

10 NUMERI SULLE CASE POPOLARI IN PIEMONTE

Il sistema di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP, più comunemente conosciuta come case popolari) è una politica sociale che fa fronte a bisogni diversi e complessi: mette a disposizione alloggi per cittadini con redditi bassi o in condizioni di disagio abitativo e per situazioni di emergenza abitativa. L'ERP è una politica che ha raggiunto oramai oltre un secolo di storia e ha avuto un'evoluzione piuttosto articolata a livello nazionale, regionale e locale. Questa nota breve descrive in 10 numeri le modalità e lo stato di attuazione in Piemonte.

52.000

Quanti sono gli alloggi ERP nella regione? Lo stock immobiliare ERP è attualmente di 52mila alloggi. È un patrimonio che si è costruito nel

tempo. A partire dalla legge Luzzatti del 1903 i maggiori Comuni e istituti bancari istituiscono enti morali appositi (gli IACP) per la costruzione di case popolari: quello di Torino data 1907. Nel 1938 nasce l'edilizia economica popolare e nel 1971 (legge 865) si definiscono interventi diretti dello Stato. Lo stock di alloggi raggiunge la consistenza maggiore nel dopoguerra durante il boom economico. Nel 1982 la legge 167 consente ai Comuni di individuare aree destinate a edilizia popolare e di assoggettarle a esproprio obbligato. Successivamente le nuove costruzioni rallentano e vengono avviati programmi di alienazioni di alloggi. Oggi gran parte del patrimonio immobiliare ha almeno 40 anni di vita e ha ricevuto poche ristrutturazioni.

425

In quanti comuni e dove sono dislocate le case popolari sul territorio piemontese? Gli alloggi sono presenti in 425 comuni, dove vivono 1,5 milioni di famiglie composte da 3,4 milioni di abitanti (2019). La

disponibilità media risulta di 3,4 alloggi ogni 100 famiglie residenti.

Tavola 1 - Alloggi ERP e famiglie residenti per provincia (2019)

	AL	AT	BIE	CN	NO	TO	VCO	VC	Media Piemonte
alloggi ERP per 100 nuclei residenti	3,8	3,2	3,5	2,1	3,1	3,6	4,2	4,9	3,4

Fonte: elaborazioni IRES Piemonte su banca dati ERPS (Regione Piemonte – Settore welfare abitativo)

3

Chi cura la gestione degli alloggi ERP? La gran parte delle case popolari è **gestita dalle Aziende Territoriali per la Casa – ATC. Le 3 ATC (Piemonte Centrale, Piemonte Nord e Piemonte Sud) sono enti pubblici non economici**, ausiliari della Regione, con autonomia amministrativa

e contabile. Derivano dalla fusione delle precedenti 6 ATC costituite nel 1993, subentrate agli IACP, che erano disciplinate dallo Stato. Oggi il sistema delle case popolari è regolato dalle Regioni, mentre lo Stato definisce le leve principali del finanziamento per ristrutturazioni e nuove costruzioni.

Le 3 ATC gestiscono 35mila alloggi di loro proprietà e quasi 14 mila alloggi di proprietà comunale; gestiscono inoltre altri immobili, tra cui quasi 1.900 alloggi in locazione a canone concordato o in edilizia agevolata. Gli altri alloggi ERP sono gestiti dagli stessi Comuni proprietari (1577 unità) oppure dal CIT (1581 alloggi), consorzio intercomunale che opera in ambito torinese.

Tavola 2 – Numero di alloggi ERP per soggetto gestore (2019)

	Gestione ATC	Gestione Comuni	Altra gestione (CIT)	TOTALE
N° alloggi ERP	49.001	1.577	1.581	52.159
% alloggi ERP	94%	3%	3%	100%

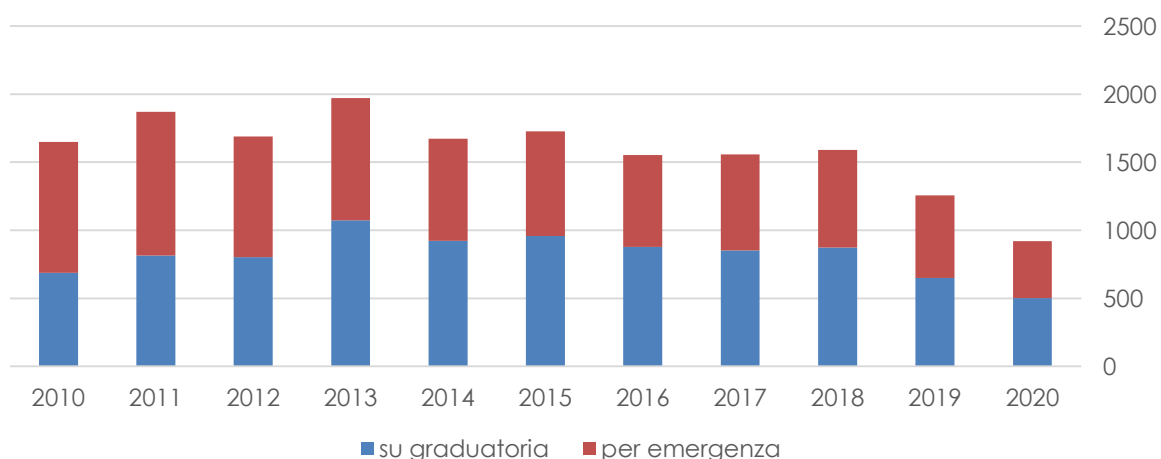
Fonte: elaborazioni IRES Piemonte su banca dati ERPS (Regione Piemonte – Settore welfare abitativo)

45.375

Quanti sono i beneficiari degli alloggi ERP? Nel 2020, i nuclei assegnatari di una casa popolare erano **45.375**. Assegnare ad un

nucleo familiare il diritto ad un alloggio è **competenza del Comune** nel cui territorio sono localizzati gli alloggi ERP. I Comuni emanano **bandi periodici** e le domande vengono **esaminate da commissioni di ambito vasto (provinciale) per formulare graduatorie comunali**, che rimangono in vigore fino all'emanazione del bando successivo. L'accesso a questi bandi è riservato ai nuclei con un **valore ISEE inferiore a 21mila euro** (valore 2021) e purché non in possesso di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza. La posizione in graduatoria dipende dai punteggi che considerano le **condizioni sociali** (sono privilegiati gli anziani e alcune fasce deboli), quelle **economiche** (misurate dall'ISEE) e infine dalle **condizioni abitative** (come essere soggetto a sfratto esecutivo o abitare un alloggio sovraffollato). **L'assegnazione basata su graduatoria incide per il 55%**. La restante quota è assegnata per emergenza abitativa, cioè a nuclei con sfratto esecutivo. Gli sfratti sono stati sospesi nel 2020, ma nel 2019 erano oltre 2.500; la revoca della sospensione ha portato il numero attuale a salire ad oltre 6.000. Alcuni alloggi infine sono usati per soddisfare situazioni segnalate dai servizi sociali (es. persone dimesse da strutture collettive, persone senza dimora).

Tavola 3 – Numero di alloggi ERP assegnati su graduatoria e per emergenza (2010-2020)

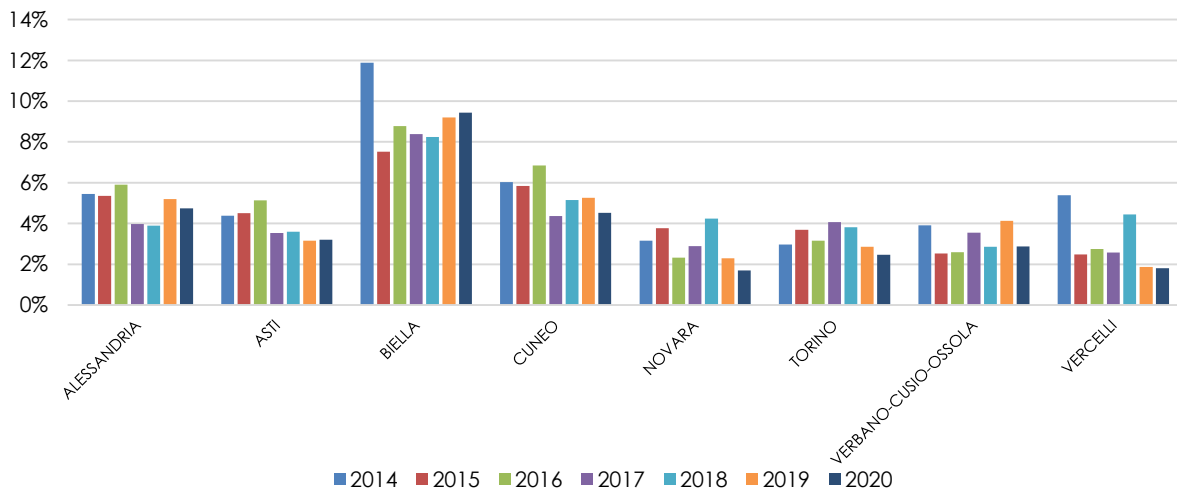


Fonte: elaborazioni IRES Piemonte su banca dati ERPS (Regione Piemonte – Settore welfare abitativo)

1.600

Quanti sono gli alloggi ERP che si liberano ogni anno? La disponibilità di alloggi sociali che ogni anno si liberano è limitata: erano 1.800 nel 2019 e **1.600 nel 2020**, meno del 3% dello stock, ed è in calo negli ultimi anni. **Le cause sono molteplici:** scarso turn over degli assegnatari; permanenze elevate e occupazioni con sopravvenuta irregolarità; caratteristiche degli alloggi talvolta inadeguate alla domanda e necessità di riadattamenti e/o di ristrutturazioni degli stabili; riduzione delle risorse/entrate da destinare alle manutenzioni.

Tavola 4 – Incidenza del numero di alloggi ERP di risulta sullo stock totale, per provincia (2020)



Fonte: elaborazioni IRES Piemonte su banca dati ERPS (Regione Piemonte – Settore welfare abitativo)

920

Quanti alloggi vengono assegnati? Nel 2020 le attività sono state rallentate e sono stati assegnati 920 alloggi, in calo rispetto ai 1.257 alloggi nel 2019. I Comuni li hanno assegnati in base all'ordine delle domande nelle graduatorie formate a seguito dei bandi periodici emanati dai Comuni stessi.

95 euro

A quanto ammonta il canone medio di locazione di un alloggio ERP? Nel 2020, il canone medio era di 95 euro mensili, a fronte di un valore medio italiano pari a 104 euro. Il canone varia in base alla fascia di reddito del nucleo e alla sua numerosità. L'80% dei nuclei assegnatari fa parte delle due fasce con i livelli più bassi, cioè inferiori a 6.300 ed a 8.400 euro annui (valori per nuclei di due persone).

10 anni

Quanto durano i contratti di locazione? L'assegnazione è di competenza dei Comuni e dovrebbe essere temporanea (8 anni), previa verifica ogni due anni dei requisiti (condizioni economiche e sociali). Di fatto la permanenza media dei nuclei è molto più elevata e **si arriva spesso a una permanenza superiore ai 10 anni**. Un motivo è che si decade dal diritto all'assegnazione quando si **supera per due bienni la soglia di 42.000 euro di reddito annuo**, soglia che difficilmente viene superata dagli assegnatari, che quindi tendono a restare nell'alloggio ERP. L'altro motivo delle lunghe permanenze è l'assenza di alternative per gli assegnatari, cioè la mancanza di altri alloggi con un canone molto basso.

16mila

Quante sono le domande di case popolari inevase? Perché? Nel 2020 le **domande di alloggio presenti nelle graduatorie con diritto all'assegnazione** (almeno 11 punti) **ma non soddisfatte, erano 16 mila**. La lunga lista d'attesa è dovuta ad almeno **tre fattori**: lo stock

disponibile limitato; lo scarso turn over, cioè il numero di alloggi che si liberano ogni anno; i tempi necessari per rendere assegnabile un alloggio libero, che derivano dal **bisogno di manutenzioni ordinarie o straordinarie**. L'età elevata degli stabili ERP a volte richiede interventi di messa in sicurezza degli stabili, di riqualificazione energetica di immobili e impianti, di bonifiche da amianto, l'adeguamento dimensionale (da pezzature più grandi verso ampiezze inferiori), l'eliminazione di barriere architettoniche. Tali interventi richiedono flussi costanti di risorse, che le finanze pubbliche avevano reso sporadiche.

85milioni

Nel PNRR ci sono risorse per le case popolari? Recentemente sono partiti nuovi programmi per finanziare la riqualificazione delle case popolari. **Le risorse del PNRR** interesseranno nei prossimi anni almeno 1900 alloggi delle ATC e dei Comuni e ammontano a circa **85 milioni**

di euro. Il **programma PINQUA¹** prevede risorse per molti alloggi. Ma le criticità del sistema ERP non derivano solo dal livello delle risorse per manutenzioni e investimenti. Si ricordano le problematiche già segnalate: **la permanenza elevata** degli assegnatari, che consente un limitato turn over, e **la mancanza di alternative comparabili all'ERP**, cioè la disponibilità di alloggi sostenibili per nuclei a reddito basso. Una maggiore offerta di alloggi a basso canone potrebbe incentivare percorsi di mobilità volontaria dei nuclei con maggiori possibilità dagli alloggi ERP verso altre soluzioni di affitto (canoni agevolati, concordati o libero mercato).

A cura di Renato Cagno (IRES Piemonte).

La nota è tratta da "[Le case popolari in Piemonte – report per il Consiglio regionale. Piemonte 2021](#)"

Coordinamento editoriale: Maria Teresa Avato, Stefania Tron (IRES Piemonte)

Copyright © 2022 IRES Piemonte

Via Nizza 18 -10125 Torino

www.ires.piemonte.it

¹ Il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQUA) è un Piano di investimento previsto dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza e promosso dal Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili (MIMS) per realizzare interventi di edilizia sociale e rigenerazione urbana in tutta Italia.