

## **LE CASE POPOLARI IN PIEMONTE**

### **Rapporto per il Consiglio Regionale del Piemonte**

L'IREs PIEMONTE è un ente di ricerca della Regione Piemonte disciplinato dalla Legge Regionale 43/91 e s.m.i. Pubblica una relazione annuale sull'andamento socioeconomico e territoriale della regione ed effettua analisi, sia congiunturali che di scenario, dei principali fenomeni socioeconomici e territoriali del Piemonte.

#### CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Michele Rosboch, Presidente  
Mauro Durbano, Vicepresidente  
Alessandro Carriero, Mario Viano, Gianpaolo Zanetta

#### COLLEGIO DEI REVISORI

Alessandro Rossi, Presidente  
Maria Carmela Ceravolo, Silvio Tosi, Membri effettivi  
Stefano Barreri, Luca Franco, Membri supplenti

#### COMITATO SCIENTIFICO

Irma Dianzani, Presidente  
Filippo Brun, Anna Cugno, Roberta Lombardi, Ludovico Monforte, Chiara Pronzato, Pietro Ter-  
na

#### DIRETTORE

Vittorio Ferrero

#### STAFF

Marco Adamo, Stefano Aimone, Cristina Aruga, Maria Teresa Avato, Davide Barella, Cristina Bargerò, Stefania Bellelli, Marco Carpinelli, Marco Cartocci, Pasquale Cirillo, Renato Cugno, Alessandro Cunsolo, Luisa Donato, Elena Donati, Carlo Alberto Dondona, Fiorenzo Ferlino, Vittorio Ferrero, Claudia Galetto, Anna Gallice, Lorenzo Giordano, Martino Grande, Simone Landini, Federica Laudisa, Sara Macagno, Eugenia Madonia, Maria Cristina Migliore, Giuseppe Mosso, Daniela Musto, Carla Nanni, Daniela Nepote, Gianfranco Pomatto, Giovanna Perino, Santino Piazza, Sonia Pizzuto, Elena Poggio, Chiara Rivoiro, Valeria Romano, Martina Sabbadini, Lucrezia Scalzotto, Bibiana Scelfo, Luisa Sileno, Alberto Stanchi, Filomena Tallarico, Guido Tresalli, Stefania Tron, Roberta Valetti, Giorgio Vernoni.

#### COLLABORANO

Ilario Abate Daga, Niccolò Aimo, Filomena Berardi, Debora Boaglio, Cristiana Cabodi, Chiara Campanale, Silvia Caristia, Silvia Caterini, Paola Cavagnino, Stefano Cavaletto, Virginia Cobelli, Claudia Cominotti, Salvatore Cominu, Simone Contu, Giovanni Cuttica, Michela Daniele, Elide Delponte, Shefizana Derraj, Paolo Feletig, Fiorenzo Ferlino, Lorenzo Fruttero, Silvia Genetti, Giulia Henry, Ilaria Ippolito, Veronica Ivanov, Luigi La Riccia, Ludovica Lella, Sara Marchetto, Stefania Massara, Stefania Medeot, Luigi Nava, Daniela Nisi, Sylvie Occelli, Serena Pecchio, Valerio V. Pelligra, Monica Postiglione, Samuele Poy, Chiara Rondinelli, Laura Ruggiero, Paolo Saracco, Rachele Serino, Alessandro Sciullo, Laura Sicuro, Giovanna Spolti, Francesca Talami-  
ni, Anda Tarbuna, Valentina Topputo, Nicoletta Torchio, Elisa Tursi, Silvia Venturelli, Paola Versino, Gabriella Viberti.

Il documento in formato PDF è scaricabile dal sito  
[www.ires.piemonte.it](http://www.ires.piemonte.it)

La riproduzione parziale o totale di questo documento è consentita per scopi didattici, purché senza fine di lucro e con esplicita e integrale citazione della fonte.

© 2022 IRES – Istituto di Ricerche Economico-Sociali del Piemonte Via Nizza 18 – 10125 Torino

[www.ires.piemonte.it](http://www.ires.piemonte.it)

# LE CASE POPOLARI IN PIEMONTE

Rapporto Per Il Consiglio Regionale Del Piemonte

© 2022 IRES

Istituto di Ricerche Economico Sociali del Piemonte

Via Nizza 18 - 10125 Torino

[www.ires.piemonte.it](http://www.ires.piemonte.it)

## **GLI AUTORI**

Renato Cugno

Si ringraziano per la collaborazione fornita: Anna Palazzi, Piergiorgio Dvornicich, Laura Schutt Scupolito (Settore Politiche di Welfare Abitativo - Regione Piemonte); Luigi Brossa, Paolo Elia, Rosa Anna Gallitelli, Mario Masala, Rosario Lomauro (ATC Piemontecentrale); Alessandro Lovera, Gianluca Ghiglione, Luciano Milanese (ATC Piemontesud), Fabio Mantelli (ATC Piemontenord); Edoardo Amato (Comune di Torino); Raffaella Saporito (Università Bocconi). Un ringraziamento particolare a Laura Schutt Scupolito per alcune integrazioni e per i confronti avuti.

## Sommario

Oggetto dell'analisi.....	5
1 Lo stock degli alloggi ERP: consistenza, sviluppo e mantenimento.....	6
Gestione in proprietà e in affidamento.....	7
Le gestioni condominiali.....	8
Anzianità dello stock ed esigenze di riqualificazione.....	8
Il finanziamento della manutenzione straordinaria.....	10
Le nuove risorse dopo il 2020.....	12
2 L'utilizzo degli alloggi ERP e la manutenzione ordinaria.....	13
La manutenzione ordinaria degli alloggi.....	15
L'auto recupero.....	16
L'assegnazione degli alloggi.....	16
Le permanenze.....	17
I canoni.....	18
La gestione delle morosità.....	19
Mobilità, cambi tecnici, alloggi a disposizione.....	21
3 Assegnazioni e fabbisogno.....	22
4 Le altre risposte di edilizia sociale.....	24
La gestione commerciale delle ATC.....	24
Le politiche regionali per l'ERP.....	25
Interventi di edilizia sociale dei Comuni.....	25
Sintesi e alcune proposte.....	27



## Oggetto dell'analisi

Questo studio risponde alle esigenze conoscitive 2020 espresse dal Comitato per la normazione del Consiglio Regionale del Piemonte: *analisi del patrimonio di edilizia sociale delle ATC piemontesi esistente e su quanto sarebbe da realizzare per soddisfare la domanda abitativa in base alle liste d'attesa; studio sull'auto-recupero degli alloggi carenti di manutenzione.*

Per rispondere all'esigenza espressa sono state individuate tre direzioni principali di indagine:

- La disponibilità di alloggi sociali
- la manutenzione e le procedure per l'utilizzo degli alloggi
- l'andamento delle assegnazioni rispetto al fabbisogno.

Una direzione di indagine ulteriore riguarda i collegamenti tra ERP e altri interventi presenti di edilizia sociale.

**alloggio sociale**<sup>1</sup>: l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. Rientrano in tale definizione anche gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.

Il lavoro si articola in questo modo. Nel [cap. 1](#) si descrive lo stock esistente e le questioni relative alla sua evoluzione: distribuzione sul territorio, proprietà, enti gestori, gestioni condominiali, le risorse per lo sviluppo e la riqualificazione del patrimonio.

Il [cap. 2](#) considera invece i vari aspetti dell'utilizzo degli alloggi sociali: regole e procedure per assegnazione e permanenza, il rapporto con gli assegnatari, il recupero degli alloggi dismessi.

Il [cap. 3](#) considera la allocazione degli alloggi in rapporto al fabbisogno.

Nel [cap. 4](#) si citano altri interventi presenti per far fronte al disagio abitativo.

L'analisi si conclude con sintetizzando [alcune criticità](#) dei diversi processi dell'edilizia sociale pubblica (ERP) piemontese e formulando [alcune proposte](#) per migliorare l'offerta.

Lo studio è stato avviato nell'estate 2020. L'analisi si basa su dati forniti dal Settore Politiche di Welfare Abitativo della Regione Piemonte e su interviste ai funzionari del settore. Quindi si è ricorso a interviste ed a materiale fornito dalle 3 ATC piemontesi, nonché su documentazione amministrativa reperita sui siti della ATC e di alcuni Comuni. Nel testo vengono citati altri studi in tema, come quello dell'Università Bocconi (2021), che considera anche aspetti di management, oppure il report della Commissione parlamentare (2017), che considera la sicurezza ed il degrado delle città e lo stato delle periferie.

---

<sup>1</sup> D.M. 22 aprile 2008 recante "Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità", in attuazione dell'art. 5 della legge 9/2007.

## 1 Lo stock degli alloggi ERP: consistenza, sviluppo e mantenimento

La consistenza del patrimonio immobiliare piemontese destinato a edilizia sociale (ERP) ammonta a **52mila alloggi sociali** presenti in 430 Comuni. Il numero totale dello stock è soggetto a variazioni ogni anno per effetto di dismissioni, acquisizioni, recuperi o nuove costruzioni. Ma nel complesso risulta sostanzialmente **stazionario** negli ultimi due vent'anni. Gli alloggi ERP si trovano in stabili costruiti da enti pubblici oppure successivamente acquisiti e destinati. Sono alloggi in locazione permanente oppure con possibilità di riscatto da parte degli assegnatari. L'offerta complessiva copre mediamente il 3,4% delle famiglie residenti in questi comuni

Tab. 1 Lo stock degli alloggi ERP in Piemonte

2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
52.755	51.458	52.579	53.192	52.999	51.610	51.904	51.971	52.538	52.057	52.159

Fonte: Banca dati ERPS – Settore Politiche di Welfare Abitativo

Tab. 2 Alloggi ERP e famiglie residenti per provincia (2019)

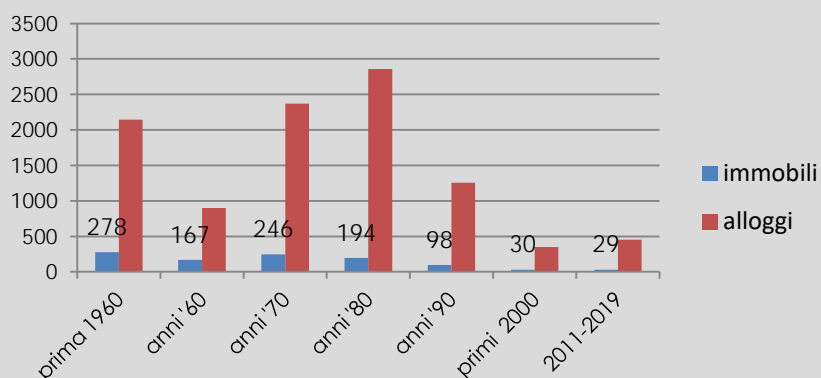
	AL	AT	BIE	CN	NO	TO	VCO	VC	Media Piemonte
alloggi ERP per 100 nuclei residenti	3,8	3,2	3,5	2,1	3,1	3,6	4,2	4,9	3,4

Fonte: elaborazioni nostre su banca dati ERPS – cit. Nota: il rapporto si basa sulle famiglie residenti nei comuni in cui vi sono gli alloggi ERP, pari a 1,5 milioni le famiglie residenti con 3,4 milioni di componenti, (2019).

Si tratta di alloggi costruiti o acquistati per tale scopo lungo tutto il secolo scorso (alcuni immobili risalgono anche al 1850) da parte degli IACP, di vari Comuni, dello Stato, di altri soggetti, es. enti sanitari. Lo stato ha realizzato politiche di finanziamento degli alloggi sociali (Piano INA Casa 1949-1963, sistema GESCAL dal 1963 al 1998). Dai primi anni '90 è la legge regionale a disciplinare costruzione e gestione di questi alloggi, ma il finanziamento ha perso il carattere strutturale.

**Periodo di costruzione** degli alloggi ERP delle province di Biella, Vercelli, Verbano-Cusio-Ossola e Novara,

Gli stabili risultano costruiti lungo tutto il 1900 (12 quelli costruiti tra 1850 e 1900). Dal 2008 al 2020 le nuove costruzioni si sono ridotte e ammontano a 30 immobili costruiti dal 2011 al 2019 con 462 alloggi. Sono oggi gestiti da ATC Piemonte Nord.



Fonte: elaborazioni nostre su dataset ATC Piemonte Nord



## Gestione in proprietà e in affidamento

La gran parte (94%) degli alloggi sociali presenti viene amministrata e mantenuta dalle **3 Agenzie Territoriali per la Casa**: per una parte sono di proprietà della stessa ATC. Gli altri sono di proprietà di altri enti che li affidano alle ATC con specifiche convenzioni. Queste disciplinano gli aspetti economici, quali il recupero delle morosità o il finanziamento delle manutenzioni e quelli giuridici, come le pronunce di decadenza ed i suoi effetti.

Tab. 3 Alloggi ERP per soggetto gestore - 2020

	Gestione ATC	Gestione Comuni	Altra gestione (CIT)
N^ alloggi ERP	49.001	1.577	1.581
%	94%	3%	3%

Fonte: elaborazioni nostre su banca dati ERPS - cit.

Le ATC sono enti pubblici di servizio, non economici, ausiliari della Regione. Sono dotati di autonomia organizzativa, patrimoniale, amministrativa, contabile, che attuano e gestiscono il patrimonio di edilizia sociale ed esercitano le funzioni loro attribuite ai sensi della legge regionale con competenza estesa al rispettivo ambito territoriale. Derivano dalla fusione delle **precedenti 6 ATC**, costituite queste nel 1993 in base alle nuove competenze regionali a seguito del decentramento di funzioni. Le ATC sono subentrate agli **IACP** che erano enti autonomi, istituiti in molti comuni del Paese a partire dal 1903 e sottoposti a controllo statali. Gli enti pubblici diversi dalle ATC si avvalgono di norma delle ATC per la gestione del patrimonio di loro proprietà; in relazione alle finalità statutarie, l'attività istituzionale delle ATC inerente gli alloggi di edilizia sociale non può configurarsi di tipo commerciale.

**Gli alloggi ERP a Biella.** Nella città capoluogo sono 276 gli alloggi gestiti dal Comune (ovvero il 32%), a fronte degli altri 859 gestiti da ATC. Per 189 dei propri assegnatari il canone medio mensile pagato è di 98 euro (dato un provento complessivo annuo per il comune di 223mila euro (fonte: DUP 2020-2022), un valore non distante dal valore medio delle ATC piemontesi.

Tab. 4 Alloggi ERP gestiti dalle 3 ATC per ente proprietario - 2019

PROPRIETA'	GESTIONE	ATC Centrale	ATC Sud	ATC Nord	Totale
ATC		17.971	8.846	8.275	35.092
Stato / Provincia		45	4	232	419
Comuni o altro <sup>2</sup>		9.997	1.994	1.315	13.306
Totale alloggi ERP gestiti		<b>28.013</b>	<b>10.829</b>	<b>9.960</b>	<b>48.817</b>
Altri alloggi gestiti da ATC con tipologia d'affitto diversa (edilizia agevolata, a canone concordato L. 431)		994	609	273	1.876

Fonte: elaborazioni nostre su dati ERPS - cit.

Alcuni Comuni (125 enti) gestiscono in proprio una parte degli alloggi sul proprio territorio; nella sola provincia di Torino opera anche la forma consortile, il Consorzio Intercomunale Torinese (**CIT**). In provincia di Biella la quota di alloggi ERP gestita dai Comuni risulta maggiore (19%), rispetto alla media regionale, 3%. Quasi metà dei Comuni che gestiscono in proprio gli alloggi di edilizia sociale ha una popolazione inferiore ai 3.000 abitanti ovvero sono Comuni piccolissimi e piccoli.

<sup>2</sup> Nel caso di ATC Piemonte Nord si tratta di Comune, ASL, e ATC Piemonte Centrale

Tab. 5 Comuni con gestione in proprio: distribuzione per provincia comuni e alloggi ERP gestiti - 2020

prov	N^ Comuni gestori	alloggi gestiti in proprio	Comuni gestori con i maggiori stock ERP
AL	19	160	Valenza (40)
AT	4	43	Asti (34)
BI	17	366	Biella (276)
CN	16	125	Alba (47)
NO	11	75	
TO	36	419	Moncalieri (95), Pinerolo (66), Chieri (58), Carmagnola (53), Rivoli (51)
VCO	10	139	Domodossola (62)
VC	12	235	Borgosesia (137 alloggi)
Totale	<b>125</b>	<b>1.577</b>	

Fonte: banca dati ERPS - cit.

### Le gestioni condominiali

Nel tempo, alcuni alloggi ERP sono stati riscattati dall'assegnatario o alienati e ciò ha portato alla formazione di **condomini misti**, con presenza di svariati alloggi in proprietà privata. Talvolta le ATC gestiscono patrimoni con quote condominiali di minoranza.

Il diverso regime di gestione e proprietà influisce sulle modalità di **affidamento dei lavori** di manutenzione: il *Codice dei contratti pubblici* per le proprietà pubbliche oppure il *Codice civile* per le gestioni in amministrazione condominiale.

ATC Piemonte Nord amministra 10mila alloggi sociali in oltre 1000 stabili: gestione in proprietà dell'ATC per 808 stabili, in cui vi sono 10.334 alloggi in locazione, oltre a 2.241 proprietari privati; gestione affidata dai Comuni di 1506 alloggi in locazione presenti in 171 stabili con presenza di un solo alloggio di proprietà privata. La gestione condominiale riguarda 203 stabili con 1085 alloggi in locazione e 2221 proprietari privati e amministrazione esterna.

ATC Piemonte Centrale cura l'amministrazione diretta di circa 500 condomini e segue l'attività di 380 amministratori esterni all'Agenzia. Ad esempio su una parte (470 stabili) ATC detiene almeno i due terzi dei millesimi in 206 fabbricati, mentre in 64 la quota ATC è di netta minoranza (9%): vi sono compresi 14.055 alloggi -metà dello stock complessivo gestito dall'agenzia- dei quali 10.361 di proprietà dell'ATC e 3.694 alloggi di proprietari privati; per questi 470 fabbricati.

### Anzianità dello stock ed esigenze di riqualificazione

Buona parte del patrimonio immobiliare ERP risale agli **anni '60-'70**, e diversi edifici risalgono ai primi decenni del '900. Gli immobili con un'anzianità di costruzione elevata (oltre 50 anni) sono relativamente più diffusi nel capoluogo dove più della metà è stata realizzata prima delle leggi antisismiche del 1971, a fronte del 37% dello stock di Piemonte Nord; di converso ha meno di 40 anni solo un quarto degli immobili nel capoluogo, a fronte del 31% dello stock ERP di ATC Piemonte Nord.

Le otto palazzine di **corso Racconigi** a Torino. Costruite negli anni '20, comprendono 350 alloggi; di essi 50 alloggi sono stati acquistati da privati. Da tempo è emerso lo stato di degradazione strutturale, e nel 2018 sono crollate diverse volte. Si è quindi avviato un processo di trasferimento dei nuclei residenti a partire dai 20 alloggi con crolli. Agli inquilini, in grande prevalenza persone anziane, è stata offerta la soluzione del cambio tecnico di alloggio in altro stabile di ATC e con costo del trasloco a spese dell'ATC. Ad inizio 2020 ci vivevano ancora diverse famiglie di proprietari.

Gli edifici, le loro condizioni di sicurezza, gli impianti presentano svariate esigenze di manutenzione straordinaria e richiedono interventi di **recupero** (ad es. per le bonifiche da MCA oppure per il passaggio al teleriscaldamento), talvolta di demolizione e ricostruzione.

Di rilievo la **riqualificazione energetica degli edifici**. Da tempo, nell'agenda delle istituzioni e politiche europee si sono affermati obiettivi sul clima e la questione dell'efficienza termica. Il *fabbisogno termico* degli immobili più vecchi risulta molto elevato rispetto a quelli costruiti secondo le recenti normative, e influisce sulla spesa degli assegnatari per le utenze.

Il programma Italo-francese Alpi Efficienza Energetica degli edifici **A2E** concluso nel 2020 (finanziato dai Fondi FESR Alcotra) ha testato un **metodo di diagnosi energetica** degli alcuni edifici. Un metodo oggi disponibile per tutti i gestori che, con diversi livelli di approfondimento, fornisce elementi oggettivi su bisogni, opportunità, costi attesi per le riqualificazioni.

In Piemonte sono stati selezionati 36 edifici finanziati a suo tempo dalla Regione Piemonte attraverso il Programma Casa. Attraverso l'utilizzo della piattaforma e la successiva analisi dei progetti e ispezioni agli immobili sono **emerse varie criticità**: assenza di contatori separati dei consumi, scarso recupero acqua piovana, ventilazione meccanica mal progettata, insufficiente schermature solare delle facciate, carente tenuta all'aria, materiali poco resistenti alle intemperie. Problematiche derivanti spesso da errori progettuali, ed emerse in fase di progettazione esecutiva; accentuate spesso da un utilizzo scorretto da parte dell'utente. Nel progetto sono state individuate alcune buone pratiche, soprattutto negli impianti tecnici e relativamente a contabilizzazione separata dei consumi, tipo di riscaldamento, fotovoltaico.

(fonte: A2E – Alpi efficienza energetica, report finale Interreg- ALCOTRA)

Il CdA di ATC Piemonte Centrale ha modificato il regolamento per l'uso degli alloggi e dei servizi, introducendo un meccanismo di **ripartizione dei benefici ottenuti** grazie a tali interventi. Tale meccanismo di ripartizione è stato confermato dalla Regione Piemonte con una modifica della Legge Regionale 3/2010. Le modifiche prevedono che, in caso di interventi che consentano la riduzione dei consumi e un conseguente risparmio economico, gli assegnatari beneficino di una quota del risparmio ottenuto, calcolata sulla base della spesa che avrebbero dovuto comunque sostenere in assenza di quell'intervento.

Esigenze di ristrutturazione diverse sono quelle che derivano dall'**evoluzione dei bisogni**, indotta in particolare dal cambiamento degli stili di vita nel tempo e della composizione delle famiglie: oggi due terzi degli alloggi sono occupati da nuclei unipersonali o coppie, spesso di anziani. Tale evoluzione richiede una diversa dimensione e articolazione degli alloggi, interventi negli stabili per eliminare le barriere edilizie e per adeguare gli alloggi a migliori standard abitativi (ad es. nei servizi igienici). Tali esigenze vengono affrontate sia con interventi di ristrutturazione degli stabili e negli alloggi, sia con il *cambio di alloggi* attraverso procedure di mobilità degli assegnatari avviate dagli enti gestori (di cui si dirà più avanti).

Sulle modalità e sui **tempi di attuazione** di questi interventi influiscono vari aspetti, come il tipo di gestione degli immobili: la proprietà esclusiva dell'immobile consente processi e tempi decisionali, diversi rispetto alle gestioni in regime condominiale, per le quote di maggioranza oppure di minoranza; inoltre sono diverse le normative per l'affidamento dei lavori: regime pubblicistico oppure privatistico.

Ma un fattore decisivo risulta la disponibilità e la **continuità nel tempo di risorse dedicate** per il finanziamento degli interventi, considerato da tempo sporadico e insufficiente. Il bisogno finanziario risulta di difficile quantificazione: alcuni studi<sup>3</sup> misurano in chiave comparativa l'incidenza della spesa di investimento e manutenzione in rapporto al valore (di costruzione) degli immobili. Peraltro viene fatto notare come quel valore risenta del periodo di costruzione, dell'accatastamento e non sempre risulta aggiornato o comparabile.

---

3 Report Università Bocconi (2021)

## Il finanziamento della manutenzione straordinaria

I due canali principali sono i proventi delle alienazioni e i programmi pluriennali di finanziamento statali. Dal 1993 (L.560/1993) è stato promosso un programma di **alienazioni**, con l'obiettivo di acquisire risorse per gli investimenti, vendendo in primo luogo gli alloggi siti in stabili con quota di minoranza da parte dell'ente pubblico proprietario. La legge 560/1993 ha portato a mettere in vendita 26.500 alloggi nella regione.

*Il piano di vendita è aggiornato annualmente. Hanno titolo all'acquisto i legittimi assegnatari da almeno cinque anni e gli altri componenti del nucleo familiare, purché in regola con il pagamento dei canoni e delle spese all'atto di acquisto. La proprietà degli alloggi acquistati ai sensi di legge non può essere trasferita per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto e comunque fino a quando non ne sia stato pagato interamente il prezzo.*

La legge 80 del 2014 ha confermato questa politica. Un limite delle vendite è stato il ricorso a **prezzi di vendita bassi**, secondo quanto richiesto dalla normativa, oltre che la riduzione dello stock. Al 31 dicembre 2004, in Piemonte risultavano venduti, 8.857 alloggi (pari al 33,42% di quelli messi in vendita nel 1993 ed un ricavo medio per alloggio di 27.443 euro<sup>4</sup>.

Nel 2016 ATC Piemonte centrale ha alienato 65 alloggi realizzando valori compresi tra da 31mila a 37 mila euro; nel 2019 il ricavo medio per 96 alloggi è stato di 28mila euro<sup>5</sup> e nel 2020 sono stati venduti 67 alloggi. Il flusso annuo di risorse da alienazioni –comprese le rateizzazioni- varia da 3 a 4 milioni.

In aggiunta lo Stato ha sempre predisposto *programmi pluriennali di finanziamento* di interventi per la casa, con stanziamenti specifici rivolti all'edilizia sociale: sia di nuova costruzione ma soprattutto per il recupero e la razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Talvolta i programmi riguardano interventi di riqualificazione urbana di quartieri degradati e comprendono interventi sugli alloggi di edilizia sovvenzionata e agevolata ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria<sup>6</sup>, e sono rivolti anche alla promozione del mix sociale.

Ad esempio il **Piano nazionale di edilizia abitativa** - approvato con D.P.C.M. del 16 luglio 2009 – era rivolto a categorie sociali svantaggiate nell'accesso al libero mercato degli alloggi in locazione e si articolava in sei diverse linee di intervento. Tra esse la *linea b)* rivolta all'incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, quindi la *linea e)* programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale. Quindi la *linea f)* per interventi di competenza degli ex IACP.

Altro provvedimento con valenza pluriennale è il **Piano Casa del 2014** (legge 80 di conversione del DL 47) che interviene sul patrimonio residenziale pubblico con misure di recupero di immobili e alloggi.

Di rilievo in questi anni le risorse disponibili con la **legge 80/2014**. Prevede due linee di intervento:

- la **lettera b)** è finalizzata al ripristino degli alloggi di risulta e alla manutenzione straordinaria degli alloggi, delle parti comuni o dell'intero edificio attraverso un insieme di tipologie di intervento cumulativamente ammissibili a finanziamento nel limite di 50.000 euro per alloggio

---

<sup>4</sup> Tratto dalla Relazione Corte dei Conti del 2005.

<sup>5</sup> Relazioni illustrativa al bilancio 2017 e 2019

<sup>6</sup> Come il Piano nazionale per le città, ai sensi articolo 12 del decreto legge n. 83 del 2012, recante "Misure urgenti per la crescita del Paese", che ha introdotto disposizioni per la riqualificazione di aree urbane, con particolare riguardo a quelle degradate.

- la **lettera a)** è finalizzata a rendere prontamente disponibili gli alloggi sfitti -se ne parlerà più avanti- attraverso interventi di importo inferiore a 15.000 euro da realizzare entro sessanta giorni dalla data della determinazione regionale di concessione del finanziamento.

Il programma richiede la raccolta delle proposte di intervento da parte della Regione e la successiva erogazione dei contributi statale agli enti gestori. La disponibilità per il Piemonte è stata di 30,4 ml per quelli maggiori, ex lettera b) e di 5,3 ml per gli interventi minori.

ATC Piemonte Sud: dal 2017 usati 13,5 milioni per interventi ex lettera b) eseguiti su 414 alloggi abitati (32mila per alloggio); inoltre nel 2018 ristrutturati 105 alloggi di risulta con 1,2 milioni (11mila per alloggio) di finanziamento ricevuto ex lettera a). Nel triennio '17-'19 sono stati pagati 10 milioni per manutenzione ordinaria e 7 per straordinaria. Il bilancio preventivo 2020-2022 prevede il ricorso a questa fonte per 8 milioni sui 25 complessivi. Le altre fonti sono 7 milioni dal POR FESR, 6,8 dal Programma Casa e 2,8 milioni sono proventi da alienazioni.

I programmi hanno procedure specifiche ed i **tempi di realizzazione** sono risultati elevati<sup>7</sup>. I programmi più recenti definiscono procedure e tempi di attuazione più rapidi. Nel 2017 il **CIPE** è intervenuto per utilizzare **risorse residue** dei precedenti programmi, non utilizzate.

*Le risorse CIPE sono destinate alle ATC per recupero e ristrutturazione di immobili esistenti, demolizioni e ricostruzioni, acquisti e nuove costruzioni (in modo residuale), destinati alla locazione permanente con canone sociale. I progetti richiedono un cofinanziamento del 20% e rispettare alcuni criteri (energia quasi zero, messa in sicurezza, no barriere e altro. Al Piemonte sono destinati 21 milioni, da utilizzare entro il 2023. L'anticipo è del 30% ed il resto viene erogato a trance in base all'avanzamento dei lavori comunicato dalla Regione. E' previsto monitoraggio regionale con un report annuale basato sul sistema BDAP MOP<sup>8</sup>, e report specialistici che "divulghino i risultati raggiunti".*

Altre risorse provengono da **programmi europei**. La Regione predispone poi propri atti che combinano e programmano l'uso delle risorse disponibili, proprie, statali ed europee. Un esempio sono le risorse indicate nei bilanci ATC come POR-FESR 2014-2020.

**Il recupero di 7 palazzine a Novara.** Si tratta di stabili di proprietà ATC, costruiti negli anni '50, con 96 alloggi. La demolizione -economicamente efficiente- era impossibile per il vincolo imposto dal PRGC. Il progetto di recupero è stato avviato nel 2018-2019, e ad inizio 2020 sono stati aggiudicati i lavori di esecuzione del *progetto pilota*, su una delle palazzine, con termine previsto entro il 2021. L'obiettivo è ottenere uno stabile "ad energia quasi zero". I lavori appaltati ammontano a 2 milioni, con un contributo europeo FESR di 781mila euro e contributo regionale per 1,3 milioni. L'esito saranno 16 alloggi di piccola dimensione (un costo unitario di 125mila euro per alloggio).

ATC Piemonte Centrale: il **POR FESR 2007-2013** ha riguardato oltre 90 stabili, 2.052 appartamenti per altrettante famiglie, circa 5mila le persone coinvolte per una serie articolata di interventi per migliorare le prestazioni energetiche, come sostituzione o installazione di nuovi impianti di riscaldamento, rifacimento delle coperture, isolamento dei muri perimetrali, coibentazione dei sottotetti, sostituzione dei vecchi serramenti con nuovi a taglio termico. Costi complessivi 23,3 milioni e contributo FESR di 13,9

Le risorse dai provvedimenti statali vengono considerate largamente **insufficienti** e risultano **discontinue**, non consentendo una adeguata programmazione ai gestori. Nel periodo 2017-2019 le risorse impiegate<sup>9</sup> per la manutenzione straordinaria sono state limitate: ATC Piemonte Centrale

<sup>7</sup> Nel 2017 la Regione è intervenuta con linee guida e obiettivi per le singole ATC volti a completare programmi.

<sup>8</sup> Banca dati centralizzata che raccoglie i dati finanziari di avanzamento dei singoli progetti

<sup>9</sup> Dato tratto dall'esame dei documenti di programmazione finanziaria delle ATC.

indica per il periodo 2014-2017 solo risorse proprie e proventi dalle alienazioni; dal 2019 sono presenti anche fondi POR FESR per riqualificazione energetica; mentre ATC Piemonte Sud indica circa 13 milioni per 414 alloggi (in media 32.600 euro ciascuno), una somma di poco superiore a quella destinata alla manutenzione ordinaria del triennio.

Per una programmazione più efficace delle risorse disponibili, una risposta proviene da l'impiego di strumenti di valutazione preventiva delle condizioni degli stabili e del possibile impatto di interventi di riqualificazione e della spesa connessa.

La **piattaforma Felicity**, disponibile per tutti i gestori, consente un'analisi energetica di qualsiasi edificio sul territorio. Analizza lo stato di fatto e ipotizza programmi di riqualificazione con analisi costi-benefici. (fonte: A2E – Alpi efficienza energetica, report finale Interreg- ALCOTRA)

### Le nuove risorse dopo il 2020.

A seguito della crisi post pandemica sono stati stanziati rilevanti flussi di risorse, anche per l'edilizia sociale, ed è stata confermata la priorità dell'efficienza energetica<sup>10</sup>. E con le nuove possibilità, sono aumentate le spese di investimento previste dei bilanci ATC.

ATC Piemonte Centrale ha avviato il programma di riqualificazione energetica promosso grazie al superbonus. Per 470 stabili in gestione condominiale ha pubblicato un avviso pubblico per cercare imprese interessate alle operazioni, in regime privatistico, ai sensi del codice civile. Sono pervenute offerte per avviare i lavori in 263 stabili, da parte di 122 imprese.

Per ATC Piemonte Nord passano dagli 8 milioni complessivi per il triennio '20-'22 (bilancio preventivo di spesa) ai 136 milioni complessivi indicati nel preventivo '21-'23: 90 milioni derivano dal "superbonus 110%" e dal bonus facciate<sup>11</sup>).

ATC Piemonte Sud: avvio dei lavori di riqualificazione energetica ad Alba su due stabili nel quartiere Moretta. Un piano di manutenzioni più ampio comprende una quarantina di siti nella provincia di Cuneo, tra cui altri alloggi albesi.

Il MIT ha promosso un programma nazionale per la qualità dell'abitare, **PINQUA**. Finanzia proposte di Regioni, comuni capoluogo e comuni con almeno 60mila abitanti. prevede che venga assicurato il finanziamento di almeno una proposta per regione. I temi attorno ai quali costruire le proposte progettuali erano: riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio esistente di edilizia sociale; ri-funionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici e privati; miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani, dei servizi e infrastrutture; rigenerazione di aree e spazi già costruiti, soprattutto ad alta tensione abitativa; individuazione e utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e *welfare* urbano nonché di processi partecipativi, anche finalizzati all'autocostruzione.

---

<sup>10</sup> Gazzettatc 146/2021

<sup>11</sup> "Grande importanza, secondo quanto programmato dagli uffici, ricoprono nel triennio i benefici di cui all'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020, c.d. Superbonus. Tale strumento, che si intende impiegare ricorrendo alla cessione del credito, comporta una quota di cofinanziamento da parte dell'ente. Nello specifico è prevista la generazione di crediti d'imposta nella misura del 50% e ricorrendo all'accensione di appositi mutui per gli esercizi 2022 e 2023 con la previsione di 24 mesi di pre-ammortamento. Nell'ambito della quota di cofinanziamento che l'agenzia deve prevedere per avviare i lavori di cui sopra, è previsto l'utilizzo delle leggi di gestione speciali quali la legge 513/77 e 560/93.", tratto dal Bilancio preventivo 2021-2023 di un ente.

PINQUA. Sui 270 progetti ammessi, sono **19 i progetti piemontesi** per un valore di 245 milioni. Si tratta di 16 progetti presentati da Asti, Alessandria, Cuneo, Novara, Torino, Verbania e Vercelli e di tre progetti della Città metropolitana. Questi ultimi raggruppano i comuni di Moncalieri (capofila), con Nichelino, Chieri, Beinasco, Trofarello, La Loggia e Piobesi Torinese, l'Ente di gestione delle Aree protette del Po piemontese e Atc Piemonte Centrale; quindi Collegno (capofila), con Grugliasco, Borgaro Torinese con Atc Piemonte Centrale e Soc. Coop. Edilizia a proprietà indivisa Giuseppe Di Vittorio.

Nell'ambito del **PNRR** la ATC Piemonte Centrale ha presentato istanza per finanziare la messa in sicurezza di oltre 18mila unità abitative: 2.415 unità rilevate già nel 2007 con un fabbisogno di 11,2 milioni e 15.807 altre unità con un fabbisogno stimato di 24,2 milioni (fonte: Regione Piemonte, "I progetti del territorio"), un programma da attuare in 7 anni.

## 2 L'utilizzo degli alloggi ERP e la manutenzione ordinaria

La capacità del sistema ERP di far fronte al bisogno di case popolari dipende in primo luogo dallo stock degli alloggi sociali, dal suo stato di conservazione e dalle variazioni dello stock (vendite, acquisizioni, conferimenti, nuove costruzioni, demolizioni) temi esaminati nel capitolo precedente.

Se lo stock risulta stazionario, quella capacità dipenderà soprattutto dal *flusso* di alloggi che ogni anno ritornano in disponibilità all'ente gestore, cioè dagli alloggi di risulta (restituiti).

**Alloggi di risulta** Ogni anno circa 800-900 appartamenti gestiti da ATC Piemonte Centrale vengono lasciati dagli assegnatari a seguito di scadenze, sfratti, decessi e trasferimenti. Per qualcuno sono necessarie piccole opere di manutenzione ordinaria o di messa in sicurezza degli impianti, altri necessitano invece di lavori di manutenzione straordinaria o di bonifica dell'amianto, con tempi più lunghi per la riconsegna. Nel 2015 veniva garantito un tempo medio di 60 gg. per gli interventi (fonte: Bilancio sociale 2017).

Nel 2019 gli alloggi di risulta lavorati sono stati 670, dei quali 309 sono stati ridati in disponibilità ai Comuni, 84 hanno avuto interventi di MO (costo medio 4mila euro) e 69 di MS (costo medio 12mila euro); altre unità sono state usate per le movimentazioni dalle palazzine di c.so Racconigi (fonte: ATC Piemonte Centrale, Relazione sulle performance 2019). Nello stesso anno gli alloggi non occupati erano 2093, e nel 2020 salgono a 2238.

Gli alloggi che si liberano ogni anno sono **relativamente pochi**; quelli che risultano disponibili sono scesi da poco più di duemila a 1.821 nel 2019 e 1591 nel 2020. In rapporto allo stock, quel flusso annuo rappresenta il **3 o 4%** (3% nel 2020, 3,4% nel 2019, 4% nel 2018): per comparazione il valore per la Toscana è stato del 2,5% nel 2019<sup>12</sup>.

Tab. 6 Alloggi ERP disponibili ogni anno per provincia

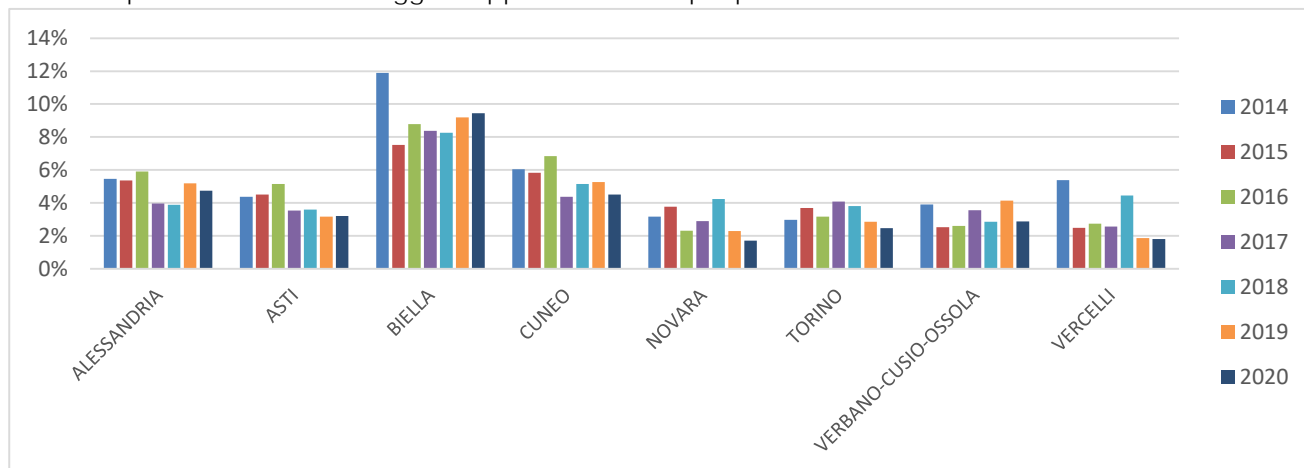
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ALESSANDRIA	295	294	326	219	200	288	261
ASTI	84	91	104	72	74	65	66
BIELLA	222	141	166	158	154	178	193
CUNEO	237	223	271	171	201	203	177
NOVARA	113	136	88	109	162	87	64
TORINO	900	1.115	958	1223	1143	861	748
VERBANO-CUSIO-OSSOLA	79	52	54	56	58	84	58
VERCELLI	160	73	81	76	132	55	54
	<b>2.090</b>	<b>2.125</b>	<b>2.048</b>	<b>2.084</b>	<b>2.124</b>	<b>1.821</b>	<b>1.621</b>

Fonte: elaborazioni nostre su banca dati ERPS Regione Piemonte

<sup>12</sup> 1269 alloggi "destinati" su 49.923 alloggi gestiti.

Il 2020 rivela un rallentamento; peraltro già il 2019 presentava una riduzione. Vi sono anche diversità sul territorio.

Graf. 1 Disponibilità annua di alloggi in rapporto allo stock per provincia



Fonte: elaborazioni nostre su banca dati ERPS Regione Piemonte

Il flusso ridotto dipende dai *tempi necessari per riassegnare* gli alloggi liberati. Per ogni alloggio liberato il gestore verifica in primo luogo l'adeguatezza ad essere abitato ed i bisogni di manutenzione; quindi sono avviate le diverse procedure per l'utilizzo da parte di chi ne ha bisogno e per l'assegnazione; infine gestito il rapporto con l'inquilino.

Fin quando gli alloggi liberati (o di risulta) non avviano e concludono i lavori necessari, non possono essere riassegnati, e rimangono **sfitti, non occupati**. Le ATC certificano annualmente la non occupazione e le sue motivazioni: circa 3800 le unità<sup>13</sup> nel 2020, con un'incidenza sullo stock gestito dell'8%, un valore inferiore a quello medio italiano, del 12%<sup>14</sup>. La non occupazione degli alloggi ERP risulta in crescita.

Tab. 7 Alloggi ERP (% su stock) non occupati per provincia e per ATC gestore

	2016	2017	2018	2019	2020
Piemonte Sud	5,1	4,8	5,2	6,1	6,9
Piemonte Nord	6,6	6,1	6,4	7,5	7
Piemonte Centrale	6,8	8,3	8,8	9,4	11,5

Fonte: Elaborazione Settore Politiche di Welfare abitativo su dati ATC

<sup>13</sup> Serve cautela nell'uso di questi dati, che sono rilevati in date specifiche: un alloggio può venir considerato sfitto al 31 dicembre ma occupato al 1 gennaio seguente, in ragione della data di avvio della convenzione.

<sup>14</sup> Valori tratti dai report di Federcasa. In Toscana nel 2019 sono stati rilevati 297 alloggi con lavori di manutenzione in corso, 930 in attesa di intervento ma finanziati e 1196 in attesa di manutenzione per mancanza di risorse.



Le **motivazioni della non occupazione** per 1436 alloggi ERP gestiti dalla maggiore ATC sono le seguenti:

- per il 56% sono alloggi in attesa di interventi (vuoti con sopralluogo ancora da eseguire (12%), in attesa Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria (14%), destinati a progetti speciali, programmi pluriennali di ristrutturazione, etc. (22%), bonifica amianto, in attesa o in corso (8%)
- per un terzo sono in corso interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria degli stabili o di auto-recupero, oppure sono nuovi alloggi in completamento
- quelli rimanenti sono a disposizione per cambi, contratti privati, Prefettura, profughi (13%) oppure sono oggetto di verifica (ufficio legale) e alcuni risultano occupati abusivamente.

La non occupazione risulta superiore nelle **gestioni dei Comuni**. Per 65 Comuni che gestiscono direttamente gli alloggi di edilizia sociale erano sfitti 292 alloggi; circa un terzo di questi alloggi necessitano di manutenzione straordinaria mentre 14 Comuni (sovente sotto i 1.000 abitanti) non sanno a chi assegnare gli alloggi per mancanza di domande in graduatoria. Si tratta in questo caso di localizzazioni degli edifici in zone lontane da centri in cui trovare un lavoro: una soluzione normativa potrebbe consentire di riconvertire questi alloggi (43) ad altro uso.

Ma per comprendere il fenomeno è opportuno considerare i **diversi processi allocativi** che condizionano la non occupazione: la manutenzione ordinaria degli alloggi di risulta; le regole per l'assegnazione degli alloggi e per la permanenza negli stessi; le procedure di mobilità ed i cambi tecnici. Si tratta di processi che vincolati dalla regolazione di settore - legge regionale 3 ed i suoi numerosi regolamenti attuativi - che vengono messi in opera dalle tre ATC e dai Comuni.

### La manutenzione ordinaria degli alloggi

Gli alloggi restituiti o di risulta richiedono spesso lavori di manutenzione ordinaria oppure presentano esigenze più ampie di manutenzione all'intero stabile: in entrambi occorre il tempo e le **risorse necessarie**, sia **finanziarie** che **tecniche e amministrative**. La carenza o la mancanza di risorse o di liquidità per la manutenzione, rallenta o impedisce quei lavori.

ATC Piemonte Nord nel 2020 ha dichiarato 215 alloggi sfitti per esigenze di manutenzione straordinaria, con un fabbisogno stimato pari a 6,6 milioni complessivi (in media 31mila euro ciascuno), che non risulta nelle disponibilità dell'ente. Gli alloggi sfitti di ATC Piemonte Sud in attesa di manutenzione (2020) sono 400.

Gli interventi di manutenzione ordinaria degli alloggi - che riguardano anche alloggi abitati - dovrebbero essere coperti dalle entrate dai canoni oppure da risorse dei Comuni proprietari ai sensi delle rispettive convenzioni con l'ente gestore. Una fonte rilevante negli ultimi tempi è stata la **legge 80 del 2014** - in particolare i finanziamenti ex lettera a) per interventi fino a 15 mila euro, da realizzarsi entro 60 giorni dalla determina regionale di assegnazione.

ATC Piemonte Centrale realizza interventi di manutenzione minuta su 600-700 alloggi ogni anno. Sono realizzati dai fornitori esterni e quindi certificati e validati dai tecnici ATC. Il tempo necessario è di 60-90 giorni. La spesa 2020 è stata di 3,6 milioni ed è coperta dalle entrate proprie (canoni).

Per interventi di maggior entità viene curato un progetto specifico dal servizio tecnico, si ricorre a finanziamenti esterni disponibili (es. legge 80 lett. B), quindi si affidano i lavori. La spesa annuale complessiva ammonta a 5-6 milioni, ma viene indicato un fabbisogno ben maggiore (70-90 milioni).

Nel 2018 ATC Piemonte sud ha fatto manutenzione ordinaria su 105 alloggi vuoti, con un costo di 1,2 milioni pari 11mila euro ciascuno. Per interventi più rilevanti, dal 2017 ha impiegato 13,5 milioni (ex lett. b legge 80) su 414 alloggi abitati, in media 32mila per unità. La spesa complessiva per manutenzioni è ammontata a 6-7 milioni annui.

Oltre a quello finanziario, l'adeguatezza degli uffici tecnici a gestire affidamenti, progetti e perizie influisce sulle possibilità di manutenzione.

### L'auto recupero

E' una previsione della LR, come modificata nel 2015 per accelerare la rimessa in utilizzo degli alloggi. La tipologia delle opere ammesse è quella che rientra nella casistica della "manutenzione ordinaria", non superiori a 7mila euro. Gli interventi di auto-recupero possono essere effettuati da parte di **soggetti utilmente collocati in una graduatoria** di ERP oppure nuclei già assegnatari e residenti nell'alloggio.

Il primo caso è quello più praticato, e consente di anticipare la realizzazione di interventi manutentivi, da parte di un assegnatario in graduatoria, modificando quindi l'ordine di attesa dell'alloggio. Se il soggetto si impegna a realizzare direttamente alcuni limitati interventi che rendano l'alloggio prontamente disponibile, consegue l'accesso all'alloggio. Dovrà produrre documentazione per il riconoscimento dei costi sostenuti, entro i 7mila euro comprensivi di oneri fiscali, i quali saranno rimborsati sia mediante detrazioni sul canone di locazione, sia attraverso la restituzione dell'importo anticipato fino ad un massimo del 50%. Vi sono proposte di modifica della legge regionale per estendere il rimborso al 100% dell'importo anticipato.

Nel 2020 ATC Piemonte Centrale ha pubblicato due bandi per assegnare **50 alloggi** con autorecupero. Complessivamente sono state presentate 105 domande da aventi diritto collocati nelle graduatorie definitive dei bandi generali n. 6 e n. 7 del Comune di Torino. ATC ha quindi contattato gli aventi diritto che hanno scelto i singoli alloggi per visionare gli appartamenti e concordare le modalità e le tempistiche degli interventi di manutenzione ordinaria da eseguire. Nei casi in cui più persone abbiano scelto lo stesso alloggio sarà contattato soltanto il primo dell'elenco individuato in base alla graduatoria di appartenenza ed in base all'ordine di posizione a parità di graduatoria.

ATC Piemonte Sud ha promosso l'auto-recupero per **2 alloggi** a Savigliano. Il Comune ha inviato una lettera alle famiglie in graduatoria con le caratteristiche di 6 alloggi e dei lavori in preventivo. Ciascuno potrà decidere se candidarsi: ovviamente avrà la priorità chi è più alto in graduatoria". Una volta ottenuta l'assegnazione, i beneficiari avranno 40 giorni per effettuare i lavori che andranno certificati a regola d'arte e ATC rimborserà il 50 per cento dell'importo, fino a un massimo di 3500 euro. Dal 2015 sono stati 19 gli interventi di autorecupero. ATC Piemonte Nord non utilizza questa modalità.

Il secondo caso, di domande provenienti da **assegnatari e residenti nell'alloggio**, riguarda ad esempio interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche<sup>15</sup>.

Nell'opinione di alcuni funzionari sentiti, l'auto-recupero può consentire procedure più rapide, salvo il bisogno di una verifica e validazione degli interventi successiva da parte dei servizi tecnici ATC. In secondo luogo anche l'auto recupero è subordinato alla **disponibilità di risorse** con cui l'ente gestore può rimborsare chi realizza le opere.

### L'assegnazione degli alloggi

L'utilizzo degli alloggi disponibili è condizionato da **norme e procedure**. In primo luogo incidono i criteri regionali per la formazione della graduatoria dei richiedenti un alloggio di edilizia sociale; quindi le procedure per l'assegnazione degli alloggi, di responsabilità esclusiva dei Comuni

---

<sup>15</sup> Dal 1997 al 2008 Atc ha eseguito 777 interventi, per un importo di 4.6 milioni; dal 2009 al 2010 Atc ha eseguito 302 interventi, per un importo di 2.5 milioni. Per 2010-2015: 533 domande in attesa istruttoria per 5,6 milioni.

regolate dalla legge regionale e regolamenti attuativi; quindi i rapporti con gli assegnatari, la riscossione dei canoni e delle bollette utenze, aspetti curati dai gestori (Agenzie territoriali per la Casa, Comuni e Consorzio Intercomunale Torinese). Di rilievo le procedure di accertamento periodico delle condizioni economiche dei nuclei a supporto della permanenza negli alloggi.

L'assegnazione del *diritto ad un alloggio*<sup>16</sup> ad un nucleo familiare è di competenza dei Comuni nel cui territorio sono localizzati gli alloggi, anche se di proprietà di altro soggetto. Con Deliberazione della Giunta comunale, l'assegnazione attinge dalla graduatoria definitiva oppure riguarda casi di emergenza abitativa (sentita la Commissione alloggi). Nel primo caso, i Comuni emanano **bandi periodici**, quindi specifiche *commissioni di ambito vasto (provinciale)* provvedono -con tempi sovente lunghi, superiori ad un anno<sup>17</sup>- a esaminare le domande pervenute e a formulare **graduatorie comunali**, che rimangono in vigore fino all'emanazione di un 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<sup>18</sup>, quelle economiche (se ISEE è inferiore a 6mila euro) ed infine dalle condizioni abitative (ad esempio sfratto esecutivo e/o alloggio sovraffollato). Una rivisitazione dei criteri e connessi punteggi<sup>19</sup> potrebbe risultare utile, tenendo conto dell'evoluzione della società e dei bisogni.

Le graduatorie possono rimanere **aperte**: in questo caso i Comuni permettono a chi ha presentato domanda di chiedere l'aggiornamento del proprio punteggio a seguito di cambiamenti intervenuti nelle proprie condizioni<sup>20</sup>. Di fatto nel triennio 2018 -2020 soltanto 14 Comuni in tutto il Piemonte hanno aggiornato le graduatorie.

### **Le permanenze.**

A seguito del provvedimento di assegnazione, l'assegnatario viene convocato dal gestore degli alloggi (perlopiù l'ATC) per la scelta dell'alloggio. Quindi viene sottoscritta la *convenzione di assegnazione*, che ha durata quinquennale ed è tacitamente rinnovata al **perdurare dei requisiti**: per decadere dall'assegnazione occorre che venga accertato il reddito del nucleo per due bienni consecutivi e che il valore ISEE superi il doppio del valore per l'accesso, che è pari a 21mila euro, quindi **42mila per la decadenza**, accertati in due bienni consecutivi (una soglia elevata: basti pensare che nel 2020 la somma di due pensioni minime Inps equivale a circa 13mila euro).

Le modalità di **accertamento dei requisiti** prevedono il *censimento biennale degli assegnatari* con autodichiarazione delle condizioni economiche, che viene fatto dal gestore degli alloggi.

---

<sup>16</sup> L'assegnazione è il provvedimento amministrativo con il quale si identifica l'idoneità del richiedente a poter stipulare un successivo contratto di locazione di alloggio di edilizia pubblica, regolato dalla normativa speciale. Il provvedimento non deve necessariamente indicare l'alloggio, potendosi rinviare la scelta ad un successivo atto che mantiene una sua autonomia.

<sup>17</sup> L'attività delle Commissioni è limitata dalla frequenza delle riunioni: un'ora a settimana.

<sup>18</sup> Le graduatorie per l'assegnazione degli alloggi ERP agevolano gli anziani (sono valorizzati gli anni di contribuzione GESCAL) e alcune fasce deboli: persone segnalate dai servizi sociali, presenza nel proprio nucleo familiare di persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di *handicap* con invalidità superiore al 66 per cento,

<sup>19</sup> Quella in corso risale a parecchi anni addietro.

<sup>20</sup> Devono essere basate sui medesimi criteri, definiti dalla LR 3 del 2010 (in precedenza la LR. 46/1995).

Il 18<sup>o</sup> censimento nella provincia metropolitana. E' stato avviato nel 2019 ed a fine 2020 risultano censiti 21 mila nuclei, sui 28 mila assegnatari; al contempo si è aperto il 19<sup>o</sup> censimento per 1500 posizioni. Le richieste di variazione di reddito o residenza sono 2800.

Il Censimento è una pratica forse ridondante o da rivedere, considerato che una grossa quota degli assegnatari sono nuclei composti da anziani soli o in coppia con entrate derivanti solo dalla pensione. Inoltre molti nuclei, soprattutto con figli, producono annualmente la **certificazione ISEE** per beneficiare di altre prestazioni pubbliche: modalità di acquisizione automatica della stessa – anziché con l'autodichiarazione periodica - sarebbero utili.

Un'ulteriore criticità deriva dal controllo dei **requisiti per la successione** nell'assegnazione: la LR prevede infatti la possibilità di subentro di parenti (ad esempio di figli o nipoti) all'assegnatario originario, subordinata alla permanenza dei requisiti di accesso del nucleo.

Pertanto l'elevata soglia reddituale per la decadenza e l'applicazione dei subentri, consentono a molti nuclei assegnatari una **permanenza prolungata nel tempo**: gran parte dei nuclei usa un alloggio di edilizia sociale da almeno 10 anni; ed una quota rilevante da oltre 30 anni.

La Regione ha recentemente<sup>21</sup> individuato una **durata massima di otto anni**, rinnovabili se permangono tutti i requisiti soggettivi e di ISEE; inoltre intende favorire i trasferimenti oppure l'adeguamento dei canoni se migliorano le condizioni economiche degli assegnatari. Sono previsti anche strumenti di *gestione della mobilità* e di *accompagnamento sociale*.

Il venir meno dei requisiti detti, quindi la mancata fornitura dei dati e documenti al censimento biennale (563 nuclei assegnatari non censiti al 2020) oppure la morosità colpevole, sono situazioni che impediscono la permanenza negli alloggi. Le ATC segnalano tali situazioni e chiedono ai Comuni di pronunciare la **decadenza dall'assegnazione**. Viene segnalata però una resistenza dei Comuni a tale pronuncia.

Tra il 2011 ed il 2016 le due ATC più piccole avevano chiesto di pronunciare ai Comuni –titolari delle assegnazioni- la decadenza per 6.500 assegnatari morosi; ma solo un terzo ha portato ad un avviso di sfratto. Nel 2016 un accordo Regione e le ATC ha portato a definire 1.800 piani di rientro: 1235 in Piemonte Sud e 567 in Piemonte Nord. ATC Piemonte Nord: nel 2020 ha individuato 3.946 posizioni di assegnatari cessati morosi, per i quali si sono avviati i solleciti<sup>22</sup>.

Torino: tra il 2015 al 2020 compresi sono stati avviati 2.394 procedimenti di decadenza, quelli adottati effettivamente sono stati 853 ed hanno consentito il recupero di 688 alloggi, spontaneamente o coattivamente<sup>23</sup>.

## I canoni

I canoni sono disciplinati dalla legge regionale e regolamento attuativo. Il valore del canone medio del sistema ERP è molto basso: **95 euro** a fronte di valori più elevati nelle regioni del centro-nord, compresi tra i 104 in Liguria e Toscana, 120 in Veneto e 140 della Lombardia<sup>24</sup>. Il canone base è calcolato sul costo base di costruzione, ma viene poi applicato –cioè ridotto- in misura differenziata secondo la **fascia di reddito** e la composizione del nucleo assegnatario; ulteriori riduzioni derivano dallo stato di conservazione dell'immobile, ma hanno una rilevanza

---

<sup>21</sup> Linee guida del 2019.

<sup>22</sup> Tratto dal Piano Triennale di Prevenzione Corruzione e Trasparenza, 2021-2023 dell'ente.

<sup>23</sup> Comune di Torino - Osservatorio Condizione Abitativa, 2021

<sup>24</sup> Dati tratti da una comunicazione verbale di Federcasa, all'evento Urbanpromo (Torino, 2020)

marginale. Il regolamento definisce 19 fasce di reddito, ma oltre l'80% degli assegnatari appartiene alle due fasce più basse: **sostegno** e **protezione**, con soglie di 6mila e 8mila euro rispettivamente per nuclei unipersonali (6,3 e 8,4 per nuclei di due persone) e valori medi dei canoni entro 50 euro mensili oppure tra 50 e 120.

Tab. 8 distribuzione assegnatari degli alloggi ERP per fascia di reddito e ATC gestore

	sostegno	Protezione	stabilità	Altre fasce
Piemonte Sud	30%	54%	10%	6%
Piemonte Nord	38%	50%	9%	3%
Piemonte Centrale	28%	56%	11%	5%

Fonte: Elaborazione del Settore Politiche di Welfare abitativo su dati ATC

Il regolamento dispone che il canone dell'assegnatario possa venire adeguato nel corso del tempo:

*L'assegnatario ha diritto, su specifica e documentata richiesta, di essere collocato in una fascia reddituale inferiore se subisce una diminuzione del reddito. L'assegnatario è tenuto ad autocertificare trimestralmente il perdurare della diminuzione della situazione reddituale, fino al successivo censimento socio-economico. Se non provvede a tale autocertificazione, l'ente gestore provvede a ripristinare il canone applicato prima della collocazione nella fascia reddituale inferiore. L'assegnatario è tenuto a comunicare all'ente gestore ogni incremento della propria situazione economica, anche al fine di consentire, a decorrere dal mese successivo a quello dell'avvenuta variazione, l'adeguamento del canone di locazione.*

La ridotta disponibilità di alloggi (vista nel cap.1) consente di soddisfare solo la domanda dei nuclei con i punteggi più elevati. Sono nuclei con i valori di reddito più bassi se non nulli e/o con condizioni sociali più fragili, nuclei molto vulnerabili ed il cui reddito spesso non si evolve. La conseguenza è che le **entrate da canoni** ERP riscosse dai gestori nel tempo si contraggono<sup>25</sup>. Questo fenomeno non vale sempre: ad esempio per gli alloggi ERP Lombardia, tra gli assegnatari in deroga l'incidenza dei redditi minimi, inferiori a 4mila euro, è inferiore rispetto agli assegnatari da bando, e pertanto i canoni che possono pagare risultano più elevati.

Una seconda conseguenza della selettività accentuata del sistema ERP è quella che accresce la **segregazione** e riduce le possibilità di comporre un mix sociale negli edifici e nei quartieri.

### La gestione delle morosità

E' un fenomeno diffuso nelle case popolari: i nuclei con ritardo di pagamento superiore ai 12 mesi sono nel paese il 18%, con il consueto gradiente nord, centro, sud. Riguarda ritardi e mancati pagamento dei canoni e delle spese condominiali, spese che possono risultare superiori ai canoni perché collegate ai costi oggettivi delle forniture, quelle energetiche in primo luogo, e non alla condizione del nucleo. Le morosità incidono sulla quota più rilevante dei ricavi ATC.

Si distingue la **morosità corrente**, relativa all'anno di competenza, che può arrivare anche al 30%-40% del dovuto, tra canoni e bollette di utenze. Quindi la **morosità consolidata**<sup>26</sup>, che riguarda quella storica, accumulata nel tempo dagli utenti.

<sup>25</sup> Già nel 2005 la Corte dei Conti rilevò che "l'ATC di Torino ha segnalato nel corso degli ultimi anni che, a canoni invariati ed in presenza di assegnazioni sempre più tendenti ad immettere nel patrimonio pubblico solo i redditi più bassi, le entrate da canoni non consentono di coprire i costi di manutenzione del patrimonio.

<sup>26</sup> Nei bilanci delle tre ATC vengono indicati in alcune decine di milioni.

**Morosità in 8 enti gestori** Il recente report curato da Università Bocconi<sup>27</sup> su 8 enti gestori, tra i quali Piemonte Centrale, confronta i livelli di morosità con indicatori. Il primo rapporta il volume della morosità consolidata, storica, al n° di alloggi gestiti; il secondo rapporta il medesimo volume al valore di produzione dell'ente. Per entrambi l'ATC piemontese rilevata risulta avere i valori più elevati: 4.100 per alloggio, con una elevata incidenza delle spese condominiali, a fronte di valori inferiori per gli altri 7 enti ed una media pari a 1.952 euro; quindi il 34% sul valore della produzione, a fronte del 13% medio nazionale. Tra i motivi addotti la maggior incidenza della morosità al primo anno, stimolata dalle modalità del Fondo Sociale regionale.

**Morosità in Toscana**<sup>28</sup>. Lo scoperto consolidato dell'ultimo decennio, al 30 aprile 2020, è pari a 65,5 milioni di euro, di cui il 67,8% derivante dai canoni e il 32,8% dai servizi. Al 31 dicembre 2019 il numero di nuclei familiari morosi da almeno sei mesi è 11.558, un quarto delle famiglie presenti negli alloggi ERP. Vengono rilevati 3985 nuclei piano di rateizzazione della morosità con l'ente gestore, 1081 seguiti dai Servizi sociali dei Comuni, 731 con provvedimento di sfratto in corso, 3675 senza provvedimento di sfratto ma prevedono rientro volontario, 43 con decadenza (è possibile che un nucleo si trovi contemporaneamente in più situazioni).

E' importante verificare tempestivamente la correttezza e la regolarità nei pagamenti. Un nucleo moroso riesce a rientrare più facilmente dalle morosità alla prima formazione; quando il debito individuale supera i 1500/2000 euro<sup>29</sup>, l'azione di recupero risulta più difficile oltre che più lunga.

Le ATC possono **segnalare ai Comuni** che hanno assegnato l'alloggio le morosità dopo tre mesi di mancati pagamenti. Gli stessi Comuni devono verificare con i propri servizi sociali, la condizione economica del nucleo ed accertare<sup>30</sup> la situazione di oggettiva impossibilità a pagare il dovuto: solo con questo accertamento è possibile avviare la procedura di decadenza. Diversamente il gestore propone un **piano di rientro sostenibile**, pluriennale da sottoscrivere e rispettare.

La morosità diventa fonte di un altro contenzioso tra ATC e Comuni: riguarda la **mancata esecuzione di decadenze** pronunciate e/o mancata pronuncia -da parte dei Comuni che assegnano- delle decadenze richieste, ad esempio nei casi di morosità colpevole.

Sulle morosità "incolpevoli" intervengono la Regione con il **Fondo Sociale** ed il Comune: la Regione si fa carico -attraverso bando a cui possono far domanda gli assegnatari morosi- della copertura del 60 per cento della morosità incolpevole; la quota rimanente di morosità incolpevole è posta a carico dei Comuni che hanno effettuato le assegnazioni degli alloggi di edilizia sociale. La procedura richiede agli utenti morosi di presentare domanda per la morosità dell'anno precedente e che pare incentivare comportamenti morosi al primo ingresso negli alloggi<sup>31</sup>. Vengono segnalate **procedure lunghe di recupero**<sup>32</sup> che portano a **crediti rilevanti** che le ATC

---

27 A cura di E. Perobelli e R. Saporito, 2021.

28 Abitare in Toscana- IX rapporto 2020, Regione Toscana.

29 riferito da ATC Piemonte Centrale

30 Come da modifica alla LR intervenuta nel 2017 per gestire un accumulo di procedimenti di decadenza che si era verificato.

31 Tratto dallo studio UniBocconi (2021).

32 In una Relazione al Bilancio preventivo 2021 si legge: "... la normativa vigente che prevede: - determinati tempi per la rilevazione della situazione di morosità e relativa richiesta di decadenza al Comune di residenza del soggetto "moroso"; - dilatazione dei tempi per ripetute richieste di sospensione della decadenza a seguito di adesione a piani di rientro che, sovente, non vengono rispettati con conseguente nuova richiesta di decadenza e riapertura dei termini; - adesione al Fondo sociale Regionale per particolari tipologie di utenti che consente il ripiano di morosità a carico della Regione che, tuttavia, procede all'effettiva erogazione all'ATC con tempi molto lunghi (superiori ai 24 mesi); - messa in carico ai Comuni dei crediti vantati verso i cosiddetti morosi "colpevoli" a seguito della mancata esecuzione delle procedure di decadenza con ulteriore dilatazione dei tempi di incasso; - applicazioni di legge di canoni sanzionatori maggiorati che, nella maggior parte dei casi, diventano per intervento regionale inesigibili; - richiesta agli assegnatari di quota delle

vantano nei confronti della Regione, e conseguenti problemi di liquidità. Vi sono anche crediti nei confronti dei Comuni, per la parte rimanente delle morosità, che portano a una regolare attività di sollecito ed in alcuni casi a diffide ai Comuni con maggiore esposizione e possibile attivazione delle procedure giudiziarie per il recupero del credito.

E' un problema crescente dopo il 2020, per la maggior incertezza a cui sono esposti molti nuclei, nelle peggiori prospettive di tenuta del lavoro e dei redditi. Ed è testimoniato da evidenti flessioni dei canoni incassati.

Comune di Torino e ATC Piemonte Centrale nel 2019 hanno sottoscritto un **accordo bonario sui crediti** -diversi milioni- che ATC vanta soprattutto per le morosità incolpevoli<sup>33</sup>.

Nel 2020 sono state istruite 6500 domande di accesso al Fondo Sociale per il 2019, per un valore complessivo di 7,4 milioni (una media di 1.100 per domanda); la previsione per il 2021 è di un aumento delle domande.

### **Mobilità, cambi tecnici, alloggi a disposizione**

Una maggior mobilità e rotazione degli assegnatari al mutare della loro condizione, porterebbe a flussi di alloggi di risulta superiori. La mobilità dell'utenza serve anche a **ottimizzare l'utilizzo** di alloggi: infatti è possibile che un alloggio assegnato ad un nucleo non risulti più adeguato alle sue esigenze (come un alloggio di media dimensione per un anziano rimasto solo o in coppia). Lo stock degli alloggi è stato progettato in larga misura alcuni decenni addietro, quando vi era una maggiore incidenza di famiglie numerose.

Il 12% degli alloggi ha superficie inferiore ai 40 mq; ma la quota di nuclei assegnatari unipersonali risulta almeno doppia. Molti di questi nuclei dispongono quindi di alloggi più grandi delle esigenze, con maggiori spese per consumi energetici, e sottraendoli alla disponibilità dei nuclei numerosi.

Nel tempo l'incidenza di assegnatari anziani è aumentata; solo recentemente (nuove assegnazioni) il profilo tipo dei nuovi assegnatari torna ad essere di famiglie più numerose. Il **cambiamento di alloggio** può riguardare necessità di avvicinamento a centri di cure o al posto di lavoro, la presenza di eventuali barriere architettoniche oppure il bisogno di ricongiungersi con familiare bisognoso di assistenza. All'estero viene proposta<sup>34</sup> come buona pratica per favorire la mobilità lavorativa con il miglioramento del reddito.

Le ATC emettono bandi periodici per favorire la **mobilità volontaria** degli assegnatari. Sono rivolti a chi si trova in una situazione di sovraffollamento o di sottoutilizzo dell'abitazione a seguito di variazioni del nucleo familiare, di malattia del richiedente o di componenti del suo nucleo familiare che comportino grave disagio con la permanenza. Sono previste penalità - **canoni sanzionatori**- per chi non accetta i cambi di alloggio proposti da ATC, preferendo rimanere nell'alloggio assegnato, seppur subottimale. La mobilità è poco apprezzata dagli assegnatari

---

spese anticipate dall'ATC per la gestione e manutenzione degli alloggi che fanno sorgere nuovi crediti a loro volta di difficile esazione per quanto già illustrato in precedenza.

<sup>33</sup> Tratto dalla convenzione tra i due enti, sottoscritta a fine 2018; confermato dal revisore dei conti di ATC, nel consuntivo 2019.

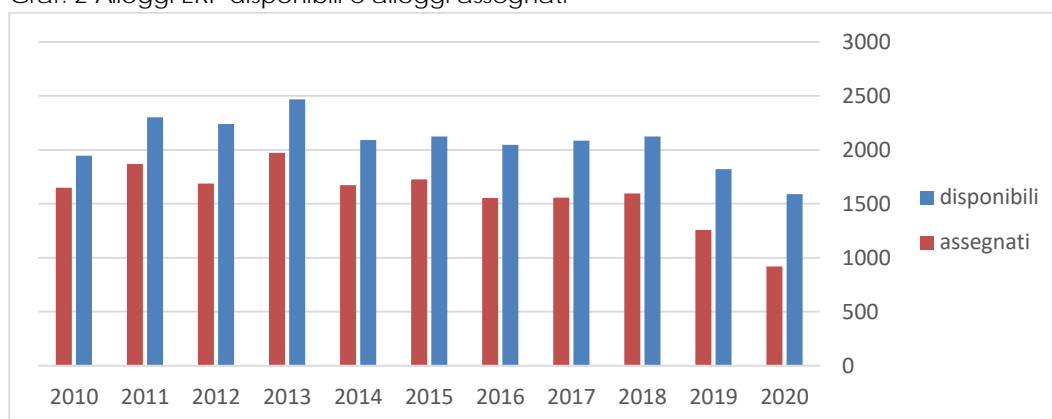
<sup>34</sup> Report di Housingeurope (2021)

### 3 Assegnazioni e fabbisogno

Il 2020 è considerato un anno particolare in discontinuità rispetto ai precedenti a causa pandemia e per il blocco parziale delle attività di lavorazione degli “alloggi di risulta” e di quelli assegnati: in ambito torinese sono stati solo 258 gli alloggi assegnati (Comune di Torino, 2021).

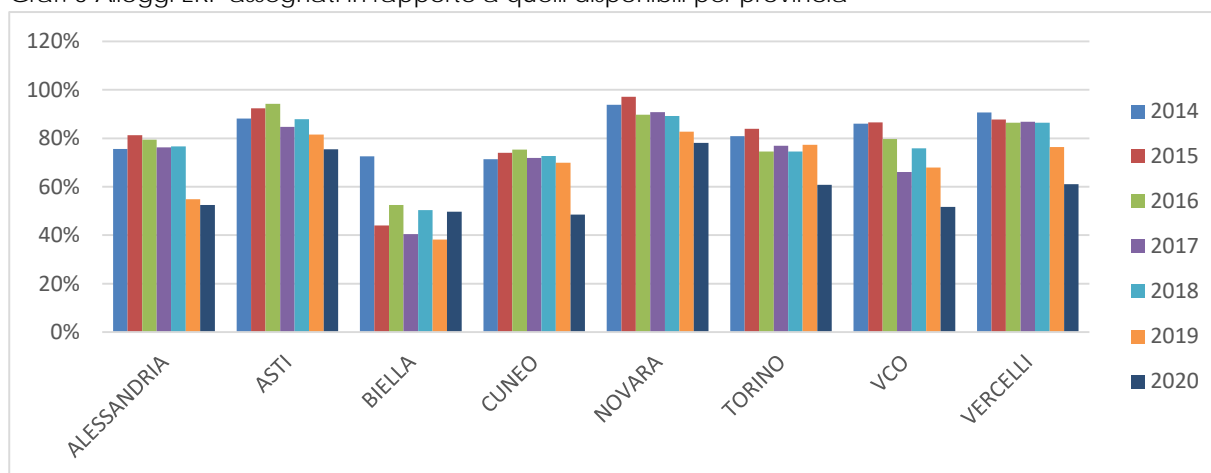
Tuttavia l’andamento delle assegnazioni annue mostra **segnali di rallentamento**, sia in valore assoluto che in rapporto agli alloggi disponibili, calo già visibile nel 2019. I motivi, come esposto in precedenza, sono molteplici: le lunghe permanenze degli assegnatari negli alloggi, talvolta accentuate dalle successioni; le alte soglie di reddito per la decadenza; la carenza di risorse per le manutenzioni di stabili e di alloggi singoli, con conseguenti tempi lunghi nella rimessa in disponibilità degli alloggi liberi; la scarsa mobilità volontaria volta a promuovere utilizzi degli alloggi più appropriati al bisogno dei nuclei.

Graf. 2 Alloggi ERP disponibili e alloggi assegnati



Fonte: banca dati ERPS Regione Piemonte

Graf. 3 Alloggi ERP assegnati in rapporto a quelli disponibili per provincia



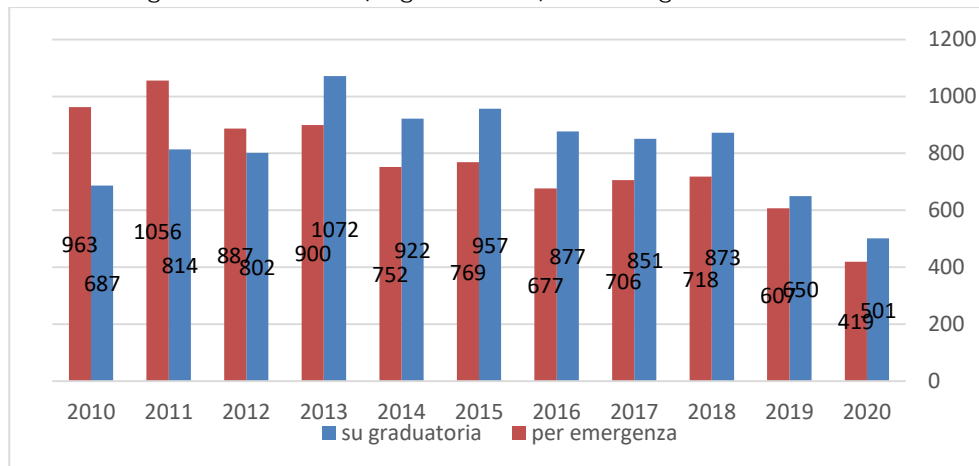
Fonte: banca dati ERPS Regione Piemonte

Una parte delle assegnazioni avviene **in deroga** al bando: fino al 25% degli alloggi ERP disponibili, soglia portata al 50% nei comuni ad alta tensione abitativa. Per questi alloggi i comuni definiscono proprie e apposite graduatorie con l’attribuzione di particolari punteggi, ad esempio per le



condizioni di emergenza abitativa<sup>35</sup>. I Comuni possono inoltre richiedere l'esclusione di alcuni immobili dall'applicazione della legge 3, per destinarli a specifiche finalità<sup>36</sup>. Va poi considerato che quote di alloggi vanno tenute disponibili -da proprietari e da gestori- per specifiche finalità (vedi prima). Ulteriori dettagli sono presentati nel cap. 4.

Graf. 4 Assegnazioni ordinarie (su graduatoria) e in deroga



Fonte: banca dati ERPS Settore Politiche di Welfare abitativo

Tab. 8 Assegnazioni extra bando per motivo e provincia (2020)

	Assegnazioni per sfratto	Ospitalità in strutture	assegnazioni provvisorie	Rilascio forzato per eventi calamitosi	Alloggio non idoneo all'abitazione
ALESSANDRIA	32	18	2	2	6
ASTI	9	6	2	1	1
BIELLA	9	6	14	1	1
CUNEO	7	3	12	1	6
NOVARA	8	4	5	0	0
TORINO	96	125	17	1	8
VCO	0	0	2	0	2
VERCELLI	4	7	1	1	0
Piemonte	<b>165</b>	<b>169</b>	<b>56</b>	<b>7</b>	<b>24</b>

Fonte: banca dati ERPS – Settore Politiche di Welfare Abitativo

Nel biennio 2019-2020 ci sono state 512 assegnazioni extra bando per anno, con una quantità in calo già dal 2019 (vedi cap. 2) rispetto alla media dell'intero decennio (769 annue). I motivi principali delle assegnazioni extra bando sono le **emergenze per sfratto**. Le assegnazioni per sfratti risultano inferiori alla domanda: nel capoluogo sono accettate<sup>37</sup> il 20% delle domande di alloggio

<sup>35</sup> assoggettati a procedure esecutive di sfratto o a decreto di trasferimento conseguente a procedura esecutiva immobiliare o a rilascio dell'abitazione coniugale a seguito di sentenza di assegnazione all'altro coniuge -o anche se lo sfratto è già stato eseguito di recente, ma il nucleo versi ancora in situazione di disagio abitativo (come indicato nelle Faq del 2012); b) devono forzatamente rilasciare l'alloggio in cui abitano a seguito di ordinanza di sgombero o in conseguenza di eventi calamitosi che lo rendano inutilizzabile; c) abitano un alloggio dichiarato, dalla competente azienda sanitaria locale, non idoneo all'abitazione, in relazione alle condizioni di salute di uno o più degli occupanti; d) si trovano nella condizione di profughi o rifugiati; e) risultano ospiti da almeno tre mesi di dormitori pubblici o di altra struttura alloggiativa procurata a titolo temporaneo dagli organi preposti all'assistenza pubblica.

<sup>36</sup> Es. residenze con finalità terapeutiche o assistenziali, alloggi con vincolo storico-artistico.

<sup>37</sup> Osservatorio condizione abitativa 2020, Comune di Torino.

per sfratto che vengono raccolte (circa 700 annue nel 2018 e 2019, scese a 210 nel 2020 per il blocco sfratti).

Vengono soddisfatte in maggior misura le **segnalazioni provenienti dai servizi socio-sanitari**: nel capoluogo sono assegnati alloggi per il 93% delle segnalazioni, dai 228 del 2018 alle 160 nel 2020.

Nel complesso si può dire che la domanda –annua- di case popolari, espressa attraverso la partecipazione ai bandi, rimane in larga misura insoddisfatta. I comuni provvedono periodicamente ad aggiornare le graduatorie, in base alle richieste fatte dai nuclei richiedenti per modifiche intervenute nelle loro condizioni, mentre le assegnazioni fatte annualmente riducono le liste. Ma la domanda insoddisfatta rimane consistente: da 24mila richiedenti nel 2018, 23mila nel 2019, 16mila nel 2020.

Tab. 9 Domanda insoddisfatta per provincia e anno - incidenza 2018 sui nuclei residenti

	2018	2019	2020	% su nuclei residenti
ALESSANDRIA	1.441	1.092	1.041	1,8
ASTI	814	762	707	0,7
BIELLA	731	661	535	0,8
CUNEO	2.104	1.849	1.691	0,9
NOVARA	996	1.353	1.330	0,6
TORINO	17.102	16.228	9.763	1,6
VERBANO-CUSIO-OSSOLA	608	570	516	0,8
VERCELLI	506	473	421	0,7
	24.302	22.988	16.004	1,1

Valore cumulato calcolato sulle graduatorie in vigore, al netto delle assegnazioni annue  
Fonte: banca dati ERPS Regione Piemonte

I dati riflettono l'andamento dei bandi in vigore e di quelli nuovi che via via li sostituiscono. Si nota una riduzione della domanda, presente in diverse province, ma più consistente nel capoluogo: tra le motivazioni vanno considerate le modifiche intervenute nei criteri di assegnazione dei bandi recenti, ed un probabile effetto di scoraggiamento, per le procedure molto lunghe e selettive.

## 4 Le altre risposte di edilizia sociale

In questa sede riteniamo utile citare anche le altre modalità e percorsi adottati in Piemonte o in corso di adozione per rispondere all'insufficienza degli alloggi per i nuclei in difficoltà. Sono risposte messe in atto da Regione, dagli enti gestori, dai Comuni e da soggetti privati.

### La gestione commerciale delle ATC

Si tratta di prima risposta ad alcune criticità segnalate, in particolare le limitate entrate da canoni ERP. Gli enti gestori possono costruire e gestire edifici da locare sul mercato privato o nella forma dell'edilizia agevolata. Questi alloggi consentono proventi che si rivelano fondamentali nel mantenimento degli equilibri di bilancio.

ATC Piemonte Centrale nel 2019 disponeva di 994 alloggi (il 3% di tutti gli alloggi gestiti), perlopiù affittati sul mercato oppure di edilizia agevolata. Disponeva inoltre di un numero consistente di box e locali commerciali. Il ricavo annuo è di 6 milioni. Nel 2020 il fatturato complessivo per attività commerciali è stato di 6,2 milioni e 3,8 milioni per vendite e ratei di pagamenti dilazionati.

Gli alloggi extra ERP delle altre due ATC ammontano a 973 (2019): 599 per Piemonte Sud e 374 per Piemonte Nord (7% e 4% sullo stock alloggi complessivi).

## Le politiche regionali per l'ERP

Le Regioni affrontano il disagio abitativo con varie linee di intervento, tra le quali le misure rivolte alla "domanda", come la gestione dei fondi di sostegno alla locazione, oppure i contributi all'acquisto della prima casa.

Le misure più connesse all'offerta di ERP mirano al **recupero di tutte le risorse ed economie** ancora disponibili per la manutenzione del patrimonio immobiliare e per la costruzione di nuovi alloggi. Inoltre vengono stanziati **risorse aggiuntive** a sostegno delle manutenzioni, in aggiunta a quelli coperti dalla legge 80 per interventi di recupero del patrimonio ERP.

Per quanto riguarda l'utilizzo degli alloggi ERP, le *Linee guida del 2019*<sup>38</sup> danno enfasi a due principi di rilievo. Il primo è la **transitorietà del supporto** pubblico, che non deve perdurare se le condizioni economiche superano i requisiti. Per concretizzarsi servirebbe quindi facilitare o incentivare percorsi di mobilità dei molti assegnatari ERP con reddito superiore alle soglie verso alloggi di edilizia agevolata, liberando quindi disponibilità ERP per i nuclei più disagiati. La mobilità ha maggior rilievo in altri paesi<sup>39</sup>. Ma sono percorsi complessi e richiedono interventi e strumenti ad hoc<sup>40</sup>.

Una misura diversa mira ad affrontare invece specifici bisogni sociali di molti nuclei. Come la "**riserva di alloggi per l'accompagnamento sociale**, la custodia sociale e la mediazione dei conflitti", prevista dal LR del 2010 e precisata nel 2017. Con essa una quota degli alloggi di ogni immobile ERP può essere attribuita a persone o associazioni al di fuori delle graduatorie ERP, con condizioni di favore (canone minimo) sulla base di progetti presentati dagli enti locali.

Sebbene siano rivolte a nuclei di condizione economica migliore rispetto a quella di riferimento per l'ERP, vanno citate anche le **Agenzie Sociali per la Locazione** (ASLO), sostenute per incentivare l'utilizzo di alloggi privati a canone concordato. L'iniziativa regionale finanzia i Comuni che istituiscono tali Agenzie e consente:

- l'erogazione di un contributo a fondo perduto ai proprietari (1500 euro)
- un contributo ai locatari per sostenere il canone concordato, pari a 8 mensilità<sup>41</sup>.

Il cofinanziamento richiesto ai Comuni è pari al 20% del contributo regionale. Dal 2014 si sono costituite **35 Agenzie** che hanno permesso di stipulare contratti per 1700 famiglie. Di fatto nell'operatività questa misura è intrecciata al tema della morosità e della prevenzione degli sfratti.

## Interventi di edilizia sociale dei Comuni

I comuni sviluppano propri interventi per il bisogno abitativo delle fasce deboli e per l'emergenza abitativa. In primo luogo gestiscono direttamente oltre **1800 alloggi ERP** in proprietà (cfr. cap.1). Per una parte di questi alloggi il comune proprietario ricorre alle medesime modalità di assegnazione e

---

38 DGR 25 febbraio 2019, n. 31-8447

39 Ad esempio nei due recenti lavori dell'OCSE citati in bibliografia.

40 Bricocoli, Gnam e Marani (2018) descrivono il processo di mobilità attuato negli stabili S.Eusebio di Cinisello Balsamo per consentire la riqualificazione di un quartiere fortemente degradato, processo basato sul coinvolgimento e sulla partecipazione degli assegnatari e sulla volontarietà del trasferimento.

41 Su 1534 casi, il contributo mediano - a locatori e locatari- risulta di 4162 euro e il canone mediano corrisposto di 3840.

trasmette le domande alle Commissioni regionali di ambito. Per la quota rimanente il Comune può **assegnare in deroga** alle procedure ordinarie, con proprio provvedimento ed una maggior discrezionalità locale. La parte ammessa di assegnazioni extra bando riguarda anche alloggi ERP sul proprio territorio non di proprietà comunale. Di fatto gli alloggi ERP gestiti dai Comuni rivelano una maggior incidenza di alloggi non occupati: nel 2020 quasi un alloggio ogni 6 gestiti (vedi cap. 2).

Per **prevenire gli sfratti** i maggiori Comuni da tempo realizzano, anche in collaborazione con Fondazioni origine bancaria, interventi sul mercato privato delle locazioni. Tali interventi sono volti in primo luogo a fornire garanzie alla proprietà a fronte del rischio morosità degli affittuari; quindi sostengono l'affittuario moroso per prevenire il provvedimento esecutivo di sfratto. Si cita l'esperienza di LoCARE di Torino, e quella delle ASLO promosse dalla Regione dal 2006, di cui si è detto sopra.

**Lo.C.A.Re.** opera a Torino dal 2004. Gli utenti – che devono iscriversi al servizio- sono nuclei familiari in emergenza abitativa, con redditi bassi o medi, ma potenzialmente in grado di sostenere un contratto calmierato sul mercato privato della locazione con il sostegno economico dell'ufficio. Ai proprietari, nel caso di stipula di contratti di locazione convenzionata con nuclei familiari iscritti a Lo.C.A.Re., oltre alle previste agevolazioni fiscali di cui alla legge 431/98, viene garantita: un'assicurazione contro il rischio di morosità del conduttore attraverso un apposito "Fondo di Garanzia" che copre, a fronte di sentenza esecutiva di sfratto, fino ad un massimo di 12 mensilità del canone di locazione; un incentivo economico una tantum ed a fondo perduto pari a 1.500, 2.000, 2.500 oppure 3.000 euro a seconda della durata contrattuale che può essere di 3 anni + 2, 4 anni + 2, 5 anni + 2 o 6 anni + 2.

Sempre sul mercato privato alcuni Comuni promuovono **accordi territoriali per l'affitto a canone concordato**. Tali accordi sono onerosi per gli enti perché comprendono agevolazioni tributarie sugli immobili a favore dei proprietari che aderiscono alla formula, le quali portano a riduzioni degli incassi comunali derivanti da IMU e TARI.

Misure per l'emergenza casa in **un comune medio** (Chieri, TO) - Oltre 500 gli alloggi ERP gestiti da ATC, cui si aggiungono 67 alloggi del Comune. In 4 anni (2016-2019) le assegnazioni sono 60, dei quali metà per emergenza abitativa; gli sfratti eseguiti nel periodo, oltre 300. Due alloggi di un housing sociale ospitano temporaneamente 6 nuclei in emergenza. Viene sostenuto un co-housing gestito da S.Vincenzo con 4 appartamenti per soggetti fragili. Ancora nei quattro anni sono stati ammessi 27 contributi per ASLO e 21 quelli concessi FIMI per morosità incolpevole. I contratti a canone concordato sono stati oltre 300 all'anno. Nel 2020 sono state ricevute e presentate 417 domande per il nuovo sostegno agli affitti.

Tali iniziative fanno sì che in alcuni comuni siano attivi degli **sportelli casa**. Servizi che forniscono informazione su alcuni bonus e agevolazioni: bonus luce e gas, sconto sulle bollette per gli intestatari di utenze domestiche, rateizzazione delle bollette, contributo per il pagamento della fattura del servizio idrico, agevolazioni per il pagamento della tassa rifiuti. Talvolta viene fornito supporto per la sospensione del pagamento della rata del mutuo e sul funzionamento della procedura di sfratto.

**Housing First a Biella.** L'esperienza maturata nella ricerca di alloggi privati, ha portato alla sperimentazione di una diversa modalità di risposta al fenomeno dei **senza dimora**. Sulla base di esiti positivi e consolidati di diverse esperienze internazionali, alle persone senza dimora, anziché soluzioni di emergenza (dormitori notturni e mense) viene proposto un alloggio proprio, con un contratto di affitto. Il percorso ha finalità di

responsabilizzazione del singolo viene seguito e monitorato dai servizi sociali, i quali concordano un piano individuale che comprende varie attività, anche di avvicinamento al lavoro<sup>42</sup>.

Alcuni comuni ricercano infine risorse alloggiative temporanee per far fronte alle emergenze. Talvolta concertano tali disponibilità con operatori privati e privato-sociali.

Le **coabitazioni giovanili solidali a Torino**. Avviate dal 2009, sono tese a favorire l'insediamento di giovani nei quartieri di edilizia residenziale pubblica, i quali, in cambio di un abbattimento del canone, offrono attività di volontariato per lo sviluppo locale della comunità dei residenti (progetto per l'attuazione del *mix sociale negli alloggi di edilizia residenziale pubblica*). Nel complesso si tratta di 7 iniziative cui partecipano 44 volontari distribuiti in 21 alloggi che sono collocati in diversi quartieri ERP. Le coabitazioni coinvolgono diversi attori istituzionali (Comune, ATC, ASL) e del privato sociale, che operano in modo coordinato in situazioni di marginalità e disagio sociale conclamate: hanno fatto emergere situazioni di grave difficoltà economica, fornito risposte, e permesso l'intervento mirato dei servizi sociali, sert, asl, vigili di prossimità. Nel 2020 la Città ha rinnovato, come previsto dalla normativa regionale del 2007, il proseguimento delle esperienze per il quinquennio 2021-2026, approvando le proposte progettuali presentate dai gestori.

Per 7 palazzine dell'**ex villaggio olimpico Moi** a Torino è stata avviata la completa ristrutturazione. Quattro palazzine furono occupate abusivamente dal 2013 al 2019 da circa mille persone migranti. Si tratta di un'operazione da 18 milioni di euro che entro due anni realizzerà un complesso di *Social housing* da 400 posti letto a tariffe convenzionate per studenti e giovani lavoratori. La cessione della proprietà è stata affidata al Fondo «Abitare Sostenibile Piemonte», gestito da Investire Sgr, che si sta occupando del progetto e dei lavori, con il sostegno di Cassa Depositi e Prestiti, Compagnia di San Paolo e Fondazione Crt.

## Sintesi e alcune proposte

Buona parte delle criticità evidenziate da questa indagine sono le medesime emerse nello studio dell'Osservatorio sulla condizione abitativa della Regione del 2006 sull'ERP in provincia di Torino, a cura del CRESME, nonché nel referto del 2005 della Corte dei Conti piemontese.

Si tratta di questioni diffuse al sistema ERP di tutto il Paese. Nel 2017 la Commissione parlamentare sulle condizioni delle periferie, formulava una serie di **proposte sull'edilizia sociale pubblica** che riportiamo integralmente (i corsivi sono nostri):

- a) Una nuova *legge quadro*, d'intesa con le regioni, che fornisca riferimenti certi e validi sull'intero territorio nazionale alle Aziende Casa, al fine di uniformarne la configurazione giuridica – allo stato attuale diversificata in forme societarie, in enti pubblici economici ovvero in enti pubblici non economici – e che definisca criteri omogenei su alcuni decisivi parametri, quali il canone minimo, il reddito massimo di permanenza e le modalità di accompagnamento al superamento della soglia di reddito, confermando la parte regolamentare alle singole regioni e al contempo implementando di maggiori responsabilità le città metropolitane;
- b) un *ruolo diverso per le Aziende Casa*, che consenta, da una parte, di recuperare efficienza, dal punto di vista amministrativo e finanziario, al fine di renderle protagoniste, insieme a imprese e cooperative di costruzione, degli interventi anche nel campo dell'edilizia residenziale sociale e, dall'altra, di sollevarle da incombenze proprie dell'assistenza sociale che vanno invece confermate alle competenze delle istituzioni elettive;
- c) *contrastare il fenomeno delle occupazioni illegali degli alloggi pubblici e privati*, anche attraverso il ripristino degli alloggi inidonei, l'immediata riassegnazione di quelli liberi, la messa a punto di sistemi informativi relativi all'utenza, e il monitoraggio sullo stato della situazione degli alloggi;

---

<sup>42</sup> Per maggiori informazioni si può vedere il report di valutazione redatto da IRES (2021).

- d) definire nuove procedure tra enti locali, tribunale e forze dell'ordine, affinché gli immobili pubblici o privati oggetto di occupazione abusiva, possano tornare in disponibilità del proprietario in tempi compatibili a garantire l'effettività del diritto di proprietà;
- e) definire una nuova fattispecie di reato nei casi in cui dietro le occupazioni e le gestioni abusive di più immobili, ci siano organizzazioni di carattere criminale, come è emerso in molte situazioni che la Commissione ha avuto modo di approfondire;
- f) riattivare canali stabili e continui di finanziamento dell'edilizia residenziale pubblica, a garanzia di interventi manutentivi ordinari e straordinari del patrimonio;
- g) incrementare lo stock residenziale nei comuni dove è più acuto il disagio abitativo, incentivando la riqualificazione degli alloggi pubblici all'interno dei programmi di rigenerazione urbana;
- h) favorire la costituzione di un demanio di aree e immobili di proprietà pubblica comunale per l'edilizia residenziale sociale e pubblica, utilizzando le opportunità già presenti nella legislazione vigente, ricorrendo al patrimonio demaniale inutilizzato (militare o statale) e agli alloggi illegali non condonabili. In questo quadro, appare necessaria l'adozione di nuove norme generali finalizzate all'acquisizione gratuita di aree o di immobili attraverso strumenti operativi perequativi e compensativi (come definiti nella sezione sulla rigenerazione urbana della relazione) complementari al tradizionale esproprio non più efficace;
- i) una normativa statale per l'edilizia residenziale sociale che si esprima, in merito alle modalità di selezione e ai requisiti dell'utenza, e che definisca criteri per relazionare il valore dei canoni in rapporto ai benefici concessi all'operatore.

Dagli studi emerge che l'offerta di alloggi ERP rimane comunque fortemente al di sotto della domanda espressa dai richiedenti. Pertanto da tempo sono emerse, e non solo nel nostro paese<sup>43</sup>, istanze per l'aumento dello stock immobiliare destinato all'ERP, attraverso la ripresa delle costruzioni, il recupero di edifici esistenti. E dal 2020 e la disponibilità di nuove risorse - PNRR e non solo- si è sviluppata una nuova attenzione, che inserisce l'ERP in un "piano strategico di infrastrutturazione sociale", assieme alla sanità ed alla scuola. Le proposte Vanno dalla riqualificazione del patrimonio esistente, alla rigenerazione urbana, all'acquisizione di alloggi e loro riqualificazione<sup>44</sup>.

## § §

Riprendiamo ora, in sintesi, i principali aspetti del sistema ERP piemontese, soprattutto nel rapporto tra domanda di alloggi e la loro offerta.

Il principale indicatore di bisogno è dato dalle domande presentate per i bandi ancora validi e soprattutto dalle **domande insoddisfatte**: nel 2020 le domande erano dieci volte la quantità di alloggi disponibili. Il bisogno abitativo per i nuclei in lista d'attesa viene soddisfatto nel mercato privato a prezzo di un'elevata incidenza dei costi per l'abitazione oppure con soluzioni abitative precarie o disagiate (sovraffollamento, inidoneità abitativa).

Sull'offerta di alloggi sociali, le criticità riguardano sia il patrimonio di alloggi che le regole e modalità del utilizzo.

- Lo **stock di alloggi non cresce**, per via dell'esiguità delle nuove costruzioni (dipendenti da programmi di finanziamento statali, via via ridotti fino al 2020) e del depauperamento dello stock esistente (alienazioni non compensate dagli acquisti).

---

<sup>43</sup> Anche l'OCSE, nella rassegna Brick by brick, del 2020.

<sup>44</sup> Così si è espresso Reviglio, dirigente di CDP, a fine 2020.

- Inoltre l'età media eleva degli stabili ERP ha due principali implicazioni: sono **diffusi i bisogni di manutenzione straordinaria** e di ristrutturazione. Infatti gli stabili hanno caratteristiche basate sui bisogni di 40-50 anni addietro, con disallineamento rispetto al mutamento di esigenze dell'utenza e della domanda nuova. Le manutenzioni ridotte inoltre allungano il *periodo di sfittanza* degli alloggi e ritardano i potenziali proventi.
- A fronte di uno stock fermo, la **scarsità del flusso annuo di alloggi disponibili**. I motivi sono diversi, e tra essi si segnala la permanenza elevata degli assegnatari, che deriva da:
  - o alte *soglie di reddito* per la decadenza
  - o fruizione di alloggi anche da parte di nuclei con redditi superiori alle soglie previste
  - o *procedure complesse di accertamento delle condizioni economiche*

Il flusso limitato di alloggi pronti, ha poi effetti negativi sulle entrate da canoni che si contraggono e portano a **gestioni in deficit**, che le ATC riescono in parte a compensare con i proventi derivanti dalla gestione di altri immobili, affittati sul mercato.

La fragilità di molti nuclei ha portato a iniziative di **supporto alle fragilità sociali** (per la mediazione conflitti, di mutualità tra assegnatari) talvolta messe in atto dai gestori: un onere **improprio**. Le interviste condotte riportano il bisogno che i ruoli siano ridefiniti: a questo scopo la misura nazionale di sostegno al reddito offre un contributo importante, sia per le attività ERP che per quelle sociali dei Comuni. Inoltre la vulnerabilità economica di molti nuclei è aumentata dopo la pandemia per l'instabilità lavorativa che colpisce molte persone.

Alcune proposte sull'ERP piemontese <sup>45</sup>	
<i>Stock</i>	Nuove costruzioni & programma straordinario di manutenzioni Verifica preventiva <sup>46</sup> dell'impatto ristrutturazione stabili Revisione utilizzo per alloggi sfitti perché non idonei
<i>Canoni</i>	aumento dei livelli di base delle diverse aree
<i>assegnazione</i>	revisione criteri e punteggi per graduatorie assegnazione
<i>permanenze</i>	accertamento tempestivo con ISEE della condizione economica soglie di uscita dagli alloggi ERP più basse incentivi alla mobilità per assegnatari con reddito elevato
<i>gestione morosità</i>	tempestività verifiche e gestione proattiva procedure più semplici per i contributi (ricorso ad ISEE)
<i>fragilità sociali</i>	attività di sostegno ai nuclei più deboli da parte di Comuni e SSN

L'altra criticità importante riguarda invece le altre politiche per l'abitazione, diverse dall'ERP. Infatti le regole e le prassi fanno sé gli alloggi ERP non siano fungibili: in pratica **mancano alternative comparabili**, cioè alloggi sostenibili per nuclei a reddito basso o comunque strumenti che

<sup>45</sup> Le proposte sono emerse nel corso delle interviste presso i diversi soggetti sentiti.

<sup>46</sup> Il riferimento è alla piattaforma Felicity (cfr. supra) sperimentata e disponibile ad ogni gestore.

favoriscano percorsi di mobilità volontaria dei nuclei con maggiori possibilità dagli alloggi ERP verso altre soluzioni di affitto (canoni concordati o libero mercato). Processi auspicati dalle Linee guida regionali del 2019, ma che richiedono soluzioni e modalità attuative<sup>47</sup>.

Per quanto l'intervento sviluppato da alcuni Comuni sia variegato -acquisto e gestione in proprio di alloggi sociali e di residenze temporanee, sportelli casa, fondi garanzia e sostegno ai locatori anti sfratto, accordi per canoni concordati, iniziative congiunte con operatori- la sua consistenza è quantitativamente limitata. Inoltre andrebbe organizzato su ambiti territoriali sovracomunali. Similmente le iniziative di Housing sociale hanno una diffusione limitata e devono comunque garantire un ritorno economico agli investitori.

---

<sup>47</sup> Da valutare ad esempio il ricorso alle ASLO per erogare incentivi economici alla mobilità.



## Riferimenti bibliografici

- Bernardi L., Fazzini O., Nava L., Lastrico V. (2019), *Strumenti di policy, politiche sociali e abitative: trasformazioni intenzionali ed effetti. Il caso del Fondo Sostegno Affitto in Lombardia.*, Rivista Italiana Politiche Pubbliche, n^1.
- Boni A., Nava L. (2018), *Fronteggiare l'emergenza abitativa: ipotesi sui modelli di intervento dei Comuni e prospettive di ricerca*, Autonomie locali e servizi sociali, n. 3/2018
- Bricocoli M., Gnam E. e Marani B. (2018), *Quartieri immobili. Carriere abitative e gestio dell'ERP. Un caso di studio.* Su Polis, n^ 1/2018
- Camera dei Deputati, (2017), Commissione Parlamentare d'inchiesta sulle CONDIZIONI DI SICUREZZA E SULLO STATO DI DEGRADO DELLE CITTA' E DELLE LORO PERIFERIE, Doc. XXII-Bis n.19, XVII leg.
- Comune di Torino (2021), *Osservatorio sulla condizione abitativa 2020.*
- Corte dei Conti, *Fondi per il sostegno all'abitazione in locazione per le categorie sociali deboli (2014-2020)*, Del. 3/8/2020 9/2020/G.
- Housign Europe (2021), *State of the housing in Europe 2021*, [www.stateofhousing.eu](http://www.stateofhousing.eu).
- Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (2017), *DPCM 16.07.2009. Piano nazionale di edilizia abitativa. Relazione annuale 2017 sullo stato di attuazione.*
- Molignoni E. (2020), *Dimensione del disagio abitativo pre e post Covid-19*, relazione a Urbanpromo 2020.
- Perobelli E. , Saporito R. (2021), *Management dei servizi abitativi pubblici*, Università Bocconi.
- Poggio T. (2018), *Le politiche per l'affitto in Italia*, numero monografico di POLIS, 1/2018
- CRESME (2006), *Il sistema abitativo in Piemonte*, Osservatorio sulla condizione abitativa della Regione Piemonte.
- Regione Piemonte (2009), *L'attuazione del programma casa. 10.000 alloggi entro il 2012*
- Regione Toscana - Osservatorio sociale regionale (2021), *Abitare in Toscana – IX rapporto 2020.*
- Schuetz J. (2021) *Four reasons why more public housing isn't the solution to affordability concerns*, Brookings
- Tosi A., *Le case dei poveri*, 2019
- Università Bocconi (2021), vedi Perobelli E. ed altri.

## Normativa nazionale e regionale citata

- Camera dei Deputati, *I "piani casa" e i "piani città"*, Temi dell'attività Parlamentare, in <https://leg16.camera.it/>; si veda anche la voce Edilizia convenzionata
- Camera dei Deputati, *Politiche abitative*, Temi dell'attività Parlamentare [https://temi.camera.it/leg17/temi/politiche\\_abitative.html](https://temi.camera.it/leg17/temi/politiche_abitative.html)
- DGR 13 luglio 2015, n. 37-1751, Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012 approvato con D.C.R. n. 93-43238 del 20 dicembre 2006. Disposizioni per la conclusione del Programma relativamente alle misure di edilizia sovvenzionata, agevolata ed agevolata sperimentale.
- DGR 5 novembre 2007, n. 27-7346, Edilizia residenziale pubblica. Approvazione delle "Linee guida per il social housing in Piemonte" ad integrazione del Programma Casa 10.000 alloggi entro il 2012.
- DGR 25 febbraio 2019, n. 31-8447, "Criteri e indirizzi per gli interventi di welfare abitativo"

## NOTE EDITORIALI

Editing

IRES Piemonte

Ufficio Comunicazione

Maria Teresa Avato

© IRES

Febbraio 2022

Istituto di Ricerche Economico Sociali del Piemonte

Via Nizza 18 -10125 Torino

[www.ires.piemonte.it](http://www.ires.piemonte.it)

Si autorizzano la riproduzione, la diffusione e l'utilizzazione del contenuto con la citazione della fonte.

*Ambiente e Territorio*

*Cultura*

*Finanza locale*

*Immigrazione*

*Industria e Servizi*

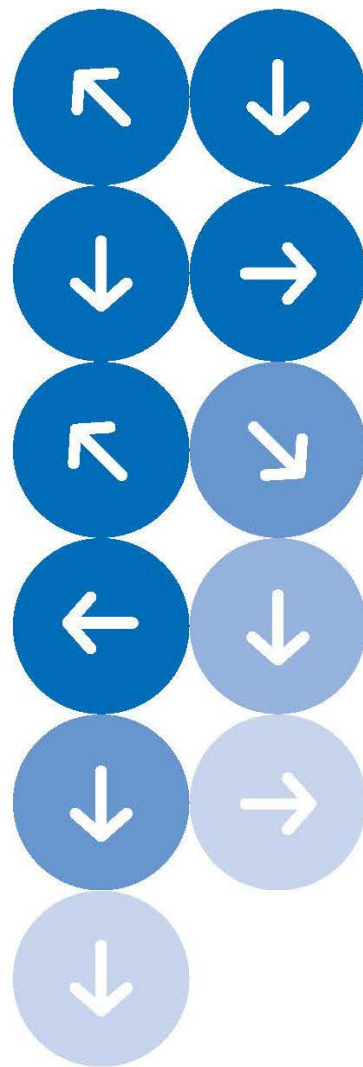
*Istruzione e Lavoro*

*Popolazione*

*Salute*

*Sviluppo rurale*

*Trasporti*



**IRES Piemonte**

Via Nizza, 18

10125 Torino

+39 0116666-461