

LA DOMANDA DI CASA POPOLARE: CARATTERISTICHE E DIMENSIONE

arch. STEFANIA FALLETTI

Osservatorio Sistema Insediativo Residenziale Città Metropolitana di Torino

Membro ANCI commissione regionale assegnazione alloggi ERP Città di Torino

UNA DOMANDA ALTISSIMA E IN CRESCITA A FRONTE DI UNA ESIGUA E COSTANTE DISPONIBILITA' DI ALLOGGI



NELLA CITTA' METROPOLITANA	2010	2011	2012	2013	2014	2015
DOMANDA di casa popolare	15.013	15.535	15.821	16.836	16.580	20.379
ASSEGNAZIONI	884	1.100	850	951	716	932

Fonte Regione Piemonte, Settore Edilizia Sociale, anni 2010 – 2011 – 2012 – 2013 -2014 -2015

I NUMERI

OFFERTA – DOMANDA - ASSEGNAZIONI

AL 31/12/2015	<i>TORINO</i>	<i>RESTO CITTA' METRO</i>	<i>TOTALE CITTA' METRO</i>
STOCK ERP	17.799	12.352	30.151
<i>di cui : gestione ATC</i>	17.458	10.632	28.090
<i>gestione diretta dei Comuni</i>	0	528	528
<i>gestione CIT</i>	251	1.282	1.533
DOMANDA DI CASE POPOLARI	13.685	6.694	20.379
ASSEGNAZIONI	567	365	932

Fonte Regione Piemonte, Settore Edilizia Sociale, 2015

La legge che regolamenta in Piemonte l'edilizia sociale è la LR 3/2010

L'art. 3 stabilisce i requisiti per l'assegnazione tra cui

- essere **residente o prestare attività lavorativa** da almeno
tre anni nel comune o ambito territoriale che emette il bando

- **ISEE max 20.784,77 euro annuo**

(aggiornato 2016)

- non essere titolare di diritti esclusivi di proprietà o di altri diritti reali esclusivi di godimento su alloggio di categoria catastale A1, A2, A7, A8, A9 e A10 ubicato nel territorio regionale;
- non essere titolare di diritti esclusivi di proprietà o di altri diritti reali esclusivi di godimento su alloggio di categoria catastale A3, A4, A5 e A6 ubicato nel territorio regionale di superficie utile massima non superiore a:
 - 40 metri quadri per nucleo richiedente composto da una o due persone;
 - 60 metri quadri per nucleo richiedente composto da tre o quattro persone;
 - 80 metri quadri per nucleo richiedente composto da cinque o sei persone;
 - 100 metri quadri per nucleo richiedente composto da sette o più persone;
- non avere avuto una precedente assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di alloggio realizzato con contributo pubblico o finanziamento agevolato concesso in qualunque forma dallo Stato, dalla Regione, dagli enti territoriali o da altri enti pubblici, sempre che l'alloggio non sia inutilizzabile o perito senza dare luogo al risarcimento del danno;
- non essere alcun componente del nucleo richiedente assegnatario di alloggio di edilizia sociale nel territorio regionale;
- non avere ceduto in tutto o in parte, fuori dai casi previsti dalla legge, l'alloggio eventualmente assegnato in precedenza in locazione;
- non essere occupante senza titolo di un alloggio di edilizia sociale;
- non essere stato dichiarato decaduto dall'assegnazione dell'alloggio a seguito di morosità, salvo che il debito conseguente a morosità sia stato estinto prima della presentazione della domanda

La graduatoria viene stilata in base a 3 categorie di

DISAGIO

(regolamento dei punteggi 10/R del 2011)

SOCIALE

ECONOMICO

ABITATIVO

disagio **SOCIALE**

		<i>punti</i>		
allegato A	CONDIZIONI SOCIALI	strutture sociali	5	Soc 01
		contribuzione Gescal	2 per anno, max	Soc 02
		sposi del biennio	3	Soc 03
		nubendi	2	Soc 04
		coniuge o figlio di caduti sul lavoro	2	Soc 05
		nuclei con 5 o + persone	1	Soc 06
		già inseriti in altre graduatorie	max 3	Soc 07
		titolarità di ass. sociale o pensione	1	Soc 08
allegato B		anziani oltre 65 anni	3	Soc 09
		invalidità 80%-100%	3	Soc 10
		invalidità 67%-79%	2	Soc 11
		emigrati all'estero rientranti in Italia	2	Soc 12
		profughi	2	Soc 13

Schema esemplificativo delle categorie del disagio sociale - Legge Regionale 3/2010

disagio **ECONOMICO**

		<i>punti</i>		
allegato C	REDDITO	30% limite ISEE (€ 6.235,43)	3	Econ 01
		50% limite ISEE (tra €6.235,43 e €10.392,39)	2	Econ 02
		70% limite ISEE (tra €10.392,39 e €14.549,34)	1	Econ 03
		tra €14.569,34 e €20.784,77	0	-

Schema esemplificativo delle categorie del disagio economico - Legge Regionale 3/2010

disagio **ABITATIVO**

		<i>punti</i>		
all. D	ABITAZIONE	alloggio < 10 mq per componente	3	Abit 01
		alloggio < 14 mq per componente	2	Abit 02
all. E		coabitanti	1	Abit 03
allegato F		dormitori pubblici, locali a titolo temporaneo da 2 anni	5	Abit 04
		baracche, stalle, seminterrati, ecc. da 2 anni	4	Abit 05
		WC incompleto o in comune	3	Abit 06
		alloggio scadente	1	Abit 07
		ordinanza sgombero	5	Abit 08
allegato G		monitoria sgombero	5	Abit 09
		sentenza sfratto	3	Abit 10
		revoca alloggio servizio	3	Abit 11

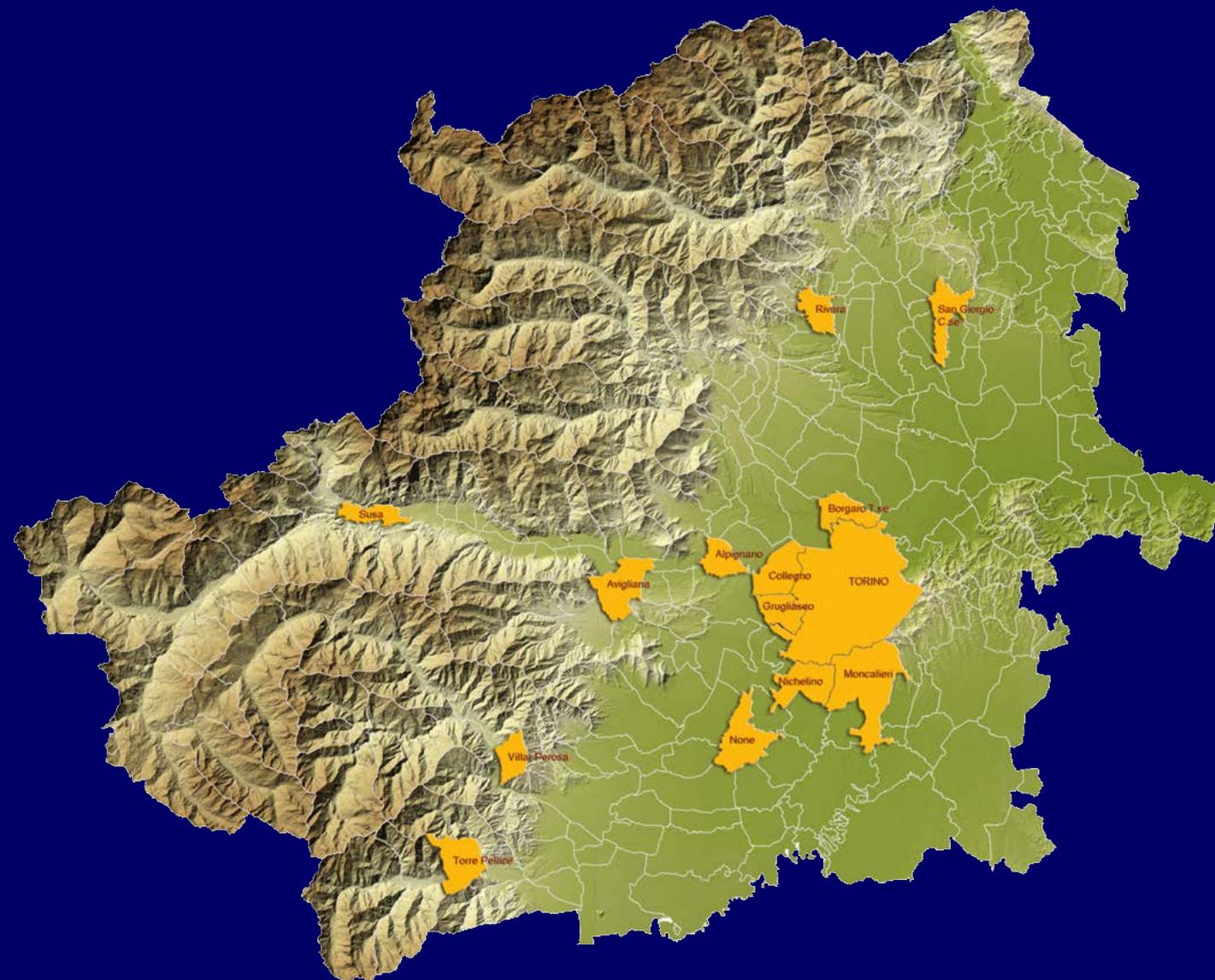
Schema esemplificativo delle categorie del disagio abitativo - Legge Regionale 3/2010

UNA LETTURA OLTRE I NUMERI E LE REGOLE:
LE CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA

“La domanda di casa popolare nella provincia di Torino” di S. Falletti e L. Schutt, 2014

Un
CAMPIONE
di 14 COMUNI

I PRIMI BANDI
“APERTI”
secondo la legge
regionale 3/2010



- **TORINO**

- **PRIMA CINTURA**

(Borgaro, Collegno, Grugliasco, Moncalieri, Nichelino)

- **AREA DI PIANURA**

(Alpignano, Avigliana, None, Rivara, San Giorgio Canavese)

- **AREA MONTANA**

(Susa, Torre Pellice, Villar Perosa)

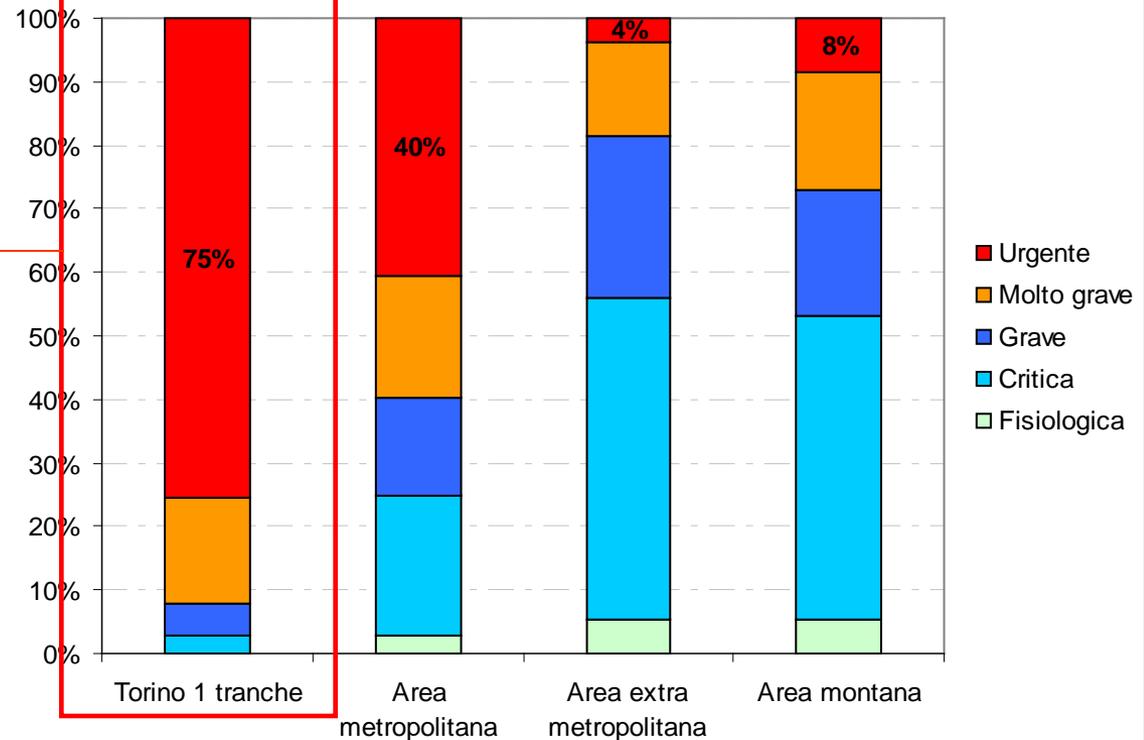
*Quali sono i **MAGGIORI MOTIVI DI DISAGIO** che hanno spinto le famiglie a rispondere ai bandi di edilizia residenziale pubblica?*

*Come si **CARATTERIZZA** la domanda di casa popolare nei diversi **TERRITORI**?*

*Qual è **L'INTENSITA'** del disagio?*

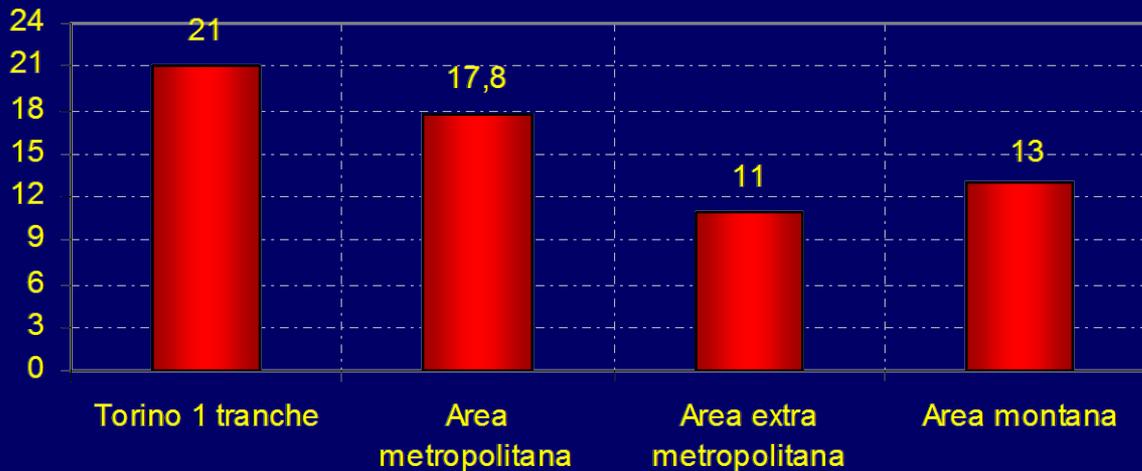
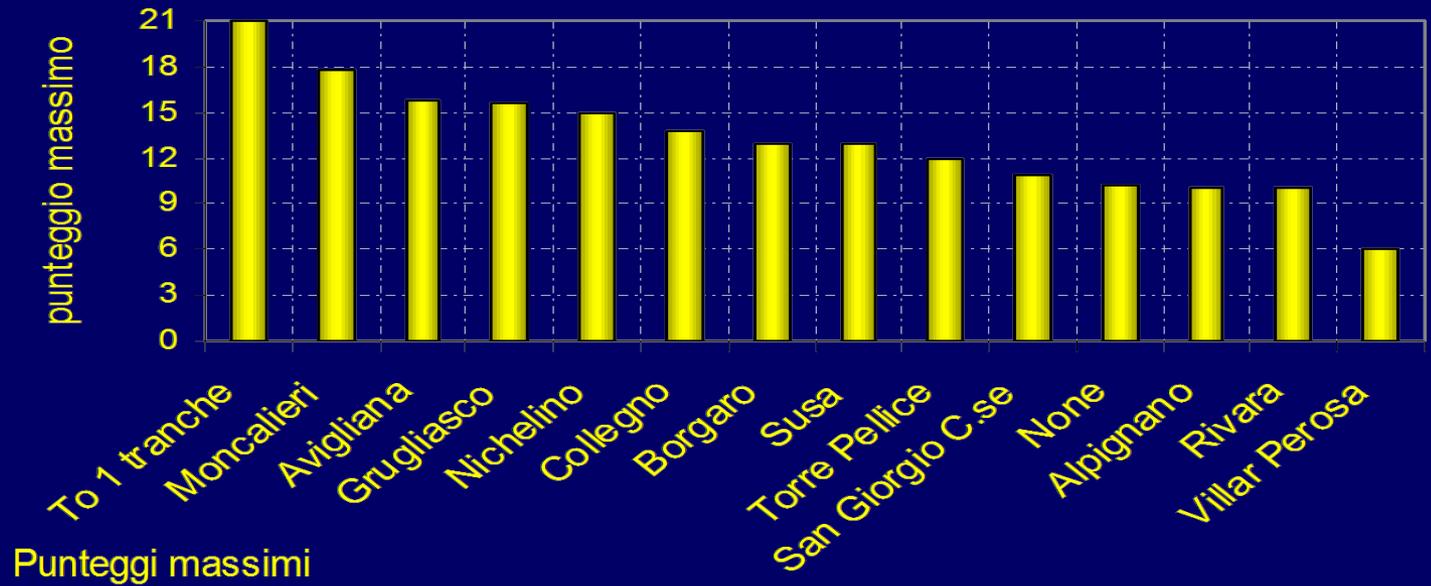
L'indice di gravità del disagio

	Fisiologica	Critica	Grave	Molto Grave	Urgente
Punti	0	da 1 A 4	da 5 A 6	da 7 A 9	10 e oltre



Torino
1 tranche
876 domande
con punteggio
SUPERIORE
ai 12 punti

I massimi punteggi attribuiti nelle graduatorie



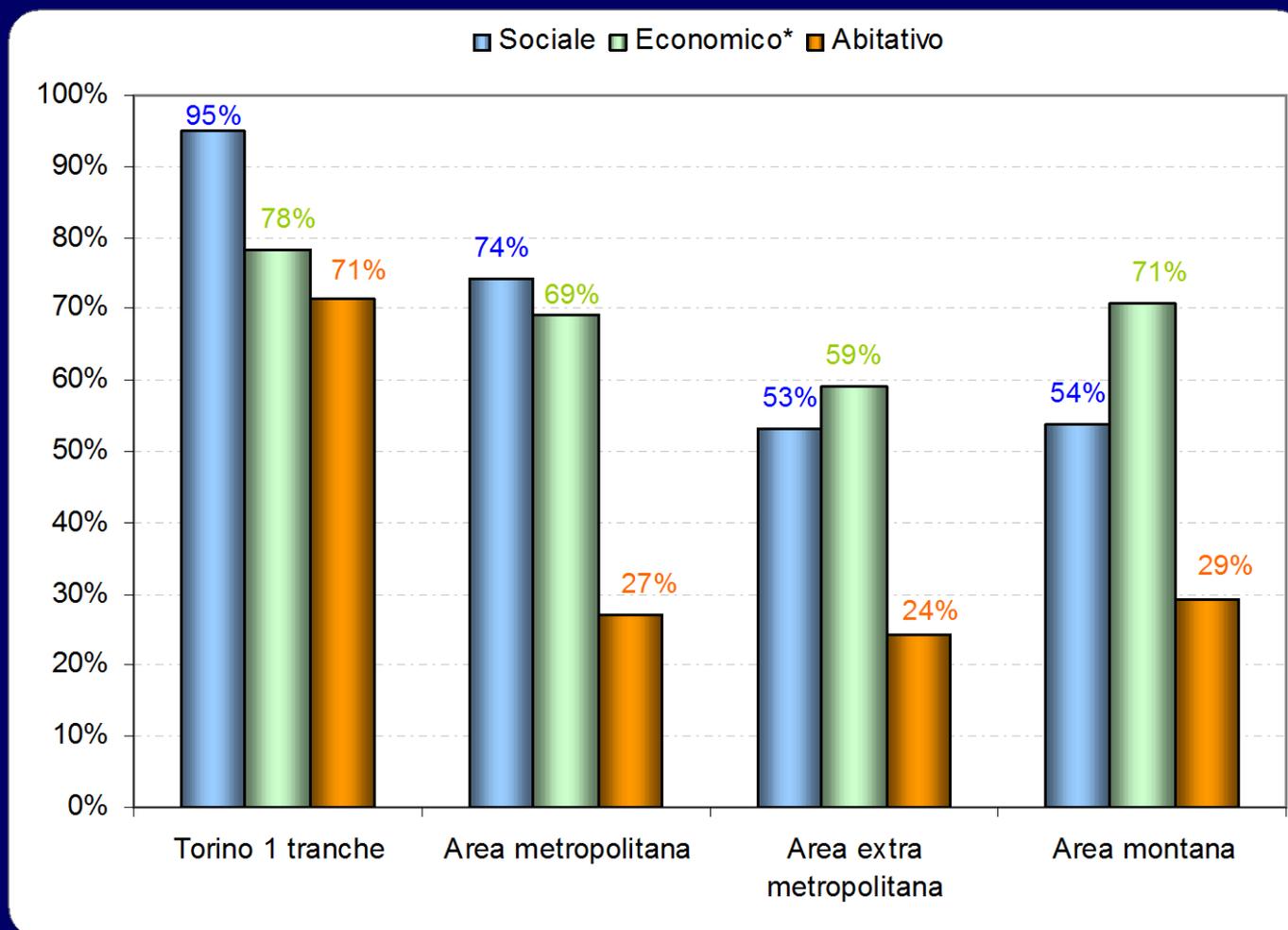
La frequenza delle tipologie del disagio

Ambito	Disagio		
	Sociale	Economico*	Abitativo
Torino 1 tranche	833	686	625
Area metropolitana (1)	782	1.338	285
Area extra metropolitana (2)	117	130	53
Area montana (3)	54	92	38
* Solo richiedenti con Isee < 6.000 euro			
(1) Borgaro, Collegno, Grugliasco, Moncalieri, Nichelino			
(2) Alpignano, Avigliana, None, Rivara, San Giorgio Canavese			
(3) Susa, Torre Pellice, Villar Perosa			

IL DISAGIO ABITATIVO

in tutti gli ambiti è quello meno segnalato
ad eccezione di **Torino** dove,
se urgente e sommato a problematiche sociali,
porta alle **posizioni altissime di graduatoria**

Il disagio economico, sociale, abitativo nei quattro ambiti esaminati



Economico ISEE <6.000, Sociale almeno 1 condizione su 13, Abitativo almeno una condizione su 11

Le caratteristiche della fascia altissima di graduatoria Torino 1 tranche

SOCIALE

- provenienza da strutture sociali (*conclusione programma terapeutico, strutture penitenziarie, scadenza convenzioni con soggetti pubblici o privati per permanenza in locali a titolo temporaneo*)
- Invalidità - minori/anziani
- nuclei familiari con 5 o più persone
- presenza in graduatorie precedenti

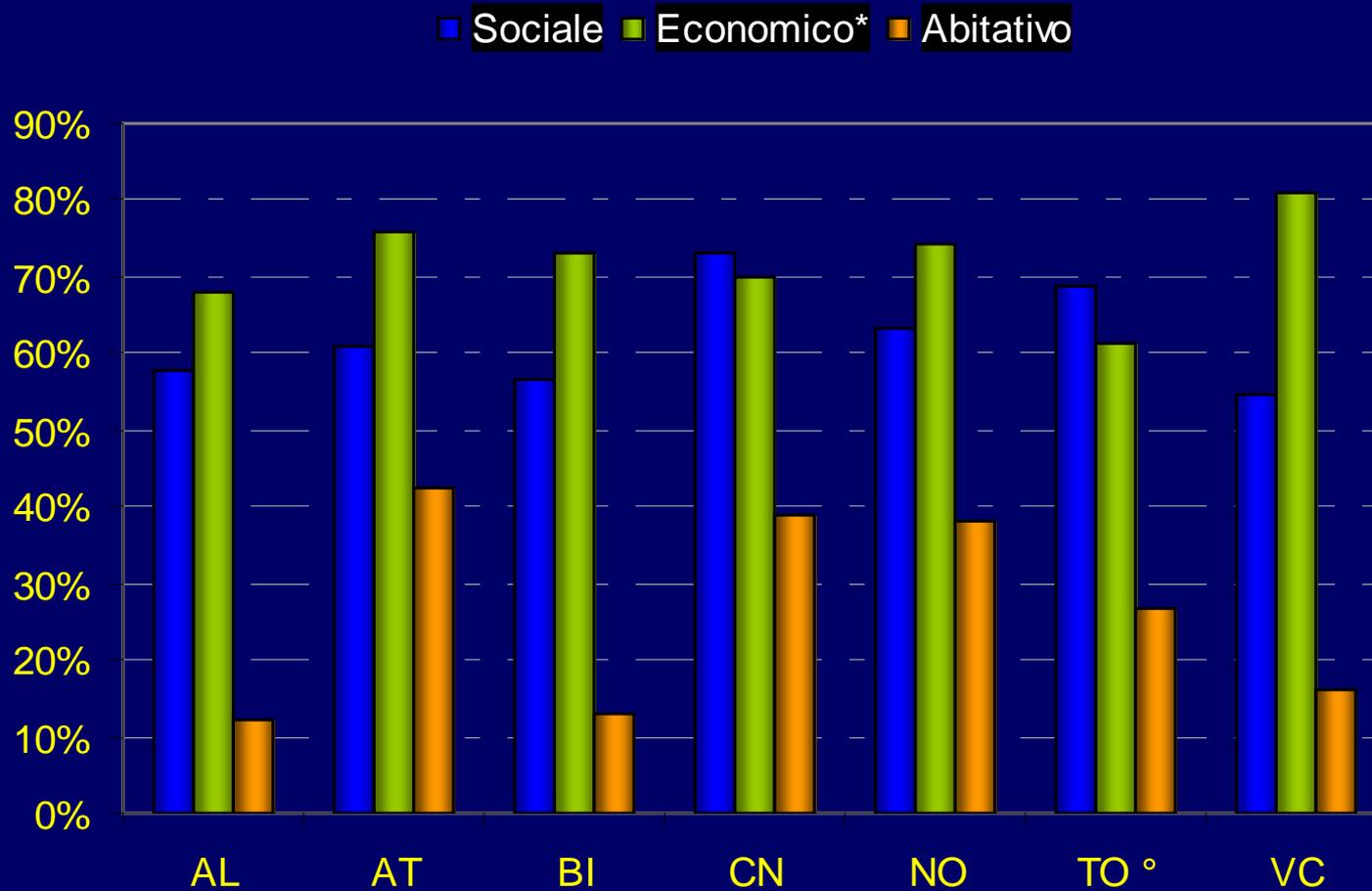
ECONOMICO

- Fascia ISEE < 6.000 EURO

ABITATIVO

- sfratto con monitoria di sgombero
- sovraffollamento (meno di 10/14 mq a componente)
- provenienza da dormitori/locali assistenza pubblica
- WC incompleto o esterno all'abitazione

Analisi su 49 comuni che hanno emesso un bando ERP nel 2012



° Dati senza Comune di Torino

PROBLEMATICHE QUANTITATIVE

Si libera mediamente in un anno soltanto il 4% degli alloggi ERP occupati

scarsità di **STOCK** e di **TURN OVER** nell'**EDILIZIA SOCIALE**

PROBLEMATICHE SOCIALI

le punte massime a Torino con le conseguenti difficoltà di gestione
(necessità di accompagnamento sociale)

PROBLEMATICHE ECONOMICHE

Diffuse in modo consistente su tutti gli ambiti esaminati

PROBLEMATICHE ABITATIVE

Differenziazione forte tra i territori

PIU' ACCOMPAGNAMENTO E MEDIAZIONE SOCIALE



**CASA DA INTENDERSI COME SERVIZIO
FORTE INTEGRAZIONE DEL TEMA DELL'ABITARE
CON IL TEMA DEL WELFARE**

stefania.falletti@cittametropolitana.torino.it