

IL SISTEMA ABITATIVO 2006 IN PIEMONTE

*Rapporto informativo per
l'Osservatorio Edilizia
della Regione*



1. Contesto socio- demografico
 2. Patrimonio e mercato
 3. Produzione edilizia
 4. Scenari della domanda abitativa
 5. Focus: Lione e Glasgow
- Allegato statistico

SPECIALE PROVINCIA DI TORINO

6. La condizione abitativa, l'indagine

7. Il circuito economico dell'Erp
8. Note per lo sviluppo dell'edilizia sociale

INDICE

6. CONDIZIONE ABITATIVA E ATTESE – LA PROVINCIA DI TORINO	6-2
6.1. Proprietà e affitto	6-2
<i>Permanenza e sicurezza</i>	6-4
<i>Le tipologie dei contratti di locazione</i>	6-5
6.2. Lavoro e reddito	6-7
<i>La sicurezza lavorativa</i>	6-7
<i>Il reddito</i>	6-9
6.3. Famiglie in affitto: la misura di disagio economico e povertà	6-11
<i>Il canone di locazione</i>	6-19
<i>L'aiuto pubblico</i>	6-21
<i>Locatari degli alloggi pubblici</i>	6-23
6.4. La percezione del proprio abitare	6-24
<i>Valutazione dello stato dell'edificio e della zona limitrofa (secondo le famiglie locatarie di enti pubblici e privati)</i>	6-24
<i>Lavori di ristrutturazione eseguiti negli ultimi 5 anni e/o che si ritengono necessari</i>	6-25
<i>Presenza di delinquenza nel quartiere</i>	6-27
6.5. I cambiamenti: vincoli e prospettive	6-28
<i>Motivi che hanno condizionato la scelta della zona dell'abitazione</i>	6-28
<i>Famiglie che hanno intenzione di cambiare casa nei prossimi tre anni</i>	6-29
<i>Il quartiere e i servizi</i>	6-32
<i>I metodi più diffusi per trovare casa</i>	6-33

6. CONDIZIONE ABITATIVA E ATTESE: L'INDAGINE ALLE FAMIGLIE NELLA PROVINCIA DI TORINO

Premessa

L'indagine campionaria è stata condotta nel 2005 su un campione rappresentativo dell'universo di 985.735 famiglie residenti (dato Istat) nella provincia di Torino. Il disegno campionario ha selezionato 3.000 famiglie stratificate in funzione della zona di residenza (comune capoluogo, comuni della "corona", altri comuni della provincia) con un sovracampionamento per le famiglie locatarie. Le interviste sono state effettuate dal lunedì al sabato negli orari più adeguati a reperire il più ampio ventaglio di strati sociali e di età e sesso della popolazione.

I dati che vengono di seguito riportati si riferiscono quindi alle dichiarazioni, valutazioni, opinioni dei cittadini che hanno accettato di collaborare all'indagine (peraltro con ampia disponibilità). Per molte informazioni è stato possibile verificare la veridicità e la significatività dei dati attraverso la comparazione con le cifre provenienti da fonti istituzionali, l'esito della verifica ha permesso di attribuire una ottima rappresentatività al campione.

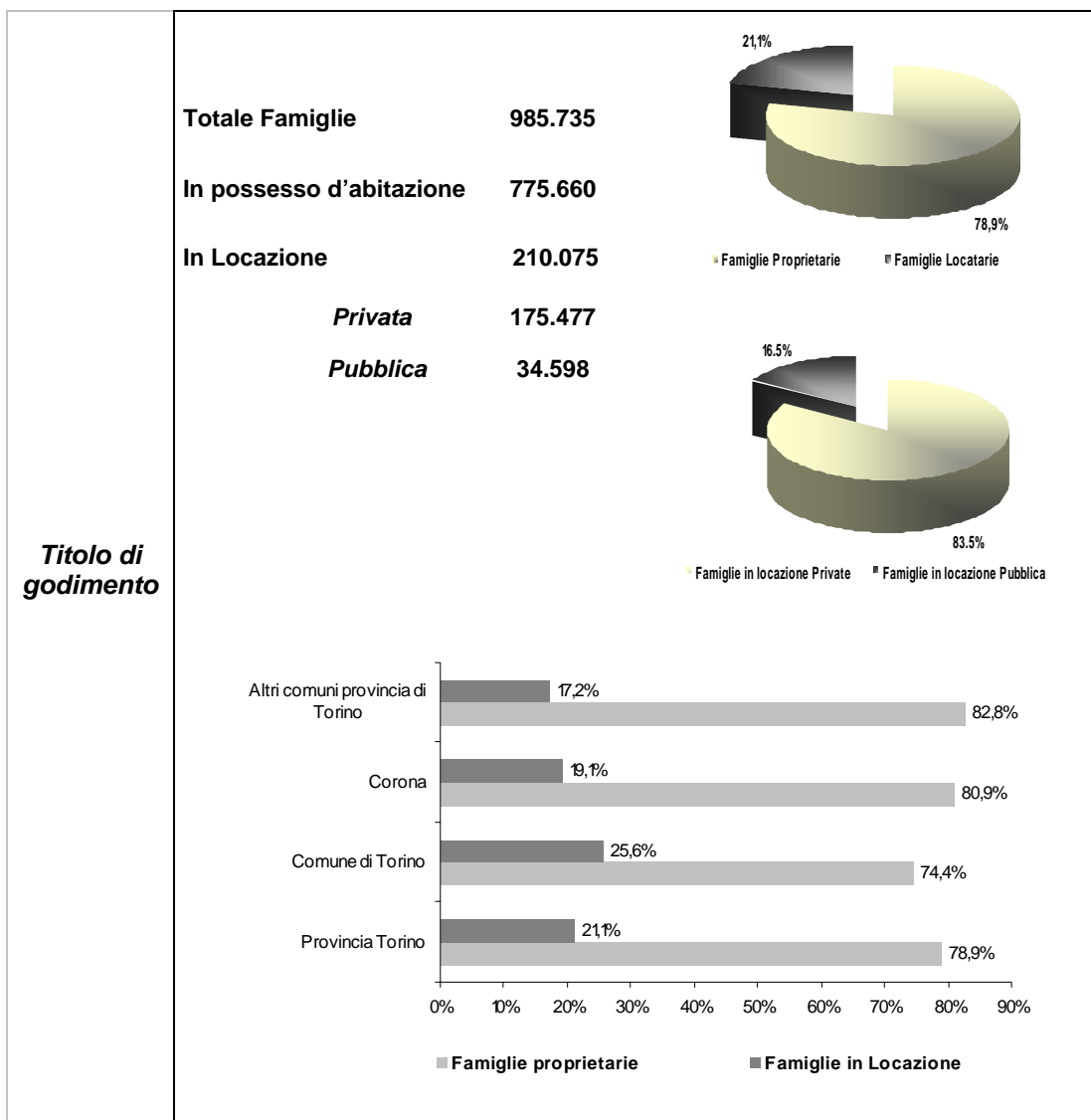
6.1. PROPRIETA' E AFFITTO

Nell'intera provincia di Torino, il 78,9% delle famiglie residenti vive in una abitazione di proprietà, mentre il restante **21,1% è in locazione**. Delle famiglie in affitto, il 16,5% abita in alloggi di proprietà pubblica (il 3,5% di tutte le famiglie residenti nella provincia).

Le famiglie in affitto sono maggiormente concentrate nella Città di Torino, il 25,6%. Tale quota scende nei comuni della corona (19,1%) e negli altri comuni (17,2%).

Una prima riflessione, pertanto, riguarda l'intensa riduzione della quota di famiglie in affitto. **Nell'area urbana di Torino** (capoluogo e comuni di cintura), la percentuale di famiglie in affitto negli ultimi 25 anni, si è così ridotta:

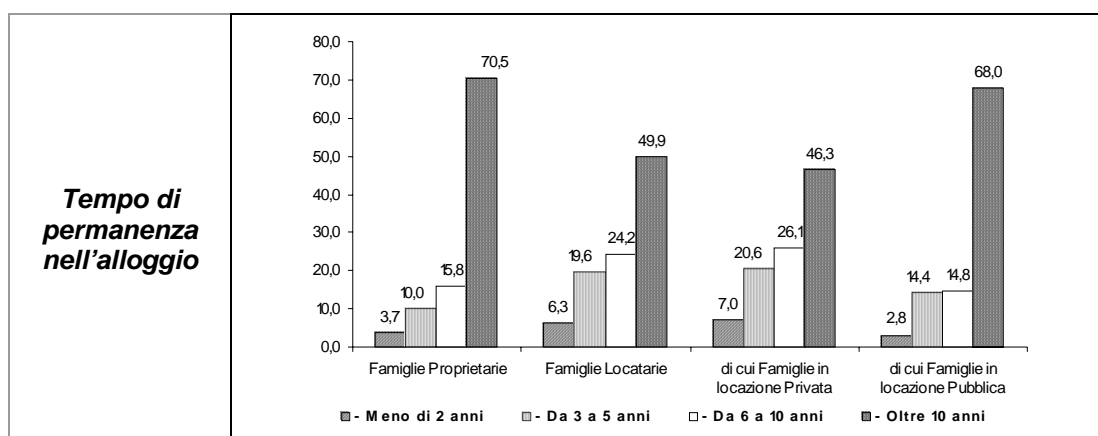
1981: 57,9%
1991: 45,6%
2001: 26,6%
2005: 23,4%



Fonte: Indagine campionaria CRESME

□ **Permanenza e sicurezza**

Una seconda riflessione, all'interno della distribuzione fra proprietà e affitto, concerne la percezione di precarietà che coinvolge una buona parte delle famiglie in locazione. O meglio: una condizione di temporaneità, per alcuni voluta, per altri imposta. Se guardiamo il tempo di permanenza delle famiglie in locazione presso privati, osserviamo che oltre la metà abita quell'alloggio da meno di dieci anni. Ancora: il 27% vi risiede da meno di 5 anni. Nelle schede presentate successivamente si noterà, a conferma di questo carattere di insicurezza e "inquietudine", tipico della condizione dell'affittuario, che quasi il 40% fra coloro che intendono cambiare casa nei prossimi tre anni, lo farà a causa della fine del contratto o dello sfratto o dell'aumento insostenibile del prezzo d'affitto.



□ **Le tipologie dei contratti di locazione**

Più del 66,0% delle famiglie, che risiedono in locazione nella provincia di Torino, ha stipulato un contratto d'affitto libero di durata quadriennale. Uno su otto, invece, risiede in locazione avendo firmato un contratto a canone sociale; in particolare, quasi i tre quarti dei locatari di abitazioni di enti pubblici, usufruiscono di tale contratto. Il cosiddetto contratto concordato, di cui alla l.431/1998, sembra aver avuto poca diffusione nel territorio torinese. Piuttosto elevata e preoccupante, invece, la quota dei contratti non formalizzati e dei contratti atipici che insieme raggiungono quasi il 10%.

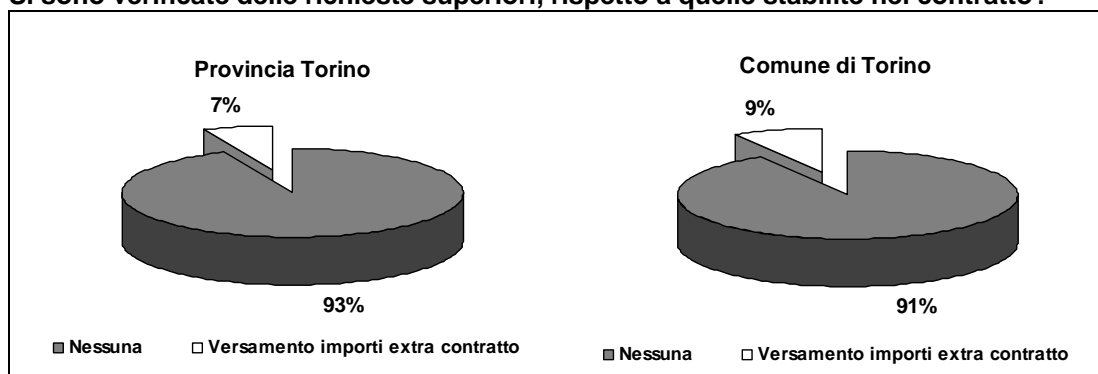
Il tipo di contratto

	Provincia di Torino	Comune di Torino	Corona	Altri Comuni Prov. TO
- Contratto libero di durata quadriennale	66,5%	62,4%	67,5%	73,4%
- Canone sociale	12,2%	14,1%	14,4%	6,7%
- Informale/Amichevole	7,3%	7,0%	5,1%	9,6%
- Equo canone/Altro	4,2%	4,4%	5,0%	3,5%
- Ns/nr	3,9%	4,1%	5,5%	2,6%
- Locazione a canone concordato	3,7%	4,7%	1,7%	3,2%
- Uso foresteria/non residenti/ufficio	2,2%	3,3%	0,8%	1,0%

Fonte: Indagine campionaria CRESME

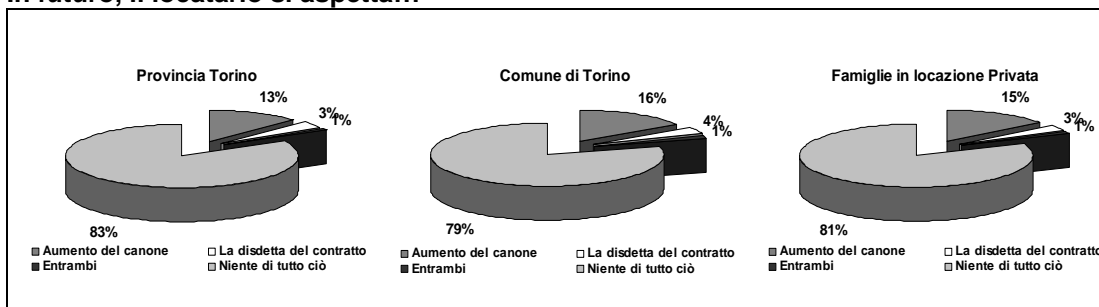
La totalità delle famiglie locatarie non hanno subito e non si aspettano di subire delle richieste superiori, rispetto a quelle che sono state specificate nel contratto; se non fosse per una percentuale, inferiori al 16,0%, che prevede in futuro un incremento del canone mensile.

Si sono verificate delle richieste superiori, rispetto a quelle stabilite nel contratto?



Fonte: Indagine campionaria CRESME

In futuro, il locatario si aspetta...



Fonte: Indagine campionaria CRESME

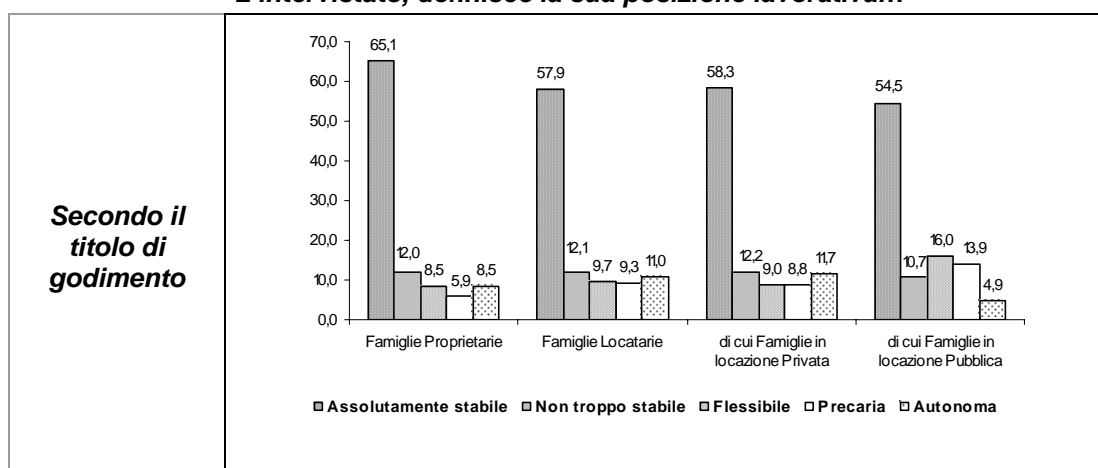
6.2. LAVORO E REDDITO

□ **La sicurezza lavorativa**

Le percentuali delle famiglie che ritengono la loro posizione lavorativa “assolutamente stabile” è il 63,6%. Tuttavia, le quote oscillano tra il 65,1% e il 54,5%, rispettivamente tra famiglie proprietarie e quelle locatarie (pubbliche); mentre tale **sicurezza lavorativa diminuisce al diminuire del reddito mensile**, passando dal 63,8% delle famiglie con reddito mensile superiore ai 3.500€ al 33,8% del totale delle famiglie con reddito inferiore a 750€

Quest’ultima fascia reddituale, inoltre, esclude la possibilità di stabilizzare, in futuro la propria posizione lavorativa.

L’intervistato, definisce la sua posizione lavorativa...



Fonte: Indagine campionaria CRESME

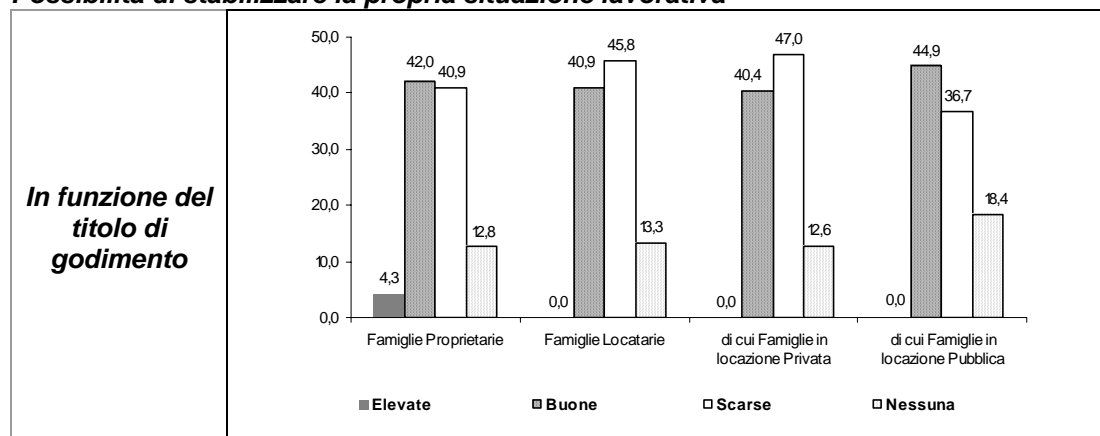
L’intervistato, in funzione della classe di reddito, definisce la sua posizione lavorativa...

	Fino a 750	Da 750 a 1.000	Da 1.000 a 1.250	Da 1.250 a 1.750	Da 1.750 a 2.500	Da 2.500 a 3.500	Oltre 3.500	Totale
Assolutam. Stabile	33,8%	47,0%	45,2%	64,3%	66,6%	62,8%	63,8%	63,6%
Non troppo stabile	16,2%	6,1%	23,8%	13,1%	13,2%	12,9%	7,4%	12,0%
Flessibile	0,0%	30,4%	15,7%	5,8%	7,4%	9,0%	9,9%	8,8%
Precaria	50,0%	16,5%	10,4%	12,7%	5,4%	4,2%	6,4%	6,6%
Autonoma	0,0%	0,0%	4,9%	4,1%	7,4%	11,1%	12,5%	9,0%

Fonte: Indagine campionaria CRESME

Quindi, il **27,4%** degli intervistati ritiene **non sicuro (instabile, precario, flessibile)** il proprio posto di lavoro. Di questi, oltre la metà (il 55%) pensa di avere scarse o nessuna possibilità di stabilizzare la propria posizione.

Possibilità di stabilizzare la propria situazione lavorativa



Fonte: Indagine campionaria CRESME

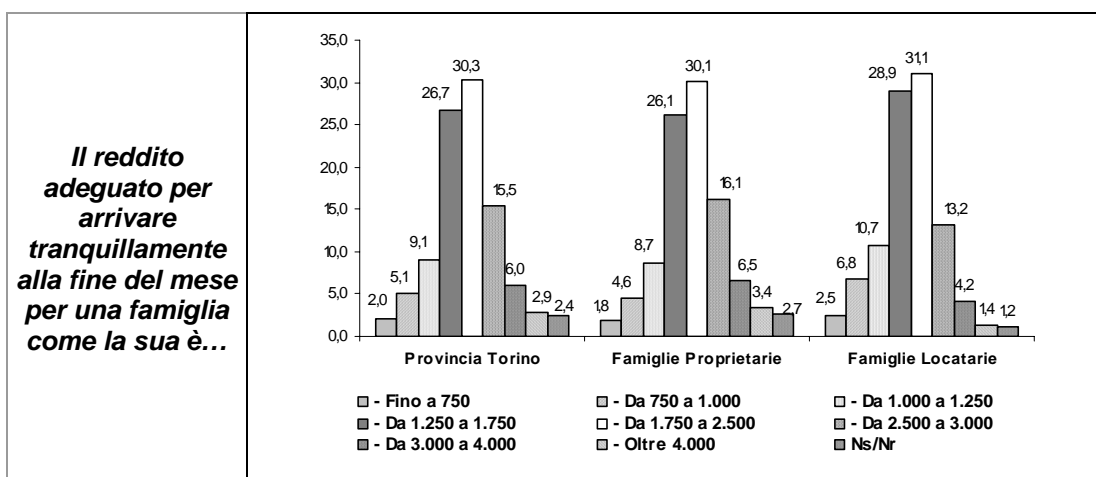
Possibilità di stabilizzare la propria situazione lavorativa, in funzione del reddito stimato

	Fino a 750	Da 750 a 1.000	Da 1.000 a 1.250	Da 1.250 a 1.750	Da 1.750 a 2.500	Da 2.500 a 3.500	Oltre 3.500	Totale
Elevate	0,0%	0,0%	8,1%	0,0%	0,0%	3,6%	6,3%	3,3%
Buone	0,0%	54,2%	45,7%	42,4%	44,7%	40,9%	45,0%	41,7%
Scarse	75,5%	45,8%	42,3%	38,1%	40,4%	44,1%	39,9%	42,1%
Nessuna	24,5%	0,0%	3,9%	19,5%	14,9%	11,4%	8,8%	12,9%

Fonte: Indagine campionaria CRESME

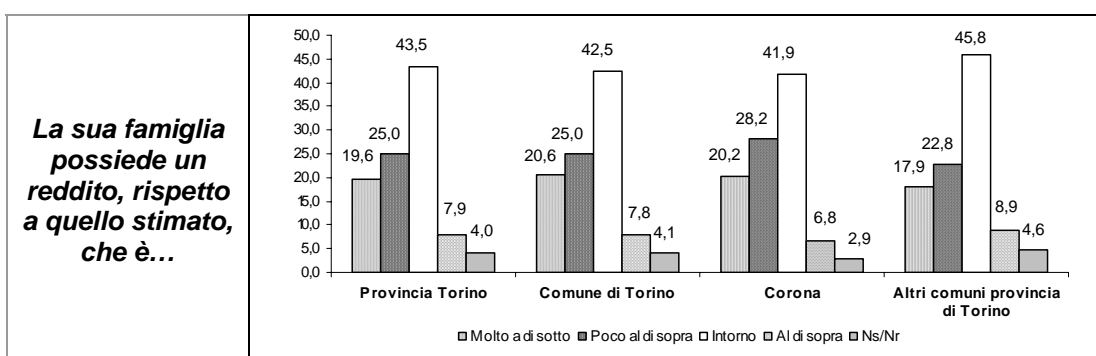
□ **Il reddito**

Secondo il maggior numero di intervistati (30%), il reddito mensile dignitoso per la propria famiglia si colloca fra 1.750 e 2.500 euro. Per un 27% è sufficiente guadagnare meno (da 1.250 e 1.750€). Ciò dipende anche dalla dimensione della famiglia oltre che dalle singole esigenze.

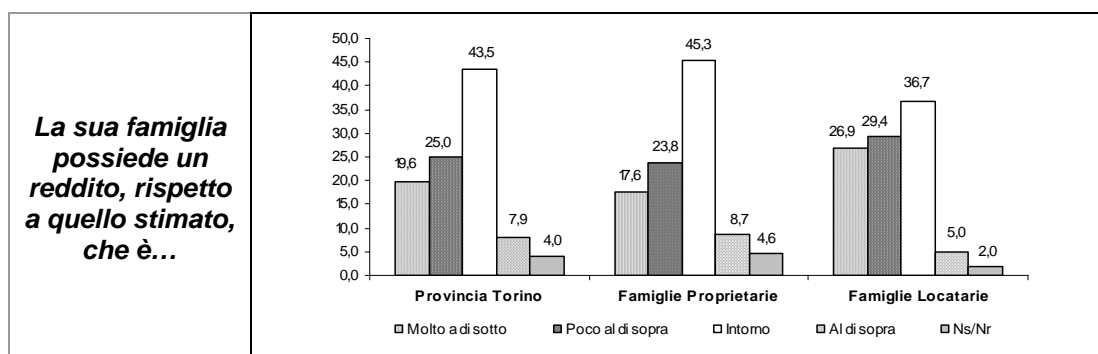


Fonte: Indagine campionaria CRESME

Il 43,5% degli intervistati, dell'intera provincia di Torino, valuta il proprio reddito familiare adeguato per l'economia del proprio nucleo familiare (percentuali analoghe si riscontrano anche nelle singole aree di interesse); tale percentuale diminuisce per le famiglie locatarie (36,7%).



Fonte: Indagine campionaria CRESME



Fonte: Indagine campionaria CRESME

Le elaborazioni su queste due risposte: reddito familiare considerato mediamente dignitoso *per arrivare alla fine del mese*; il posizionamento del proprio reddito rispetto a quello “dignitoso”; e l’impiego di indagini di altre fonti (Banca d’Italia e Istat) ci permette di quantificare la collocazione delle famiglie torinesi rispetto a questa scala. **Il reddito familiare medio è di 2.650 euro**. Articolando il dato per dimensione della famiglia e le risposte sul proprio posizionamento, si ottengono i seguenti risultati:

Tipologia famiglia (N° componenti)	Reddito medio	Reddito medio Pro-capite	N° famiglie Sotto (oltre -20%)	N° famiglie Intorno (+/- 20%)	N° famiglie Sopra (oltre +20%)
1	1.600	1.600	64.640	40.010	31.440
2	2.390	1.195	139.090	107.590	88.490
3	2.960	987	105.100	95.980	68.110
Oltre 3	3.330	800	71.470	108.280	65.540
nel complesso	2.650	1.100	380.300	351.860	253.580
%			38,6%	35,7%	25,7%

Fonte: Indagine campionaria CRESME

6.3. FAMIGLIE IN AFFITTO: LA MISURA DI DISAGIO ECONOMICO E POVERTA'

L'indagine condotta sulle famiglie torinesi ha permesso d'evidenziare come il 26,0% delle 210.075 famiglie locazione vive in condizioni di disagio economico (una famiglia su quattro), mentre il 17,5% possono essere considerate in condizioni di povertà sicura (secondo i parametri dell'Istat)

Il procedimento di stima

La stima effettuata si è basata sull'incrocio di quattro variabili:

- La tipologia e la dimensione della famiglia;
- La classe di reddito mensile;
- Il canone d'affitto mensile;
- La spesa media delle famiglie.

Ora, se la misura della condizione di povertà sicura deriva dai parametri individuati dalle Commissioni di Studio nominate in Istat, quella del disagio economico è originata da riflessioni ed elaborazioni condotte sul paniere della *spesa per i consumi delle famiglie*. In sostanza la condizione di insostenibilità è emersa dalle valutazioni sulla cifra di reddito disponibile per tipologia di famiglia dopo la detrazione della spesa per l'affitto. Se al di sotto della spesa media *rivisitata al minimo essenziale* per famiglia (con paniere rielaborato attraverso l'esclusione della spesa per beni e servizi non essenziali e il contenimento medio del 40% delle altre spese) la famiglia può considerarsi in stato di disagio economico/reddituale.

In estrema sintesi i risultati principali sono i seguenti:

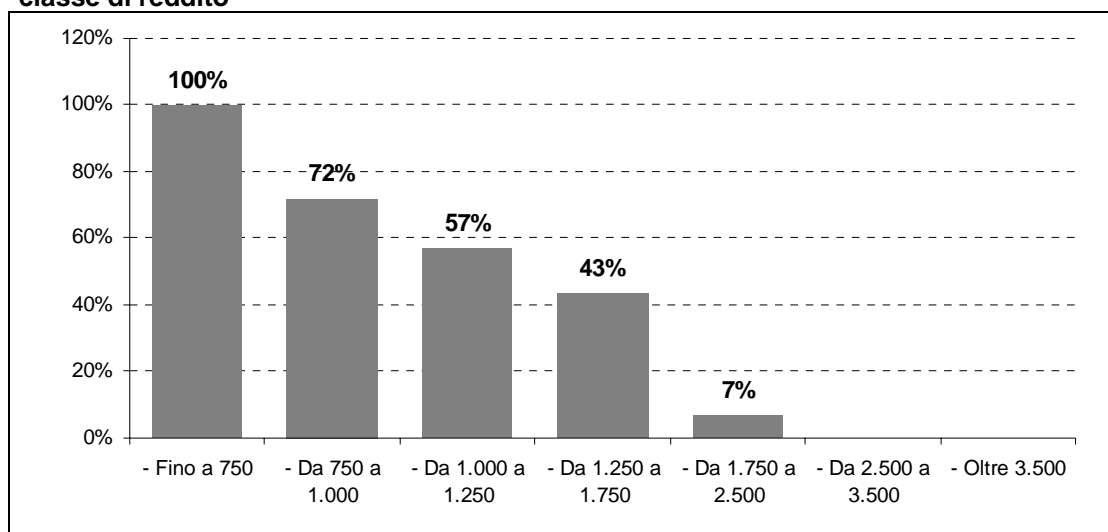
Per classi di reddito

<i>Reddito mensile</i>	<i>Quota di famiglie sul totale, per classi di reddito mensile</i>	<i>Quota di famiglie in condizioni di difficoltà economica all'interno della rispettiva classe</i>
- Fino a 750	3%	100%
- Da 750 a 1.000	9%	72%
- Da 1.000 a 1.250	11%	57%
- Da 1.250 a 1.750	21%	43%
- Da 1.750 a 2.500	25%	7%
- Da 2.500 a 3.500	21%	0%
- Oltre 3.500	11%	0%

Per classi d'affitto

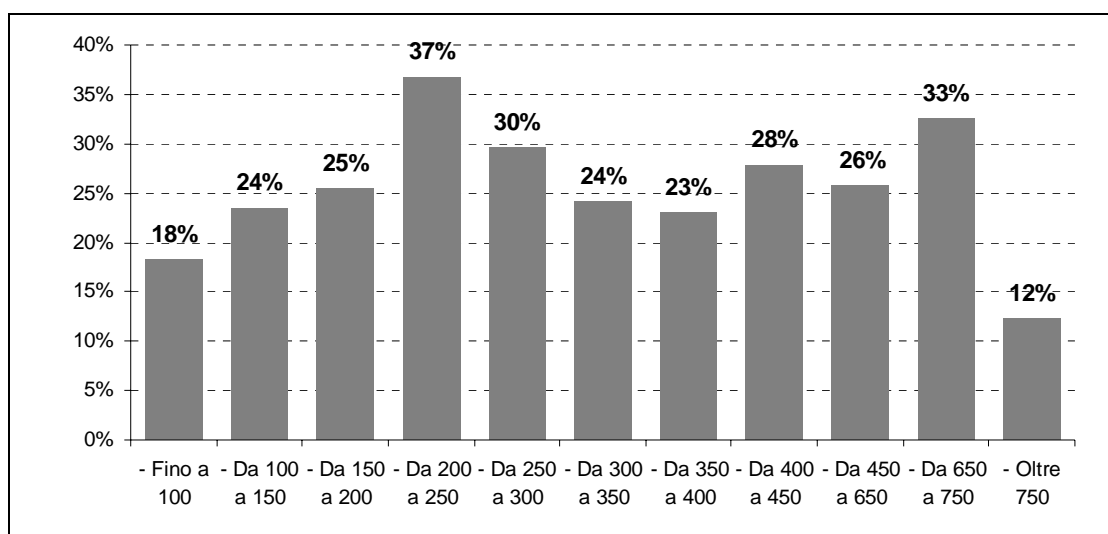
<i>Affitto</i>	<i>Quota di famiglie sul totale, per classi d'affitto</i>	<i>Quota di famiglie in condizioni di difficoltà economica all'interno della rispettiva classe</i>
- Fino a 100	4%	18%
- Da 100 a 150	4%	24%
- Da 150 a 200	7%	25%
- Da 200 a 250	9%	37%
- Da 250 a 300	13%	30%
- Da 300 a 350	12%	24%
- Da 350 a 400	16%	23%
- Da 400 a 450	8%	28%
- Da 450 a 650	21%	26%
- Da 650 a 750	3%	33%
- Oltre 750	3%	12%

Percentuali di famiglie in condizioni di difficoltà economica all'interno della rispettiva classe di reddito



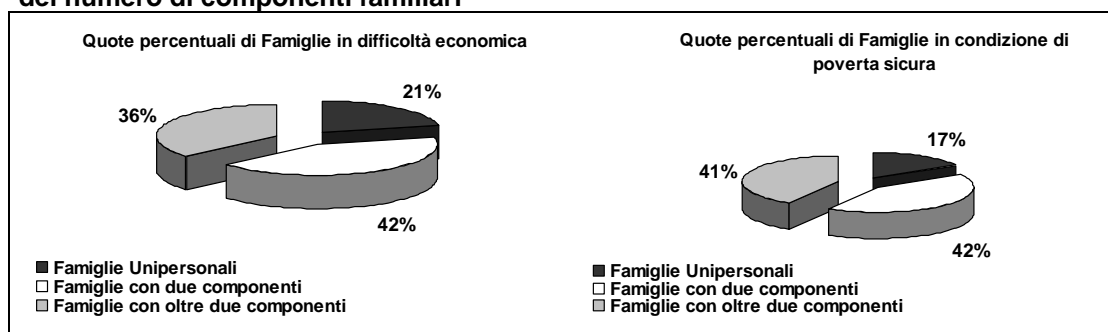
Fonte: Indagine campionaria CRESME

Percentuali di famiglie in difficoltà economica all'interno della rispettiva classe d'affitto



Fonte: Indagine campionaria CRESME

Quote percentuali di Famiglie in difficoltà economica e di povertà sicura, in funzione del numero di componenti familiari



Fonte: Indagine campionaria CRESME

E' da osservare che:

- Poco più di 54.600 famiglie vivono in condizioni di disagio economico; costituite per il 21% da nuclei familiari unipersonali, per il 42% da famiglie formate da due persone e per il restante 36% da famiglie con oltre 2 componenti;
- il 28% delle famiglie unipersonali è in condizioni di difficoltà economica, come pure il 32% delle famiglie composte da due persone e il 21% dei nuclei familiari con oltre due componenti;
- oltre 36.800 famiglie vivono in condizione di povertà sicura; costituite per il 17% da famiglie unipersonali, e per il restante 42% e 41% da famiglie, rispettivamente, formate da due o più componenti;

- il 15% delle famiglie unipersonali è in condizione di povertà sicura, mentre percentuali leggermente superiori spettano alle famiglie formate da due o più persone, rispettivamente per il 21% e il 16%.

MATRICE REDDITO-AFFITTO

Famiglie unipersonali

Numero famiglie per classe di Reddito e per Canone pagato, banda dell'incidenza dell'affitto sul reddito, stima delle famiglie in condizioni di inadeguatezza economica e di povertà sicura

Classi di Reddito

Classi d'affitto (in €)	Fino a 750	Da 750 a 1.000	Da 1.000 a 1.250	Da 1.250 a 1.750	Da 1.750 a 2.500	Da 2.500 a 3.500	Oltre 3.500	Totale
- Fino a 100	ca. 20%	max 20%	max 10%	max 8%	max 6%	max 4%	max 3%	2.558
-Da 100 a 150	min. 13%	20% - 10%	15% - 8%	12% - 6%	9% - 4%	6% - 3%	max 4%	2.435
-Da 150 a 200	min. 20%	27% - 15%	20% - 12%	16% - 9%	11% - 6%	8% - 4%	max 6%	3.670
-Da 200 a 250	min. 27%	33% - 20%	25% - 16%	20% - 11%	14% - 8%	10% - 6%	max 7%	5.761
-Da 250 a 300	min. 33%	40% - 25%	30% - 20%	24% - 14%	17% - 10%	12% - 7%	max 9%	7.156
-Da 300 a 350	min. 40%	47% - 30%	35% - 24%	28% - 17%	20% - 12%	14% - 9%	max 10%	4.563
-Da 350 a 400	min. 47%	53% - 35%	40% - 28%	32% - 20%	23% - 14%	16% - 10%	max 11%	6.401
-Da 400 a 450	min. 53%	60% - 40%	45% - 32%	36% - 23%	26% - 16%	18% - 11%	max 13%	2.309
-Da 450 a 650	min. 60%	87% - 45%	65% - 36%	52% - 26%	37% - 18%	26% - 13%	max 19%	5.849
-Da 650 a 750	min. 87%	100% - 65%	75% - 52%	60% - 37%	43% - 26%	30% - 19%	max 21%	469
-Oltre 750	min. 100%	min. 75%	min. 60%	min. 43%	min. 30%	min. 22%	max 30%	865

Totale	3.574	9.598	7.472	9.386	6.842	4.063	1.099	42.034
Famiglie in condizione di inadeguatezza economica	3.574	5.004	2.331	752	-	-	-	11.662
Incidenza % sulla corrispondente fascia di reddito	100,0%	52,1%	31,2%	8,0%	0,0%	0,0%	0,0%	27,7%
Famiglie in condizioni di povertà sicura	3.574	2.198	412	-	-	-	-	6.184
Incidenza % sulla corrispondente fascia di reddito	100,0%	22,9%	5,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	14,7%

Quota parte di famiglie in disagio economico



MATRICE REDDITO-AFFITTO

Famiglie con due persone

Numero famiglie per classe di Reddito e per Canone pagato, banda dell'incidenza dell'affitto sul reddito, stima delle famiglie in condizioni di inadeguatezza economica e di povertà sicura

Classi d'affitto (in €)	Classi di Reddito							Totale
	Fino a 750	Da 750 a 1.000	Da 1.000 a 1.250	Da 1.250 a 1.750	Da 1.750 a 2.500	Da 2.500 a 3.500	Oltre 3.500	
- Fino a 100	ca. 20%	max 20%	max 10%	max 8%	max 6%	max 4%	max 3%	4.417
-Da 100 a 150	min. 13%	20% - 10%	15% - 8%	12% - 6%	9% - 4%	6% - 3%	max 4%	3.143
-Da 150 a 200	min. 20%	27% - 15%	20% - 12%	16% - 9%	11% - 6%	8% - 4%	max 6%	5.604
-Da 200 a 250	min. 27%	33% - 20%	25% - 16%	20% - 11%	14% - 8%	10% - 6%	max 7%	6.478
-Da 250 a 300	min. 33%	40% - 25%	30% - 20%	24% - 14%	17% - 10%	12% - 7%	max 9%	9.395
-Da 300 a 350	min. 40%	47% - 30%	35% - 24%	28% - 17%	20% - 12%	14% - 9%	max 10%	10.143
-Da 350 a 400	min. 47%	53% - 35%	40% - 28%	32% - 20%	23% - 14%	16% - 10%	max 11%	12.079
-Da 400 a 450	min. 53%	60% - 40%	45% - 32%	36% - 23%	26% - 16%	18% - 11%	max 13%	6.721
-Da 450 a 650	min. 60%	87% - 45%	65% - 36%	52% - 26%	37% - 18%	26% - 13%	max 19%	11.681
-Da 650 a 750	min. 87%	100% - 65%	75% - 52%	60% - 37%	43% - 26%	30% - 19%	max 21%	2.158
-Oltre 750	min. 100%	min. 75%	min. 60%	min. 43%	min. 30%	min. 22%	max 30%	1.188
Totale	1.350	7.019	12.162	18.822	18.357	11.320	3.979	73.008
Famiglie in condizione di inadeguatezza economica	1.350	6.559	7.396	7.532	285	-	-	23.123
Incidenza % sulla corrispondente fascia di reddito	100,0%	93,4%	60,8%	40,0%	1,6%	0,0%	0,0%	31,7%
Famiglie in condizioni di povertà sicura	1.350	6.559	4.474	2.901	143	-	-	15.427
Incidenza % sulla corrispondente fascia di reddito	100,0%	93,4%	36,8%	15,4%	0,8%	0,0%	0,0%	21,1%

Quota parte di famiglie in disagio economico



MATRICE REDDITO-AFFITTO

Famiglie con oltre due persone

Numero famiglie per classe di Reddito e per Canone pagato, banda dell'incidenza dell'affitto sul reddito, stima delle famiglie in condizioni di inadeguatezza economica e di povertà sicura

Classi di Reddito

Classi d'affitto (in €)	Fino a 750	Da 750 a 1.000	Da 1.000 a 1.250	Da 1.250 a 1.750	Da 1.750 a 2.500	Da 2.500 a 3.500	Oltre 3.500	Totale
- Fino a 100	ca. 20%	max 20%	max 10%	max 8%	max 6%	max 4%	max 3%	1.760
-Da 100 a 150	min. 13%	20% - 10%	15% - 8%	12% - 6%	9% - 4%	6% - 3%	max 4%	3.281
-Da 150 a 200	min. 20%	27% - 15%	20% - 12%	16% - 9%	11% - 6%	8% - 4%	max 6%	5.637
-Da 200 a 250	min. 27%	33% - 20%	25% - 16%	20% - 11%	14% - 8%	10% - 6%	max 7%	5.904
-Da 250 a 300	min. 33%	40% - 25%	30% - 20%	24% - 14%	17% - 10%	12% - 7%	max 9%	10.635
-Da 300 a 350	min. 40%	47% - 30%	35% - 24%	28% - 17%	20% - 12%	14% - 9%	max 10%	10.242
-Da 350 a 400	min. 47%	53% - 35%	40% - 28%	32% - 20%	23% - 14%	16% - 10%	max 11%	14.485
-Da 400 a 450	min. 53%	60% - 40%	45% - 32%	36% - 23%	26% - 16%	18% - 11%	max 13%	7.820
-Da 450 a 650	min. 60%	87% - 45%	65% - 36%	52% - 26%	37% - 18%	26% - 13%	max 19%	26.817
-Da 650 a 750	min. 87%	100% - 65%	75% - 52%	60% - 37%	43% - 26%	30% - 19%	max 21%	3.345
-Oltre 750	min. 100%	min. 75%	min. 60%	min. 43%	min. 30%	min. 22%	max 30%	5.107

Totale	714	1.404	3.364	15.973	27.096	28.979	17.502	95.033
Famiglie in condizione di inadeguatezza economica	714	1.404	3.364	10.811	3.585	-	-	19.878
Incidenza % sulla corrispondente fascia di reddito	100,0%	100,0%	100,0%	67,7%	13,2%	0,0%	0,0%	20,9%
Famiglie in condizioni di povertà sicura	714	1.404	3.364	6.954	2.758	-	-	15.194
Incidenza % sulla corrispondente fascia di reddito	100,0%	100,0%	100,0%	43,5%	10,2%	0,0%	0,0%	16,0%

Quota parte di famiglie in disagio economico



MATRICE REDDITO-AFFITTO

TOTALE FAMIGLIE

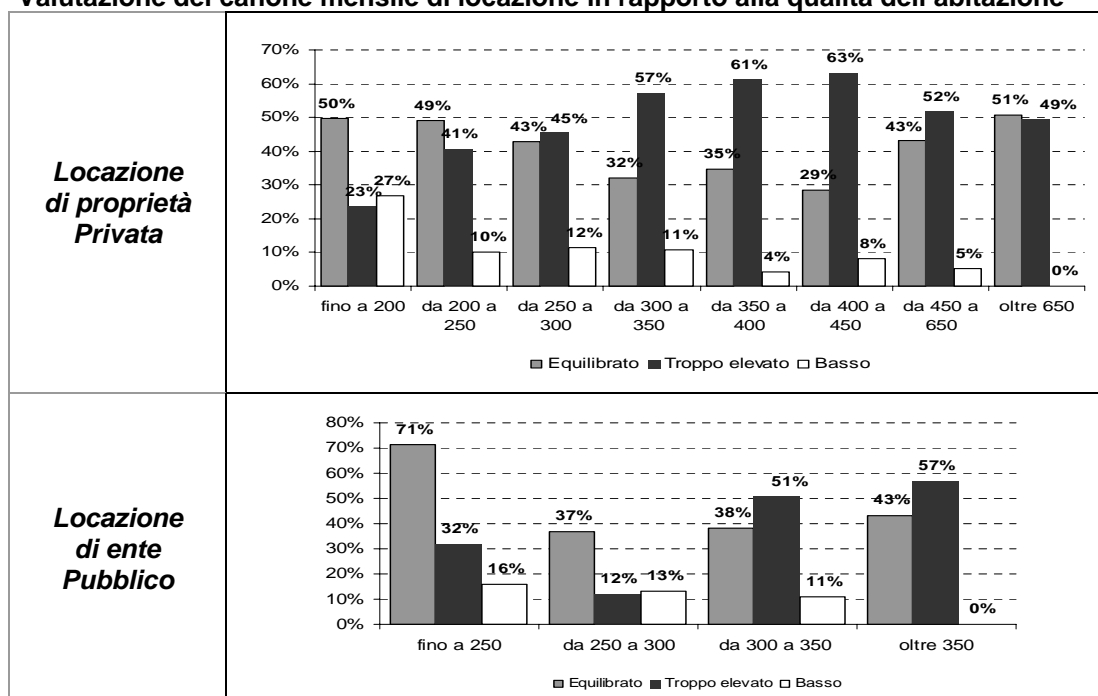
Classi d'affitto (in €)	Classi di reddito							Totale
	Fino a 750	Da 750 a 1.000	Da 1.000 a 1.250	Da 1.250 a 1.750	Da 1.750 a 2.500	Da 2.500 a 3.500	Oltre 3.500	
- Fino a 100	ca. 20% 238	max. 20% 3.315	max. 10% 2.753	max. 8% 1.517	max. 6% 675	max. 4% 238	max. 3% 0	8.735
-Da 100 a 150	min. 13% 704	20% - 10% 874	15% - 8% 2.620	12% - 6% 1.148	9% - 4% 1.961	6% - 3% 1.075	max. 4% 476	8.858
-Da 150 a 200	min. 20% 707	27% - 15% 2.975	20% - 12% 1.639	16% - 9% 3.574	11% - 6% 3.111	8% - 4% 2.193	max. 6% 714	14.912
-Da 200 a 250	min. 27% 2.017	33% - 20% 2.786	25% - 16% 1.508	20% - 11% 5.178	14% - 8% 4.102	10% - 6% 1.475	max. 7% 1.079	18.144
-Da 250 a 300	min. 33% 945	40% - 25% 3.320	30% - 20% 3.565	24% - 14% 7.613	17% - 10% 5.820	12% - 7% 5.117	max. 9% 807	27.186
-Da 300 a 350	min. 40% 199	47% - 30% 1.746	35% - 24% 2.791	28% - 17% 5.371	20% - 12% 8.202	14% - 9% 5.450	max. 10% 1.189	24.948
-Da 350 a 400	min. 47% 628	53% - 35% 1.270	40% - 28% 4.161	32% - 20% 7.783	23% - 14% 8.431	16% - 10% 7.529	max. 11% 3.162	32.964
-Da 400 a 450	min. 53% 0	60% - 40% 431	45% - 32% 1.379	36% - 23% 3.099	26% - 16% 5.525	18% - 11% 3.776	max. 13% 2.638	16.849
-Da 450 a 650	min. 60% 200	87% - 45% 1.104	65% - 36% 2.150	52% - 26% 7.511	37% - 18% 12.164	26% - 13% 12.926	max. 19% 8.293	44.348
-Da 650 a 750	min. 87% 0	100% - 65% 202	75% - 52% 434	60% - 37% 912	43% - 26% 1.628	30% - 19% 1.918	max. 21% 878	5.972
-Oltre 750	min. 100% 0	min. 75% 0	min. 60% 0	min. 43% 475	min. 30% 676	min. 22% 2.665	max. 21% 3.344	7.160
Totale	5.638	18.022	22.998	44.181	52.295	44.362	22.580	210.075
Famiglie in condizione di inadeguatezza economica	5.638	12.968	13.092	19.095	3.585	-	-	54.662
Incidenza % sulla corrispondente fascia di reddito	100,0%	72,0%	56,9%	43,2%	6,9%	0,0%	0,0%	26,0%
Famiglie in condizioni di povertà sicura	5.638	10.162	8.250	9.855	2.901	-	-	36.805
Incidenza % sulla corrispondente fascia di reddito	100,0%	56,4%	35,9%	22,3%	5,5%	0,0%	0,0%	17,5%

□ **Il canone di locazione**

Fra i locatari di immobili di proprietà privata, il 64% ritiene equilibrato il canone pagato – in relazione alla qualità dell’immobile e della posizione urbana; il 26% lo ritiene troppo elevato; per il 9% è basso. Fra coloro che ritengono troppo elevato il proprio affitto, la misura del “disequilibrio” è mediamente intorno al +51%, con elevate differenze in funzione dei canoni pagati; per esempio lo scostamento tra i prezzi di affitto attualmente inferiori a 200€ è intorno al +20%, specularmene per i canoni superiori a 450€, gli affittuari ritengono di pagare il 70% oltre l’affitto ritenuto congruo per l’alloggio in cui abitano.

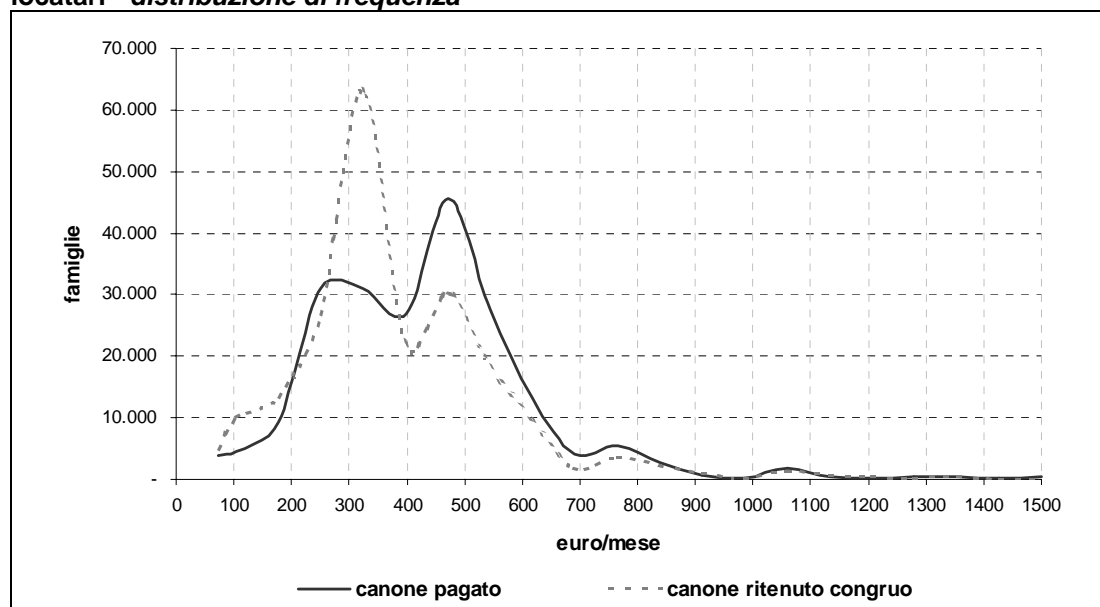
In contrapposizione, il 9% delle famiglie locatarie di privati, ritengono di pagare un basso canone di locazione; con uno scostamento del -45% per gli inquilini che pagano un canone inferiore ai 200€ e del -17% per quelli che ne pagano oltre 450€. Una quota considerevole di locatari di enti pubblici, ritiene di pagare un canone ragionevole per l’alloggio in cui vivono, mentre il 20% valuta il proprio canone d’affitto troppo elevato, con una misura del disequilibrio del 39%. Fra i locatari di immobili di enti pubblici, che ritengono troppo basso il proprio affitto, (e sono circa il 13%), la misura del “disequilibrio” è mediamente intorno al 11%, per esempio per le famiglie che spendono fino a 250€ il divario tra il canone pagato e quello ritenuto congruo è del -57%.

Valutazione del canone mensile di locazione in rapporto alla qualità dell’abitazione



Fonte: Indagine campionaria CRESME

Provincia di Torino - Canone pagato e Canone ritenuto "ragionevole" dal totale dei locatari - distribuzione di frequenza



Fonte: Indagine campionaria CRESME

Il canone, in funzione del reddito familiare è...

	Provincia Di TORINO	Comune di TORINO	Corona	Altri Comun Prov. TO	Locatari di prop. privati	Locatari di enti pubblici
Elevato	38,3%	42,8%	38,6%	29,4%	40,4%	27,6%
Equo	53,7%	50,4%	53,8%	60,1%	52,3%	60,9%
Basso	6,9%	6,0%	6,4%	8,9%	6,2%	10,5%
Nr.	1,1%	0,8%	1,2%	1,6%	1,1%	1,0%

Fonte: Indagine campionaria CRESME

Il canone, in funzione della qualità e posizione dell'immobile è...

	Provincia Di TORINO	Comune di TORINO	Corona	Altri Comun Prov. TO	Locatari di prop. privati	Locatari di enti pubblici
Elevato	25,2%	29,1%	27,1%	16,3%	26,3%	19,8%
Equo	64,0%	60,9%	64,0%	70,0%	63,6%	65,9%
Basso	9,5%	8,9%	7,2%	12,5%	8,8%	13,3%
Nr.	1,3%	1,1%	1,7%	1,2%	1,3%	1,0%

Fonte: Indagine campionaria CRESME

□ **L'aiuto pubblico**

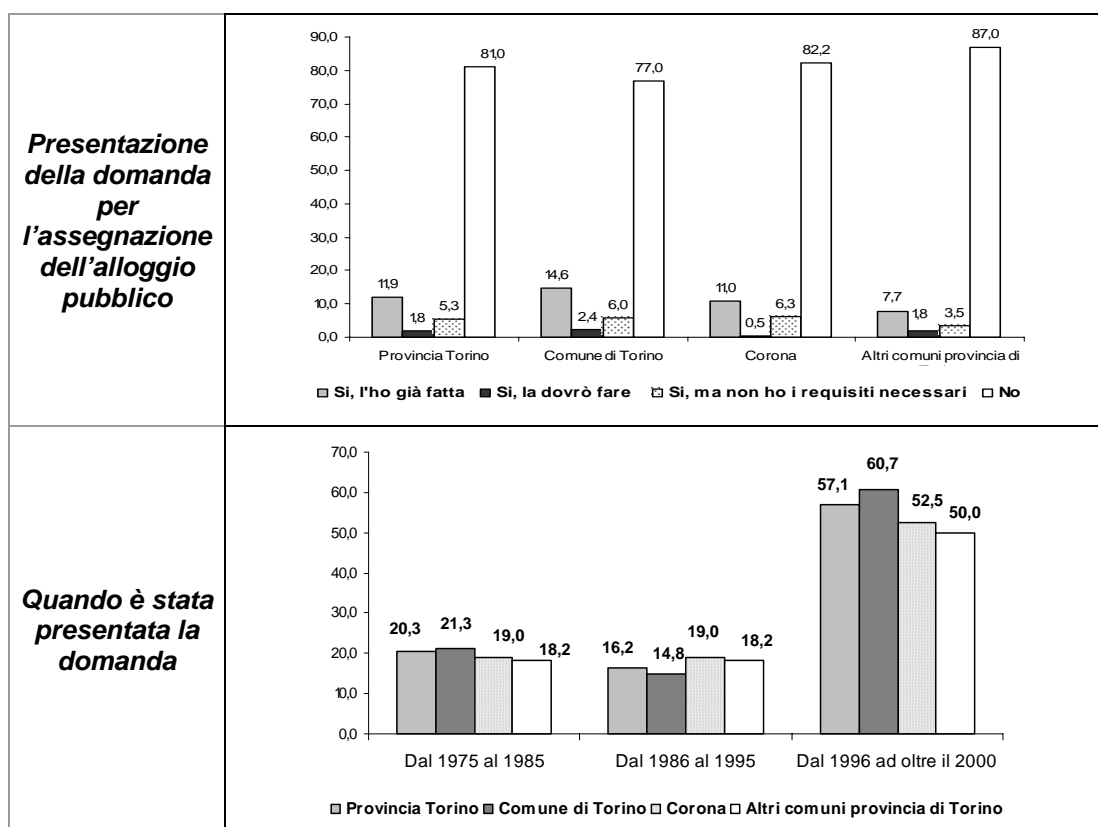
Circa il 10% delle famiglie locatarie, nella provincia di Torino, dichiara di aver richiesto il contributo di sostegno alla locazione; sostanzialmente nello stesso periodo, il 7% sostiene di aver presentato domanda per l'assegnazione di un alloggio pubblico.

Fra coloro che hanno presentato la domanda per il contributo di locazione (ai sensi della l. 431/1998) il 39% ha anche richiesto l'assegnazione di una casa di proprietà pubblica. Inoltre, il 10% vorrebbe farla ma ritiene di non avere i requisiti sufficienti per accedere alle graduatorie.

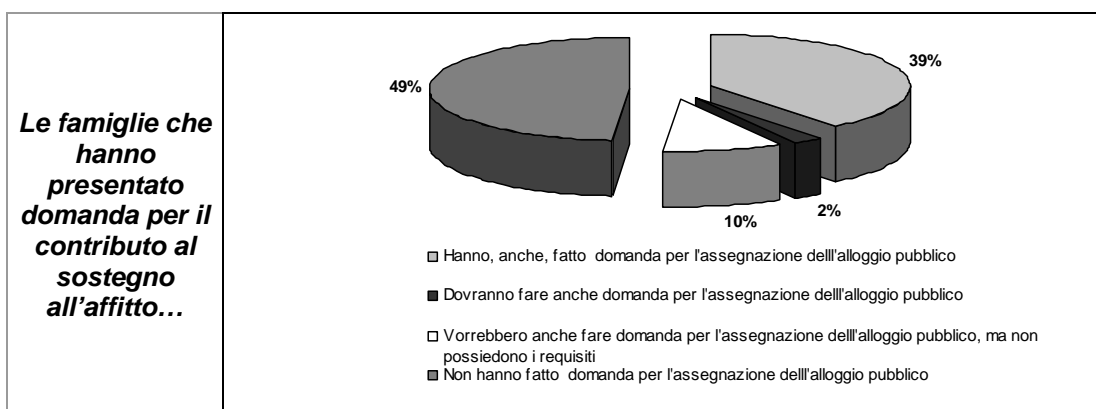
Quanti hanno richiesto un Contributo di Sostegno per il canone d'affitto

Provincia Di TORINO	Comune di TORINO	Corona	Altri Comuni Prov. TO	Locatari di prop. privati	Locatari di enti pubblici
10,2%	12,0%	9,7%	7,0%	9,4%	14,4%

Fonte: Indagine campionaria CRESME



Fonte: Indagine campionaria CRESME



Fonte: Indagine campionaria CRESME

L'esito della domanda per l'assegnazione dell'alloggio pubblico

	Provincia di TORINO	Comune di TORINO	Corona	Altri Comuni Provincia TORINO
-Rifiutata	66,6%	60,7%	81,0%	72,7%
-In attesa	19,8%	24,6%	4,7%	18,2%
-In graduatoria	13,6%	14,7%	14,3%	9,1%

Fonte: Indagine campionaria CRESME

I motivi per cui non è stata presentata la domanda

	Provincia di TORINO	Comune di TORINO	Corona	Altri Comuni Provincia TORINO
-Non possiede i requisiti di reddito necessari	64,5%	67,0%	61,8%	62,4%
-Sono quartieri e/o alloggi degradati	12,7%	12,5%	11,5%	13,8%
-Sono destinati ai più poveri	8,6%	9,0%	9,6%	7,3%
-Sono presenti immigrati, zingari, ecc.	1,4%	1,6%	2,4%	0,8%
-I tempi d'attesa sarebbero troppo lunghi	7,5%	5,9%	10,2%	8,0%
-Altro	5,3%	4,0%	4,5%	7,7%

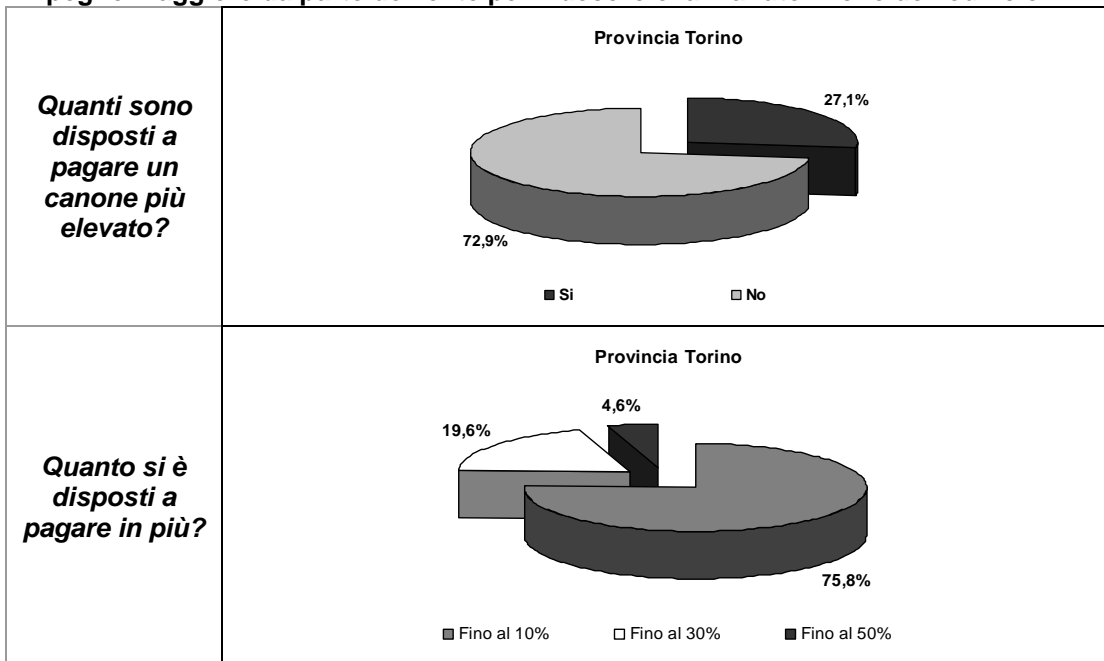
Fonte: Indagine campionaria CRESME

□ **Locatari degli alloggi pubblici**

I locatari degli alloggi pubblici sono consapevoli che il canone versato per l'affitto mensile è notevolmente inferiore rispetto ad uno simile (per qualità edilizia e posizione) alloggio di proprietà di privati. Infatti **l'84,4% degli inquilini pubblici valuta l'affitto pagato all'ente pubblico circa il 40% di un affitto presso un privato per un immobile simile.**

Esiste anche una parziale propensione dell'inquilino pubblico a partecipare maggiormente il canone d'affitto qualora avesse in cambio una maggiore attenzione da parte dell'ente gestore verso il decoro e la manutenzione dell'edificio: **il 27% sarebbe disposta a pagare una cifra maggiore.** Per la maggior parte (il 75% dei disponibili) l'incremento del canone non dovrebbe superare il 10%; il 20% sarebbe disposto a pagare il 30% in più; il 5% potrebbe arrivare al +50% dell'attuale affitto.

L'intervistato sarebbe disposto a pagare un canone più elevato, per avere un impegno maggiore da parte dell'ente per il decoro e la manutenzione dell'edificio?

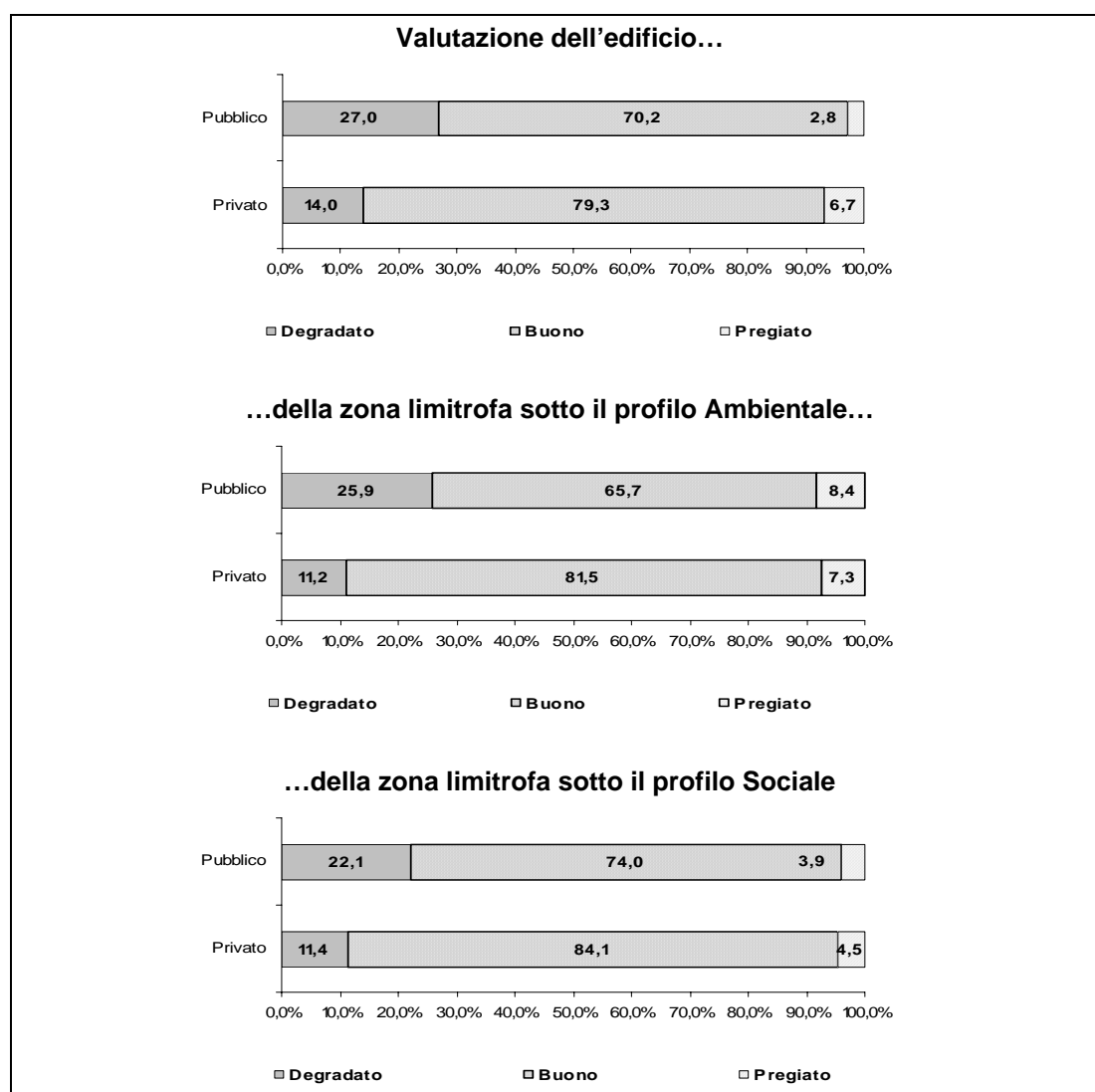


Fonte: Indagine campionaria CRESME

6.4. LA PERCEZIONE DEL PROPRIO ABITARE

- **Valutazione dello stato dell'edificio e della zona limitrofa (secondo le famiglie locatarie di enti pubblici e privati)**

Più di un quarto delle famiglie che risiedono in abitazioni di enti pubblici, considerano l'edificio di residenza in stato di degrado, come pure la zona limitrofa, sia sotto il profilo ambientale sia sociale; mentre risultano dimezzate tali percentuali se si considerano le valutazioni espresse dalle famiglie in affitto da privati.



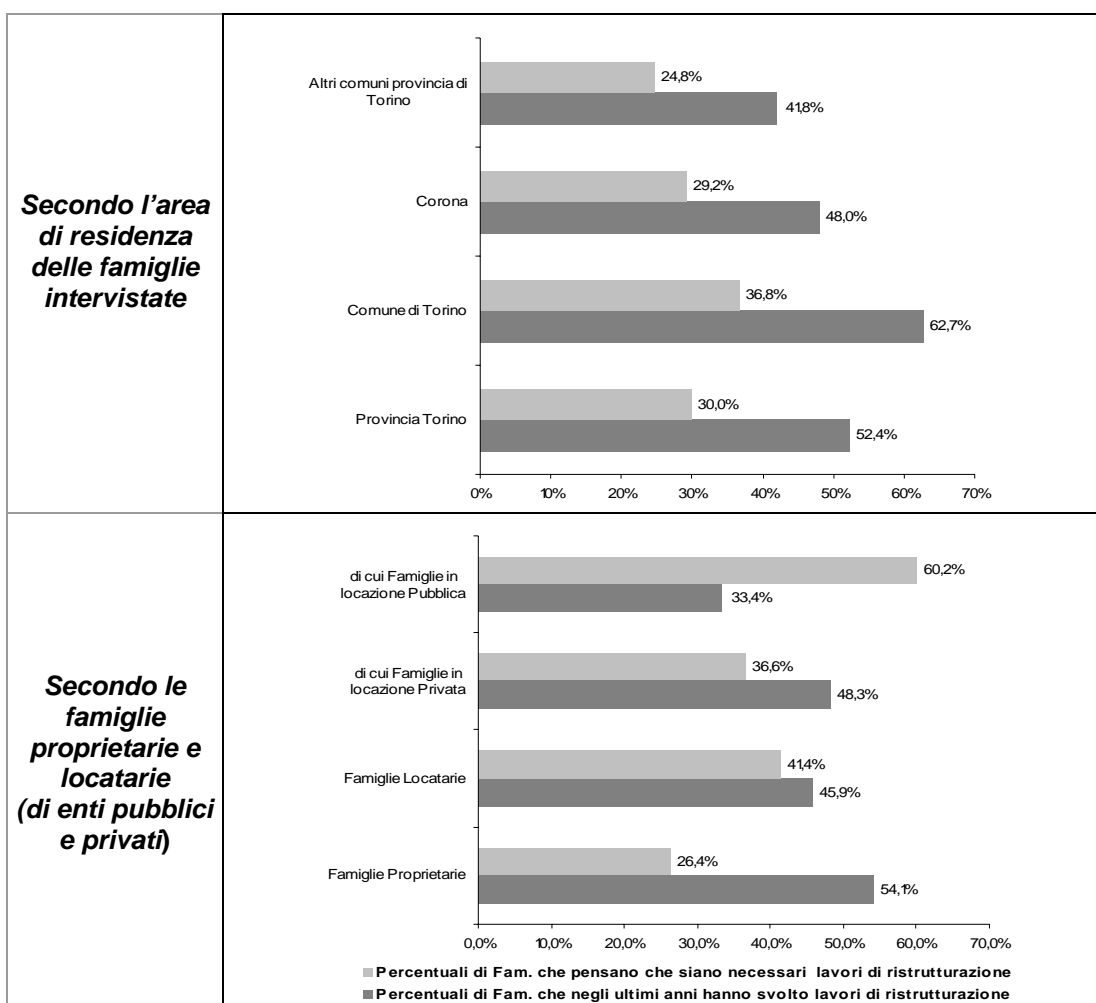
Fonte: Indagine campionaria CRESME

□ Lavori di ristrutturazione eseguiti negli ultimi 5 anni e/o che si ritengono necessari

Più della metà delle famiglie intervistate nella provincia di Torino dichiara di aver svolto dei lavori di ristrutturazione; tra cui nel solo comune di Torino la percentuale è superiore al 60,0%.

Le famiglie proprietarie dell'immobile di residenza curano in modo maggiore lo stato di conservazione del patrimonio immobiliare, come pure i proprietari delle abitazioni date in locazione. Gli immobili pubblici, a detta degli inquilini che vi abitano, sono quelli meno ristrutturati.

Gli interventi di rinnovo che secondo l'inquilino richiedono una certa urgenza sono di degrado estetico per i proprietari dell'abitazione e di tipo statico/strutturale per i residenti di abitazioni pubbliche.



Fonte: Indagine campionaria CRESME

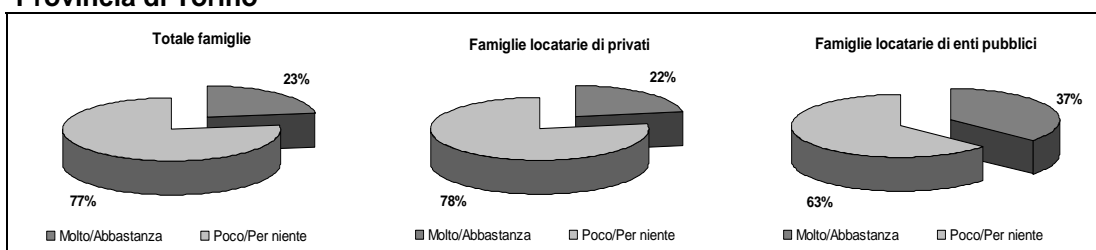
Problemi che richiedono opere di rinnovo								
	Provinci a di TORINO	Comune TORINO	Corona	Altri Com. Prov. TO	Famiglie Propriet.	Famiglie Locatarie	Locatari di privati	Locatari di enti pubblici
-Problemi di tipo statico/strutturale	36,9%	35,9%	37,6%	37,6%	35,6%	39,4%	34,6%	50,7%
-Degrado estetico	47,5%	46,4%	50,5%	46,8%	52,0%	38,6%	40,3%	34,6%
-Rinnovo impianti	15,6%	17,7%	11,9%	15,6%	12,4%	22,0%	25,1%	14,7%

Fonte: Indagine campionaria CRESME

□ **Presenza di delinquenza nel quartiere**

Il Problema della delinquenza è sentito maggiormente nel comune di Torino, e in particolare nelle famiglie che risiedono in abitazioni di proprietà pubblica. Tale fenomeno è giustificato, dagli stessi intervistati, da situazioni di degrado economico e culturale, sia in ambito familiare che sociale, oltre ad una scarsa attività di controllo e prevenzione da parte dello stato.

Provincia di Torino



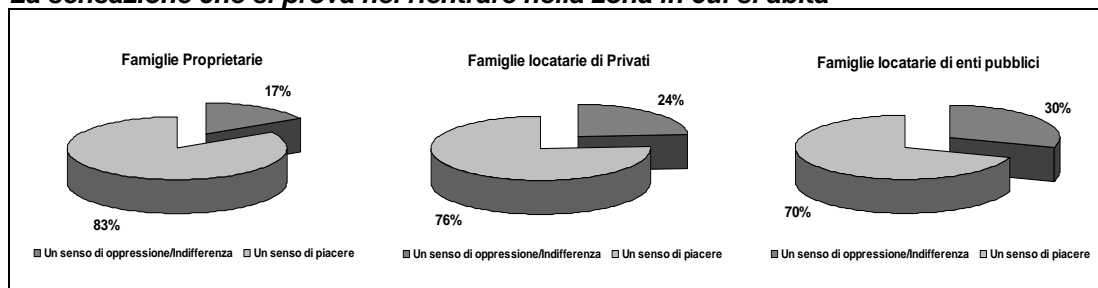
Fonte: Indagine campionaria CRESME

Possibili cause (risposta multipla)

	Provincia di Torino	Locatari di proprietari di privati	Locatari di enti pubblici
-Disoccupazione e povertà	49.3%	49.8%	49.7%
-Cattiva educazione in famiglia/scuola	33.7%	37.0%	37.9%
-Degrado culturale e dei valori	30.4%	29.4%	29.3%
-Scarsa presenza di polizia	29.9%	30.0%	28.2%
-Scarsa attività di prevenzione	15.8%	13.7%	13.8%
-Scarsa repressione	9.4%	8.8%	8.2%
-Quartieri degradati	9.1%	12.5%	11.6%
-Cattiva illuminazione delle strade	5.6%	5.4%	5.1%

Fonte: Indagine campionaria CRESME

La sensazione che si prova nel rientrare nella zona in cui si abita

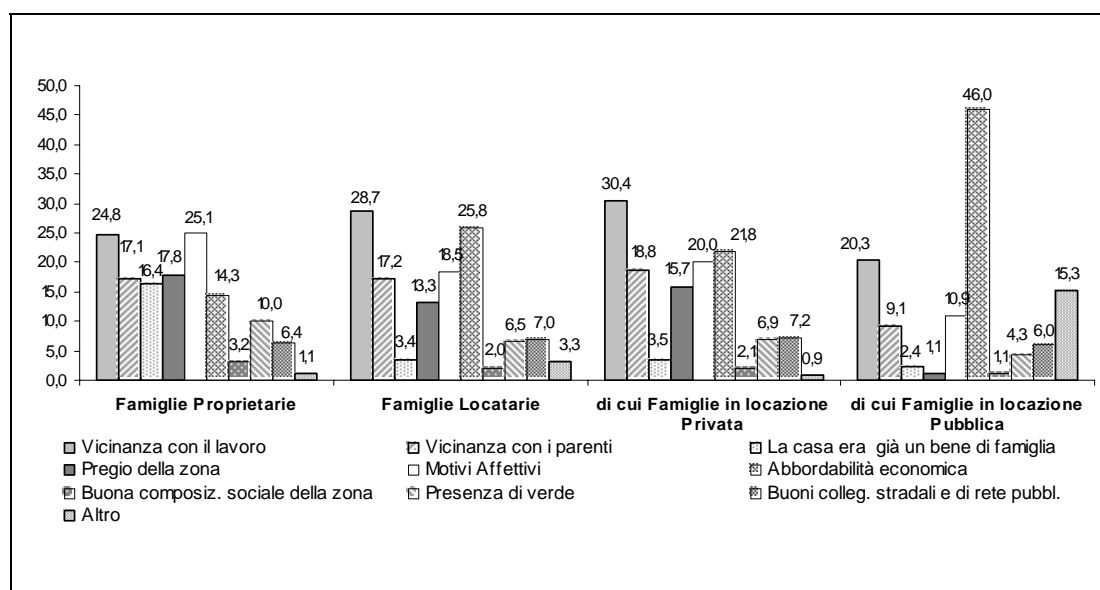


Fonte: Indagine campionaria CRESME

6.5. I CAMBIAMENTI: VINCOLI E PROSPETTIVE

□ *Motivi che hanno condizionato la scelta della zona dell'abitazione*

La scelta della zona per l'acquisto di un'abitazione è condizionata da motivi affettivi, dalla vicinanza con il luogo di lavoro e dalla vicinanza con i parenti, oltre ad apprezzare il pregio della zona; mentre per le famiglie locatarie oltre ai motivi sopra menzionati va aggiunta l'abbordabilità economica, che risulta il motivo principale, naturalmente, per gli inquilini di alloggi pubblici. Emblematica al proposito è anche **l'importanza che gli affittuari attribuiscono alla vicinanza con la sede di lavoro**: fattore che incide di più che per i proprietari.



Fonte: Indagine campionaria CRESME

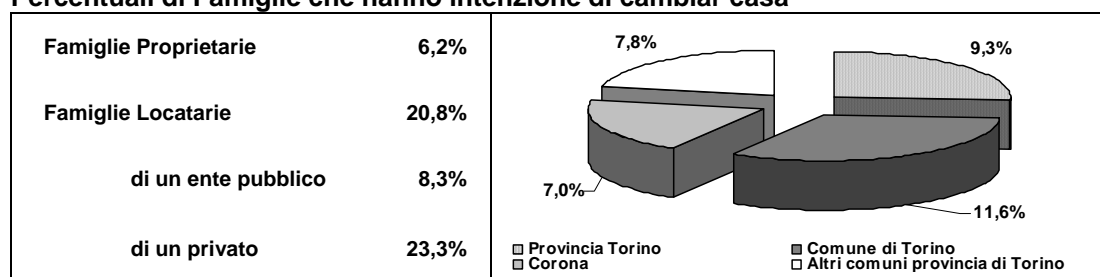
□ **Famiglie che hanno intenzione di cambiare casa nei prossimi tre anni**

Dall'indagine, emerge che più del 20,0% delle famiglie locatarie ha intenzione di cambiare casa in previsione dell'acquisto (60,7%) o di un nuovo affitto (39,3%).

Per i locatari di privati, tale scelta è spinta da mutui a costi ragionevoli contro gli affitti sempre più elevati; oltre a cercare delle condizioni abitative più idonee per la dimensione della famiglia e di maggiore qualità estetica/strutturale dell'edificio e sociale della zona.

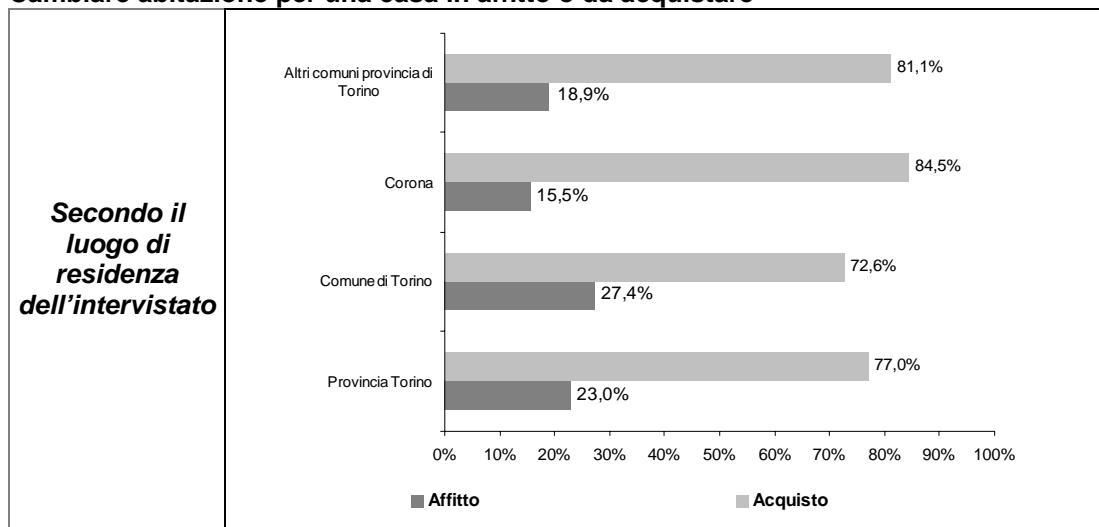
Per gli affittuari di alloggi pubblici, la scelta di cambiare abitazione emerge da una situazione d'insofferenza per la carenza di qualità sia della zona di residenza che dell'alloggio, oltre al miglioramento delle condizioni economiche familiari. Ma anche tra le famiglie proprietarie che sono disposte a lasciare la casa dove vivono per comprarne un'altra, e sono il 6,2%, lo fanno prevalentemente per far fronte alle cattive qualità dell'alloggio e della zona in cui vivono, ma soprattutto per far fronte alle nuove esigenze della famiglia, aumento o diminuzione dei componenti.

Percentuali di Famiglie che hanno intenzione di cambiar casa



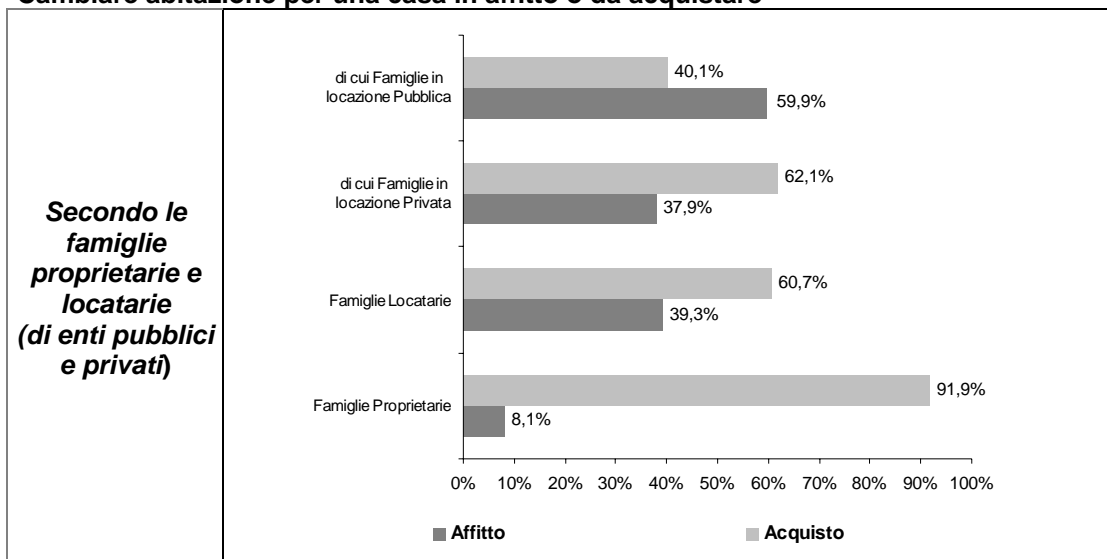
Fonte: Indagine campionaria CRESME

Cambiare abitazione per una casa in affitto o da acquistare



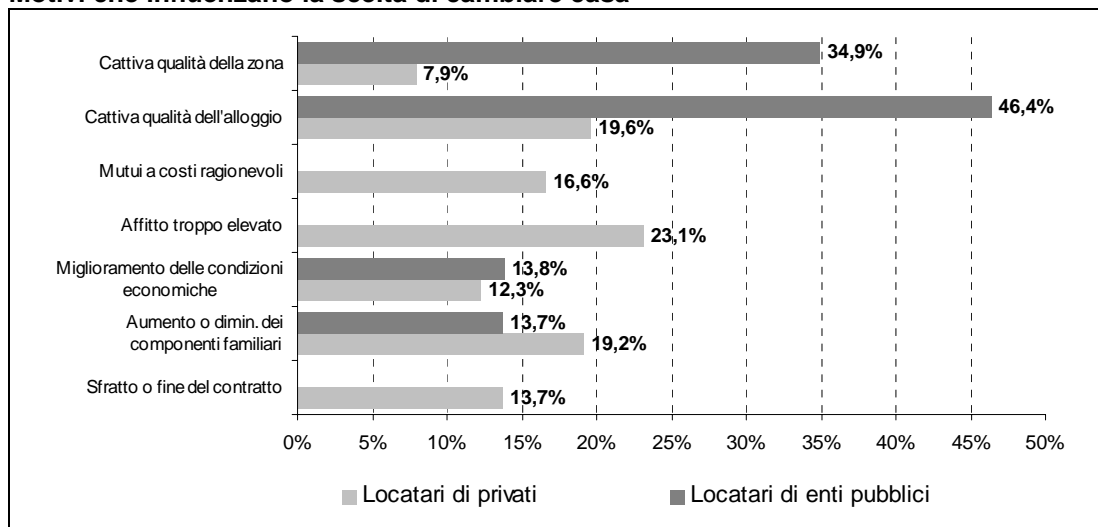
Fonte: Indagine campionaria CRESME

Cambiare abitazione per una casa in affitto o da acquistare



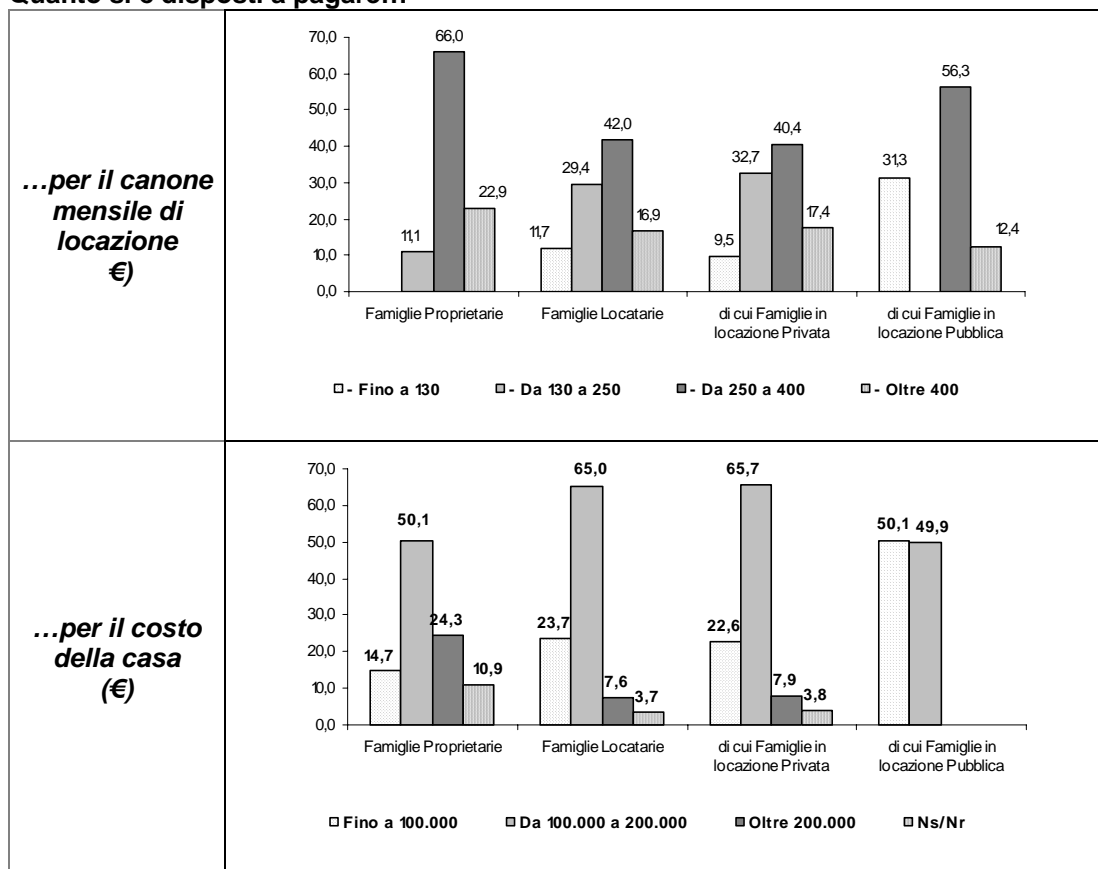
Fonte: Indagine campionaria CRESME

Motivi che influenzano la scelta di cambiare casa



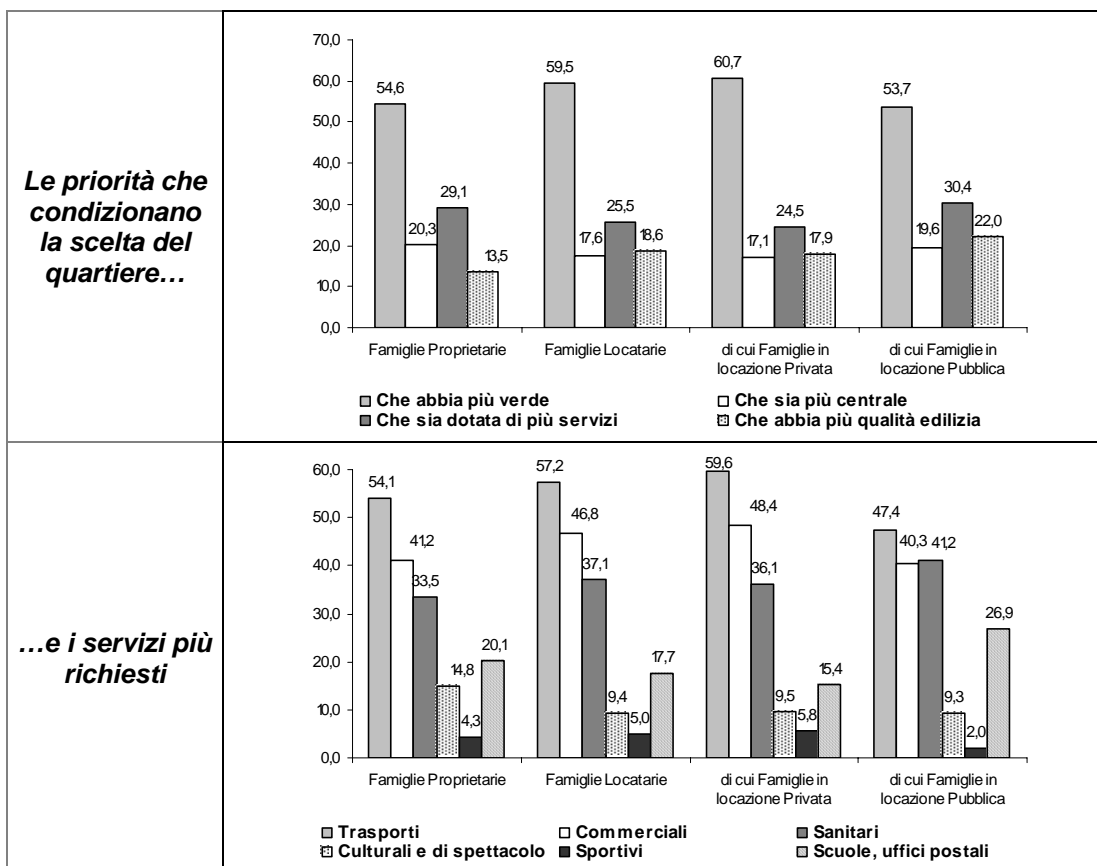
Fonte: Indagine campionaria CRESME

Quanto si è disposti a pagare...



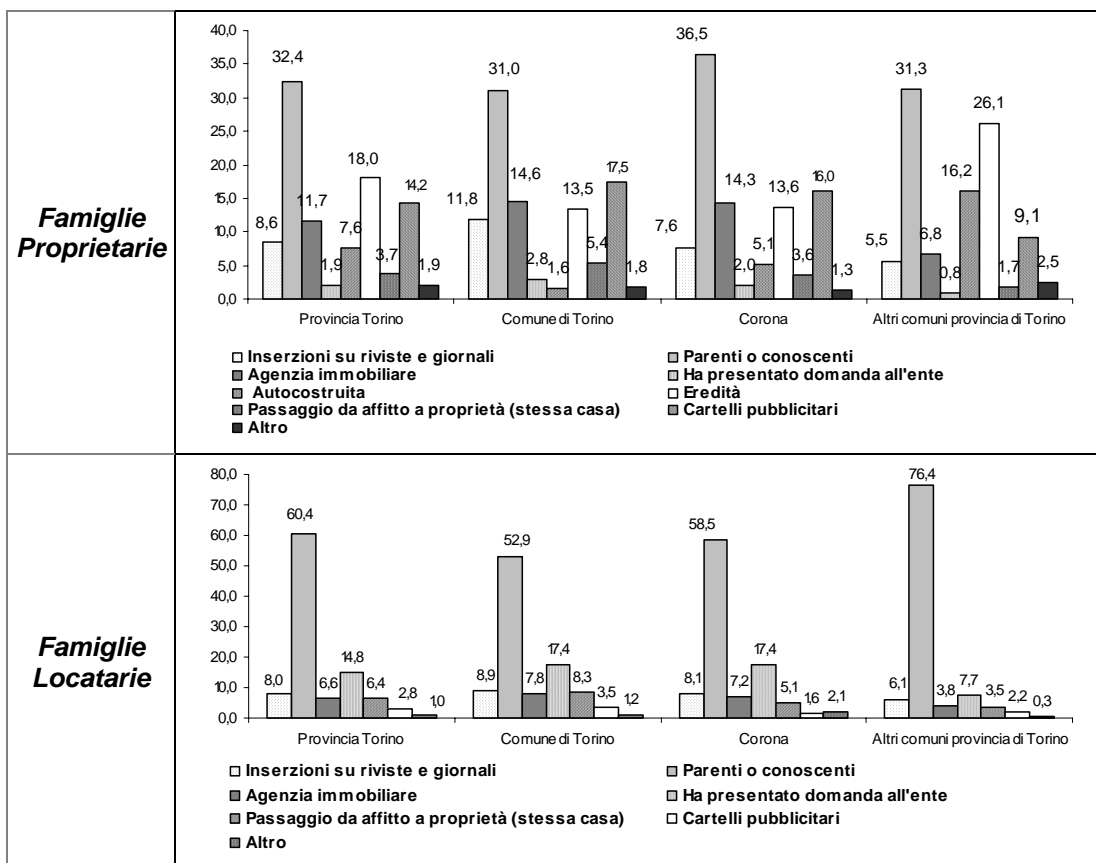
Fonte: Indagine campionaria CRESME

□ **Il quartiere e i servizi**



Fonte: Indagine campionaria CRESME

❑ **I metodi più diffusi per trovare casa**



Fonte: Indagine campionaria CRESME