



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

VII Rapporto

Anno 2010

Osservatorio Condizione Abitativa



Marzo 2011



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 4424383

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 Saldo immigrazione/emigrazione	pag. 2
1.4 Composizione e tipologia dei nuclei familiari.....	pag. 3
1.5 Stranieri residenti a Torino distribuiti per provenienza e circoscrizioni	pag. 4

Cap. 2 Il Patrimonio Abitativo

2.1 Fotografia del patrimonio abitativo	pag. 6
2.2 Riepilogo totale distribuzione unità abitative	pag. 7

Cap. 3 Il Mercato privato delle locazioni

3.1 Contratti di locazione registrati.....	pag. 9
3.2 Rapporto prime/secondo case	pag. 9
3.3 Procedimenti di sfratto nel Mandamento del Tribunale di Torino.....	pag. 10
3.4 Rilevazione mercato della locazione.....	pag. 11
3.5 Andamento mercato delle locazioni	pag. 15
3.5.1 Composizione: monolocale	pag. 16
3.5.2 Composizione: 1 camera e cucina	pag. 16
3.5.3 Composizione: 2 camere e cucina	pag. 17
3.5.4 Composizione: 3 camere e cucina	pag. 17

Cap. 4 Politiche Pubbliche

Premessa	pag. 18
4.1 L'Immobiliare sociale comunale	pag. 19
4.2 L'incremento del patrimonio di E.R.P.S	pag. 19
4.3 Programmi sperimentali per la realizzazione di condomini solidali riservati agli anziani.....	pag. 20
4.4 Programmi di edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata/convenzionata.....	pag. 22
4.5 Convenzionamenti di edilizia residenziale con operatori privati.....	pag. 23
4.6 Concessione di aree comunali ad ATC	pag. 23
4.7 Gestione patrimonio immobiliare comunale affidato ad ATC.....	pag. 24
4.8 Piano nazionale di edilizia abitativa.....	pag. 24
4.9 Concessione di immobili ad operatori privati per la realizzazione di residenze collettive	pag. 25
4.10 Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà	pag. 26
4.11 Promozione di progetti di housing sociale	pag. 26
4.12 Salvaguardie e garanzie a favore di giovani che intendano acquistare un alloggio.....	pag. 27
4.13 Residenze temporanee: l'albergo sociale.....	pag. 28
4.14 Promozione dell'edilizia sociale.....	pag. 30
4.15 CoHousing e case giovani	pag. 31
4.16 Residenze collettive sociali.....	pag. 31
4.17 Mix Sociale e coabitazioni solidali	pag. 32
4.18 Fondo immobiliare etico di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati	pag. 33
4.19 Fondo per il sostegno alla locazione	pag. 34
4.20 Fondo Salvasfratti.....	pag. 35
4.21 L'assegnazione degli alloggi di ERP	pag. 35
4.22 I progetti di Mix sociale	pag. 35

Cap. 5 Patrimonio pubblico - Bandi e assegnazioni

5.1 Patrimonio di E.R.P.S. a Torino.....	pag. 37
5.2 Domanda di casa popolare.....	pag. 38
5.3 Provenienza geografica del campione	pag. 39
5.4 Indice di gravità del disagio abitativo.....	pag. 40
5.5 Andamento domanda di casa popolare, emergenza abitativa e segnalazioni servizi sociali.....	pag. 41
5.6 Andamento assegnazione degli alloggi di E.R.P.S.	pag. 43
5.7 Tipologie assegnazioni alloggi di E.R.P.S – titolo aventi diritto.....	pag. 44
5.8 Fondo Nazionale per il sostegno alla locazione: andamento domande presentate	pag. 44

5.9 Fondo Nazionale a sostegno della Locazione - Valore medio contributo erogato	pag. 45
5.10 Contratti stipulati con la mediazione di LO.C.A.RE	pag. 46

Cap. 6 Patrimonio pubblico gestito da ATC

Consistenza del Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C.	pag. 47
6.1 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C.: circoscrizione 1	pag. 48
6.2 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C.: circoscrizione 2	pag. 49
6.3 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C.: circoscrizione 3	pag. 50
6.4 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C.: circoscrizione 4	pag. 51
6.5 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C.: circoscrizione 5	pag. 52
6.6 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C.: circoscrizione 6	pag. 53
6.7 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C.: circoscrizione 7	pag. 54
6.8 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C.: circoscrizione 8	pag. 56
6.9 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C.: circoscrizione 9	pag. 57
6.10 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da A.T.C.: circoscrizione 10... ..	pag. 58

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

Anche in 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

Nel corso del 2010 non si registrano significative variazioni di rilievo nei canoni di locazioni di appartamenti della città di Torino, con variazioni percentuali nulle rispetto allo scorso anno

Come lo scorso anno, si rileva una maggiore valutazione parametrica degli appartamenti più piccoli (che in generale, sono più richiesti) e di quelli arredati.

Ad influire sul costo degli affitti incidono anche le caratteristiche dello stabile e quelle interne dell'unità immobiliare, oltre alle spese di gestione a carico del conduttore, che possono incrementare fino al 20% i canoni medi indicati in tabella (riscaldamento, condominio, mantenimento del verde, portineria, ecc).

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
Media	7,6	8,7	6,6	7,7	+1

*Mono-bilocali **Euro al mq per mese

Fonte: Ufficio Studi Fimaa Torino.

Sotto il profilo della dinamicità del mercato, si può affermare che nel corso del 2010, rispetto all'anno precedente, si è assistito ad una ripresa del numero di contratti di affitto, con un incremento percentuale che, per talune zone della città, è arrivato a sfiorare i 7-8 punti percentuali sul 2009.

L'offerta si mantiene comunque elevata, e permangono differenziali di domanda rispetto ad essa: a fare la differenza, per primo, la volontà dei proprietari di sistemare dal punto di vista impiantistico e dell'abitabilità la casa da affittare e, tendenza evidentemente contrastante con la prima, richiedere un canone di locazione "a mercato" basato sul reddito disponibile delle famiglie torinesi che scelgono (spesso per necessità economiche) tale formula dell'abitare. Per appartamenti atti ad ospitare le famiglie, si parla, in media, per appartamenti di circa 90 metri quadrati, di non superare i 1.000 Euro al mese.

Quando la richiesta supera tale valore di soglia, si assiste, spesso, a lunghi tempi di locazione ed a una tendenza a dover rivedere le proprie posizioni dopo 6-7 mesi.

Alessandro Berlincioni
(Presidente Fimaa Torino)

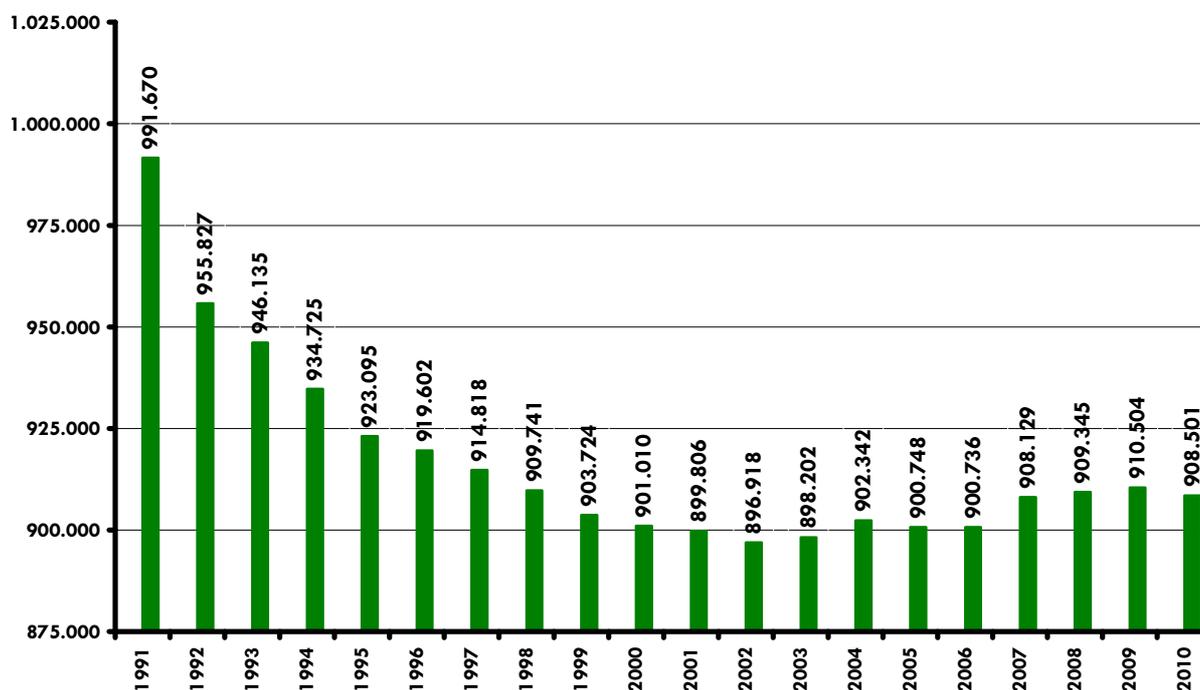


Cap. 1

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	41.394	37.774	79.168
2	54.980	47.838	102.818
3	69.147	61.950	131.097
4	52.002	46.548	98.550
5	65.235	61.535	126.770
6	54.765	52.293	107.058
7	46.371	42.991	89.362
8	30.616	27.691	58.307
9	40.019	36.146	76.165
10	20.263	18.943	39.206
Totale	474.792	433.709	908.501

La popolazione residente al 31 dicembre 2010, in discontinuità con gli ultimi anni, è in lieve diminuzione registrando una variazione (- 0,22%_2.000 persone in meno c.a.) attestandosi sulle 908.501 unità. Nel dettaglio la Circoscrizione 3 *Cenisia, Pozzo strada, San Paolo* risulta come sempre la più densamente popolata (131.097 residenti) seguita dalla Circoscrizione 5, *Borgata Vittoria-Vallette-Madonna di Campagna* (126.770 residenti), mentre la Circoscrizione 10, *Mirafiori sud* chiude con soli 39.206

Fonte: Settore Statistica e Toponomastica della Città di Torino

-Popolazione 2010	908.501
-Popolazione 2009	910.504
-Popolazione femminile 2010	474.792
-Popolazione maschile 2010	433.709

VARIAZIONE POPOLAZIONE TOTALE -0,22%

1.3 Saldo immigrazione/emigrazione: anno 2010

residenti.



n. immigrati dall'area
metropolitana e dai
comuni contermini 2010

22.431

n. emigrati nell'area
metropolitana e nei
comuni contermini 2010

19.564

SALDO I/E = +12,78%

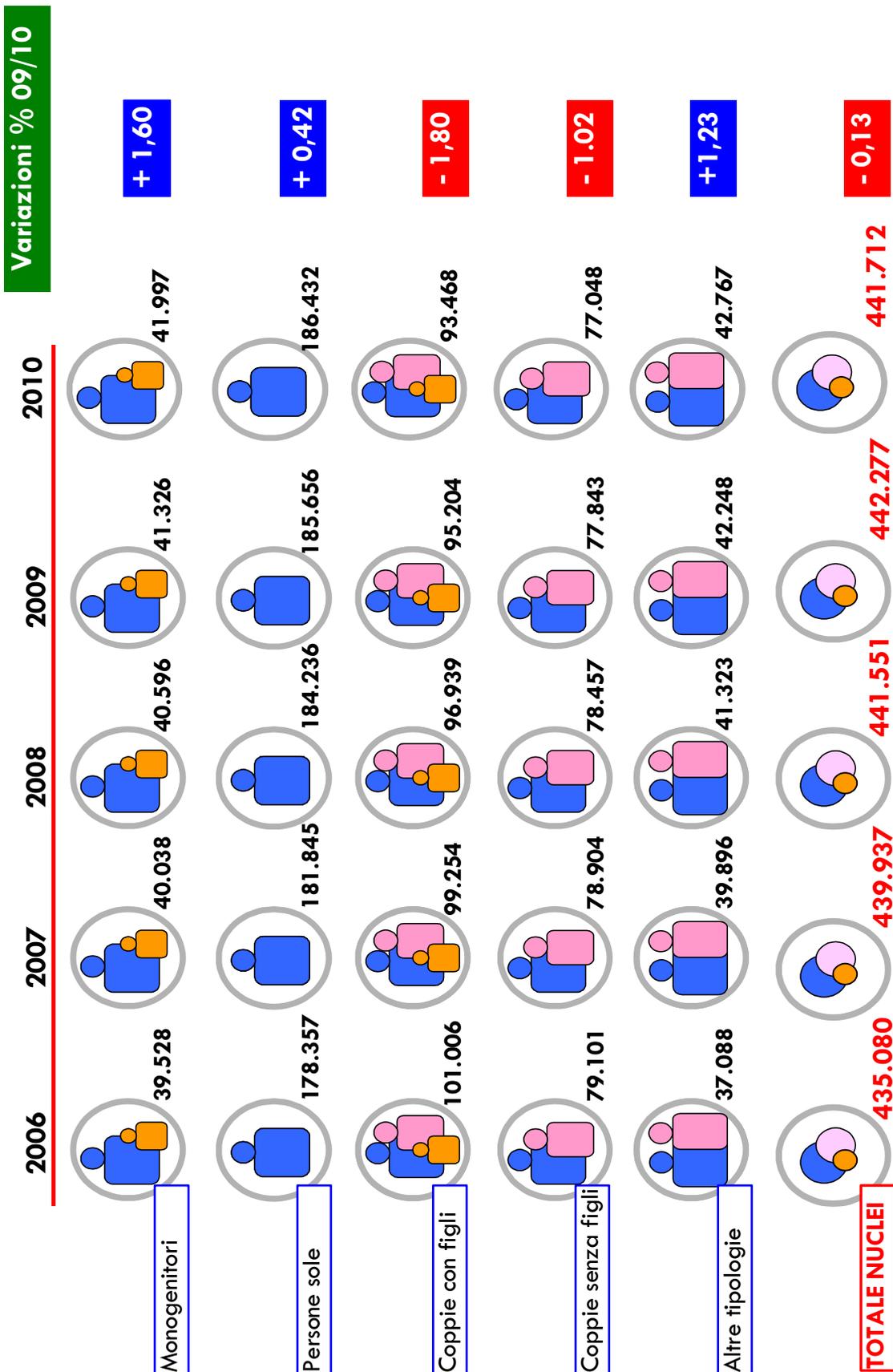
Fonte: Settore Statistica e Toponomastica della Città di Torino

L'analisi dei dati complessivi rileva nel 2010, in linea con il 2009 ed in controtendenza rispetto agli anni passati, la preponderanza dei movimenti immigratori (il 53% del totale dei movimenti) rispetto ai movimenti emigratori. Nel 2009 l'incidenza dei movimenti immigratori rispetto al totale dei movimenti era del 55%, nel 2008 del 34%, nel 2007 del 39% e nel 2006 del 40%.

Il saldo immigrazione/emigrazione nel 2010 è positivo con n. 2.867 unità.



1.4 Composizione e tipologia dei nuclei familiari





Nel 2010 risultano registrate nei registri anagrafici della Città complessivamente 441.712 nuclei familiari (-0,1% rispetto al 2009). Diminuiscono in particolare le coppie con figli (-1,8%) e le coppie senza figli (-1%). Aumentano le famiglie monogenitoriali (+1,6%) che rappresentano il 9,5% del totale (nel 2009 erano il 9,3%). Le persone sole registrano un aumento pari allo 0,4% 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. Anche nel 2010 (così come lo era stato nei tre anni precedenti) le persone sole, con complessive 186.432 unità, superano le coppie con o senza figli (in totale n. 170.516).

1.5 Stranieri residenti a Torino: provenienza e circoscrizione

Circ.	Provenienza						TOT
	Europa UE	Europa non UE	Asia	Africa	America	Oceania	
1	3.382	759	1.263	1.824	1.193	7	8.428
2	4.663	1.112	398	1.216	1.172		8.561
3	8.105	1.659	961	2.612	2.876	2	16.215
4	7.328	1.432	967	3.216	1.921	4	14.868
5	8.846	1.681	780	4.779	1.503		17.589
6	7.319	2.390	1.885	8.192	1.774	1	21.561
7	6.564	1.341	3.088	6.451	1.529	3	18.976
8	3.581	646	1.341	1.846	1.146	4	8.564
9	4.935	1.153	631	2.208	1.200	1	10.128
10	2.149	443	138	970	445		4.145
TOT	56.872	12.616	11.452	33.314	14.759	22	129.035
%	44,07	9,78	8,88	25,82	11,44	0,02	100,00

Fonte Settore Statistica e Toponomastica della Città di Torino

Sono 129.035 i cittadini stranieri residenti, pari all'14,2% della popolazione totale con una sostanziale parità tra uomini e donne (nel 2009 costituivano il 13,6% della popolazione totale).

La comunità maggiormente rappresentata è quella romena (52.188 unità pari al 40% del totale degli stranieri residenti, soprattutto nella Circoscrizione n. 5 *Borgata Vittoria, Le Vallette, Madonna Di Campagna*), seguono a ruota i marocchini (n. 19.424 pari al 15% del totale degli stranieri residenti, in particolare nella Circoscrizione n. 6 *Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco* ed i peruviani (8.808 unità pari al 7% del totale degli stranieri residenti, soprattutto nella Circoscrizione n. 3 *Cenisia, Pozzo strada, San Paolo*). Gli albanesi sono n. 5.709 pari al 4% (soprattutto nella Circoscrizione n. 6 *Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco*) del totale degli stranieri presenti; i cinesi sono 5.518 (soprattutto nella Circoscrizione n. 7 *Aurora, Madonna del Pilone, Vanchiglia*).

In valore assoluto la Circoscrizione nella quale i cittadini stranieri sono maggiormente presenti è, anche nel 2010, la n. 6 *Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco* con

21.567 persone, pari al 20,1% della popolazione totale residente, contro una media cittadina dell'14,2%. Nella Circoscrizione n. 10 (Mirafiori Sud) si registra la presenza più ridotta con 4.155 persone pari al 10,6% della popolazione totale. Nella Circoscrizione n. 1 (Centro, Crocetta) ci sono 8.429 stranieri che rappresentano il 10,6% dei residenti totali.

Comunità più numerose					
	2009	2010	Var.% 10/09	%/TOT*	Circ.con più presenze
Romania	51.215	52.188	1,90	40,44	V
Marocco	18.962	19.424	2,44	15,05	VI
Perù	8.208	8.808	7,31	6,83	III
Albania	5.571	5.709	2,48	4,42	VI
Cina	4.981	5.518	10,78	4,28	VII
TOT	88.937	91.647	3,05	71,02	

*Calcolata sul totale della popolazione straniera

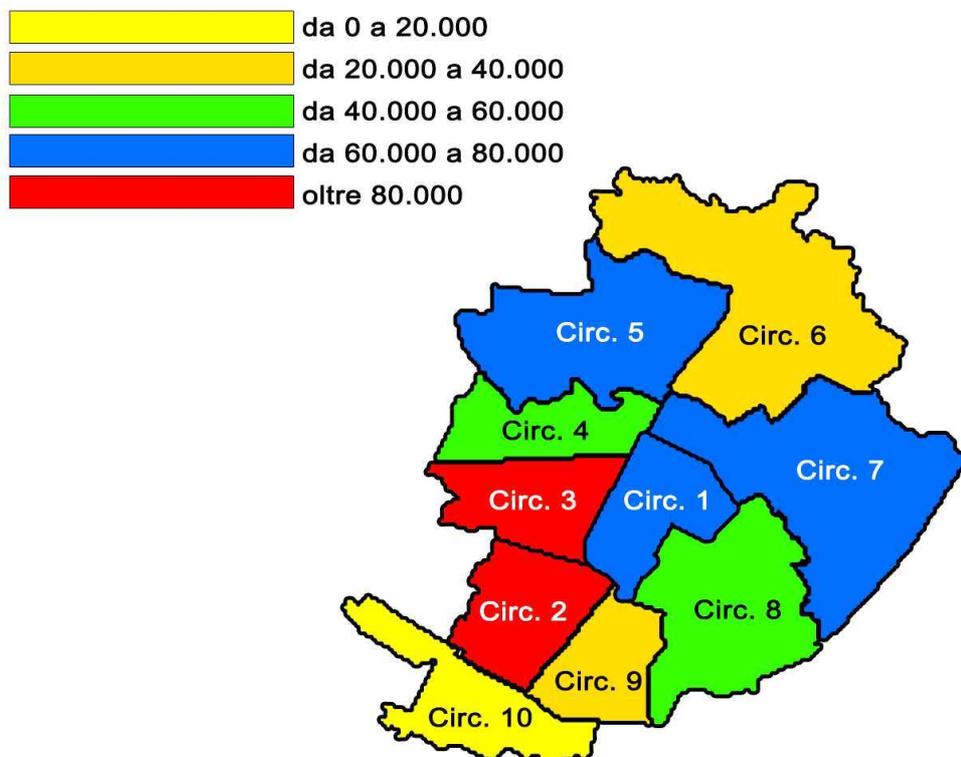
Fonte Settore Statistica e Toponomastica della Città di Torino



Il patrimonio abitativo



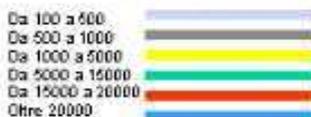
2.1 Fotografia del patrimonio abitativo



Nel territorio cittadino sono complessivamente classate n. 499.132 unità abitative di categoria catastale A (fonte *Divisione Servizi Tributari e Catasto*); la categoria catastale più rappresentata è quella A3, tipo economico, con 334.758 unità pari al 67% del totale, mentre gli immobili di pregio rappresentano lo 0,5% del totale. I box (C06) sono 209.000.

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
2.314 UNITA' TOTALI



A02 Abitazioni di tipo civile
96.606 UNITA' TOTALI



A03 Abitazioni di tipo economico
334.758 UNITA' TOTALI

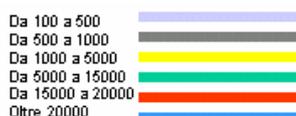


A04
A05 Abitaz. di tipo popolare e ultrapopolare
62.070 UNITA' TOTALI





Autorimesse

209.000 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 (209.000 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 30.000mila unità.



Cap. 3

Il mercato privato delle locazioni





© OCT - Città di Torino

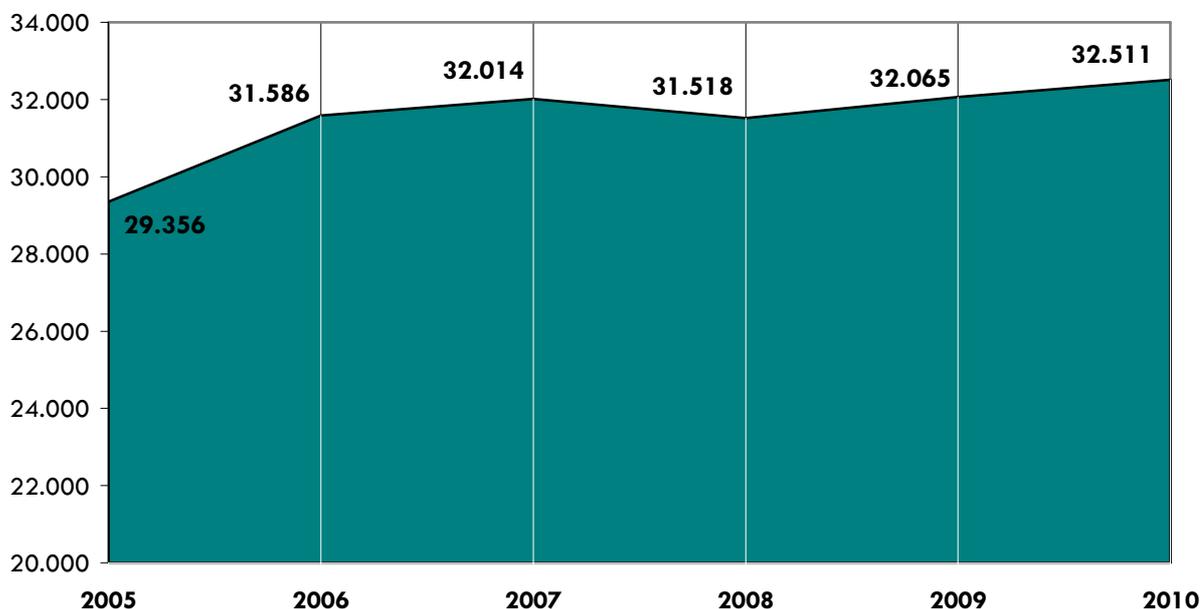


Osservatorio della Condizione Abitativa

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

3.1 Contratti di locazione registrati

Atti privati registrati



Fonte: Agenzia Entrate - Direzione Regionale del Piemonte

Nelle quattro Agenzie delle Entrate della Città di Torino nel 2010 sono stati registrati n. 32.511 (+1,4% rispetto al 2009) 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.

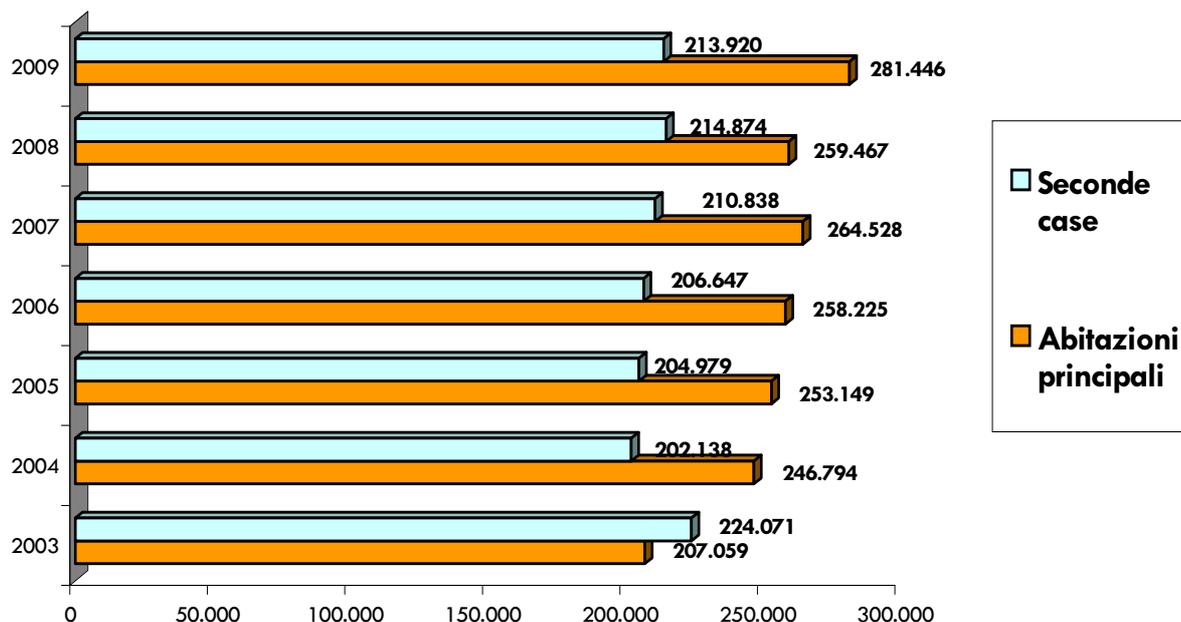
3.2 Rapporto prime/seconde case

I dati relativi alle prime e seconde case sono desunti dalle dichiarazioni ICI presentate in riferimento agli anni dal 2001 al 2009.

Nell'ultimo anno di riferimento 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 56,8% del totale (nel 2001 erano il 48%).

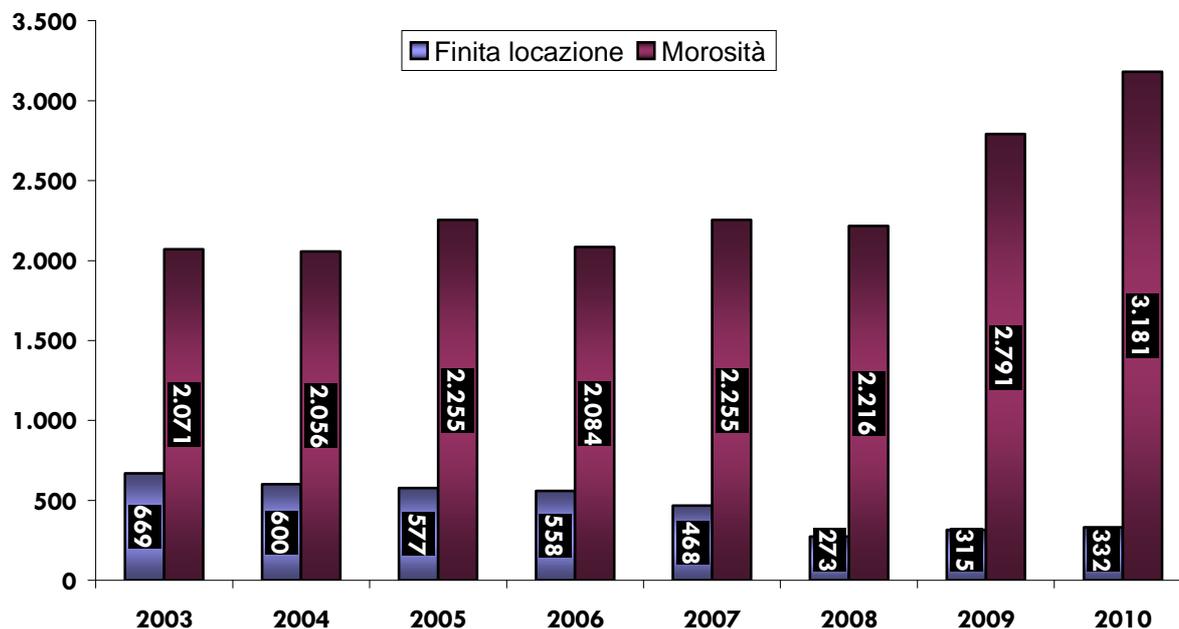
In riferimento al 2009 (anno cui si riferiscono i dati più recenti raccolti dalle dichiarazioni ICI) su di un totale di 442.277 nuclei familiari n. 281.446 (ossia il 63,6%) risulta abitare in alloggio di proprietà





Fonte: Divisione Servizi Tributari e Catasto della Città di Torino

3.3 Procedimenti di sfratto nel mandamento del Tribunale di Torino

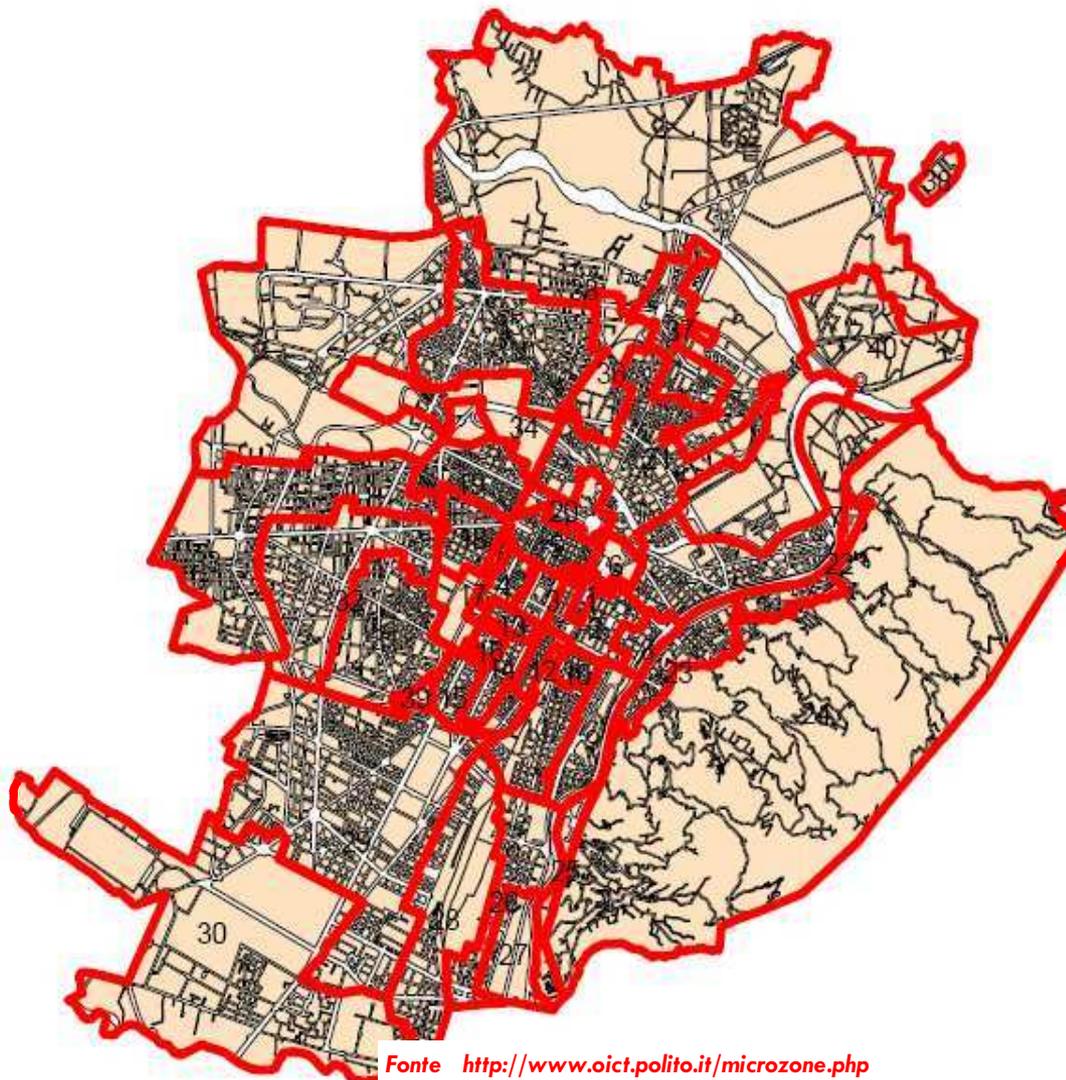


Fonte: Tribunale Ordinario di Torino - Corte d'Appello di Torino: Ufficiali Giudiziari

In questo grafico sono rappresentati i dati forniti dal Tribunale di Torino sui procedimenti di sfratto in essere nel Mandamento. Nel 2010 complessivamente sono stati 3.513 i procedimenti avviati che hanno registrato un aumento del 13% rispetto al 2009.

Il dato più significativo, in linea con valori degli anni precedenti, è l'incidenza (91%) degli sfratti per morosità rispetto al totale dei procedimenti avviati.

3.4 Rilevazioni mercato della locazione



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

Anche nell'anno 2010 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 nel 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									

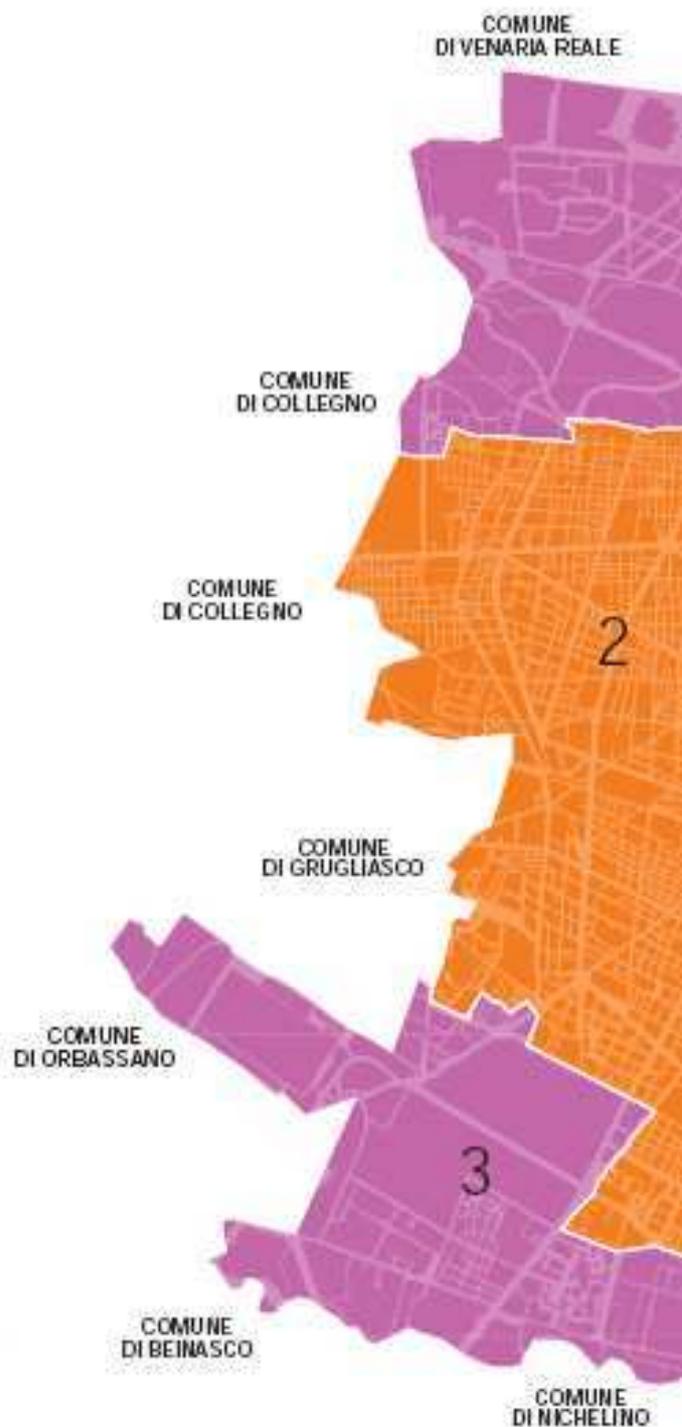
Queste ultime sono state disegnate ai fini dell’applicazione dei contratti del secondo canale previsti dall’art. 2, comma 3 della legge 431/98.

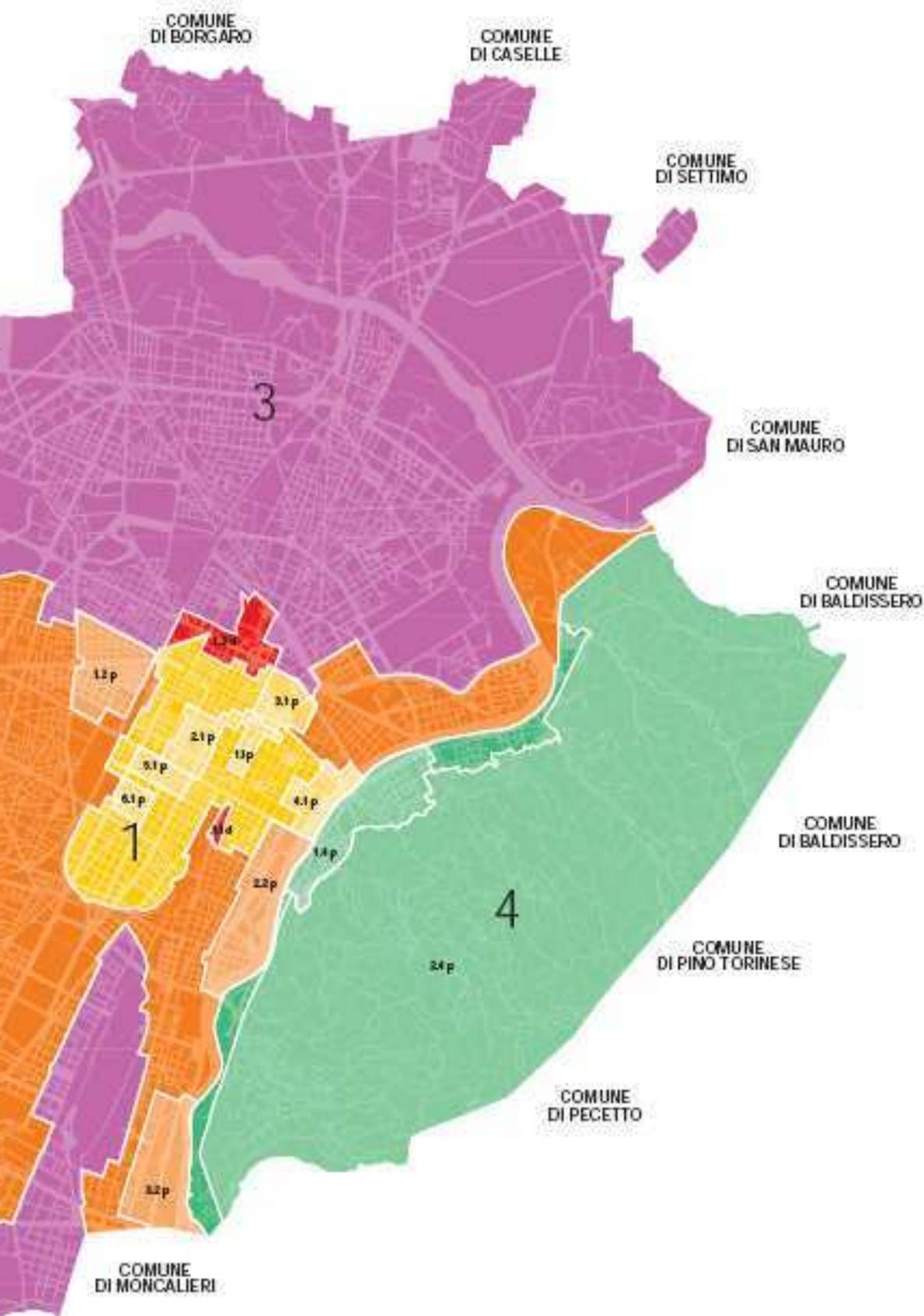
Fondamentalmente la Città è stata suddivisa in quattro zone (area centro, semicentro, periferia e collina) con la previsione di aree di degrado o di pregio.

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



Suddivisione del territorio cittadino in aree omogenee



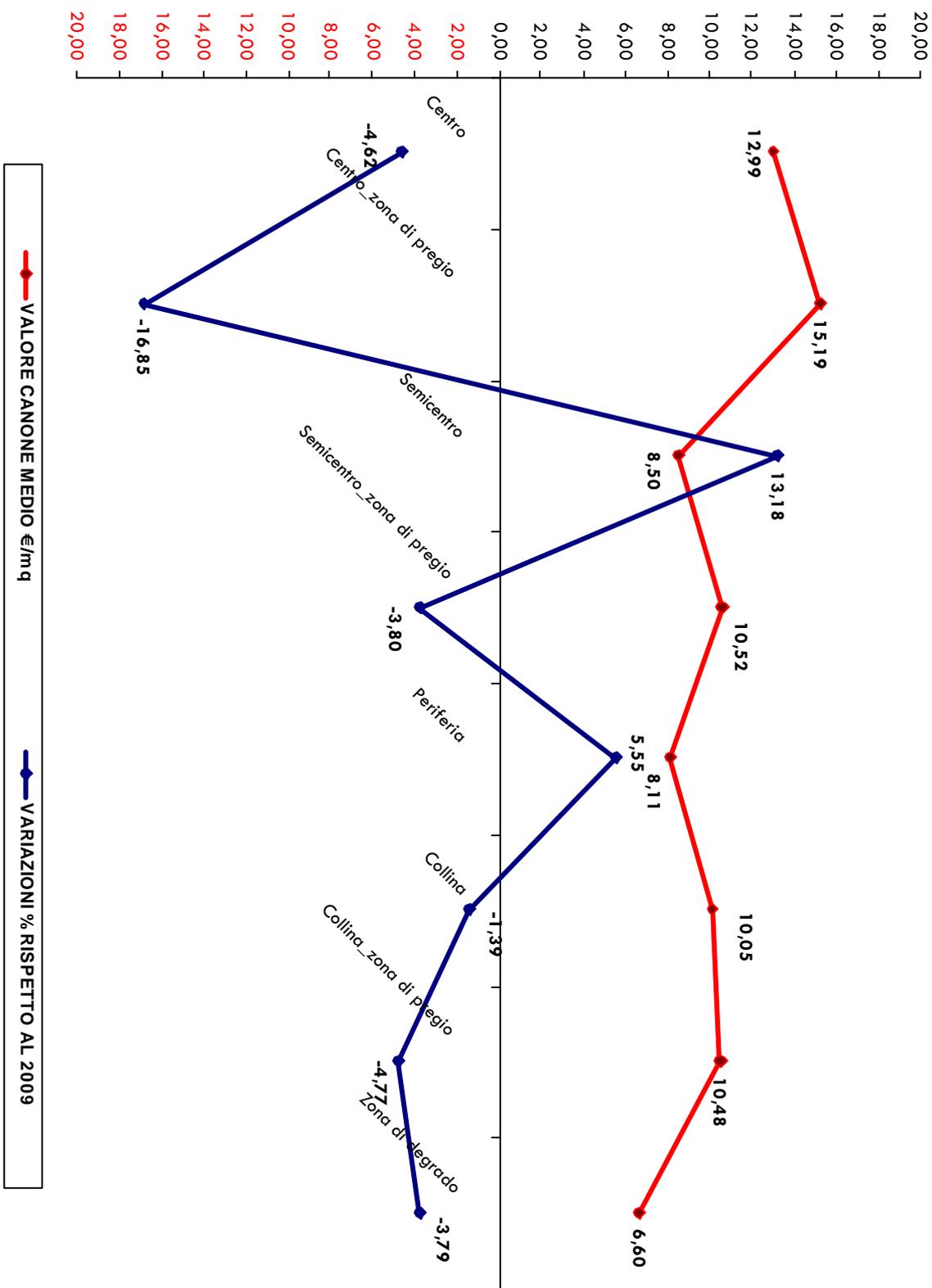


Il mercato privato delle locazioni



3.5 Andamento mercato delle locazioni

CANONE MEDIO DI LOCAZIONE - Anno 2010 per Aree



Complessivamente in tutto il territorio cittadino nel 2010 rispetto al 2009 si registra un aumento complessivo medio pari al 2%. Differente è il risultato ove si considerino le singole zone omogenee. Si va da un aumento superiore al 16% in area centro_zona di pregio ad una riduzione del 13% nell'area semicentro.

Nell'anno 2010 una monocalera in media costa euro 298, da un minimo di euro 190 (zona di degrado) ad un massimo di euro 378 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				€371,70
Centro_zona di pregio	1	3	6	8	13	16					€378,90
Semicentro	7	11	17	26	29	31	32	33	39		€288,60
Semicentro_zona di pregio	9	18	27								€303,60
Periferia	19	21	28	30	34	35	36	37	38	40	€256,80
Collina	22	25									€297,30
Collina_zona di pregio	23	24									€299,40
Zona di degrado	20										€190,50

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				€557,55
Centro_zona di pregio	1	3	6	8	13	16					€568,35
Semicentro	7	11	17	26	29	31	32	33	39		€432,90
Semicentro_zona di pregio	9	18	27								€455,40
Periferia	19	21	28	30	34	35	36	37	38	40	€385,20
Collina	22	25									€445,95
Collina_zona di pregio	23	24									€449,10
Zona di degrado	20										€285,75

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				€743,40
Centro_zona di pregio	1	3	6	8	13	16					€757,80
Semicentro	7	11	17	26	29	31	32	33	39		€577,20
Semicentro_zona di pregio	9	18	27								€607,20
Periferia	19	21	28	30	34	35	36	37	38	40	€513,60
Collina	22	25									€594,60
Collina_zona di pregio	23	24									€598,80
Zona di degrado	20										€381,00

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				€867,30
Centro_zona di pregio	1	3	6	8	13	16					€884,10
Semicentro	7	11	17	26	29	31	32	33	39		€673,40
Semicentro_zona di pregio	9	18	27								€708,40
Periferia	19	21	28	30	34	35	36	37	38	40	€599,20
Collina	22	25									€693,70
Collina_zona di pregio	23	24									€698,60
Zona di degrado	20										€444,50

© 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 nell'anno 2010 e 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.



L'IMMOBILIARE SOCIALE COMUNALE (LO.CA.RE. METROPOLITANO)

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

Si è a tal fine costituito un ufficio comunale, denominato Lo.C.A.Re. (locazioni convenzionate, assistite, residenziali) che, operando come immobiliare pubblica, cerca di favorire l'incontro tra domanda ed offerta sul mercato privato della locazione. Questo ufficio dispone di strumenti utili a incentivare la stipula di contratti d'affitto convenzionato; 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 più di 3.000 famiglie in condizioni di emergenza abitativa hanno trovato casa attraverso Lo.C.A.Re., con un costante incremento dei contratti convenzionati, (il cosiddetto 2° canale previsto dalla Legge 431/98).

Nel corso dell'anno 2010 è stato ulteriormente potenziato il progetto Lo.C.A.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.

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 € 1.972 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", e anticipazione del terzo biennio, da destinare alle finalità dell'edilizia sociale quantificabile in ca. 150 alloggi e n. 84 box.

PROGRAMMI SPERIMENTALI PER LA REALIZZAZIONE DI "CONDOMINI SOLIDALI" RISERVATI AGLI ANZIANI.

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

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

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

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

E' stato, al riguardo, individuato un complesso edilizio di proprietà comunale, fortemente degradato ed in stato di abbandono, che si affaccia su piazza della Repubblica n. 13, sviluppandosi all'interno dell'isolato compreso tra la piazza stessa e le vie Cottolengo, Lanino e Mameli, 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 sala polivalente, 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 conseguirà dallo svolgimento delle attività di queste ultime. Il suddetto programma si è classificato primo a livello nazionale in uno specifico bando emesso dal Ministero delle Infrastrutture che non ha tuttavia ad oggi provveduto a stanziare i finanziamenti previsti. Il programma si realizzerà comunque grazie al "Piano Casa" regionale che destina specifiche risorse a favore dei programmi sperimentali per gli anziani per i quali sono venuti meno i previsti finanziamenti ministeriali.

Prosegue l'esperienza di "A casa di zia Gessi" nello stabile comunale ristrutturato di via Gessi 4 e 6, dove nel 2008 sono stati assegnati 18 alloggi ad anziani e 10 alloggi a madri sole con figli minori nel 2009 e nel 2010 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.

PROGRAMMI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOVVENZIONATA, AGEVOLATA/CONVENZIONATA DA REALIZZARSI A CURA DI OPERATORI PUBBLICI E PRIVATI. DELEGA DI FUNZIONI DELLA REGIONE PIEMONTE AI COMUNI IN MATERIA DI EDILIZIA (LEGGE REGIONALE 15.3.2001, N. 5)

A seguito della concreta applicazione della Legge Regionale 15.3.2001, n. 5 in materia di delega di funzioni da parte della Regione Piemonte ai Comuni, si è provveduto alle verifiche relative al possesso dei requisiti soggettivi da parte dei locatari ed acquirenti di



alloggi di edilizia agevolata, nonché alle verifiche relative ai requisiti oggettivi degli interventi fruitori di finanziamenti pubblici, ed al conseguente rilascio dei relativi attestati, al fine di consentire alla Regione Piemonte di erogare i contributi ai soggetti (cooperative ed imprese edilizie) attuatori degli interventi edilizi, nonché ai partecipanti al Bando Giovani Regione Piemonte.

CONVENZIONAMENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE CON OPERATORI PRIVATI

Con Deliberazione del Consiglio Comunale del 5 luglio 2010 è stato approvato lo schema di convenzione modificativa/integrativa, ai sensi dell'art. 18 della Legge 17 Febbraio 1992, n. 179 e successive modificazioni, per consentire alla Cooperativa G. Di Vittorio di cedere gli alloggi e relative pertinenze ai rispettivi Soci assegnatari, in riferimento alle convenzioni edilizie ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 per la concessione del diritto di superficie novantanovenne sulle aree di proprietà comunale costituenti il Lotto 2/2 della Zona E/27 (oggi Via Pietro Cossa 280/34), ed il lotto 4/3a della Zona E/ 29 (oggi Via Pietro Cossa 293/20) del Piano di Edilizia Economico-Popolare ex Legge 167/62.

Tale provvedimento prevede la corresponsione da parte della Cooperativa Di Vittorio degli oneri di urbanizzazione residui aggiornati, che dovrà avvenire contestualmente alla formalizzazione degli atti convenzionali modificativi/integrativi delle convenzioni originarie.

In esecuzione delle Convenzioni attuative dei PRIU Spina 3 e Spina 4, che stabilivano una quota di S.L.P. in regime di edilizia convenzionata, nel corso del 2010 sono pervenuti gli atti di vendita di 73 alloggi e relative pertinenze realizzati dalla State Street Global Investments S.G.R. p.a., ora Fondamenta S.G.R., nell'ambito Z.U.T. 4.13/1 del PRIU Spina 3, Comprensorio "F" Valdellatorre, nonché gli atti di vendita di 256 alloggi e relative pertinenze realizzati dalla Diorama S.p.A. nell'ambito della ZUT 5.10/1 del PRIU Spina 4, "Parco Cigna".

Si è proceduto quindi alla verifica dei prezzi di prima cessione applicati dall'Operatore e dei relativi atti, finalizzata alla successiva presa d'atto da parte della Città.

CONCESSIONE DI AREE COMUNALI ALL'A.T.C. DI TORINO DI AREE IN DIRITTO DI SUPERFICIE PER LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Sul lotto 1 (parte) nell'ambito del Piano Particolareggiato ex INCET, di proprietà della Città, la Regione Piemonte aveva a suo tempo localizzato finanziamenti ai sensi delle leggi 457/78 e 179/92 per la realizzazione di 40 alloggi.



Con deliberazione in data 12 aprile 2010 è stata approvata la nuova convenzione per la concessione all'A.T.C. di Torino del lotto summenzionato in diritto di superficie novantanovenale per consentire la realizzazione del programmato intervento edilizio, preve demolizioni e bonifica dell'area.

All'interno del P.R.I.U. "Spina 4" la Città di Torino aveva assegnato all'A.T.C. i diritti edificatori comunali immediatamente attivabili.

In tale ambito la Regione Piemonte ed il Ministero dei Lavori Pubblici hanno assegnato all'A.T.C. finanziamenti derivanti dalle risorse 99 di cui alla Legge 17 febbraio 1992, n. 179

Il programmato intervento edilizio nel P.R.I.U. "Spina 4" comprendente circa 69 alloggi da realizzarsi a cura di A.T.C.

Pertanto, con Determinazione Dirigenziale in data 14 luglio 2010 si è provveduto ad adeguare lo schema di convenzione per la concessione all'A.T.C. del lotto corrispondente ai diritti edificatori comunali, in diritto di superficie novantanovenale.

GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE AFFIDATO ALL'A.T.C. DI TORINO

Con atto pubblico amministrativo n. 3770 in data 26 gennaio 2010 è stata stipulata la Convenzione tra la Città e l'A.T.C. – Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Torino per la gestione del patrimonio immobiliare comunale a prevalente destinazione residenziale pubblica, costituito da 9.532 alloggi, 4.075 box e post auto, oltre a 389 locali a varia destinazione.

La convenzione, autorizza l'Agenzia medesima ad incassare i canoni di locazione ed a sostenere le spese di amministrazione, manutenzione ordinaria e straordinaria diffusa, presentando il saldo d'esercizio alla Città.

PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA

Con Deliberazione della Giunta Regionale n. 7 – 421 del 2 agosto 2010 è stato approvato l'Avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni d'interesse, da parte di operatori pubblici (Comuni e Agenzie Territoriali per la Casa) e privati (cooperative edilizie e imprese di costruzione), in relazione al Piano nazionale di edilizia abitativa, ex D.P.C.M. del 16 luglio 2009, che prevede finanziamenti pubblici al fine di incrementare l'offerta di abitazioni in locazione a canone sostenibile, la dotazione di servizi e infrastrutture di quartieri degradati, la trasformazione di aree produttive dismesse, la ricucitura di aree periferiche ed essere situate in comuni a forte disagio abitativo.



In linea con gli obiettivi del Piano nazionale e della summenzionata deliberazione regionale la Città, con deliberazione della Giunta Comunale in data 28 settembre 2010 (mecc. 2010 05574/104), ha approvato le manifestazioni d'interesse relative ai seguenti ambiti cittadini: l'area "Barca", compresa tra le Strade Settimo, San Mauro e Cascinotto, compresa nello Studio di Fattibilità approvato con deliberazione della Giunta Comunale in data 27 gennaio 2009 (mecc. 2009 00258/070) per la sua presentazione alla Regione Piemonte, in riferimento al "Programma Casa: 10.000 alloggi entro il 2012" e l'area "Alenia", oggetto di Programma Integrato adottato con deliberazione della Giunta Comunale in data 12 aprile 2010 (mecc. 2009 04331/009).

Sono stati programmati complessivamente n. 117 alloggi di cui n. 76 alloggi oggetto di richiesta di finanziamento alla Regione Piemonte n. 41 autofinanziati.

CONCESSIONE DI IMMOBILI AD OPERATORI PRIVATI PER LA REALIZZAZIONE DI RESIDENZE COLLETTIVE SOCIALI

La Regione Piemonte, con deliberazione della Giunta Regionale n. 27-7346 del 5 novembre 2007, ha approvato le "Linee guida per il social housing in Piemonte" ad integrazione del "Programma Casa: 10.000 alloggi entro il 2012", di cui alla deliberazione del Consiglio regionale n. 94-43238 del 20 dicembre 2006 e con deliberazione n. 55-9151 del 7 luglio 2008 ha quindi approvato le caratteristiche degli interventi, i criteri e le procedure per l'individuazione dei casi pilota di "social housing".

La Regione Piemonte, con Determinazione Dirigenziale n. 129 del 6 aprile 2009, ha approvato ed ammesso a finanziamento tutte le cinque proposte presentate dalla Città per la realizzazione delle Residenze Collettive Sociali, e, tra queste, quelle relative agli interventi localizzati sugli immobili di proprietà della Città siti in Via Paganini 30 e Via Zandonai 24, in relazione ai quali sono stati localizzati i contributi pubblici; per la copertura totale dei costi di realizzazione gli oneri relativi saranno a carico degli operatori "no profit" selezionati.

In esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale in data 26 ottobre 2009, che ha preso atto dei finanziamenti localizzati dalla Regione ed ha demandato a successivi atti l'espletamento della procedura di evidenza pubblica per la scelta degli operatori privati "no profit" e per l'approvazione dei contratti di concessione degli immobili, con Determinazioni Dirigenziali in data 3 dicembre 2010, a seguito dell'espletamento della suddetta procedura, sono stati approvati gli schemi di contratti di concessione in comodato trentennale dell'immobile di Via Paganini 30 e di concessione in diritto di superficie



trentennale dell'area di Via Zandonai 24, da stipulare con gli operatori privati individuati dalla Città.

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.

LA PROMOZIONE DI PROGETTI DI HOUSING SOCIALE.

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

La prospettiva di una soluzione strutturale al problema del disagio abitativo impone l'elaborazione di politiche per la casa nelle quali il soggetto pubblico non sia più l'unico attore, che riveste di volta in volta il ruolo di finanziatore, di erogatore di contributi a fondo perduto o di gestore immobiliare.

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



sistema di partenariato tra pubblico e privato.

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

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

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

SALVAGUARDIE E GARANZIE A FAVORE DEI GIOVANI CHE INTENDANO ACQUISTARE UN ALLOGGIO.

Nel 2009/2010 si è data 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 Intesa Sanpaolo 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, ancorchè a tempo determinato.

a tasso fisso.

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 estesi a tutti i partecipanti al bando, accordi e garanzie di particolare favore.

Nel corso dell'anno 2009 e 2010 sono stati stipulati n. 70 mutui da parte dei giovani sorteggiati sia come titolari che come riserve, nonché sono stati perfezionati n. 40 mutui da parte dei giovani che hanno partecipato al bando, ma non sono stati sorteggiati.

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 2010 sono stati avviati i lavori di ristrutturazione per la realizzazione dell'albergo sociale e da settembre 2011 la Città potrà usufruire della disponibilità di detta struttura.

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. Nel 2010 è stato redatto il progetto per la realizzazione, presentata la richiesta di permesso a costruire e sono state completate le procedure autorizzative e nel corso del 2011 inizieranno i lavori. Parallelamente sono stati definiti il progetto di gestione e



l'individuazione dei soggetti gestori

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 Fiocchetto/Corso XI Febbraio e l'alienazione dell'area, attraverso bando pubblico.

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.

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. Nel corso del 2010 sono state esaminate le proposte presentate dagli operatori per la realizzazione e gestione di residenze collettive temporanee per l'inclusione sociale relative a Via Zandonai, Via Paganini 30 e Strada del Meisino 55/9. Non sono state aggiudicate quelle di Via Somalia e di Corso Vercelli 440.

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) e nel corso del 2010 sono stati individuati i soggetti vincitori per l'area di via Pio VII (ex-Moi) e per l'area via Orvieto 1 (ex-villaggio Media).

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 Fichetto, 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.

IL FONDO PER IL SOSTEGNO ALLA LOCAZIONE

A Torino sono circa il 43% 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 2010 la Città ha attivato la XII 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 13.353 domande di famiglie il cui canone di locazione ha avuto, nell'anno 2008, una rilevante incidenza sul reddito. Delle 13.353 domande validamente presentate 11.388 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. 1.965 domande. Per tale edizione è stato richiesto alla Regione Piemonte un fabbisogno di poco Euro 29.061.577,67.

Nell'anno 2010 sono state computati e liquidati contributi con l'erogazione complessiva di 13 milioni di Euro riferiti a 21.938 beneficiari delle edizioni precedenti del Fondo

Nazionale relative alle annualità 2007 e 2008.

FONDO SALVASFRATTI

Nel corso del 2010 si è completata l'istruttoria ed interamente erogati i fondi relativi al bando sperimentale denominato "Fondo Salva sfratti", finanziato dalla Compagnia di San Paolo con euro 100.0000, con l'obiettivo, 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.

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 2010 ne sono stati assegnati n. 5.623_nel 2010 n. 530) 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.

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.).

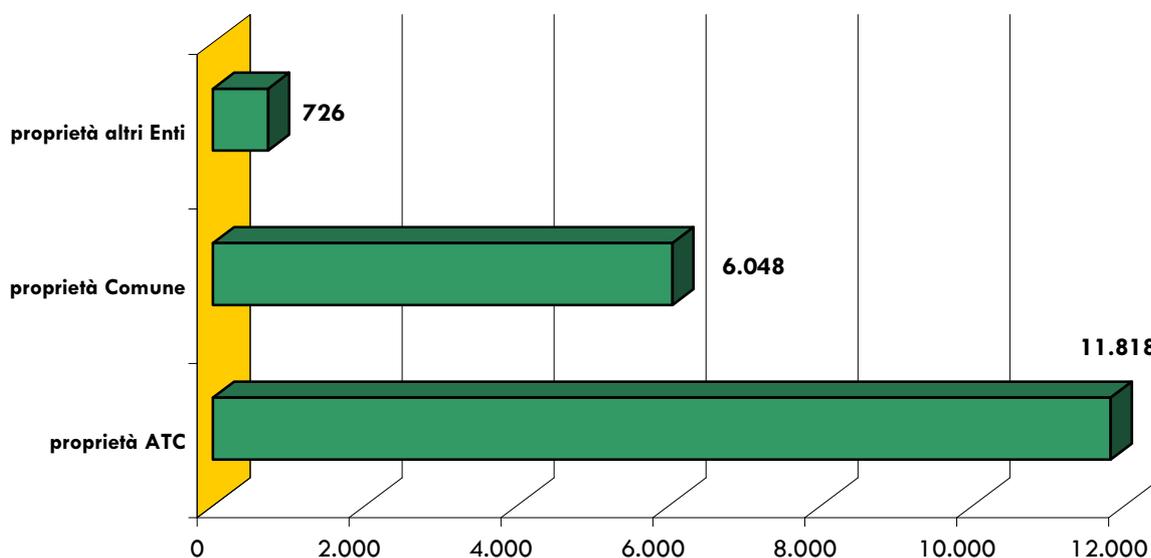
Cap. 5

Patrimonio pubblico **Bandi e assegnazioni**



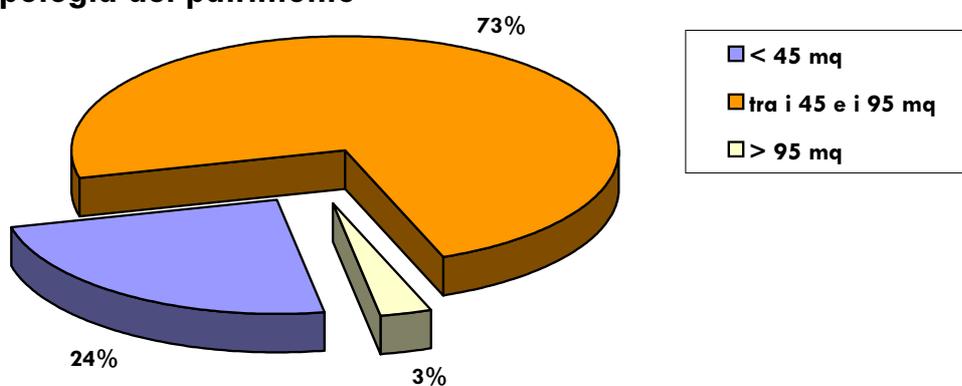
5.1 Patrimonio di e.r.p.s. a Torino

Totale alloggi gestiti da ATC: 18.592

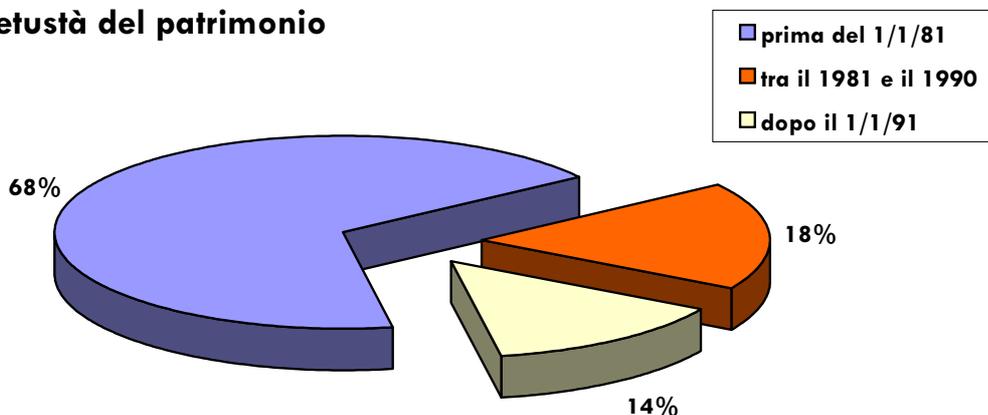


Nel territorio cittadino ci sono poco meno di 19.000 alloggi di edilizia sociale pari al 3,7% del totale delle unità abitative. Il 73% degli alloggi ha una metratura standard dai 45 ai 95 mq calpestabili, mentre il 24% è al di sotto dei 45mq. Il 68% degli alloggi è stato costruito prima del 1/1/1981 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 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.

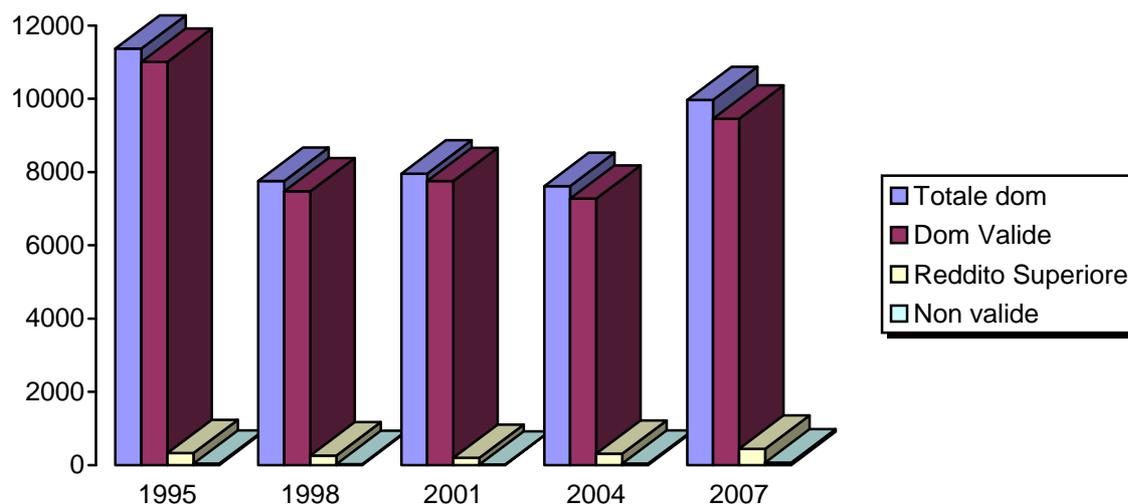
La più analitica valorizzazione delle predette condizioni ha pertanto determinato un tendenziale innalzamento dei punteggi rispetto ai bandi precedenti.

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

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.

Esito domande bandi 1995-2007



Fonte Settore Bandi e Assegnazioni: Ufficio Bando Generale

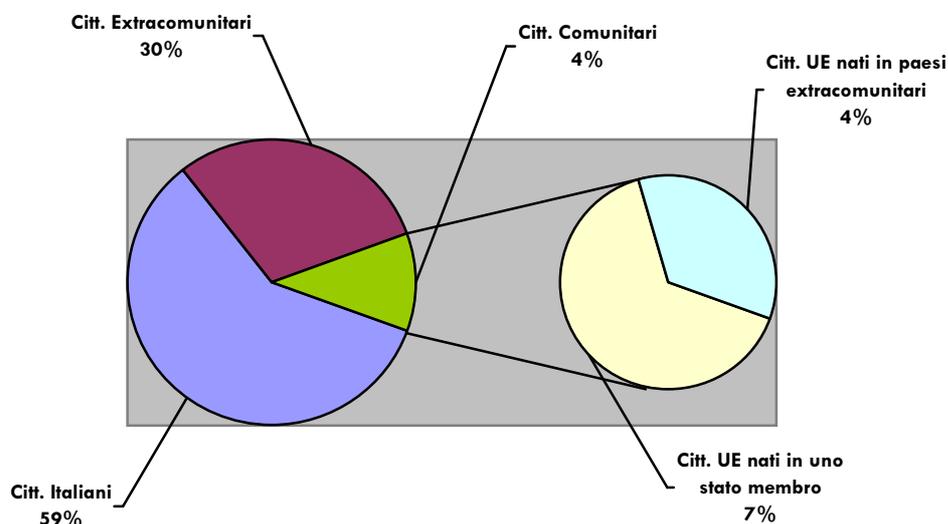
5.3 Provenienza geografica del campione

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

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

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.



Fonte Settore Bandi e Assegnazioni: Ufficio Bando Generale

5.4 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.

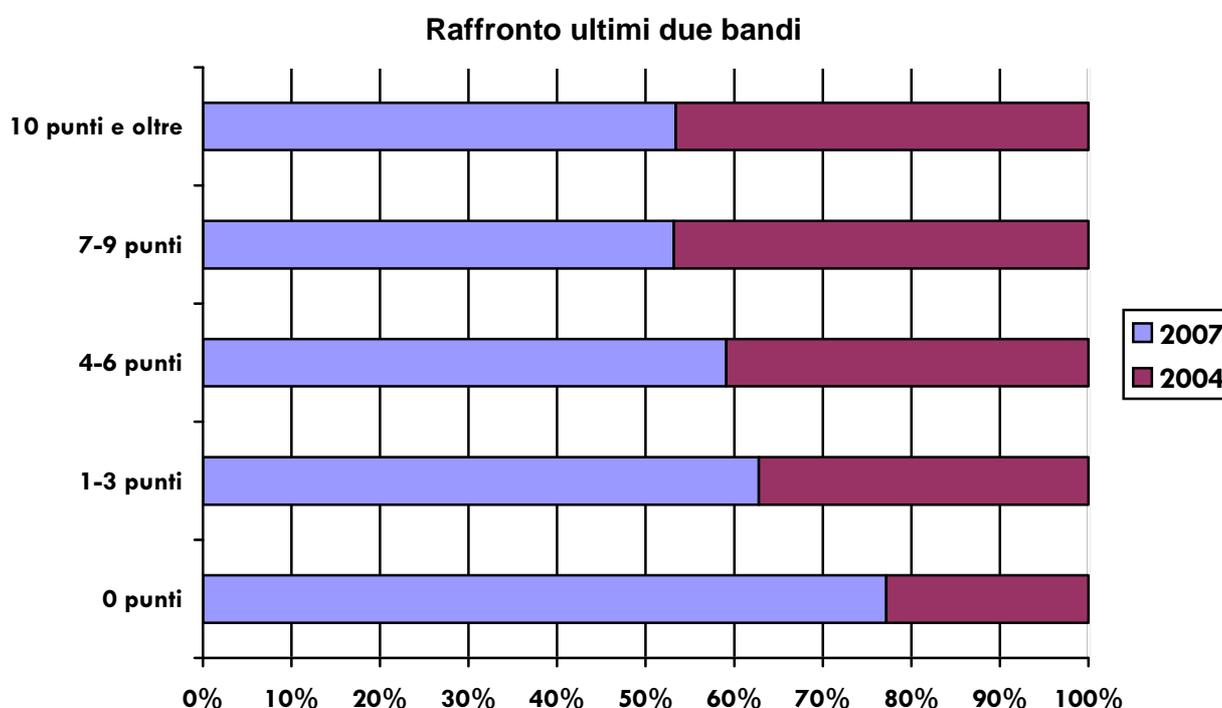
DOMANDE VALIDE PER CLASSI DI PUNTEGGIO COMPLESSIVO BANDO 2007						
	Fisiologica 0 punti	Critica 1 - 3 punti	Grave 4 - 6 punti	Molto grave 7 - 9 punti	Urgente 10 punti e oltre	Totale domande valide
Numero	98	1325	3184	2746	2103	9456
%	1,04	14,01	33,67	29,04	22,24	100

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



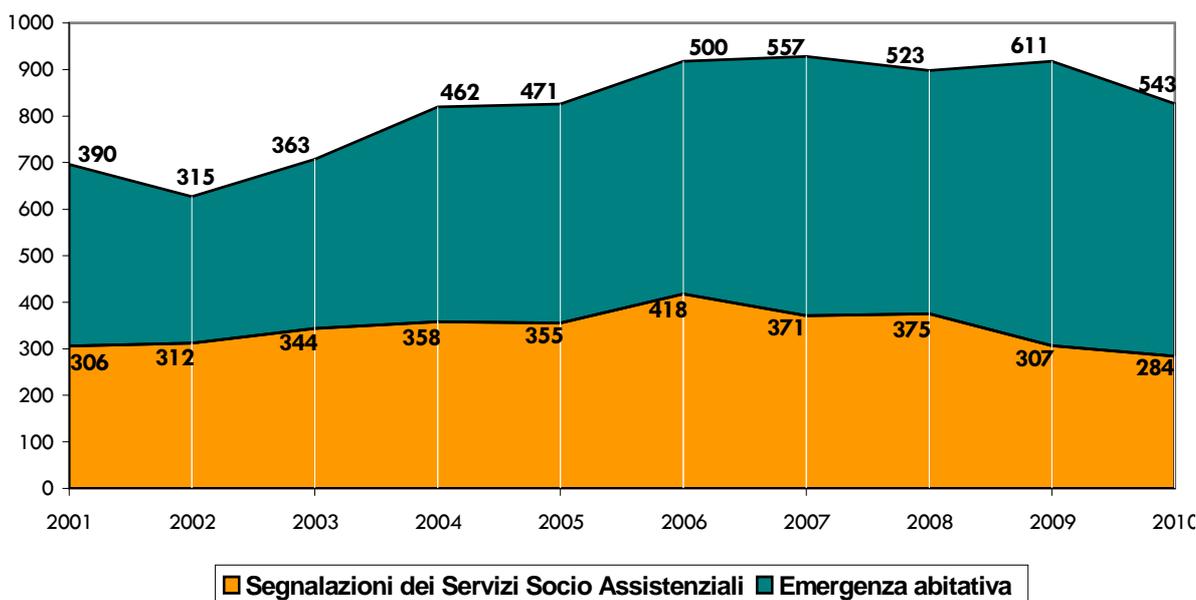
Fonte Settore Bandi e Assegnazioni: Ufficio Bando Generale

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.

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

La domanda di casa popolare, ai sensi dell'art. 13 della legge regionale 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.



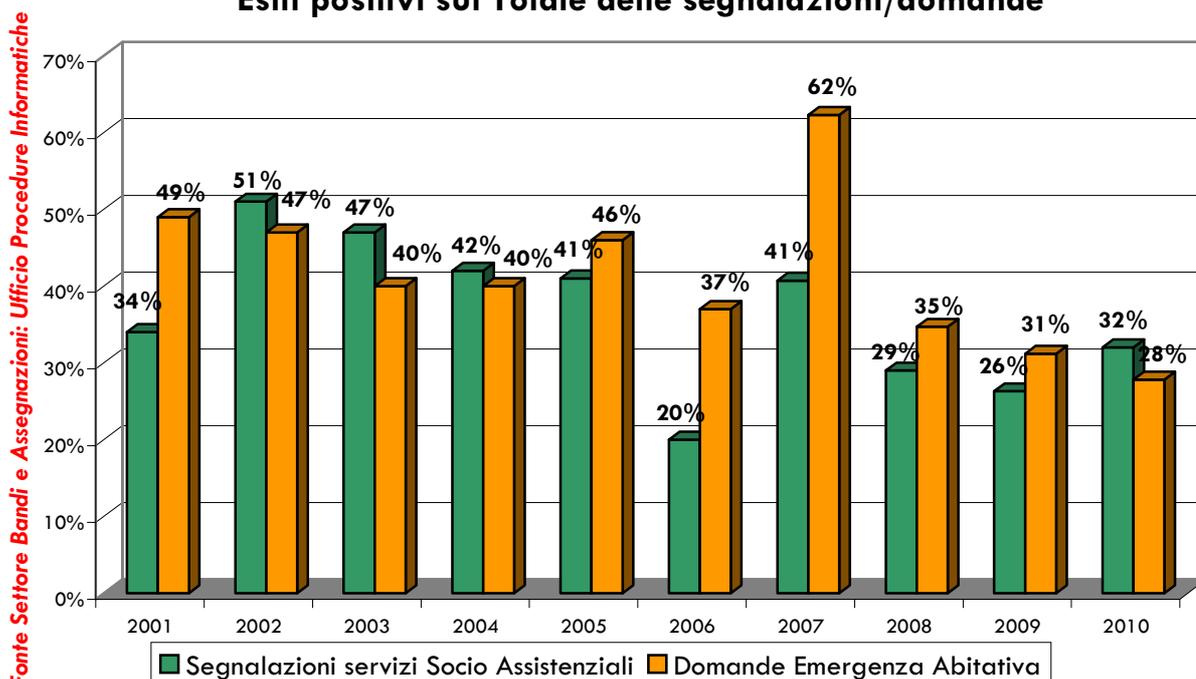
Fonte Settore Bandi e Assegnazioni: Ufficio Procedure Informatiche

Le domande di Emergenza Abitativa registrano un sostanziale incremento dal 2001 (n. 390 domande presentate) al 2010 (n. 671 domande presentate) del 72%.

Le Segnalazioni dei Servizi Socio Assistenziali hanno un andamento costante; si passa da n. 306 nel 2001 a n. 297 nel 2010, registrando rispetto al 2009 un calo del 3,2%. Nell'ambito delle domande di Emergenza Abitativa presentate da famiglie sotto sfratto, vi è una netta predominanza dei procedimenti intentati per morosità dell'inquilino (79,5%) rispetto alle finite locazioni.

Nel grafico che segue è rappresentato il rapporto relativo all'esito finale delle richieste di assegnazione di alloggi di edilizia sociale presentate dai cittadini e le

Esiti positivi sul Totale delle segnalazioni/domande



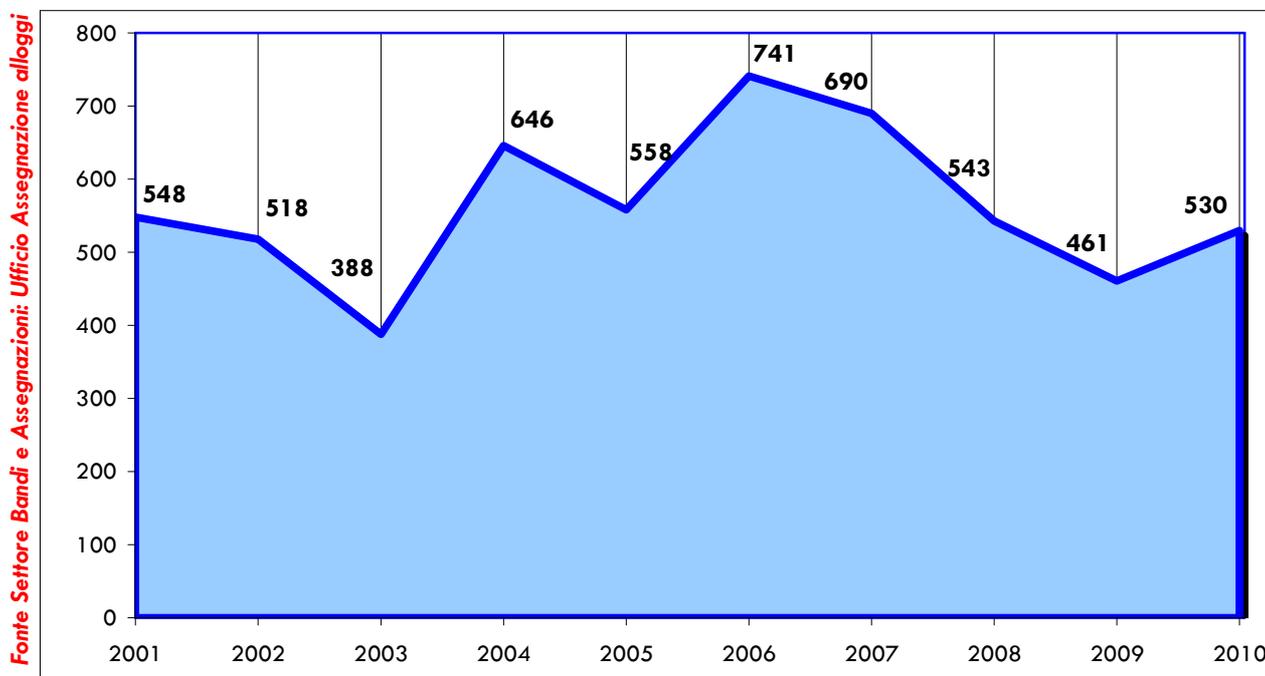
Fonte Settore Bandi e Assegnazioni: Ufficio Procedure Informatiche

segnalazioni dei Servizi Socio Assistenziali. Per esito finale si intende il buon fine della domanda, previa accettazione della Commissione di Emergenza Abitativa, che si concretizza con l'assegnazione di un alloggio sociale.

Le domande di emergenza abitativa presentate dai cittadini sfrattati sono positive in media (nell'arco temporale dal 2001 al 2010) nel 42% dei casi; nel 2010 la percentuale è stata del 28% (in calo rispetto al 2009_31%)

Le segnalazioni dei Servizi Socio Assistenziali raggiungono l'esito positivo in media soltanto nel 36%. Nel 2010 l'incidenza delle segnalazioni con esito positivo è stata pari al 32%.

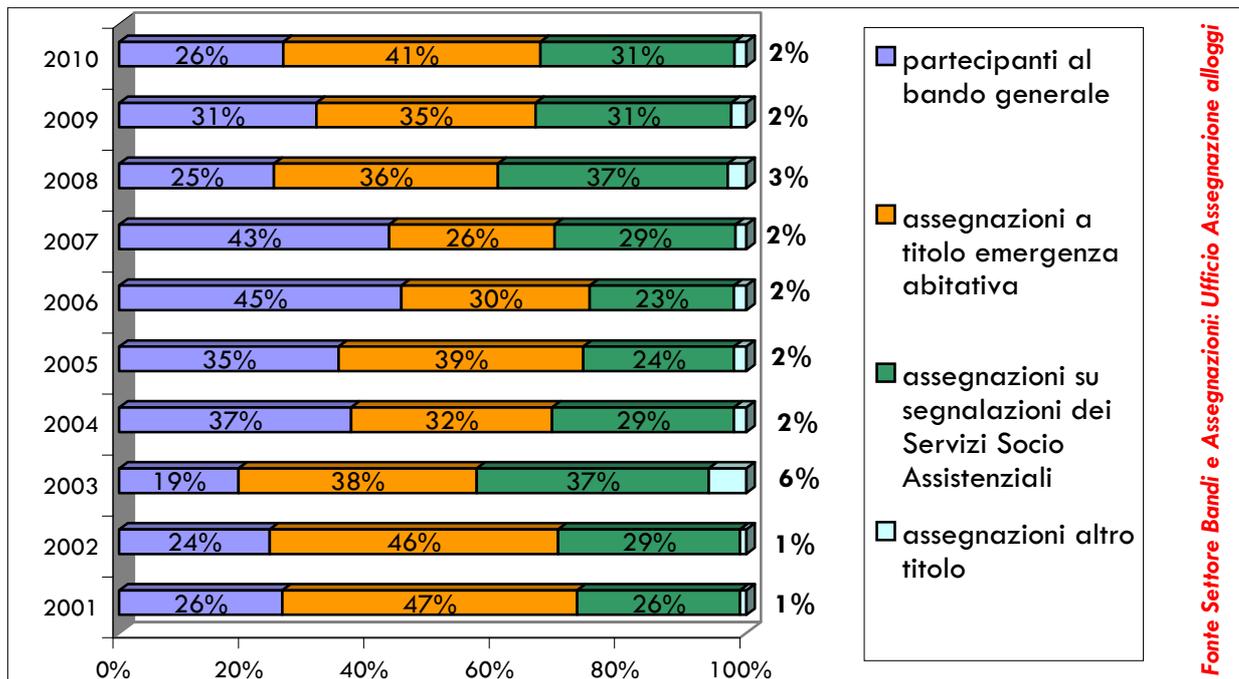
5.6 Andamento assegnazione alloggi di e.r.p.s.



Le assegnazioni di alloggi di edilizia sociale 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 "risultato" disdettati e in genere lasciati liberi dai precedenti assegnatari. Nel 2010 sono stati assegnati complessivamente n. 530 alloggi di edilizia sociale.



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



Complessivamente dall'1/1/2001 sono stati assegnati n° 5.623 alloggi di edilizia sociale.

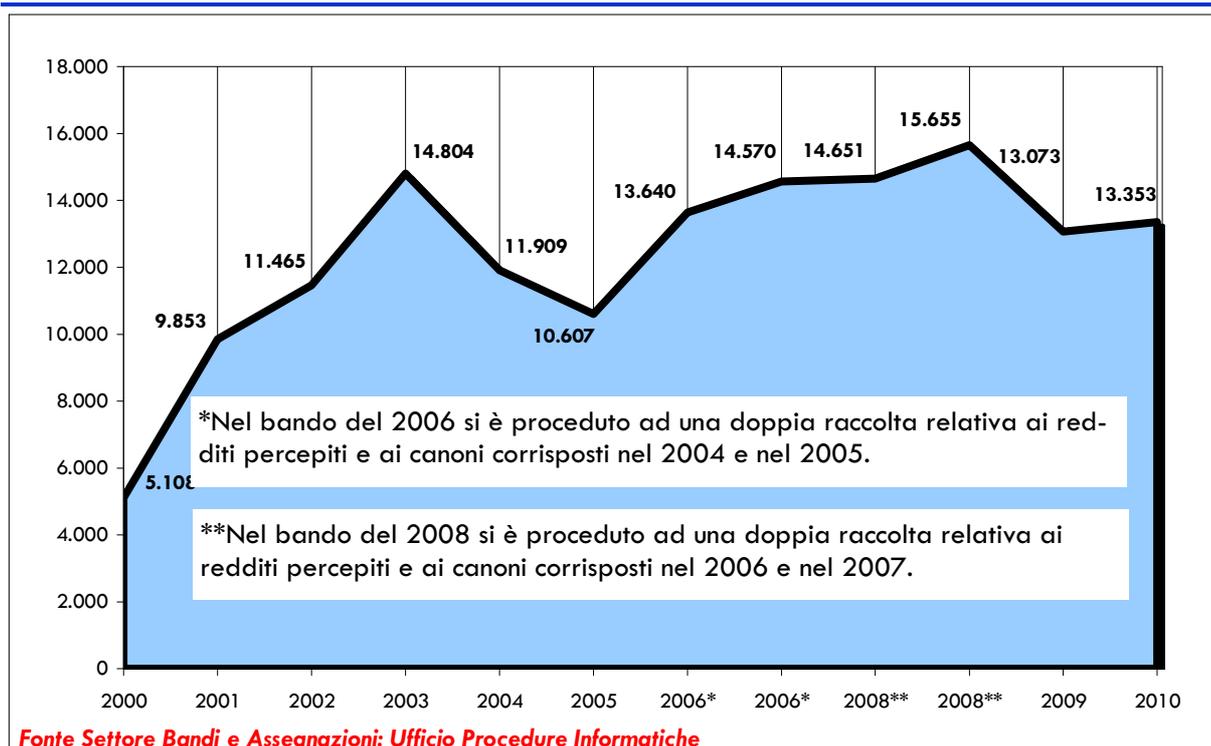
La Città assegna soprattutto a titolo di Emergenza Abitativa (37%) mentre il 31% degli assegnatari ha ottenuto una unità abitativa di edilizia sociale in seguito della partecipazione al Bando Generale ed il 30% in seguito a segnalazione pervenuta dai Servizi Socio Assistenziali; il rimanente 2% è rappresentato da assegnazioni provvisorie.

5.8 Fondo Nazionale per il sostegno alla locazione: andamento

domande presentate

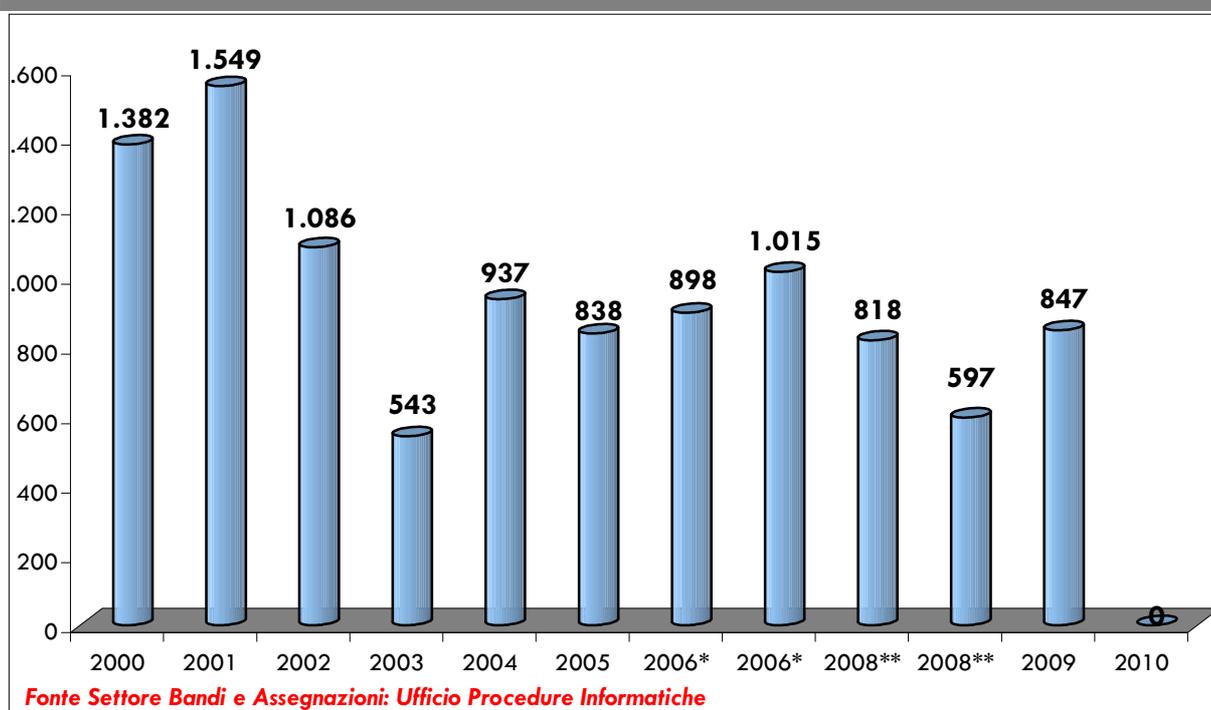
L'obiettivo della permanenza negli alloggi privati delle famiglie a basso reddito si persegue soprattutto con il Fondo a sostegno della locazione previsto dall'art. 11 della legge 431/98. E' un bando indetto a livello nazionale giunto oramai alla dodicesima edizione. Per partecipare, oltre al reddito non superiore ai limiti per l'accesso all'edilizia sociale, 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%).





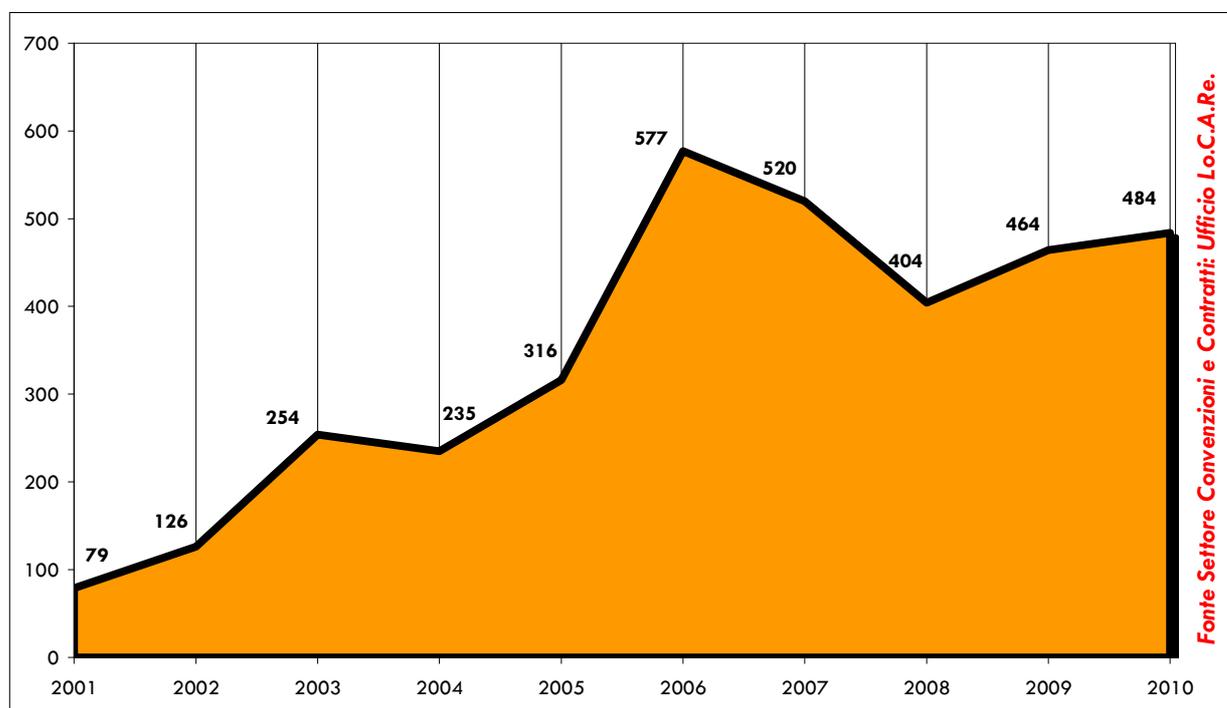
5.9 Fondo Nazionale a sostegno della Locazione: valore medio

contributo erogato



In media dal 2000 il contributo erogato ai partecipanti al Fondo a sostegno della locazione è stato di 955 euro che consente di coprire in media tre mensilità del canone annuo. Nell'ultima edizione (per la quale è già stato corrisposto il contributo) è stata pagata agli aventi diritto la somma di 847 euro con una riduzione rispetto al primo bando del 38%.

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



Tra le iniziative della Città sopra richiamate volte a favorire l'accesso e la permanenza in alloggi privati di famiglie a basso reddito aventi i requisiti per l'edilizia sociale vi è l'attività di mediazione di Lo.C.A.Re. Dal 2001 sono stati complessivamente stipulati 3.459 contratti, di fatto veicolando verso la locazione privata famiglie con i requisiti per ottenere la casa popolare. In particolare nel 2010 sono stati 484.



Cap. 6

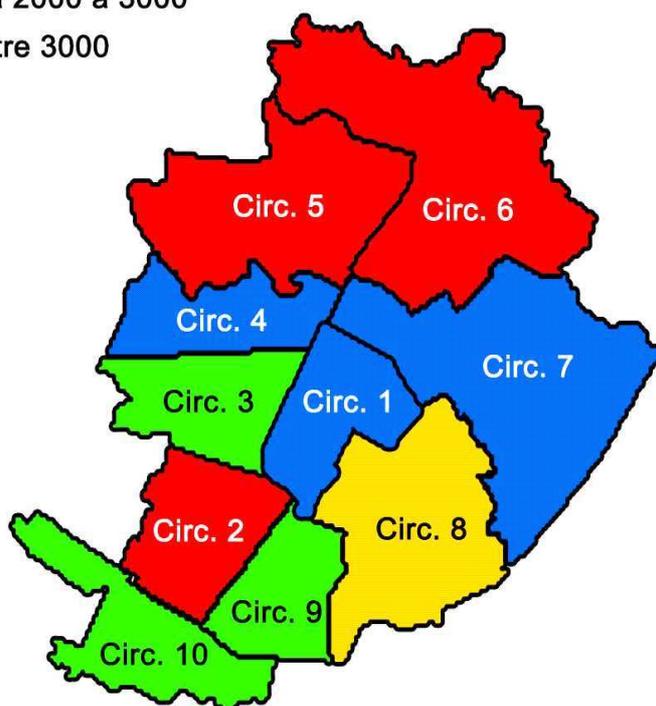
Patrimonio Pubblico gestito da ATC: Dettaglio Circoscrizioni



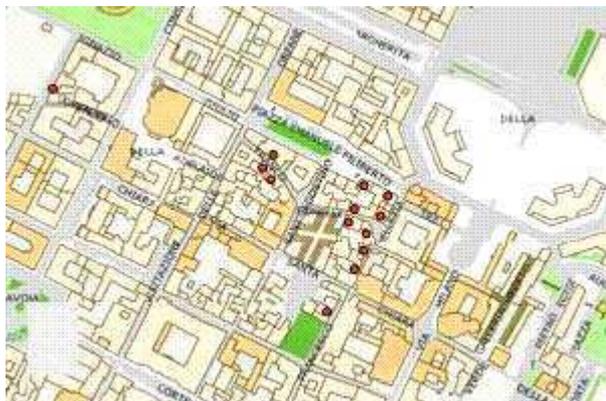
Consistenza del patrimonio di E.R.P.S. gestito da ATC.

Le unità di edilizia sociale 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



Numerose unità di E.R.P.S. sono presenti nel comprensorio di via Arquata dove si conta 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.

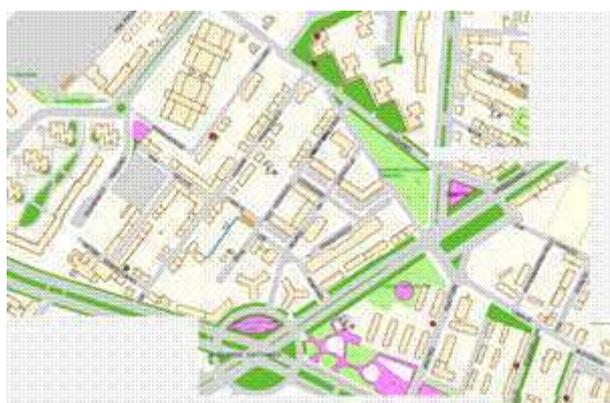


Più numerosi sono gli alloggi distribuiti lungo l'asse di via Giacomo Dina-via Bernardi in prossimità di Corso Tazzoli nello storico quartiere in prossimità della fiat Mirafiori conosciuto come "Borgo Cina".

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:



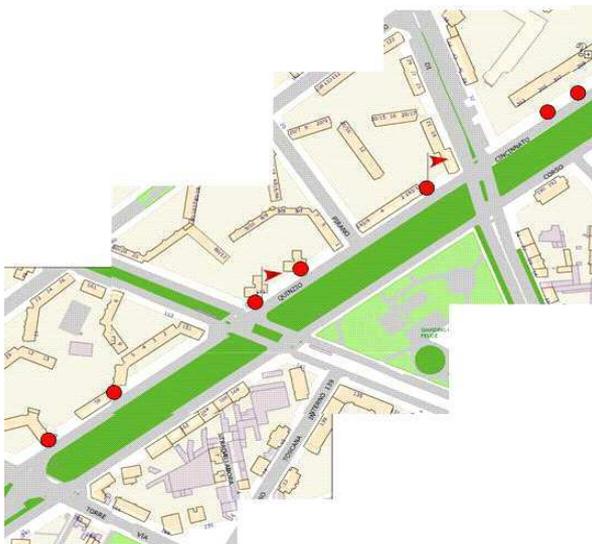
Il complesso di edifici compreso nel trapezio delimitato da via C. Bianco, via Servais, via Ferrarsi e via Fratelli Passoni, un significativo insediamento abitativo a ridosso della prima cintura cittadina.



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

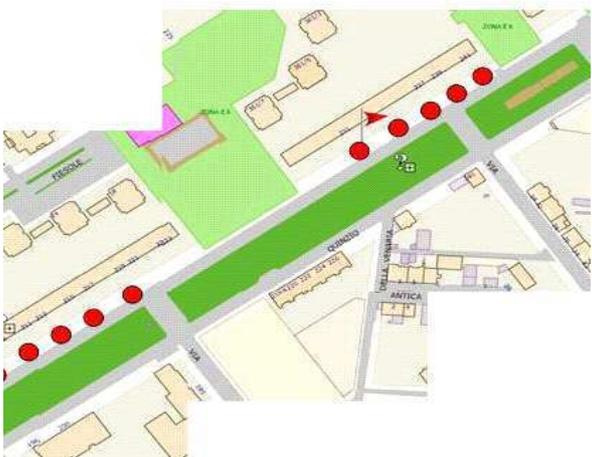
Infine, numerose unità di E.R.P.S. sono rilevate lungo via Nicola Fabrizi e Corso Lecce.

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

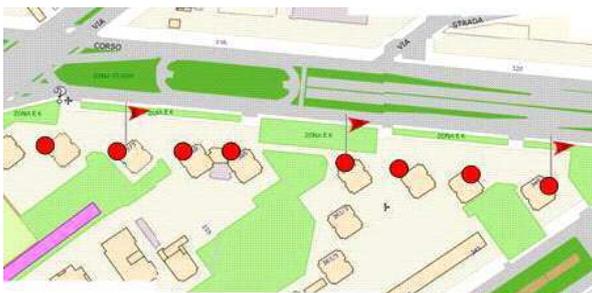


Nella Circoscrizione 5 si contano più di 7.000 unità di E.R.P.S. gestite dalla città, in assoluto il valore più alto fra tutte le circoscrizioni cittadine. La popolazione 5 presenta valori medio-alti di unità abitative (fra le 60 e le 80.000 unità totali) e una popolazione significativa, di poco superiore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



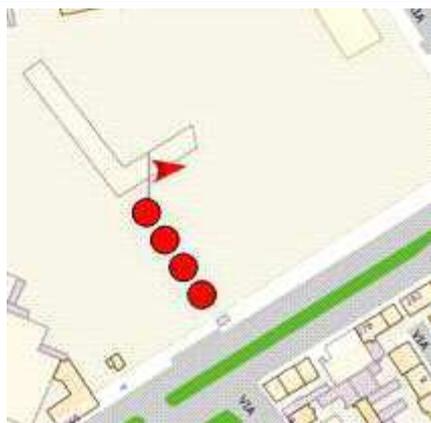
Le unità di E.R.P.S. in corso Cincinnato, sono praticamente presenti lungo tutta questa lunga arteria di comunicazione; si trovano alloggi in prossimità di via Pianezza, in prossimità della linea mediana di Strada Comunale di Altessano e infine all'estremo nord in Corso Grosseto.



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. in via Fiesole, via Forlì e soprattutto in via Parenzo, con elevate concentrazioni di unità di edilizia residenziale pubblica anche nelle vie secondarie e non solo lungo le principali arterie di comunicazione.

6.6 Patrimonio di E.R.P.S. gestito da ATC.: Circ. 6



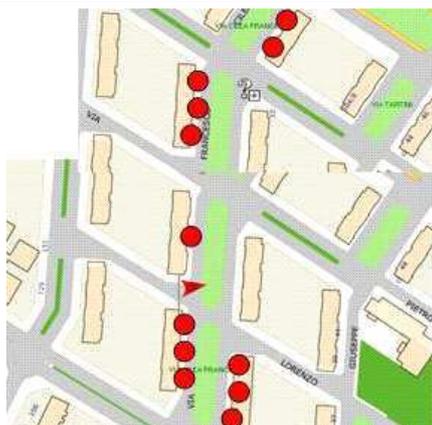
Anche la circoscrizione 6 presenta un'elevata concentrazione di unità di E.R.P.S. gestite dalla città di Torino; con valori totali superiori alle 3.000 unità, la circoscrizione 6 presenta un patrimonio pubblico secondo solo alla circ. 5 ma una densità di unità abitative molto bassa. Conseguentemente, 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".



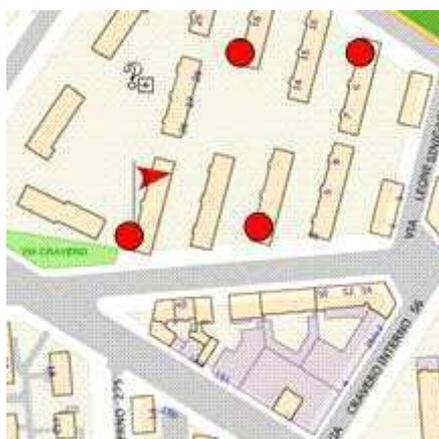
In prossimità dello svincolo autostradale della Torino-Milano e nel territorio delimitato da Strada del cascinotto e Abbadia di Stura sono presenti numerose unità di E.R.P.S. in particolare in via Anglesio.



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.

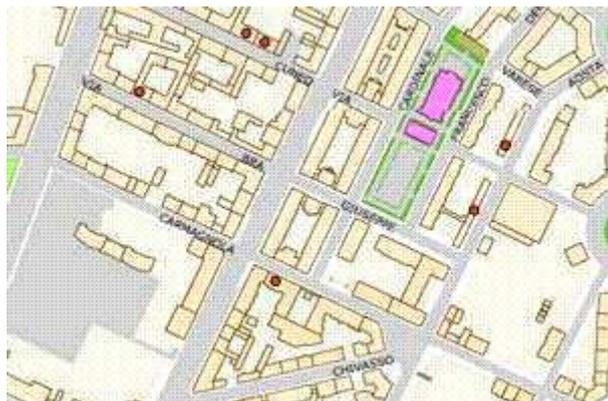


Infine, si segnalano gli insediamenti storici, negli interni di via Cravero in prossimità di corso Taranto e verso la direttiva nord di piazza Sofia.

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.

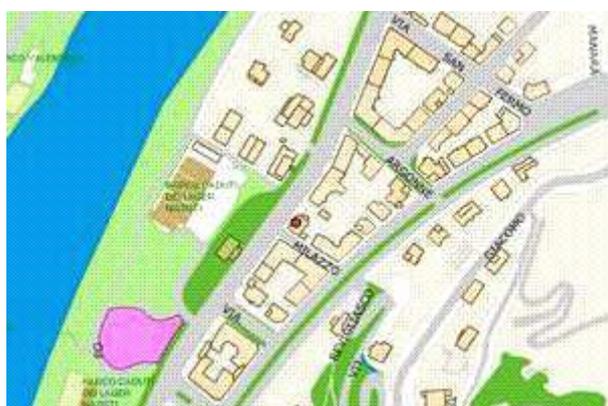


Verso il confine con la zona centrale, risulta significativa la presenza intorno l'area mercatale di Porta Palazzo e nei dintorni del complesso del Cottolengo e del Balon (Via Marni).

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 Biuglieri 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 2011

Torino—Palazzo Carignano

