



**POLITECNICO DI TORINO**  
DIPARTIMENTO DI INGEGNERIA DEI SISTEMI EDILIZI E TERRITORIALI

---

## **OSSERVATORIO REGIONALE SULLA CONDIZIONE ABITATIVA**

*Analisi delle domande presentate ai sensi  
dell'art. 11 L. 431/98 (anno 2001)*

Torino, ottobre 2002

prof. Franco Prizzon  
coll.: Luisa Ingaramo

## **INDICE**

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

## 1. Premessa

L'analisi effettuata intende fornire un primo quadro conoscitivo delle domande presentate in Regione, ai sensi dell'art. 11 della Legge 431/98, nell'anno 2001 per il contributo 2000.

Lo studio è stato effettuato sulle variabili principali prendendo in considerazione le richieste di soggetti residenti nei capoluoghi di provincia, Alessandria, Asti, Cuneo, Novara, Verbania, Vercelli e Torino (non sono pervenute domande di contributi relative alla Città di Biella), mentre per quanto riguarda la città di Torino si sono sviluppate elaborazioni più di dettaglio.

In totale le domande pervenute, secondo quanto specificato, negli otto capoluoghi di provincia sono 12.592, di cui per la sola città di Torino risultano essere 9.853.

Come si evince dalla tabella seguente, è stato ammesso al contributo circa l'80% delle richieste :

Comune	N° totale domande presentate	Domande ammesse			Domande non ammesse		
		totale	con sfratto esecutivo	senza sfratto	totale	con sfratto esecutivo	senza sfratto
Torino	9.853	8.089	168	7.921	1.764	36	1.728
Alessandria	590	500	4	496	90	0	90
Asti	612	467	5	462	145	0	145
Biella	0	0	0	0	0	0	0
Cuneo	340	263	1	262	77	0	77
Novara	485	372	3	369	113	2	111
Verbania	211	158	3	155	53	0	53
Vercelli	501	324	0	324	177	1	176
<b>totale</b>	<b>12.592</b>	<b>10.173</b>	<b>184</b>	<b>9.989</b>	<b>2.419</b>	<b>39</b>	<b>2.380</b>

Per quanto riguarda le singole città, Alessandria ha ammesso la percentuale maggiore di domande (84,75%), mentre Vercelli l'inferiore (64,67%). In ogni caso si vuole evidenziare che il numero di richieste con sfratto esecutivo non raggiunge il 2% del totale (223 domande) e che l'85% di queste domande è stato considerato idoneo al contributo.

Nel complesso, rispetto alle richieste presentate per il contributo relativo all'anno precedente, si è rilevato un incremento del 90% (6.637 domande nel 2000, 12.592 domande nel 2001).

<i>Comune</i>	<i>N° totale domande presentate nel 2000</i>	<i>N° totale domande presentate nel 2001</i>
<i>Torino</i>	5.116	9.853
<i>Alessandria</i>	283	590
<i>Asti</i>	240	612
<i>Biella</i>	214	0
<i>Cuneo</i>	145	340
<i>Novara</i>	428	485
<i>Verbania</i>	86	211
<i>Vercelli</i>	125	501
<i>totale</i>	<i>6.637</i>	<i>12.592</i>

Ciò è senza dubbio dovuto all'accresciuta conoscenza dei meccanismi della richiesta di contributo e segnala la necessità, per formulare un giudizio in merito all'accoglienza della legge, di attendere una stabilizzazione di questa "curva di apprendimento".

Nello svolgere l'analisi si è ritenuto opportuno evidenziare i record non attendibili, ovvero che presentano valori anomali rispetto il campione di dati: in particolare, per esempio, i casi di domande senza le voci relative al reddito e/o al canone di locazione annuo; quelli in cui la superficie dell'unità immobiliare è risultata inferiore a 15 mq e l'incidenza del canone annuo di locazione sul reddito maggiore o uguale al 100% (vedi le tabelle riportate in allegato).

Dal momento che il lavoro si basa sull'analisi delle domande presentate in tre anni consecutivi, anche per il 2001, come per l'anno precedente, si intende riproporre per quanto riguarda il Comune di Torino un'elaborazione dei dati con il metodo della *cluster analysis*. Attraverso tale analisi statistica si verifica la possibilità di raggruppare le domande in sotto-insiemi secondo i caratteri dei richiedenti.

## 2. Alcune osservazioni a carattere regionale

Il campione relativo alle domande presentate nel 2001 per il contributo dell'anno 2000 è costituito dai dati attinenti tutti i capoluoghi piemontesi; da tale campione si è esclusa Biella per cui non sono pervenute richieste.

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

- 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.

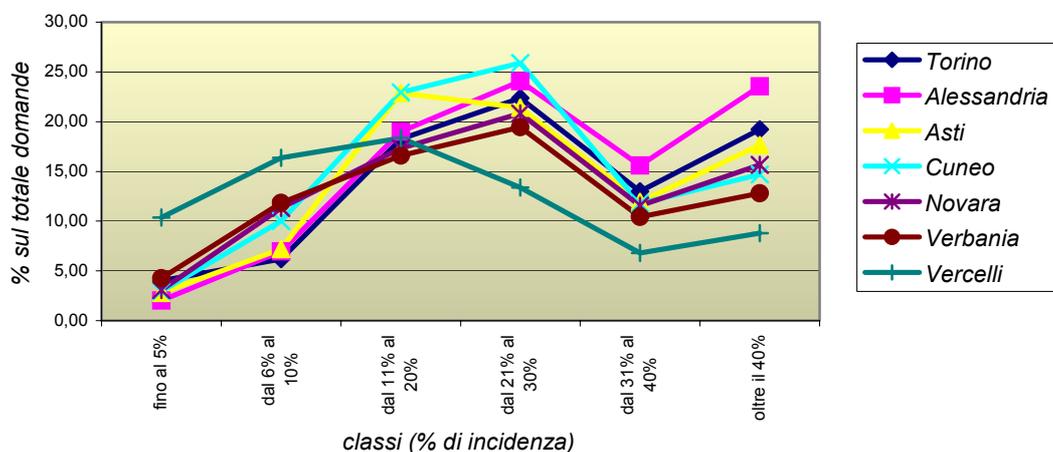
Ciascuna variabile è stata analizzata secondo classi prestabilite (ad esempio, per l'incidenza del canone annuo sul reddito sono state fissate 6 classi: fino al 5%, dal 6% al 10%, dall'11% al 20%, dal 21% al 30%, dal 31% al 40%, oltre il 40%); i soggetti (casi) sono poi stati distribuiti in classi ed infine è stato calcolato il peso percentuale di ogni classe sul totale delle richieste.

In allegato si riportano inoltre le tabelle predisposte incrociando 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 con il numero di componenti della famiglia.

Il risultato emerso dall'esame delle domande è sostanzialmente in linea con quello ottenuto l'anno precedente ed è così sintetizzabile: la maggior parte delle richieste è rappresentata da famiglie monocomponenti (5.251 richieste, pari al 41,70% del totale), in particolare senza figli a carico (7.368 richieste, pari al 58,51% del totale), che abitano in alloggi relativamente piccoli (mono-bilocali, da 30 a 60 mq, 4.840 richieste, pari al 38,44% del totale).

Se si guarda alle domande secondo l'incidenza del canone annuo di locazione sul reddito dei richiedenti risulta che Torino, Alessandria, Cuneo, Novara e Verbania hanno una frequenza maggiore nella classe d'incidenza *dal 21% al 30%*, mentre Asti e Vercelli in quella *dall'11% al 20%* (vedi grafico seguente).

Distribuzione delle domande secondo l'incidenza del canone annuo di locazione sul reddito



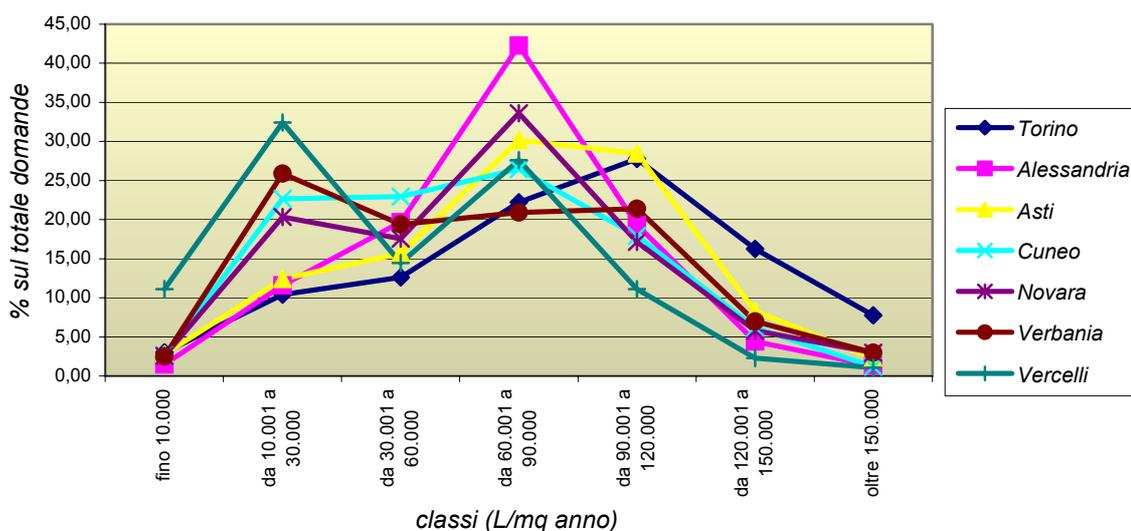
Dal confronto di questi dati con quelli relativi al campione dell'anno precedente si può notare che solo Torino e Cuneo hanno mantenuto la stessa posizione; le città di Alessandria, Asti, Verbania e Vercelli presentano la frequenza più numerosa in una classe di incidenza inferiore: infatti la maggior parte delle domande dell'anno 2000 si collocavano nell'intervallo *oltre il 40%*. Per quanto riguarda la città di Novara si è avuta invece una variazione di segno opposto: nel 2000 la frequenza maggiore era nella classe *dall'11% al 20%*, nel 2001 in quella *dai 21% al 30%*.

Come emerge dai dati contenuti nella tabella e nel grafico seguenti, si può rilevare che la distribuzione delle domande secondo il canone annuo di locazione pagato a Torino si concentra nelle due classi 60-90.000 L/mq anno (1.333 richieste, pari al 22,19% del totale) e 90-120.000 L/mq anno (1.668 richieste, pari al 27,77% del totale), ad Alessandria, Asti, Cuneo e Novara in quella 60-90.000 L/mq anno, mentre a Verbania e Vercelli nell'intervallo 10-30.000 L/mq anno.

Nel valutare questi risultati, si tenga conto che i canoni di affitto sul libero mercato per "abitazioni usate abitabili" a Torino (fonte: Nomisma, 2° sem. 2000) oscillano in semicentro da 109.000 L/mq anno a 138.000 L/mq anno e in periferia da 87.000 L/mq anno a 107.000 L/mq anno. Parrebbe dunque che il livello del canone sia sostanzialmente in linea ai valori di mercato e che l'elevata incidenza sul reddito sia piuttosto da imputarsi al basso livello di questi ultimi.

	<i>Distribuzione delle domande (% sul totale)</i>						
<i>Classi (L/mq anno)</i>	<i>Torino</i>	<i>Alessandria</i>	<i>Asti</i>	<i>Cuneo</i>	<i>Novara</i>	<i>Verbania</i>	<i>Vercelli</i>
<i>fino 10.000</i>	3,03	1,47	2,76	2,65	2,57	2,49	11,09
<i>da 10.001 a 30.000</i>	10,42	11,58	12,41	22,65	20,34	25,87	32,43
<i>da 30.001 a 60.000</i>	12,60	19,67	15,69	22,94	17,56	19,40	14,44
<i>da 60.001 a 90.000</i>	22,19	42,28	30,17	26,47	33,62	20,90	27,62
<i>da 90.001 a 120.000</i>	27,77	19,30	28,45	17,94	17,13	21,39	11,09
<i>da 120.001 a 150.000</i>	16,23	4,41	8,28	6,18	5,78	6,97	2,30
<i>oltre 150.000</i>	7,74	1,29	2,24	1,18	3,00	2,99	1,05

*Distribuzione delle domande secondo il canone di locazione annuo*



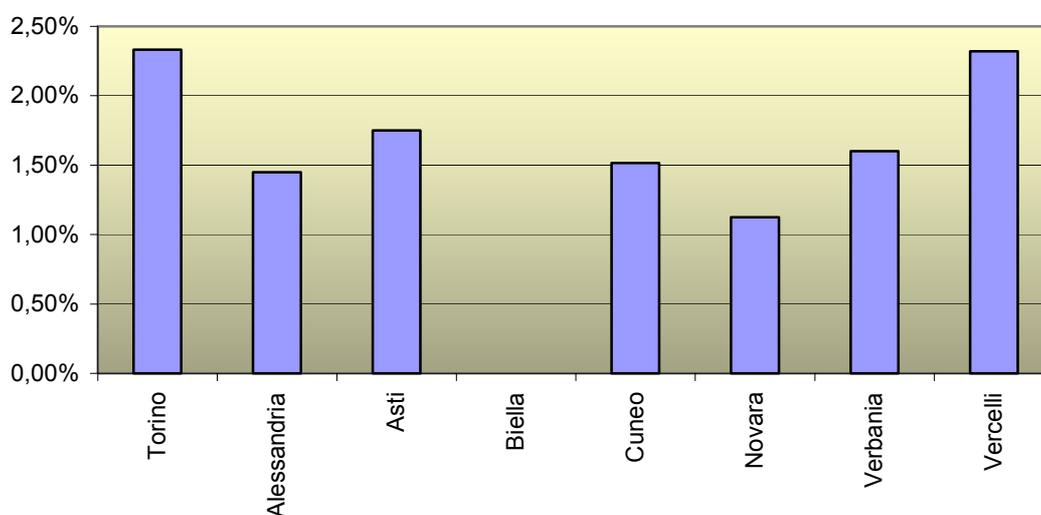
Si è poi voluto verificare la quantità delle domande presentate in relazione alla popolazione residente in ogni singola città presa in considerazione.

Innanzitutto si rileva che il valore medio, calcolato come rapporto tra il totale delle domande presentate ed il totale delle famiglie residenti negli otto capoluoghi, risulta notevolmente incrementato rispetto all'anno precedente (1,10% per il 2000, 2,03% per il 2001).

La città di Torino, come d'altra parte ci si attendeva, è ancora al primo posto nella graduatoria con una percentuale di famiglie richiedenti pari al 2,33% sul totale delle famiglie residenti (+1,11% rispetto a quanto emerso dalle elaborazioni dell'anno precedente), seguita da Vercelli, dove il numero di domande presentate corrisponde al 2,32% delle famiglie e l'incremento maggiore (+1,67% rispetto a quanto emerso dalle elaborazioni dell'anno precedente). Asti, Verbania, Cuneo e Alessandria vengono dopo, con Novara, all'ultimo livello, che passa dall'1,00% dello scorso anno al 1,12% dell'ultima rilevazione.

<i>Comune</i>	<i>Popolazione 31-12-2000</i>	<i>Famiglie 2000</i>	<i>N° domande presentate nel 2001 ai sensi dell'art. 11, L. 431/98</i>	<i>% famiglie richiedenti sul totale famiglie</i>
<i>Torino</i>	900.987	422.679	9.853	2,33%
<i>Alessandria</i>	90.025	40.726	590	1,45%
<i>Asti</i>	73.176	34.966	612	1,75%
<i>Biella</i>	47.121	21.523	0	0,00%
<i>Cuneo</i>	54.602	22.423	340	1,52%
<i>Novara</i>	102.243	43.146	485	1,12%
<i>Verbania</i>	30.497	13.177	211	1,60%
<i>Vercelli</i>	48.016	21.592	501	2,32%
<i>totale</i>	1.346.667	620.232	12.592	2,03%

*% famiglie richiedenti sul totale famiglie residenti nei capoluoghi*



## 2.1 *Alessandria*

Nella città di Alessandria, come detto, la percentuale di famiglie che ha fatto richiesta di contributo rappresenta l'1,45% del totale delle famiglie residenti (+0,75% rispetto l'anno precedente). Dall'analisi di queste domande emerge che il profilo del richiedente è del tutto conforme alle caratteristiche rilevate a livello regionale: nel 44,24% dei casi si tratta di una famiglia monocomponente, con nessun figlio a carico (per il 63,73% dei casi) e con un reddito medio-basso.

Il 64,07% dei richiedenti risulta infatti distribuito nelle classi di reddito inferiori ai 20 milioni di lire/anno.

Dalla distribuzione delle domande secondo l'incidenza del canone annuo sul reddito si rileva che Alessandria ha una frequenza maggiore (24,07% del totale) nella classe di incidenza *dal 21% al 30%* ed il 23,56% in quella *oltre il 40%*.

Per quanto riguarda il profilo delle unità immobiliari i dati mostrano che il 35,77% dei richiedenti ha in affitto alloggi di taglio piccolo (mono-bilocali) con una superficie inferiore a 60 mq ed il 42,28% paga un canone annuo di locazione pari a 60-90.000 L/mq.

Dall'incrocio infine delle tre variabili principali relative al reddito medio, il numero di componenti della famiglia e la classe di affitto emerge che circa il 27% delle domande (158 casi su 590 totali) è rappresentato da anziani soli con un reddito medio pari a L. 13.872.000 ed un canone di locazione annuo concentrato nelle due classi da *3.601 a 4.800 milioni* e da *4.801 a 6.000 milioni*.

Le tabelle ed i grafici relativi alla distribuzione delle domande per la città di Alessandria (e tutte le altre città esaminate) secondo le variabili prese in considerazione e le diverse classi di incidenza sono contenute negli allegati.

## 2.2 *Asti*

Per quanto riguarda la città di Asti è confermato il terzo posto (dopo Torino e Vercelli) dell'anno precedente 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.

La composizione del nucleo familiare è rappresentato in 253 casi su 612 totali (cioè per il 41,34%) da famiglie monocomponenti ed il 67,65% dei richiedenti non ha figli a carico.

Se si guarda il reddito annuo lordo dichiarato, si rileva che circa il 73% delle domande si colloca nelle tre classi inferiori: 134 casi in quella *fino a 10 milioni/anno*, 173 nella *da 10 a 20 milioni/anno* e 142 nella *da 20 a 30 milioni/anno*.

Dal lato, invece, dell'analisi delle richieste secondo l'incidenza del canone annuo di locazione sul reddito si osserva che la frequenza maggiore e cioè 140 casi (il 22,88% del totale) è nella classe dall'*11% al 20%*. Confrontando tale dato con il risultato dell'anno precedente si rileva un sensibile miglioramento di questa variabile, infatti il 34,68% del totale dei casi presentati nel 2000 si trovava nella classe di incidenza *oltre il 40%*.

La distribuzione delle domande secondo la superficie degli appartamenti mette in evidenza che la maggior parte delle richieste (189 casi, pari al 30,88% del totale) si riferisce ad alloggi in condomini con una superficie compresa tra 46 mq e 60 mq, ma allo stesso tempo, vi è un'alta percentuale nella classe 61-75 mq (173 casi, pari al 28,27% del totale).

Per quanto riguarda il canone di locazione annuo, la città di Asti anche per quest'anno ha la frequenza maggiore nella classe *60-90.000 L/mq*.

Se infine si esamina il campione rispetto la presenza o meno di persone anziane all'interno del nucleo familiare, si nota che 237 domande sono relative a famiglie con anziani (pari al 45% del totale delle domande presentate), di cui 173 monocomponenti (anziani soli) con un reddito medio pari a L. 12.985.000 e nella maggior parte dei casi un canone annuo di locazione variabile da 3 a 6 milioni di lire.

### 2.3 Cuneo

Anche a Cuneo il maggior numero di richieste è pervenuto da persone che vivono sole (il 35,88% del totale è rappresentato da famiglie monocomponenti) e senza figli a carico (217 casi sul totale di 340).

La distribuzione delle domande secondo il reddito annuo del richiedente mette in evidenza che la maggiore frequenza (il 56,18% dei casi) è nelle due classi inferiori ai 20 milioni di lire (*fino a 10 milioni e da 10 a 20 milioni*).

Rispetto alle altre città fin qui esaminate, Cuneo, con il 25,88% dei casi nella classe dal 21% al 30%, è allineata ad Alessandria per quanto riguarda l'incidenza del canone annuo sul reddito.

Anomala è la situazione se si guarda alla distribuzione delle domande secondo la superficie delle unità immobiliari: in questa città infatti la tipologia più frequente è quella rappresentata da alloggi di 60-75 mq di superficie (il 27,94% del totale), seguita da quella con appartamenti di 75-90 mq (il 26,76% 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 tre classi comprese tra 10.000 L/mq e 90.000 L/mq.

In ultimo è utile ricordare che quasi il 60% delle richieste proviene da anziani soli con un reddito medio pari a L. 14.163.000 ed un affitto abbastanza elevato (32 casi su 65 relativi a famiglie monocomponenti di anziani con un canone di locazione annuo dai 3 ai 6 milioni).

#### 2.4 Novara

Come detto, la città di Novara è quella che ha avuto il minor incremento nel numero di domande rispetto l'anno precedente, passando dall'1% di famiglie che ha presentato la richiesta sul totale di famiglie residenti nel capoluogo nel 2000 all'1,12% nell'ultima rilevazione.

La distribuzione delle domande secondo le caratteristiche del richiedente e dell'unità immobiliare è molto simile a quella delle altre città già analizzate: si tratta infatti per la maggior parte di famiglie monocomponenti (31,96% del totale), con nessun figlio a carico (243 casi su 485 totali, pari al 50,10%), con un reddito medio-basso (il 31,75% dei casi è nella classe *da 10 a 20 milioni*).

Per quanto riguarda l'incidenza del canone annuo di locazione sul reddito si rileva la maggiore frequenza nella classe *dal 21% al 30%*: tale dato rappresenta una situazione più "pesante" rispetto la rilevazione dell'anno precedente in quanto nel 2000 il numero più elevato di domande si collocava nella classe *10-20%*.

Se si guarda poi la distribuzione delle richieste secondo la tipologia degli alloggi, si nota che a Novara le percentuali più alte si posizionano in due classi: 148 casi su 485 totali (pari al 30,52%) si collocano nella classe *da 61 a 75 mq* di superficie e 142 casi (pari al 29,28%) in quella *da 46 a 60 mq*.

Il canone di locazione annuo presenta la maggiore frequenza (il 33,62% del totale) nella classe *da 60.000 L/mq a 90.000 L/mq*, seguita dal 20,34% in quella *da 10.000 L/mq a 30.000 L/mq*. Si noti che l'anno precedente la situazione era invertita: il maggior numero di richiedenti (il 29% del totale) pagava un affitto piuttosto basso compreso tra 10.000 L/mq e 30.000 L/mq.

Esaminando infine l'incrocio delle variabili relative al reddito annuo, al numero di componenti della famiglia e la classe di affitto si rileva che a Novara il 67% dei casi è rappresentato da anziani soli, con un reddito medio di L. 14.810.000 ed un canone annuo di locazione compreso tra 4,8 e 6 milioni di lire.

## 2.5 Verbania

Anche per questa città dall'analisi del profilo del richiedente emerge che si tratta per la maggior parte di nuclei familiari composti da una sola persona (il 36,49% del totale dei casi), con nessun figlio a carico (il 47,39%), con un reddito piuttosto basso (il 29,38% è nella classe *da 10 a 20 milioni*) e che ha in locazione un appartamento di dimensioni medio-piccole (il 28,91% dei casi nella classe *da 61 a 75 mq* ed il 22,75% in quella *da 46 a 60 mq*).

La distribuzione delle domande secondo il canone di locazione annuo presenta la maggiore frequenza, pari al 25,87% del totale, nella classe *da 10.000 a 30.000 L/mq* (lo scorso anno invece la percentuale più alta di casi pagava un affitto compreso tra 30 e 60 mila lire).

L'incidenza del canone di locazione sul reddito ha messo in evidenza una situazione simile a quella della precedente rilevazione: il maggior numero di casi è collocato nella classe *dai 20% al 30%*.

Per quanto riguarda infine 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 (per il 66% dei casi), con un reddito medio di L. 15.690.000 ed un affitto di relativamente basso (9 casi su 40 totali pagano un canone annuo di locazione che oscilla tra 4,8 e 6 milioni di lire; 8 casi tra 2,4 e 3,6 milioni; 6 casi tra 1 e 2,4 milioni).

## 2.6 Vercelli

Vercelli è l'ultimo capoluogo preso in considerazione e, come detto, è al secondo posto (dopo Torino) nella graduatoria della percentuale di famiglie che ha fatto richiesta di contributo (pari al 2,32%) rispetto il totale delle famiglie residenti. Si segnala inoltre l'eccezionale incremento di tale percentuale rispetto l'anno precedente: a Vercelli infatti si è riscontrato l'aumento più elevato di numero di richieste (dallo 0,65% nel 2000, al 2,32% nel 2001).

La tipologia del richiedente è ancora sintetizzabile come segue: il nucleo familiare è costituito da un'unica persona (il 32,53% del totale), senza nessun figlio a carico (il 49,30% dei casi), con un reddito medio-basso concentrato nelle prime tre classi (17,76% del totale nella classe *fino a 10 milioni*; 23,15% in quella *da 10 a 20 milioni*; 23,75% in quella *da 20 a 30 milioni*).

L'incidenza del canone annuo di locazione sul reddito mostra la frequenza maggiore (il 18,36% dei casi) nella classe dall'*11 al 20%*. Questo dato è molto positivo soprattutto se confrontato con i risultati della rilevazione precedente che vedevano la percentuale più elevata di richieste nella classe *oltre il 40%*.

Per quanto riguarda la tipologia degli alloggi il maggior numero di casi (167 su 501 totali, pari al 33,33%) è concentrato nella classe *da 46 mq a 60 mq* di superficie e con un affitto abbastanza basso (il 32,43% del totale paga un canone da 10.000 a 30.000 L/mq anno).

Se infine si esamina la percentuale di persone anziane sole rispetto il totale di famiglie richiedenti emerge che essa rappresenta il 62% dei casi con un reddito medio pari a L. 13.497.000.

## 3. La città di Torino

### 3.1 Il profilo dei richiedenti

Dall'esame dei dati relativi alle domande pervenute alla città di Torino risulta che 4.220 casi (il 42,83% del totale) riguardano famiglie monocomponenti, di cui 3.569 (il 36,22% del totale) anziani (con più di 65 anni). Il 58,57% del totale richiedenti ha inoltre dichiarato di non avere figli a carico e solo l'1,43% di averne più di tre.

Inoltre in 1.155 casi, pari all'11,72% del totale, è segnalata la presenza di persone invalide all'interno del nucleo familiare del richiedente.

Per quanto riguarda la città di Torino, come già detto, si è 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 noti che rispetto all'anno precedente le voci di questo campo sono state notevolmente semplificate: non compaiono infatti *studente, artigiano, commerciante, casalinga, operaio e impiegato*. Dalla verifica dei dati si è rilevato che il 40% del totale, pari a 2.447 casi, è rappresentato da pensionati.

<i>Professione</i>	<i>n° domande</i>	<i>%</i>
Lavoratore dipendente	3.047	30,92
Lavoratore autonomo	244	2,48
Libero professionista	19	0,19
Imprenditore	4	0,04
Pensionato	4.026	40,86
Non occupato	2.513	25,50
	<b>9.853</b>	<b>100,00</b>

Occorre qui segnalare che dall'esame delle domande presentate ai sensi dell'art. 11 della L. 431/98 è emerso che non tutte contengono le informazioni richieste, relative alle caratteristiche dei richiedenti, del suo nucleo familiare e dell'unità immobiliare oggetto del contratto d'affitto.

Per questo motivo la prima fase dell'analisi è stata finalizzata (come per le elaborazioni dell'anno precedente) al riconoscimento dell'insieme di domande compilate correttamente e quindi in grado di fornire, dal punto di vista statistico, un profilo completo dell'"inquilino" e dell'"immobile". Dal numero totale di domande pervenute, pari a 9.853, sono state quindi eliminate tutte le richieste che non riportavano la voce relativa al reddito annuo (546 casi) ed all'importo del canone di locazione (60 casi). Il database è stato inoltre depurato anche dalle domande in cui la superficie indicata dell'alloggio era inferiore a 15 mq (3767 casi) ed, infine, da quelle in cui l'incidenza del canone di locazione sul reddito era superiore al 100% (281 casi).

Il campione formato dall'insieme delle domande utilizzato per l'analisi si è così ridotto ad un totale di 5.199 casi. Su tale universo sono state effettuate alcune ulteriori

elaborazioni (e tra queste la sopra citata analisi della “professione del richiedente”) rispetto a quelle svolte per gli altri capoluoghi, al fine di costruire in modo più accurato il profilo del richiedente e delle caratteristiche dell’immobile occupato, per poi procedere con la cluster analysis e quindi individuare “gruppi” significativi e distinti di richiedenti.

Se si guarda al reddito dichiarato, il 35,85% dei richiedenti (3.532 casi ) si colloca nella classe *da 10 a 20 milioni* ed il 24,80% in quella *fino a 10 milioni*.

Il canone annuo di locazione incide sul reddito oltre il 20% per circa il 55% dei casi: nella classe di incidenza *dal 21% al 30%* si ha una frequenza pari al 22,36% del totale, in quella *dal 31% al 40%* il 12,99% ed in quella *oltre il 40%* il 19,22%.

In particolare emerge che le famiglie monocomponenti di anziani soli (2.370 casi) hanno un reddito annuo medio pari a L. 13.347.000: dal confronto con i dati rilevati per tutti i capoluoghi esaminati esso appare il più basso dopo quello dichiarato dai richiedenti della città di Asti (pari a L. 12.985.000).

### 3.2 Le caratteristiche delle unità immobiliari occupate

Il quadro che appare dall’analisi delle domande presentate è che circa il 70% delle unità immobiliari oggetto dei contratti di locazione è costituito da alloggi in condizioni di manutenzione mediocre composti da 2-3 stanze.

<i>Composizione alloggi:</i>		
<i>n° stanze</i>	<i>n° domande</i>	<i>%</i>
1	515	6,85
2	2.708	36,04
3	2.967	39,49
4	1.062	14,14
>4	261	3,47
	<b>7.513</b>	<b>100,00</b>

<i>presenza bagno</i>	<i>n° domande</i>	<i>%</i>
SI	7.107	72,13
NO	2.746	27,87
	<b>9.853</b>	<b>100,00</b>

---

---

*Stato di conservazione del fabbricato:*

	<i>n° domande</i>	<i>%</i>
Buono	1.535	23,75
Medio	4.187	64,78
Pessimo	741	11,47
	<b>6.463</b>	<b>100,00</b>

---

---

---

---

*Stato di conservazione dell'alloggio:*

	<i>n° domande</i>	<i>%</i>
Buono	1.525	25,83
Medio	3.754	63,59
Pessimo	624	10,57
	<b>5.903</b>	<b>100,00</b>

---

---

---

---

*Stato di proprietà dell'alloggio*

	<i>n° domande</i>	<i>%</i>
Privato	7.994	81,13
ERP	1.859	18,87
	<b>9.853</b>	<b>100,00</b>

---

---

---

---

*Presenza di sfratto:*

	<i>n° domande</i>	<i>%</i>
SI	204	2,07
NO	9.649	97,93
	<b>9.853</b>	<b>100,00</b>

---

---

Rispetto la rilevazione dell'anno precedente mancano le informazioni relative alla tipologia dello stabile (condominio, abitazione unifamiliare, ecc.) ed alla presenza o meno dell'ascensore. Per quanto riguarda invece lo stato di conservazione dei fabbricati si può dire che nella maggior parte dei casi sono in condizioni di manutenzione medio-buona.

Gli alloggi sono per lo più relativamente piccoli, mono-bilocali: la maggiore frequenza si ha nella classe da 46 a 60 mq (il 19,30% del totale), seguita da un'alta percentuale nella classe da 31 a 45 mq (pari al 15,11% dei casi).

Se si guarda poi alla domanda secondo il canone di locazione annuo, la maggiore concentrazione si ha negli intervalli 60.000-90.000 L/mq anno (il 22,19% del totale) e 90.000-120.000 L/mq anno (il 27,77% del totale).

Dall'incrocio dell'importo del canone annuo con la superficie dell'abitazione si rileva che il maggior numero di casi, 1.902 su 9.853 totali, pari a circa il 20%, è rappresentato da alloggi di 46-60 mq di superficie. Il 25% di questi richiedenti paga un canone annuo di locazione compreso tra 4,8 e 6 milioni.

### 3.3 La "cluster analysis"

Come detto, per dare continuità al lavoro svolto sulle domande presentate per il contributo relativo all'anno precedente, si è voluto riproporre per il Comune di Torino un'ulteriore elaborazione, la *cluster analysis*, per verificare la possibilità di raggruppare le domande in sotto-insiemi secondo le caratterizzazioni socio-economiche dei richiedenti.

L'analisi di *cluster* è infatti una tecnica utile ad individuare, tenendo conto delle variabili dell'universo dei dati, "gruppi" omogenei che, nel caso in questione, rappresentano "tipologie" di richiedenti.

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*.

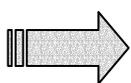
Nell'ambito delle variabili a disposizione, si è ritenuto che fossero sette gli aspetti rilevanti: la presenza di anziani (oltre i 65 anni), il numero di figli a carico, la composizione del nucleo familiare, il reddito annuo, il canone di locazione annuo e mensile, l'incidenza del canone di locazione annuo sul reddito.

Di seguito si riportano il valore medio e la deviazione standard per ciascuna delle sette variabili elaborate calcolati sul totale dei 5.199 soggetti (domande):

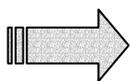
<i>Variabile</i>	<i>Valore medio</i>	<i>Deviazione standard</i>
Presenza di anziani	0,43	0,50
N° di figli a carico	0,66	0,95
Composizione del nucleo familiare	2,17	1,30
Reddito annuo	L. 18.424.662	L. 9.441.084
Canone di locazione mensile	L/mq 7.579	L/mq 3.857
Canone di locazione annuo	L/mq 90.691	L/mq 46.369
Incidenza del canone sul reddito	31,05%	18,63%

Se si confrontano i risultati ottenuti dall'elaborazione del database del 2001 con quelli dell'anno precedente emerge che la situazione relativa alla presenza di persone anziane è del tutto simile, mentre i valori medi delle variabili che caratterizzano la struttura delle famiglie (numero di figli a carico e composizione del nucleo), il reddito annuo ed il canone di locazione risultano più elevati. Meno "pesante" appare inoltre l'incidenza del canone sul reddito: il valore medio di questa variabile è passato dal 31,44% dell'anno 2000 al 31,05% del 2001.

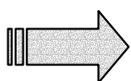
Lo sviluppo della *cluster analysis* ha consentito di individuare quattro "tipologie" di richiedenti:



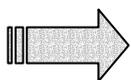
L'ANZIANO SOLO



IL DISOCCUPATO



LA FAMIGLIA MEDIA



LA FAMIGLIA NUMEROSA E A BASSO REDDITO

Si osservi che rispetto ai risultati dell'analisi del database dell'anno precedente, per il 2001 è emerso un *cluster* (sotto-insieme) in più e particolarmente disagiato: la tipologia denominata "il disoccupato", che individua un numero elevato di richiedenti caratterizzati da un reddito annuo molto basso ed un nucleo familiare composto in media da 3 persone con 1 figlio a carico. Probabilmente l'individuazione di questo nuovo gruppo è da associarsi, in prima battuta, alla crescita del numero di domande. E' interessante comunque notare che le categorie più deboli sono quelle che non accedono subito al contributo e per le quali la curva di apprendimento risulta essere più lunga.

La tabella seguente riporta in sintesi la distribuzione delle 5.199 domande elaborate secondo le quattro "tipologie del richiedente" individuate:

<i>CLUSTER:</i>	<i>N° domande</i>	<i>%</i>
L'anziano solo	1.641	31,56
Il disoccupato	865	16,64
La famiglia media	1.820	35,01
La famiglia numerosa e a basso reddito	873	16,79
	<b>5.199</b>	<b>100,00</b>

Al *cluster* "la famiglia media" appartiene il maggior numero di domande, seguito da quello dell'anziano solo.

Per quanto riguarda poi 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	L. 14.234.749
- n° figli a carico	0
- composizione del nucleo familiare	1
- incidenza del canone di locazione sul reddito	33,54%

- canone di locazione annuale	L/mq 83.044
- canone di locazione mensile	L/mq 6.920

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

- presenza anziani	16%
- reddito annuo	L. 13.751.188
- n° figli a carico	1
- composizione del nucleo familiare	3
- incidenza del canone di locazione sul reddito	34,21%
- canone di locazione annuale	L/mq 74.722
- canone di locazione mensile	L/mq 6.227

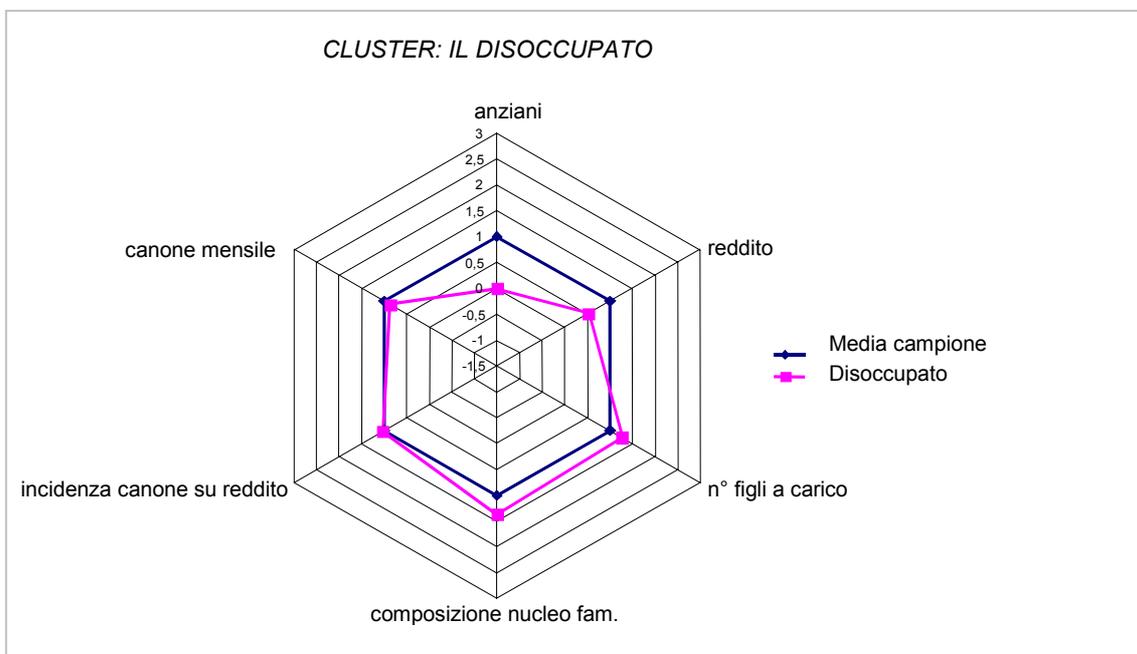
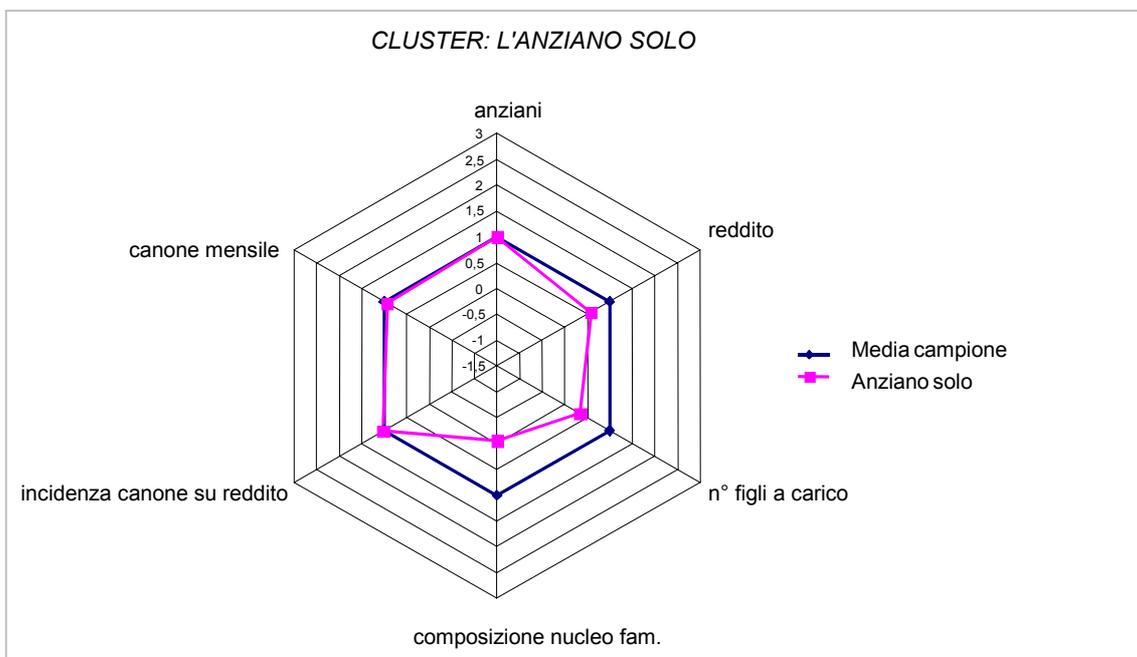
3. il terzo gruppo, quello della *famiglia media*, è il più numeroso ed è rappresentato da nuclei ristretti, con uno o nessun figlio a carico, un reddito relativamente basso ed un canone di locazione abbastanza elevato

- presenza anziani	14%
- reddito annuo	L. 23.886.499
- n° figli a carico	0 - 1
- composizione del nucleo familiare	2 - 3
- incidenza del canone di locazione sul reddito	27,26%
- canone di locazione annuale	L/mq 105.769
- canone di locazione mensile	L/mq 8.814

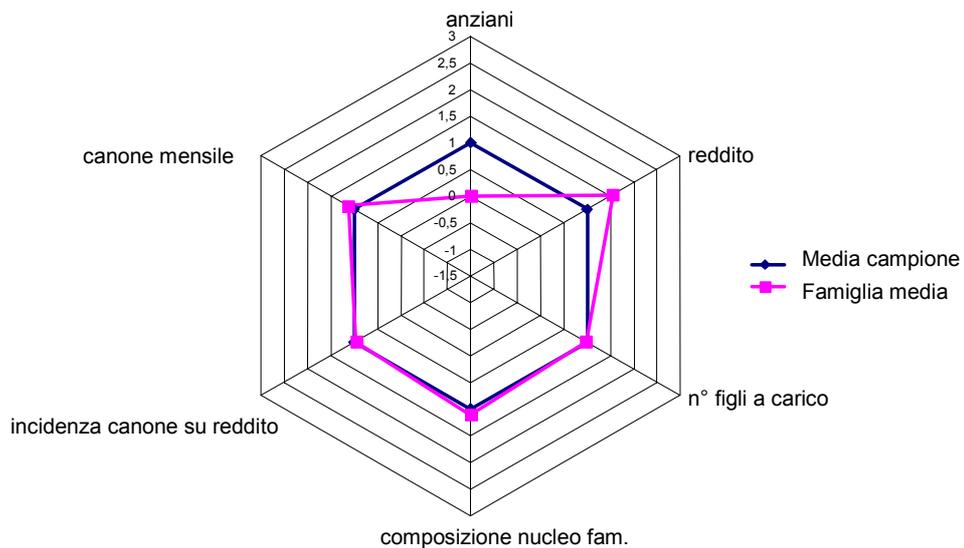
4. infine la tipologia denominata la *famiglia numerosa e a basso reddito* si identifica con famiglie con più figli a carico ed un'incidenza del canone di locazione sul reddito piuttosto alta

- presenza anziani	22%
- reddito annuo	L. 19.544.546
- n° figli a carico	2
- composizione del nucleo familiare	4 - 5
- incidenza del canone di locazione sul reddito	31,12%
- canone di locazione annuale	L/mq 89.454
- canone di locazione mensile	L/mq 7.454

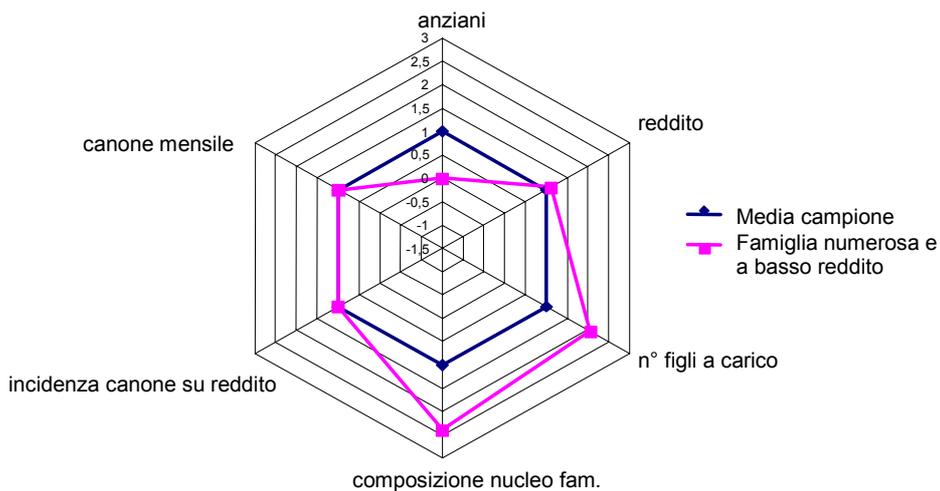
In sintesi nei quattro grafici riportati di seguito si evidenziano le tipologie risultate dalla *cluster analysis* ed in particolare lo scostamento dei valori delle singole variabili nei centri dei grappoli, rispetto al valore medio del campione.



**CLUSTER: LA FAMIGLIA MEDIA**



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



Risulta evidente che 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 di locazione annuo sul reddito supera invece, anche se di poco, il valore medio.

Per quanto riguarda il secondo cluster, il *disoccupato*, risulta che il reddito annuo ha un valore inferiore alla media, mentre il numero di figli a carico e la composizione del nucleo familiare presentano un distacco piuttosto elevato dal valore medio.

La *famiglia media* presenta un reddito annuo superiore alla media e, pur avendo un canone di locazione relativamente alto, l'incidenza di questo sul reddito appare inferiore al valore medio.

Se si guarda infine alla *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, sia l'incidenza del canone sul reddito.

#### 4. Conclusioni

In sintesi, dall'analisi effettuata sulle domande presentate nel 2001 emerge un quadro simile a quello dell'anno scorso, seppur con alcune interessanti novità. In primo luogo, vi è da richiamare il rilevante incremento delle richieste di contributo presentate (+ 90%), incremento senza dubbio da imputare all'accresciuta conoscenza dei meccanismi previsti dalla legge, anche grazie all'opera di informazione svolta dalla Regione e dai Comuni, oltre ad alcune modifiche introdotte nel livello di reddito massimo ammesso e nella percentuale di incidenza del canone sul reddito.

Questo fatto, come già detto, segnala l'opportunità, per formulare un giudizio sulla L. 431/98, di attendere una stabilizzazione di questa "curva di apprendimento", la cui lunghezza, tra l'altro, è in genere inversamente correlata al reddito ed alla "posizione" socio-economica delle famiglie.

Si tenga conto, inoltre, che anche nel 2° anno tutte le richieste valide (pari all'80% delle presentate) sono state finanziate (ricorrendo all'"avanzo" dell'anno precedente).

Altri elementi da segnalare sono:

- tra tutte le domande presentate, l'incidenza di Torino risulta particolarmente elevata (circa il 78% delle domande presentate e l'80% di quelle ammesse);
- nei diversi capoluoghi il richiedente e l'unità immobiliare hanno caratteristiche sostanzialmente omogenee alla media a livello regionale;
- si conferma 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;
- rilevante è il risultato attinente alla tipologia del richiedente: da un lato si conferma con forza la famiglia monocomponente rappresentata dall'*anziano solo*, dall'altro emerge una nuova nicchia di disagio, e cioè quella del *disoccupato*, con un reddito mediamente basso e con un'incidenza del canone annuo sul reddito piuttosto elevata (pari a circa il 35%);
- dall'analisi dei prezzi dell'affitto e del reddito è emerso 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. Si noti che la stessa situazione era emersa dalle analisi effettuate l'anno precedente ed aveva portato a confermare la logica di intervento della L. 431/98: non si tratta infatti tanto di assicurare alle fasce deboli un *sostegno edilizio*, quanto di fornire un *sostegno ad un reddito estremamente basso*.