



OSSERVATORIO SULLA CONDIZIONE ABITATIVA



**ANALISI DELLE DOMANDE PRESENTATE  
AI SENSI DELL'ART. 11 L. 431/98  
(ANNO 2002)**

*Torino, settembre 2003*



POLITECNICO DI TORINO  
DIPARTIMENTO DI INGEGNERIA DEI SISTEMI EDILIZI E  
TERRITORIALI

prof. Franco Prizzon  
coll.: arch. Luisa Ingaramo

## **INDICE**

1. *Premessa*
  
2. *Osservazioni a carattere regionale*
  - 2.1 Alessandria
  - 2.2 Asti
  - 2.3 Biella
  - 2.4 Cuneo
  - 2.5 Novara
  - 2.6 Verbania
  - 2.7 Vercelli
  
3. *La città di Torino*
  - 3.1 Il profilo dei richiedenti
  - 3.2 Individuazione delle caratteristiche delle unità immobiliari occupate
  - 3.3 La 'cluster analysis'
  
4. *Conclusioni*

## 1. Premessa

La ricerca analizza le domande pervenute presso i singoli Comuni capoluogo della Regione Piemonte, ai sensi dell'art. 11 della Legge 431/98, nell'anno 2002 per il contributo all'affitto relativo al 2001 e trasmesse all'*Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa*.

A tale fine sono state considerate ed esaminate tutte le richieste di soggetti residenti nei capoluoghi di provincia: Alessandria, Asti, Biella, Cuneo, Novara, Verbania, Vercelli e Torino. In particolare, come già nei precedenti rapporti (anni 2000 e 2001), sono state svolte elaborazioni simili per ogni capoluogo di provincia, mentre per quel che riguarda la città di Torino l'analisi effettuata è scesa più nel dettaglio, fino all'individuazione del profilo dei richiedenti e delle caratteristiche delle unità immobiliari occupate.

Le elaborazioni svolte intendono rispondere all'esigenza dell'Osservatorio Regionale di avere a disposizione una fotografia dinamica delle ricadute della Legge 431/98 in Piemonte, con particolare attenzione al meccanismo previsto come sostegno alla locazione.

In totale le domande pervenute, secondo quanto specificato, negli otto capoluoghi di provincia sono 14.962, di cui il 77% circa nella sola città di Torino (ovvero 11.469).

La tabella seguente mostra come sia stato ammesso al contributo l'86% del totale delle richieste presentate:

Comune	N° totale domande presentate	Domande ammesse			Domande non ammesse		
		totale *	con sfratto esecutivo	senza sfratto	totale	con sfratto esecutivo	senza sfratto
Torino	11.469	10.084	163	9.921	1.385	31	1.354
Alessandria	787	678	8	670	109	2	107
Asti	798	637	3	634	161	1	160
Biella	231	191	1	190	40	-	40
Cuneo	395	328	2	326	67	-	67
Novara	480	361	3	358	119	-	119
Verbania	311	258	1	257	53	-	53
Vercelli	491	360	-	360	131	2	129
<b>totale</b>	<b>14.962</b>	<b>12.897</b>	<b>181</b>	<b>12.716</b>	<b>2.065</b>	<b>36</b>	<b>2.029</b>

\* FONTE: Determinazione Regionale n. 35 del 4 marzo 2002 della Direzione Edilizia

Per quanto riguarda i singoli capoluoghi, Torino ha ammesso la percentuale maggiore di domande (87,92%), mentre Vercelli quella inferiore (75,21%).

In ogni caso occorre evidenziare come il numero di richieste con sfratto esecutivo sia circa il 1,5% del totale (217 domande: dato inferiore a quello registrato per le domande presentate nel 2001) e solamente il 17% di queste domande non è stato considerato idoneo al contributo.

Nel complesso, rispetto alle richieste pervenute l'anno precedente, si è rilevato un incremento del 18%, che indica una 'tendenza alla stabilizzazione del dato': la tabella seguente mostra infatti come si sia registrato un forte aumento di domande tra il primo ed il secondo anno, pari a circa il 90%, imputabile all'accresciuta conoscenza dei meccanismi previsti dalla legge, anche grazie all'opera di informazione svolta dalla Regione e dai Comuni.

Comune	N° totale domande presentate nel 2000	N° totale domande presentate nel 2001	N° totale domande presentate nel 2002
Torino	5.116	9.853	11.469
Alessandria	283	590	787
Asti	240	612	798
Biella	214	156 <sup>1</sup>	231
Cuneo	154	340	395
Novara	428	485	480
Verbania	86	211	311
Vercelli	125	501	491
totale	6.646	12.592	14.962

Nell'elaborazione dei dati, si è ritenuto opportuno evidenziare i record non attendibili, ovvero quelli incompleti e/o che presentavano valori anomali rispetto al campione: in particolare, ad esempio, i casi di domande senza gli importi relativi al reddito e/o al canone di locazione annuo; quelli in cui la superficie dell'unità immobiliare non era precisata o risultava inferiore a 10 mq e quelli in cui l'incidenza del canone annuo di locazione sul reddito era maggiore o uguale al 100% (vedi le tabelle riportate in allegato).

Dal momento che, come già accennato, il lavoro si basa sull'analisi/confronto delle domande presentate in tre anni consecutivi, anche per il 2002 si intende riproporre la *cluster analysis* per il Comune di Torino: attraverso tale analisi statistica si verificano infatti le 'tipologie dei richiedenti', cioè la possibilità di raggruppare le domande in sotto-insiemi omogenei secondo alcune caratteristiche rilevanti (presenza di anziani, numero di figli a carico, composizione del nucleo familiare, reddito annuo, ecc.).

<sup>1</sup> In questo caso il dato riportato indica il numero di richieste che hanno ricevuto il contributo e non il totale delle domande presentate, in quanto i dati relativi alla città di Biella non sono pervenuti in tempo utile alle elaborazioni contenute nel precedente rapporto.

## 2. Osservazioni a carattere regionale

Le domande presentate nel 2002 per il contributo dell'anno 2001 riportano dati attinenti a tutti i capoluoghi piemontesi, compresa la città di Biella per cui lo scorso anno non era stato possibile reperire in tempo utile i record con le informazioni necessarie all'elaborazione.

Nel complesso l'analisi è stata condotta mediante l'individuazione e la verifica di alcune variabili-chiave relative al richiedente, al suo nucleo familiare e all'unità immobiliare goduta in locazione.

Le tabelle riportate in allegato analizzano i dati per:

- composizione del nucleo familiare;
- numero di figli a carico del richiedente;
- reddito annuo del richiedente;
- incidenza del canone annuo di locazione sul reddito;
- canone di locazione annuo degli alloggi;
- superficie degli alloggi;
- canone di locazione annuo per mq.

Ciascuna variabile è stata analizzata secondo classi prestabilite; ad esempio per il canone di locazione annuo degli alloggi sono state fissate 12 classi:

- fino a 258,23 € (500.000 lire);
- da 258,23 a 516,46 € (da 500.001 a 1.000.000 lire);
- da 516,46 a 1.239,50 € (da 1.000.001 a 2.400.000 lire);
- da 1.239,50 a 1.859,24 € (da 2.400.001 a 3.600.000 lire);
- da 1.859,24 a 2.478,99 € (da 3.600.001 a 4.800.000 lire);
- da 2.478,99 a 3.098,74 € (da 4.800.001 a 6.000.000 lire);
- da 3.098,74 a 3.718,49 € (da 6.000.001 a 7.200.000 lire);
- da 3.718,49 a 4.338,24 € (da 7.200.001 a 8.400.000 lire);
- da 4.338,24 a 4.957,99 € (da 8.400.001 a 9.600.000 lire);
- da 4.957,99 a 5.577,73 € (da 9.600.001 a 10.800.000 lire);
- da 5.577,73 a 7.746,85 € (da 10.800.001 a 15.000.000 lire);
- oltre i 7.746,85 € (oltre i 15.000.000 lire).

I soggetti (casi) sono poi stati distribuiti all'interno delle suddette classi ed infine è stato calcolato il peso percentuale di ogni classe sul totale delle richieste.

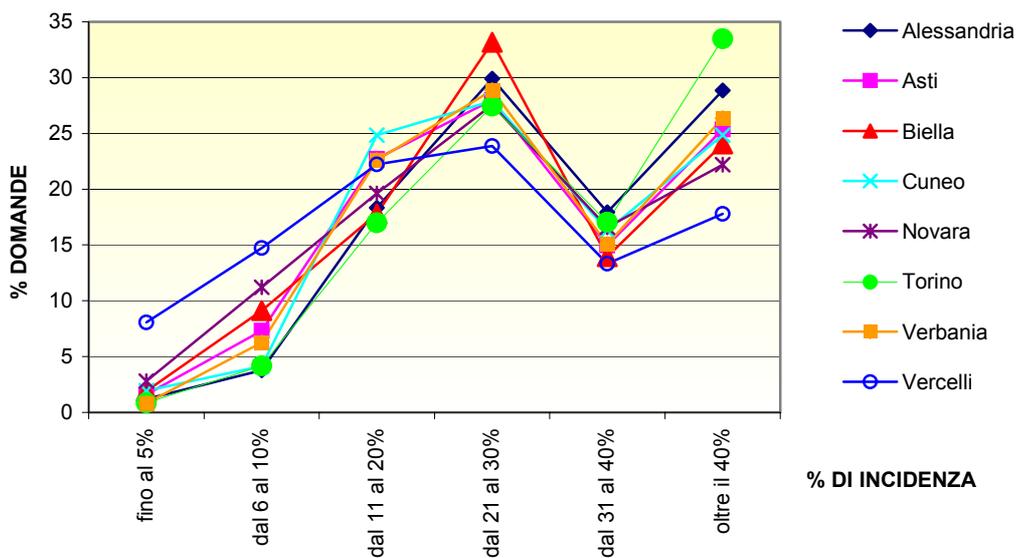
In allegato si riportano inoltre le tabelle che derivano dall'*incrocio* di alcune delle variabili-chiave sopra elencate: la superficie degli alloggi con il numero dei componenti del nucleo familiare; l'importo del canone annuo di locazione con la superficie dell'unità

immobiliare; il reddito medio complessivo in relazione al numero di componenti della famiglia ed al canone di locazione annuo.

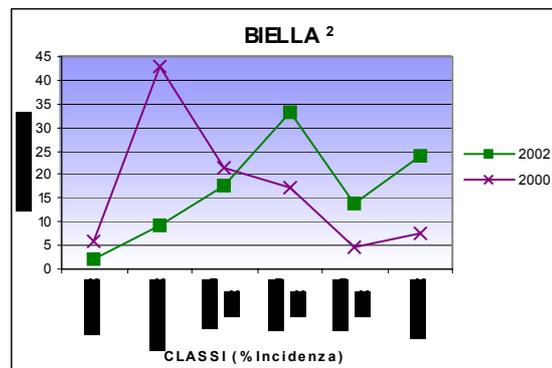
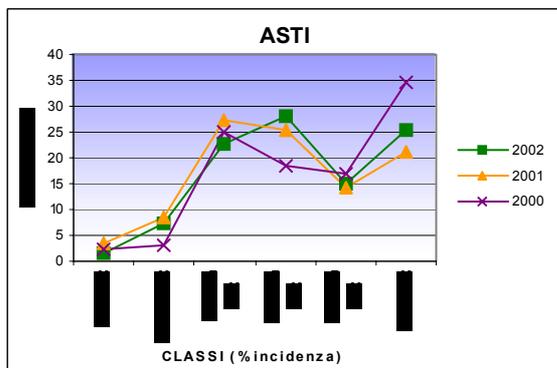
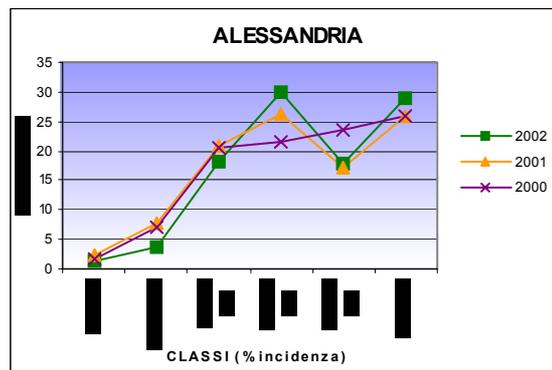
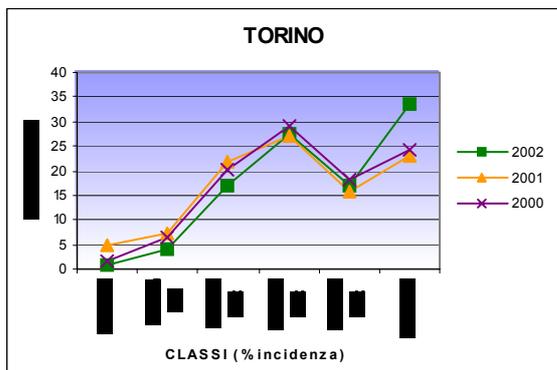
Dall'analisi dei dati 2002 è emerso che in linea di massima le domande di contributo/sostegno alla locazione provengono da famiglie con posizione socio-economica simile a quella rilevata negli anni precedenti. In particolare il risultato ottenuto dalle elaborazioni è così sintetizzabile: la maggior parte delle richieste è stata presentata da famiglie monocomponenti (6.284 richieste, pari al 42% del totale) senza figli a carico (8.749 richieste, pari al 58.47% del totale), che abitano in alloggi relativamente piccoli (superficie non superiore a 60 mq, 4.277 richieste, pari al 28.59% del totale).

Se si esaminano poi le domande secondo l'incidenza del canone annuo di locazione sul reddito dei richiedenti, risulta che tutti i capoluoghi, tranne Torino, hanno la frequenza maggiore nella classe d'incidenza *dal 21% al 30%* (vedi tabella e grafico seguente). Si osservi che il capoluogo regionale presenta il maggior numero di richieste (tra quelle considerate idonee alle elaborazioni, ovvero contenenti l'importo annuo sia del canone di locazione sia del reddito) nella classe con l'incidenza percentuale massima (oltre il 40%). Asti e Vercelli, invece, registrano (rispetto ai dati elaborati lo scorso anno) il passaggio della frequenza maggiore dalla classe *dall'11% al 20%* a quella successiva, probabilmente in relazione ad un aumento dell'importo annuo medio del canone di locazione.

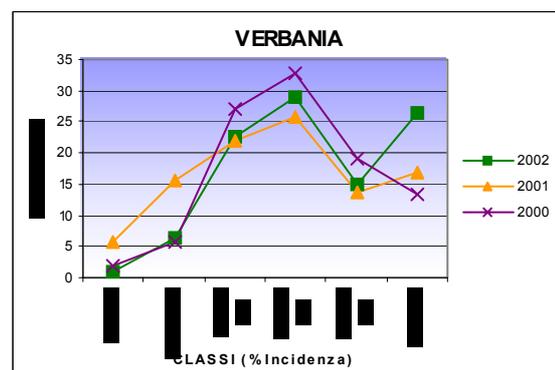
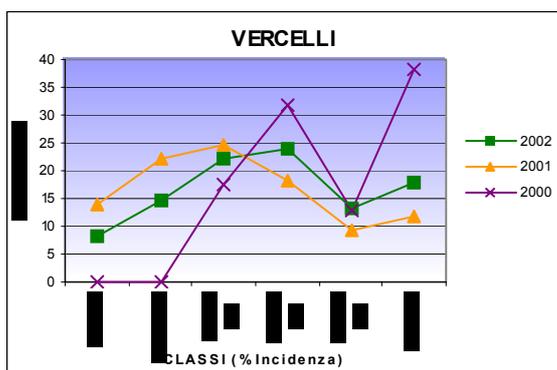
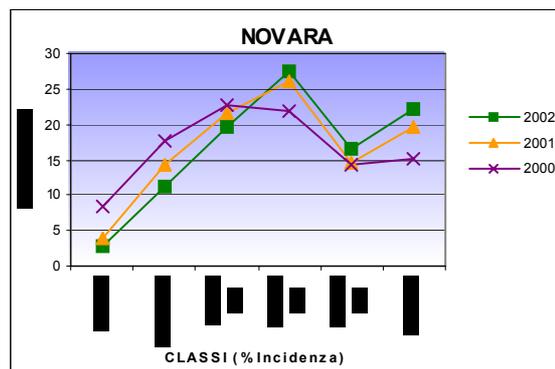
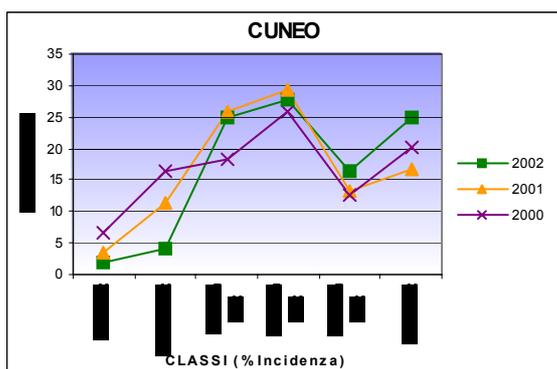
<b>Distribuzione delle domande secondo l'incidenza % del canone sul reddito</b>						
	fino a 5%	da 6 a 10%	da 11 a 20%	da 21 a 30%	da 31 a 40%	oltre 40%
<i>Alessandria</i>	9	28	136	222	133	214
<i>Asti</i>	11	50	155	191	102	173
<i>Biella</i>	4	19	37	69	29	50
<i>Cuneo</i>	7	15	90	101	59	90
<i>Novara</i>	12	48	84	118	71	95
<i>Torino</i>	89	432	1.763	2.850	1.770	3.475
<i>Verbania</i>	2	15	54	69	36	63
<i>Vercelli</i>	29	53	80	86	48	64



Appare utile mettere a confronto per ogni capoluogo i dati relativi alla distribuzione delle domande secondo l'incidenza percentuale del canone sul reddito per i tre anni consecutivi in cui sono state presentate:



<sup>2</sup> Come già detto, le domande presentate nel 2001 al Comune di Biella non sono pervenute in tempo utile alle elaborazioni sintetizzate nel precedente rapporto.



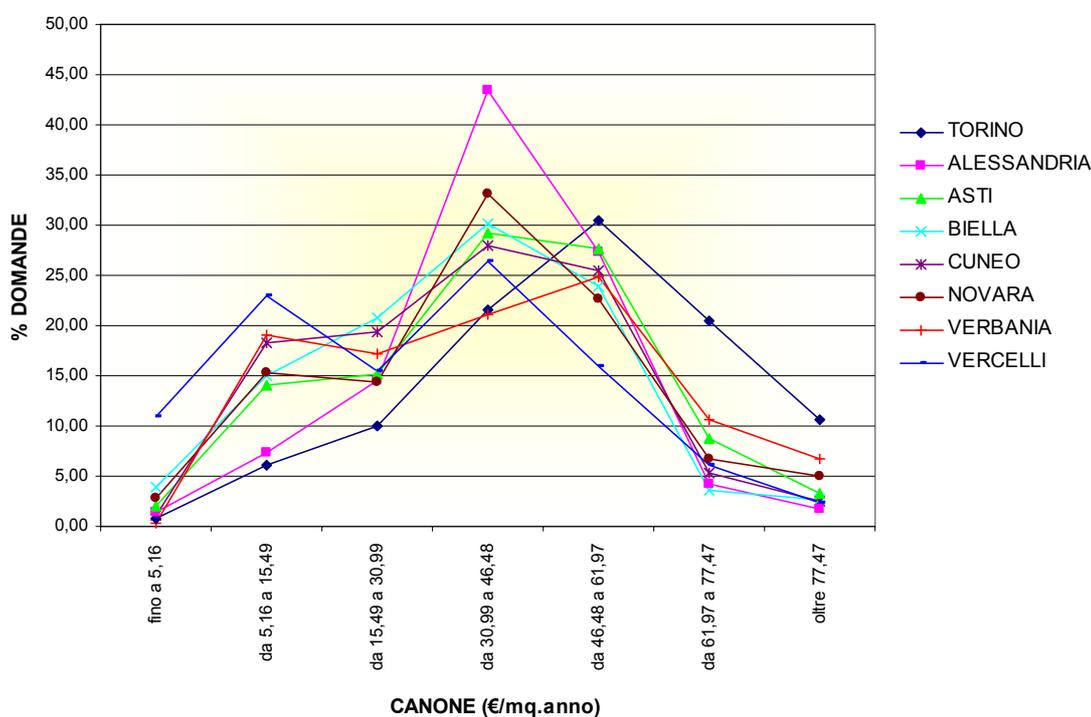
Come si evince dai grafici, l'andamento delle spezzate appare del tutto simile nel corso dei tre anni: tendenzialmente si può affermare che, se nel 2000 e nel 2001 la distribuzione delle domande risultava concentrata, come detto, per lo più nelle due classi centrali (*dall'11 al 20% e dal 21 al 30%*), per i dati 2002 si assiste ad una ridistribuzione delle richieste anche nella fascia di incidenza *oltre il 40%*.

Se si guarda poi alla suddivisione delle domande secondo il canone annuo di locazione pagato, si rileva che a Torino e Verbania esse si concentrano nella classe 46,48-61,97 €/mq anno (rispettivamente 1.350 e 77 richieste, pari all'11,77% e 24,76% del totale), mentre per gli altri capoluoghi di provincia la frequenza più numerosa si registra nella classe 30,99-46,48 €/mq anno (con una media di richieste pari a circa il 30% del totale).

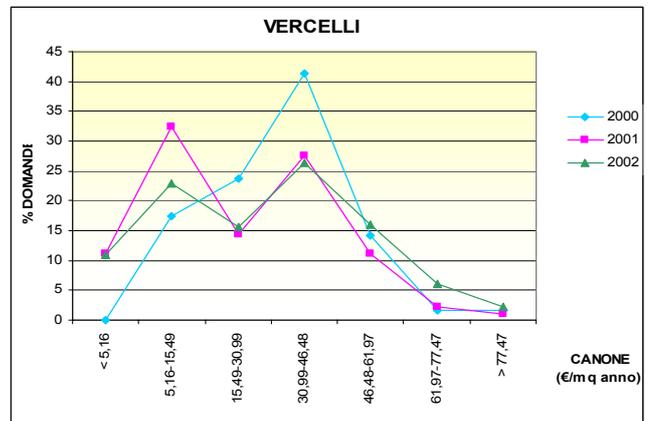
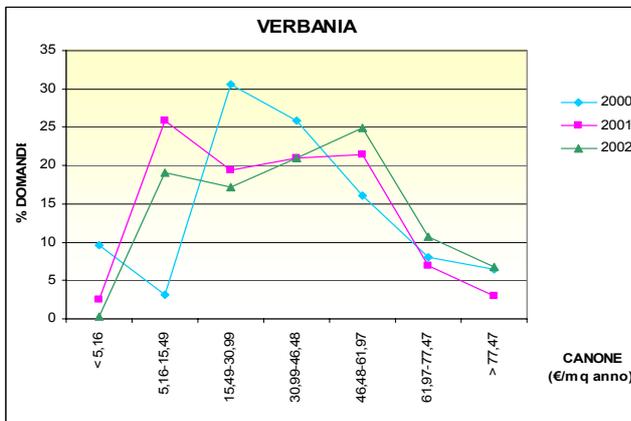
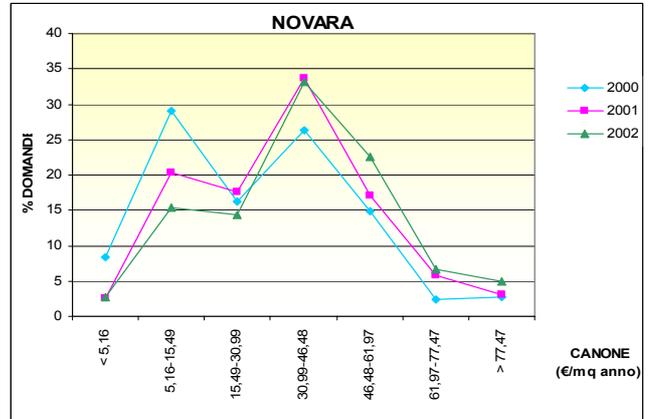
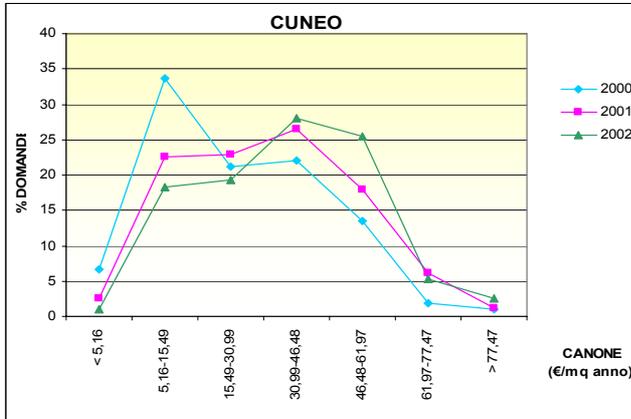
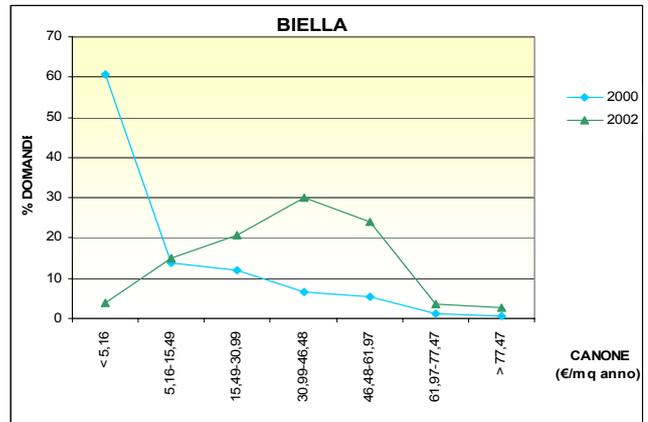
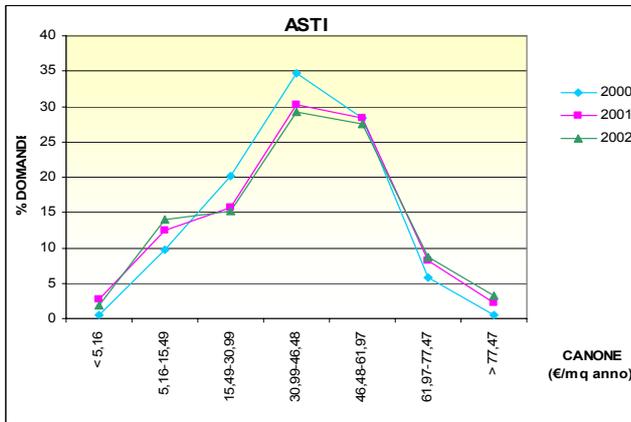
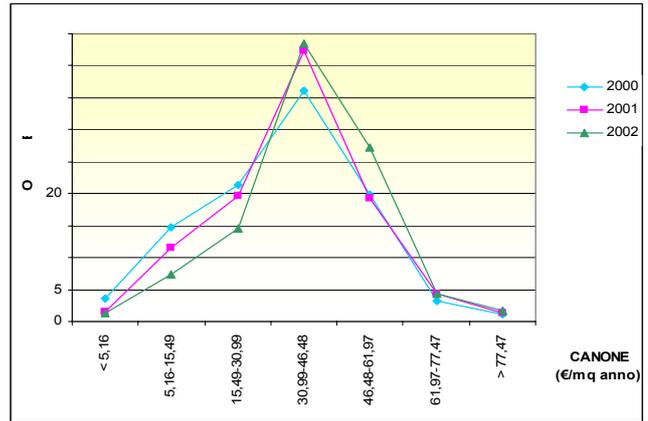
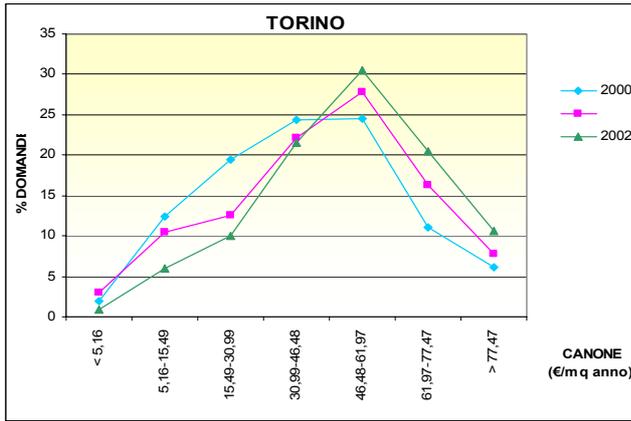
Nel valutare questi risultati, si tenga conto che i canoni di affitto sul libero mercato per abitazioni a Torino (fonte: Consulente Immobiliare, n° 666/01) si attestano intorno a 58,88 €/mq. anno (pari a 114.000 L/mq anno) per il semicentro e a 49,58 €/mq. anno (pari a 96.000 L/mq anno) in periferia.

Parrebbe dunque che il livello del canone sia sostanzialmente in linea ai valori di mercato e che, anche per i dati relativi al 2002, l'elevata incidenza sul reddito sia piuttosto da imputarsi al basso livello di questi ultimi.

Canone (€/mq anno)	Distribuzione delle domande (% sul totale)							
	Torino	Alessandria	Asti	Biella	Cuneo	Novara	Verbania	Vercelli
fino 5,16 €	0,33	1,27	1,88	3,90	1,01	2,71	0,32	9,57
da 5,16 a 15,49 €	2,33	6,73	13,41	14,72	18,23	14,79	18,97	20,16
da 15,49 a 30,99 €	3,86	13,34	14,54	20,35	19,24	13,96	17,04	13,65
da 30,99 a 46,48 €	8,34	39,90	28,07	29,44	27,85	32,08	20,90	23,22
da 46,48 a 61,97 €	11,77	25,03	26,44	23,38	25,32	21,88	24,76	14,05
da 61,97 a 77,47 €	7,92	3,94	8,40	3,46	5,32	6,46	10,61	5,30
oltre 77,47 €	4,11	1,52	3,13	2,60	2,53	4,79	6,75	2,04
non attendibili	61,35	8,26	4,14	2,16	0,51	3,33	0,64	12,02



Valutando l'andamento del dato nel corso dei tre anni (vedi grafici seguenti), si può notare che solo per Torino, Alessandria ed Asti la frequenza massima si registra sempre nella stessa fascia (classe di canone) e che la percentuale di domande per ogni classe varia lievemente da un anno all'altro. Appare interessante sottolineare che a Biella oltre il 60% delle domande attendibili riferite all'anno 2000, presenta un canone annuo inferiore a 5,16 €/mq. Per le altre città è invece rilevabile (nei tre anni) una spezzata con due punti di massimo relativo: infatti i dati di Cuneo, Novara, Verbania e Vercelli evidenziano un'alta concentrazione di domande in due classi distinte.

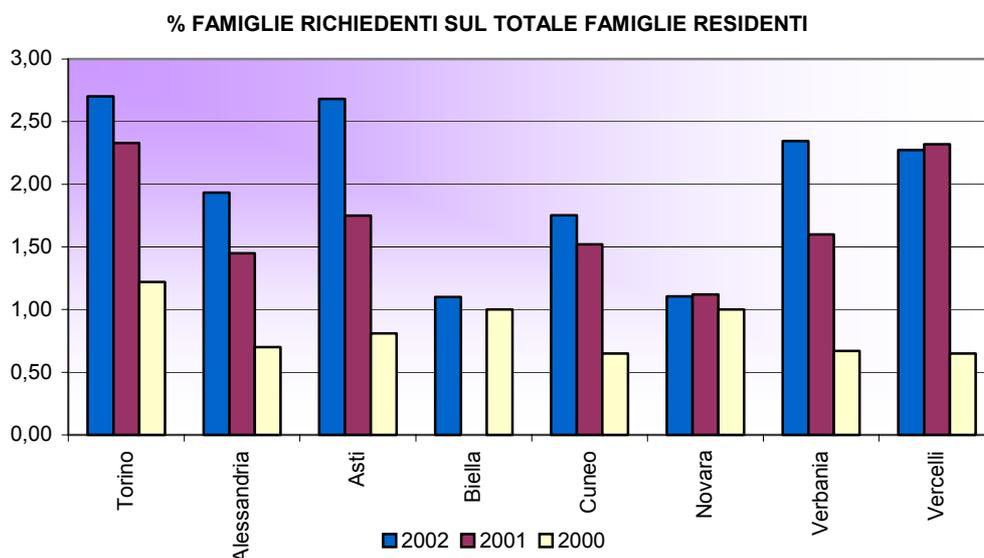


Si è poi voluto esaminare la quantità delle domande pervenute in relazione alla popolazione residente in ogni singola città considerata.

Da tali elaborazioni si rileva come il valore medio, calcolato come rapporto tra il totale delle domande presentate ed il totale delle famiglie residenti negli otto capoluoghi, sia sostanzialmente in linea con il dato dello scorso anno (2,43%, con un aumento del 20% rispetto al 2001). Come si evince dal grafico riportato di seguito, l'incremento maggiore si è rilevato tra il 2000 ed il 2001, con una variazione dell'85% circa (1,10% per il 2000 e 2,03% per il 2001).

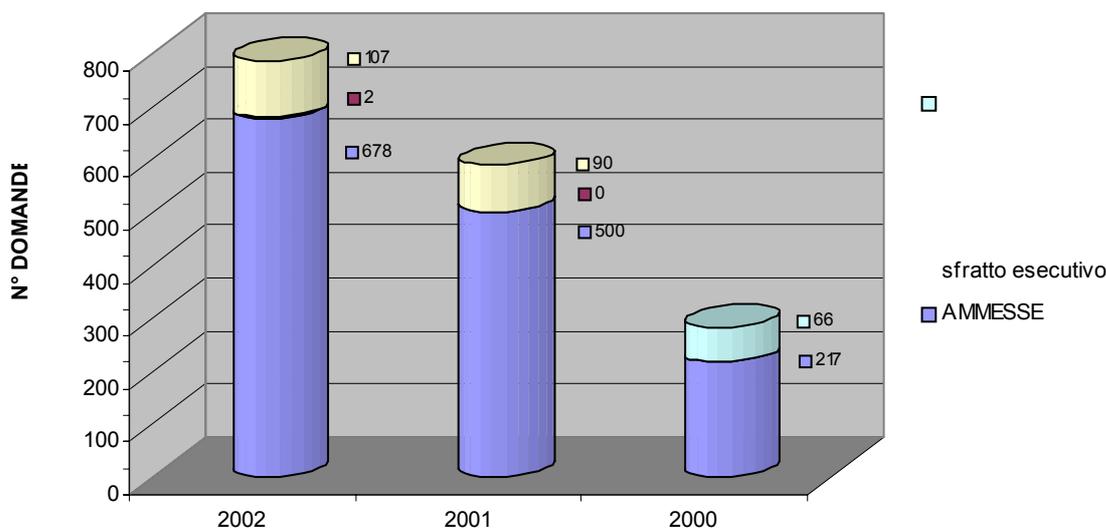
La città di Torino è ancora al primo posto nella graduatoria con una percentuale di famiglie richiedenti pari al 2,70% sul totale delle famiglie residenti (in aumento rispetto al 2,33% del 2001), seguita da Asti, il cui numero di domande presentate corrisponde al 2,68% delle famiglie e con l'incremento maggiore rispetto a quanto emerso dalle elaborazioni dell'anno precedente (circa l'1% in più). Seguono Verbania, Alessandria, Cuneo e Biella, mentre Novara e Vercelli registrano una leggera variazione negativa del dato rispetto all'ultima rilevazione.

Comune	Popolazione 31-12-2001	Famiglie 2001	N° domande presentate nel 2002 ai sensi dell'art.11, L.431/98	% famiglie richiedenti sul totale famiglie
Torino	899.884	424.486	11.469	2,70
Alessandria	89.997	40.709	787	1,93
Asti	73.046	29.765	798	2,68
Biella	47.105	21.011	231	1,10
Cuneo	54.548	22.530	395	1,75
Novara	102.326	43.395	480	1,11
Verbania	30.491	13.264	311	2,34
Vercelli	47.773	21.598	491	2,27
<b>totale</b>	<b>1.345.170</b>	<b>616.758</b>	<b>14.962</b>	<b>2,43</b>



## 2.1 Alessandria

Per poter interpretare con maggiore chiarezza gli 'effetti' del sostegno alla locazione e soprattutto il suo sviluppo nel corso dei tre anni, è parso opportuno proporre per ciascun capoluogo un grafico di sintesi dell'analisi delle domande presentate, che ne evidenzia il numero di ammesse e non ammesse (con e senza sfratto esecutivo).



\* Per quanto riguarda il 2000 il numero di richieste non ammesse (per ciascun capoluogo considerato) è stato dedotto per differenza tra le domande presentate e quelle che hanno ricevuto il contributo regionale. Non è inoltre stato possibile evidenziare il numero di record con sfratto esecutivo, poiché questo dato non era tra quelli richiesti all'atto della compilazione della domanda.

In particolare per la città di Alessandria si può osservare che la percentuale di richieste non ammesse al contributo regionale sul totale presentato, diminuisce di anno in anno<sup>3</sup>: si passa infatti dal 23% del 2000, al 15% del 2001 ed al 13% del 2002. Si ricorda inoltre che la percentuale di famiglie che ha fatto richiesta di contributo nel 2002 rappresenta l'1,93% del totale delle famiglie residenti.

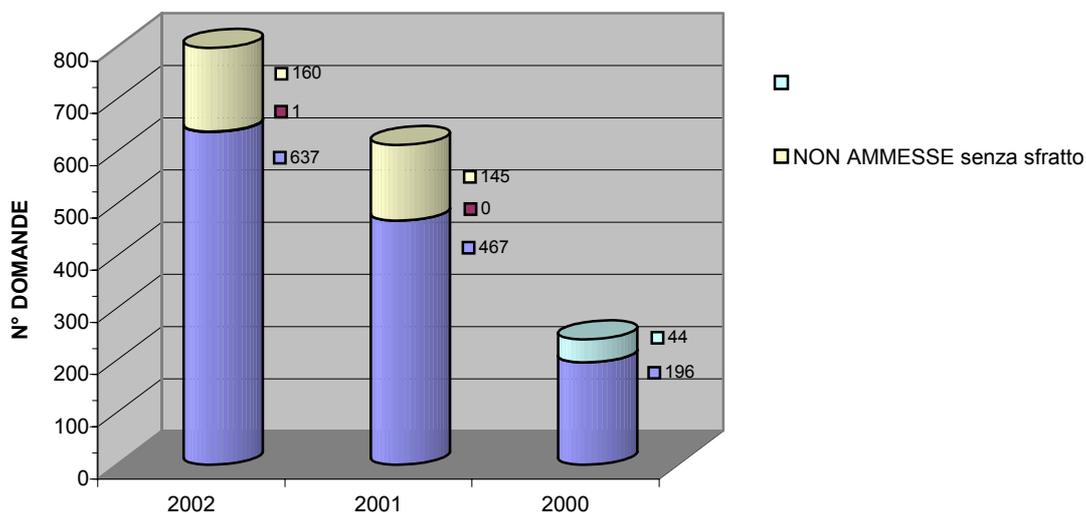
Dall'analisi più dettagliata delle domande emerge un profilo del richiedente del tutto conforme alle caratteristiche rilevate a livello regionale: nel 44,60% dei casi si tratta di una famiglia monocomponente, con nessun figlio a carico (per il 61,63% dei casi) e con un reddito medio-basso. Il 59,09% dei richiedenti risulta infatti distribuito nelle classi di reddito inferiori ai 10.329,14 €/anno (pari a 20.000.000 di lire/anno). Dalla tabella di distribuzione delle domande secondo l'incidenza percentuale del

<sup>3</sup> In generale, occorre tuttavia sottolineare come la diminuzione delle domande non ammesse (per ciascun capoluogo considerato) sia dovuta anche alla pre-analisi delle richieste (valutazione dei requisiti minimi al contributo), effettuata dai singoli uffici comunali al momento della presentazione.

canone annuo sul reddito (riportata in allegato insieme alle altre elaborazioni, raggruppate per capoluogo di provincia), emerge come ad Alessandria esse siano per lo più concentrate in due classi: la frequenza maggiore (28,21% del totale) è nella classe di incidenza *dal 21% al 30%* ed il 27,19% in quella *oltre il 40%*.

Esaminando poi le richieste in base alla qualità dello standard abitativo, si configura il seguente profilo delle unità immobiliari: il 40,03% dei richiedenti ha in affitto alloggi di taglio piccolo (mono-bilocali) con una superficie inferiore a 60 mq ed il 39,90% paga un canone annuo di locazione pari a 30,99 – 46,48 €/mq. Dall'incrocio delle tre variabili principali relative al reddito medio, il numero di componenti della famiglia e la classe di affitto, emerge inoltre come circa il 28% delle domande (217 casi su 787 totali) sia rappresentato da anziani soli con un reddito medio di poco superiore a 7.746,85 € ed un canone di locazione annuo concentrato nelle due classi da 1.859,24 a 2.478,99 € e da 2.478,99 a 3.098,74 €.

## 2.2 Asti



Dall'osservazione dei dati pervenuti dalla città di Asti emerge una situazione del tutto simile a quella rilevata per Alessandria (in relazione all'incremento del numero totale di domande presentate). Asti, però, si differenzia per quanto riguarda le richieste ritenute non idonee al contributo: infatti non si registra, come per Alessandria, una diminuzione costante della percentuale di non ammesse sul totale presentato, bensì un trend positivo (18% nel 2000, 23% nel 2001 e 20% nel 2002).

Per quanto riguarda le elaborazioni del 2002, la città di Asti raggiunge il secondo posto (dopo Torino) nella 'graduatoria' ottenuta dal rapporto fra il numero di famiglie che hanno presentato la domanda ai sensi della L. 431/98 ed il numero di famiglie residenti nella città stessa.

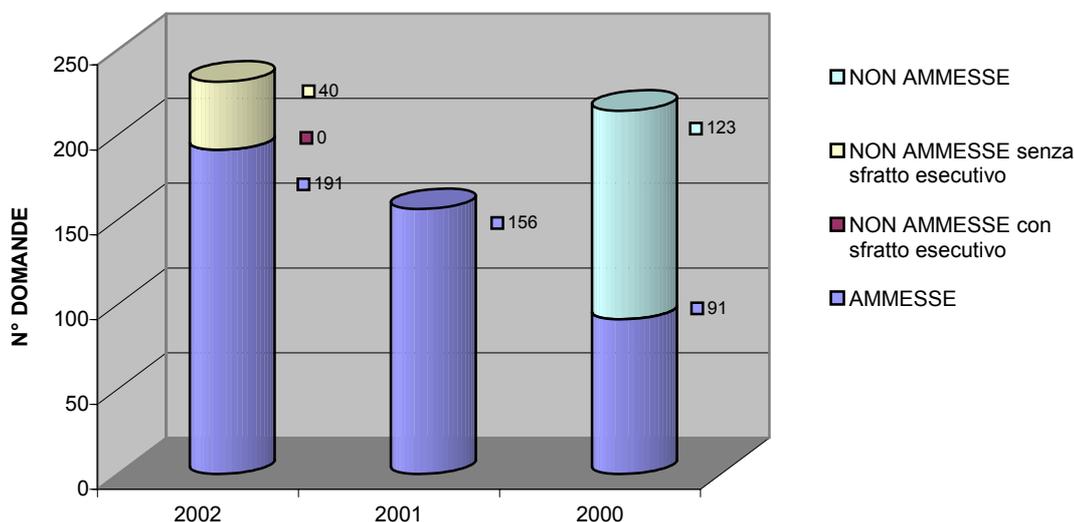
Per 308 casi su 798 totali (38,60%) la domanda riguarda famiglie monocomponenti ed il 63,28% dei richiedenti non ha figli a carico.

Se si esaminano i dati pervenuti sulla base del reddito annuo lordo dichiarato, si rileva che circa 602 domande, pari cioè al 75%, si colloca nelle tre classi inferiori e cioè fino ad un importo massimo di 15.493,71 €/anno (pari a 30 milioni di lire/anno). Per quanto riguarda invece l'incidenza del canone annuo di locazione sul reddito, si osserva che la frequenza maggiore (191 casi pari al 23,93% del totale) è nella classe dall'11% al 20%.

La distribuzione delle domande in base ai metri quadri degli appartamenti mette in evidenza che solo il 20% dei richiedenti dispone di un alloggio con una superficie superiore a 75 mq (156 casi su un totale di 768 domande attendibili). Per quanto attiene il canone di locazione annuo, la città di Asti presenta anche quest'anno la frequenza maggiore nella classe 30,99 – 46,48 €/mq.

Se infine si analizza il campione rispetto la presenza o meno di ultra-65enni all'interno del nucleo familiare, si nota che 274 domande sono relative a famiglie con anziani (circa il 34% del totale), di cui 192 monocomponenti (anziani soli) con un reddito medio pari a 7.028,83 € e nella maggior parte dei casi un canone annuo di locazione variabile da 1.549,37 a 3.098,74 €.

### 2.3 Biella



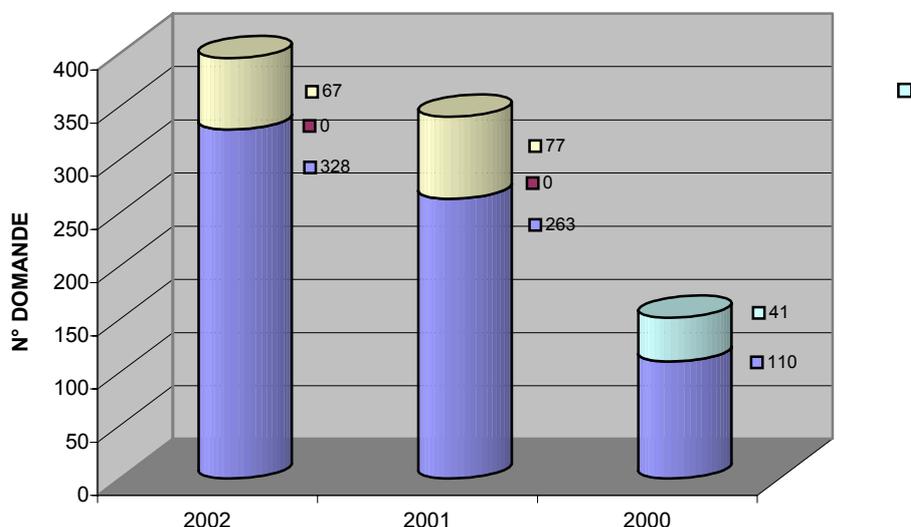
Come già detto in precedenza, per quanto riguarda la città di Biella non è stato possibile sviluppare considerazioni generali di confronto dei risultati delle elaborazioni dei tre anni successivi per il fatto che non sono pervenuti in tempo utile alla stesura del precedente rapporto i dati relativi al 2001. In ogni caso il grafico precedente mostra come nel 2000 il numero di domande non ammesse al contributo fosse superiore a quelle ammesse, mentre nel 2002 la percentuale di richieste ritenuta idonea (pari al 17% del totale) risulta allineata a quella degli altri capoluoghi. Per quanto attiene le analisi relative al 2002, in primo luogo emerge come la richiesta di contributo sia stata inoltrata solamente dall'1,10% del totale delle famiglie residenti (231 domande su 21.011 famiglie residenti): in tal senso Biella si posiziona all'ultimo posto della graduatoria (vedi pag. 11).

Il quadro complessivo della 'famiglia tipo' che ha presentato domanda evidenzia che nel 40,69% dei casi si tratta di un nucleo monocomponente, senza figli a carico (per il 58,87% dei casi) e con un reddito medio-basso. Circa il 55% dei casi risulta infatti distribuito nelle classi di reddito inferiori ai 10.329,14 €/anno (pari a 20 milioni di lire/anno).

Per quel che riguarda la tipologia di abitazione, circa il 45% dei richiedenti risiede in alloggi di media grandezza, con superfici comprese tra 46 e 60mq; in questi casi il canone di locazione varia da un minimo di 2.478,99 € ad un massimo di 3.718,49 €/anno.

Come per gli altri capoluoghi di provincia, anche per Biella l'incidenza del canone annuo di locazione sul reddito, registra la frequenza maggiore (69 casi pari al 29,87% del totale) nella classe dall'11% al 20%.

## 2.4 Cuneo



Anche per la città di Cuneo si registrano percentuali di domande non ammesse sul totale presentato in netta diminuzione dal 2000 al 2002 (si passa infatti dal 27% del primo anno al 17% dell'ultima rilevazione).

Nel complesso il profilo delle famiglie richiedenti risulta in linea con il modello medio del campione: il maggior numero di domande è pervenuto da persone che vivono sole (il 40,51% del totale è rappresentato da famiglie monocomponenti) e senza figli a carico (236 casi sul totale di 395).

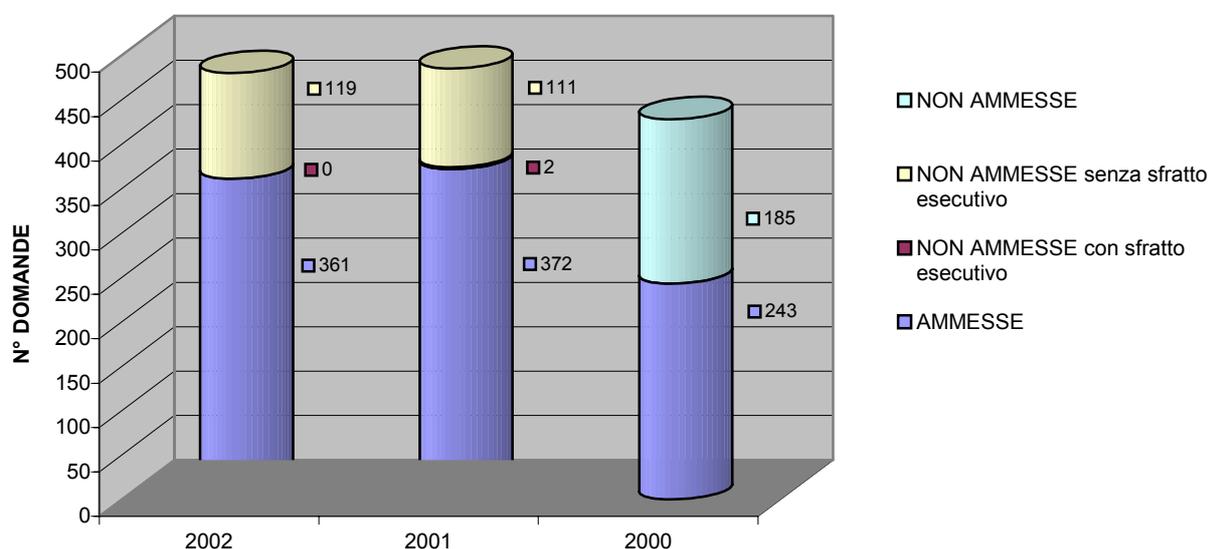
La distribuzione delle domande secondo il reddito annuo del richiedente mette in evidenza che il maggior numero di casi (oltre il 74% del totale) si posiziona nelle classi fino a 15.493,71 € (*fino a 5.164,57 €, da 5.164,57 a 10.329,14 €, da 10.329,14 a 15.493,71 €*).

Se si esaminano poi le domande in base alla superficie delle unità immobiliari, la situazione risulta sintetizzabile nel modo seguente: la tipologia più frequente è quella rappresentata da alloggi medio-grandi di 76-90 mq di superficie (il 26,84% del totale), seguita da quella con appartamenti di 46-60 mq e 60-75 mq (rispettivamente il 24,81% ed il 24,56% del totale). Anche quest'anno quindi Cuneo si differenzia dagli altri capoluoghi in quanto mostra una percentuale maggiore di richieste per alloggi di taglio più grande, con un canone di locazione annuo a mq distribuito nelle due classi comprese tra 30,99 €/mq e 61,98 €/mq.

E' bene ricordare che 117 domande su 395 (circa il 30%) proviene da anziani per lo più soli o in nuclei famigliari molto ristretti (1 persona più il richiedente), con un

reddito medio non superiore ai 8.263,31 € ed un affitto abbastanza elevato (53 casi su 86 sono relativi a famiglie monocomponenti di anziani con un canone di locazione annuo dai 1.859,24 € a 3.718,49 €).

## 2.5 Novara



Come detto, Novara è l'unico capoluogo, insieme a Vercelli, che registra un leggero decremento nel numero di domande rispetto l'anno precedente, passando dall'1,12% di famiglie che nel 2001 ha presentato la richiesta sul totale di famiglie residenti all'1,11% dell'ultima rilevazione.

La percentuale di richieste non ammesse ha subito, invece, un notevole calo: dal 43% del totale nel 2000 si passa infatti al 25% circa nel 2002.

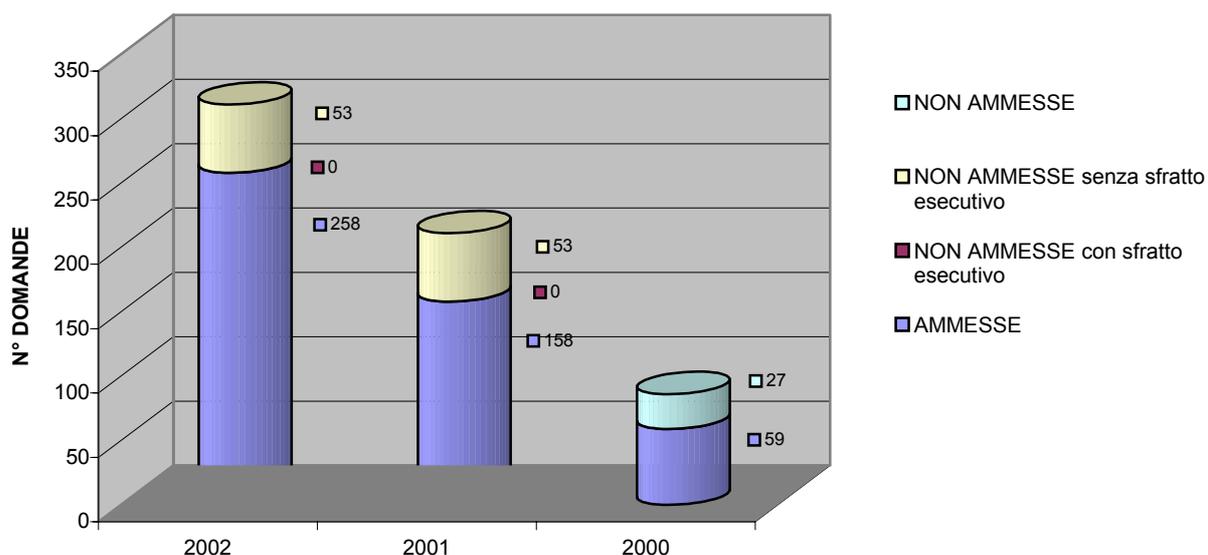
Nel complesso le caratteristiche del richiedente e dell'unità immobiliare sono molto simili a quelle delle altre città già analizzate: in linea di massima si rileva una famiglia di tipo monocomponente (32,71% del totale), con nessun figlio a carico (47,50% casi sul totale) e con un reddito medio-basso (il 60,83% dei casi è nelle classe da 5.164,57 a 10.329,14 € e da 10.329,14 € a 15.493,71 €).

Il canone di locazione annuo risulta essere piuttosto elevato: il 41,67% del totale si colloca nelle classi da 2.478,99 a 3.098,74 € e da 3.098,74 a 3.718,49 €.

Se si guarda poi la distribuzione delle richieste secondo la superficie degli alloggi, nel 55% dei casi (264 domande su un totale di 480) l'abitazione del richiedente risulta essere di taglio medio.

Dall'esame finale dell'incrocio delle variabili relative al reddito annuo, al numero di componenti della famiglia e alla classe di affitto, emerge che a Novara solamente il 17% dei casi è rappresentato da anziani soli, con un reddito medio di circa 8.263,31 € ed un canone annuo di locazione compreso tra 2.478,99 € e 3.098,74 €.

## 2.6 Verbania



Dall'analisi dei dati relativi agli anni 2000-2001-2002 per la città di Verbania si rileva una situazione omogenea rispetto alla media dei capoluoghi considerati: la percentuale di domande non ammesse al contributo regionale ha subito un notevole decremento tra la prima e l'ultima rilevazione (circa il 31% nel 2000, il 25% nel 2001 ed il 17% nel 2002).

Anche per Verbania dall'analisi del profilo del richiedente emerge che si tratta per la maggior parte di nuclei familiari composti da una persona sola (il 40,19% del totale dei casi), con nessun figlio a carico (il 54,34%), con un reddito piuttosto basso (circa il 67% è nella classi fino a 15.493,71 €) ed un appartamento in locazione di dimensioni

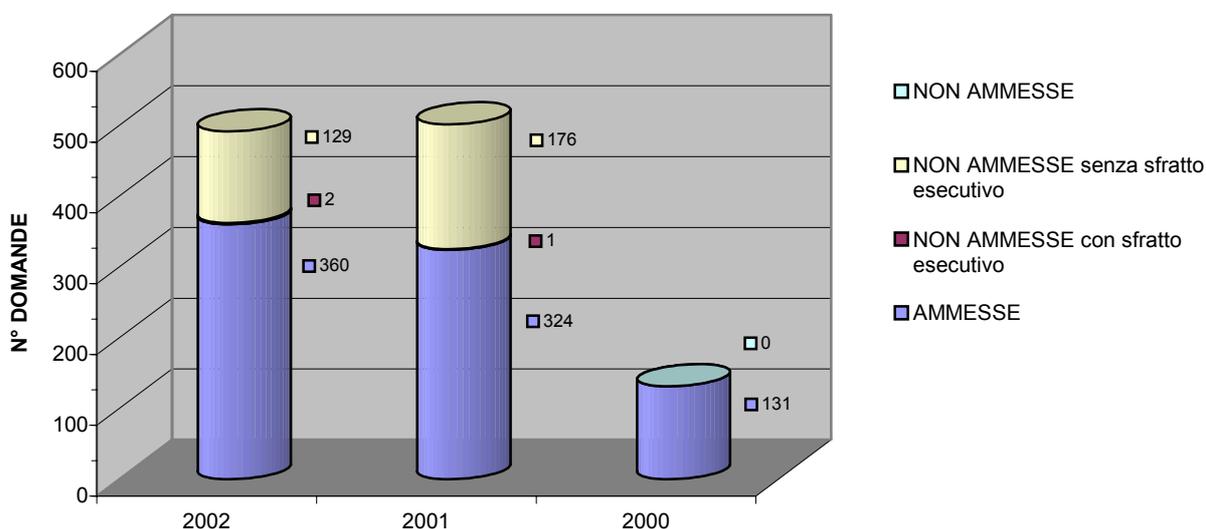
medio-piccole (il 26,37% dei casi nella classe *da 61 a 75 mq* ed il 28,62% in quella *da 46 a 60 mq*).

Come si è già verificato per gli altri capoluoghi, anche in questo caso l'incidenza del canone di locazione sul reddito registra il maggior numero di casi nella classe *dal 20% al 30%*.

Per quel che riguarda la distribuzione delle domande secondo il canone di locazione annuo questa città presenta la maggiore frequenza, pari al 45,66% del totale, nelle due classi *da 30,99 a 46,48 €* e *da 46,48 a 61,97 €/mq*.

Infine, per quanto attiene il rapporto tra reddito, composizione del nucleo familiare e affitto, si può notare che anche a Verbania le domande individuano per la maggior parte famiglie monocomponenti ed in particolare persone anziane sole, con un reddito medio di 8.113,54 € (pari a L. 15.710.000) ed un affitto relativamente basso (34 casi su 62 totali pagano un canone annuo di locazione non superiore a 2.478,99 €).

## 2.7 Vercelli



Vercelli è l'ultimo capoluogo preso in considerazione; in base alle recenti rilevazioni ed in contro tendenza rispetto all'anno precedente, si segnala un lieve decremento della percentuale di domande presentate rispetto al totale di famiglie residenti: 501 nel 2001 e 490 nel 2002, con una variazione percentuale negativa pari al 2%.

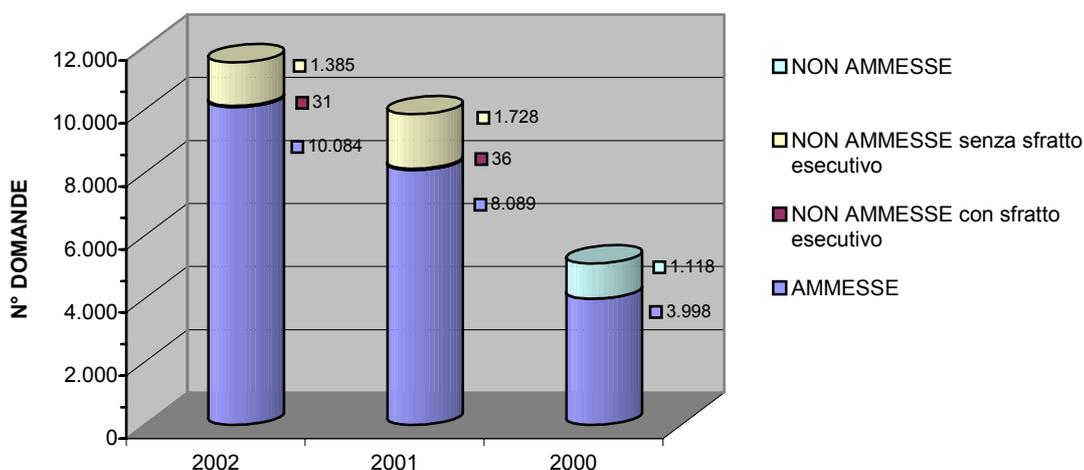
Osservando poi il numero totale di domande presentate e la percentuale ritenuta idonea al sostegno alla locazione, questa città è l'unica (sempre sulla base dei dati pervenuti all'Osservatorio Regionale) in cui tutte le richieste presentate nel 2000 hanno ricevuto il contributo.

La tipologia media del richiedente è del tutto simile a quella già ampiamente descritta per le altre città: il nucleo familiare è costituito da un'unica persona (il 30,14% del totale), senza figli a carico (il 49,08% dei casi), con un reddito medio-basso concentrato nelle prime tre classi, fino ad un massimo di 15.493,71 € (320 domande su 490, pari al 65% del totale).

Per quanto riguarda la tipologia degli alloggi il maggior numero di casi (135 domande, pari al 27,49% del totale) è concentrato nella classe *da 61 mq a 75 mq* di superficie e con un affitto in linea con la tendenza regionale (il 23,22% del totale paga un canone da 30,99 a 46,48 €/mq anno).

### 3. La città di Torino

Anche per il capoluogo regionale, come si evince dal grafico seguente, si rileva una costante tendenza alla diminuzione della percentuale di domande non ammesse al contributo rispetto al totale presentato: nel 2000 circa il 22%, nel 2001 il 18% e nel 2002 il 12%.



### 3.1 Il profilo dei richiedenti

Dall'esame più dettagliato dei dati relativi alla città di Torino risulta che 4.941 casi e cioè il 43,08% del totale (in aumento rispetto alle elaborazioni dello scorso anno) riguardano famiglie monocomponenti, di cui 2.695 (il 23,44% del totale) anziani con più di 65 anni. Il 58,85% del totale richiedenti ha inoltre dichiarato di non avere figli a carico e solo il 5,26% di averne tre o più.

In 1.426 casi analizzati, pari al 12,40% del totale, è segnalata la presenza di persone invalide all'interno del nucleo familiare che ha inoltrato la domanda.

Se si guarda al reddito dichiarato, il 33,90% dei richiedenti (3.888 casi) si colloca nella classe *da 5.164,57 a 10.329,14 €* ed il 24,17% (2.772 domande) in quella *fino a 5.164,57 €*.

Il canone annuo di locazione incide sul reddito *oltre il 40%* per più del 30% dei casi, nella classe di incidenza *dal 21% al 30%* si ha una frequenza pari al 24,85% del totale, mentre in quella *dal 31% al 40%* il 15,43%. In particolare emerge che le famiglie monocomponenti di anziani soli (2.695 casi) hanno un reddito annuo medio di poco superiore ai 7.230,40 €.

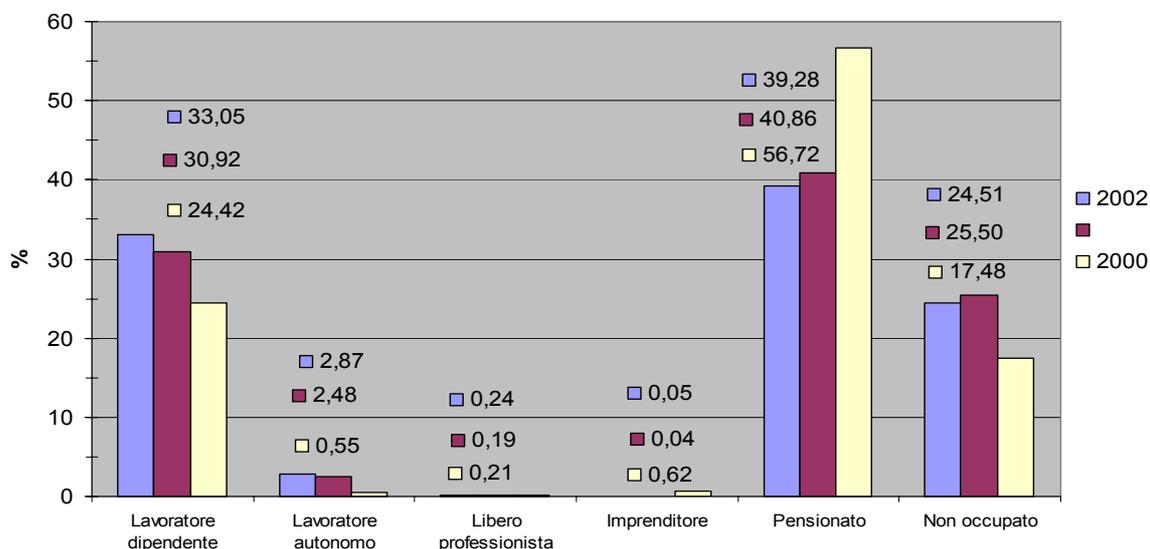
Come già detto, per Torino è stata ulteriormente approfondita l'analisi dei dati, prendendo in considerazione anche la variabile 'professione del richiedente': questo campo del database comprende le voci *lavoratore dipendente, lavoratore autonomo, libero professionista, imprenditore, pensionato e non occupato*. Si ricorda che le voci di questo campo sono state notevolmente semplificate già l'anno precedente, infatti solo nel 2000 comparivano anche le specificazioni *studente, artigiano, commerciante, casalinga, operaio e impiegato*. Dalla verifica dei dati del 2002 si è rilevato che circa il 40% del totale, pari a 4.505 casi, è rappresentato da pensionati:

<i>Professione</i>	<i>n° domande</i>	<i>%</i>
Lavoratore dipendente	3.790	33,05
Lavoratore autonomo	329	2,87
Libero professionista	28	0,24
Imprenditore	6	0,05
Pensionato	4.505	39,28
Non occupato	2.811	24,51
	11.469	100,00

Come si evince dal grafico seguente, nel corso delle tre rilevazioni (2000-2001-2002), la maggior parte delle richieste per il sostegno alla locazione è stata presentata da *pensionati, lavoratori dipendenti e non occupati*. Tuttavia è utile osservare che nel 2000 la sola classe *pensionato* comprendeva oltre il 50% delle domande, mentre negli

anni successivi si è assistito ad una redistribuzione dei dati che porta le tre classi (*pensionato, lavoratore dipendente e non occupato*) a livelli di frequenza confrontabili.

### PROFESSIONE DEL RICHIEDENTE



Al fine di elaborare i dati con una ripartizione in classi omogenee, per il 2000 le voci *studenti e casalinghe* sono state accorpate alla classe del *non occupato* mentre *operai ed impiegati* a quella del *lavoratore dipendente*.

Occorre ancora una volta segnalare che dall'esame delle domande presentate ai sensi dell'art. 11 della L. 431/98 è emerso che non tutte contengono simultaneamente le informazioni relative alle caratteristiche dei richiedenti, del suo nucleo familiare e dell'unità immobiliare oggetto del contratto d'affitto. Per questo motivo nella prima fase dell'analisi (tabelle generali allegate) i dati sono stati elaborati nella loro totalità, evidenziando però il numero di richieste non attendibili (ovvero compilate in modo non completo/corretto); in questa seconda parte, la più dettagliata, sono invece state prese in considerazione solo quelle in grado di fornire, dal punto di vista statistico, un profilo 'valido' dell'*inquilino* e dell'*immobile*.

### 3.2 Le caratteristiche delle unità immobiliari occupate

Il quadro che appare dall'analisi delle domande presentate è che nemmeno il 10% delle unità immobiliari oggetto dei contratti di locazione, è costituito da alloggi in pessime condizioni di manutenzione e per di più solo il 10,17% del totale si colloca in uno stabile altrettanto mal conservato.

<b>Composizione alloggi:</b>		
<i>n° stanze</i>	<i>n° domande</i>	<i>%</i>
1	63	0,78
2	325	4,02
3	1.089	13,46
4	1.872	23,14
>4	4.741	58,60
	8.090	100
<b>presenza bagno</b>		
	<i>n° domande</i>	<i>%</i>
SI	7.658	94,66
NO	432	5,34
	8.090	100,00

Per queste elaborazioni, come già detto nel paragrafo precedente, sono state escluse le domande che non precisavano la superficie dell'appartamento e, per le tabelle che seguono, i dati relativi alla caratterizzazione qualitativa delle unità immobiliari.

Si segnala inoltre, come già per i dati del 2001, che rispetto alla prima rilevazione (anno 2000) anche l'ultimo database non riporta le informazioni sulla tipologia dello stabile (abitazione unifamiliare, condominio, ecc.) né la presenza o meno dell'ascensore.

<b>STATO DI CONSERVAZIONE DEL FABBRICATO</b>		
	<i>n° domande</i>	<i>%</i>
Buono	1.840	26,47
Medio	4.404	63,36
Pessimo	707	10,17
	6.951	100,00
<b>STATO DI CONSERVAZIONE DELL'ALLOGGIO</b>		
	<i>n° domande</i>	<i>%</i>
Buono	1.740	27,52
Medio	3.973	62,83
Pessimo	610	9,65
	6.323	100,00

<b>STATO DI PROPRIETÀ DELL'ALLOGGIO</b>		
	<i>n° domande</i>	<i>%</i>
Privato	9.713	84,69
ERP	1.756	15,31
	11.469	100,00

A differenza di quanto emerso dalle elaborazioni degli anni precedenti, nel complesso gli alloggi risultano essere medio-grandi, con un minimo di tre stanze nel 95% dei casi (infatti per il 2000 ed il 2001 la frequenza massima si posizionava in corrispondenza dei mono-bilocali). Per quel che riguarda la composizione interna, nel 5,34% delle domande analizzate l'appartamento non dispone di un bagno interno.

In linea generale gli alloggi in locazione sono proprietà di privati (circa 85%) e solo in 194 casi su 11.469 totali il richiedente si trova in condizioni di sfratto esecutivo.

<b>PRESENZA DI SFRATTO</b>		
	<i>n° domande</i>	<i>%</i>
SI	194	1,69
NO	11.275	98,31
	11.469	100,00

Se si guarda poi alla domanda secondo il canone di locazione annuo, la maggiore concentrazione si ha negli intervalli 46,48 – 61,97 €/mq anno e 30,99 -46,48 €/mq anno.

### 3.3 La 'cluster analysis'

Per il Comune di Torino, come nei due rapporti precedenti, si è sviluppata la *cluster analysis*, al fine di raggruppare le domande in sotto-insiemi secondo le caratterizzazioni socio-economiche dei richiedenti.

L'analisi di *cluster*<sup>4</sup> è infatti una tecnica utile ad individuare, tenendo conto delle

<sup>4</sup> I *cluster* (sotto-insiemi o classi) devono essere intrinsecamente omogenei e il più possibile differenziati fra di loro. Il punto di partenza dell'analisi consiste nel calcolo della distanza fra le unità da classificare. Disponendo di  $n$  soggetti, per ciascuno dei quali si siano rilevati i valori di  $m$  variabili, si pone il problema di classificarli in  $r$  gruppi distinti. La distanza delle variabili dalla media si è trovata sottraendo dal valore  $i$ -esimo della variabile (per esempio il numero di figli a carico di ciascun richiedente) il valore medio della stessa (per esempio la media del totale dei figli a carico di tutti i richiedenti che hanno presentato la domanda), e quindi dividendo il risultato per la *deviazione standard*.

variabili dell'universo dei dati, 'gruppi' omogenei che, nel caso in questione, rappresentano 'tipologie' di richiedenti.

Tra le variabili a disposizione nel database, sono stati considerati i seguenti sette aspetti rilevanti:

- . la presenza di anziani (oltre i 65 anni);
- . il numero di figli a carico;
- . la composizione del nucleo familiare;
- . il reddito annuo;
- . il canone di locazione annuo;
- . il canone di locazione mensile;
- . l'incidenza del canone di locazione annuo sul reddito.

Si segnala che il numero totale di domande pervenute, 11.469, è stato 'depurato' di tutte quelle richieste che riportavano voci non attendibili relative al reddito annuo (591 casi) ed all'importo del canone di locazione (55 casi). Dal database di partenza sono state inoltre eliminate le domande in cui la superficie dell'alloggio indicata era inferiore a 10 mq (7.047 casi) ed, infine, quelle in cui l'incidenza del canone di locazione sul reddito era superiore al 100% (1.108 casi).

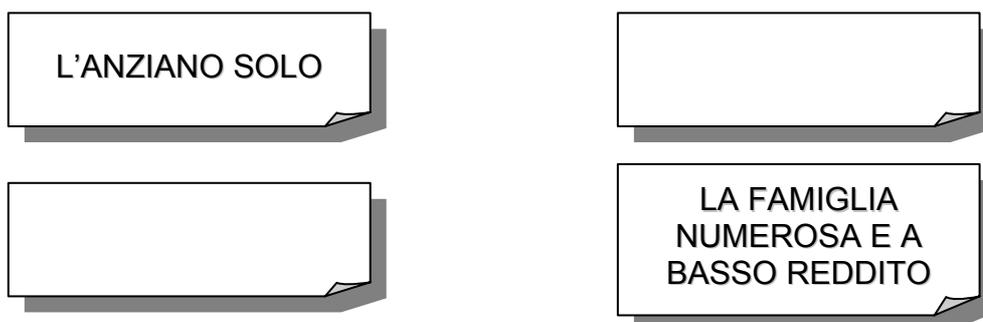
Il campione utilizzato per questa analisi si è così ridotto ad un totale di **3.835 casi**. Nella seguente tabella si riportano il valore medio e la deviazione standard per ciascuna delle sette variabili indicate, sul totale delle domande considerate.

<i><b>Variabile</b></i>	<i><b>Valore medio</b></i>	<i><b>Deviazione standard</b></i>
Presenza di anziani	0,45	0,5
N° di figli a carico	0,62	0,92
Composizione del nucleo familiare	2,09	1,28
Reddito annuo	9.469,73 €	4.669,85 €
Canone di locazione mensile	€/mq 4,41	€/mq 1,83
Canone di locazione annuo	€/mq 52,92	€/mq 22,01
Incidenza del canone sul reddito	35,95%	17,99%

Se si confrontano i risultati ottenuti nella presente elaborazione con quelli del 2001 e del 2000, emerge che i valori medi relativi alla composizione del nucleo familiare, alla presenza di persone anziane e di figli a carico sono del tutto simili. E' inoltre utile osservare che si assiste ad un lieve aumento dell'incidenza percentuale del canone annuo sul reddito, che passa dal 31,44% dell'anno 2000 al 31,05% del 2001 ed al 35,95% del 2002.

<i>Variabile</i>	<i>Valore medio (2002)</i>	<i>Valore medio (2001)</i>	<i>Valore medio (2000)</i>
Presenza di anziani	0,45	0,43	0,43
N° di figli a carico	0,62	0,66	0,59
Composizione nucleo	2,09	2,17	2,07
Reddito annuo	9.469,73 €	9.515,54 €	8.298,43 €
Canone di locazione mensile	€/mq 4,41	€/mq 3,91	€/mq 3,52
Canone di locazione annuo	€/mq 52,92	€/mq 46,84	€/mq 42,28
Incidenza canone/reddito	35,95%	31,05%	31,44%

Lo sviluppo della *cluster analysis* ha confermato le quattro ‘tipologie’ di richiedenti già individuate lo scorso anno:

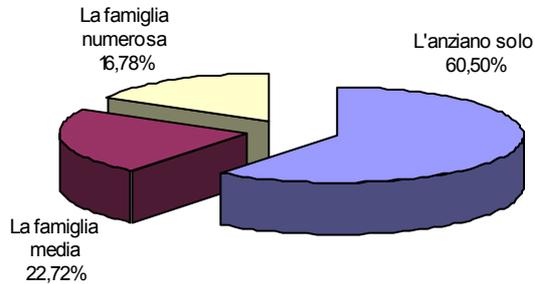


La distribuzione complessiva delle 3.835 domande elaborate in base alle quattro ‘tipologie’ del richiedente determinate è riportata nella tabella seguente:

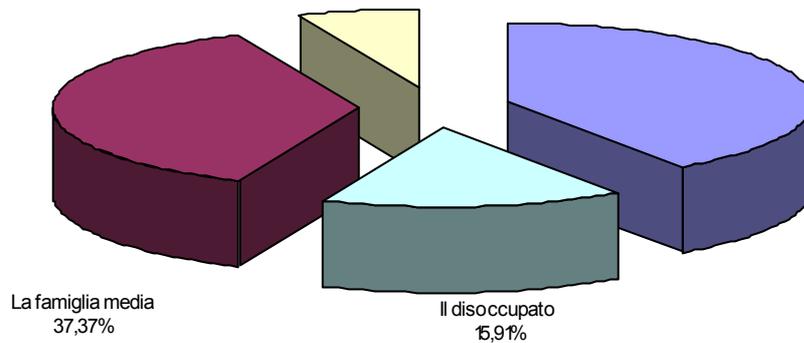
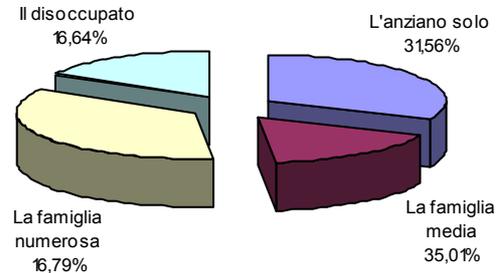
<i>CLUSTER:</i>	<i>N° domande</i>	<i>%</i>
L'anziano solo	1.548	40,37
Il disoccupato	610	15,91
La famiglia media	1.433	37,37
La famiglia numerosa e a basso reddito	244	6,36
	<b>3.835</b>	<b>100,00</b>

Il maggior numero di domande appartiene al cluster *l'anziano solo*, seguito da quello della *famiglia media*; si riconferma, inoltre, anche quest'anno la presenza del sotto-insieme particolarmente disagiato del *disoccupato*, caratterizzato da un nucleo familiare composto in media da 2-3 persone e da un reddito molto basso. Si riscontra invece una notevole diminuzione delle domande presentate dalla *famiglia numerosa e a basso reddito*, che passa dal 16,79% nel 2001 al 6,36% nel 2002 (vedi grafici seguenti).

CLUSTER 2000



CLUSTER 2001



Per quel che riguarda la caratterizzazione delle quattro tipologie appare utile ricordare i valori delle sette variabili che raffigurano i centri dei singoli grappoli (*cluster*):

1. *l'anziano solo* è rappresentato da famiglie monocomponenti (oltre i 65 anni di età), con nessun figlio a carico, un reddito annuo esiguo ed un'incidenza del canone di locazione sul reddito piuttosto elevato:

- presenza anziani	100%
- reddito annuo	7.858,53 €
- n° figli a carico	0
- composizione del nucleo familiare	1
- incidenza del canone di locazione sul reddito	36,50%
- canone di locazione annuale	€/mq 47,67
- canone di locazione mensile	€/mq 3,97

2. la tipologia denominata il *disoccupato* si identifica, come detto, con famiglie particolarmente disagiate:

- presenza anziani	15%
- reddito annuo	7.469,41 €
- n° figli a carico	1
- composizione del nucleo familiare	2 - 3
- incidenza del canone di locazione sul reddito	41,24%
- canone di locazione annuale	€/mq 46,93
- canone di locazione mensile	€/mq 3,91

3. il terzo gruppo, quello della *famiglia media* è rappresentato da nuclei ristretti, con un figlio a carico, un reddito relativamente basso ed un canone di locazione abbastanza elevato:

- presenza anziani	1,5%
- reddito annuo	12.002,62 €
- n° figli a carico	1
- composizione del nucleo familiare	2 - 3
- incidenza del canone di locazione sul reddito	32,84%
- canone di locazione annuale	€/mq 60,89
- canone di locazione mensile	€/mq 5,07

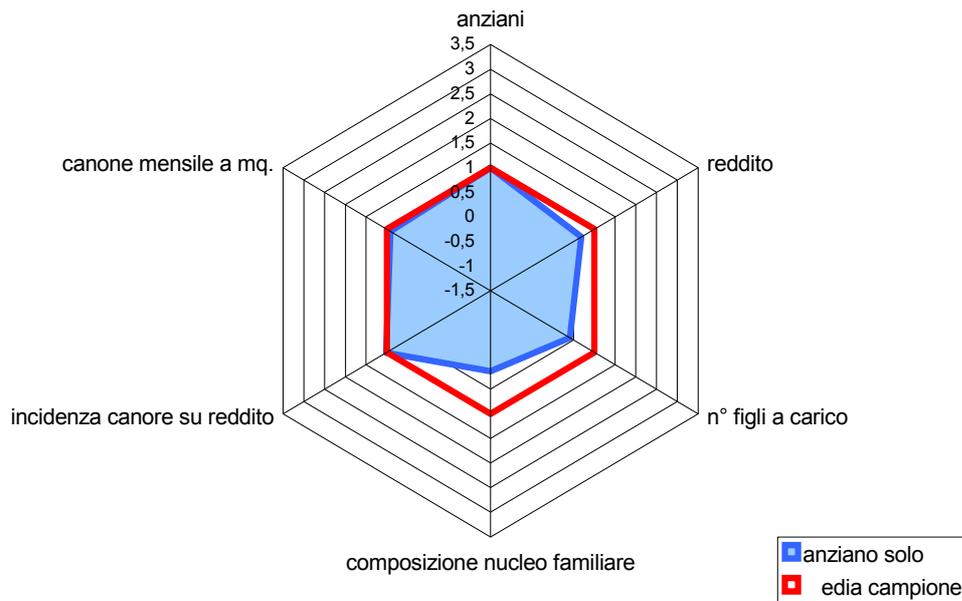
4. infine la tipologia denominata la *famiglia numerosa e a basso reddito* si identifica con famiglie con più figli a carico ed un'incidenza del canone di locazione sul reddito piuttosto alta:

- composizione del nucleo familiare	4
- incidenza del canone di locazione sul reddito	37,55%
- canone di locazione annuale	€/mq 44,80
- canone di locazione mensile	€/mq 3,73

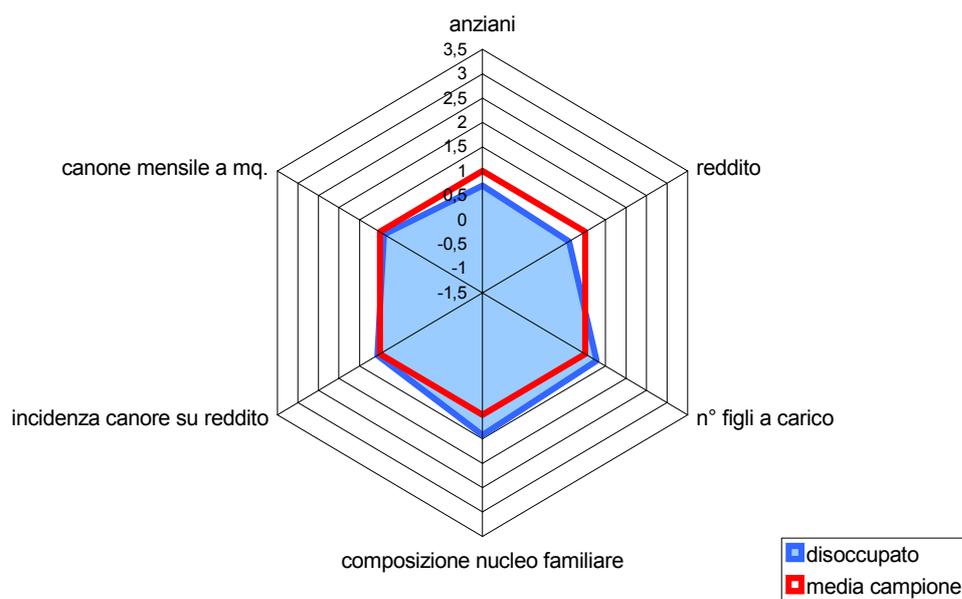
Appare interessante evidenziare, ancora una volta, come la categoria più disagiata risulti anche quest'anno quella del *disoccupato*, con un reddito annuo medio inferiore a 7.746,85 € ed un'incidenza del canone annuo sul reddito superiore al 40%.

Nei quattro grafici riportati di seguito si evidenziano, in sintesi, le tipologie risultate dalla *cluster analysis* ed in particolare lo scostamento dei valori delle singole variabili nei centri dei grappoli, rispetto al valore medio del campione.

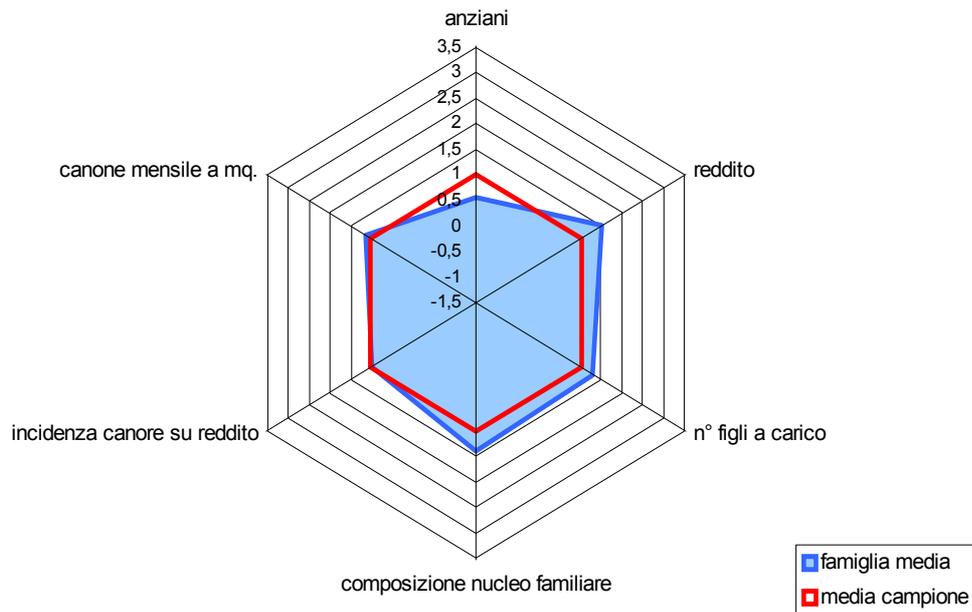
### CLUSTER: L'ANZIANO SOLO



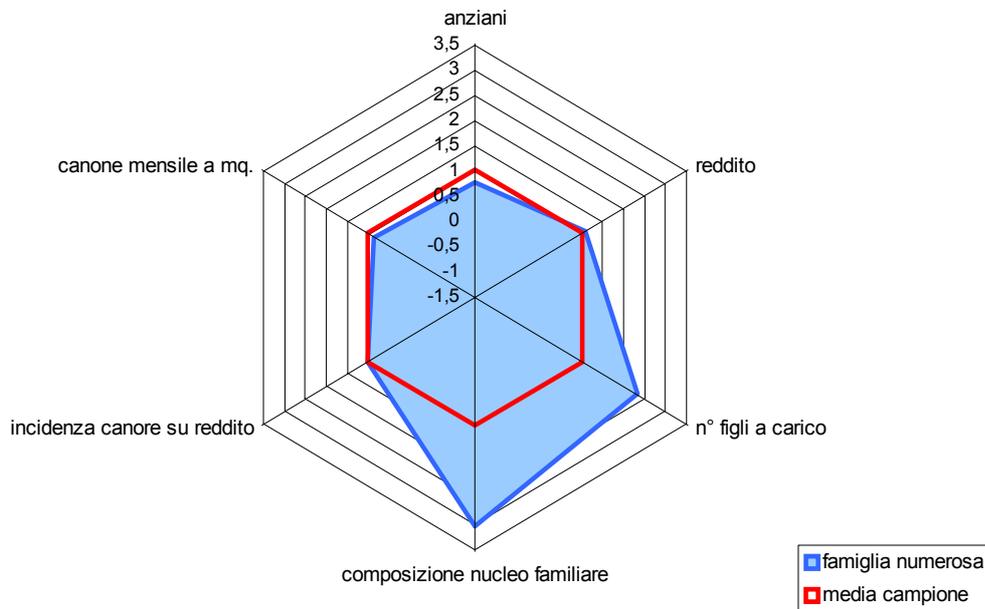
### CLUSTER: IL DISOCCUPATO



### CLUSTER: LA FAMIGLIA MEDIA



### CLUSTER: LA FAMIGLIA NUMEROSA E A BASSO REDDITO



Nel primo gruppo, l'*anziano solo*, il reddito annuo dichiarato è inferiore al valore medio del campione; allo stesso modo il numero di figli a carico e la composizione del nucleo familiare sono al di sotto della media. L'incidenza del canone annuo di

locazione sul reddito e il canone mensile a mq risultano invece in linea con i valori medi.

Per quanto riguarda il *disoccupato*, si evidenzia come il reddito annuo ed il canone mensile siano inferiori alla media; mentre il numero di figli a carico e la composizione del nucleo familiare si distaccano in modo elevato dal valore medio del campione.

La *famiglia media* presenta un reddito annuo superiore alla media, mentre il canone mensile e l'incidenza di questo sul reddito risultano allineati al valore medio.

Se si guarda infine all'ultimo cluster, la *famiglia numerosa e a basso reddito*, appare evidente il forte distacco dalla media per quanto concerne il numero di figli a carico e la composizione del nucleo familiare; al contrario si presentano allineati ai valori della media-campione sia il canone di locazione, che il reddito annuo.

#### 4. Conclusioni

In sintesi, dalle elaborazioni svolte sulle domande presentate nel 2002 emerge un quadro simile a quello dell'anno scorso, a livello regionale, sia dal punto di vista del profilo socio-economico delle famiglie richiedenti, sia in base alla qualità dello standard abitativo.

In ogni caso appare interessante sottolineare che il numero delle richieste di contributo non ha più subito un incremento così evidente rispetto l'anno precedente: si è registrata infatti una crescita del 18%, contro il +90% rilevato nel 2001 rispetto al 2000. Questo dato indica che la campagna di informazione svolta dalla Regione Piemonte e dai Comuni nel corso dei tre anni ha prodotto un diffuso livello di conoscenza dei meccanismi previsti dalla legge: la tendenza alla stabilizzazione del numero di richieste pervenute mostra infatti il raggiungimento dell'obiettivo di fornire 'sostegno' al maggior numero possibile di famiglie disagiate.

Si tenga conto che, sempre a livello regionale, nel 2002 è stato finanziato solo il 65% delle domande ritenute valide, mentre nei primi due anni tutte le richieste 'ammesse' hanno ricevuto il contributo (nel 2001 grazie anche all'*avanzo* dell'anno precedente).

E' opportuno segnalare inoltre alcune considerazioni finali:

- a partire dal database relativo agli otto capoluoghi di provincia, è risultato particolarmente elevato (circa il 65% del totale) il numero di informazioni/record

di domande presentate a Torino ‘non attendibili’ dal punto di vista delle elaborazioni statistiche, ovvero che non contenevano tutti i dati necessari alla caratterizzazione del soggetto richiedente e dell’immobile occupato; tale percentuale di domande ‘non attendibili’ risulta invece molto inferiore nelle altre città analizzate;

- si conferma nuovamente una situazione dei richiedenti differenziata territorialmente. Se si considera il rapporto tra domande presentate e famiglie residenti in un capoluogo come possibile indicatore del disagio abitativo, allora emerge chiaramente una differenziazione territoriale del disagio. Lo studio ed il monitoraggio di tale indicatore può essere considerato un dato puntuale e stabile dal quale procedere per le politiche di intervento. A tale proposito si evidenzia che (in particolare) Asti e Verbania hanno registrato un incremento costante della percentuale di famiglie richiedenti rispetto al totale delle famiglie residenti (vedi pag. 11);
- nei diversi capoluoghi le famiglie richiedenti hanno nella maggior parte dei casi caratteristiche omogenee: si tratta di nuclei monocomponenti, con nessun figlio a carico e con un reddito medio-basso.
- degno di attenzione è il risultato attinente alla tipologia del richiedente a Torino: da un lato si riconferma con forza la famiglia monocomponente rappresentata dall’*anziano solo*; dall’altro si registra un aumento delle richieste da parte della *famiglia media*, una stabilità del dato per quanto riguarda il *disoccupato* ed una notevole flessione per la *famiglia numerosa*.
- in ultimo si vuole sottolineare ancora una volta come dall’analisi dei prezzi dell’affitto e del reddito emerga che il livello del canone è sostanzialmente in linea ai valori di mercato e che l’elevata incidenza sul reddito è piuttosto da imputarsi al basso livello di questo. Questa osservazione, valida per tutti e tre gli anni della rilevazione, mette in discussione, come già segnalato in passato, una modalità di affrontare il ‘problema casa’ tutta in termini ‘edilizi’ e non anche come sostegno sociale alle fasce più basse di reddito.