

OSSERVATORIO REGIONALE
SULLA CONDIZIONE ABITATIVA

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

prof. Franco Prizzon

collaborazione: Luisa Ingaramo

Indice

- 1. *Premessa***
- 2. *Alcune 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 *La base dati utilizzata*
 - 3.2 *Il profilo dei richiedenti*
 - 3.3 *Le caratteristiche delle unità immobiliari occupate*
 - 3.4 *La “cluster analysis”*
- 4. *Conclusioni***

1. Premessa

Con questa relazione si intende fornire un primo quadro delle domande presentate in Regione ai sensi dell'art. 11 della Legge 431/98. Si precisa che l'analisi è stata effettuata sulle variabili principali prendendo in considerazione le richieste di soggetti residenti nei capoluoghi di provincia (Alessandria, Asti, Biella, Cuneo, Novara, Verbania, Vercelli e Torino), mentre per quanto riguarda la città di Torino si sono sviluppate elaborazioni più di dettaglio.

Un altro elemento da sottolineare è il fatto che l'analisi è stata condotta sulle domande presentate nei soli capoluoghi di provincia, e non su tutto il territorio regionale.

In totale le domande pervenute, secondo quanto specificato, risultano circa 6.600, concentrate per la massima parte a Torino (5.116). Per svolgere l'analisi si è ritenuto opportuno depurare il totale delle richieste in modo da ottenere un campione omogeneo di dati: sono stati infatti eliminati i casi di domande senza le voci relative al reddito e/o al canone di locazione annuo; inoltre non si è tenuto conto delle domande 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%.

Evidentemente la "ripulitura" del campione è stata effettuata a fini puramente statistici e non trova alcun riscontro con la validità o meno delle domande ai fini del rilascio del contributo.

In seguito a questa operazione il numero totale di domande appare notevolmente ridotto e così distribuito nelle otto città prese in considerazione:

	<i>N° domande presentate</i>	<i>N° domande elaborate</i>
TORINO	5.116	3.170
ALESSANDRIA	283	252
ASTI	240	173
BIELLA	214	168
CUNEO	145	104
NOVARA	428	289
VERBANIA	86	62
VERCELLI	125	63
<i>totale</i>	<i>6.637</i>	<i>4.281</i>

L'universo sul quale si sono sviluppate le elaborazioni è perciò pari a circa 4.300 domande. Si tenga conto che, considerando l'intero territorio regionale, le domande presentate sono 10.900 e le valide circa 8.400.

Per quanto riguarda il comune di Torino è stata svolta un'ulteriore elaborazione per verificare la possibilità di raggruppare le domande in sotto-insiemi secondo i caratteri dei richiedenti (vedi nelle pagine seguenti la *cluster analysis*).

2. Alcune osservazioni a carattere regionale

Come detto, le città prese in considerazione nell'esame delle domande sono Alessandria, Asti, Biella, Cuneo, Novara, Verbania, Vercelli e Torino.

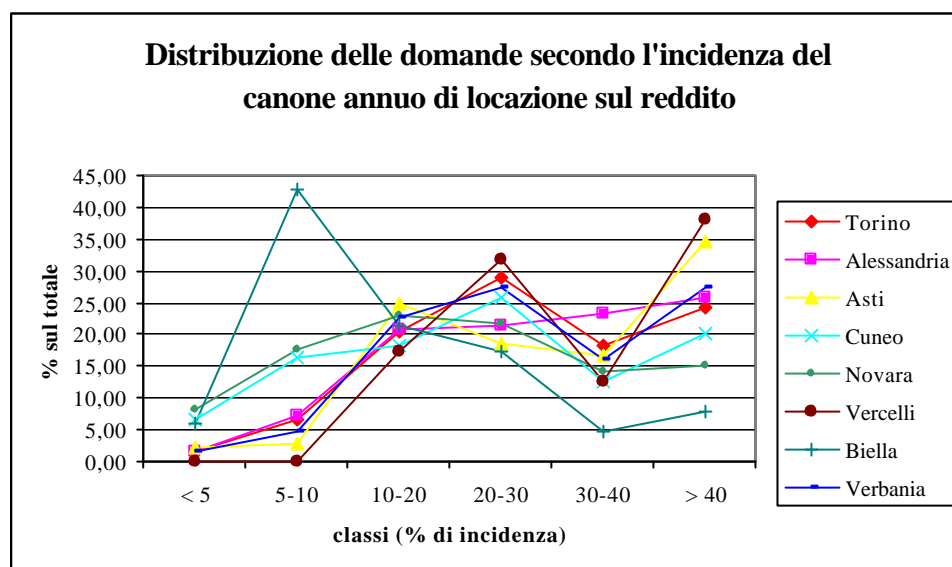
L'analisi è stata condotta mediante la verifica di alcune variabili-chiave relative al richiedente, al suo nucleo familiare e all'unità immobiliare goduta in locazione. Tali variabili sono:

- numero persone ultra sessantacinquenni;
- numero persone ultra settantacinquenni;
- composizione del nucleo familiare;
- numero di figli a carico del richiedente;
- reddito annuo;
- incidenza del canone annuo di locazione sul reddito;
- superficie dell'alloggio;
- canone di locazione annuo e mensile.

Ciascuna variabile è stata analizzata secondo classi prestabilite (ad esempio, per il reddito annuo sono state fissate 5 classi: meno di 10 milioni di lire, 10-20, 20-30, 30-40, più di 40); i soggetti (casi) sono poi stati distribuiti nelle diverse classi ed infine è stata calcolata, per ogni classe, la percentuale sul totale di richieste.

Dall'esame emerge con forza un primo elemento significativo: la maggior parte delle domande è rappresentata da famiglie monocomponenti, in particolare anziani, senza figli a carico, che abitano in alloggi relativamente piccoli (monobilocali, 45-60 mq).

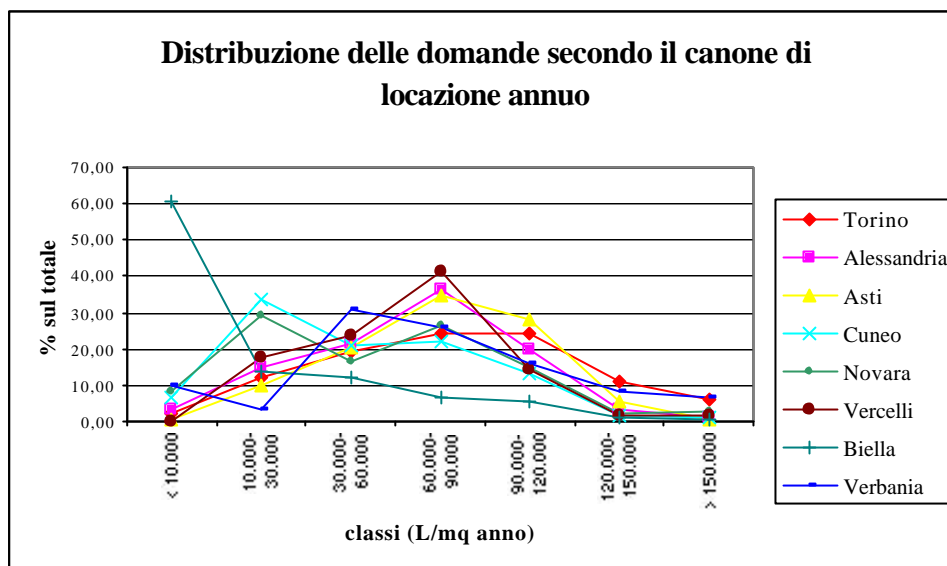
Se si guarda alle domande secondo l'incidenza del canone annuo di locazione sul reddito dei richiedenti risulta che Alessandria, Asti, Verbania e Vercelli hanno una frequenza maggiore nella classe d'incidenza *oltre 40%*, Cuneo e Novara in quella *20-30%*, Novara in *10-20%* e Biella in *5-10%* (vedi grafico 1).



- Grafico 1 -

Dalla distribuzione delle domande secondo il canone annuo di locazione pagato si può rilevare, invece, che Alessandria, Asti e Vercelli si concentrano nella classe 60-90.000 L/mq anno, Cuneo e Novara in quella 10-30.000 L/mq anno, Verbania in 30-60.000 L/mq anno, Biella in quella inferiore a 10.000 L/mq anno, Torino nelle due classi 60-90.000 L/mq anno e 90-120.000 L/mq anno (vedi grafico 2).

Nel valutare questi dati, si tenga conto che i canoni di affitto sul libero mercato per “abitazioni usate abitabili” a Torino (fonte: Nomisma, 2° sem. 1999) oscillano in semicentro da 100 a 125.000 L/mq anno e in periferia da 82 a 102.000 L/mq anno. Parrebbe dunque che il livello del canone sia inferiore ai valori di mercato e che l'elevata incidenza sul reddito sia piuttosto da imputarsi al basso livello di questi.



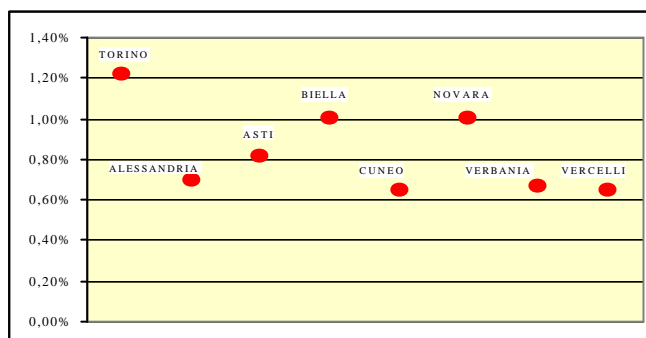
- Grafico 2 -

Si è poi voluto verificare la quantità delle domande presentate ai sensi dell'art. 11 della Legge 431/98 relativamente alla popolazione residente in ogni singola città presa in considerazione.

Torino, come d'altra parte ci si attendeva, è al primo posto della graduatoria con una percentuale di famiglie richiedenti pari all'1,22% sul totale delle famiglie residenti nella città, seguita in ordine da Novara e Biella (1,00%) e da Asti (0,81%); ad Alessandria il numero di domande presentate corrisponde allo 0,70% delle famiglie, a Verbania allo 0,67%, mentre Cuneo e Vercelli si trovano al medesimo livello con lo 0,65% del totale famiglie (vedi tabella seguente e grafico 3).

Se il numero di domande viene considerato come un indicatore, seppur indiretto, del disagio abitativo, allora emergono situazioni molto differenziate, con una concentrazione del "bisogno" a Torino e Novara.

<i>Comune</i>	<i>Popolazione 31.12.98</i>	<i>Famiglie 1998</i>	<i>N° domande presentate ai sensi dell'art.11, L. 431/98</i>	<i>% famiglie richiedenti sul totale famiglie</i>
TORINO	909.717	420.945	5.116	1,22%
ALESSANDRIA	90.672	40.469	283	0,70%
ASTI	73.311	29.609	240	0,81%
BIELLA	47.465	21.307	214	1,00%
CUNEO	54.696	22.378	145	0,65%
NOVARA	102.289	42.588	428	1,00%
VERBANIA	30.307	12.911	86	0,67%
VERCELLI	47.926	19.354	125	0,65%
<i>totale</i>	<i>1.356.383</i>	<i>609.561</i>	<i>6.637</i>	<i>1,10%</i>



- Grafico 3 -

2.1 Alessandria

Per quanto riguarda la città di Alessandria, si conferma il dato rilevato a livello regionale: il richiedente nel 39,29% dei casi è una famiglia monocomponente, con nessun figlio a carico (per il 63,10% dei casi) e con un reddito medio-basso.

Il 49,60% dei casi risulta infatti nella classe di reddito *10-20 milioni/anno* ed il 25,40% in quella *inferiore a 10 milioni/anno*, mentre solo il restante 25% del totale dei casi ha dichiarato di avere un reddito annuo lordo superiore ai 20 milioni.

Dalla distribuzione delle domande secondo l'incidenza del canone annuo di locazione sul reddito si rileva che Alessandria ha una frequenza maggiore (il 25,79% del totale) nella classe di incidenza *oltre 40%* e, comunque, nel complesso il 49,20% dei casi risulta avere un'incidenza maggiore del 30%.

I dati relativi alle unità immobiliari mostrano che il 29% dei richiedenti ha in affitto alloggi di taglio piccolo (mono-bilocali) con una superficie tra i 45 ed i 60 mq ed il 36% paga un canone annuo di locazione pari a 60-90.000 L/mq anno.

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 classi di incidenza sono contenute negli allegati.

2.2 Asti

La città di Asti, come detto, risulta al terzo posto (con lo 0,81% di famiglie), dopo Torino, Biella e Novara, 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 rappresentata in 79 casi su 173 totali, (cioè per il 46%), dalla famiglia monocomponente ed il 73% dei richiedenti non ha figli a carico.

Per quanto riguarda il reddito lordo dichiarato, si rileva che circa il 50% delle domande si colloca nella classe *10-20 milioni/anno*.

Se si esaminano, invece, le richieste secondo l'incidenza del canone annuo di locazione sul reddito si riscontra che 60 casi, e cioè il 34,68% del totale, si trovano nella classe di incidenza *oltre 40%*.

La distribuzione delle domande secondo la superficie degli alloggi mette in evidenza che la maggior parte dei casi (59 domande, pari al 34,10% del totale) riguarda appartamenti in condomini con una superficie compresa tra 45 mq ed 60 mq, ma, allo stesso tempo, vi è un'alta percentuale di richieste nella classe *60-75 mq* (58 domande, pari al 33,53% del totale).

Infine, per quanto riguarda il canone di locazione annuo, Asti ha la maggiore frequenza (come Alessandria) nella classe *60.000-90.000 L/anno*.

2.3 Biella

Biella presenta una situazione anomala rispetto gli altri capoluoghi di provincia presi in considerazione, soprattutto per quanto riguarda le caratteristiche delle unità immobiliari, mentre la distribuzione delle domande secondo la composizione del nucleo familiare ripropone la frequenza maggiore nella classe della persona sola (il 26,79% del totale), con nessun figlio a carico (il 97,62% del totale) e con reddito annuo medio-basso, pari a *10-20 milioni/anno* per il 37,50% dei casi.

Se si esaminano invece le domande presentate secondo le caratteristiche degli alloggi si rileva che 112 casi su 168 totali (cioè il 66,67%) riguardano unità immobiliari con una superficie maggiore di 90 mq e che nel 60,71% dei casi il canone annuo di locazione è inferiore a 10.000 L/mq.

Parrebbe emergere che a fronte di un reddito annuo medio-basso, a Biella i canoni di locazione siano inferiori alla media regionale e quindi anche l'incidenza del canone sul reddito sia meno rilevante: in sintesi il 42,86% delle domande presentate si colloca nella classe di incidenza pari al *5-10%*.

2.4 Cuneo

Anche a Cuneo il maggior numero di richieste è pervenuto da persone sole, soprattutto anziani, con nessun figlio a carico: infatti il 45,19% dei casi è rappresentato da famiglie monocomponenti ed il 63,46% non ha nessun figlio a carico.

La distribuzione delle domande secondo il reddito del richiedente mette in evidenza che la maggiore frequenza (il 45,19% dei casi) è nella classe *10-20 milioni/anno*, ma il 32,69% del totale si colloca in quella *inferiore a 10 milioni/anno*.

L'incidenza del canone annuo di locazione sul reddito è comunque meno "pesante" in questa città rispetto ad Alessandria ed Asti: il 26,00% circa del totale (pari a 27 casi su 104) infatti si colloca nella classe di incidenza 20-30%; di seguito si ha il 12,50% dei casi nella classe 30-40% ed il 20,19% in quella *oltre 40%*.

Se si esamina poi la domanda secondo le caratteristiche dell'unità immobiliare, si rileva che due sono le tipologie più frequenti: nella classe 45-60 mq di superficie si ha il 29,81% degli alloggi, pari a 31 casi su 104 totali, e nella classe 75-90 mq è presente il 28,85% degli alloggi, pari a 30 casi sul totale. Cuneo, quindi, sembra differenziarsi dalle altre città esaminate in quanto mostra una maggior percentuale di richieste per alloggi di taglio più grande, a fronte comunque di un canone di locazione annuo piuttosto basso (il 33,65% del totale è nella classe 10.000-30.000 L/mq anno).

2.5 Novara

La distribuzione delle domande rilevata per questa città, secondo le caratteristiche del richiedente e dell'unità immobiliare, è molto simile a quella di Cuneo, anche se a Novara il numero di famiglie che ha presentato la richiesta è pari all'1% del totale delle famiglie residenti nel capoluogo, mentre a Cuneo solo allo 0,65% del totale.

Si tratta infatti per la maggior parte di famiglie monocomponenti (il 38,06% del totale), con nessun figlio a carico (162 casi su 289 totali, pari al 56,06%), con un reddito medio-basso (il 39,79% del totale è nella classe 10-20 milioni/anno).

Per quanto riguarda l'incidenza del canone di locazione sul reddito si rileva la maggiore frequenza nella classe 10-20%.

Se si guarda poi la distribuzione delle richieste secondo la tipologia degli alloggi, si nota che anche a Novara le percentuali più alte si posizionano in due classi: 69 casi su 289 totali, pari al 23,88%, si collocano nella classe 45-60 mq di superficie e 67 casi, pari al 23,18% in quella 60-75 mq.

Infine, anche a Novara, come a Cuneo, il canone di locazione annuo è piuttosto basso: il 29% del totale paga un affitto compreso tra 10.000 e 30.000 L/mq anno (pari a 835-2.500 L/mq mese).

2.6 Verbania

Verbania ha raccolto il minor numero di domande tra le città prese in considerazione in questa analisi: sono solo 86 infatti le domande presentate e 62 quelle elaborate.

Il profilo del richiedente che emerge è comunque simile a quello degli altri capoluoghi: si tratta di una persona sola (il 29,03% del totale), con nessun figlio a carico (il 59,68% dei casi), con un reddito annuo medio-basso (il 37,10% delle domande) e che ha in locazione un appartamento di dimensioni medio-piccole (il 29,03% dei casi riguarda unità immobiliari con una superficie tra 60 e 75 mq).

La distribuzione delle domande secondo il canone annuo di locazione presenta la maggiore frequenza nella classe *30.000-60.000 L/mq anno*.

L'incidenza del canone di locazione sul reddito ha messo in evidenza due classi: infatti si collocano 17 casi, pari al 27,42% del totale, sia nella classe *20-30%* che in quella *oltre 40%*.

2.7 Vercelli

L'ultimo capoluogo di provincia preso in considerazione è Vercelli. La distribuzione delle domande secondo la tipologia del richiedente è sintetizzabile come segue: il nucleo familiare è costituito da un'unica persona (il 38,10% del totale), senza figli a carico (il 52,38% dei casi), con un reddito annuo medio-basso (il 41,27% del totale si colloca nella classe *10-20 milioni/anno*).

L'incidenza del canone annuo di locazione sul reddito mostra la maggiore frequenza (il 38,10% delle richieste) nella classe *oltre 40%*, ma si ha un'alta percentuale di casi, pari al 31,75% del totale, anche nella classe *20-30%*.

Se si esaminano poi le domande secondo la tipologia degli alloggi, si nota che il maggior numero di casi (22 su 63, pari al 34,92% del totale) si trova nella classe *60-75 mq* di superficie, seguito dal 33,33% dei casi (cioè 21 appartamenti) nella classe *45-60 mq*.

La distribuzione delle richieste secondo il canone annuo di locazione, infine, fa allineare la città di Vercelli ad Alessandria e Asti: la classe con la frequenza maggiore è quella pari a *60.000-90.000 L/mq anno*.

3. La città di Torino

3.1 La base dati utilizzata

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 del richiedente, del suo nucleo familiare e dell'unità immobiliare oggetto del contratto d'affitto.

Per questo motivo, come si è detto, la prima fase dell'analisi è stata finalizzata 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".

Unendo i database contenenti le informazioni sul richiedente e sul nucleo familiare, grazie al numero di repertorio progressivo delle domande, si è passati da un totale di 5.116 domande ad un totale di 5.110.

Da questo numero sono poi state eliminate tutte le richieste che non riportavano la voce relativa al reddito annuo (pari a 687 casi), oppure con un reddito annuo inferiore a L. 1.000.000 (38 casi). Il database è stato in seguito depurato anche dalle domande senza il dato relativo all'importo del canone di locazione annuo (42 casi), di quelle in cui la superficie indicata dell'alloggio era inferiore a 15 mq (968 casi) ed, infine, da quelle in cui l'incidenza del canone di locazione sul reddito era superiore al 100% (pari a 205 casi).

Il campione formato dall'insieme delle domande utilizzato per l'analisi si è così ridotto ad un totale di 3.170 casi. Su tale universo sono state effettuate alcune elaborazioni dal lato del profilo del richiedente e delle caratteristiche dell'immobile occupato, per poi procedere ad una cluster analysis con l'obiettivo di individuare "gruppi" significativi e distinti di richiedenti.

3.2 Il profilo dei richiedenti

Dall'esame dei dati risulta che 1.371 domande, pari al 43,20% del totale, riguardano persone con più di 65 anni; il 47,32% delle richieste è relativo a famiglie monocomponenti; il 65,49% ha dichiarato di non avere figli a carico.

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 comprendeva come possibili opzioni le voci *studente, operaio, impiegato, casalinga, pensionato, commerciante, libero professionista, artigiano, non occupato* e *altro*. Dalla verifica dei dati si è rilevato che il 52,02% del totale, pari a 1.649 casi, è rappresentato da pensionati.

Se si guarda al reddito dichiarato, il 43,72% dei richiedenti si colloca nella classe rappresentata dall'intervallo 10-20 milioni annui, a fronte di un'incidenza del canone annuo di locazione sul reddito superiore al 20% nel 71,5% dei casi. In particolare nella classe di incidenza 20-30% si ha il 29,05% del totale delle domande, nella classe 30-40% il 18,20% ed in quella *oltre 40%* il 24,26%.

Le tabelle ed i grafici riassuntivi dei dati relativi alla composizione del nucleo familiare, al numero di figli a carico del richiedente, alla professione, al reddito annuo dichiarato ed all'incidenza del canone annuo di locazione sul reddito sono riportate in allegato.

3.3 Le caratteristiche delle unità immobiliari occupate

Il quadro che emerge dall'analisi delle domande presentate è che il 97% delle unità immobiliari oggetto dei contratti di locazione è costituito da alloggi in condominio, in condizioni di manutenzione mediocre e senza ascensore nella metà dei casi (rispettivamente 56% e 54%).

Gli alloggi sono per lo più relativamente piccoli (il 62,58% del totale è rappresentato da unità immobiliari al di sotto di 60 mq di superficie), monocali o bilocali. Anche gli alloggi sono considerati in prevalenza ad uno stato di manutenzione mediocre.

In particolare, per la città di Torino si è tenuto conto anche della composizione dell'unità immobiliare, ovvero del numero di stanze dell'appartamento: la frequenza maggiore si ha nella classe *2 stanze* con il 43,34% dei casi, ma anche nella classe *1 stanza* si colloca un'elevata percentuale di domande e precisamente il 37,76% del totale.

Se si guarda poi alla domanda secondo il canone annuo di locazione, la maggiore concentrazione si ha negli intervalli 60.000-90.000 L/mq anno (il 24,35% del totale) e 90.000-120.000 L/mq anno (il 24,51% del totale).

Si riportano in allegato le tabelle ed i grafici con la distribuzione delle richieste secondo le caratteristiche delle unità immobiliari: superficie alloggi, numero di stanze, canone di locazione annuo e mensile, ecc.

3.4 La “cluster analysis”

Per quanto riguarda le caratterizzazioni socio-economiche, si è proceduto ad effettuare una **cluster analysis**, ovvero un'analisi statistica utile ad individuare, tenendo conto delle variabili dell'universo dei dati, “gruppi” omogenei che, nel caso in questione, rappresentano “tipologie” di richiedenti. Il ricorso a metodi come la cluster analysis, che non riducano arbitrariamente il numero delle variabili e consentano di raggruppare correttamente gli elementi del campione, è parso opportuno in quanto l'insieme dei dati di partenza è caratterizzato da una certa complessità.

L'analisi di *cluster*, come detto, è appunto una metodologia che aiuta a risolvere questo tipo di problemi, permettendo di riunire in sotto-insiemi o classi (detti appunto *cluster*) elementi appartenenti ad un insieme più ampio.

Tali classi devono essere da un lato intrinsecamente omogenee e dall'altro il più possibile differenziate fra di loro¹.

¹ 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. Le due unità che corrispondono alla distanza più grande nella matrice triangolare al di sopra (o al di sotto) della diagonale principale costituiscono le prime due *unità-origine*. Le successive $(r - 2)$ unità-origine sono scelte in modo che la somma delle distanze dalle unità-origine già selezionate sia massima. Le rimanenti $(n - r)$ unità sono attribuite agli r grappoli in modo che sia minima la distanza media di ciascuna unità dalle unità incluse in ciascun grappolo.

Nel caso specifico le variabili prese in considerazione per effettuare la cluster analysis sono 6: 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 l'incidenza del canone di locazione annuo sul reddito.

Si riportano di seguito il valore medio e la deviazione standard calcolati per il totale dei 3.170 soggetti (domande) per ciascuna variabile:

VARIABILE	VALORE MEDIO	DEVIAZIONE STANDARD
<i>Presenza di anziani</i>	0,43	0,50
<i>N° di figli a carico</i>	0,59	0,95
<i>Composizione nucleo familiare</i>	2,07	1,30
<i>Reddito annuo</i>	L. 16.067.990	L. 8.581.208
<i>Canone di locazione mensile</i>	L/mq 6.822	L/mq 3.778
<i>Canone di locazione annuo</i>	L/mq 81.868	L/mq 45.334
<i>Incidenza del canone sul reddito</i>	31,44%	18,91%

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*².

Tale procedimento ha consentito di individuare **tre “tipologie” di richiedenti: l’anziano solo, la famiglia media e la famiglia numerosa e meno abbiente.**

Si verifica che ciascuna unità si trovi nel grappolo dal quale ha la distanza media più piccola; in caso contrario si procede allo spostamento dell'unità dal grappolo in cui si trova a quello più vicino. Si ripete l'operazione fin quando questa, eseguita su tutte le *n* unità, non dà luogo ad alcun spostamento.

² Secondo la formula:

$$Y_i = [(x_i - x_m) / \sigma] + 2; x_i = \text{valore } i\text{-esimo}, x_m = \text{valore medio}, \sigma = \text{deviazione standard}$$

La costante 2, introdotta per comodità di calcolo, non altera i risultati finali.

Alla prima tipologia, l'**anziano solo**, appartiene il maggior numero di domande presentate, 1.918 casi, pari al 60,5% del totale. Circa questo insieme l'analisi fornisce dati particolarmente interessanti ed il centro del grappolo è rappresentato dai seguenti valori delle sei variabili:

- presenza di anziani;
- nessun figlio a carico;
- famiglia monocomponente;
- reddito annuo pari a 12 milioni di lire;
- canone di locazione annuo pari a L/mq 66.750 (5.563 L/mq mensili);
- incidenza del canone di locazione sul reddito pari al 33%.

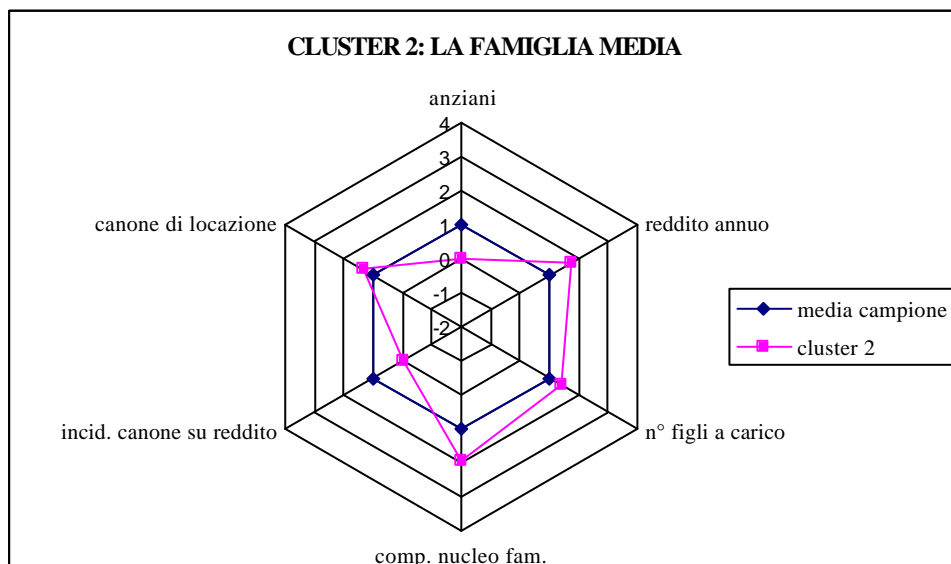
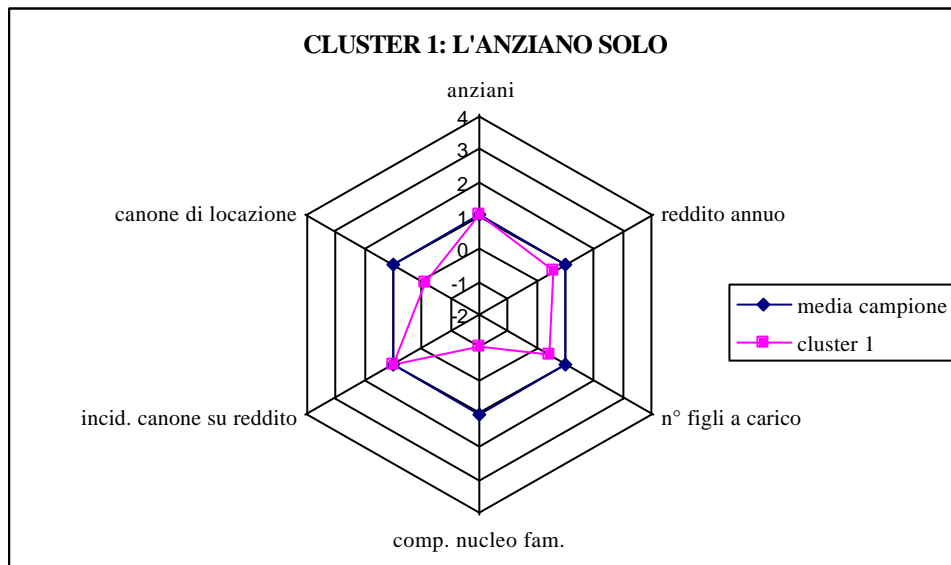
Il secondo gruppo, quello della **famiglia media** è molto meno numeroso (720 unità) ed è rappresentato da nuclei ristretti, con uno o nessun figlio, un reddito relativamente basso e un canone di locazione annuo abbastanza alto. In particolare il centro di questo grappolo è così identificato:

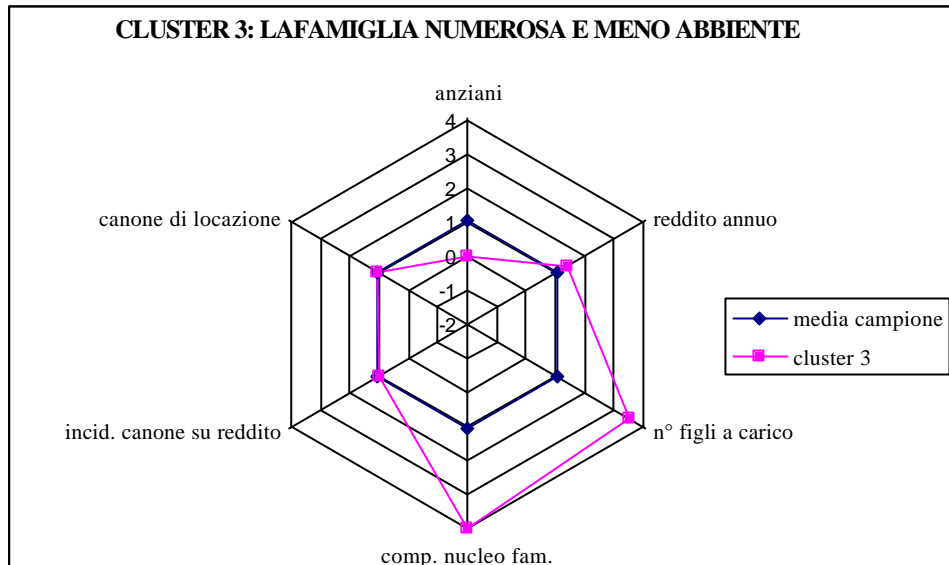
- non presenza di anziani;
- nessuno o un figlio a carico;
- famiglia composta da due o tre persone;
- reddito annuo pari a 24 milioni di lire;
- canone di locazione annuo pari a L/mq 121.600 (10.134 L/mq mensili);
- incidenza del canone di locazione sul reddito pari al 28%.

Infine la tipologia denominata **famiglia numerosa e meno abbiente** e che rappresenta il 17% del totale delle domande (532 casi), si identifica con famiglie con più figli a carico ed un'incidenza del canone di locazione annuo sul reddito piuttosto elevata. I valori delle sei variabili che raffigurano il centro del grappolo sono i seguenti:

- non presenza di anziani;
- due o tre figli a carico;
- famiglia composta da quattro o cinque persone;
- reddito annuo pari a 20 milioni di lire;
- canone di locazione annuo pari a L/mq 82.600 (6.884 L/mq mensili);
- incidenza del canone di locazione sul reddito pari al 30%.

In sintesi nei tre grafici riportati di seguito si evidenziano le tre 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.





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

La *famiglia numerosa e meno abbiente* si contraddistingue invece per un forte distacco dalla media per quanto concerne il numero di figli a carico e la composizione del nucleo familiare. Al contrario presenta valori allineati a quelli della media-campione sia per il canone di locazione sia per l'incidenza del canone sul reddito.

4. Conclusioni

In sintesi, dalle analisi effettuate sulle domande presentate ai sensi dell'art. 11 della L. 431/98, emerge un quadro abbastanza omogeneo a livello regionale per quanto attiene alle caratteristiche del richiedente, mentre abbastanza differenziate territorialmente appaiono le condizioni di partenza.

In ogni caso, questo primo e sommario esame delle domande presentate sembra comunque far emergere alcune situazioni e suggerire temi di discussione e di intervento.

Correndo il rischio di una eccessiva semplificazione, è possibile raggruppare gli elementi emersi dalle elaborazioni in pochi punti essenziali.

1. Si conferma una situazione differenziata territorialmente dei richiedenti. In altri termini, se si considera, seppur in prima approssimazione, il rapporto tra domande presentate e famiglie come un possibile indicatore del disagio abitativo, allora emerge chiaramente una differenziazione territoriale del disagio. Tale differenziazione, a fronte di sviluppi economici locali a diversa intensità, è da considerare come un dato stabile dal quale procedere per le politiche di intervento.
2. Certamente più nuovo è il risultato relativo alla tipologia dei richiedenti: emerge infatti con forza una nicchia di disagio che forse non era stata sufficientemente valutata in passato, e cioè quella dell'anziano solo (spesso donna), che occupa un alloggio di 1 o 2 stanze, con superficie da 45-60 mq, con incidenza del canone sul reddito intorno al 30%. A Torino, oltre il 60% delle domande ha riguardato questa tipologia.
3. I dati richiesti in sede di presentazione delle domande, consentono poi alcune riflessioni sul prezzo dell'affitto e sui redditi. Emerge infatti come l'affitto richiesto sia inferiore all'affitto medio di mercato per abitazioni simili, probabilmente per una condizione manutentiva non ottimale. Il problema dell'alta incidenza del fitto sul reddito sembrerebbe quindi da imputare non tanto al livello del fitto, quanto al livello basso del reddito. Da questo punto di vista la

“logica” di intervento della 431/98 appare confermata: non si tratta tanto di assicurare alle fasce deboli un sostegno “edilizio”, quanto un sostegno ad un reddito anche estremamente basso. In altre parole, il “problema casa” si trasforma da problema “edilizio” in senso stretto a problema “assistenziale”.

4. Per ultimo, è da segnalare come una prima verifica effettuata sui meccanismi previsti dalla L. 431/98 per abbassare l’incidenza del canone sul reddito al 14% sembra confermarne l’efficacia: solo in pochi casi si raggiungerebbe infatti il tetto di contribuzione previsto. In questo senso, dopo una necessaria ulteriore verifica ed il confronto con la situazione delle altre regioni, appare possibile, a parità di contributo globale, sia allargare la platea di domande valide (ad esempio premiando maggiormente le famiglie numerose), sia alzare la soglia di assistenza (ad esempio abbassando la quota obiettivo di incidenza sul reddito).