

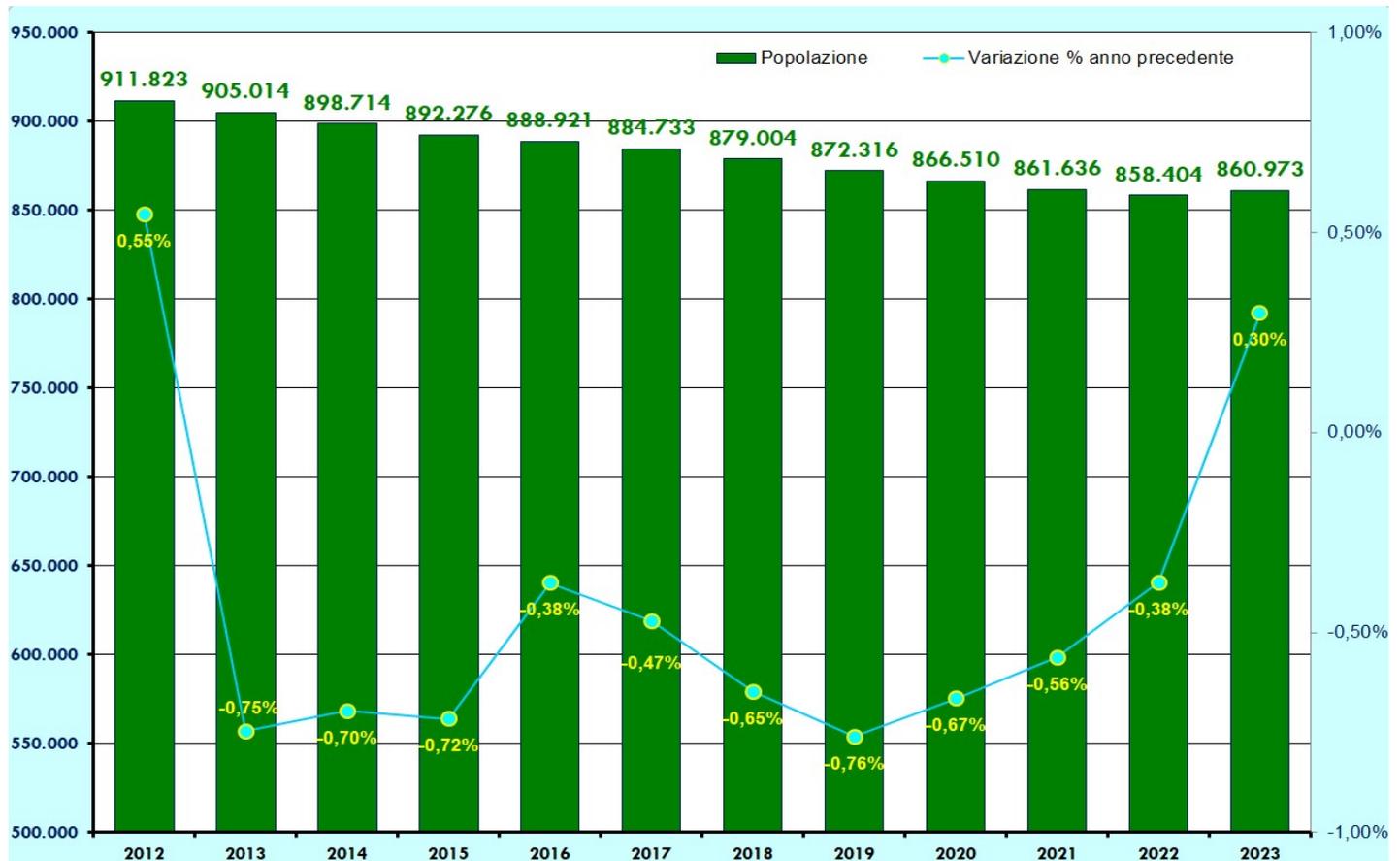
Dipartimento Servizi Sociali e Socio Sanitari e Abitativi

Divisione Edilizia Residenziale Pubblica

L'Osservatorio sulla condizione abitativa della Città relativa all'anno 2023 giunge alla ventesima edizione proseguendo nell'attività di acquisizione dati ed analisi delle dinamiche demografiche e del mercato della locazione con l'obiettivo di fornire un sistema organizzato di conoscenze dei fenomeni abitativi, che possa orientare gli indirizzi e gli interventi pubblici in materia di politiche per la casa.

Analisi processi demografici:

- lieve aumento della popolazione 860.973 (+0,30%)



Analisi processi demografici:

Nel 2023 risultano registrate nei registri anagrafici della Città complessivamente 455.626 nuclei familiari (6.752 nuclei familiari in più rispetto al 2022) con una crescita percentualmente superiore rispetto all'aumento della popolazione complessiva.

Le persone sole sono in aumento rispetto all'anno precedente secondo un trend oramai consolidato rappresentando il 47,6% del totale. Continuano a diminuire le coppie con figli (-2,6%), quelle senza figli (-0,4%) e le famiglie monogenitoriali (-1,1%) che rappresentano il 9,4% del totale.

Analisi processi demografici:

Gli stranieri residenti sono 135.753 in lieve aumento rispetto al 2022 (+ 1.650 persone +1,2%) più dell'aumento della popolazione complessiva (+ 0,30) ed ora rappresentano il 16% dei residenti totali.

La comunità maggiormente rappresentata è, anche nel 2023, quella romena (45.194 unità pari al 33% del totale degli stranieri che risiedono soprattutto nella Circoscrizione n. 5 *Borgata Vittoria, Le Vallette, Madonna Di Campagna*), segue la comunità marocchina (n. 15.123 pari all' 11% del totale degli stranieri che risiedono soprattutto nella Circoscrizione n. 6 *Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco*).

Analisi processi demografici:

I cittadini stranieri non sono distribuiti in maniera omogenea nelle 8 circoscrizioni; nella circoscrizione 6 (*Barriera di Milano, Falchera, Regio Parco*) sono il 26% della popolazione residente, mentre nella circoscrizione 2 (*San Paolo, Cenisia, Pozzo Strada, Cit Turin*) sono l'12%.

Provenienza									
Circ.	Europa U.E.	Europa non U.E.	Asia	Africa	America	Oceania	Apolide/ Altro	Totale stranieri	% su tot. Circ.
1	2.403	1.010	2.134	3.232	1.016	8	12	9.815	12%
2	7.430	1.707	1.706	2.845	1.815	2	8	15.513	12%
3	6.054	1.543	2.394	1.954	2.183	2	8	14.138	12%
4	5.676	1.230	1.687	3.008	1.867	5	8	13.481	14%
5	10.418	2.108	1.717	6.124	1.912	0	7	22.286	19%
6	7.434	1.944	4.148	12.281	1.950	1	34	27.792	26%
7	4.145	1.069	4.329	5.474	1.202	2	7	16.228	20%
8	6.141	1.736	3.633	3.045	1.928	9	8	16.500	13%
Tot.	49.701	12.347	21.748	37.963	13.873	29	92	135.753	16%

Il patrimonio abitativo:

Nel territorio cittadino sono complessivamente classificate n. 516.820 unità abitative di categoria catastale A; la categoria catastale più rappresentata è quella A3, tipo economico, con 340.415 unità pari al 66% del totale, mentre gli immobili di pregio rappresentano lo 0,4% del totale; i box (C06) sono 227.278



Il Mercato privato delle locazioni:

Sono n. 299.249 le «prime abitazioni» mentre sono n. 205.725 le «seconde case»; pertanto il 59% delle famiglie abita in alloggio di proprietà (questo dato, aggiornato al 2022, è in linea rispetto all'anno precedente).



Il Mercato privato delle locazioni:

Sono 1.380 gli sfratti avviati nel mandamento del Tribunale di Torino. Questo dato non è confrontabile con la serie storica raccolta, poiché ancora condizionata dalla sospensione dell'esecuzione degli sfratti disposta dal Governo quale misura di contrasto all'emergenza economica e sociale dovuta alla pandemia da coronavirus.

In particolare l'esecuzione degli sfratti per morosità e dei decreti di trasferimento di immobili pignorati (ed abitati dal debitore) è ripartita con gradualità con tre differenti step:

1 luglio 2021 (per le procedure con data del provvedimento di rilascio fino al 28 febbraio 2020),

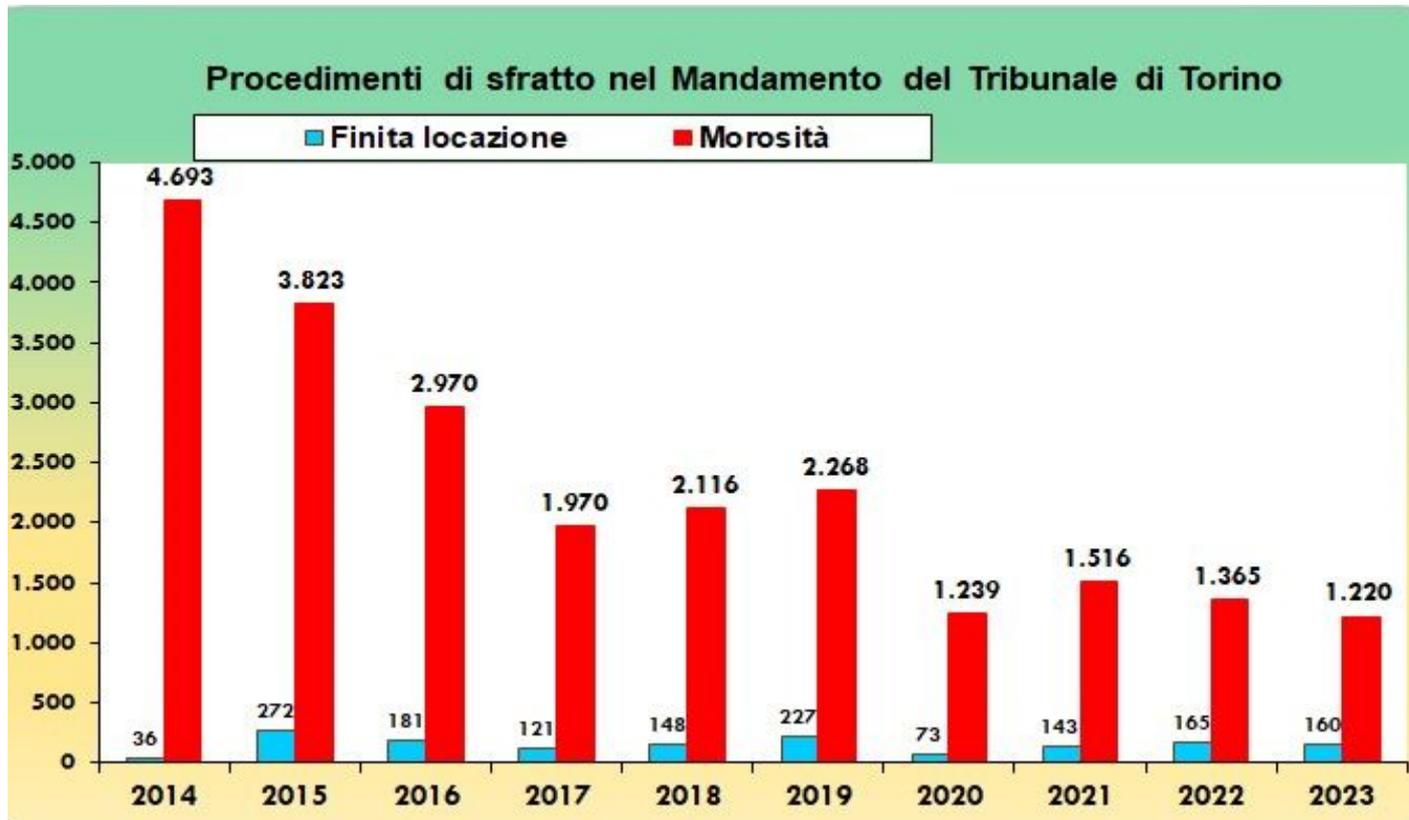
1 ottobre 2021 (per le procedure con data del provvedimento di rilascio compresa tra il 01 marzo 2020 e il 30 settembre 2020) e

1 gennaio 2022 (è venuta meno ogni sospensione delle esecuzioni).

Gli sfratti per morosità rappresentano l'88% del totale dei procedimenti emessi nel 2023.

Il Mercato privato delle locazioni:

Serie storica degli sfratti avviati nel mandamento del Tribunale di Torino:



Il Mercato privato delle locazioni:

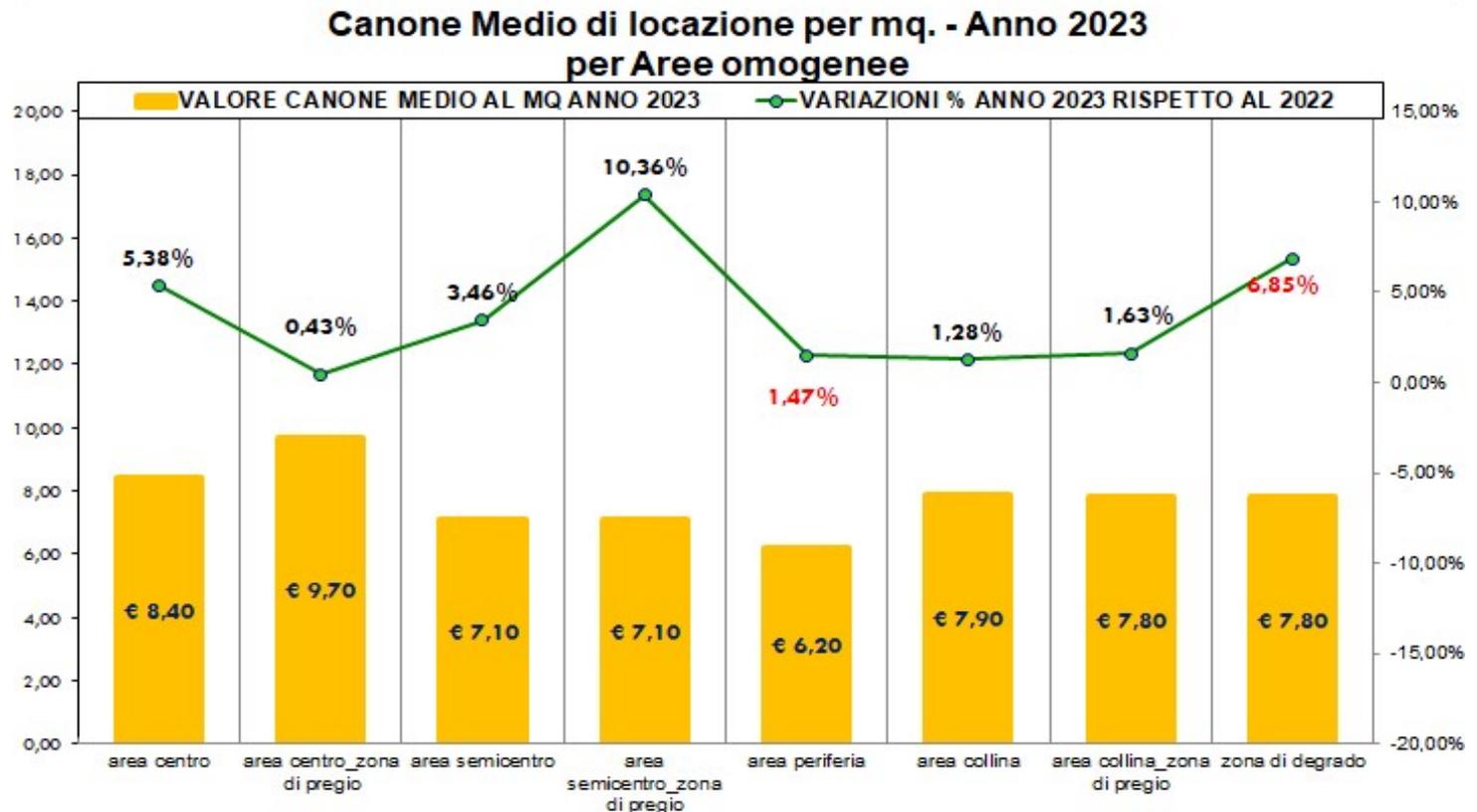
Nell'anno 2023 l'attività di monitoraggio del mercato della locazione privata è stata condotta avvalendosi delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del territorio.

Le quotazioni sono state disposte a livello delle 41 Microzone catastali della città di Torino.

Complessivamente in tutto il territorio cittadino nel 2023 rispetto al 2022 si registra un aumento complessivo medio dell' 3,66%; l'andamento non è uguale in tutte le zone della Città. Si registra al riguardo una variazione significativa (+10,36) nell'area semicentro_zona pregio, oltre che in zona centro (+5,38%).

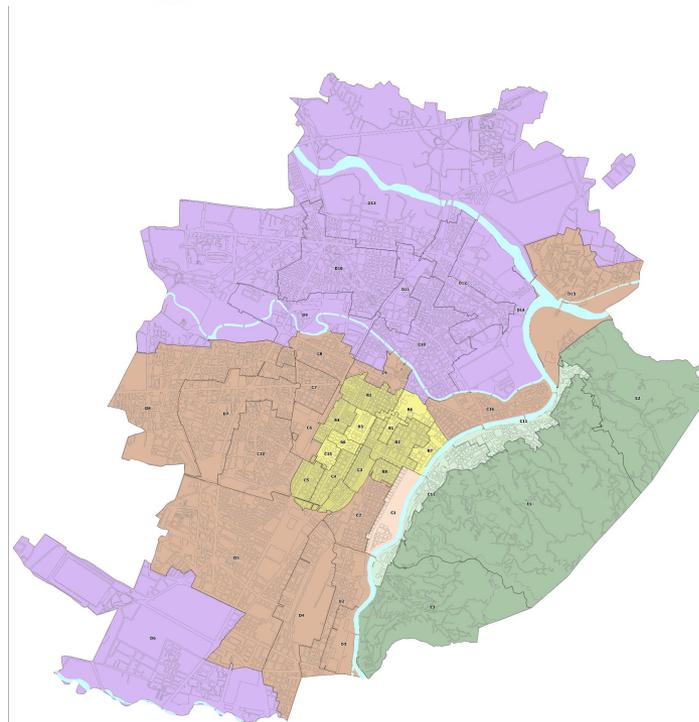
Il Mercato privato delle locazioni:

Aumento complessivo medio del «prezzo» delle case in locazione del 3,66%



Le Politiche Pubbliche: principali misure messe in campo dalla Città

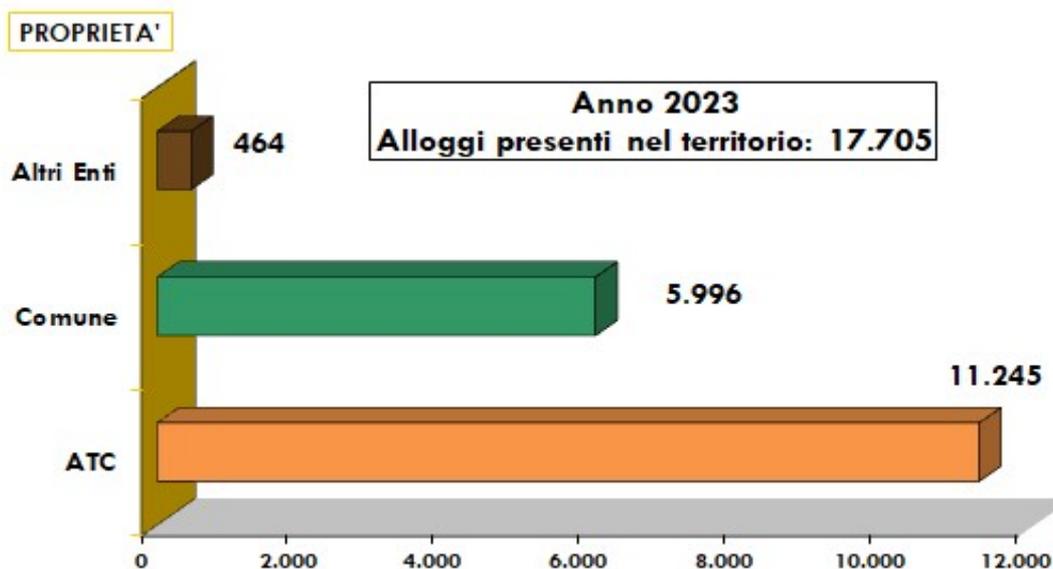
Suddivisione del territorio cittadino in aree omogenee



ZONE OMOGENEE
area centro
area centro zona di pregio
area semicentro
area semicentro zona di pregio
area periferia
area collina
area collina zona di pregio

Le Politiche Pubbliche: principali misure messe in campo dalla Città

Nel 2023 il patrimonio di edilizia sociale presente nel territorio cittadino è pari a n. 17.705 alloggi di cui i 2/3 di proprietà dell'ATC del Piemonte Centrale. L'assegnazione delle cosiddette «case popolari» è una competenza della Città mentre l'ATC è l'Ente gestore che si occupa, tra le altre cose, della bollettazione e della manutenzione.



Le Politiche Pubbliche: principali misure messe in campo dalla Città

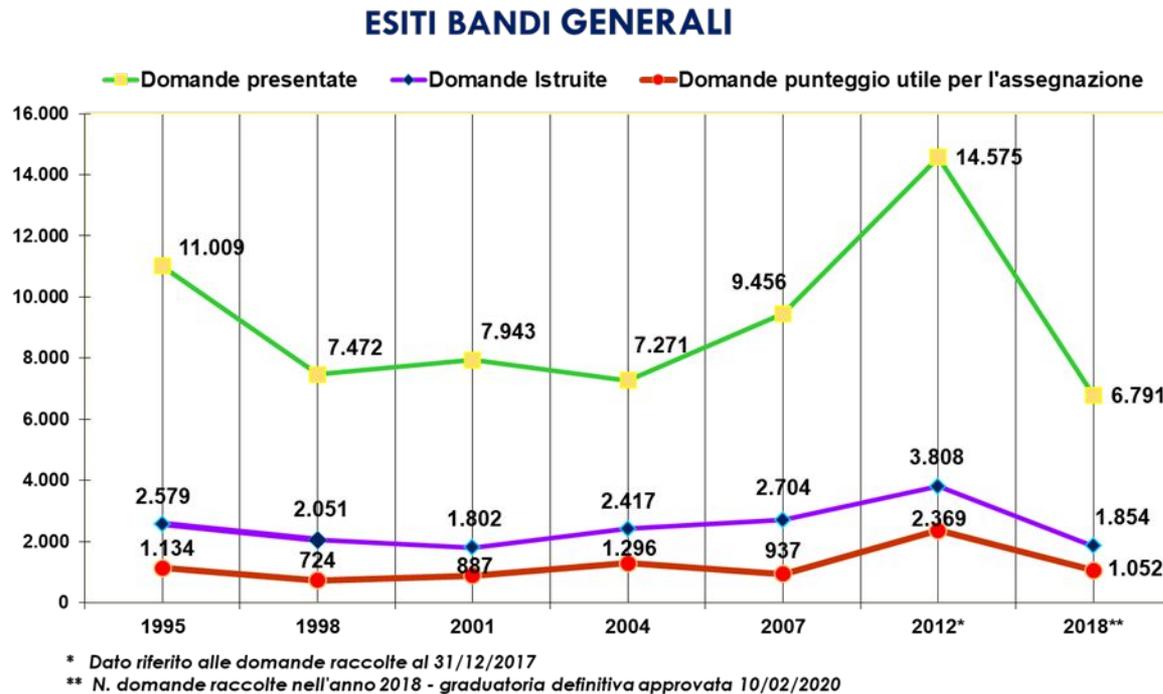
La Città, in data 15 marzo 2023, ha indetto il bando generale n. 8 per l'assegnazione degli alloggi di edilizia sociale raccogliendo nel primo periodo (ossia dal 15 marzo al 31 maggio 2023) n. 7.368 domande.

Nel corso del 2024 la Città avvierà e completerà l'istruttoria per il primo gruppo di domande riportanti il punteggio più elevato ossia pari o superiore a 12 punti che saranno poi trasmesse alla Commissione regionale cui per legge compete la predisposizione della graduatoria prima provvisoria e poi definitiva. Le domande con almeno 12 punti sono complessivamente n. 1.763.

Sono 6.791 le domande di partecipazione al bando generale n. 7 (2018); di queste n. 1.052 sono in graduatoria definitiva con punteggio utile per l'assegnazione. Ad oggi sono n. 150 (su n. 1.052) gli aventi diritto in attesa di assegnazione

Le Politiche Pubbliche: principali misure messe in campo dalla Città

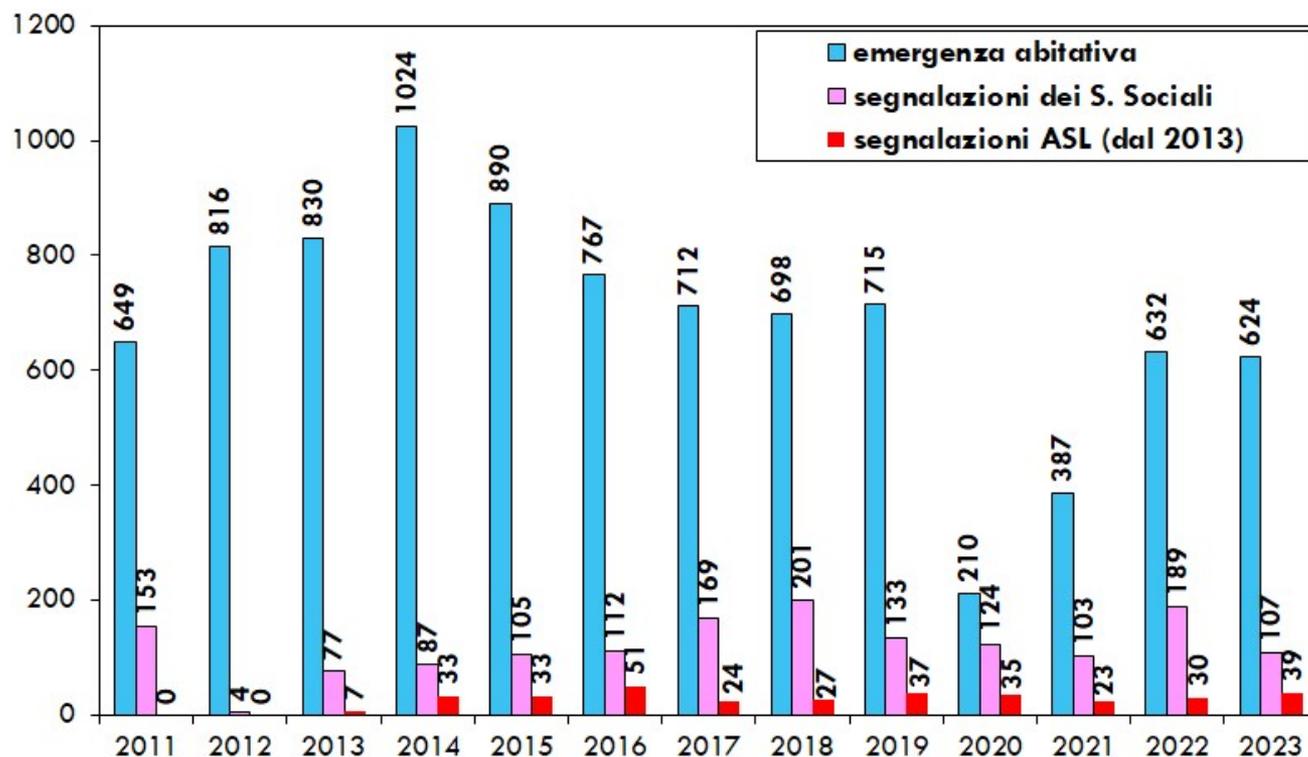
Serie storica della partecipazione ai Bandi generali



Le Politiche Pubbliche: principali misure messe in campo dalla Città

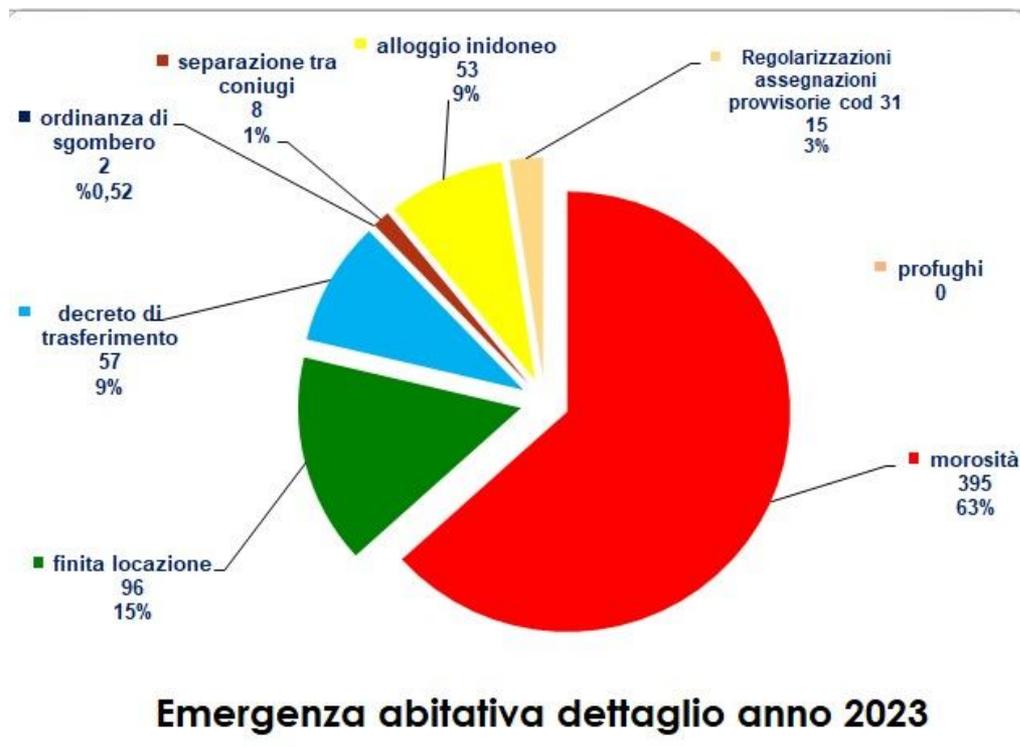
Nel 2023 le domande di emergenza abitativa presentate sono state complessivamente n. 770 in diminuzione rispetto al 2022 in cui sono state n. 851.

Si tratta di un dato non ancora confrontabile con la serie storica poiché grandemente condizionato dalla sospensione dell'esecuzione degli sfratti disposta dal Governo quale misura di contrasto all'emergenza economica e sociale dovuta alla pandemia da coronavirus.



Le Politiche Pubbliche: principali misure messe in campo dalla Città

Nel 2023 le domande di emergenza abitativa sono state presentate nel 63% dei casi in seguito a sfratto per morosità, nel 15% per finita locazione e nel 9% a seguito di un decreto di trasferimento dovuto a mancato pagamento delle rate del mutuo prima casa o delle spese condominiali.



Le Politiche Pubbliche: principali misure messe in campo dalla Città

Sono complessivamente n. 346 gli alloggi sociali assegnati nel 2023

Ecco la serie storica delle assegnazioni dal 2011. In media la Città, dal 1996 (anno successivo all'indizione del I bando generale), ha assegnato 523 alloggi annui.



Le Politiche Pubbliche: principali misure messe in campo dalla Città

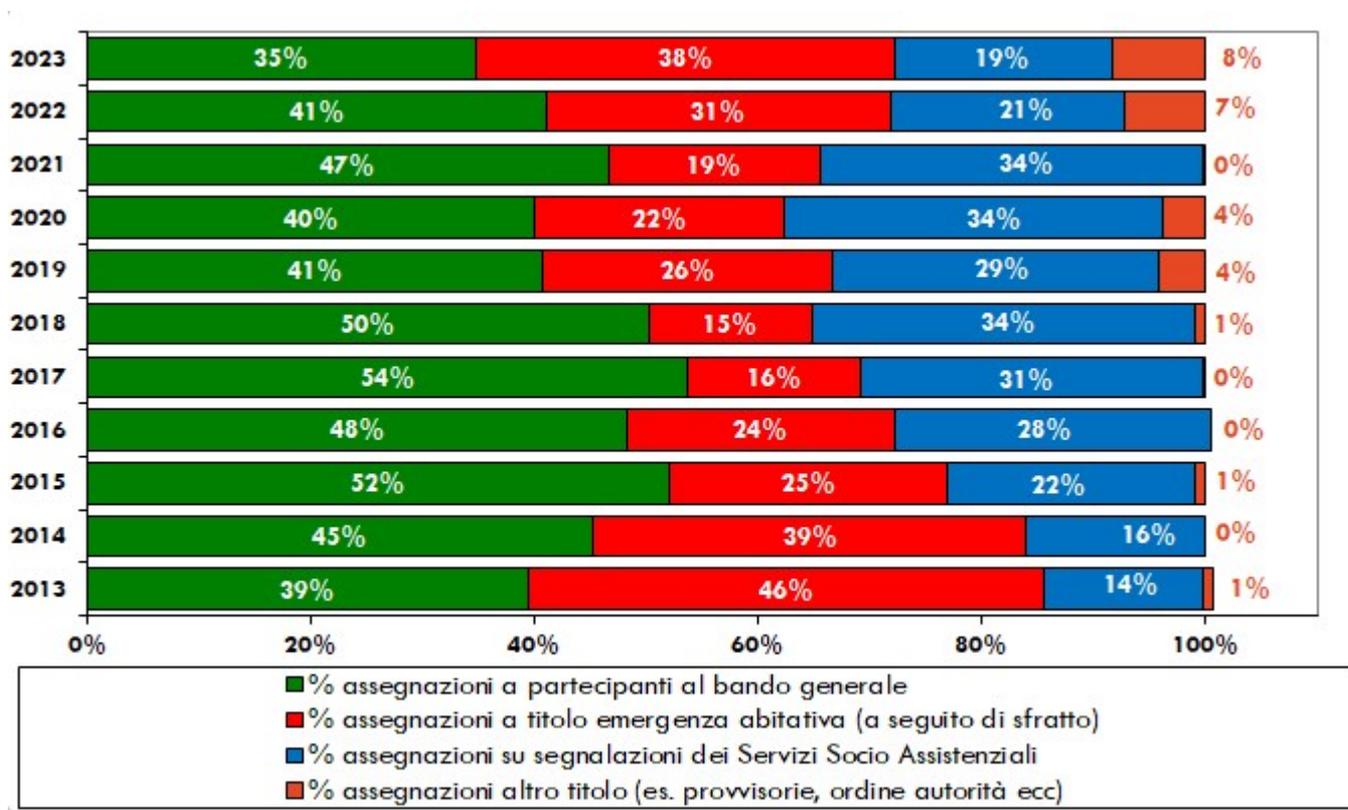
Il numero delle assegnazioni dipende dalle disponibilità trasmesse alla Città.

Nel 2021 vi è stato un aumento delle disponibilità pari al 131% (sul 2020), poi scontato con un calo del 24% nel 2022 sul 2021 e nel 2023 sul 2022.

anno	n. assegnazioni	n. disponibilità
2011	607	634
2012	489	553
2013	494	467
2014	444	388
2015	567	594
2016	402	463
2017	611	706
2018	447	475
2019	439	339
2020	258	366
2021	595	594
2022	455	365
2023	346	325

Le Politiche Pubbliche: principali misure messe in campo dalla Città

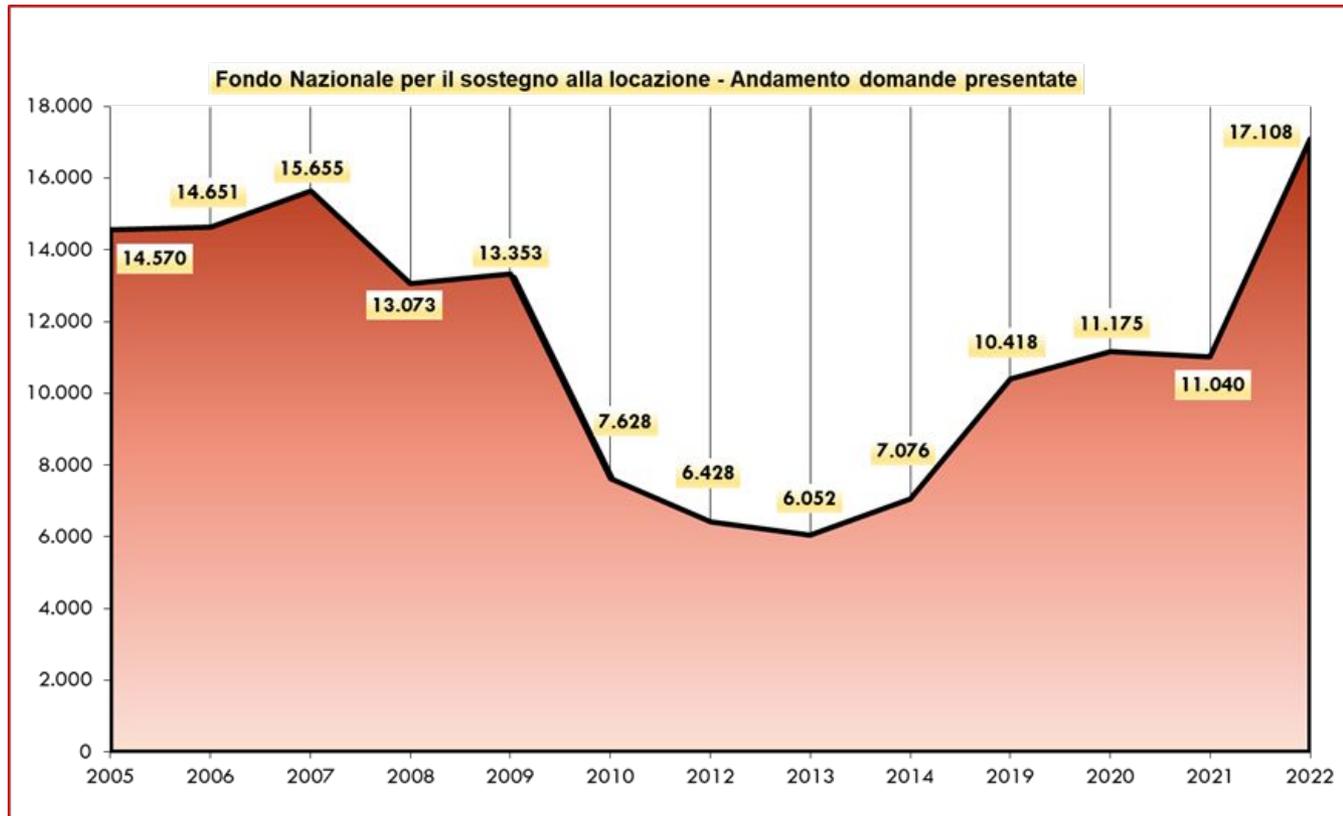
Dei n. 346 alloggi sociali assegnati nel 2023, il 41% da bando, il 21% a titolo di emergenza abitativa, il 31% su segnalazione dei Servizi Socio-Assistenziali ed il 7% a titolo di assegnazione provvisoria.



Le Politiche Pubbliche: principali misure messe in campo dalla Città

Sono n. 17.108 le domande al Fondo Nazionale raccolte nel 2022; nel 2021 sono state 11.175.

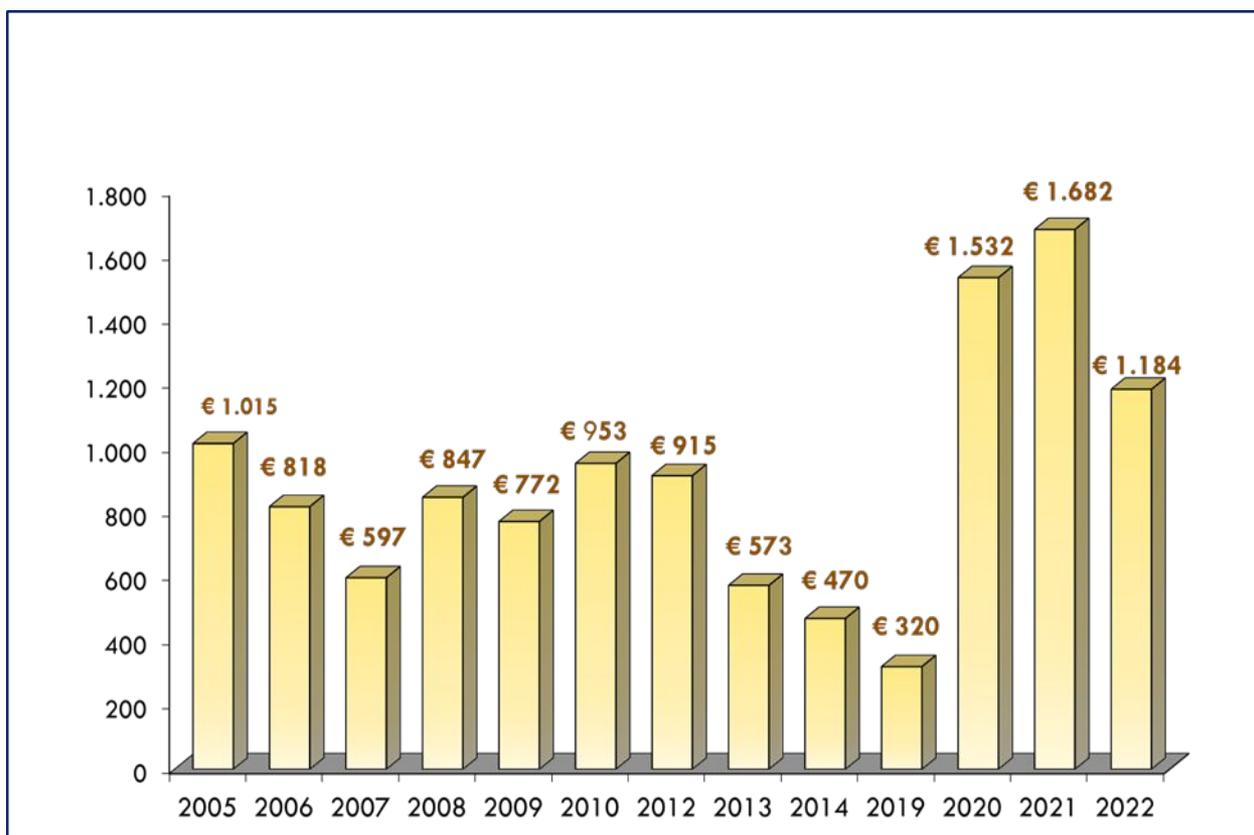
Tali domande sono presentate da cittadini a «basso reddito» che conducono in locazione un alloggio. Il contributo erogato costituisce una sorta di parziale rimborso dell'affitto pagato.



Le Politiche Pubbliche: principali misure messe in campo dalla Città

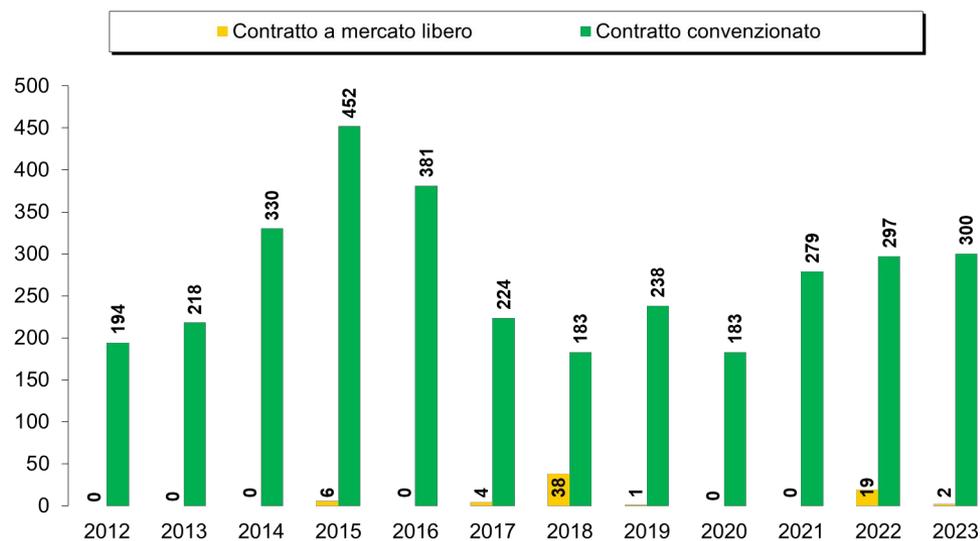
Il contributo medio assegnato relativamente all'anno 2022 è pari a 1.184 euro per un finanziamento complessivo di euro 12.603.216,73.

Nel 2023 questa misura non è stata finanziata dal Governo.



Le Politiche Pubbliche: principali misure messe in campo dalla Città

Sono n. 302 i contratti di locazione «intermediati» da LOCARE nel 2023; in media il valore di tali contratti è pari ad euro 361 mensili.



Le Politiche Pubbliche:

Ecco la serie storica relativa ai contributi erogati dalla Città per favorire la stipulazione di contratti convenzionati. Nel 2023 sono stati erogati complessivamente euro 2.088.667,00 (+1% rispetto al 2022).

CONTRATTI STIPULATI CON MEDIAZIONE LOCARE				
Anno	domande raccolte	contratti stipulati	importo medio contratto	CONTRIBUTO TOTALE EROGATO NELL'ANNO
2011	547	320	330	916.792
2012	381	194	325	1.280.452
2013	386	218	338	753.400
2014	395	330	333	1.101.233
2015	629	458	385	1.187.808
2016	360	381	329	1.401.657
2017	481	228	315	2.409.727
2018	471	221	320	2.759.870
2019	933	239	328	1.166.845
2020	522	178	352	1.449.486
2021	1.047	262	345	1.726.421
2022	1.400	319	342	2.059.628
2023	1.062	302	361	2.088.667