

Crisi abitativa a Torino e in Italia

Original

Crisi abitativa a Torino e in Italia / Davico, L.. - In: ATTI E RASSEGNA TECNICA. - ISSN 0004-7287. - ELETTRONICO. - 151:2(2018), pp. 89-96.

Availability:

This version is available at: 11583/2725874 since: 2019-02-20T17:46:26Z

Publisher:

SOCIETÀ DEGLI INGEGNERI E DEGLI ARCHITETTI IN TORINO

Published

DOI:

Terms of use:

This article is made available under terms and conditions as specified in the corresponding bibliographic description in the repository

Publisher copyright

(Article begins on next page)

Crisi abitativa a Torino e in Italia¹

Housing crisis in Torino and in Italy

LUCA DAVICO

Abstract

In Italia la tendenza storica di lungo periodo evidenzia un progressivo spostamento di una quota molto rilevante di famiglie da abitazioni in affitto alla proprietà. Nell'ultimo decennio, poi, la crisi ha aumentato diversi gap relativi al benessere economico, con l'effetto di accrescere la polarizzazione dei prezzi tra quartieri benestanti e popolari. Specie a seguito della crisi economica esplosa nel 2008, sono cresciuti gli sfratti, le richieste di sostegno alla locazione e quelle per accedere a un alloggio popolare. L'offerta di housing sociale, tuttavia, risulta largamente insufficiente (le famiglie in attesa sono pari ai tre quarti di quelle che abitano oggi in alloggi dell'ATC), nonostante il Piano Casa attuato dalla Regione Piemonte e la crescita numerica di piccoli progetti innovativi per le fasce deboli, molti dei quali sostenuti dalla Compagnia di San Paolo.

In Italy, a decades-long trend has gradually shifted a very considerable share of families from rent to ownership flats. Besides, in the last decade, the crisis has increased several economic gaps, with an effect of enhancing polarization of prices between well-heeled and popular neighborhoods. Especially as a result of the economic crisis which exploded in 2008, evictions, requests for supporting lease payment and those for accessing council housing have raised too. The provision of social housing results to be widely insufficient (families that are waiting are equal to three quarters of those who live in the ATC housing), despite the Piano Casa implemented by Regione Piemonte and the numerical growth of small innovative projects for vulnerable groups, many of which are sponsored by the Compagnia di San Paolo.

Luca Davico è ricercatore universitario e docente di Sociologia Urbana al Politecnico di Torino. Dalla prima edizione (del 2000) coordina il Rapporto Giorgio Rota, rassegna di ricerche e analisi sulle trasformazioni socioeconomiche e territoriali nell'area torinese, comparate con le altre principali metropoli.

luca.davico@polito.it

1. Dall'affitto alla proprietà

Le tendenze storiche del mercato abitativo in Italia sono piuttosto chiare e consolidate: negli ultimi decenni si è assistito, quasi ovunque, a un progressivo passaggio dall'affitto all'acquisto della casa. Ad esempio, se nel 1951 la gran parte dei Torinesi (83,8%) viveva in un alloggio affittato (a Milano addirittura l'87,1%), tale quota si era ridotta al 64% nel 1971, al 42,1% nel 1991, al 32% nel 2001 e al 28,4% nel 2011. Come si nota dalla Figura 1, tali tendenze sono state molto simili in tutte le grandi metropoli; oggi soltanto a Napoli si registra una quota ancora relativamente alta di famiglie in affitto, pari al 44,7%. Nel complesso, in Italia nel 2015 il 18,5% dei nuclei abita in un alloggio in affitto – contro il 34% di vent'anni prima – una quota ormai non più così distante da quella di chi abita in un alloggio a titolo gratuito (in crescita costante e ormai superiore al 10% delle famiglie; fonti: Nomisma, Banca d'Italia), condizione

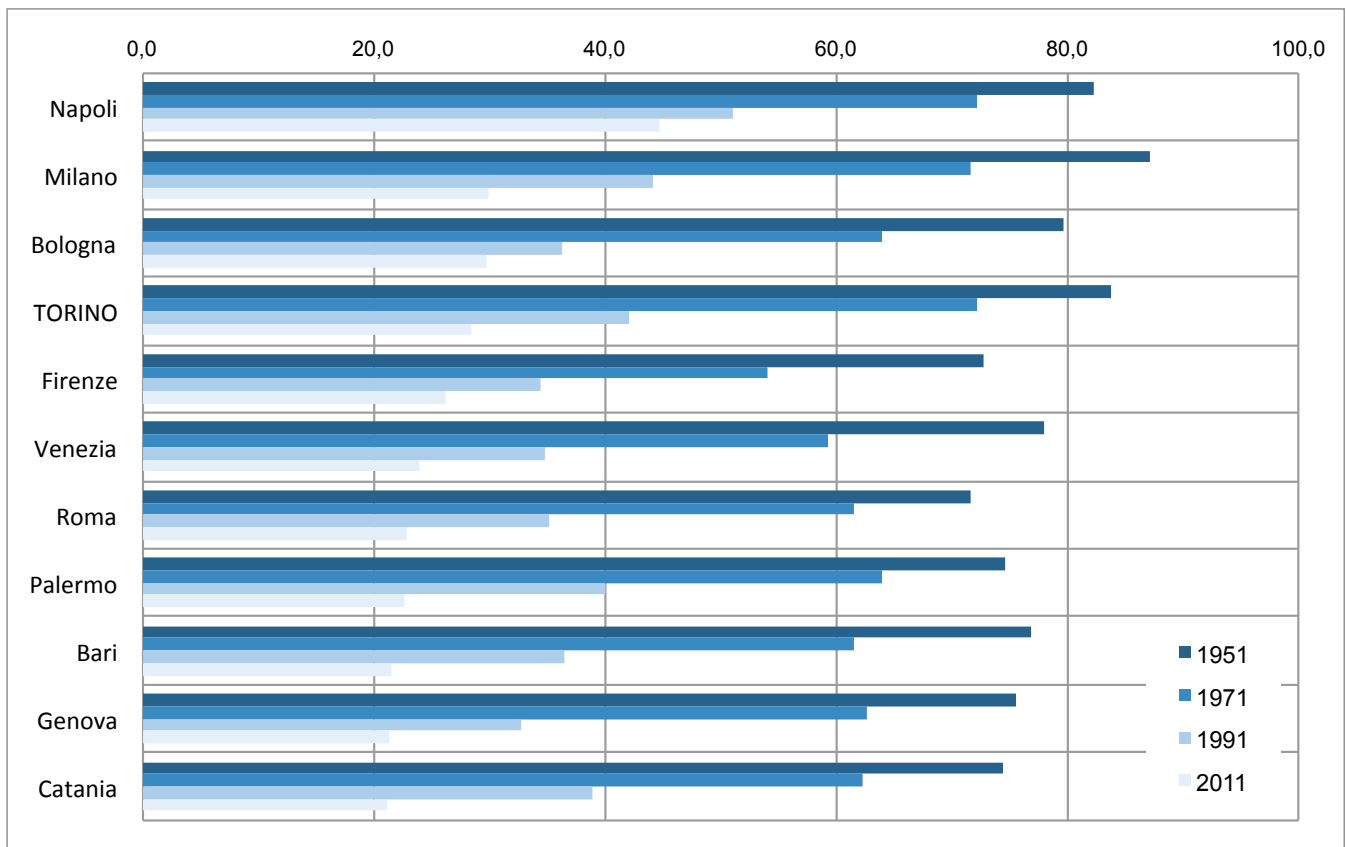


Figura 1. Il declino storico degli affitti in Italia. Percentuale di famiglie in affitto nei capoluoghi metropolitani (elaborazioni Rapporto Rota, su dati del Censimento popolazione).

tipica, ad esempio, di giovani da poco usciti dalla famiglia d'origine che vivono in appartamenti acquistati dai genitori o dai nonni.

In realtà la condizione di affittuari non riguarda – come a volte si crede – solo le famiglie meno abbienti. Se si guarda ad esempio alla dislocazione territoriale delle famiglie in affitto nell'area torinese (Figura 2), si nota come solo in parte essa si sovrapponga a quella delle aree più povere della città (si veda anche oltre, Figura 5). In particolare, la geografia degli affitti risulta relativamente “irregolare”, con elevate concentrazioni in alcune zone del centro storico del capoluogo, ma anche in zone popolari – come a Lucento, Borgo Vittoria, Aurora, Regio Parco – a San Salvario, a Cenisia, nell'area tra i corsi Cosenza e Tazzoli, oltre che in alcuni quartieri di Nichelino e di Moncalieri. Anche i dati sui canoni confermano una certa eterogeneità sociale del segmento abitativo degli affitti, andando da un minimo di circa 200 euro mensili per un monolocale in zone periferiche fino a 700 euro per un appartamento di tre camere e cucina nelle zone pregiate del centro storico.

La casa incide per quasi un terzo delle spese delle famiglie, a Torino ad esempio per il 31,5%, mentre gli acquisti alimentari pesano per il 15,4%, le spese per trasporti e comunicazioni il 12,4%. Rispetto a vent'anni fa l'abitazione rappresenta di gran lunga la voce di spesa che è più cresciuta in termini di incidenza sui budget delle famiglie (Figura 3).

Tra l'altro, ciò si deve perlopiù a spese condominiali, utenze domestiche, rate di mutui contratti in passato, poiché in realtà i prezzi degli alloggi non sono cresciuti in modo così significativo (anzi, nell'ultimo decennio in diversi quartieri torinesi sono stabili, o in calo).

I prezzi delle abitazioni e i livelli di reddito evidenziano marcate corrispondenze. Ad esempio, Milano registra, contemporaneamente, sia il più alto reddito medio tra le

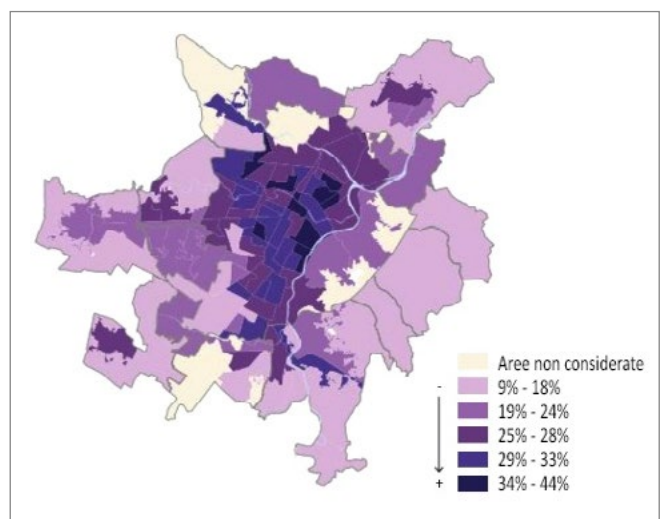


Figura 2. Gli affitti a Torino e nella cintura (fonte: Torino Atlas, su dati del Censimento popolazione 2011).

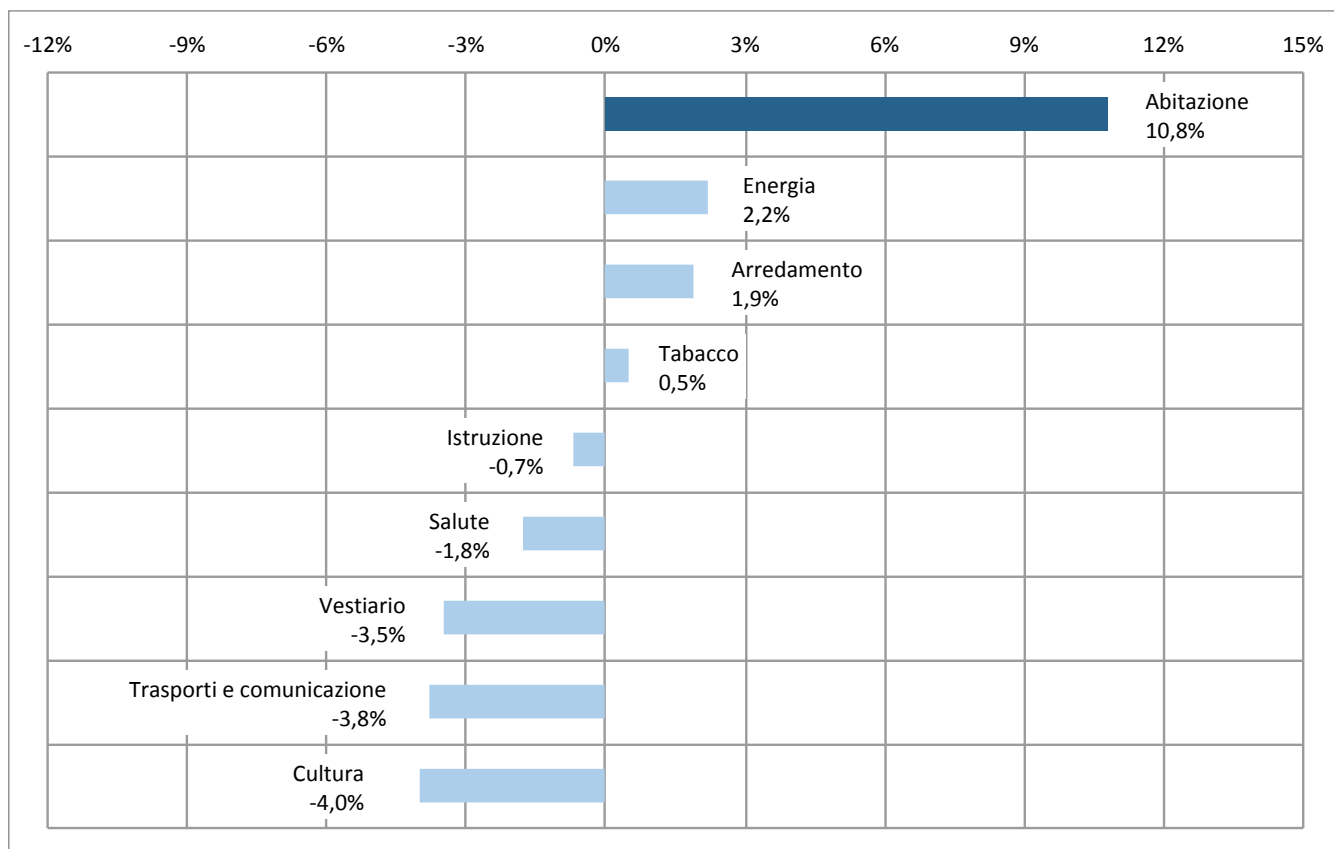


Figura 3. Spese non alimentari delle famiglie torinesi: variazioni percentuali dal 1996 al 2016 (elaborazioni Rapporto Rota, su dati della CCIAA Torino).

metropoli italiane sia i valori immobiliari medi più elevati; anche Roma e Bologna si caratterizzano per valori piuttosto elevati in entrambe le graduatorie (Figura 4). Da questo punto di vista, il caso torinese rappresenta una parziale eccezione, poiché il capoluogo piemontese si colloca a metà graduatoria per livelli medi di reddito ma presenta valori immobiliari tra i più bassi. Ciò potrebbe essere attribuibile anche alla rilevante immissione di nuovi edifici sul mercato,

a seguito del ciclo di importanti trasformazioni urbane che ha interessato la città negli ultimi vent'anni circa, principalmente per effetto dell'attuazione del Piano regolatore. La corrispondenza tra distribuzione dei redditi e mercato immobiliare è piuttosto evidente anche a livello subcomunale. Torino, ad esempio, risulta (non da oggi, a dire il vero) una città fortemente polarizzata per zone, sia per livelli di reddito sia per valori immobiliari.

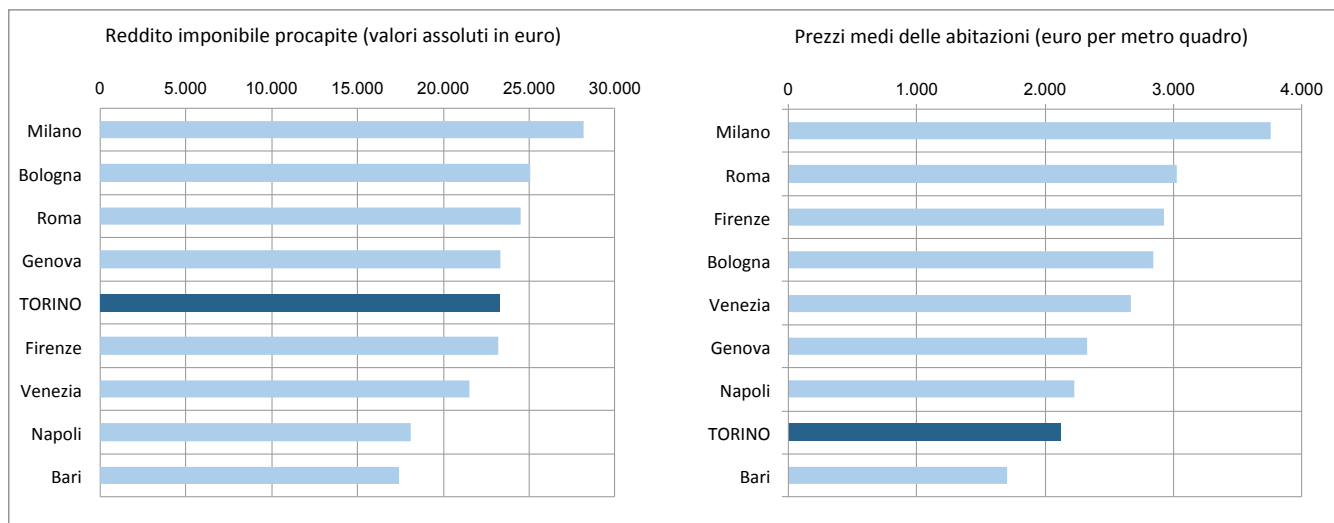


Figura 4. Redditi e prezzi delle abitazioni nelle metropoli italiane (elaborazioni Rapporto Rota, su dati 2015 dell'Agenzia del Territorio e del Ministero delle Finanze).

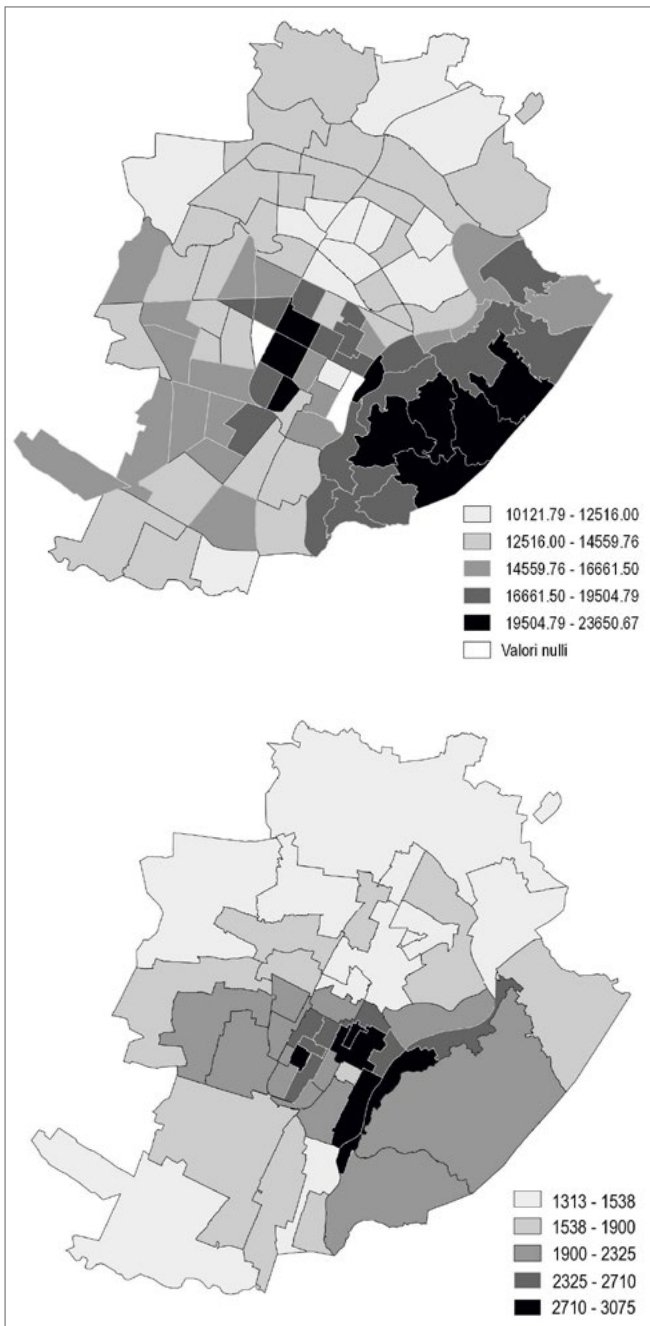


Figura 5. Redditi medi e prezzi medi degli alloggi a Torino (in euro al metro quadro): valori medi per ogni zona considerata (elaborazioni Rapporto Rota, su dati dell’Agenzia del Territorio e del Ministero delle Finanze).

Nel capoluogo (Figura 5) i prezzi mediamente più elevati si registrano in zone del centro (specie nell’area compresa tra piazza Castello, Borgo Nuovo e corso Vinzaglio) e nelle aree precollinari. Contrariamente a quanto ipotizzato spesso negli anni scorsi, le zone caratterizzate dalle grandi trasformazioni urbane degli ultimi decenni non sono diventate un “nuovo centro” torinese, nemmeno dal punto di vista immobiliare. Il caso più evidente è quello della Spina 4 (nei pressi di via Cigna), dove nel 2015 si registrano i valori immobiliari di gran lunga più bassi dell’intera città, con una media pari a 1.258 euro al metro quadro. Un elemento

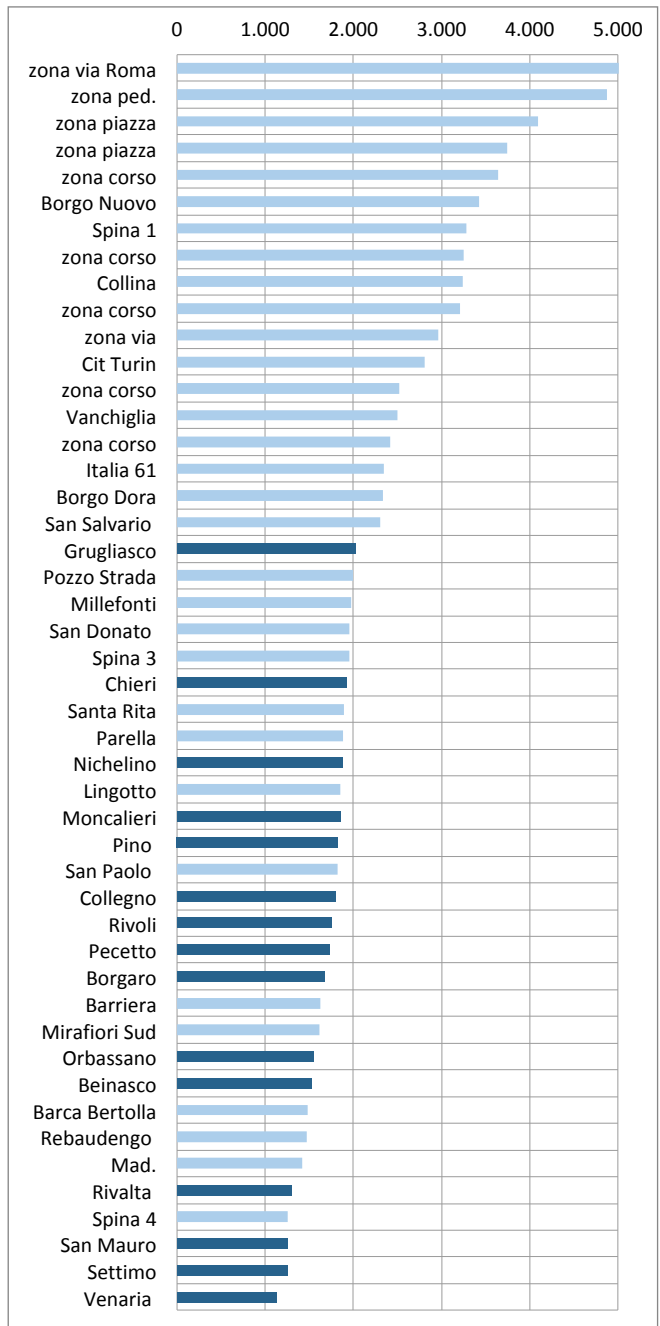


Figura 6. Prezzi degli alloggi nelle principali zone immobiliari torinesi e nei comuni della cintura: dati 2015; valori in euro al metro quadro, per la cintura relativi alla zona centrale di ogni comune (elaborazioni Rapporto Rota, su dati dell’Agenzia del Territorio).

interessante è che, in prospettiva storica, si stanno attenuando le distanze tra capoluogo e cintura (Figura 6). Se infatti, fino agli novanta era tipica la scelta di traslocare da Torino verso un comune dell’hinterland soprattutto per risparmiare sull’acquisto della casa o sul canone di affitto, progressivamente i prezzi in alcune zone della cintura sono cresciute più che in diversi quartieri del capoluogo. Così, oggi in vari centri dell’hinterland si registrano ormai prezzi superiori rispetto a quelli di quartieri periferici o semiperiferici torinesi: ad esempio, il prezzo medio degli alloggi a Grugliasco è pari a 2.025 euro al metro quadro, valore superiore a quelli

registrati nelle zone di Pozzo Strada (1.996), di Millefonti (1.979), di San Donato (1.954), di Spina 3 (1.951); a Chieri un alloggio costa mediamente 1.925 euro al metro quadro, rispetto ai 1.889 di Santa Rita o ai 1.883 del quartiere Parella, che precedono Nichelino 1.875, il quartiere Lingotto 1.853 e Moncalieri 1.850.

2. Diseguaglianze sociali e accesso all’abitazione

Nel recente passato – per effetto della crisi economica, ma non solo – le diseguaglianze sono tendenzialmente in crescita e ciò, di nuovo, sia a livello di redditi sia di valori immobiliari. A Torino – così come a livello nazionale² – negli anni della crisi è aumentata la consistenza tanto delle fasce più benestanti (chi guadagna da 30.000 a 50.000 euro annui, pari al 16,2% dei contribuenti torinesi, e chi va oltre i 50.000, pari al 7,6%), quanto di chi vive in povertà, in particolare la quota dei super poveri, ossia di chi non arriva a 1.000 euro annui di reddito, ossia guadagna meno di 100 euro al mese (Figura 7)³. Tra i poveri non ci sono solo disoccupati, ma anche lavoratori (dipendenti e autonomi) con un reddito inferiore alla soglia di 1.000 euro mensili, pari a oltre 120.000 persone a Torino; spesso si tratta di lavoratori con contratti precari, che alternano periodi di disoccupazione a “lavoretti” di breve durata; molti di loro sono stranieri e giovani, anche ad alta qualifica.

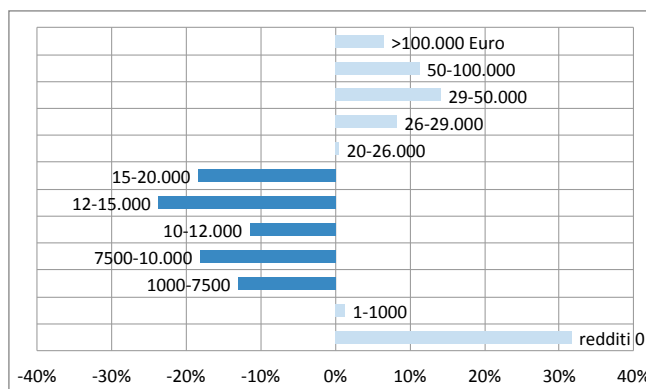


Figura 7. Variazioni del numero di contribuenti torinesi, per fasce di reddito: variazioni percentuali dal 2008 al 2014 (elaborazioni Rapporto Rota, su dati del Sistema informativo della Direzione politiche sociali del Comune di Torino).

Allo stesso modo – come si osserva nella Figura 8 – i prezzi degli alloggi sono cresciuti nell’ultimo decennio in particolare là dove già costavano di più, mentre nelle zone più popolari si sono registrati i minori incrementi (e qualche decremento) dei valori immobiliari.

Non deve dunque stupire che a Torino – in modo per altro non molto diverso da altre metropoli italiane – nell’ultimo decennio il numero di famiglie sfrattate sia cresciuto

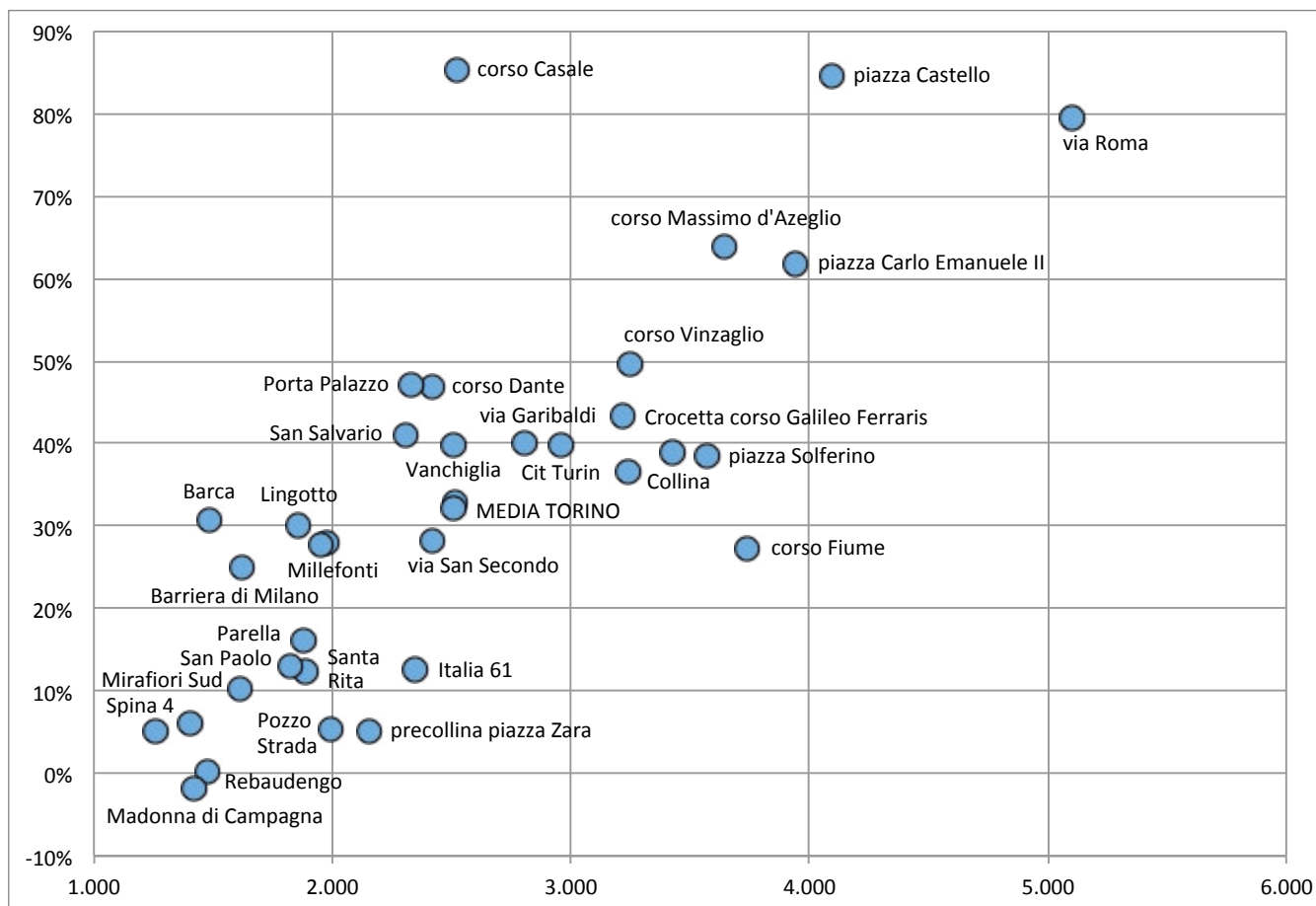


Figura 8. Prezzi degli alloggi e variazioni di prezzo nelle zone immobiliari torinesi. In orizzontale i valori medi in euro al metro quadro riferiti al 2015, in verticale le variazioni 2005-2015 (elaborazioni Rapporto Rota, su dati dell’Osservatorio Immobiliare del Comune di Torino).

in modo molto rilevante: +284% tra il 2007 e il 2014. In realtà, il dato sugli sfratti è solo una delle facce del “problema casa”: vi sono infatti famiglie che finora sono riuscite a mantenere l’abitazione, ma a prezzo di grandi difficoltà nel pagare il canone d’affitto, spesso inoltrando la domanda per accedere al Fondo per il sostegno alla locazione⁴ o per ottenere un alloggio popolare. Si rileva, tra l’altro, come vi sia una sovrapposizione solo parziale tra le due categorie di richiedenti, così come tra queste e gli sfrattati. Nel capoluogo, la cosiddetta “emergenza abitativa” risulta concentrata in buona parte della periferia settentrionale – con picchi di criticità registrati nei quartieri Aurora e Barriera di Milano – ma è presente tuttavia qua e là anche in altre zone, come a Cenisia, San Paolo, Santa Rita, Mirafiori sud. È interessante rilevare come vi siano aree (ad esempio nella zona a nord di Parco Dora o nel quartiere Aurora) in cui i diversi indicatori di criticità abitativa si presentano tutti piuttosto elevati (Figura 9). In altri casi è alta solo la richiesta di case popolari (ad esempio nel quartiere Vallette o nell’area tra i corsi Cosenza e Tazzoli) oppure, al contrario, risultano marcate solo l’emergenza abitativa e la richiesta di sostegno all’affitto (come a Madonna di Campagna nell’area tra corso Potenza e via Casteldelfino, oppure a Barriera di Milano tra corso Vercelli e via Sempione). Buona parte dei quartieri citati sono caratterizzati da una forte presenza di residenti stranieri; e tra questi ultimi effettivamente l’emergenza abitativa risulta mediamente più grave (Figura 10): a fronte di un’incidenza pari al 15,3% della popolazione torinese, i nuclei stranieri costituiscono il 48,3% delle famiglie in emergenza abitativa, condizione che colpisce soprattutto i Marocchini (pari al 2,1% degli abitanti e al 18,8% dei nuclei in emergenza), quindi i Nigeriani (rispettivamente, 0,5% e 6,5%) e gli Egiziani (0,5% e 4,5%).

3. Le politiche per la casa

La maggior parte delle politiche pubbliche per la casa nell’area torinese passa tuttora attraverso l’ATC (che gestisce il patrimonio di alloggi popolari) e il servizio Locare (del Comune di Torino con altri 12 della cintura), che eroga fondi “salva sfratti” per contrastare la morosità incolpevole – dovuta a licenziamenti, gravi malattie ecc. –, dà incentivi economici e garanzie ai proprietari di alloggi e canoni calmierati agli inquilini.

Quanto al patrimonio di edilizia popolare, in tutta la provincia di Torino si contano oggi 28.136 alloggi, gestiti per il 64,6% dall’ATC, per il 30,7% dal Comune di Torino (anche in alcuni centri della cintura), per il 4,7% da altri enti. La gran parte degli alloggi si trova nel capoluogo, dove abitano circa 80.000 torinesi: oltre la metà (53%) di questi nuclei vive in condizioni di povertà, con redditi inferiori a 500 euro medi mensili. In termini di incidenza sul totale delle famiglie, le quote più elevate di nuclei residenti in case ATC si registrano a Venaria e a Beinasco, i valori più bassi a Borgaro e nei comuni collinari.

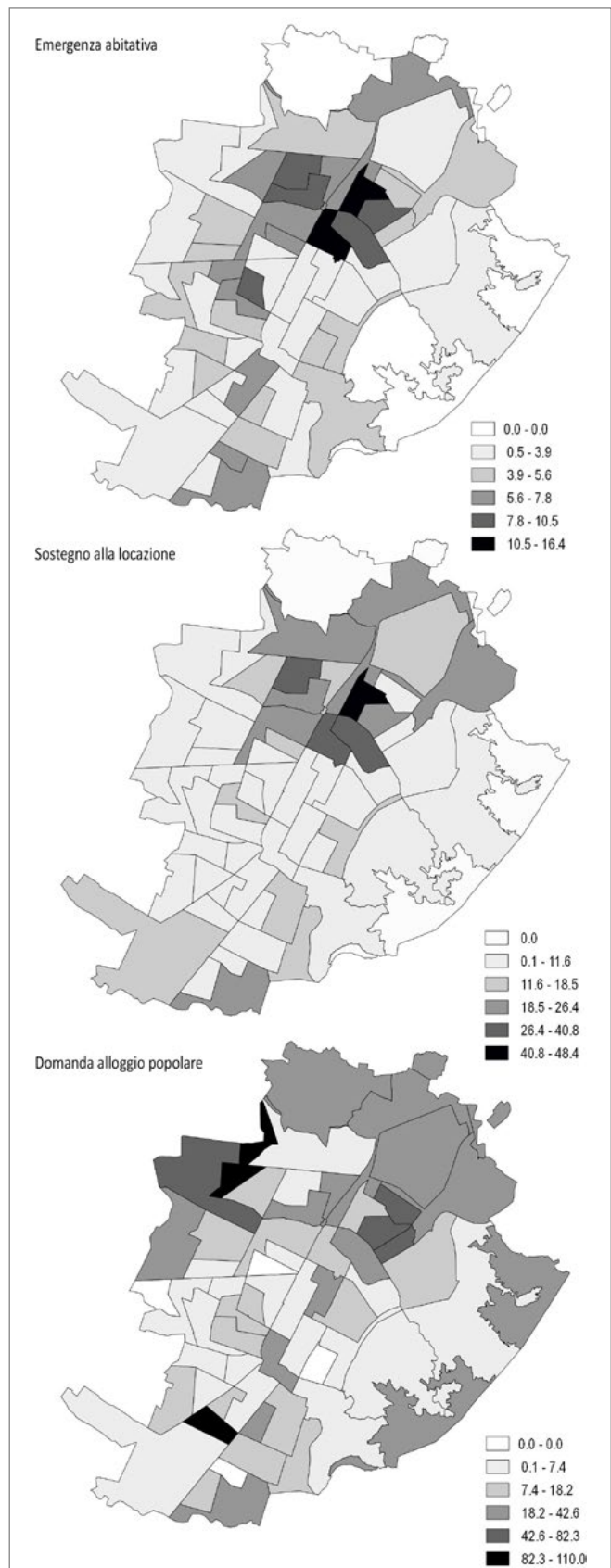


Figura 9. Famiglie col problema casa a Torino, per aree di censimento. Famiglie in emergenza abitativa 2012-16 e richiedenti sostegno alla locazione nel 2016, ogni 1.000 famiglie in affitto; famiglie richiedenti un alloggio popolare fino a febbraio 2017, ogni 1.000 famiglie residenti (elaborazioni Rapporto Rota su dati del settore Edilizia residenziale pubblica della Città di Torino).

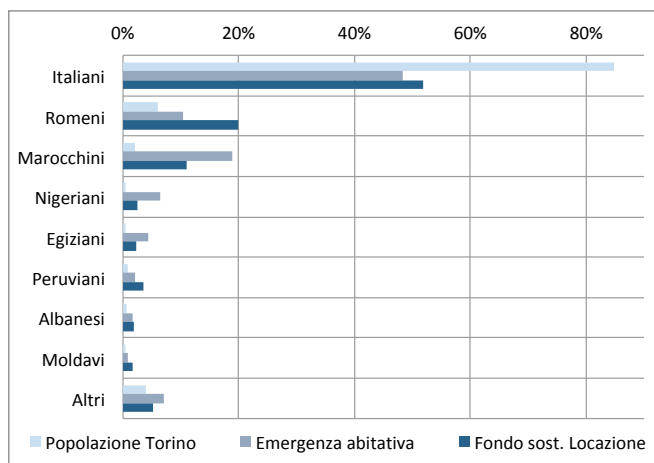


Figura 10. Famiglie in emergenza abitativa, per nazionalità (elaborazioni Rapporto Rota, su dati del settore Edilizia residenziale pubblica della Città di Torino).

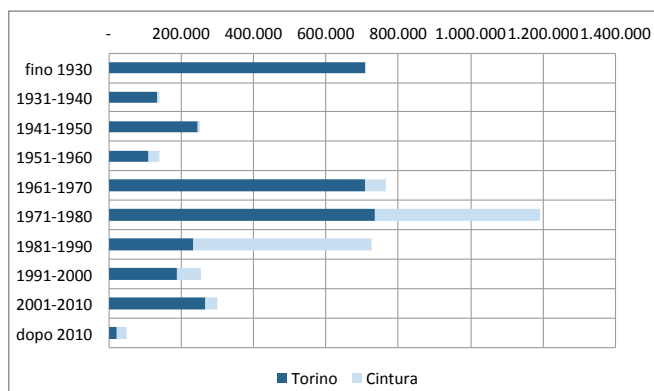


Figura 11. Edilizia popolare a Torino, per periodo di costruzione: volumetria complessiva degli edifici (elaborazioni Rapporto Rota, su dati di ATC Torino).

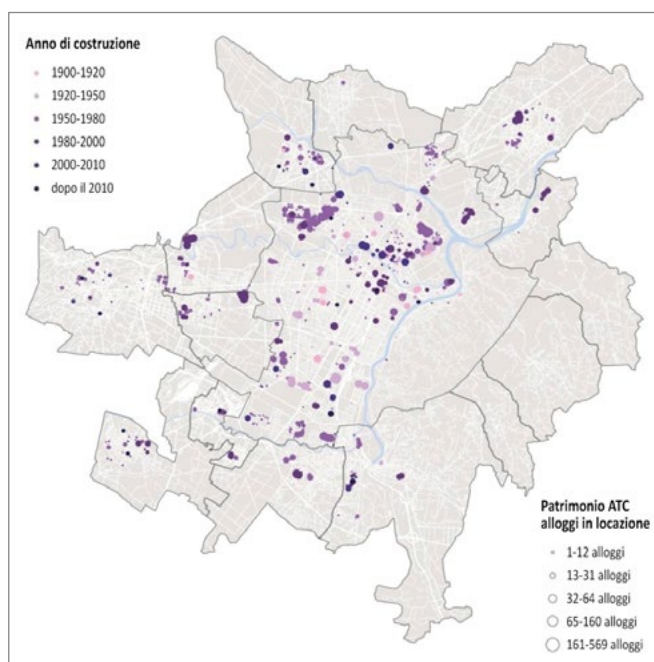


Figura 12. Alloggi ATC a Torino e cintura, per numero ed epoca di costruzione (fonte: Torino Atlas, su dati di ATC Torino, 2017).

Le Figure 11 e 12 evidenziano come perlopiù le case popolari siano state costruite in un passato più o meno lontano. Le prime risalgono agli albori stessi dello sviluppo industriale torinese, a volte per iniziativa aziendale, a volte grazie a società di mutuo soccorso operaio. Nel primo caso, la più importante realizzazione nell'area torinese è del 1875, per i dipendenti dell'azienda Leumann; nel 1889 si registra il primo esempio torinese di "case operaie" pianificate, costruite dalla società di mutuo soccorso La Cooperante in lungopo Machiavelli. Ma sarà soprattutto negli anni '60 e '70 del Novecento – l'età della grande immigrazione nella Torino città-fabbrica – che verranno edificate le maggiori cubature di edilizia popolare (Le Vallette 1961, Mirafiori Sud 1965) e, a seguito del Piano per l'edilizia economica del 1963, i quartieri popolari di corso Taranto (1965) e, nei primi anni Settanta, di Falchera Nuova. Negli ultimi decenni l'edificazione di case popolari si è drasticamente ridotta e si caratterizza inoltre per una maggiore articolazione degli interventi: edilizia sovvenzionata (l'ente pubblico costruisce abitazioni con contributi statali e mutui in conto capitale), agevolata (tramite agevolazioni creditizie a imprese edili), convenzionata (accordi tra enti pubblici e istituti di credito, con incentivi alle imprese costruttrici), oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio nell'ambito di piani di rigenerazione urbana.

Il tema dell'edilizia sociale, da qualche anno, sta tornando di attualità nel dibattito pubblico, dopo decenni di rimozione collettiva, con gran parte dell'attenzione pubblica concentrata sul tema dell'acquisto dell'alloggio. In Italia⁵ oggi la quota di abitazioni di edilizia popolare è pari ad appena il 3,3% degli alloggi, un valore molto distante da quelli di diverse nazioni del Centro-Nord, come Finlandia (15,5%), Francia (17%), Svezia (17,1%), Danimarca (19,1%), Regno Unito (20%), Austria (23,2%), Olanda (31,8%) (dati 2012, fonte Cecodhas).

È bene sottolineare, tra l'altro, come la carenza di abitazioni sociali non rappresenti solo un problema di equità sociale, ma costituisca in misura crescente un «freno allo sviluppo e alla competitività», ad esempio incidendo negativamente «sulla mobilità per lavoro, sull'attrazione di studenti o di giovani talenti» (Cittalia, 2010, p. 17). Oggi, conclude inoltre un rapporto di ricerca di Nomisma (2016), «non mancano i programmi e le azioni finalizzate a contrastare il disagio abitativo, ma le risposte risultano inadeguate rispetto alla dimensione del fenomeno; non mancano i soggetti demandati a gestire le scarse risorse finanziarie, ma ciò accresce la polverizzazione delle iniziative e ne riduce l'efficacia; non mancano gli strumenti che promuovono partnership pubblico-private, ma la redditività dell'obiettivo esclude la gestione del disagio acuto» (p. 20). Anche il crescente impegno del terzo settore in programmi di *housing sociale*⁶, oltre che contribuire in modo quantitativamente marginale alla risoluzione del problema, potrebbe paradossalmente contribuire a disincentivare ulteriormente l'adozione di drastiche misure di intervento pubblico.

Riferimenti bibliografici

Daniela Adorni, Maria D'Amuri, Davide Tabor, *La casa pubblica. Storia dell'Istituto autonomo case popolari di Torino*, Viella, Roma 2017.

Lamberto Baccini, Luca Pacini (a cura di), *Una lente sul welfare locale: sviluppi e tendenze*, Cittalia/Anci, Roma 2016.

Giorgio Baratta, *Sempre meno case e sempre più care: dove è finito il diritto alla casa?*, in *Una città che dà i numeri*, in «Quaderni della strada» n. 2, 2011, pp. 35-57.

Giulia Bau, Luisa Ingaramo, *Temporary dwelling of social housing in Turin*, in «TeMA Journal of Land Use, Mobility and Environment», June 2014, pp. 27-37.

Andrea Brandolini, Chiara Saraceno, Antonio Schizzerotto, *Dimensioni della disuguaglianza in Italia: povertà, salute, abitazione*, Fondazione Ermanno Gorrieri, Modena 2009.

Roberto Cardaci, Pierluigi DAVIS, Paolo Griseri, *Poveri nella città. Dove vivono e cosa chiedono a Torino*, Celid, Torino 2013.

Nadia Caruso, *Politiche e interventi nel settore abitativo in anni recenti. I casi di Torino e Milano*, in Silvia Guerra, Giacomo Pettenati, Luigi La Riccia (a cura di), *Studiare il territorio*, FrancoAngeli, Milano 2014, pp. 103-113.

Città di Torino, *Osservatorio condizione abitativa. XII Rapporto*, Torino 2016.

Cittalia, *I Comuni e la questione abitativa*, Roma 2010.

Compagnia di San Paolo - Programma Housing, *Tra innovazione e sperimentazione*, Torino 2016.

Luca Davico, *La casa, un problema per molti*, in *Recuperare la rotta 2017. Diciottesimo Rapporto Giorgio Rota su Torino*, Centro Einaudi, Torino 2017.

Stefania Falletti, *Il quadro del disagio abitativo nella città metropolitana di Torino*, Osservatorio Sistema Insediativo Residenziale Città Metropolitana di Torino, Torino 2016.

Stefania Falletti, *La domanda di casa popolare: caratteristiche e dimensione*, Osservatorio Sistema Insediativo Residenziale Città Metropolitana di Torino, Torino 2016.

Marianna Filandri, Laura Paola Autigna, *Disuguaglianze di accesso alla casa. Le politiche di housing sociale in Piemonte*, «Rivista Italiana di Politiche Pubbliche» n. 3, 2015, pp. 339-364.

Nomisma, *Dimensione e caratteristiche del disagio abitativo in Italia e ruolo delle aziende per la casa*, Federcasa, Roma 2016.

Valentina Porceddu, Luca Sgambetterra, *Abitare sociale*, Architettura senza frontiere Piemonte, Torino 2015.

Urban Center Metropolitan, Centro Einaudi, *Torino Atlas. Le mappe del territorio metropolitano*, Urban Center Metropolitan, Torino 2018.

Note

¹ Questo articolo si basa sulle analisi e sui dati dell'annuale *Rapporto Rota su Torino*, progetto realizzato da Dist e Centro Einaudi, allo scopo di analizzare diversi aspetti della realtà socioeconomica locale, confrontando inoltre l'area del capoluogo piemontese con le altre metropoli. L'intera produzione di quasi vent'anni di attività del *Rapporto Rota* è consultabile sul sito www.rapporto-rota.it.

² Dal 2009 al 2017 in Italia si è ridotta la fascia di reddito intermedia (tra 1.500 e 2.000 euro mensili), le fasce di reddito superiore ai 2.000 euro risultano stabili, mentre le fasce meno abbienti sono in aumento: quella tra 1.000 e 1.500 euro è salita dal 12% al 27%, quella sotto i 1.000 euro, quasi inesistente nel 2009, è salita all'11,3% delle famiglie.

³ Va tenuto conto, tra l'altro, che una parte della popolazione risulta "invisibile" alle statistiche, basate sulle dichiarazioni dei redditi: tra il 2008 e il 2015, infatti, il numero di dichiarazioni individuali si è ridotto di oltre 38.000 unità, mentre nello stesso arco temporale la popolazione torinese è diminuita soltanto di circa 10.000 persone. È dunque presumibile che buona parte dei contribuenti "perduti" sia costituita da chi non ha più un lavoro oppure ha redditi talmente bassi da non dover presentare la dichiarazione. La somma di questi contribuenti "spariti" e di quelli che hanno dichiarato redditi annui inferiori a 8.000 euro è pari a un quinto dei torinesi maggiorenni.

⁴ A tale fondo (istituito dalla legge nazionale 431 del 1998) possono accedere i nuclei con reddito Isee inferiore a 6.241,67 euro annui e con un'incidenza del canone d'affitto superiore al 50% del suddetto Isee; nel 2015 sono state presentate alla Città di Torino 7.076 domande.

⁵ Nel panorama italiano, per altro, quello del Piemonte viene considerato un caso virtuoso, grazie soprattutto alla Regione che nel 2006 ha lanciato il *Programma casa 10.000 alloggi* in edilizia sovvenzionata e agevolata. Sono stati costruiti o recuperati oltre 7.000 alloggi (un terzo dei quali nell'area metropolitana) fino al 2014. A quel punto, anche per le minori risorse economiche disponibili, la Regione non ha proseguito con nuove edificazioni, preferendo concentrarsi su progetti di sostegno a famiglie in "zona grigia", ossia non abbastanza povere per accedere a un'abitazione né in grado di pagare un canone di mercato.

⁶ Nell'ultimo decennio a Torino la Compagnia di San Paolo ha destinato 60 milioni a sostegno di progetti abitativi sperimentali e innovativi (cohousing ecc.); nello stesso periodo, la Regione ha finanziato con oltre 10 milioni una quindicina di progetti "pilota" del terzo settore. Nel complesso hanno finora beneficiato di tali progetti circa 5.000 persone e attualmente abita in strutture del genere circa un migliaio di persone, tra Torino e cintura; una cifra significativa, ma che rivela come tali progetti "pilota" non possano rappresentare l'unica risposta al problema casa: nel solo capoluogo, i nuclei in emergenza abitativa sono oggi circa 4.500, le richieste di accesso al fondo per il sostegno alla locazione 7.000, i nuclei nella graduatoria di chi attende una casa popolare 14.000.