



**CITTA' DI TORINO**  
DIVISIONE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

**VI Rapporto**

**Anno 2009**

**Osservatorio Condizione Abitativa**



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



## **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**

**Vice Direzione Generale Servizi Tecnici, Ambiente,  
Edilizia Residenziale Pubblica e Sport  
Ing. Giambattista QUIRICO**

**Direzione Divisione Edilizia Residenziale Pubblica  
Arch. Giovanni MAGNANO**

**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**

### **Fonti dati riportati ed elaborati in questa pubblicazione**

Agenzia Entrate-Direzione Regionale del Piemonte  
Tribunale Ordinario di Torino  
Corte d'Appello di Torino-Ufficiali Giudiziari  
Agenzia territoriale per la Casa della Provincia di Torino  
Settore Statistica e Toponomastica della Città di Torino  
Divisione Servizi Tributarî e Catasto della Città di Torino  
Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari - Torino

*Si ringraziano tutti i colleghi della Divisione ERP che hanno collaborato  
fornendo dati, consigli e suggerimenti*

# INDICE

## Cap. 1 Analisi processi demografici

1.1 Andamento popolazione totale Città di Torino.....	pag. 1
1.2 Dettaglio popolazione residente suddivisa per circoscrizione .....	pag. 1
1.3 Cambi indirizzo popolazione residente per circoscrizione .....	pag. 2
1.4 Saldo immigrazione/emigrazione .....	pag. 3
1.5 Saldo immigrazione/emigrazione: 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. 6

## 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 .....	pag. 12

## Cap. 3 Il Mercato privato delle locazioni

3.1 Atti privati non autenticati .....	pag. 16
3.2 Rapporto prime/secondo case .....	pag. 16
3.3 Procedimenti di sfratto nel Mandamento del Tribunale di Torino.....	pag. 17
3.4 Rilevazione mercato della locazione.....	pag. 18
3.5 Andamento mercato delle locazioni .....	pag. 22
3.5.1 Composizione: monolocale .....	pag. 23
3.5.2 Composizione: 1 camera e cucina .....	pag. 23
3.5.3 Composizione: 2 camere e cucina .....	pag. 24
3.5.4 Composizione: 3 camere e cucina .....	pag. 24

## Cap. 4 Politiche Pubbliche

Premessa .....	pag. 27
4.0 Il Programma Casa Regione Piemonte -- Il Biennio .....	pag. 28
4.1 L'Immobiliare sociale comunale .....	pag. 34
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. 35
4.4 Concessione di aree in diritto di superficie per la realizzazione di edilizia sociale .....	pag. 37
4.5 Interventi di edilizia residenziale convenzionata .....	pag. 38
4.6 La promozione di progetti di Housing Sociale.....	pag. 38
4.7 Salvaguardie e garanzie a favore dei giovani che intendano acquistare un alloggio .....	pag. 39
4.8 Residenze temporanee: l'albergo sociale .....	pag. 41
4.9 Promozione dell'edilizia sociale .....	pag. 42
4.10 CoHousing e case giovani.....	pag. 43
4.11 Residenze collettive sociali.....	pag. 43
4.12 Fondo immobiliare etico di tipo chiuso riservato ad investitori privati .....	pag. 44
4.13 Fondo per il sostegno alla locazione .....	pag. 45
4.14 Fondo Salvasfratti.....	pag. 46
4.15 L'assegnazione degli alloggi di ERP .....	pag. 46
4.16 I progetti di Mix sociali .....	pag. 46
4.17 Mix Sociale e coabitazioni solidali .....	pag. 47
4.18 Riduzione vincoli convenzionali aree Spina 3 e Spina 4 .....	pag. 48
4.19 Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed eliminazione dei vincoli nelle aree P.E.E.P. ....	pag. 50

## Cap. 5 Patrimonio pubblico - Bandi e assegnazioni

5.1 Patrimonio di E.R.P.S. a Torino.....	pag. 53
5.2 Valore medio canone patrimonio disponibile della città di Torino .....	pag. 54
5.3 Domanda di casa popolare.....	pag. 54
5.4 Provenienza geografica del campione .....	pag. 56
5.5 Indice di gravità del disagio abitativo.....	pag. 57
5.6 Andamento domanda di casa popolare, emergenza abitativa e segnalazioni servizi sociali.....	pag. 58
5.7 Andamento assegnazione degli alloggi di E.R.P.S. ....	pag. 59
5.8 Tipologie assegnazioni alloggi di E.R.P.S – titolo aventi diritto.....	pag. 60

5.9 Fondo Nazionale a sostegno della Locazione - Andamento domande presentate.....	pag. 60
5.10 Fondo Nazionale a sostegno della Locazione - Valore medio contributo erogato .....	pag. 61
5.11 Contratti stipulati con la mediazione di LO.C.A.RE .....	pag. 62

**Cap. 6 Patrimonio pubblico gestito da ATC**

Consistenza del Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C. ....	pag. 65
6.1 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C.: circoscrizione 1 .....	pag. 66
6.2 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C.: circoscrizione 2 .....	pag. 67
6.3 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C.: circoscrizione 3 .....	pag. 68
6.4 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C.: circoscrizione 4 .....	pag. 69
6.5 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C.: circoscrizione 5 .....	pag. 70
6.6 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C.: circoscrizione 6 .....	pag. 71
6.7 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C.: circoscrizione 7 .....	pag. 72
6.8 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C.: circoscrizione 8 .....	pag. 74
6.9 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C.: circoscrizione 9 .....	pag. 75
6.10 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C.: circoscrizione 10... ..	pag. 76

L'Osservatorio sulla condizione abitativa della Città di Torino giunge alla sesta 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 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.

Da questa edizione l'Osservatorio ospiterà un report, proposto nella pagina seguente, della **Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari (FIMAA TORINO)** a seguito di un protocollo d'intesa stipulato nel 2008.

## RAPPORTO FIMAA : Il mercato della locazione abitativa a Torino

Già nel corso del 2009 la crisi economica aveva colpito le classi della popolazione più disagiate che nel capoluogo piemontese rappresentano la maggior parte di domanda di case in affitto. Secondo gli operatori immobiliari specializzati in locazione, infatti, sono le fasce di popolazione a reddito più ridotto a richiedere case in affitto. Nei primi mesi del 2010, il *target price* di riferimento è sceso rispetto allo stesso periodo dello scorso anno già del 10%, attestandosi sui 400 Euro al mese per un bilocale in fascia semicentrale. Altra testimonianza che le famiglie a basso reddito ricorrono a tale formula abitativa è rappresentata dai divari dei canoni di locazione, assai circoscritti tra il centro e la precollina (le zone di maggior pregio) e la periferia nord (più densa, invece di case popolari), nell'ordine del 10% .

Comune di Torino					
Canoni minimi e massimi medi di locazione per zona urbana					
Zone urbane	Fino a 50 mq*		Oltre 50 mq		Arredato
Centro	9**	10	8	9	+1
Zona Ovest	7	8	6	7	+1
Precollina	9	10	8	9	+1
Zona Nord	6	7,5	5	6,5	+1
Zona Sud	7	8	6	7	+1
<b>Media</b>	<b>7,6</b>	<b>8,7</b>	<b>6,6</b>	<b>7,7</b>	<b>+1</b>

\*Mono-bilocali \*\*Euro al mq per mese

Fonte: Ufficio Studi Fimaa Torino.

Nonostante i canoni mediamente e proporzionalmente più elevati, sono proprio gli appartamenti più piccoli quelli più richiesti, per i quali, di conseguenza, il livello del canone ha mostrato una migliore tenuta rispetto allo scorso anno.

Il paradosso che si viene a creare sul mercato dell'affitto abitativo torinese, dunque, è quello di una città con una disponibilità di alloggi di buon livello qualitativo in buona posizione che cercano un conduttore a canoni vantaggiosi (sui 1.000-1.200 euro al mese; un valore che si colloca considerevolmente al di sotto rispetto ai canoni corrisposti nelle migliori localizzazioni di Roma o Milano, dove si superano anche i 3.000 Euro) e, dall'altro lato, canoni tendenzialmente elevati, se confrontati con la generale qualità edilizia cui si riferiscono zone urbane ed edifici meno prestigiosi. D'altra parte, l'elevato livello dei canoni richiesto risponde ad una precisa esigenza dei proprietari di tutelarsi anche dai rischi di insolvenza, divenuti purtroppo assai frequenti.

A completare il quadro differenziale tra migliori e peggiori *location* occorre anche prendere in considerazione le spese di gestione del condominio, che ricomprendono anche le spese per i servizi (tra cui portierato e guardiania) che possono incrementare fino al 20% i canoni medi indicati in tabella.

**Alessandro Berlincioni**  
(Presidente Fimaa Torino)

**Cap. 1**

---

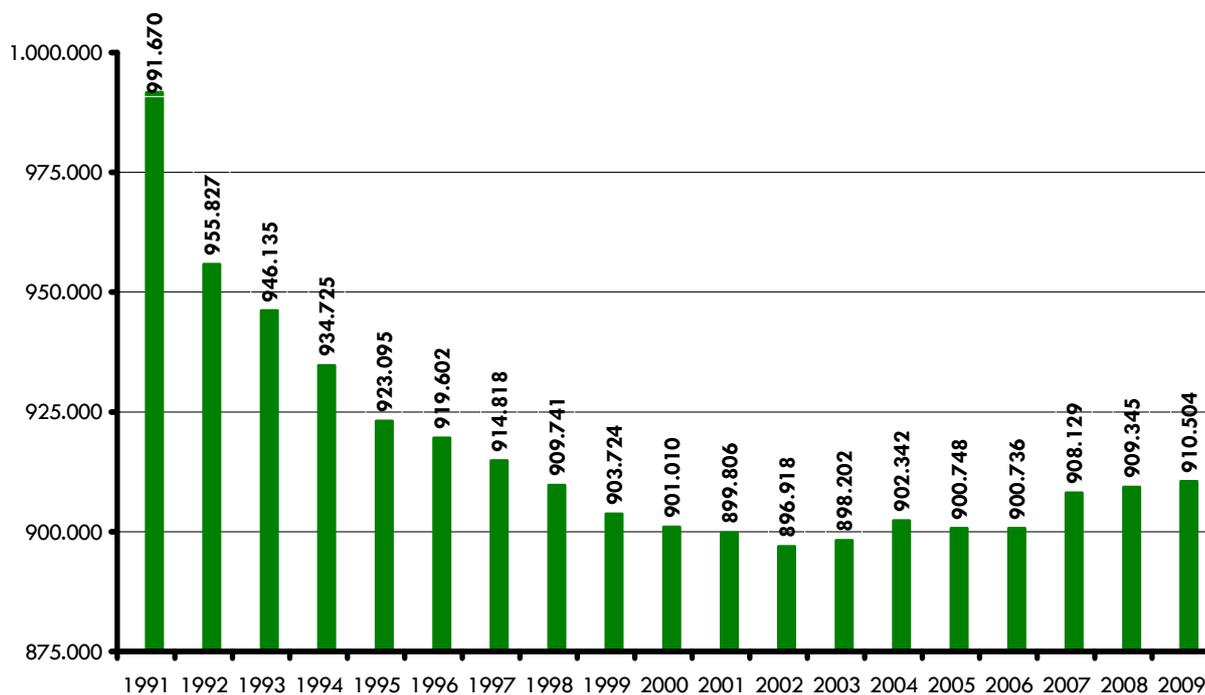
**Analisi dei processi  
demografici**







## 1.1 Andamento della popolazione totale - Città di Torino



Fonte: Settore Statistica e Toponomastica della Città di Torino

## 1.2 Dettaglio popolazione residente suddivisa per circoscrizione

Circ.	Femmine	Maschi	Totale
1	41.557	38.052	79.609
2	55.025	48.233	103.258
3	69.256	62.215	131.471
4	51.758	46.592	98.350
5	65.295	61.499	126.794
6	54.750	52.570	107.320
7	46.316	42.971	89.287
8	30.672	27.834	58.506
9	40.178	36.315	76.493
10	20.283	19.133	39.416
<b>Totale</b>	<b>475.090</b>	<b>435.414</b>	<b>910.504</b>

La popolazione residente al 31 dicembre 2009, in linea con gli ultimi tre anni, è in aumento registrando una lieve variazione (+ 0,13%) attestandosi sulle 910.504 unità. Nel dettaglio la Circoscrizione 3 *Cenisia, Pozzo strada, San Paolo* risulta come sempre la più densamente popolata (131.471 residenti) seguita dalla Circoscrizione 5, *Borgata Vittoria-Vallette-Madonna di Campagna* (126.794 residenti), mentre la Circoscrizione 10, *Mirafiori sud* chiude con soli 39.416 residenti.

Fonte: Settore Statistica e Toponomastica della Città di Torino



<b>-Popolazione 2009</b>	<b>910.504</b>
<b>-Popolazione 2008</b>	<b>909.345</b>
<b>-Popolazione femminile 2009</b>	<b>475.090</b>
<b>-Popolazione maschile 2009</b>	<b>435.414</b>

**VARIAZIONE POPOLAZIONE TOTALE +0,13%**

### 1.3 Cambi indirizzo per circoscrizione

Circ. Partenza	Circoscrizione di destinazione										TOT
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	<b>2.348</b>	299	436	373	272	280	426	485	209	71	<b>5.199</b>
2	231	<b>2.631</b>	483	228	168	105	108	113	293	210	<b>4.570</b>
3	414	515	<b>4.002</b>	828	474	217	255	215	180	111	<b>7.211</b>
4	264	271	735	<b>2.708</b>	590	327	294	144	157	78	<b>5.568</b>
5	168	137	358	457	<b>4.341</b>	560	313	118	97	69	<b>6.618</b>
6	192	145	215	253	636	<b>3.482</b>	544	148	105	43	<b>5.763</b>
7	345	118	259	325	485	898	<b>2.799</b>	310	170	53	<b>5.762</b>
8	418	154	219	208	148	161	363	<b>1.779</b>	268	91	<b>3.809</b>
9	175	380	194	125	121	138	120	224	<b>1.984</b>	309	<b>3.770</b>
10	61	106	79	46	65	37	35	55	220	<b>1.037</b>	<b>1.741</b>
<b>TOT</b>	<b>4.616</b>	<b>4.756</b>	<b>6.980</b>	<b>5.551</b>	<b>7.300</b>	<b>6.205</b>	<b>5.257</b>	<b>3.591</b>	<b>3.683</b>	<b>2.072</b>	<b>50.011</b>

Fonte: Settore Statistica e Toponomastica della Città di Torino

L'analisi dei movimenti migratori intra-urbani evidenzia che gli spostamenti avvengono prevalentemente all'interno della circoscrizione di origine, con una propensione pari al 54% nel ricercare un nuovo domicilio nel medesimo quartiere. Complessivamente sono 50.011 le variazioni di indirizzo intra-urbani registrate in anagrafe nel 2009. La circoscrizione che registra più movimenti è la n. 3 (7.211 trasferimenti) con il 14% del totale. La circoscrizione 1 presenta i valori percentuali più alti in uscita con il 55% di trasferimenti fuori dalla circoscrizione. Complessivamente, nel 2009 i cittadini che hanno effettuato cambi di residenza rimanendo in città costituiscono il 5% (in linea con il 2008) della popolazione totale.

## 1.4 Saldo immigrazione/emigrazione: anno 2009



n. immigrati dall'area  
metropolitana e dai  
comuni contermini 2009

**22.288**

n. emigrati nell'area  
metropolitana e nei  
comuni contermini 2008

**18.436**

**SALDO I/E = +9,46%**

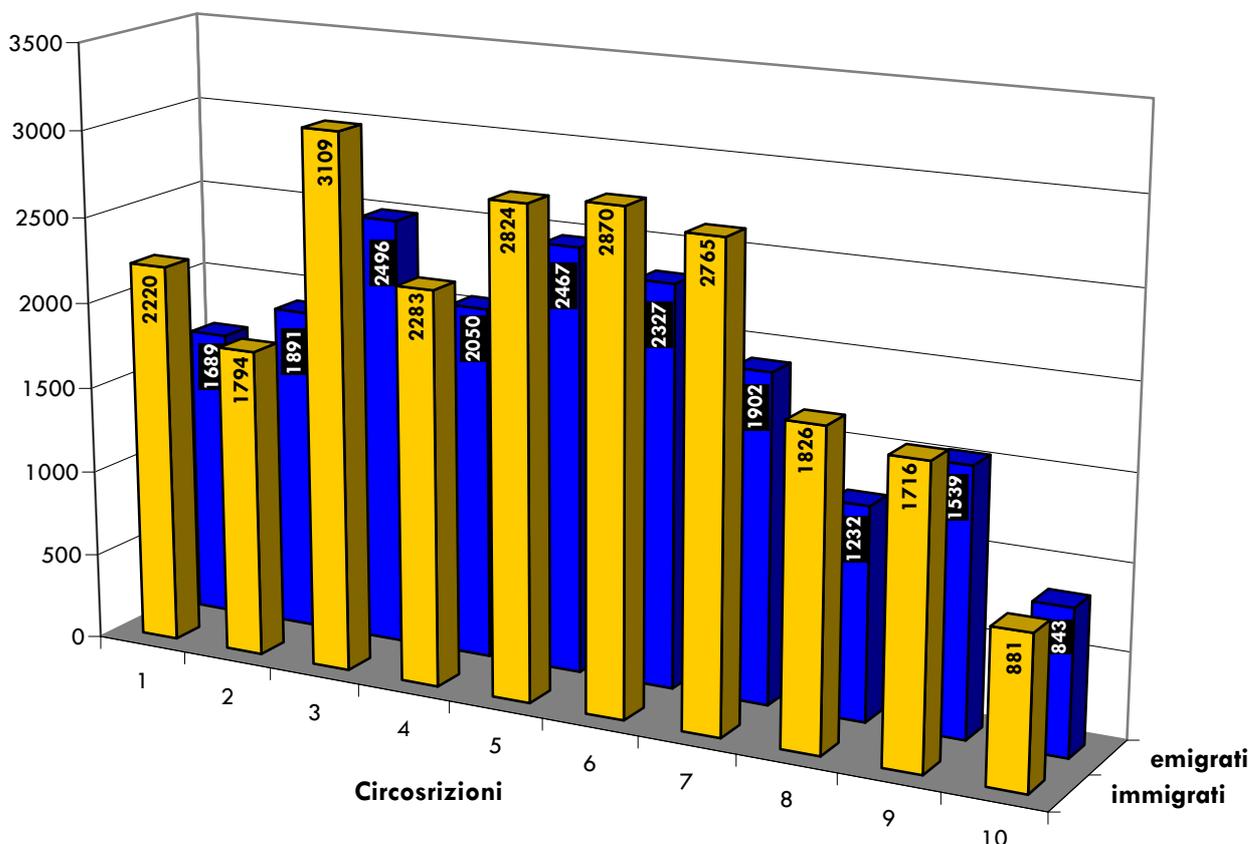
Fonte: Settore Statistica e Toponomastica della Città di Torino

L'analisi dei dati complessivi rileva nel 2009, in controtendenza rispetto agli anni passati, la preponderanza dei movimenti immigratori (il 55% del totale dei movimenti) rispetto ai movimenti emigratori. Nel 2008 l'incidenza dei movimenti immigratori rispetto al totale dei movimenti era del 34%, nel 2007 del 39% e nel 2006 del 40%.

Il saldo immigrazione/emigrazione nel 2009 è positivo (+ 9,46%) e pari a n. 3.852 unità.



## 1.5 Saldo immigrazione/emigrazione : dettaglio circoscrizione



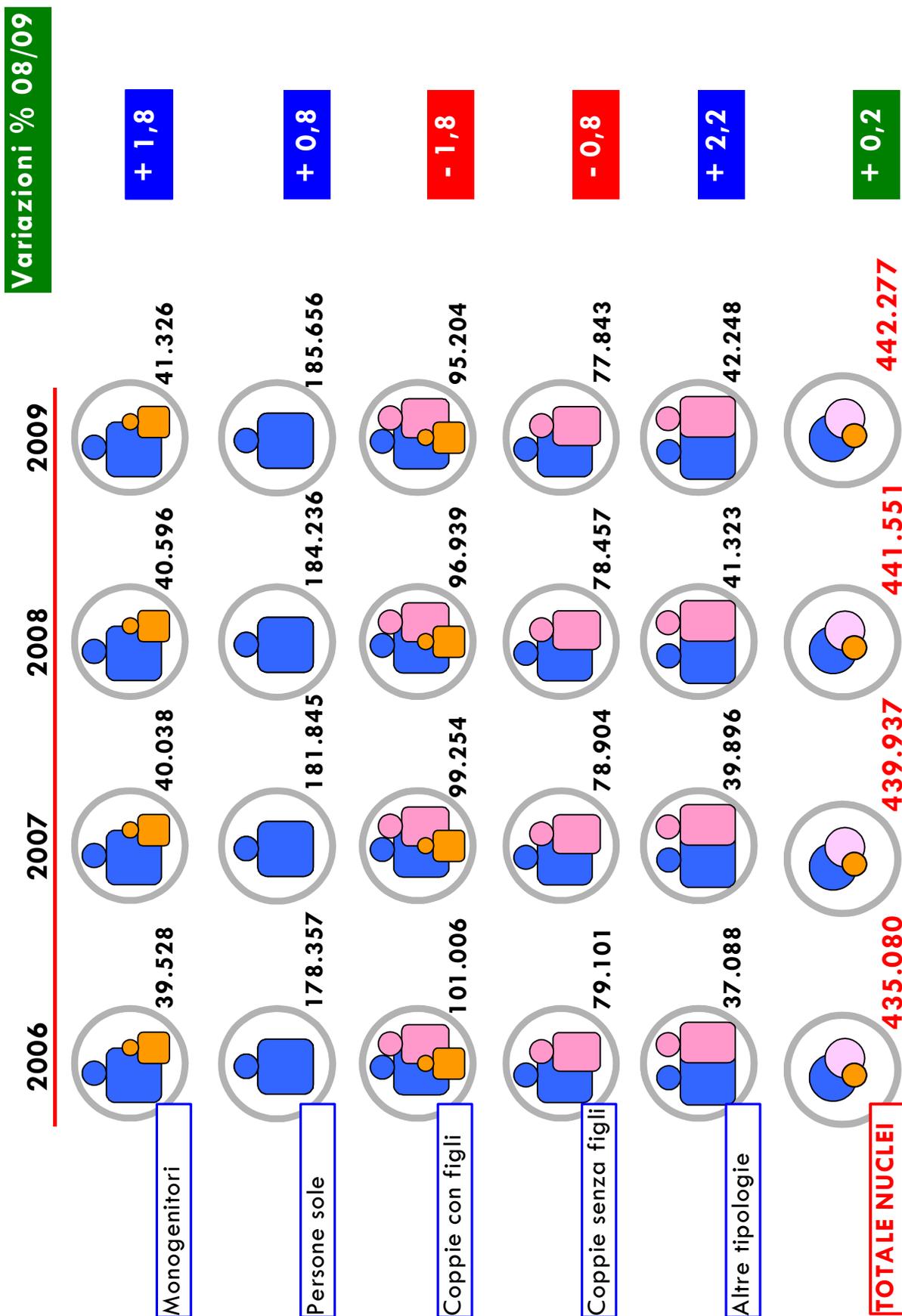
Fonte: Settore Statistica e Toponomastica della Città di Torino

Nel dettaglio delle singole circoscrizioni risulta evidente il saldo positivo dei movimenti in entrata rispetto a quelli in uscita. In evidenza la Circoscrizione 7, *Aurora, Madonna del Pilone, Vanchiglia* con un saldo di 863 unità, segue la Circoscrizione 3, *Cenisia, Pozzo strada, San Paolo* con n. 613 unità.

L'unico valore negativo nei movimenti migratori è registrato nella Circoscrizione 2, *Mirafiori nord-S.Rita* con una riduzione di n. 97 unità.

## 1.6 Composizione e tipologia dei nuclei familiari

Nel 2009 risultano registrate nei registri anagrafici della Città complessivamente 442.277 nuclei familiari (+0,2% rispetto al 2008). Ad aumentare in particolare le famiglie monogenitoriali (+1,8%) che rappresentano il 9,3% del totale. Le persone sole registrano un aumento pari allo 0,8% e rappresentano il 42% del totale. Si conferma il trend che vede nella crisi della famiglia tradizionale, la più significativa tendenza nella evoluzione dei nuclei familiari residenti. In calo di 1,8 punti percentuali le famiglie con figli (composte da due genitori e almeno un figlio) e di 0,8% punti le coppie senza figli. Anche nel 2009 (così come lo era stato nel 2007 e nel 2008) i singles, con complessivi 185.656 unità, superano le coppie con o senza figli (in totale n. 173.047).



Fonte Settore Statistica e Toponomastica della Città di Torino

Analisi dei processi demografici



## 1.7 Stranieri residenti a Torino: provenienza e circoscrizione

Fonte: Settore Statistica e Toponomastica della Città di Torino

Circ.	Provenienza					
	Europa UE	Europa non UE	Asia	Africa	America	Oceania
1	3.471	714	1.144	1.883	1.115	8
2	4.521	973	343	1.144	1.127	4
3	7.939	1.507	910	2.526	2.690	2
4	7.088	1.294	898	3.077	1.780	4
5	8.497	1.548	719	4.629	1.357	0
6	7.102	2.289	1.728	7.805	1.674	1
7	6.592	1.278	2.737	6.113	1.463	3
8	3.719	673	1.265	1.831	1.111	6
9	4.894	1.056	539	2.162	1.161	1
10	2.135	413	133	972	404	0
<b>TOT</b>	<b>55.958</b>	<b>11.745</b>	<b>10.416</b>	<b>32.142</b>	<b>13.882</b>	<b>29</b>
<b>%</b>	<b>45,06</b>	<b>9,46</b>	<b>8,39</b>	<b>25,89</b>	<b>11,18</b>	<b>0,02</b>

Sono 124.172 i cittadini stranieri residenti, pari all'13,6% della popolazione totale con una sostanziale parità tra uomini e donne (+ 6,7% rispetto al 2008).

La comunità maggiormente rappresentata è quella romana (51.215 unità pari al 41% del totale degli stranieri, risiedono soprattutto nella Circoscrizione n. 5 *Borgata Vittoria*,

*Le Vallette, Madonna Di Campagna*), seguono a ruota i marocchini (n. 18.962 pari al 15% del totale degli stranieri, risiedono soprattutto nella Circoscrizione n. 6 *Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco* ed i peruviani (8.208 unità pari al 7% del totale degli stranieri, risiedono soprattutto nella Circoscrizione n. 3 *Cenisia, Pozzo strada, San Paolo*); gli albanesi sono n. 5.571 pari al 4% (soprattutto nella Circoscrizione n. 6 *Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco*) del totale degli stranieri presenti; i cinesi sono 4.981 (soprattutto nella Circoscrizione n. 7 *Aurora, Madonna del Pilone, Vanchiglia*).

Comunità più numerose					
	2009	2008	Var. % 09/08	%/TOT*	Circ. con più presenze
Romania	47.771	41.159	16,06	38,47	V
Marocco	17.773	16.416	8,27	14,31	VI
Perù	7.104	6.364	11,63	5,72	IV
Albania	5.432	5.050	7,56	4,37	VI
Cina	4.507	4.304	4,72	3,63	VII
<b>TOT</b>	<b>82.587</b>	<b>73.293</b>	<b>48</b>	<b>66,51</b>	

\*Calcolata sul totale della popolazione straniera

In valore assoluto la Circoscrizione nella quale i cittadini stranieri sono maggiormente presenti è, anche nel 2009, la n. 6 *Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco* con 20.605 persone, pari al 19,2% della popolazione totale residente, contro una media cittadina del 13,6%. Nella Circoscrizione n. 10 (*Mirafiori Sud*) si registra la presenza più ridotta con 4.067 persone pari al 10,3% della popolazione totale. Nella Circoscrizione n. 1 (*Centro, Crocetta*) ci sono 8.336 stranieri che rappresentano il 10,5% dei residenti totali.

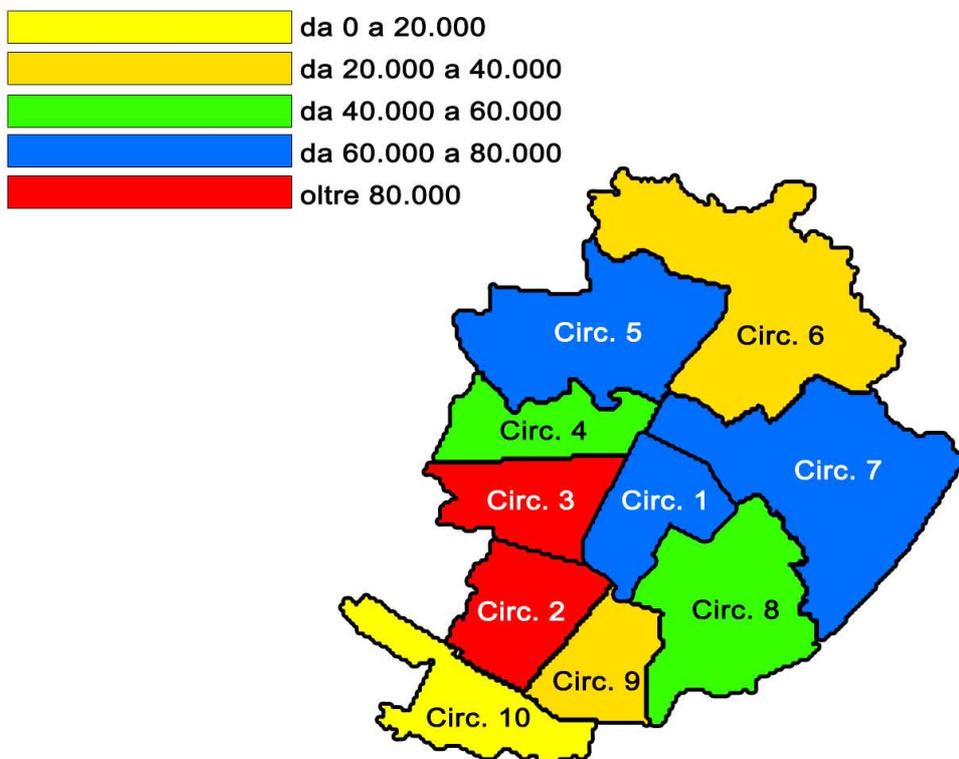
---

## Il patrimonio abitativo





## 2.1 Fotografia del patrimonio abitativo



Nel territorio cittadino sono complessivamente classate n. 498.451 unità abitative di categoria catastale A (fonte *Divisione Servizi Tributari e Catasto*); la categoria catastale più rappresentata è quella A3, tipo economico, con 334.038 unità pari al 67% del totale, mentre gli immobili di pregio rappresentano lo 0,5% del totale. I box (C06) sono 205.728.

La distribuzione delle unità abitative, evidenzia elevati valori nelle Circoscrizioni 2, *Mirafiori nord-S.Rita* e 3, *Cenisia-Pozzo Strada-S.Paolo* 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, *Borgo Po-Cavoretto-S.Salvario* 9, *Lingotto-Mercati Generali-Nizza Millefonti* e 10, *Mirafiori sud* che presentano scarsi valori nelle unità abitative di tipo civile (solo nella Circoscrizione 9 *Lingotto-Mercati Generali-Nizza Millefonti* si rilevano valori superiori alle 20.000 unità) e valori quasi nulli nelle tipologie relative alle categorie rimanenti. La Circoscrizione 7, *Aurora-Madonna del Pilone-Vanchiglia* 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, *Centro-Crocetta*; qui il numero totale delle autorimesse non supera le 15.000 campionature.

## 2.2 Riepilogo totale distribuzioni unità abitative



**A01** Abitazioni di tipo signorile  
**2.370 UNITA' TOTALI**



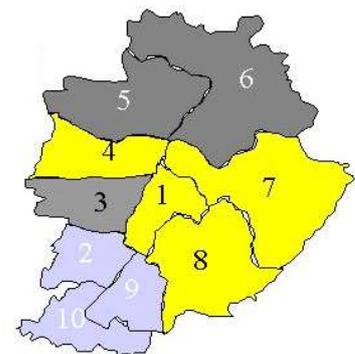
**A02** Abitazioni di tipo civile  
**94.889 UNITA' TOTALI**



**A03** Abitazioni di tipo economico  
**334.038 UNITA' TOTALI**



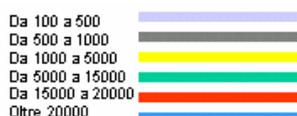
**A04**  
**A05** Abitaz. di tipo popolare e ultrapopolare  
**63.387 UNITA' TOTALI**





C06

Autorimesse

**205.728 UNITA' TOTALI**

Fonte: Divisione Servizi Tributari e Catasto della Città di Torino

La categoria A01, abitazioni di tipo signorile, registra valori sotto le 500 unità ad eccezione della Circoscrizione 8, *Borgo Po-Cavoretto-S.Salvario* dove si rileva un numero di costruzioni di poco inferiore alle 1000 unità. Sono irrilevanti le unità censite A01 nella Circoscrizione 10, *Mirafiori sud*.

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 Circoscrizioni 1, *Centro-Crocettae* 3, *Cenisia-Pozzo Strada-S.Paolo* 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.

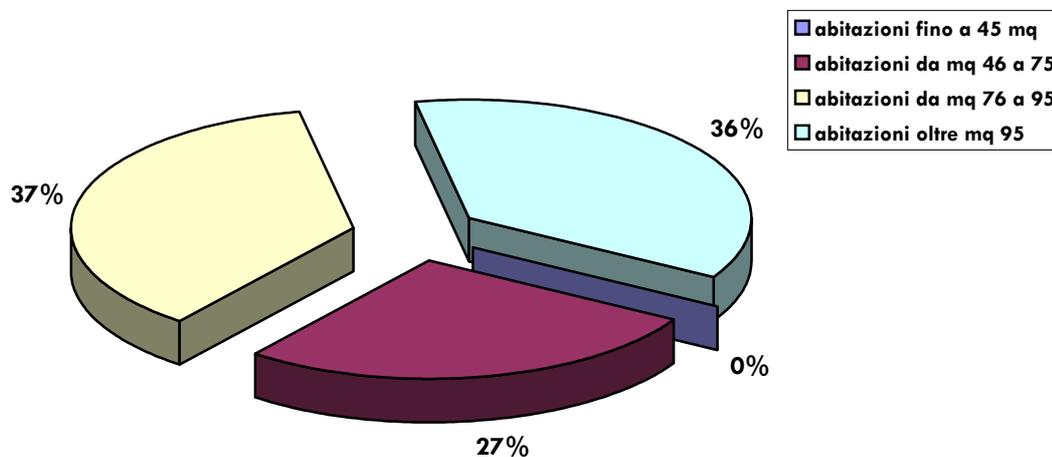
Nelle zone centrali e nelle Circoscrizioni della zona sud-sud/est le costruzioni sono spesso al di sotto del valore numerico delle 20000 unità, fino a raggiungere un minimo nella circoscrizione 10 (meno di 10000 unità censite). In tutte le altre Circoscrizioni e in particolare in quelle della zona ovest 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, *Borgata Vittoria-Vallette-Madonna di Campagna* e 10, *Mirafiori sud*, 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 (205.728 unità). La distribuzione risulta significativa in tutte le Circoscrizioni, con valori leggermente inferiori nella Circoscrizione 9, *Lingotto-Mercati Generali-Nizza Millefonti* e 10, *Mirafiori sud*. Nella Circoscrizione 3, *Cenisia-Pozzo Strada-S.Paolo* si rilevano valori superiori alle 30 mila unità.



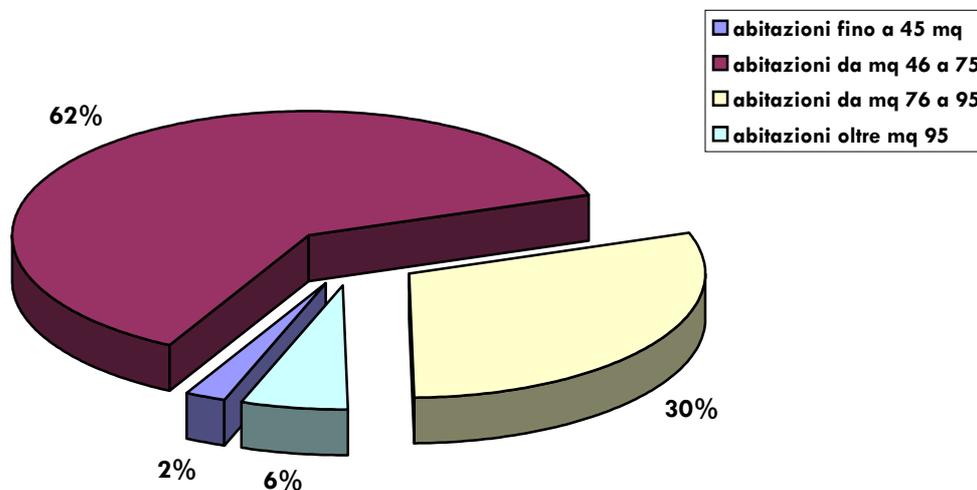
## 2.3 Demolizioni e costruzioni d'uso residenziale: anno 2009

Demolizioni d'uso residenziale 2009



Fonte Divisione Servizi Tributarî e Catasto

Costruzioni d'uso residenziale 2009



Fonte Divisione Servizi Tributarî e Catasto

Nel 2009 risultano rilasciati n. 1.146 permessi di costruzione e n. 11 demolizioni. Il 64% degli alloggi realizzati ha una metratura inferiore a 75mq, la percentuale scende al 27% per le demolizioni relative ad alloggi aventi le medesime dimensioni.

Il volume complessivo delle costruzioni e demolizioni registrato nel 2009 è in linea con i dati del 2008.

## Cap. 3

---

# Il mercato privato delle locazioni







© OCT - Città di Torino



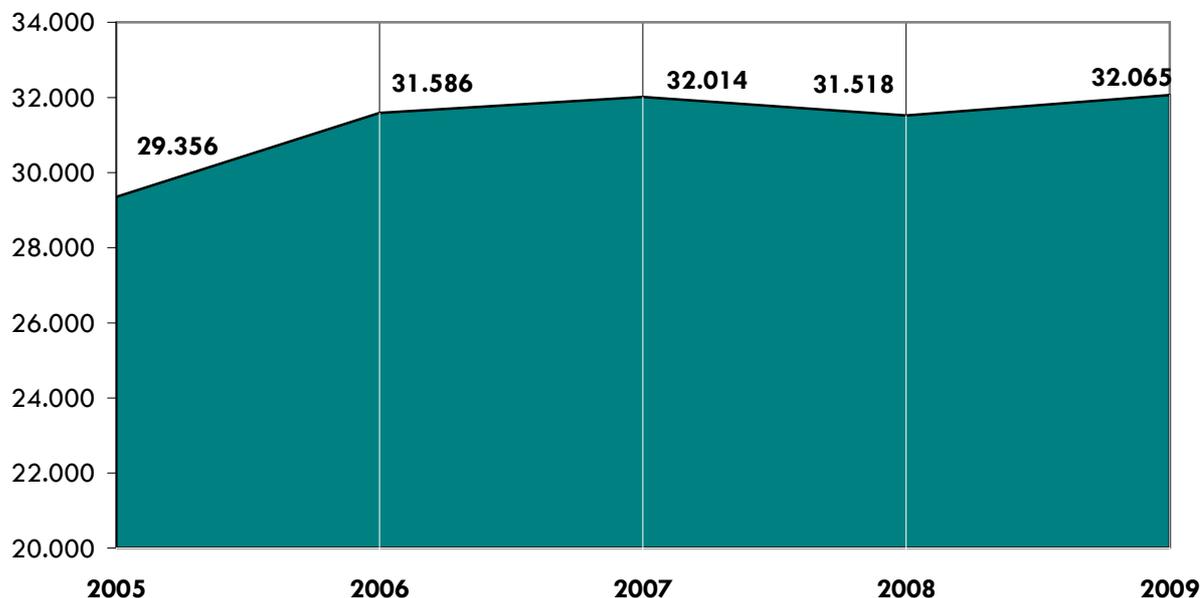
## Osservatorio della Condizione Abitativa

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



### 3.1 Atti privati non autenticati

Atti privati registrati



Fonte: Agenzia Entrate - Direzione Regionale del Piemonte

Nelle quattro Agenzie delle Entrate della Città di Torino nel 2009 sono stati registrati n. 32.065 (+1,7% rispetto al 2008) atti privati, riferiti alla locazione di immobile urbano, posti 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.

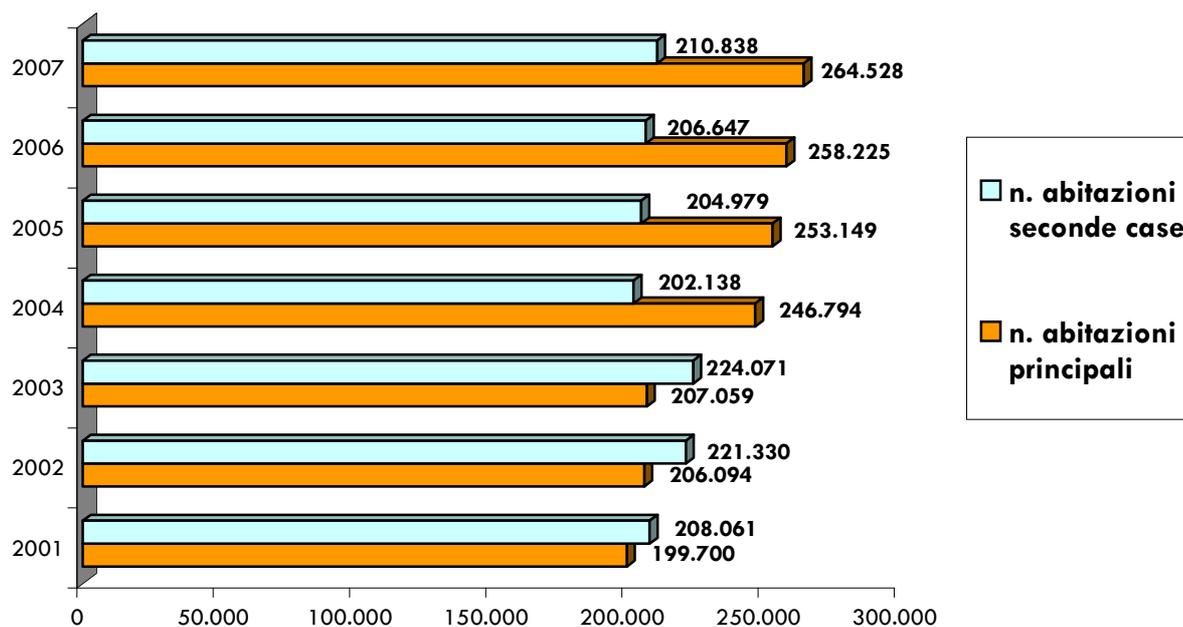
Il dato è pressoché costante dal 2006.

### 3.2 Rapporto prime/seconde case

I dati relativi alle prime e seconde case sono desunti dalle dichiarazioni ICI presentate in riferimento agli anni dal 2001 al 2007.

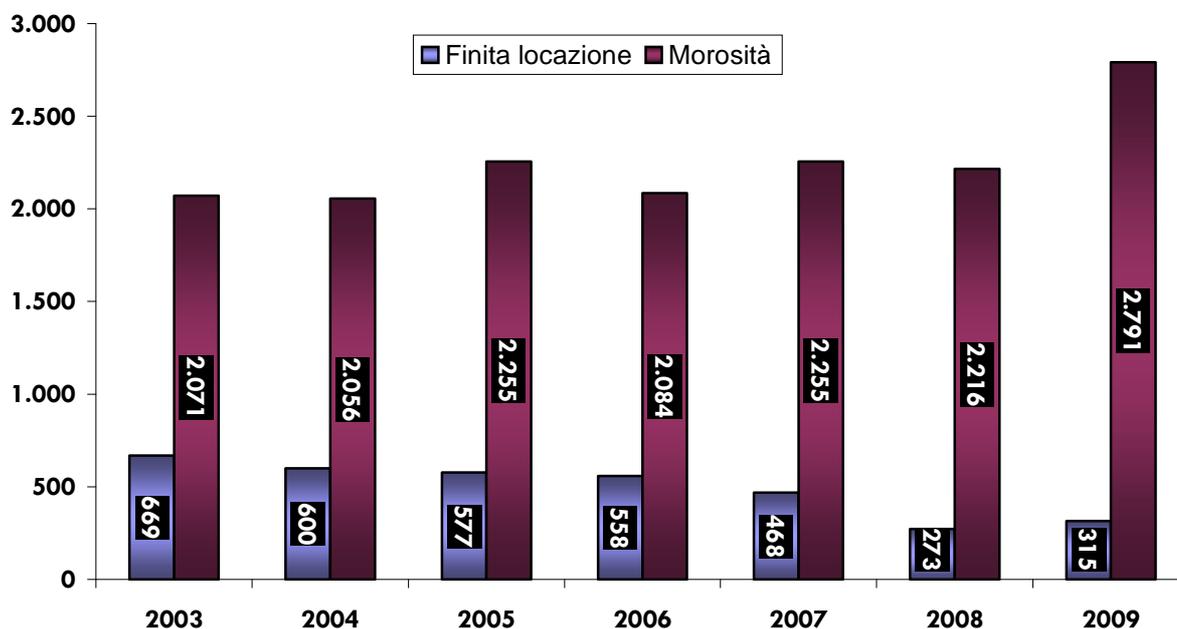
Nel 2007 si conferma il trend già registrato dalle dichiarazioni ICI del 2004 che ha rappresentato un'inversione di tendenza rispetto agli anni precedenti; ossia la prevalenza delle "prime case" rispetto alle "abitazioni secondarie". Le prime case ora rappresentano il 55,7% del totale (nel 2001 erano il 48%).

In riferimento al 2007 (anno cui si riferiscono i dati più recenti raccolti dalle dichiarazioni ICI) su di un totale di 439.937 nuclei familiari n. 264.528 (ossia il 60,1%) risulta abitare in alloggio di proprietà.



Fonte: Divisione Servizi Tributari e Catasto della Città di Torino

### 3.3 Procedimenti di sfratto nel mandamento del Tribunale di Torino

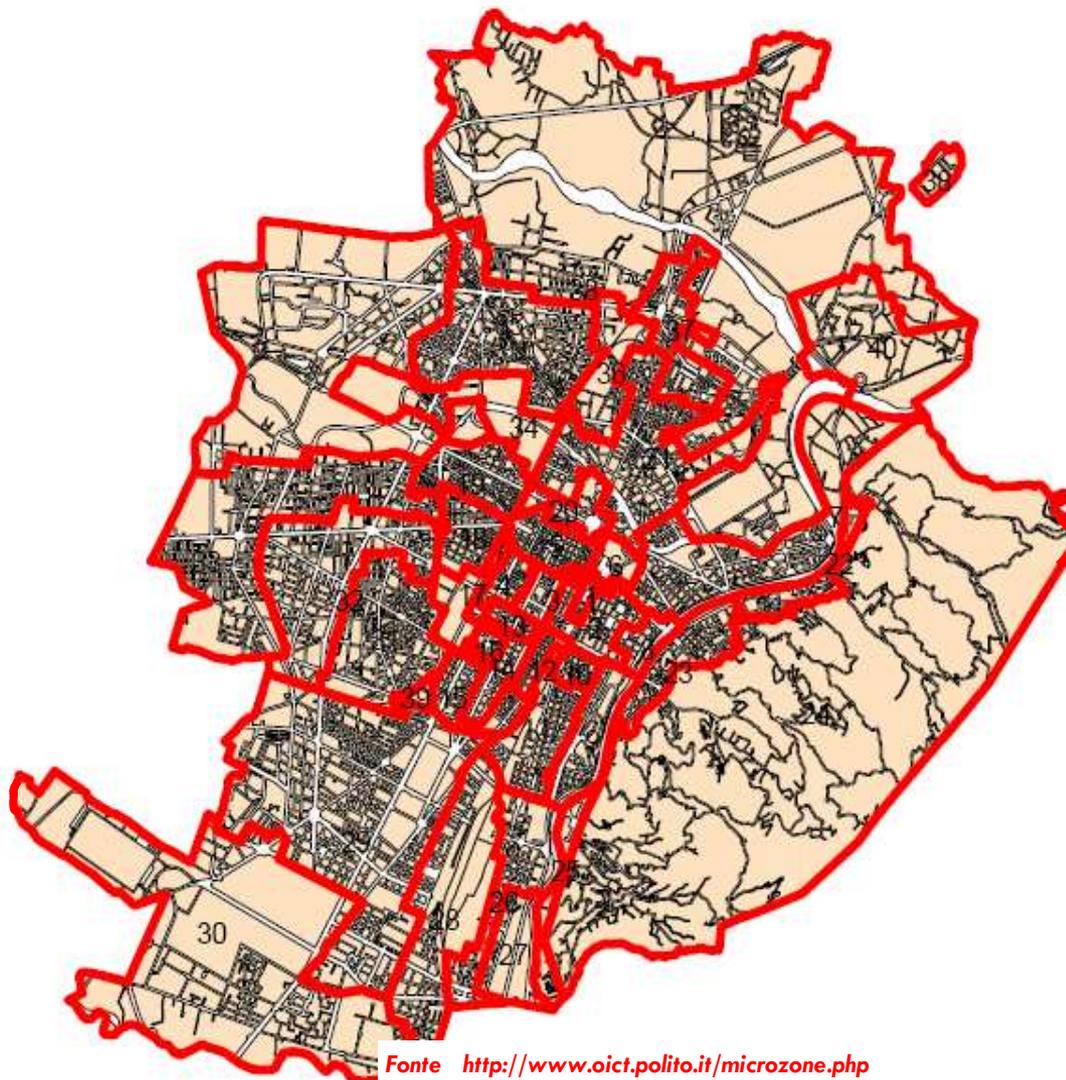


Fonte: Tribunale Ordinario di Torino - Corte d'Appello di Torino: Ufficiali Giudiziari

In questo grafico sono rappresentati i dati forniti dal Tribunale di Torino sui procedimenti di sfratto in essere nel Mandamento. Nel 2009 complessivamente sono stati 3.106 i procedimenti avviati che hanno registrato un aumento record del 25% rispetto al 2008.

Il dato più significativo, in linea con valori degli anni precedenti, è l'incidenza (90%) degli sfratti per morosità rispetto al totale dei procedimenti avviati.

### 3.4 Rilevazioni mercato della locazione



Fonte <http://www.oict.polito.it/microzone.php>

Nell'anno 2009 l'attività di monitoraggio del mercato della locazione privata è stata condotta avvalendosi delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del territorio.

Le quotazioni sono state disposte a livello delle 40 Microzone catastali della città di Torino, approvate dal Consiglio Comunale il giugno 1999 ai sensi del DPR 138/99 e del regolamento emanato dal Ministero delle Finanze.

Per regolamento la microzona è di norma una porzione del territorio comunale, che - individuata catastalmente da uno o più fogli di mappa- deve essere omogenea sul piano urbanistico e nel contempo configurarsi come vero e proprio segmento del mercato immobiliare.

Il regolamento, inoltre, stabilisce che le Microzone, per essere individuate come tali, devono presentare differenze tra il prezzo minimo e il prezzo massimo di ciascuna non superiori a due volte e, in casi particolari, a tre: ad esempio, porzioni di città contigue e omogenee urbanisticamente possono essere considerate come microzone solo se la differenza tra i loro prezzi medi non è superiore al 30% e, al limite (quando motivabile), al 20%.



NUMERO E DENOMINAZIONE MICROZONE 1-20			
Numero	Nome	Numero	Nome
1	Roma	11	Dante
2	Carlo Emanuele II	12	San Secondo
3	Solferino	13	Stati Uniti
4	Vinzaglio	14	Galileo Ferraris
5	Garibaldi	15	De Gasperi
6	Castello	16	Duca d'Aosta
7	Vanchiglia	17	Spina - 2 - Politecnico
8	Rocca	18	Duchessa Jolanda
9	Valentino	19	San Donato
10	San Salvario	20	Porta Palazzo

NUMERO E DENOMINAZIONE MICROZONE 21-40			
Numero	Nome	Numero	Nome
21	Palermo	31	San Paolo
22	Michelotti	32	Pozzo Strada
23	Crimea	33	Aeronautica - Parella
24	Collina	34	Spina 3 - Eurotorino
25	Zara	35	Madonna di Campagna
26	Carducci	36	Spina 4 - Docks Dora
27	Unità d'Italia	37	Rebaudengo
28	Lingotto	38	Corona Nord - Ovest
29	Santa Rita - Mirafiori	39	Spina 1 - Marmolada
30	Mirafiori sud	40	Barca - Bertolla

Poiché la “lettura” dei dati a livello delle 40 microzone può apparire troppo di dettaglio limitando una visione d’insieme, si ritiene di dover aggregare le informazioni per “Zone omogenee”.

ZONE OMOGENEE	MICROZONE									
Area centro	2	4	5	10	12	14	15			
Area centro_zona di pregio	1	3	6	8	13	16				
Area semicentro	7	11	17	26	29	31	32	33	39	
Area semicentro_zona di pregio	9	18	27							
Area periferia	19	21	28	30	34	35	36	37	38	40
Area collina	22	25								
Area collina_zona di pregio	23	24								
Zona di degrado	20									

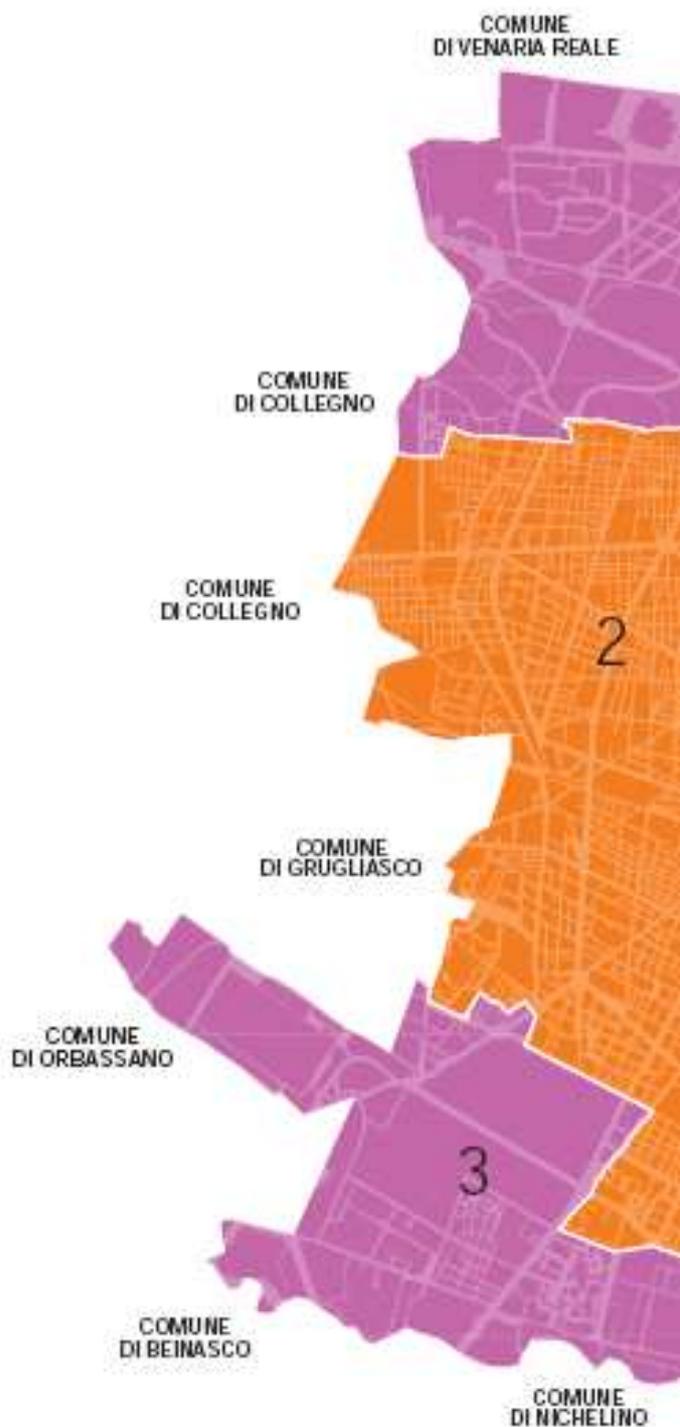
Queste ultime sono state disegnate ai fini dell’applicazione dei contratti del secondo canale previsti dall’art. 2, comma 3 della legge 431/98.

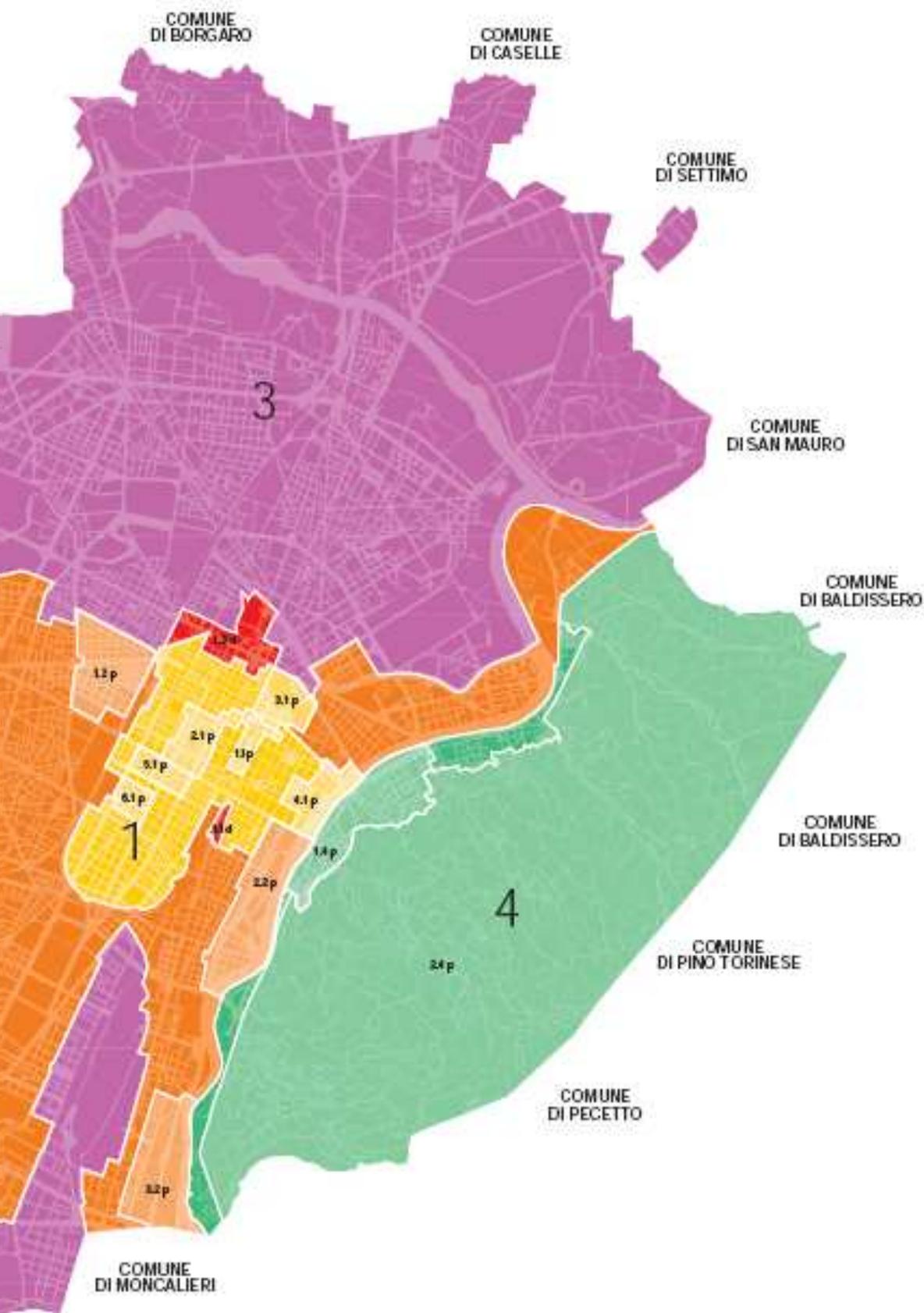
Fondamentalmente la Città è stata suddivisa in quattro zone (area centro, semicentro, periferia e collina) con la previsione di aree di degrado o di pregio.

Nella tabella precedente si propone la “conversione” delle microzone in zone omogenee.



# Suddivisione del territorio cittadino in aree omogenee

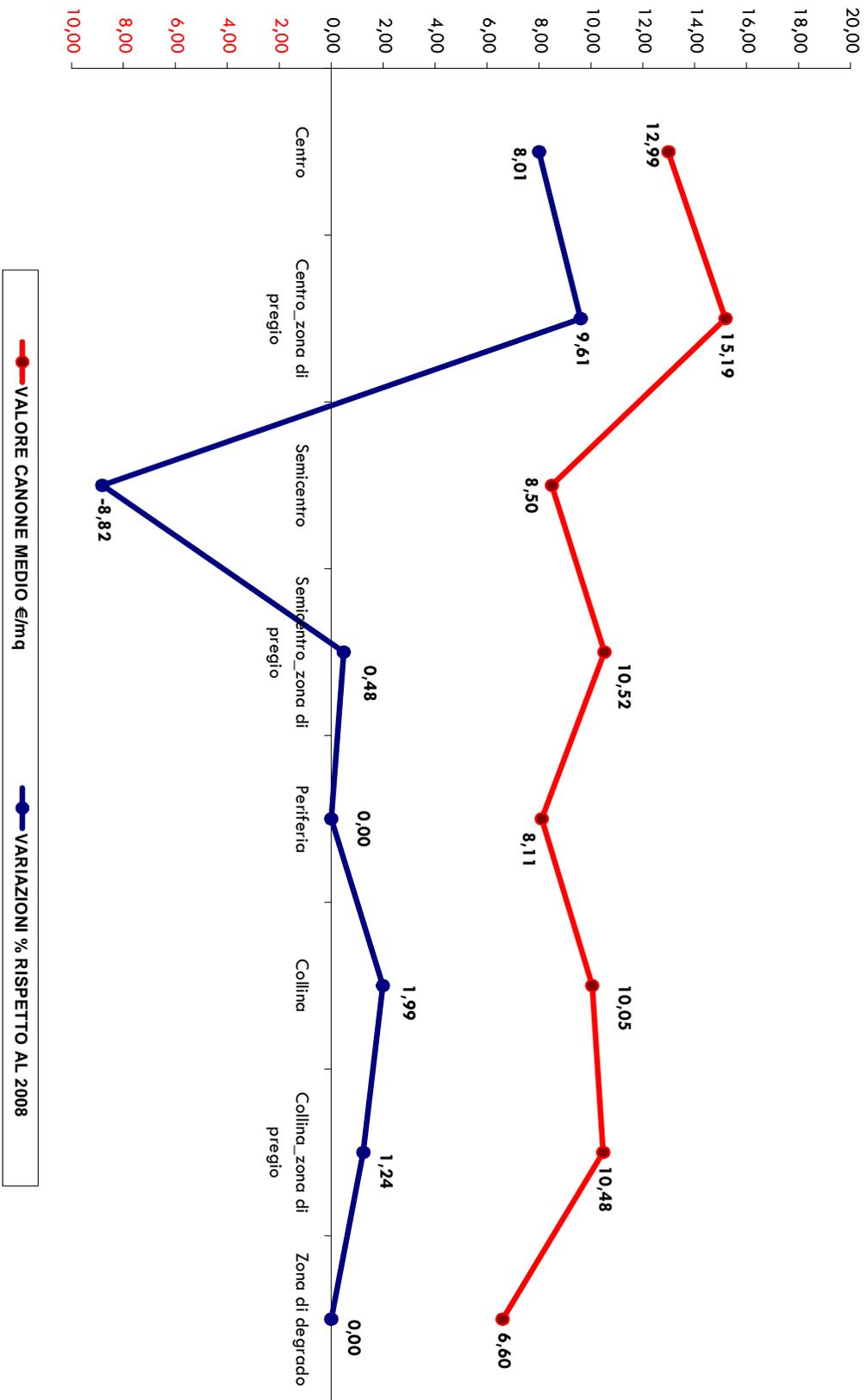




Il mercato privato delle locazioni

### 3.5 Andamento mercato delle locazioni

CANONE MEDIO DI LOCAZIONE - Anno 2009 per Aree



Complessivamente in tutto il territorio cittadino nel 2009 rispetto al 2008 si registra un aumento complessivo medio pari a 1,87%. Differente è il risultato ove si considerino le singole zone omogenee. Si va da un aumento superiore al 10% in area centro\_zona di pregio ad una riduzione dell'8% nell'area semicentro.

Nell'anno 2009 una monocalera in media costa euro 309, da un minimo di euro 198 (zona di degrado) ad un massimo di euro 455 in area centro\_zona di pregio.

Un alloggio di due camere e cucina in media euro 618, ma si può trovare in area periferia ad euro 364.

Le metodologie ed i processi di rilevazione, diretta ed indiretta, alla base del monitoraggio delle quotazioni immobiliari sono indicate in dettaglio sul sito dell'Agenzia del Territorio cui si rimanda.

Fonte: "Agenzia del territorio-OMI" <http://www.agenziaterritorio.it>

### 3.5.1 COMPOSIZIONE: Monocale

MONOCALE mq. 30											
ZONE OMOGENEE	MICROZONE										Canone
Centro	2	4	5	10	12	14	15				€389,70
Centro_zona di pregio	1	3	6	8	13	16					€455,70
Semicentro	7	11	17	26	29	31	32	33	39		€255,00
Semicentro_zona di pregio	9	18	27								€315,60
Periferia	19	21	28	30	34	35	36	37	38	40	€243,30
Collina	22	25									€301,50
Collina_zona di pregio	23	24									€314,40
Zona di degrado	20										€198,00

### 3.5.2 COMPOSIZIONE: 1 Camera e cucina

1 CAMERA E CUCINA mq. 45											
ZONE OMOGENEE	MICROZONE										Canone
Centro	2	4	5	10	12	14	15				€584,55
Centro_zona di pregio	1	3	6	8	13	16					€683,55
Semicentro	7	11	17	26	29	31	32	33	39		€382,50
Semicentro_zona di pregio	9	18	27								€473,40
Periferia	19	21	28	30	34	35	36	37	38	40	€364,95
Collina	22	25									€452,25
Collina_zona di pregio	23	24									€471,60
Zona di degrado	20										€297,00

### 3.5.3 COMPOSIZIONE: 2 Camere e cucina

2 CAMERE E CUCINA mq. 60											
ZONE OMOGENEE	MICROZONE										Canone
Centro	2	4	5	10	12	14	15				€779,40
Centro_zona di pregio	1	3	6	8	13	16					€911,40
Semicentro	7	11	17	26	29	31	32	33	39		€510,00
Semicentro_zona di pregio	9	18	27								€631,20
Periferia	19	21	28	30	34	35	36	37	38	40	€486,60
Collina	22	25									€603,00
Collina_zona di pregio	23	24									€628,80
Zona di degrado	20										€396,00

### 3.5.4 COMPOSIZIONE: 3 Camere e cucina

3 CAMERE E CUCINA mq. 70											
ZONE OMOGENEE	MICROZONE										Canone
Centro	2	4	5	10	12	14	15				€909,30
Centro_zona di pregio	1	3	6	8	13	16					€1.063,30
Semicentro	7	11	17	26	29	31	32	33	39		€595,00
Semicentro_zona di pregio	9	18	27								€736,40
Periferia	19	21	28	30	34	35	36	37	38	40	€567,70
Collina	22	25									€703,50
Collina_zona di pregio	23	24									€733,60
Zona di degrado	20										€462,00

© 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

**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.*

*Nelle pagine che seguono sono riportate alcune delle politiche messe in atto dal Comune di Torino riportate in dettaglio nel Piano Casa 2009-2010 approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. mecc. 2008 03563/104 del 29 dicembre 2008 cui si rimanda per ogni approfondimento.*



## 4.0 Il Programma Casa Regione Piemonte – Il Biennio

Con Deliberazione del Consiglio della Regione Piemonte in data 20 dicembre 2006, n. 93 – 43238, è stato approvato, ai sensi dell'articolo 89 della legge regionale 26 aprile 2000, n. 44 di attuazione del D. Lgs. 112/1998, il "Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012".

Tale programma assume come obiettivo primario l'offerta di alloggi a canone sociale ed a canone calmierato e prevede la realizzazione di unità abitative destinate all'edilizia sovvenzionata, all'edilizia agevolata e sperimentale agevolata, al finanziamento degli studi di fattibilità sulla trasformazione ed il riuso di parti del territorio ed al sostegno alla costituzione delle agenzie per la locazione.

La partecipazione da parte della Città al secondo biennio del Programma Casa regionale costituisce attuazione del "Piano Casa Anni 2009/2010", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 29 dicembre 2008, (mecc. 2008 3563/104), che ha individuato gli interventi prioritari da realizzare, prevedendo, per l'attuazione del programma, il ricorso a risorse finanziarie in parte costituite da fondi comunali, in parte da fondi regionali ed in parte da fondi statali.

Con Deliberazione della Giunta Regionale in data 22 Giugno 2009, n. 16-11632 e s.m.i., sono stati approvati i criteri, i tempi e le modalità d'intervento per la programmazione del secondo biennio del Programma Casa; con Determinazioni Dirigenziali Regionali successive sono stati approvati i bandi di concorso per ciascuna misura d'intervento ed i relativi modelli di domanda.

Le misure d'intervento comprese nel secondo biennio del Programma casa regionale riguardano interventi di recupero, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica per i quali i richiedenti hanno iniziato i lavori in data successiva al 30 marzo 2007, i lavori risultano non ultimati alla data di presentazione della domanda, gli alloggi hanno le caratteristiche tecniche previste dalla normativa vigente per l'edilizia residenziale pubblica e gli immobili da recuperare risultano liberi da persone e cose al momento di presentazione della domanda; sono finanziabili gli acquisti di alloggi in corso di realizzazione se i lavori sono iniziati in data successiva al 30 marzo 2007, l'avanzamento lavori è almeno pari al 30% e hanno le caratteristiche tecniche previste dalla normativa vigente per l'edilizia residenziale pubblica; infine, sono previsti finanziamenti a favore dell'apertura o dello sviluppo delle Agenzie sociali per la locazione.

Ai sensi della legge regionale 26 aprile 2000, n. 44, attuativa del D.Lgs. 112/1998, ai Comuni sono delegate le funzioni relative alla raccolta e istruttoria delle domande di contributo presentate dai diversi operatori: Comuni medesimi, Agenzie Territoriali per la Casa (A.T.C.), cooperative edilizie e loro consorzi, imprese edilizie e loro consorzi.

Gli interventi ammissibili a finanziamento sono i seguenti:

**1. Interventi di edilizia “sovvenzionata”, “sovvenzionata anziani” o misti:**

**a)** l’acquisto di alloggi ultimati, gli interventi di recupero, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, l’anticipo progettazione e acquisizione aree/immobili e gli interventi di manutenzione; gli interventi possono essere relativi anche all’acquisto di alloggi in corso di realizzazione se i lavori sono iniziati in data successiva al 30 marzo 2007, l’avanzamento lavori è almeno pari al 30% e hanno le caratteristiche tecniche previste dalla normativa vigente per l’edilizia residenziale pubblica; gli immobili da recuperare devono essere liberi da persone e cose al momento di presentazione della domanda;

**b)** interventi di recupero, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica per i quali i richiedenti hanno iniziato i lavori in data successiva al 30 marzo 2007, i lavori risultano non ultimati alla data di presentazione della domanda e gli alloggi hanno le caratteristiche tecniche previste dalla normativa vigente per l’edilizia residenziale pubblica.

Il contributo massimo concedibile per alloggio è di 120.000,00 euro, a cui si aggiunge l’integrazione, di cui sopra, prevista per i costi di sostenibilità ambientale.

Il contributo assegnato è determinato sulla base dei massimali di costo vigenti, stabiliti dalla Regione per l’edilizia residenziale pubblica e della superficie dell’intervento, nel limite del 90% del costo complessivo di intervento e del contributo concedibile per alloggio.

I canoni di locazione, i requisiti degli assegnatari e le modalità di assegnazione degli alloggi di edilizia sovvenzionata sono disciplinati dalla legge regionale 28 marzo 1995, n. 46 (Nuove norme per le assegnazione e per la determinazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica).

Erano legittimati a presentare la domanda i Comuni e le Agenzie Territoriali per la Casa (ATC).

Per quanto concerne gli interventi di edilizia sovvenzionata sono pervenute nei termini stabiliti n. 40 domande, risultate ammissibili a seguito dell’istruttoria svolta dai competenti Uffici Comunali. Di queste, sono state finanziate rispettivamente per il Comune di Torino n. 18 domande, per complessivi Euro 43.693.615,00 (403 alloggi), mentre per l’ATC n. 10 domande, per complessivi Euro 14.720.076,00 (644 alloggi).

**2. Interventi di edilizia “agevolata” e “agevolata anziani”:**

**a)** interventi di recupero, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica; gli interventi possono essere relativi anche all’acquisto di alloggi in corso di realizzazione se i lavori sono iniziati in data successiva al 30 marzo 2007, l’avanzamento lavori è almeno pari al 30% e hanno le caratteristiche tecniche previste dalla normativa vigente per l’edilizia residenziale pubblica; gli immobili da recuperare devono essere liberi da persone e cose al momento di presentazione della domanda;

**b)** interventi di recupero, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica per i



quali i richiedenti hanno iniziato i lavori in data successiva al 30 marzo 2007, i lavori risultano non ultimati alla data di presentazione della domanda e gli alloggi hanno le caratteristiche tecniche previste dalla normativa vigente per l'edilizia residenziale pubblica.

Sono state previste due differenti modalità di finanziamento, di cui una in conto capitale (contributo massimo concedibile per alloggio 55.000,00 euro) e l'altra in parte in conto capitale e in parte in conto interesse (contributo massimo concedibile per alloggio in conto capitale di 20.000,00 euro più un contributo integrativo ai sensi della legge regionale 17 maggio 1976, n. 28 per un importo massimo di mutuo pari a 70.000,00 euro per alloggio). Quest'ultima modalità di finanziamento poteva essere richiesta soltanto dai Comuni, dalle ATC e dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa.

Il contributo in conto capitale concesso per alloggio è interamente a fondo perduto per gli assegnatari/locatari il cui reddito complessivo del nucleo familiare rientra nei limiti vigenti previsti per la locazione permanente di alloggi di edilizia agevolata.

Il contributo in conto capitale concesso per alloggio è a fondo perduto nella misura dei 2/3 per gli assegnatari il cui reddito complessivo di nucleo familiare rientra nel limite di accesso per l'edilizia agevolata in proprietà.

La restante quota di contributo, pari a 1/3, deve essere rimborsata in 15 annualità dal 30 giugno dell'anno successivo a quello di erogazione a saldo del contributo concesso; al termine della restituzione della quota di 1/3 del contributo in conto capitale l'alloggio può essere riscattato rimborsando il 50% della quota di contributo erogata a fondo perduto e il 50% dei contributi eventualmente erogati dalla Regione ai sensi della legge 17 maggio 1976, n. 28.

Agli importi su indicati si aggiunge l'integrazione, di cui sopra, prevista per i costi di sostenibilità ambientale.

Il contributo assegnato è determinato sulla base dei massimali di costo vigenti, stabiliti dalla Regione Piemonte per l'edilizia residenziale pubblica e della superficie dell'intervento, nel limite del 45% del costo complessivo di intervento e del contributo concedibile per alloggio.

I canoni di locazione, fermo restando quanto previsto dal Programma Casa e dalla convenzione sottoscritta tra il soggetto attuatore ed il Comune, non potranno essere superiori ai valori risultanti dagli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, applicabile anche ai fini della durata dell'assegnazione/locazione, e saranno articolati in relazione alle caratteristiche dell'alloggio e al reddito complessivo del nucleo familiare dell'assegnatario in considerazione dei limiti di accesso per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata in locazione e per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata in proprietà.

Erano legittimati a partecipare al bando, oltre ai soggetti pubblici in precedenza indicati, anche le Cooperative edilizie a proprietà divisa, i Consorzi di Cooperative edilizie, le Cooperative edilizie costituite tra appartenenti al Comparto Difesa e Sicurezza,



le Imprese di costruzione e loro Consorzi.

Per quanto concerne gli interventi di edilizia agevolata sono pervenute nei termini stabiliti n. 7 domande, risultate ammissibili a seguito dell'istruttoria svolta dai competenti Uffici Comunali; di queste è stata finanziata solo una domanda, per complessivi € 325.000,00 stanziati per il recupero di n. 5 alloggi.

### **3. Interventi di edilizia “agevolata sperimentale”:**

**a)** interventi di recupero, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica; gli interventi possono essere relativi anche all'acquisto di alloggi in corso di realizzazione se i lavori sono iniziati in data successiva al 30 marzo 2007, l'avanzamento lavori è almeno pari al 30% e hanno le caratteristiche tecniche previste dalla normativa vigente per l'edilizia residenziale pubblica; gli immobili da recuperare devono essere liberi da persone e cose al momento di presentazione della domanda;

**b)** interventi di recupero, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica per i quali i richiedenti hanno iniziato i lavori in data successiva al 30 marzo 2007, i lavori risultano non ultimati alla data di presentazione della domanda e gli alloggi hanno le caratteristiche tecniche previste dalla normativa vigente per l'edilizia residenziale pubblica.

Gli interventi di edilizia sperimentale devono essere ricompresi in un più ampio intervento di edilizia agevolata e autofinanziata; pertanto dovevano essere presentate due domande di finanziamento, una per l'edilizia agevolata, l'altra per l'edilizia agevolata sperimentale.

Il contributo massimo concedibile per alloggio è di 80.000,00 euro.

All'importo su indicato si aggiunge l'integrazione, di cui sopra, prevista per i costi di sostenibilità ambientale.

Il contributo assegnato è determinato sulla base dei massimali di costo vigenti, stabiliti dalla Regione Piemonte per l'edilizia residenziale pubblica e della superficie dell'intervento, nel limite del 65% del costo complessivo di intervento e del contributo concedibile per alloggio.

I canoni di locazione, fermo restando quanto previsto dal Programma Casa e dalla convenzione sottoscritta tra il soggetto attuatore ed il Comune, non potranno essere superiori ai valori risultanti dagli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, applicabile anche ai fini della durata dell'assegnazione/locazione.

Il reddito complessivo del nucleo familiare dell'assegnatario/locatario non può superare il limite per l'accesso all'edilizia sovvenzionata maggiorato del 30%. La permanenza dell'assegnatario/locatario nell'alloggio è subordinata al possesso di un reddito complessivo del nucleo familiare non superiore al limite di accesso maggiorato di un ulteriore 30%.



Per quanto concerne gli interventi di edilizia agevolata sperimentale sono pervenute nei termini stabiliti n. 4 domande, risultate ammissibili a seguito dell'istruttoria svolta dai competenti Uffici Comunali. E' stata finanziata n. 1 domanda per il recupero di 4 alloggi; il contributo concesso è pari ad € 360.000,00.

**4. Apertura o sviluppo delle Agenzie sociali per la locazione;** potevano partecipare al bando i Comuni con popolazione uguale o superiore a 15.000 abitanti al 31 dicembre 2008 o facenti parte di una rete di Agenzie con Comune capofila avente popolazione uguale o superiore a 15.000 abitanti.

Il contributo in conto capitale a fondo perduto tiene conto dei costi esposti nello schema di piano finanziario biennio 2009-2010 e dell'apporto di risorse comunali.

E' stata presentata una sola domanda di partecipazione, avanzata dalla Città, per il finanziamento dell'Agenzia LO.CA.R.E.. Il finanziamento ottenuto è stato di €1.418.424,47.

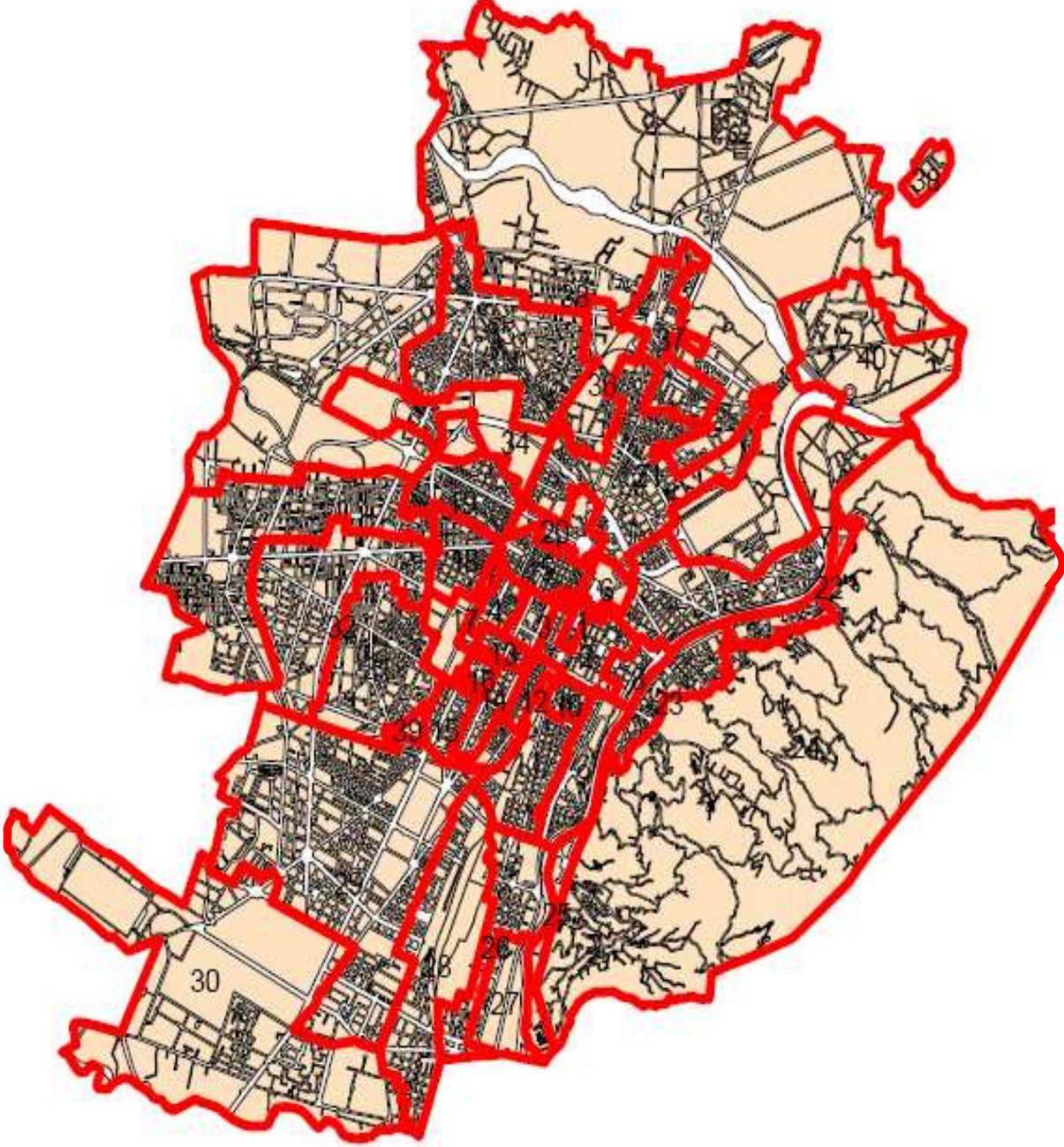
Sempre per quanto concerne il II Biennio di attuazione del Programma Casa Regionale, in relazione al cosiddetto "Bando Giovani" per la concessione di contributi in conto capitale per il recupero della prima abitazione, la Regione Piemonte ha stabilito di non predisporre un nuovo bando ma di utilizzare le risorse disponibili per finanziare ulteriori 350 domande, inserite nella graduatoria approvata con determinazione dirigenziale n. 36 del 24 ottobre 2007. Per quanto concerne il Comune di Torino, sono state ammesse a finanziamento circa 60 domande.

© 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





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

La Città considera come strategiche e non contingenti le politiche per la casa volte a favorire l'accesso delle fasce deboli alla locazione privata, attesa l'assoluta inadeguatezza delle risorse di E.R.P.

Si è a tal fine costituito un ufficio comunale, denominato LO.CA.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 poco meno di 3.000 famiglie in condizioni di emergenza abitativa hanno trovato casa attraverso LO.CA.RE., con un costante incremento dei contratti convenzionati, (il cosiddetto 2° canale previsto dalla Legge 431/98).

Nel corso dell'anno 2009 è stato potenziato il progetto di **LO.CA.RE. METROPOLITANO**, realizzato su iniziativa della Provincia di Torino con l'obiettivo 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 la sperimentazione di nuove formule.

#### 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 €1.937 al mq). Nel corso del biennio è previsto un massiccio ed articolato piano di acquisti di immobili, in gran parte finanziato con le risorse messe a disposizione dalla Regione Piemonte nel secondo biennio del "Programma casa 10.000 alloggi entro il 2012" da destinare alle finalità dell'edilizia sociale quantificabile in ca. 120 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 tale utenza è purtroppo destinata a incrementare forzatamente 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, finanziato con le risorse del secondo biennio del Programma Casa Regionale per un totale di n. 29 alloggi.

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



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

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

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

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

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

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

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

Tale supporto, integrato con il Telesoccorso, che è un servizio (fornito dal Comune agli anziani a basso reddito), collegato 24 ore su 24 con centri che ricevono le chiamate, si ritiene garantisca agli anziani residenti un livello di assistenza qualitativamente superiore rispetto alla portineria, con oneri economici molto inferiori.

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



anziani.

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

Conclusa entro l'anno 2008 l'assegnazione di 18 alloggi ad anziani e 10 alloggi a madri sole con figli minori nello stabile comunale ristrutturato di via Gessi 4 e 6, nel 2009 si è realizzato 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 ricreative 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 2009 è stata stipulata con l'ATC di Torino la convenzione per la concessione in diritto di superficie novantanovenne all'Agenda stessa dell'area di proprietà comunale identificata nell'ambito 4.13/1 del PRIU Spina 3 "Comprensorio Paracchi" - atto di concessione del diritto di superficie stipulato in data 12 febbraio 2009 n. rep. 3488 rogito Repice. Su tale area è prevista la realizzazione di 24 alloggi di ERPS.

Si prevede per il 2010 di stipulare nuove convenzioni, sempre con ATC, relativamente alle aree A.T.S. 5Q di via Corelli/Tartini e A.T.S. 16C della Cascina Mirafiori, sulle quali dovranno essere realizzati circa 46 alloggi di edilizia residenziale pubblica in locazione. Entrambi gli interventi sono beneficiari di un finanziamento concesso dalla Regione Piemonte, grazie alla partecipazione al "Programma Casa: 10.000 alloggi entro il 2012 – Il Biennio d'intervento".

Sempre per l'anno 2010, in attuazione del Programma pluriennale ex Legge



179/92, si procederà al convenzionamento con l'ATC per la concessione in diritto di superficie delle aree localizzate negli ambiti P.P. INCET e PRIU Spina 4; si prevede di realizzare complessivamente circa 100 alloggi.

#### 4.5 Interventi di edilizia residenziale convenzionata

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 massimo del 4,5% del prezzo di prima cessione, e, nel caso del Programma "20.000 alloggi in affitto", l'applicazione dei canoni concordati tra le Associazioni della Proprietà e dell'inquilinato ai sensi della Legge 431/98, art. 2, comma 3, 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).

#### 4.6 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.

#### 4.7 Salvaguardie e garanzie a favore dei giovani che intendano

##### acquistare un alloggio

Nel 2009/2010 si sta dando attuazione ad alcune misure atte a fornire salvaguardie e garanzie a favore dei giovani che progettino l'acquisto di un alloggio, attraverso l'accensione di un mutuo.

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 è posto come obiettivo quello di fornire salvaguardie e garanzie a supporto dei giovani che contraggano un mutuo finalizzato all'acquisto di un alloggio.

Nello specifico, è stata prevista 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, è stato individuato, tramite gara pubblica, l'Istituto Bancario che, a fronte delle garanzie offerte dal Comune, si è impegnato ad applicare un tasso d'interesse fisso particolarmente conveniente (tasso base + spread 0,6) da concedere ai giovani titolari di un rapporto di lavoro, ancorché a tempo determinato.

Individuato l'Istituto Bancario, si è proceduto alla selezione, attraverso sorteggio pubblico, dei 100 giovani ai quali sono state garantite le predette salvaguardie, nonché di 100 giovani sorteggiati come riserve per subentrare sulla base dell'ordine di estrazione.

Successivamente, tramite accordi con il Collegio Notarile e con Intesa Sanpaolo, sono state estese a tutti i partecipanti al bando, accordi e garanzie di particolare favore.

Nel corso dell'anno 2009 sono stati stipulati n. 60 mutui da parte dei giovani sorteggiati sia come titolari che come riserve, nonché sono stati perfezionati n. 37 mutui da parte dei giovani che hanno partecipato al bando, ma non sono stati sorteggiati.

Le ultime lettere ai sorteggiati come riserva sono state inviate a novembre 2009 e pertanto l'attività proseguirà fino al 1° semestre 2010.



## 4.8 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 modalità di relazione.

E' stato in tal senso preso in considerazione un modello costituito dall'albergo sociale individuando una struttura sita in via Ivrea 24 edificata all'inizio degli anni '70 già di proprietà POSTE S.p.A.

Nel corso del 2009 sono stati redatti i progetti per la realizzazione dell'albergo sociale i cui lavori saranno iniziati nel 2010.

La Città ha inoltre acquisito 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 ricompreso 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.

Nel 2009 è stata sottoscritta la convenzione con la Compagnia di San Paolo per la concessione in comodato dell'immobile per la realizzazione dell'Albergo Sociale e sono stati selezionati i progettisti delle opere architettoniche relative alla realizzazione dell'albergo sociale.



## 4.9 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 adeguarlo 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.

#### 4.10 CoHousing e case giovani

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

Si tratta in sostanza di far coesistere spazi che garantiscano l'autonomia di un'abitazione privata con spazi e servizi condivisi. E' proseguita l'attività dell'Associazione YLDA che, attraverso l'esperienza di "Stesso Piano", 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.

#### 4.11 Residenze collettive sociali

Nell'ampio ventaglio di interventi che l'operatore pubblico deve promuovere per dar risposta ad una domanda sempre più articolata e complessa, accanto all'edilizia sovvenzionata, realizzata interamente con finanziamenti pubblici e locata a canone sociale, all'edilizia agevolata realizzata dal privato con parziale finanziamento pubblico per lo più in conto interessi e destinata alla vendita o alla locazione a canoni calmierati occorre prevedere sia strutture, quali ad esempio l'ALBERGO SOCIALE, per



rispondere ad esigenze abitative di carattere temporaneo che residenze collettive sociali in grado di fornire una prima accoglienza temporanea, a fronte di situazioni con carattere di grave urgenza e/o emergenza.

In tali residenze collettive potranno essere accolti stranieri, rifugiati o giovani adulti che al compimento della maggiore età devono rilasciare le comunità alloggio che li ospitavano. Le strutture in questione, opportunamente gestite ma senza interventi di carattere assistenziale, dovranno consentire l'avvio di percorsi di autonomia con il supporto di servizi aperti anche al territorio circostante, al fine di promuovere un'integrazione dei residenti nel quartiere.

La Città ha approvato e presentato alla Regione Piemonte il "Programma per la sperimentazione di interventi di social housing tramite casi pilota" che prevede realizzazione di cinque residenze collettive sociali in Via Somalia, Via Zandonai, Via Paganini 30, Corso Vercelli 440 e Strada del Meisino 55/9. A seguito dell'esito dell'istruttoria, la Regione Piemonte ha approvato il finanziamento di tutte e 5 le residenze collettive sociali previste dalla Città ed il Consiglio Comunale ha deliberato la concessione, in uso gratuito di durata trentennale, del diritto di superficie delle aree ed in comodato d'uso degli immobili a favore degli operatori che verranno individuati tramite procedura di evidenza pubblica per loro realizzazione e gestione. A dicembre 2008 è stato pubblicato l'Avviso pubblico per la selezione di progetti per la realizzazione e gestione di residenze collettive temporanee per l'inclusione sociale e nel primo trimestre del 2010 dovrebbe concludersi l'esame delle proposte presentate dagli operatori.

#### 4.12 Fondo immobiliare etico di tipo chiuso riservato ad investitori

##### qualificati

Nell'ambito della sperimentazione di innovative modalità di realizzazione dell'housing sociale, è cosa opportuna avviare una verifica, con Fondazioni bancarie e grandi investitori istituzionali e non, sulla sussistenza delle condizioni per costituire un fondo immobiliare etico di tipo chiuso, riservato a investitori qualificati.

Occorre in sostanza cercar di promuovere l'apporto di finanziamenti non speculativi dal settore etico, per realizzare edilizia in locazione a canone calmierato, attraverso la partnership tra investitori istituzionali ed Enti locali.

L'allargamento dell'offerta di alloggi in locazione anche attraverso il coinvolgimento di operatori e risorse economiche che intervengono nel mercato non speculativo è largamente diffusa nel Nord Europa e sta ora registrando interessanti sperimentazioni in alcune grandi città italiane.

Nel caso di costituzione di detto fondo, alle quote sottoscritte da investitori qualificati, si potrebbe assommare l'apporto, da parte del Comune, delle aree a verde pubblico ed a servizi pubblici, acquisite o di prossima acquisizione al patrimonio pubblico e nelle



quali sia ipotizzabile la realizzazione di edilizia sociale, nonché l'area di via Artom e l'area di via Fiocchetto, precedentemente destinate all'ERP.

Gli alloggi realizzati dovrebbero essere destinati alla locazione permanente a canone convenzionato ed il rendimento conseguito dovrebbe essere competitivo con gli investimenti a basso rischio.

La gestione dovrebbe garantire la finalità sociale dell'intervento ed essere attuata da soggetti privati del Settore no profit. Alla scadenza del fondo gli immobili diventerebbero di proprietà del Comune.

Il progetto può trovar realizzazione attraverso due diverse modalità, la prima che vede il Comune promotore dell'iniziativa, alla quale aderiscono poi una serie di investitori istituzionali e la seconda che vede invece l'iniziativa promossa, ad esempio, da una Fondazione bancaria, con l'adesione del Comune, insieme ad altri investitori istituzionali.

Nel primo caso il Comune potrebbe selezionare, con procedura di evidenza pubblica, un gestore di fondi immobiliari a cui conferire il mandato di redigere il regolamento del Fondo, acquisendo l'approvazione della Banca d'Italia. Il Comune conferirebbe quindi al Fondo le proprie aree, ricevendone le quote corrispondenti al valore delle stesse nonché specifici poteri di supervisione del Fondo stesso.

Il gestore, sulla base delle indicazioni fornite dal Comune, individuerebbe quindi le Fondazioni bancarie e gli investitori istituzionali interessati a sottoscrivere un investimento etico a capitale garantito. In ultimo il gestore del fondo, sulla base delle indicazioni degli organi di governo del fondo stesso, selezionerebbe gli operatori tecnici chiamati a costruire gli immobili e gli operatori no profit chiamati a gestire gli stessi sul piano amministrativo e sociale, garantendo un rendimento minimo prefissato. Alla scadenza del fondo le aree e gli immobili ritornerebbero in proprietà al Comune.

Nel caso in cui l'iniziativa fosse invece promossa da altro investitore non speculativo, quale ad esempio una Fondazione bancaria, potrebbe intervenire un protocollo d'intesa tra la fondazione stessa ed il Comune nel quale, individuato l'obiettivo di promuovere l'attuazione di un fondo immobiliare etico, il Comune conferirebbe al fondo una serie di aree.

### 4.13 Fondo per il sostegno alla locazione

A Torino sono circa il 45% 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.

Nell'anno 2009 la Città ha attivato la IX edizione del bando relativo al "Fondo nazionale per il sostegno alla locazione ai sensi dell'art. 11 della legge 431 del 1998", riferita ai redditi percepiti e ai canoni pagati nell'anno 2008, raccogliendo 13.072 domande di famiglie il cui canone di locazione ha avuto, nell'anno 2008, una rilevante incidenza sul reddito. Delle 13.072 domande validamente presentate 10.742 sono state ammesse al contributo in base all'autocertificazione presentata. Sono attualmente in corso le verifiche di legge previste per l'autocertificazione. Sono state escluse per insussistenza dei requisiti previsti dal bando di concorso n. 2.330 domande. Per tale edizione è stato richiesto alla Regione Piemonte un fabbisogno di Euro 27.321.899,28.

#### 4.14 Fondo salvasfratti

In via sperimentale nel corso del 2009 è stato indetto il bando denominato "Fondo Salva sfratti", finanziato dalla Compagnia di San Paolo con euro 100.0000, con l'obbiettivo, attraverso l'erogazione di un contributo a fondo perduto, di prevenire l'insorgere o il protrarsi di morosità nel pagamento del canone di locazione in alloggi di edilizia privata ed evitare lo sfratto esecutivo. Al bando hanno partecipato n. 287 nuclei familiari di cui n. 151 sono risultati in possesso dei requisiti.

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

L'ultimo bando generale per l'assegnazione degli alloggi di edilizia pubblica emesso dalla Città risale al 2007. Ogni anno vengono in media assegnati 550 ca. alloggi popolari (complessivamente dal 2001 al 2009 ne sono stati assegnati n. 5.093) ad aventi diritto inseriti nelle graduatorie del bando generale o dell'emergenza abitativa.

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

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

#### 4.16 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. Ciò significa:

- assegnare alloggi di e.r.p.s. ad aventi diritto inseriti nelle graduatorie comunali, nel rispetto di queste ultime, ma tenendo conto del tessuto sociale – ad es. assegnazione a favore di appartenenti alle forze dell’ordine, ed alle categorie speciali delle giovani coppie e delle coppie di nuova formazione.

- trasferire il vincolo di erps su alloggi di nuova acquisizione inseriti in ambiti urbani di edilizia privata e agevolata in cui è già presente un mix sociale (gli acquisti sono disposti con bando, con il programma di riutilizzo degli insediamenti dei villaggi olimpici destinati alla locazione permanente e con l’acquisto di cosa futura - variante n. 37 al P.R.G.) trasformare alcuni alloggi di erps di proprietà della Città in patrimonio disponibile da destinarsi alla locazione permanente con contratto stipulato in base all’art. 2, comma 3 della legge 431/98 (contratti convenzionati).

- trasformare alcuni alloggi di erps di proprietà della Città in patrimonio disponibile da destinarsi alla locazione permanente con contratto stipulato in base all’art. 2, comma 3 della legge 431/98 (contratti convenzionati).

- assegnare, con procedimento di evidenza pubblica, gli alloggi del patrimonio disponibile destinato alla locazione permanente a categorie sociali poco o per nulla rappresentate che non hanno i requisiti di erps (ad es. perché il reddito, pur essendo medio-basso, è in ogni caso superiore ai limiti previsti dalla legge regionale di riferimento; oppure per il reddito o la proprietà immobiliare con rendita catastale superiore ai limiti di componenti il nucleo familiare di provenienza ecc.).

#### 4.17 Mix Sociale e coabitazioni solidali

La Città sin dal 2007 ha avviato una sperimentazione di coabitazione solidale con i giovani dell’Associazione Acmos nel quartiere pubblico di Via San Massimo 31 e 33, estesa poi, nel 2008, al quartiere di Corso Mortara 36/7. Le esperienze avviate sono tese a favorire l’insediamento di giovani nei quartieri di edilizia residenziale pubblica che, in cambio di un abbattimento sino al 90% dell’equo canone, offrono 10 ore settimanali in attività di volontariato per lo sviluppo locale della comunità dei residenti.

I risultati emersi dalle due sperimentazioni sopra citate hanno dato esito positivo e la Città ha deciso di estendere tale esperienza in altri quartieri pubblici, selezionati sulla base di un’attenta analisi rispetto alle condizioni di marginalità e degrado. Nel 2009, in attuazione del "Programma per la realizzazione del mix sociale negli alloggi di edilizia residenziale pubblica", sono stati individuati i vincitori del lotto n. 1 (via Nizza 15-17) e del lotto n. 2 (via Poma e Scarsellini).



## 4.18 Riduzione Vincoli Convenzionali aree Spina 3 e Spina 4

Successivamente all'attuazione degli interventi di edilizia residenziale agevolata/convenzionata previsti nei P.Ri.U. relativi agli ambiti "4.13/1 Spina 3 - PRIU" e "5.10/1 Spina 4 - PRIU", sono pervenute alla Città varie istanze da parte degli assegnatari/acquirenti degli alloggi realizzati che lamentavano l'eccessiva durata dei vincoli convenzionali derivanti dagli atti sottoscritti dai soggetti attuatori, ritenuta penalizzante nei loro confronti, e ne richiedevano quindi la riduzione dai 30 anni attualmente vigenti a 10 anni.

Visti i disagi derivanti dalla complessità degli interventi e dai prolungamenti dei tempi delle opere di urbanizzazione e di bonifica delle zone in oggetto, l'Amministrazione Comunale con Deliberazione di Consiglio Comunale in data 12 gennaio 2009 n. mecc. 2008 017168/104 ha approvato la riduzione della durata dei vincoli convenzionali ex articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 negli ambiti dei P.Ri.U. "Spina 3" e "Spina 4", da attuarsi, su istanza dei soggetti proprietari delle unità immobiliari convenzionate e i loro eventuali aventi causa. Occorrerà tuttavia valutare le diverse casistiche, tenendo conto dei vincoli imposti dalle vigenti normative e dai bandi regionali in materia di edilizia agevolata, che subordinano la concessione dei contributi pubblici al convenzionamento di cui ai già citati articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, posto che le Convenzioni attuative dei P.Ri.U. "Spina 3" e "Spina 4" non precisano vincoli di durata né contengono riferimenti diretti agli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001.

Nell'ipotesi di riduzione della durata del convenzionamento al di sotto della soglia minima di 20 anni prevista dalla legge, peraltro, viene meno il diritto all'esenzione del contributo per costo di costruzione previsto dal D.P.R. 380/2001, che subordina la concessione di tale beneficio alla sottoscrizione della convenzione prevista dagli articoli 17 e 18 del D.P.R. medesimo, e per la quota degli oneri di urbanizzazione.

La riduzione della durata del convenzionamento al di sotto della soglia minima di 20 anni prevista dalla legge, nel caso di alloggi di edilizia agevolata-convenzionata, comporta inoltre il venir meno in capo agli assegnatari del diritto al contributo regionale, con conseguente obbligo alla restituzione dello stesso.

L'eventuale sostituzione delle obbligazioni convenzionali, attualmente stabilite negli atti d'obbligo stipulati ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, assume rilevanza nei confronti dei soggetti che risultano titolari delle unità immobiliari al momento della sostituzione medesima, richiamato al riguardo l'articolo 11 della convenzione-tipo regionale; quindi, nel caso di alloggi che siano stati acquisiti in proprietà dei rispettivi assegnatari, la sostituzione dovrà riguardare ogni singolo assegnatario interessato, da formalizzarsi con atto pubblico specifico, con effetti limitati alle unità immobiliari convenzionate di cui è titolare.

Pertanto, al fine di contemperare le istanze dei soggetti interessati con l'interesse pubblico al mantenimento delle quote di edilizia residenziale convenzionata nei P.Ri.U. "Spina 3" e "Spina 4", si ritiene necessario vincolare la quota minima di edilizia residenziale convenzionata per una durata in anni 10, considerata sufficiente per il perseguimento dei fini pubblici, a far data dalla formalizzazione dei convenzionamenti di cui ai già citati articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, procedendo secondo le seguenti modalità operative:

- 1) i proprietari delle unità immobiliari, siano essi i soggetti attuatori od i singoli proprietari, ed i loro eventuali aventi causa, delle unità medesime dovranno presentare specifica istanza alla Divisione Edilizia Residenziale Pubblica, contenente i seguenti impegni:
  - a) restituire alla Città la somma corrispondente alla quota di rispettiva competenza relativa sia al contributo per costo di costruzione che alla riduzione degli oneri di urbanizzazione, di cui aveva beneficiato il soggetto attuatore al rilascio della concessione edilizia o del permesso di costruire; il relativo calcolo sarà effettuato dai competenti Uffici della Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata;
  - b) nel caso degli interventi di edilizia agevolata/convenzionata, subordinatamente ad autorizzazione preventiva della Regione Piemonte in relazione a ciascun programma d'intervento, restituire alla Regione medesima il contributo pubblico relativo alle unità loro assegnate, secondo le risultanze dei Quadri tecnico-economici finali approvati, maggiorato degli interessi da calcolarsi secondo le modalità che saranno stabilite al riguardo dalla Regione medesima;
- 2) i proprietari delle unità immobiliari, siano essi i soggetti attuatori od i singoli proprietari, e i loro eventuali aventi causa, delle unità medesime potranno, in alternativa, chiedere la riduzione della durata dei vincoli a 20 anni, a far data dalla formalizzazione del convenzionamento di cui ai già citati articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001; in tal caso non sarà dovuta alcuna restituzione;

in ogni caso, i proprietari delle unità immobiliari, siano essi i soggetti attuatori od i singoli proprietari e i loro eventuali aventi causa, delle unità medesime, dovranno sottoscrivere apposito atto unilaterale d'obbligo in forma di atto pubblico, in sostituzione di quello originariamente formalizzato dal soggetto attuatore, secondo uno schema tipo predisposto dalla Divisione Edilizia Residenziale Pubblica, il quale ha per oggetto la riduzione della durata dei vincoli convenzionali e l'eventuale corresponsione delle somme dovute alla Città e alla Regione Piemonte; ogni onere relativo a tale atto sostitutivo sarà a carico del soggetto sottoscrittore del medesimo.

#### 4.19 Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

##### ed eliminazione dei vincoli nelle aree P.E.E.P.

Prosegue lo svolgimento delle procedure amministrative tese alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle aree di Edilizia Economico popolare ed all'eliminazione dei vincoli all'alienabilità degli alloggi realizzati sulle medesime aree P.E.E.P. già concesse in proprietà.

Tali operazioni sono disciplinate dalla Legge 448/1998, art. 31, commi da 45 a 50 e prevedono la sostituzione delle convenzioni originarie con nuove convenzioni, alle seguenti condizioni:

- a) durata convenzionale pari a quella massima prevista dalle disposizioni degli art. 17 e 18 del d.P.R. 380 e s.m.i. (30 anni) diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie (99 anni) o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;
- b) pagamento al Comune di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della sopra citata Legge.

La procedura è disciplinata dalla deliberazione del Consiglio Comunale assunta in data 26.02.2001, n. mecc. 2001-01021/12.

# Cap. 5

---

## **Patrimonio pubblico** **Bandi e assegnazioni**

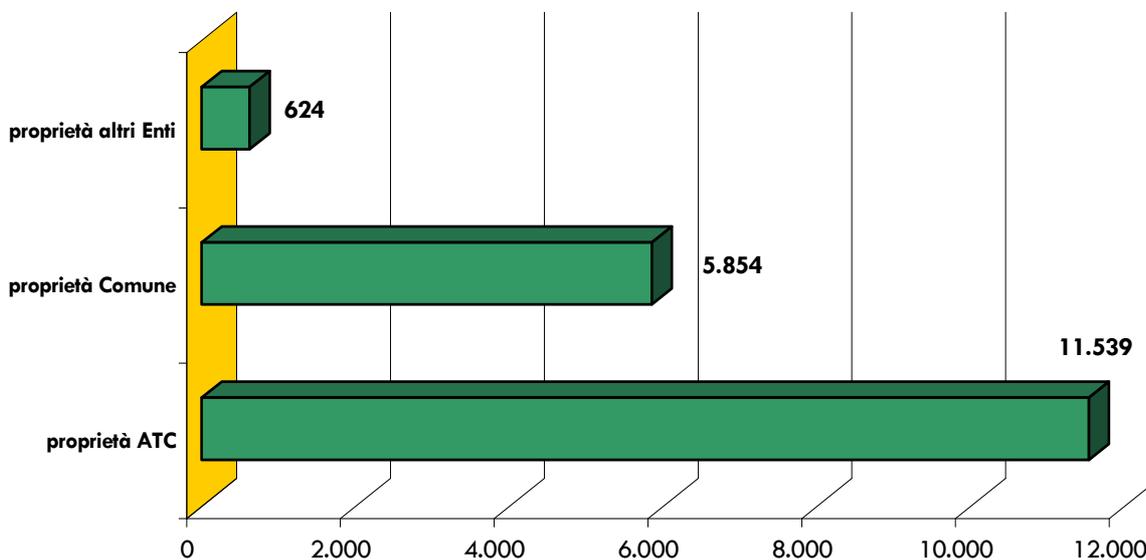






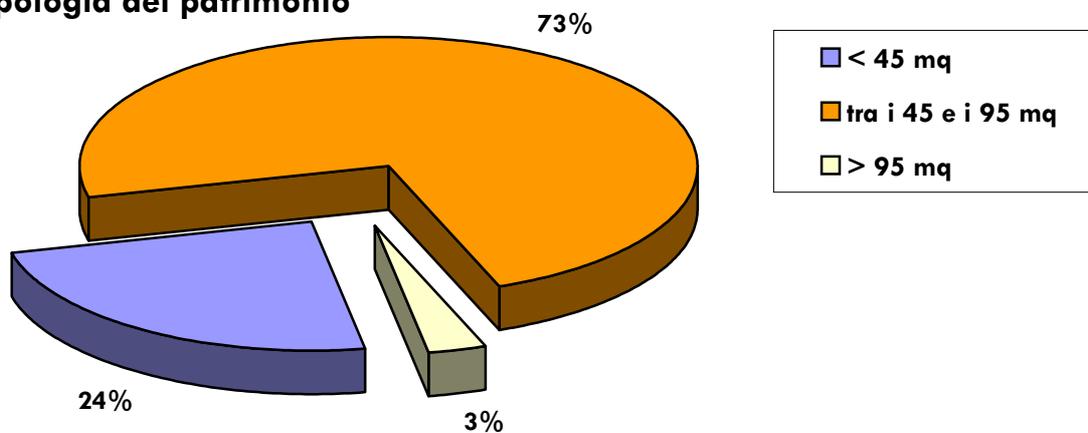
## 5.1 Patrimonio di e.r.p.s. a Torino

**Totale alloggi gestiti da ATC: 18.017**

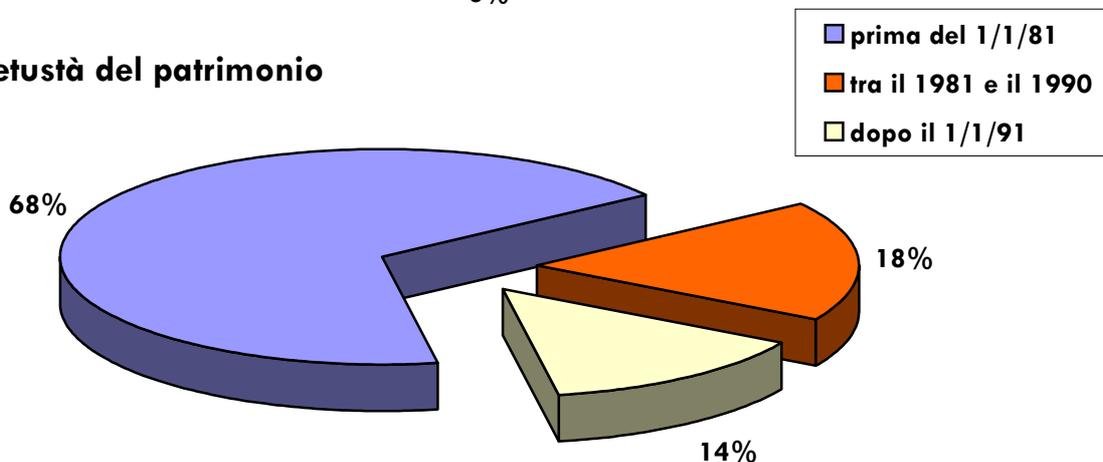


Nel territorio cittadino ci sono poco più di 18.000 alloggi di e.r.p.s. pari al 3,5% del totale delle unità abitative. Il 73% degli alloggi ha una metratura standard dai 45 ai 95 mq calpestabili, mentre il 24% è al di sotto dei 45mq. Il 68% degli alloggi è stato costruito prima del 1/1/1981 e solo il 14% dopo il 1/1/1991.

### Tipologia del patrimonio

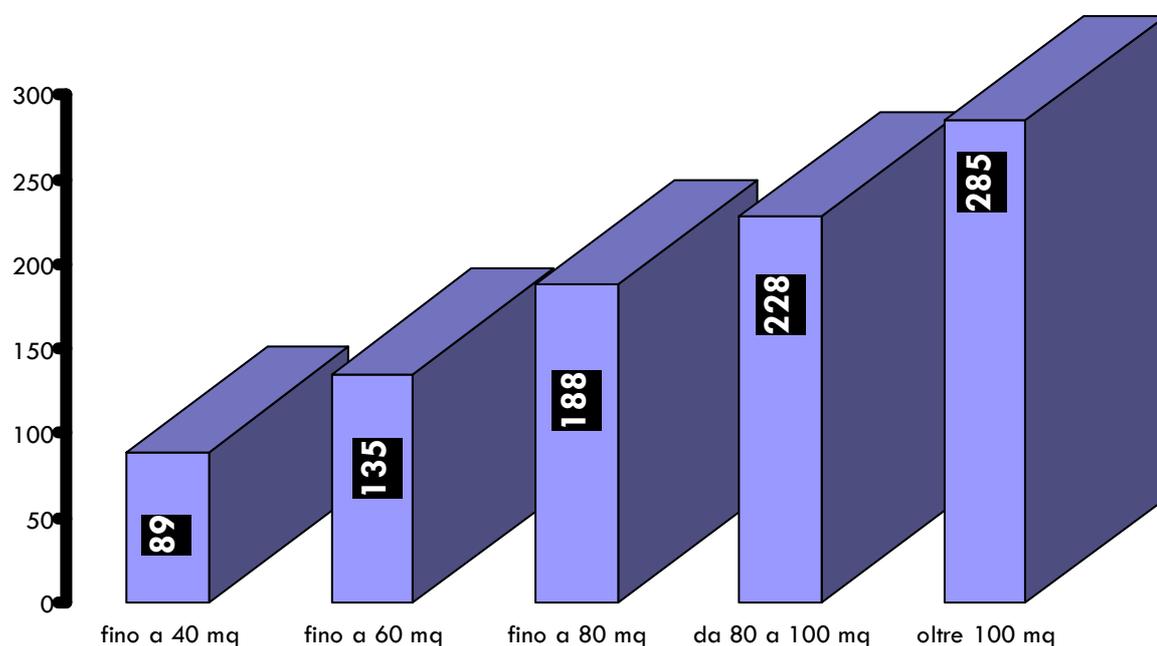


### Vetustà del patrimonio



Fonte Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Torino

## 5.2 Valore medio canone patrimonio disponibile Città di Torino



Fonte Settore Bandi e Assegnazioni: Ufficio procedure informatiche

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 4.14).

## 5.3 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 ha registrato la partecipazione di quasi 10.000 nuclei familiari (9.965).

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 cinque edizioni nel 1995, 1998, 2001, 2004 e 2007 consentono valutazioni statistiche e analisi sulle dinamiche in essere relativamente, ad esempio, alla composizione dei nuclei familiari, all'incidenza sulla domanda di casa popolare dell'immigrazione dai paesi extraeuropei, alle tipologie del fabbisogno espresse dalle domande, alle caratteristiche del disagio abitativo e

all'incidenza degli sfratti sul medesimo, alla suddivisione della domanda per classi di reddito e per categorie sociali.

Si ritiene che i dati qui rappresentati possano fornire un contributo alla lettura di alcuni fenomeni sociali e tendenze evolutive della Città negli ultimi anni.

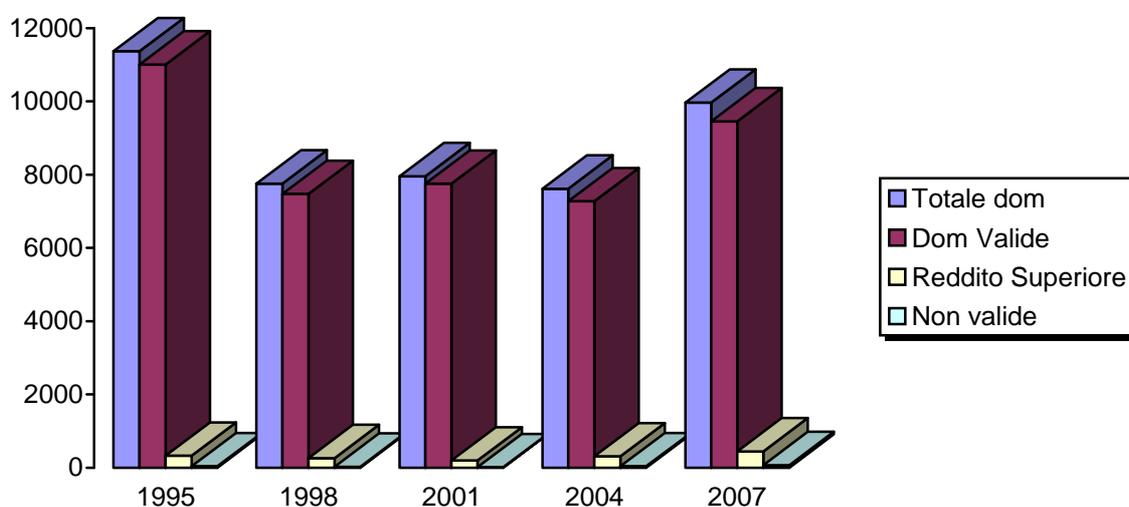
Nella comparazione tra i dati del 2007 e quelli rilevati nelle prime quattro edizioni, occorre tenere presente che le modifiche alla legislazione regionale in materia apportate nel 2001 hanno introdotto diverse e non secondarie variazioni ai criteri di attribuzione dei punteggi rispetto alla normativa 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 9.456 domande validamente presentate al Bando Generale n. 5 pubblicato in data 26 novembre 2007

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

Esito domande bandi 1995-2007



Fonte Settore Bandi e Assegnazioni: Ufficio Bando Generale

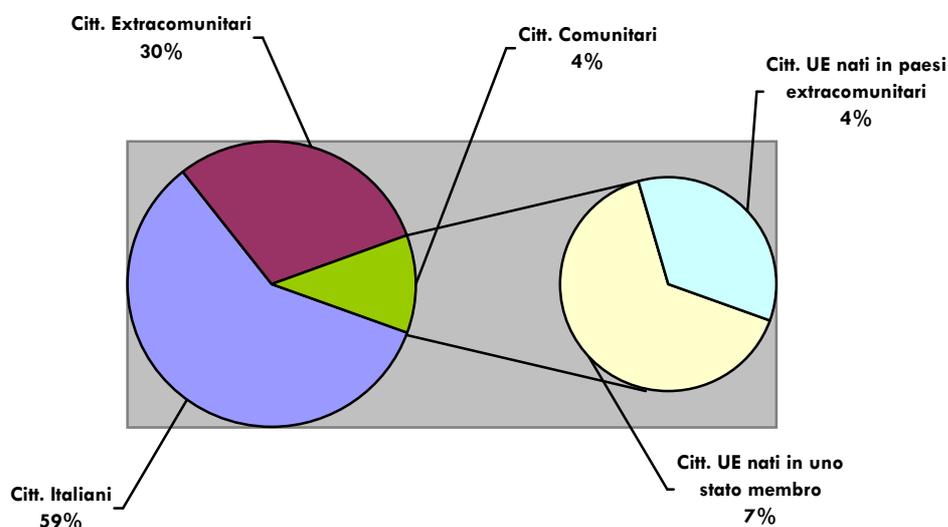
La partecipazione alle edizioni a partire dal 1998 fino al 2004 si è mantenuto pressoché stabile con 8.000 ca. domande. Nell'ultima edizione si è registrato un incremento di oltre il 30%. Tale dato, anche in considerazione delle 4.500 c.a. assegnazioni disposte dal 2001 (con una media di n. 585 assegnazioni all'anno), è indice di un disagio abitativo grave in fase di espansione a livello cittadino

### 5.4 Provenienza geografica del campione

Il maggior numero di domande presentate in occasione dell'ultimo bando comporta un generalizzato aumento delle domande per ognuna delle possibili categorie evidenziate di seguito (italiani, comunitari, extracomunitari). Ma, mentre le domande presentate da cittadini italiani sono aumentate in valore assoluto in maniera esigua (circa 500 unità), la loro incidenza rispetto al numero complessivo di domande pervenute si è ridotta rispetto al bando del 2004, passando dal 69 al 58%.

Si evidenzia invece un progressivo incremento percentuale della domanda di cittadini provenienti da Stati non appartenenti all'Unione Europea, partendo dal 17% del 1995 fino al 30% dell'ultima edizione.

CITTADINANZA DEI RICHIEDENTI								
	ITALIANA		COMUNITARIA		EXTRACOMUNITARIA		TOTALE DOMANDE VALIDE	
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%
Bando 07	5560	58,8	1049	11,09	2847	30,11	9456	100
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



Fonte Settore Bandi e Assegnazioni: Ufficio Bando Generale

## 5.5 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 2007						
	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	98	1325	3184	2746	2103	9456
%	1,04	14,01	33,67	29,04	22,24	100

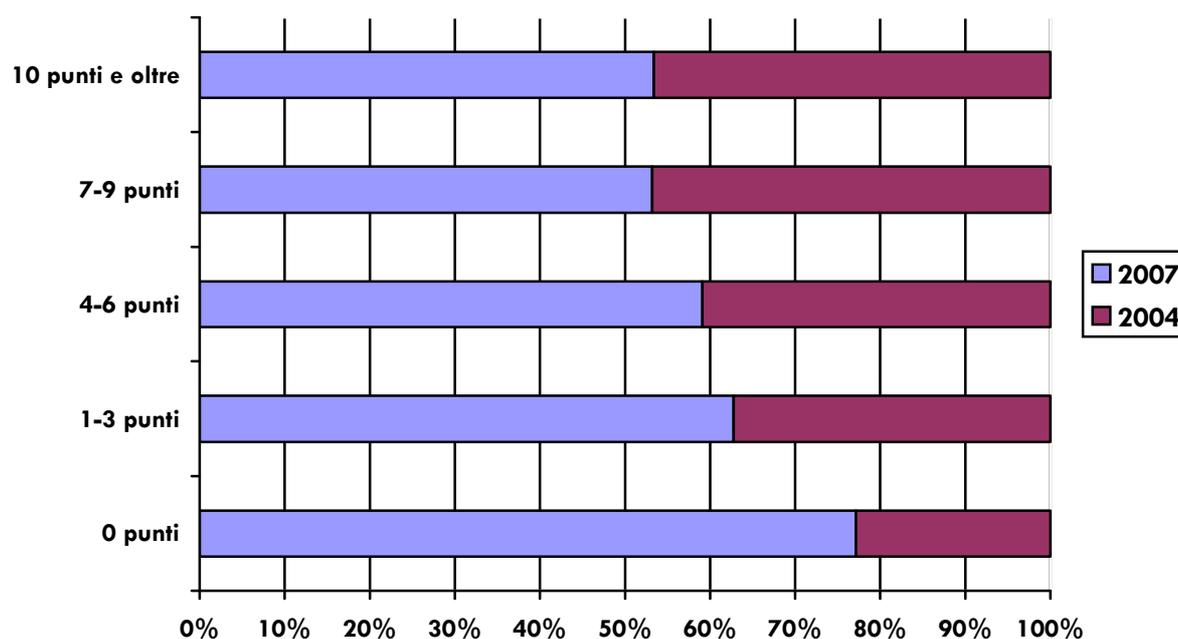
Fonte Settore Bandi e Assegnazioni: Ufficio Bando Generale

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.

Oltre il 22% delle domande registra una condizione di "disagio" urgente, tale da richiedere un intervento immediato. Dal confronto dei dati delle ultime due edizioni del bando risulta cresciuto di oltre il 14% il numero delle domande nelle quali è dichiarata una condizione di "disagio" urgente

Raffronto ultimi due bandi



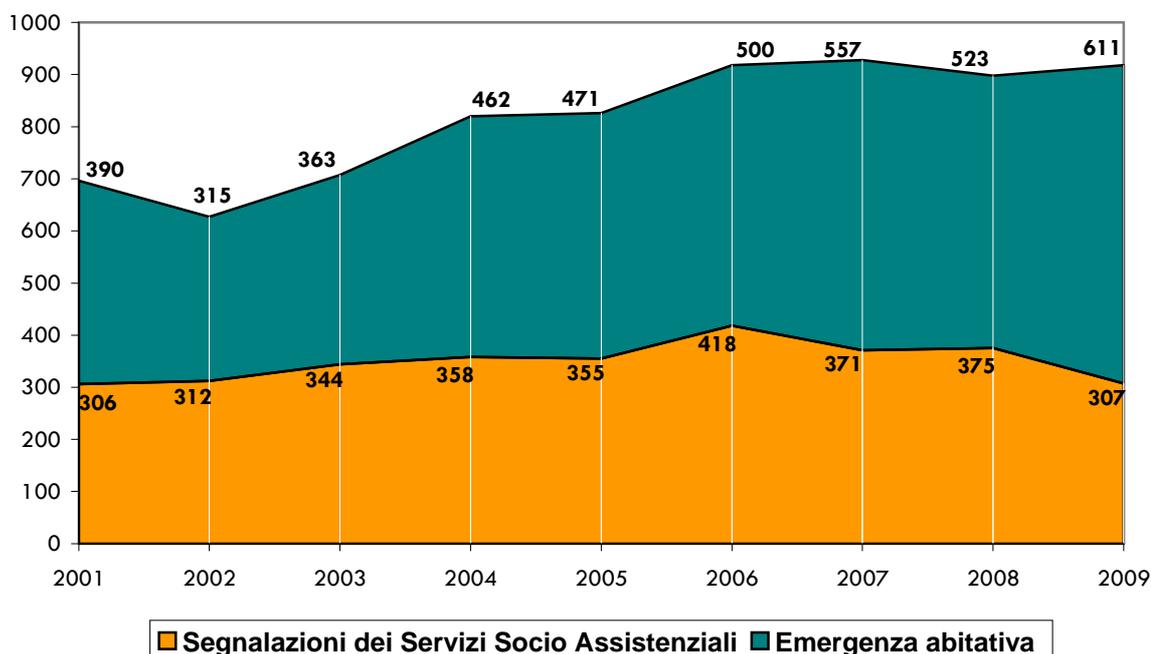
Fonte Settore Bandi e Assegnazioni: Ufficio Bando Generale



Nel raffronto fra gli ultimi due bandi si può evidenziare come siano aumentate le domande per ciascuna classe di punteggio.

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.

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



Fonte Settore Bandi e Assegnazioni: Ufficio Procedure Informatiche

La domanda di casa popolare, ai sensi dell'art. 13 della legge regionale 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 2009 (n. 611 domande presentate) del 156%.

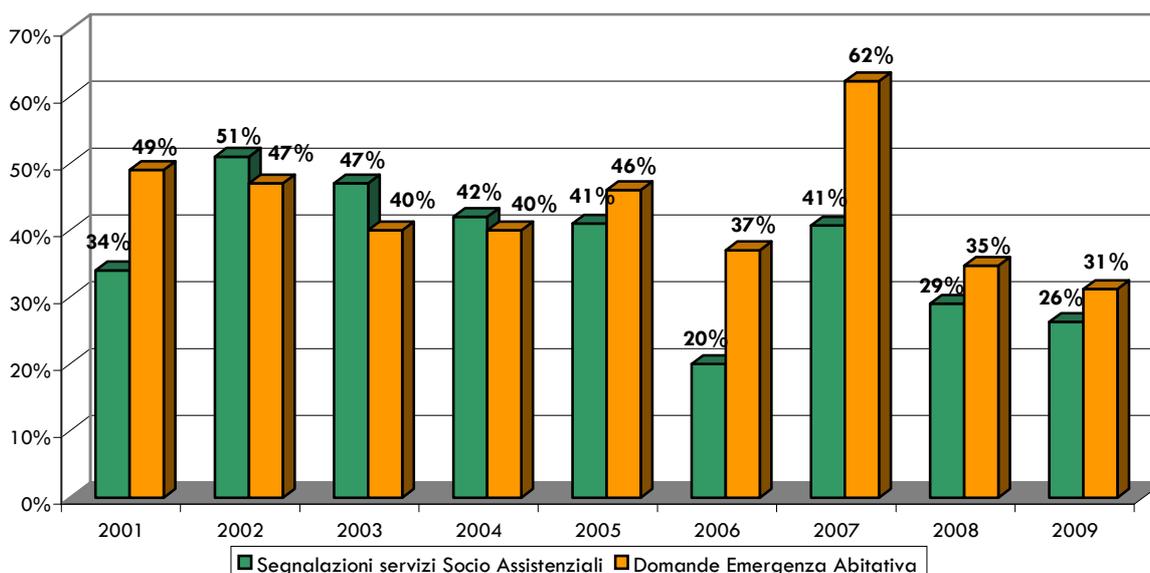
Le Segnalazioni dei Servizi Socio Assistenziali hanno un andamento costante; si passa da n. 306 nel 2001 a n. 307 nel 2009, registrando, rispetto al 2008 un calo del 18%. Nell'ambito delle domande di Emergenza Abitativa presentate da famiglie sotto sfratto, vi è una netta predominanza dei procedimenti intentati per morosità dell'inquilino (69%) rispetto alle finite locazioni.

Nel grafico che segue è rappresentato il rapporto relativo all'esito finale delle richieste di assegnazione di alloggi di E.R.P.S. presentate dai cittadini e le segnalazioni dei



Fonte Settore Bandi e Assegnazioni: Ufficio Procedure Informatiche

Esiti positivi sul Totale delle segnalazioni/domande

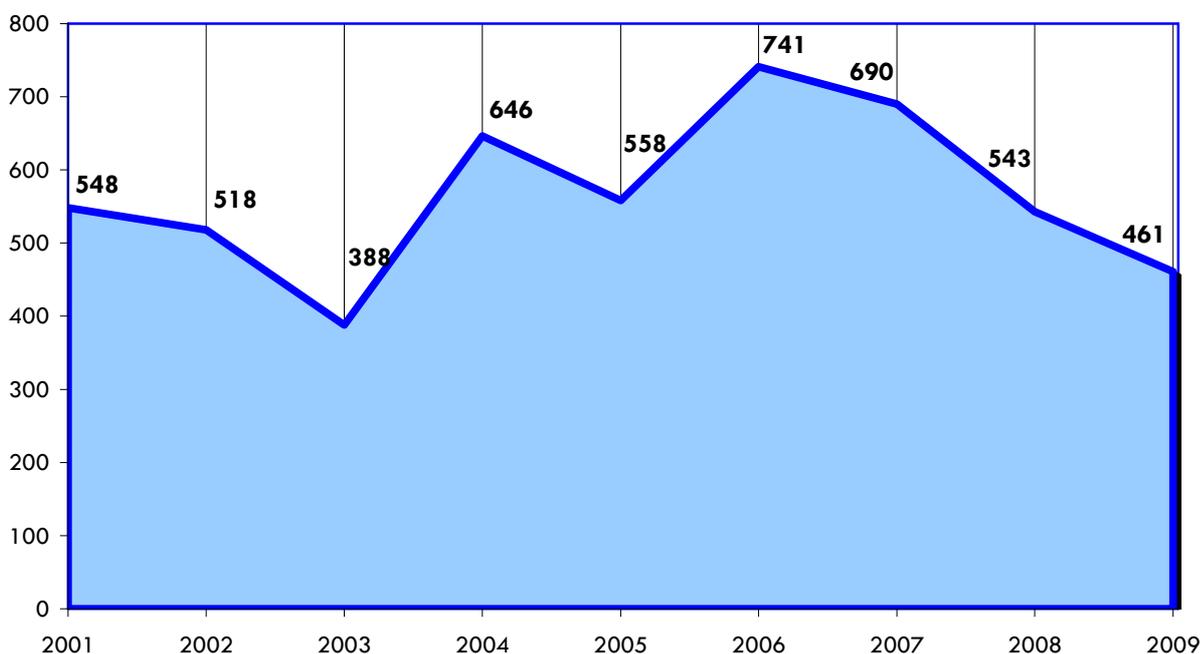


Servizi Socio Assistenziali. Per esito finale si intende il buon fine della domanda, previa accettazione della Commissione di Emergenza Abitativa, che si concretizza con l'assegnazione di unità abitative di tipo E.R.P.S. da parte degli uffici di Assegnazione Alloggi.

Le domande di emergenza abitativa presentate dai cittadini sfrattati nel periodo 2001-2009, sono positive in media nel 43% dei casi; nel 2009 la percentuale è stata del 31%. Le segnalazioni dei Servizi Socio Assistenziali hanno esito positivo, in media, soltanto per il 37%. Nel 2009 l'incidenza delle segnalazioni con esito positivo è stata pari al 26%.

### 5.7 Andamento assegnazione alloggi di e.r.p.s.

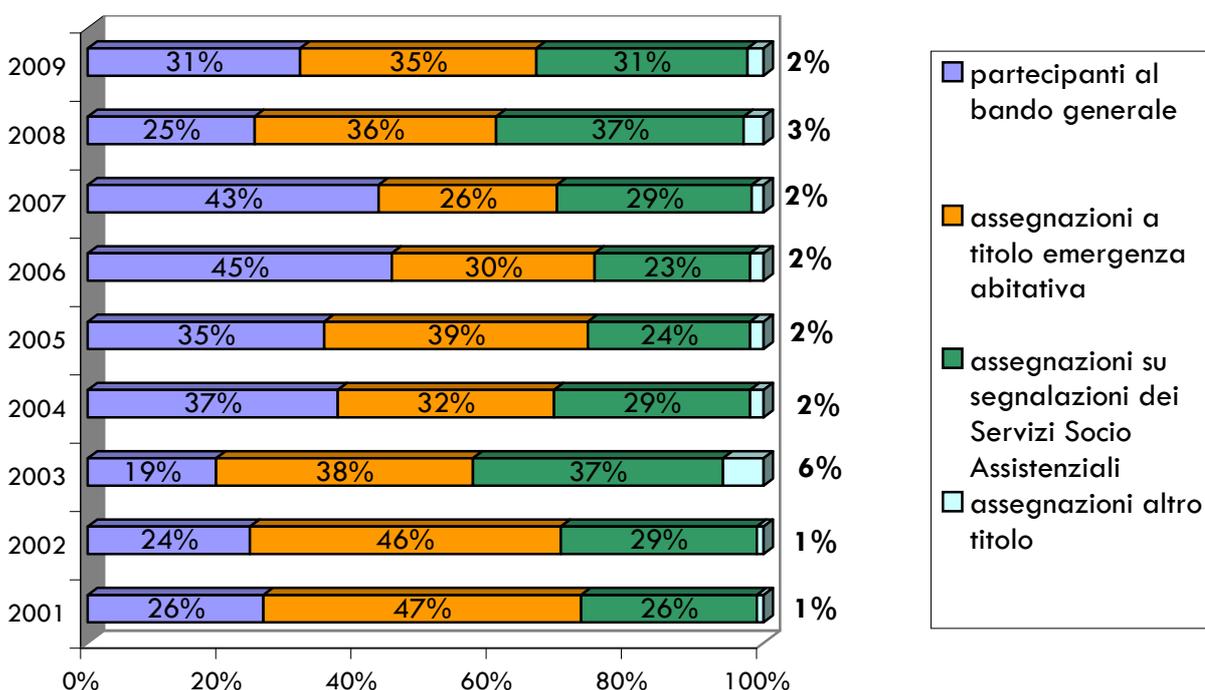
Fonte Settore Bandi e Assegnazioni: Ufficio Assegnazione alloggi





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 "risultata" disdettati e in genere lasciati liberi dai precedenti assegnatari.

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



Fonte Settore Bandi e Assegnazioni: Ufficio Assegnazione alloggi

Nel 2009 sono stati assegnati complessivamente n. 461 alloggi di e.r.p.s. Complessivamente dall'1/1/2001 sono stati assegnati n° 5.093 alloggi di e.r.p.s. 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 29% in seguito a segnalazione pervenuta dai Servizi Socio Assistenziali; il rimanente 2% è rappresentato da assegnazioni provvisorie.

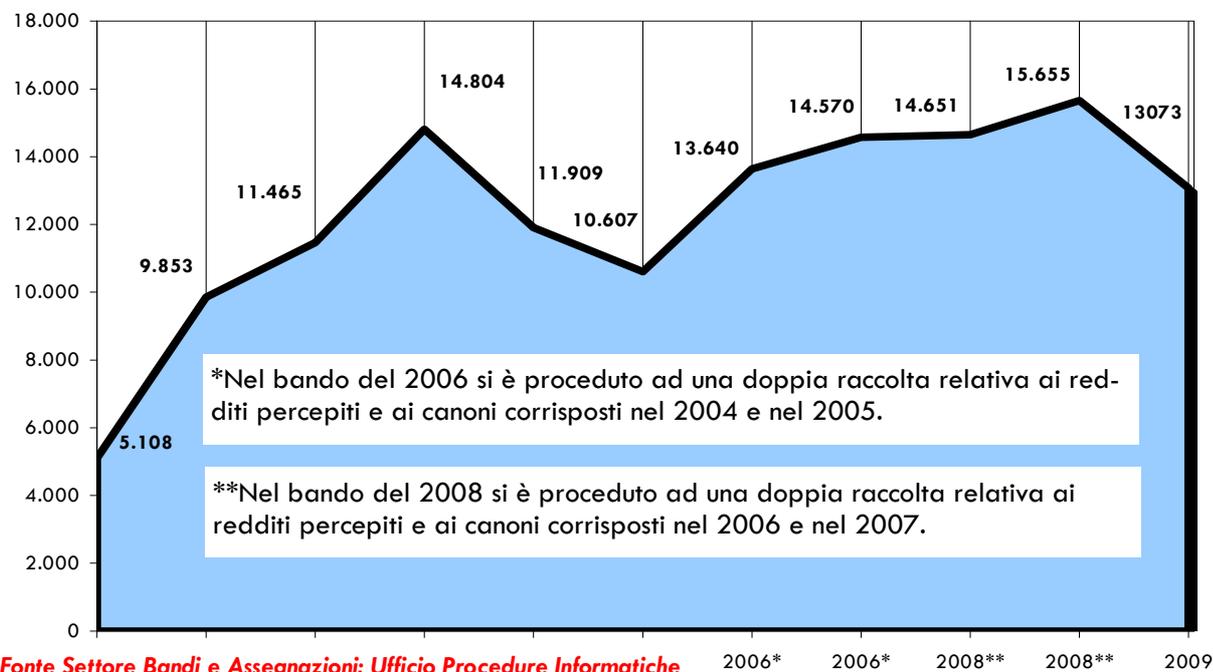
### 5.9 Fondo Nazionale per il sostegno alla locazione: andamento

domande presentate

L'obiettivo della permanenza negli alloggi privati delle famiglie a basso reddito si persegue soprattutto 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

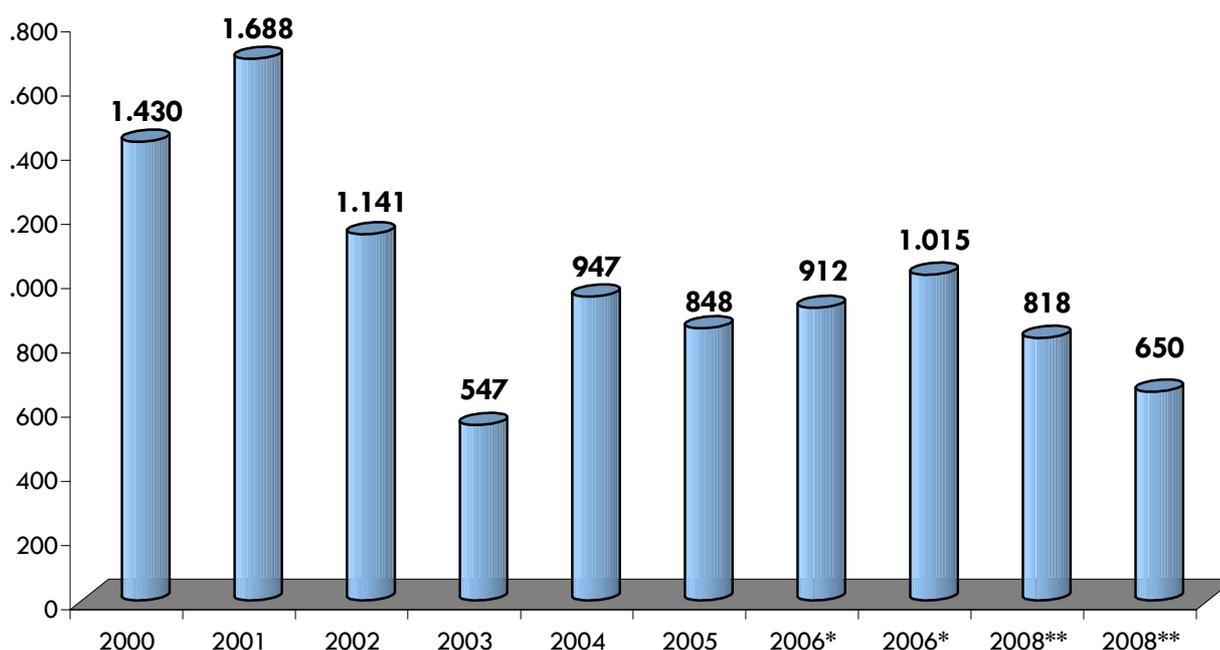


all'e.r.p.s., è necessario essere titolari di un contratto di locazione registrato con una incidenza canone/reddito non superiore ad una percentuale del 24% (in caso di reddito molto basso l'incidenza è del 14%).



### 5.10 Fondo Nazionale a sostegno della Locazione: valore medio

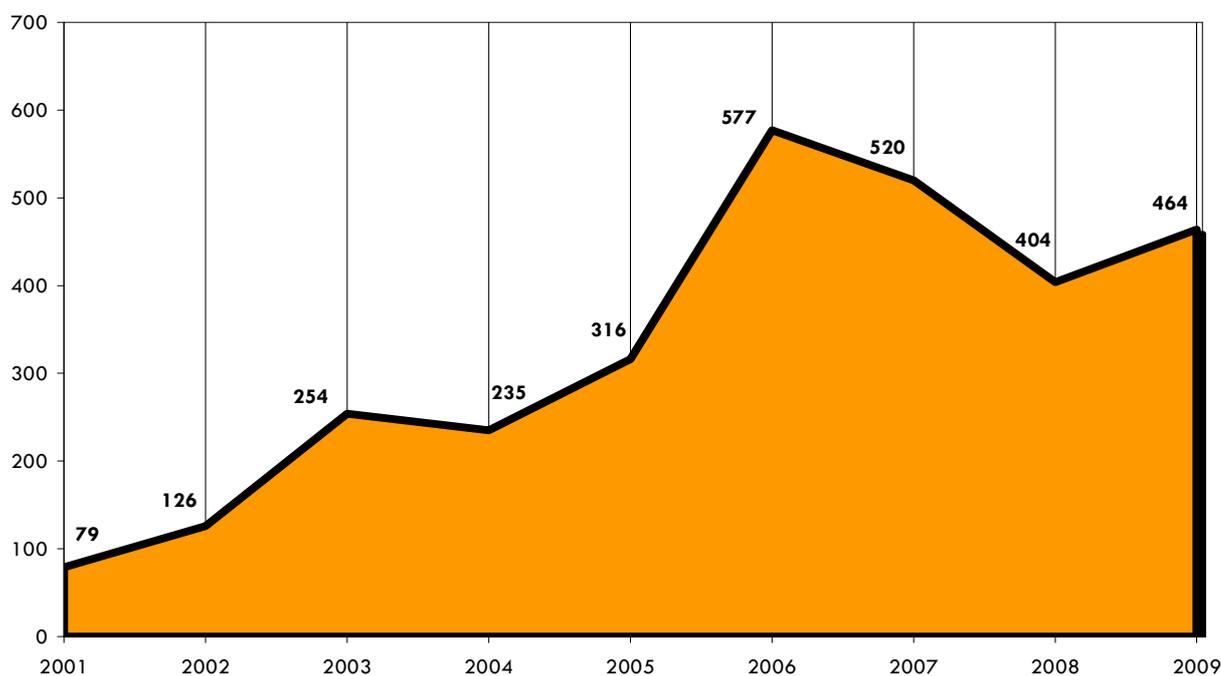
contributo erogato





In media, dal 2000, il contributo erogato ai partecipanti al Fondo a sostegno della locazione è stato di 1.000 euro che ha consentito di coprire circa il 25% del canone annuo. Nell'ultima edizione è stato corrisposto, agli aventi diritto, un contributo medio di 650 euro e di conseguenza la copertura del canone annuo scende dal 25% al 16%. In riferimento all'ultima edizione del bando (anno 2009) non è ancora noto il finanziamento che la Regione Piemonte attribuirà alla Città.

### 5.11 Contratti stipulati con la mediazione di LO.C.A.RE.



Fonte Settore Convenzioni e Contratti: Ufficio Lo.C.A.Re.

Tra le iniziative della Città richiamate in altra parte di questo documento e volte a favorire l'accesso e la permanenza in alloggi privati di famiglie a basso reddito aventi i requisiti per l'e.r.p., vi è l'attività di mediazione di Lo.C.A.Re.

Dal 2001 sono stati complessivamente stipulati 2.975 contratti, di fatto veicolando verso la locazione privata famiglie con i requisiti per ottenere la casa popolare. In particolare nel 2009 sono stati 464 i contratti di locazione stipulati con la mediazione dell'agenzia Lo.C.A.Re.

# Cap. 6

---

## **Patrimonio Pubblico gestito da ATC: Dettaglio Circoscrizioni**

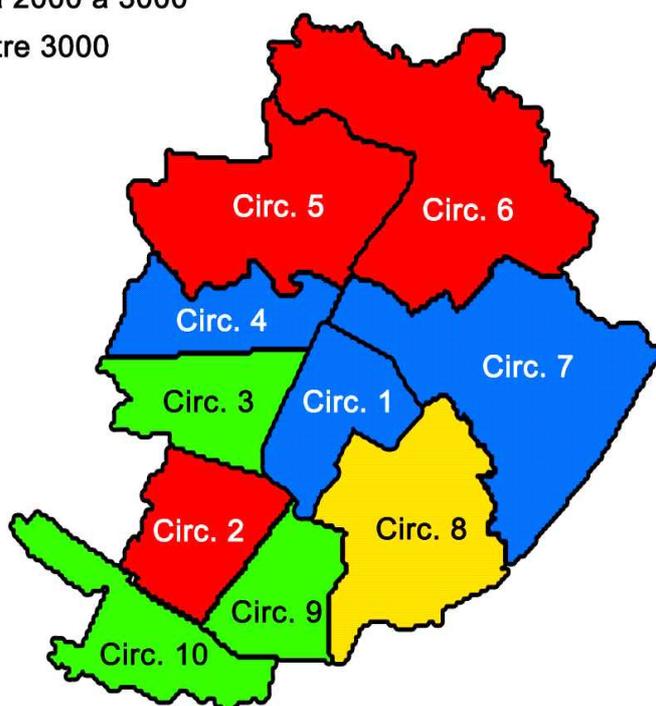




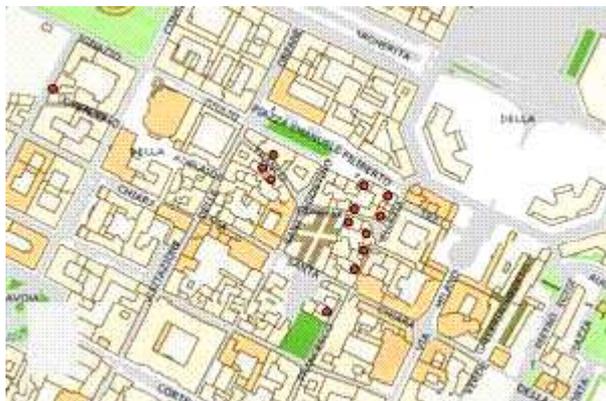
## Consistenza del patrimonio di E.R.P.S. gestito da ATC.

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.



## 6.1 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).



## 6.2 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 campionate in prossimità di via Gaidano.



Più numerosi sono gli alloggi distribuiti lungo l'asse di via Giacomo Dina-via Bernardi in prossimità di Corso Tazzoli nello storico quartiere in prossimità della fiat Mirafiori conosciuto come "Borgo Cina".

Intorno all'area definita dal nuovo Stadio olimpico, sono presenti numerose unità di E.R.P.S. in particolare lungo Corso Giovanni Agnelli e via Tripoli.



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



Verso frazione Gerbido in prossimità della prima cintura ovest (Grugliasco) sono campionate numerose unità di E.R.P.S. in prossimità di Corso Allamano.

Alcune unità di E.R.P.S. Sono presenti lungo via Castelgomberto sempre verso il confine della zona ovest.



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.

### 6.3 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 Raccogni, in particolare in Via Cenischia e Via Azzolini.



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



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

#### 6.4 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 unità 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 Ferrarisi 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.

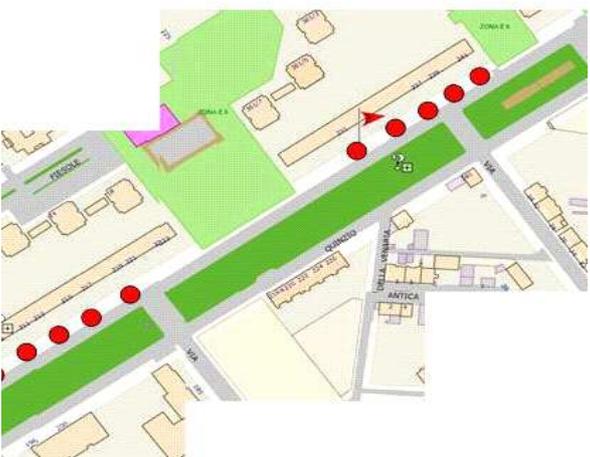
Infine, numerose unità di E.R.P.S. sono rilevate lungo via Nicola Fabrizi e Corso Lecce.

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

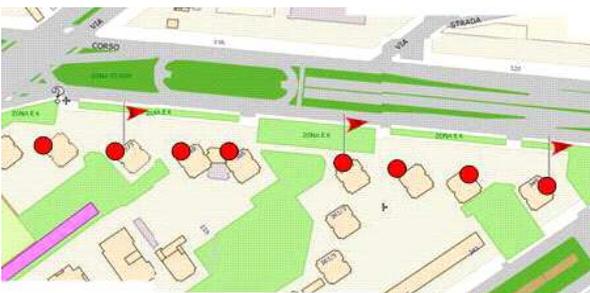


Nella Circoscrizione 5 si contano più di 7.000 unità di E.R.P.S. gestite dalla città, in assoluto il valore più alto fra tutte le circoscrizioni cittadine. La popolazione 5 presenta valori medio-alti di unità abitative (fra le 60 e le 80.000 unità totali) e una popolazione significativa, di poco superiore 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.



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.

## 6.6 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.

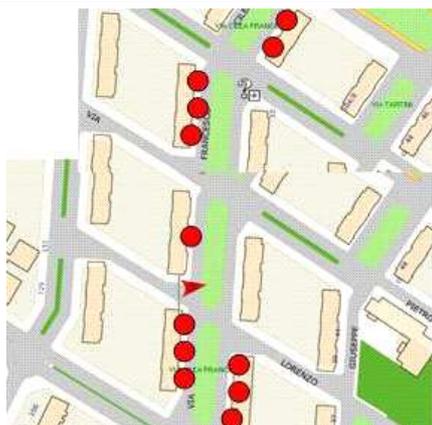
Numerose unità di E.R.P.S. sono presenti sul confine occidentale del lungo asse di C.so Giulio Cesare e in prossimità di P.zza Derna..



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".



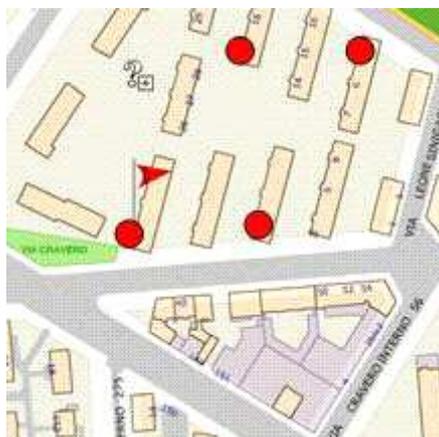
In prossimità dello svincolo autostradale della Torino-Milano e nel territorio delimitato da Strada del cascinotto e Abbadia di Stura sono presenti numerose unità di E.R.P.S. in particolare in via Anglesio.



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.

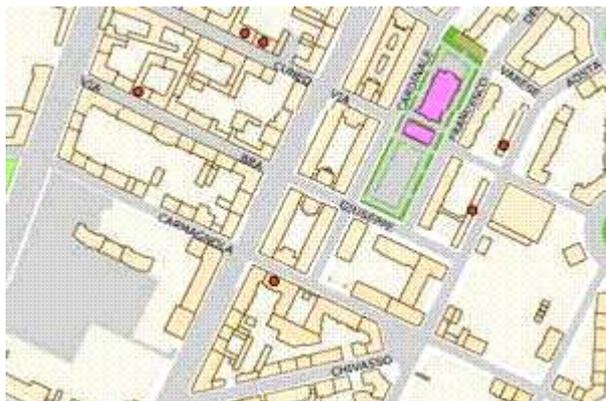


Infine, si segnalano gli insediamenti storici, negli interni di via Cravero in prossimità di corso Taranto e verso la direttiva nord di piazza Sofia.

### 6.7 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 cittadini. La presenza di unità di E.R.P.S. gestite dal comune di Torino è medio alta (circa 3.000 unità totali).



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



Numerosa la presenza di edilizia popolare lungo il confine occidentale della circoscrizione in Via Antonio Cecchi, Via Cigna e negli interni tracciati dall'incrocio Via Schio-Via Pinerolo. Significativa la presenza di unità di E.R.P.S. lungo Corso Vigevano.

Spostandosi verso Lungo Dora Napoli si contano alloggi distribuiti nelle vie interne (Via Bra-Via Cuneo-Via Carmagnola) e lungo l'asse costituito da via Aosta. Numerose, in prossimità del confine orientale, le unità campionate. Si contano unità di E.R.P.S. in Corso Cadore, Lungo Dora Voghera, Via Asigliano e Corso Belgio.



Meno numerosi gli alloggi di edilizia popolare lungo corso Casale nel comprensorio relativo alla circoscrizione, in prossimità della zona pre-collinare (Via Garelli).

Infine, si contano numerose unità di E.R.P.S. nel tratto di corso Bologna in prossimità di via Ponchielli.



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 Marni).

### 6.8 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), valore più basso della città in assoluto concentrate tutte lungo asse di Corso Casale, poche unità, perlopiù concentrate verso il confine con il comune di Moncalieri e in prossimità della zona precollinare.



## 6.9 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 poco più di 2.000. Dal 2006 si sono aggiunti gli alloggi olimpici.



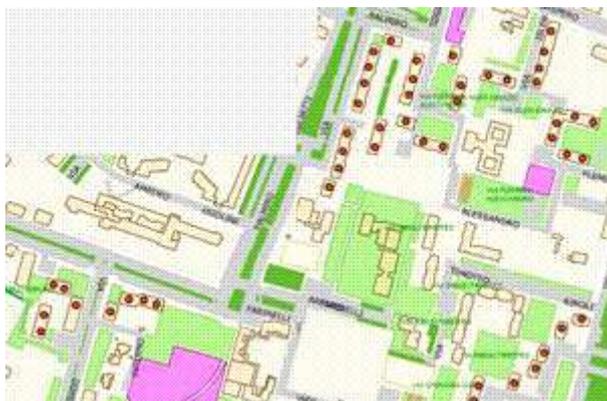
Quindi unità di E.R.P.S. in via Zuretti e via Biglieri ma soprattutto i più recenti insediamenti in Via Rosario Santa Fè e Via Asuncion. Molto significativa la presenza di unità nel grosso comprensorio compreso fra via Taggia e via Reduzzi e verso Corso Bramante le unità di E.R.P.S. comprese negli interni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



## 6.10 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, tenendo conto che ci si riferisce unicamente agli alloggi gestiti unicamente dalla città.



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



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



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



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



© 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

Tiratura a cura del Civico



Finito di stampare Marzo 2010



Via Po da Piazza Castello  
(Foto di Antonio Trentin)