secondo luogo, si procederà alla selezione, attraverso bando pubblico, dei giovani ai quali garantire le predette salvaguardie. Il bando fisserà anche una serie di condizioni quali la disponibilità del mutuatario a versare un anticipo non inferiore ad una data percentuale del prezzo di acquisto, una percentuale d'incidenza del rateo mutuo mensile sul reddito non superiore ad una data soglia, nonché un limite massimo dell'importo mutuabile.

Ai giovani selezionati saranno concessi 6 mesi di tempo per reperire l'alloggio che intendono acquistare, stipulare l'atto, accendere il mutuo e sottoscrivere un accordo con il Comune il quale ultimo, nel caso di intervenuta impossibilità dell'acquirente a far fronte al pagamento del mutuo, si impegna ad acquisire l'immobile al prezzo valutato dai civici uffici tecnici, mantenendo il venditore in locazione a canone calmierato, nell'alloggio stesso, che entrerà a far parte del patrimonio comunale di ERP.

E' evidente come le predette garanzie offerte dal Comune consentiranno, in primo luogo, l'accesso al mutuo a giovani con lavoro precario che ne sarebbero altrimenti esclusi, ed in secondo luogo l'applicazione di tassi ridotti da parte della banca, che vede pressoché azzerati i propri margini di rischio. L'intera operazione, per tutti i giovani acquirenti, (auspicabilmente la grande maggioranza) che faranno interamente fronte al pagamento del mutuo, comporterà per il Comune un costo zero, atteso che il Comune stesso interverrà con l'acquisto dell'alloggio, (al prezzo precedentemente periziato), unicamente per prevenire uno sfratto, al quale sarebbe comunque successivamente chiamato a dare risposta.

4.7 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' pertanto necessario non solo incrementare la percentuale di alloggi in locazione ma anche promuovere nuove forme dell'abitare, nuovi spazi pubblici, nuove modali-

3.5.9 Dettaglio: Circoscrizione 1

Circ. 1	CANONI				
TIPOLOGIA	Min	Max	Medio	Rilevaz.	
Monolocale	€ 200	€ 750	€ 442	667	2.166
1 Camera e cucina	€ 320	€ 900	€ 400		
1 Camera, tinello e cucinino	€ 300	€ 1.300	€ 677	Rilevazioni 2007	Totale rilevazioni
2 Camere e cucina	€ 445	€ 1.350	€ 765		
2 Camere , tinello e cucinino	€ 500	€ 1.350	€ 849		
3 Camere e cucina	€ 529	€ 1.500	€ 976		
4 Camere e oltre	€ 600	€ 1.500	€ 1.071		

Nella Circoscrizione 1, *Centro-Crocetta* il valore medio è di 522 euro mensili. Per un monolocale si spendono in media 442 euro, 400 euro per camera e cucina, 765 euro per 2 camere e cucina.
La circoscrizione centrale si caratterizza per un'offerta di immobili molto elevata in particolare è significativa l'offerta per la tipologia di una camera e cucina.

3.5.10 Dettaglio: Circoscrizione 2

Circ. 2	CANONI				
Tipologia	Min	Max	Medio	Rilevaz.	
Monolocale	€ 350	€ 350	€ 350	126	515
1 Camera e cucina	€ 400	€ 550	€ 452		
1 Camera, tinello e cucinino	€ 360	€ 650	€ 467	Rilevazioni 2007	Totale rilevazioni
2 Camere e cucina	€ 450	€ 850	€ 569		
2 Camere , tinello e cucinino	€ 450	€ 1.100	€ 639		
3 Camere e cucina	€ 550	€ 1.000	€ 781		
4 Camere e oltre	€ 620	€ 1.300	€ 923		

Nella Circoscrizione 2, *Mirafiori nord-S.Rita*, il valore medio è di 566 euro mensili. Per un monolocale si spendono in media 350 euro, 452 euro per camera e cucina, 569 euro per 2 camere e cucina.

3.5.11 Dettaglio: Circoscrizione 3

Nella Circoscrizione 3, *Cenisia-Pozzo Strada-S.Paolo*, il valore medio è di 568 € mensili. Per un monolocale si spendono in media 370 euro, 423 euro per camera e cucina, 574 euro per 2 camere e cucina.

Circ. 3	CANONI				
Tipologia	Min	Max	Medio	Rilevaz.	
Monolocale	€ 140	€ 500	€ 370	433	1.316
1 Camera e cucina	€ 270	€ 650	€ 423		
1 Camera, tinello e cucinino	€ 300	€ 845	€ 488	Rilevazioni 2007	Totale rilevazioni
2 Camere e cucina	€ 390	€ 845	€ 574		
2 Camere , tinello e cucinino	€ 330	€ 1.200	€ 612		
3 Camere e cucina	€ 450	€ 1.200	€ 722		
4 Camere e oltre	€ 650	€ 1.500	€ 939		

3.5.12 Dettaglio: Circoscrizione 4

Circ. 4	CANONI				
Tipologia	Min	Max	Medio	Rilevaz.	
Monolocale	€ 250	€ 650	€ 457	408	1.222
1 Camera e cucina	€ 320	€ 820	€ 479		
1 Camera, tinello e cucinino	€ 330	€ 850	€ 534	Rilevazioni 2007	Totale rilevazioni
2 Camere e cucina	€ 390	€ 960	€ 603		
2 Camere , tinello e cucinino	€ 430	€ 1.100	€ 675		
3 Camere e cucina	€ 420	€ 1.300	€ 754		
4 Camere e oltre	€ 550	€ 1.500	€ 924		

Nella Circoscrizione 4, *Campidoglio-Parella-S.Donato*, il valore medio è di 612 euro mensili. Per un monolocale si spendono in media 457 euro, 479 euro per camera e cucina, 603 euro per 2 camere e cucina.

3.5.13 Dettaglio: Circoscrizione 5

Circ. 5	CANONI				
Tipologia	Min	Max	Medio	Rilevaz.	
Monolocale	€ 330	€ 420	€ 376	162	413
1 Camera e cucina	€ 350	€ 620	€ 478		
1 Camera, tinello e cucinino	€ 330	€ 600	€ 467	Rilevazioni 2007	Totale rilevazioni
2 Camere e cucina	€ 360	€ 700	€ 482		
2 Camere , tinello e cucinino	€ 380	€ 800	€ 570		
3 Camere e cucina	€ 550	€ 900	€ 666		
4 Camere e oltre	€ 500	€ 1.200	€ 970		

CITTA' DI TORINO – Divisione Edilizia Residenziale Pubblica

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

Si intende dare attuazione ad alcune misure atte a fornire salvaguardie e garanzie a favore dei giovani che progettino l'acquisto di un alloggio, già delineate nel Piano Casa comunale per gli anni 2007/2008, approvato dal Consiglio Comunale.

L'acquisto della casa richiede infatti oggi 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, si devono affrontare notevoli difficoltà finanziarie 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'ERPS, presentate da famiglie colpite da "decreti di trasferimento", famiglie cioè sfrattate dall'alloggio in cui abitano e per il quale non sono più in grado di corrispondere i ratei di mutuo dovuti per l'acquisto.

Molteplici cause possono, nel corso del tempo, determinare l'incertezza 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 pone come obiettivo quello di fornire salvaguardie e garanzie a supporto dei giovani che contraggano un mutuo finalizzato all'acquisto di un alloggio.

Nello specifico, si intende prevedere la possibilità di subentro, da parte del Comune, nell'acquisto dell'alloggio stesso ove, nel corso dei primi 10 anni, l'acquirente non sia più in grado di sostenere l'onere dei ratei di mutuo residui. In questo caso tuttavia il Comune garantirà al mancato acquirente la possibilità di permanere nell'appartamento (che entrerà a far parte del patrimonio comunale di edilizia pubblica), corrispondendo un canone calmierato.

L'attuazione delle predette misure potrà essere finanziata con i proventi relativi alla graduale alienazione, ai legittimi assegnatari, di una parte del vecchio patrimonio comunale di edilizia pubblica.

In tal senso, l'intendimento è quello di verificare la fattibilità di un accordo quadro con l'A.B.I.: attraverso tale accordo l'A.B.I. dovrebbe indicare un gruppo di banche che, a fronte delle garanzie offerte dal Comune, si impegnino ad applicare un tasso d'interesse non superiore ad una data soglia e condizioni complessivamente favorevoli alla stipula di un mutuo a tasso fisso, dichiarandosi nel contempo disponibili a convenzionarsi con la Città per l'attuazione del progetto. Ove tale accordo quadro con l'A.B.I. non si rendesse possibile, l'intendimento è quello di procedere con una selezione, attra-

mo 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, oppure le particolari modalità stabilite dal Programma Casa Regionale (350,00 o 450,00 Euro mensili a seconda della fascia di reddito dei beneficiari degli alloggi).

Gli interventi rientranti nei programmi sopra menzionati e per i quali gli operatori hanno formalizzato o devono formalizzare uno specifico atto unilaterale d'obbligo riguardano complessivamente n. 422 alloggi.

4.5 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.

Nella Circoscrizione 5, *Borgata Vittoria-Vallette-Madonna di Campagna*, il valore medio è di 557 € mensili. Per un monolocale si spende in media euro 376, euro 478 per camera e cucina, euro 482 per 2 camere e cucina.

3.5.14 Dettaglio: Circoscrizione 6

Circ. 6	CANONI				
Tipologia	Min	Max	Medio	Rilevaz.	
Monolocale	€ 350	€ 475	€ 448	103	321
1 Camera e cucina	€ 250	€ 520	€ 409		
1 Camera, tinello e cucinino	€ 335	€ 580	€ 437	Rilevazioni 2007	Totale rilevazioni
2 Camere e cucina	€ 320	€ 900	€ 592		
2 Camere , tinello e cucinino	€ 290	€ 700	€ 514		
3 Camere e cucina	€ 380	€ 900	€ 622		
4 Camere e oltre	€ 450	€ 850	€ 558		

Nella Circoscrizione 6, *Barriera di Milano-Falchera-Regio Parco*, il valore medio è di 493 € mensili. Per un monolocale si spende in media euro 448, euro 409 per camera e cucina, euro 514 per 2 camere e cucina.

3.5.15 Dettaglio: Circoscrizione 7

Circ. 7	CANONI				
Tipologia	Min	Max	Medio	Rilevaz.	
Monolocale	€ 150	€ 700	€ 358	255	820
1 Camera e cucina	€ 380	€ 700	€ 513		
1 Camera, tinello e cucinino	€ 350	€ 800	€ 519	Rilevazioni 2007	Totale rilevazioni
2 Camere e cucina	€ 330	€ 850	€ 552		
2 Camere , tinello e cucinino	€ 450	€ 900	€ 619		
3 Camere e cucina	€ 420	€ 1.500	€ 900		
4 Camere e oltre	€ 475	€ 1.500	€ 1.088		

Nella Circoscrizione 7, *Aurora-Madonna del Pilone-Vanchiglia*, il valore medio è di 608 € mensili. Per un monolocale si spende in media euro 358, euro 513 per camera e cucina, euro 552 per 2 camere e cucina.

3.5.16 Dettaglio: Circoscrizione 8

Circ. 8	CANONI				
Tipologia	Min	Max	Medio	Rilevaz.	
Monolocale	€ 200	€ 700	€ 445	369	1.181
1 Camera e cucina	€ 300	€ 1.000	€ 526		
1 Camera, tinello e cucinino	€ 320	€ 1.100	€ 568	Rilevazioni 2007	Totale rilevazioni
2 Camere e cucina	€ 300	€ 1.500	€ 662		
2 Camere , tinello e cucinino	€ 500	€ 1.500	€ 844		
3 Camere e cucina	€ 490	€ 1.500	€ 907		
4 Camere e oltre	€ 664	€ 1.580	€ 1.098		

Nella Circoscrizione 8, *Borgo Po-Cavoretto-S.Salvario*, il valore medio è di 691 euro mensili. Per un monolocale si spendono in media 445 euro, 526 euro per camera e cucina, 662 euro per 2 camere e cucina.

3.5.17 Dettaglio: Circoscrizione 9

Circ. 9	CANONI				
Tipologia	Min	Max	Medio	Rilevaz.	
Monolocale	€ 180	€ 450	€ 345	171	544
1 Camera e cucina	€ 380	€ 600	€ 489		
1 Camera, tinello e cucinino	€ 350	€ 700	€ 525	Rilevazioni 2007	Totale rilevazioni
2 Camere e cucina	€ 420	€ 750	€ 560		
2 Camere , tinello e cucinino	€ 390	€ 750	€ 581		
3 Camere e cucina	€ 500	€ 1.100	€ 720		
4 Camere e oltre	€ 350	€ 1.100	€ 756		

Nella Circoscrizione 9, *Lingotto-Mercati Generali-Nizza Millefonti*, il valore medio è di 543 euro mensili. Per un monolocale si spendono in media 345 euro, 489 euro per camera e cucina, 560 euro per 2 camere e cucina.

3.5.18 Dettaglio: Circoscrizione 10

Nella Circoscrizione 10, *Mirafiori sud*, il valore medio è di 555 euro mensili. Per un monolocale si spendono in media 433 euro, 424 euro per camera e cucina, 489 euro per 2 camere e cucina.

tive ed assistenziali a supporto degli anziani dell'intero quartiere e gestite dalla Circoscrizione e dai Servizi Sociali.

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

Nel corso del biennio 2009-2010 saranno stipulate con l'ATC di Torino le convenzioni per la concessione in diritto di superficie novantanovennale all'Agenzia stessa, delle aree di proprietà comunale sotto elencate, sulle quali dovranno essere realizzati alloggi di edilizia pubblica.

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 Euro 250.

La Regione Piemonte ha già stanziato i finanziamenti necessari per la realizzazione degli interventi di ERP per un totale di n. 203 alloggi.

4.5 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, del Programma Casa Regionale "10.000 alloggi entro il 2012".

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 o da convenzionarsi 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 massi-

ri\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.

Conclusa entro l'anno 2008 l'assegnazione di 18 alloggi ad anziani e 12 alloggi a madri sole con figli minori nello stabile comunale ristrutturato di via Gessi 4 e 6, si avvierà nell'anno 2009 la realizzazione di uno specifico progetto volto a garantire integrazione e reciproco sostegno, sperimentando un mix sociale già dimostratosi positivo in altre realtà e situazioni. In funzione di tale progetto, attuato in stretta collaborazione tra le Divisioni ERP e Servizi Socio-Assistenziali, il piano terreno dell'edificio in questione è stato interamente destinato alla realizzazione di locali destinati ad attività ricrea-

Circ. 10	CANONI				
Tipologia	Min	Max	Medio	Rilevaz.	
Monolocale	€ 370	€ 450	€ 433	72	270
1 Camera e cucina	€ 300	€ 550	€ 424		
1 Camera, tinello e cucinino	€ 380	€ 550	€ 452	Rilevazioni 2007	Totale rilevazioni
2 Camere e cucina	€ 370	€ 600	€ 489		
2 Camere , tinello e cucinino	€ 400	€ 1.000	€ 640		
3 Camere e cucina	€ 550	€ 1.000	€ 757		
4 Camere e oltre	€ 720	€ 1.000	€ 892		

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 educato-

la sperimentazione di nuove formule.

In data 27/12/2007 dieci comuni hanno aderito al progetto stipulando uno schema di accordo redatto sulla base di criteri e modalità operative condivisi ed omogenei, adottando integralmente il modello attualmente applicato da LO.C.A.RE.

4.2 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 insediamenti 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 €. 1.852,00 al mq). Nel corso del biennio 2008/2009 è previsto un massiccio ed articolato piano di acquisti di immobili da destinare alle finalità dell'edilizia sociale quantificabile in ca. 400 alloggi.

4.3 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

Cap. 4

Politiche Pubbliche

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.

4.1 L'Immobiliare sociale comunale (LO.C.A.RE.)

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 2.000 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).

Nel corso dell'anno 2007, su iniziativa della Provincia di Torino, è stato inoltre avviato il progetto di LO.C.A.RE. METROPOLITANO con l'obbiettivo di estendere ai Comuni dell'area metropolitana il modello torinese anche in ragione del fatto che il Piano Casa regionale per gli anni 2007/2012 prevedendo, tra l'altro, finanziamenti destinati alla creazione o allo sviluppo di tali strutture, costituisce una preziosa opportunità per