

Azienda Regionale per l'Edilizia Residenziale della Valle d'Aosta

Agence régionale pour le logement de la Vallée d'Aoste

ANALISI dell'UTENZA

dell'anno 2005



INDICE

☞ PRESENTAZIONE	pag. 1
☞ ANALISI DELL'UTENZA DELL'ANNO 2005	
Il patrimonio abitativo (ubicazione territoriale)	pag. 3
L'assegnatario (sesso, cittadinanza, età, condizione lavorativa)	pag. 5
Il nucleo familiare (composizione e tipologia)	pag. 10
Il reddito (ammontare del reddito e incidenza del canone sul reddito)	pag. 16
Il canone (collocazione nelle fasce e canone applicato)	pag. 30
L'alloggio (superficie e tipologia fruitori)	pag. 39
☞ SINTESI	pag. 44

P R E S E N T A Z I O N E

Successivamente alla trasformazione dello I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari) in A.R.E.R. (Azienda Regionale Edilizia Residenziale), avvenuta con legge regionale 9 settembre 1999, n. 30, l'Azienda ha operato cercando di utilizzare tutti gli strumenti che la legge istitutiva le ha messo a disposizione, al fine di cogliere le opportunità offerte dal contesto in cui svolge le proprie funzioni.

Da alcuni esercizi si sono poste le basi per rendere più efficienti le attività tradizionali, per svilupparne di innovative e, nel complesso, per consolidare la posizione dell'A.R.E.R. quale strumento della Regione e degli Enti Locali per la realizzazione delle politiche abitative e per l'erogazione dei servizi ad esse correlate.

In quest'ottica, l'Azienda ha intrapreso e realizzato una serie di attività finalizzate alla ricerca, alla classificazione e all'analisi di dati ed informazioni riguardanti l'edilizia residenziale e, più in generale, il settore "casa".

La prima iniziativa adottata in tal senso risale all'anno 2002 e si riferisce all' *"Analisi delle domande di partecipazione ai bandi di concorso per l'assegnazione di alloggi di e.r.p. nel Comune di Aosta"*, a cui è seguita, nell'autunno del 2003, l' *"Analisi delle graduatorie provvisorie"* dei medesimi bandi, svolta su incarico del Comune capoluogo; da entrambe le ricerche sono emerse notizie, condizioni e indicazioni estremamente significative in ordine alla misura e alla tipologia del fabbisogno di abitazioni sociali e del disagio abitativo presenti nella Città di Aosta.

Analoghi studi sono stati, poi, realizzati per conto dei Comuni di Pont St. Martin, Champdepraz, Aymavilles e Morgex, che hanno affidato all'Azienda l'incarico di svolgere il *"Servizio di gestione dei bandi di concorso per l'assegnazione di alloggi di e.r.p."* situati sui propri territori.

Nelle more dell'entrata in funzione dell'*Osservatorio per la casa*, istituito dall'art. 21 della l.r. 30/1999, la Regione ha ritenuto opportuno avvalersi dell'Azienda per arricchire la propria banca dati, affidandole l'incarico di raccogliere ed analizzare le domande di accesso al *Fondo per il sostegno alla locazione*.

In questo campo, oggi, l'Azienda vanta già due esperienze che hanno costituito un efficace supporto all'Amministrazione regionale per valutare la tipologia del fabbisogno, quantificare l'entità del sostegno economico necessario e stimare l'evoluzione del fenomeno:

- il *"1° Rapporto regionale"*, riguardante il bando emesso nel 2003, che è stato completato nell'aprile del 2004;
- il *"2° Rapporto regionale"*, inerente al bando pubblicato nel 2004, che è stato ultimato nel mese di luglio del 2005.

Proseguendo nella direzione intrapresa, volta alla raccolta e all'analisi di dati funzionali ad una completa conoscenza del settore, l'Azienda ha voluto utilizzare al meglio gli elementi provenienti dalla realizzazione annuale dell'*Anagrafe dell'Utenza*, estrapolandoli dalla documentazione che gli assegnatari devono fornire ai fini della determinazione del canone di locazione.

E' per questo motivo che, fra gli obiettivi funzionali individuati per l'anno 2005, al n. 4), il Consiglio d'Amministrazione ha annoverato la "*realizzazione dell'Analisi dell'Utenza*", da attuare sulla base dei dati raccolti con l'*Anagrafe dell'Utenza dell'anno 2004* e coordinando gli elementi censiti, al fine di conoscere la tipologia e le caratteristiche degli assegnatari degli alloggi di e.r.p., con particolare riguardo al sesso, alla cittadinanza, all'età, al reddito, alla composizione della famiglia, ecc..".

Anche al fine di effettuare un utile confronto con i dati contenuti nel "*2° Rapporto regionale sulla tipologia dei richiedenti il contributo del Fondo per il sostegno alla locazione*", predisposto dall'A.R.E.R. per conto della Regione sulle domande presentate nell'anno 2004, questo studio è stato svolto raccogliendo i dati rispetto alle seguenti categorie di rilevazione:

- l'assegnatario (sesso, cittadinanza, età, condizione lavorativa);
- il nucleo familiare (composizione e tipologia);
- il reddito (ammontare del reddito e incidenza del canone sul reddito);
- il canone (collocazione nelle fasce e canone applicato);
- l'alloggio (superficie e tipologia fruitori).

Le schede di raccolta sono state impostate in modo da ottenere tre resoconti:

- uno generale dell'Utenza presente sull'intero territorio regionale;
- un secondo riguardante l'Inquilinato residente nel Comune di Aosta;
- un terzo riferito agli Inquilini che abitano nei Comuni della Valle ove sorgono alloggi di e.r.p..

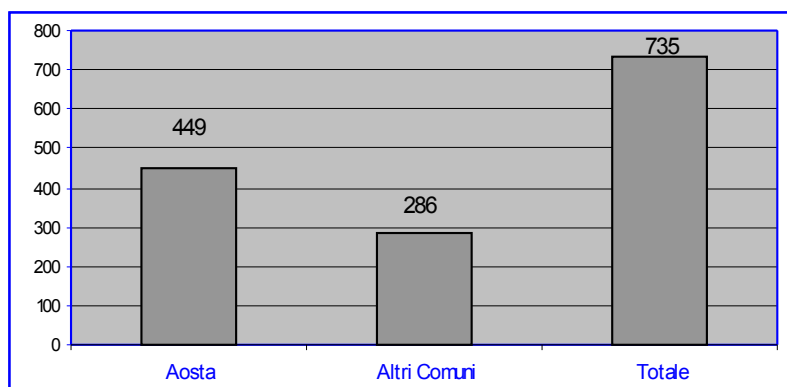
La presente "**Analisi dell'Utenza dell'anno 2005**" a livello generale ha interessato complessivamente 735 nuclei familiari che vivono in altrettanti alloggi di e.r.p. di proprietà dell'Azienda o in gestione.

Tale campione costituisce circa il 43% delle famiglie residenti in Valle d'Aosta (1.718) che, secondo il censimento ISTAT 2001, hanno in locazione un alloggio di edilizia residenziale pubblica.

Aosta, dicembre 2005

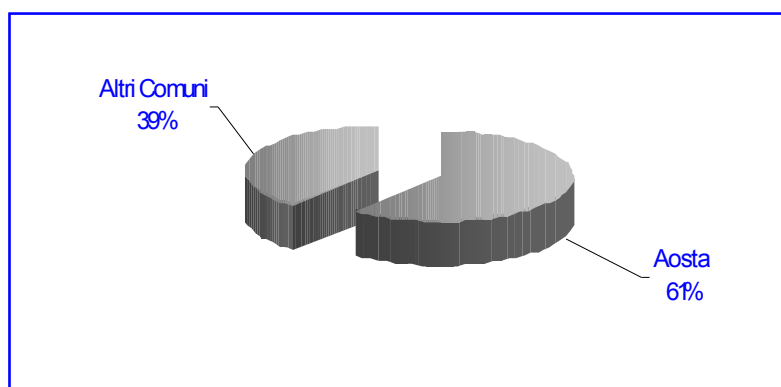
ANALISI DELL'UTENZA DELL'ANNO 2005

Dati relativi al patrimonio abitativo
(ubicazione territoriale degli immobili)



1

Dati relativi al patrimonio abitativo
(ubicazione territoriale degli immobili)

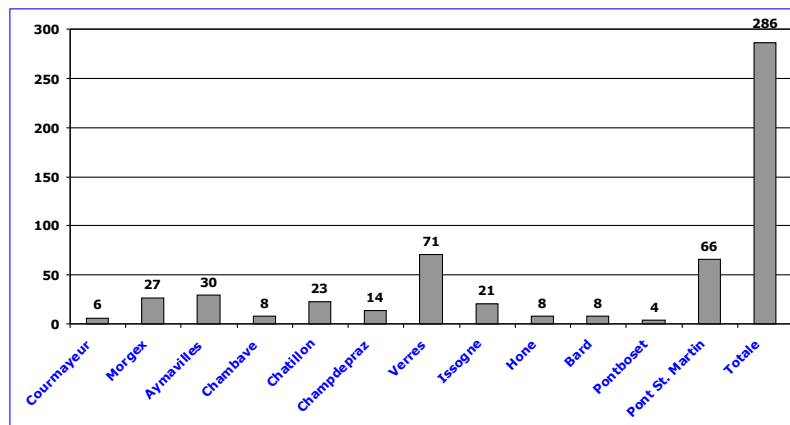


2

Su 735 alloggi censiti:

- 449, pari al 61%, sono ubicati nel Comune di Aosta;
- 286, pari al 39%, sono situati nei 12 Comuni della Valle indicati nella tabella che segue:

Dati relativi al patrimonio abitativo
(ubicazione territoriale degli immobili)



3

Dei 286 alloggi in locazione situati fuori dal Capoluogo regionale:

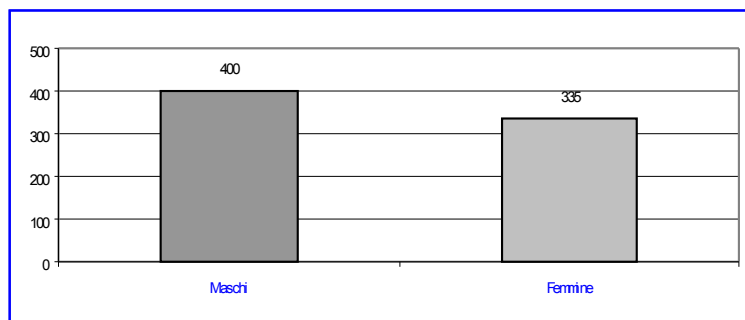
- 33, pari al 12%, sono collocati in Alta Valle (6 a Courmayeur e 27 a Morgex);
- 61, pari al 21%, sono collocati in Media Valle (30 ad Aymavilles, 8 a Chambave e 23 a Chatillon);
- 192, pari al 67%, sono collocati in Bassa Valle (14 a Champdepraz, 71 a Verrès, 21 a Issogne, 8 a Hone, 8 a Bard, 4 a Pontboset e 66 a Pont St. Martin).

Nel corso del 2005 il patrimonio immobiliare dell'ARER si è ulteriormente incrementato a seguito dell'ultimazione dei lavori di:

- recupero di 6 alloggi e 1 negozio nel centro storico del Comune di Pont St. Martin;
- recupero di 2 alloggi e nuova costruzione di 6 alloggi e 8 autorimesse nel Comune di Champdepraz – Loc. Viering.

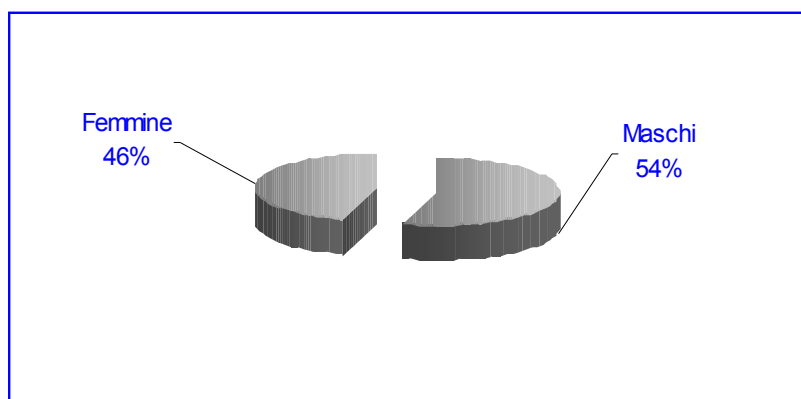
Si evidenzia che, negli ultimi vent'anni, l'articolazione territoriale degli immobili si è modificata sensibilmente. Infatti, nel 1985 le unità immobiliari situate nel Comune di Aosta rappresentavano il 76% (oggi il 61% - riduzione del 15%) e quelle ubicate negli altri Comuni erano il 24% (oggi il 39% - aumento del 15%).

Dati relativi all'assegnatario
(sesso)



4

Dati relativi all'assegnatario
(sesso)



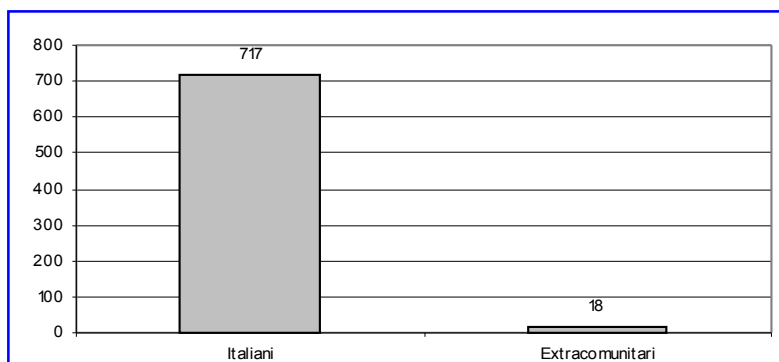
5

Queste tabelle riassumono il numero degli inquilini facendo riferimento al sesso dell'intestatario del contratto di locazione. Si rileva che su 735 assegnatari:

- 400, pari al 54%, sono uomini;
- 335, pari al 46%, sono donne.

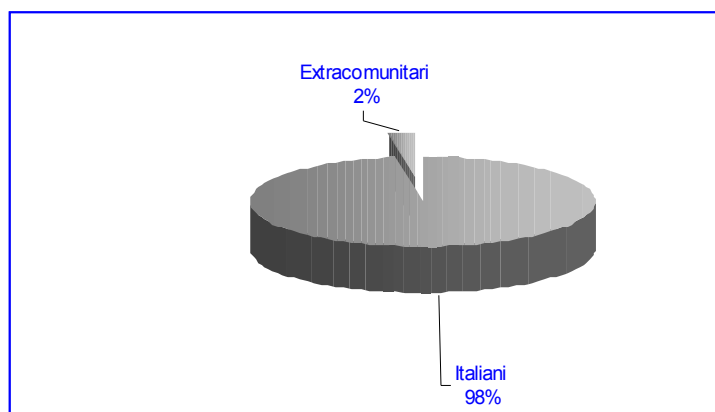
Viceversa, in occasione del "2° Rapporto regionale sulla tipologia dei richiedenti il contributo del Fondo per il sostegno alla locazione", avevamo rilevato che le richieste presentate da un capo famiglia uomo erano il 44%, mentre quelle delle donne rappresentavano il 56%.

Dati relativi all'assegnatario
(cittadinanza)



6

Dati relativi all'assegnatario
(cittadinanza)



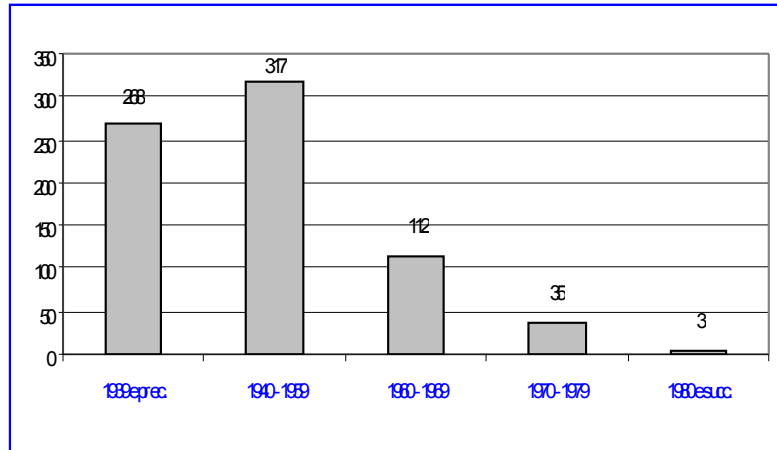
7

La presenza di Utenti extracomunitari nell'ambito dell'e.r.p. è particolarmente esigua, solo 18 assegnatari su 735; di questi, 3 risiedono ad Aosta e 15 negli altri Comuni.

I Paesi di provenienza sono: Marocco (13), Tunisia (3), Serbia (1) e Repubblica Dominicana (1).

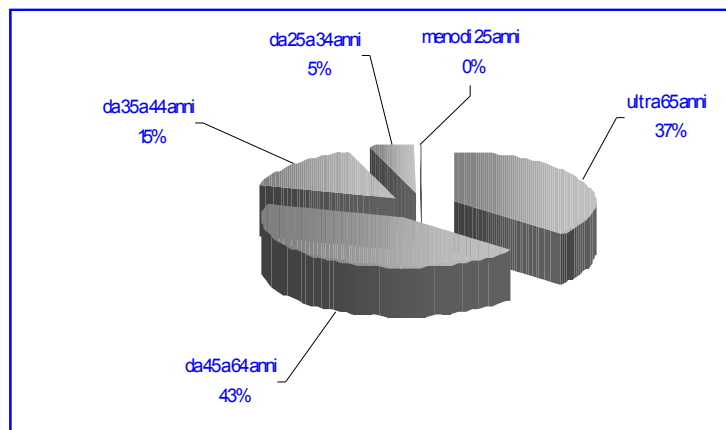
Molto più significativa è stata, invece, l'entità numerica di soggetti extracomunitari che hanno presentato domanda per il *Fondo a sostegno della locazione*: ben 140 (il 26%) su 549 richiedenti.

Dati relativi all'assegnatario (età)



8

Dati relativi all'assegnatario (età)



9

I nati fra il 1940 ed il 1959 e cioè di età ricompresa fra i 45 e i 64 anni costituiscono la parte prevalente degli inquilini (il 43%).

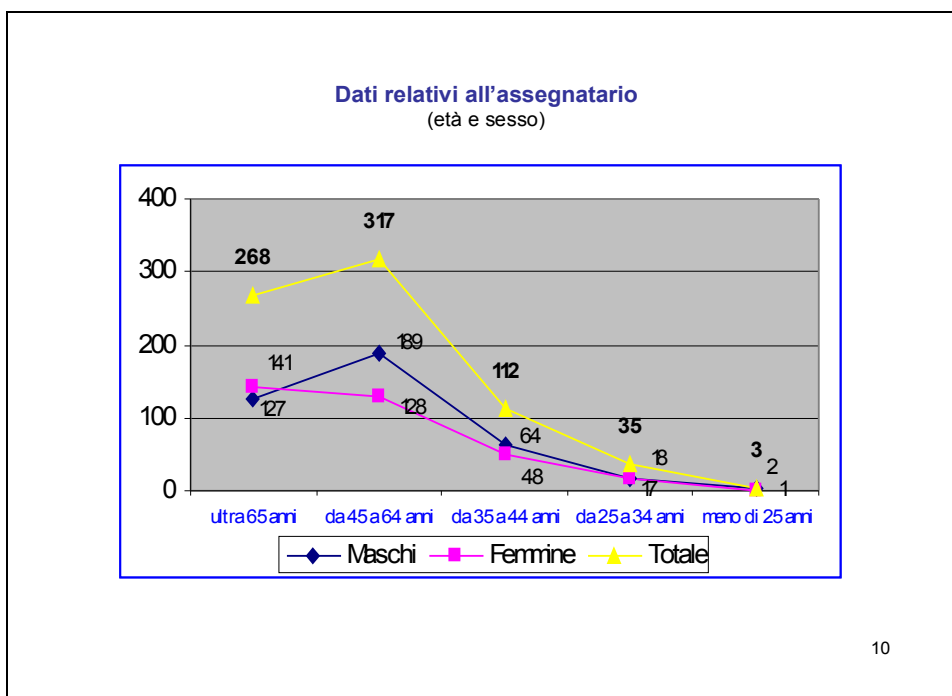
Subito dopo si collocano i nati nel 1939 e precedenti, cioè gli ultra 65enni, che rappresentano il 37% dell'Utenza.

Al contrario, decisamente inferiore è l'entità numerica dei soggetti con meno di 45 anni che complessivamente sono 150 e costituiscono il 20% degli assegnatari.

Se raffrontiamo questi dati con quelli del “2° Rapporto regionale sulla tipologia dei richiedenti il contributo del Fondo per il sostegno alla locazione” si osserva che coloro che avevano presentato domanda di contributo erano collocati nelle seguenti fasce d’età:

- ultrasessantacinquenni: il 24% (gli Utenti A.R.E.R. sono il 37%);
- da 45 a 64 anni: il 22% (gli Utenti A.R.E.R. sono il 43%);
- da 35 a 44 anni: il 32%; (gli Utenti A.R.E.R. sono il 15%);
- da 25 a 34 anni: il 21%; (gli Utenti A.R.E.R. sono il 5%);
- meno di 25 anni: l’1% (gli Utenti A.R.E.R. sono lo 0%).

Dunque, risulta evidente che l’edilizia residenziale pubblica accoglie nel proprio ambito un’utenza rappresentata, principalmente, da persone che hanno superato i 45 anni d’età.

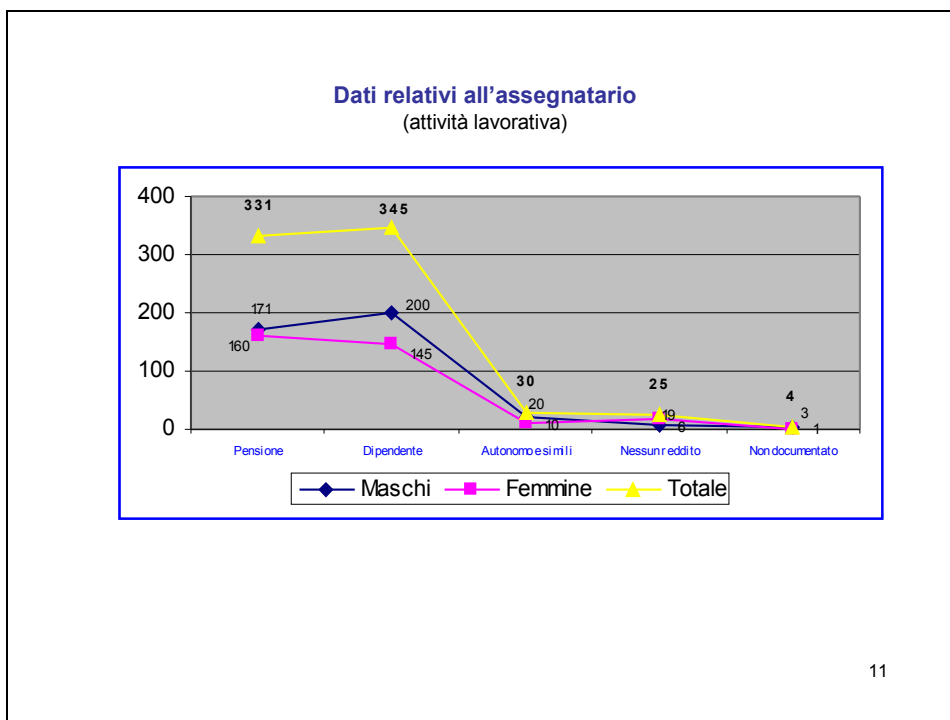


Questa tabella raccorda in modo più analitico il dato relativo all’età degli assegnatari con quello riguardante il sesso dei medesimi.

Si osserva che su 735 assegnatari:

- 268, pari al 36%, sono ultra 65enni; di questi, le donne rappresentano il 53%;
- 317, pari al 43%, hanno un’età compresa fra 45 e 64 anni; gli uomini sono il 60%;
- 112, pari al 15%, hanno un’età compresa fra 35 e 44 anni;
- 35, pari al 5%, hanno un’età compresa fra 25 e 34 anni;
- 5, pari all’1%, hanno meno di 25 anni

Risulta evidente che la presenza femminile è più elevata dove l’età è più avanzata.



Considerato che l'e.r.p. è destinata a far fronte al fabbisogno abitativo delle categorie sociali economicamente più deboli, i dati evidenziati in questa tabella non sorprendono.

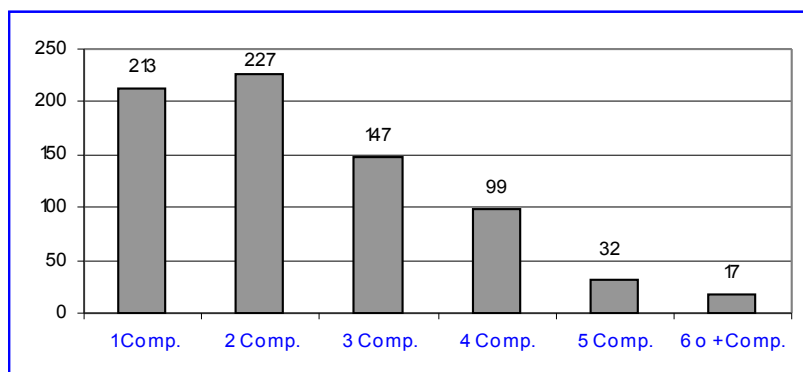
Su 735 assegnatari:

- 676, pari al 92%, sono pensionati o lavoratori dipendenti;
- 30, pari al 4%, sono lavoratori autonomi;
- 25, pari al 3%, sono privi di reddito;
- 4, pari all'1%, non hanno documentato la propria condizione lavorativa.

Questa situazione ricalca quella rilevata nel "2° Rapporto regionale sulla tipologia dei richiedenti il contributo del Fondo per il sostegno alla locazione", dove:

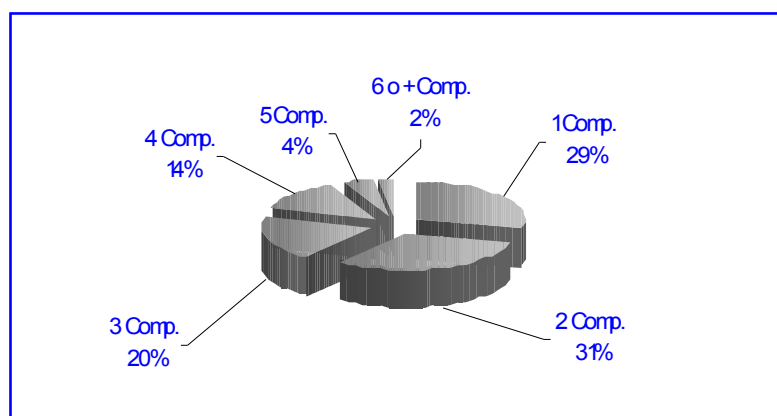
- 494 richiedenti, pari al 90%, sono pensionati o lavoratori dipendenti;
- 29 richiedenti, pari al 5,3%, sono lavoratori autonomi;
- 26 richiedenti, pari al 4,7%, sono privi di occupazione.

Dati relativi al nucleo familiare (composizione)



12

Dati relativi al nucleo familiare (composizione)



13

Dalle tabelle soprariportate si rileva che su 735 nuclei familiari:

- 213, pari al 29%, sono formati da 1 solo componente;
- 227, pari al 31%, sono formati da 2 componenti;
- 147, pari al 20%, sono formati da 3 componenti;
- 99, pari al 14%, sono formati da 4 componenti;
- 32, pari al 4%, sono formati da 5 componenti;
- 17, pari al 2%, sono formati da 6 o più componenti.

Complessivamente le famiglie costituite al massimo da 3 componenti sono 587 e rappresentano l'80% dell'Utenza. Tale percentuale si sovrappone quasi esattamente con quella (79%) rilevata fra

i richiedenti il contributo del *Fondo per il sostegno alla locazione* e rispecchia quella generale della popolazione valdostana: infatti, secondo i dati del censimento ISTAT 2001, in Valle d'Aosta le famiglie formate da un massimo di 3 componenti sono 44.318 e corrispondono all'83% del totale dei nuclei familiari (53.333).

Un altro elemento interessante, che conferma il *trend* in diminuzione dell'entità numerica dei componenti le famiglie, è dato dal confronto fra la composizione attuale dei nuclei familiari degli Utenti di e.r.p. e quella risultante dall'analisi svolta nel 1985:

Nuclei formati da	Anno 1985	Anno 2005
1 componente	10%	29%
2 componenti	21%	31%
3 componenti	22%	20%
4 componenti	22%	14%
5 componenti	14%	4%
6 o più componenti	11%	2%

Nell'arco di vent'anni le famiglie hanno subito sostanziali mutamenti:

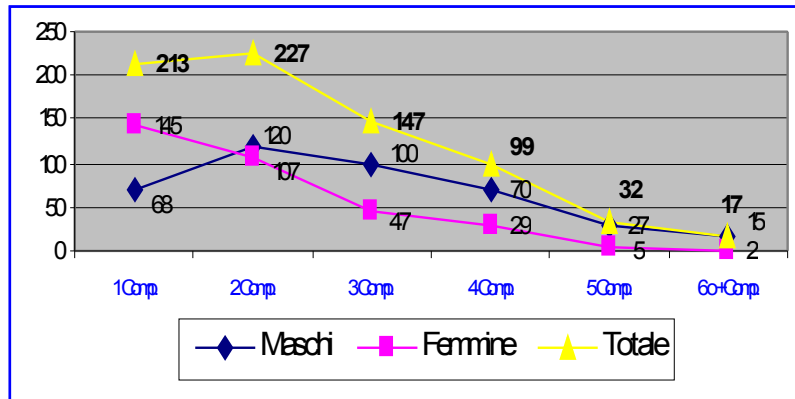
- quelle formate da 1 componente sono aumentate del 19%;
- quelle formate da 2 componenti sono aumentate del 10%;
- quelle formate da 3 componenti sono diminuite del 2%;
- quelle formate da 4 componenti sono diminuite dell'8%;
- quelle formate da 5 componenti sono diminuite del 10%;
- quelle formate da 6 o più componenti sono diminuite del 9%.

Nel 1985:

- i nuclei costituiti al massimo da 3 persone rappresentavano il 53% dell'Utenza; oggi l'80%;
- i nuclei costituiti da 4 o più persone rappresentavano il 47% dell'Utenza; oggi il 20%.

Significativo è anche il dato riguardante la composizione media delle famiglie che vivono nell'e.r.p.: oggi l'inquilinato è formato da 1.768 persone che costituiscono 735 nuclei familiari, quindi con una media di 2,4 persone a famiglia; nel 1985 i componenti erano 3.152 e costituivano 913 famiglie, con una media di 3,4 persona a famiglia.

Dati relativi al nucleo familiare
(composizione e sesso dell'assegnatario)



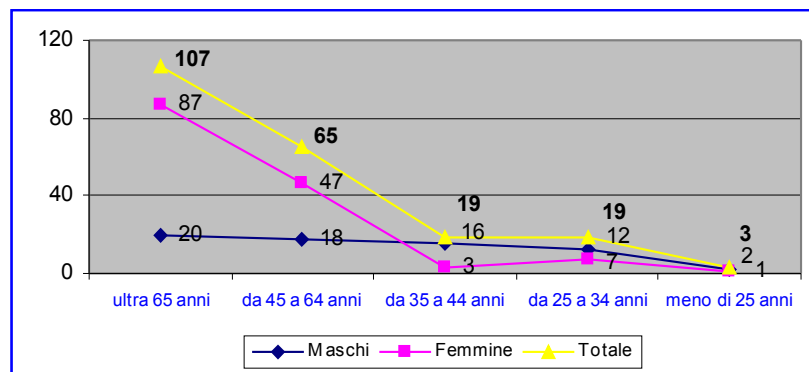
14

La tabella mette in relazione il sesso dell'assegnatario con la composizione del proprio nucleo familiare.

Le donne (145) costituiscono la presenza più elevata (68%) nei nuclei formati da 1 persona (213). Nei nuclei formati da 2 o più componenti, invece, si rileva che la maggior parte dei capifamiglia è di sesso maschile, e più precisamente:

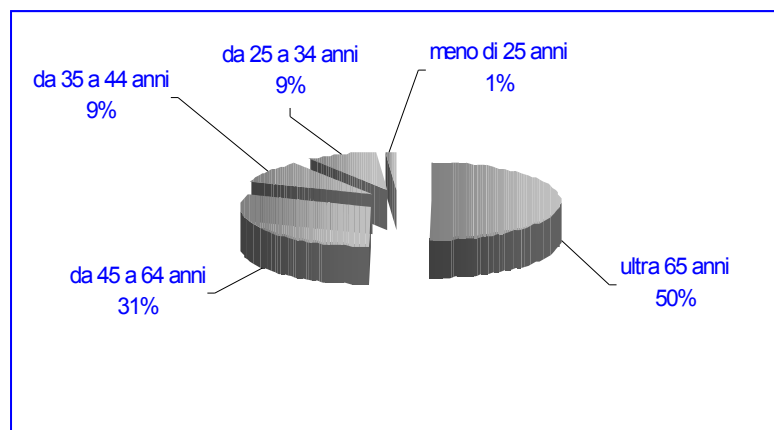
- nuclei da 2 persone : 120 uomini (53%); 107 donne (47%);
- nuclei da 3 persone : 100 uomini (68%); 47 donne (32%);
- nuclei da 4 persone : 70 uomini (71%); 29 donne (29%);
- nuclei da 5 persone : 27 uomini (84%); 5 donne (16%);
- nuclei da 6 o più persone: 15 uomini (88%); 2 donne (12%).

Dati relativi al nucleo familiare
(sesso ed età - assegnatario unico componente)



15

Dati relativi al nucleo familiare
(sesso ed età - assegnatario unico componente)

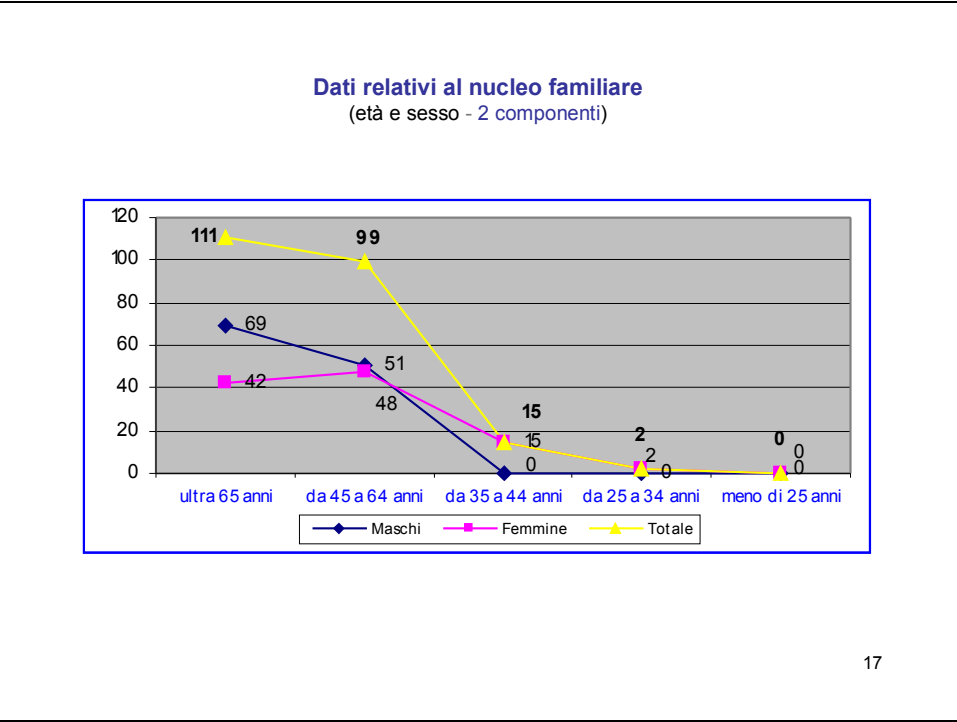


16

Dei 213 inquilini che vivono soli ben 107 (il 50%) sono anziani, 65 (il 31%) hanno un'età ricompresa fra i 45 e i 64 anni e 41 (il 19%) hanno meno di 45 anni.

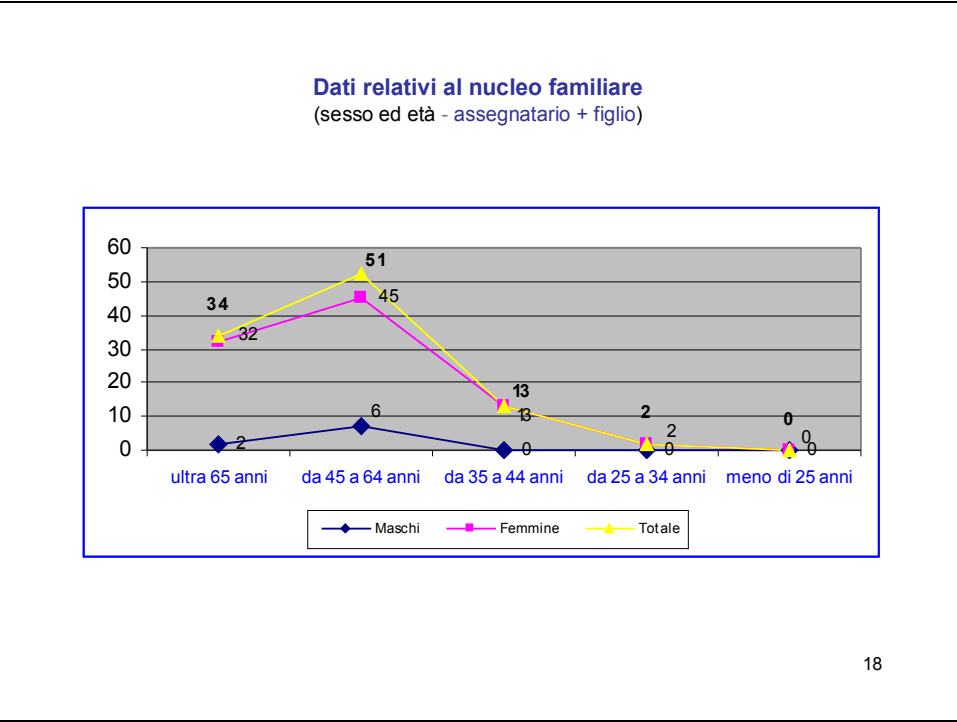
Inoltre, si rileva che dei 213 nuclei formati da una sola persona, 68 (il 32%) sono uomini e 145 (il 68%) sono di sesso femminile; di queste, 87 hanno più di 65 anni.

Come già evidenziato nel "2° Rapporto regionale sul Fondo per il sostegno alla locazione", anche nell'e.r.p. "l'essere soli" si accompagna, nella maggior parte dei casi, a due condizioni: l'essere donna ed in età avanzata.



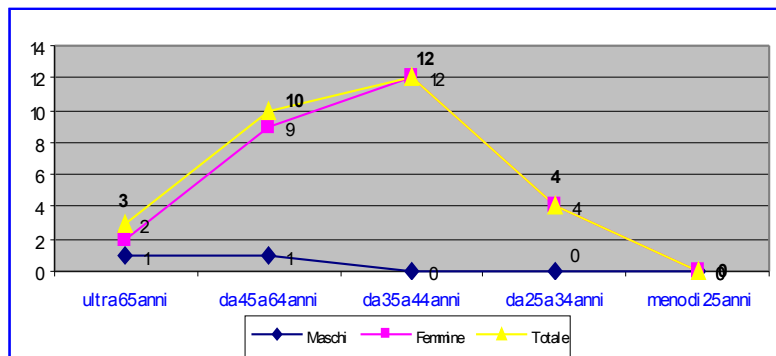
Su 227 nuclei familiari formati da 2 componenti, 120 (il 53%) hanno come capofamiglia un uomo e 107 (il 47%) una donna.

Nelle famiglie di questa tipologia che hanno per referente una persona al di sotto dei 45 anni, il capofamiglia è sempre di sesso femminile.



Su 100 nuclei familiari formati da genitore e figlio, 92 hanno come capofamiglia una donna; ben 32 di esse hanno più di 65 anni e sono 45 quelle che hanno fra 45 e 64 anni. Diversamente dagli anni sessanta, oggi i figli restano nella casa con il genitore molto più a lungo.

Dati relativi al nucleo familiare
(sesso ed età - assegnatario + 2 figli)



19

Anche nei 29 nuclei familiari composti da genitore e 2 figli, ben 27 (il 93%) hanno come capofamiglia una donna.

Prima di passare all'analisi della condizione reddituale, è opportuno precisare che, per mantenere il diritto alla locazione dell'alloggio di e.r.p., l'assegnatario deve dimostrare di possedere una serie di requisiti; fra questi, vi è anche il possesso di un **reddito annuo complessivo** del nucleo familiare non superiore al limite massimo stabilito annualmente dalla Giunta regionale.

Ai fini della collocazione nelle fasce di reddito (art. 48 L.R. 39/1995) e per la determinazione dei canoni dell'anno 2005, la Giunta regionale, con deliberazione n. 1349 del 3 maggio 2004, ha approvato la seguente tabella dei limiti massimi di reddito:

Composizione Nucleo Familiare	Area Protetta fascia A	Area Sociale fascia B	Area Sociale fascia C	Area Amministrata fascia D	Area Amministrata fascia E	Area Deroga
	Reddito <i>effettivo</i>	Reddito <i>convenzionale</i>	Reddito <i>convenzionale</i>	Reddito <i>convenzionale</i>	Reddito <i>convenzionale</i>	Reddito <i>convenzionale</i>
	canone 40%	canone 40% oppure 80%	canone 120%	canone 150%	canone 200% oppure 250%	Canone 300%
Fino a 2 persone	Pensione minima INPS + pensione sociale	Fino a 5.292,00	Da 5.292,01 a 10.934,00	Da 10.934,01 a 14.190,00	Da 14.190,01 a 17.448,00	Da 17.448,01 a 23.959,00
3 persone	Pensione minima INPS + pensione sociale	Fino a 6.223,00	Da 6.223,01 a 12.852,00	Da 12.852,01 a 16.110,00	Da 16.110,01 a 19.366,00	Da 19.366,01 a 28.612,00
4 persone	Pensione minima INPS + pensione sociale	Fino a 7.096,00	Da 7.096,01 a 14.830,00	Da 14.830,01 a 18.028,00	Da 18.028,01 a 21.227,00	Da 21.227,01 a 33.671,00
5 o + persone	Pensione minima INPS + pensione sociale	Fino a 8.258,00	Da 8.258,01 a 16.750,00	Da 16.750,01 a 20.005,00	Da 20.005,01 a 23.147,00	Da 23.147,01 a 38.674,00

Per **reddito annuo complessivo** si intende la somma dei redditi di ciascun componente il nucleo familiare, determinati ai sensi del D.P.R. 917/1986, e successive modificazioni, al netto dei soli oneri deducibili.

I redditi da lavoro dipendente e da pensione sono calcolati nella misura del 60% (*reddito convenzionale*).

Per una migliore comprensione, si riporta un esempio di collocazione nell'area reddituale di appartenenza di un nucleo familiare composto da 4 persone:

1. assegnatario, artigiano, con reddito di € 9.200,00;
2. coniuge con reddito da lavoro dipendente di € 8.400,00;
3. figlio studente;
4. suocera con reddito da pensione di € 5.228,00.

Il reddito complessivo *convenzionale* del nucleo familiare ammonta a € 17.376,80, ed è così determinato:

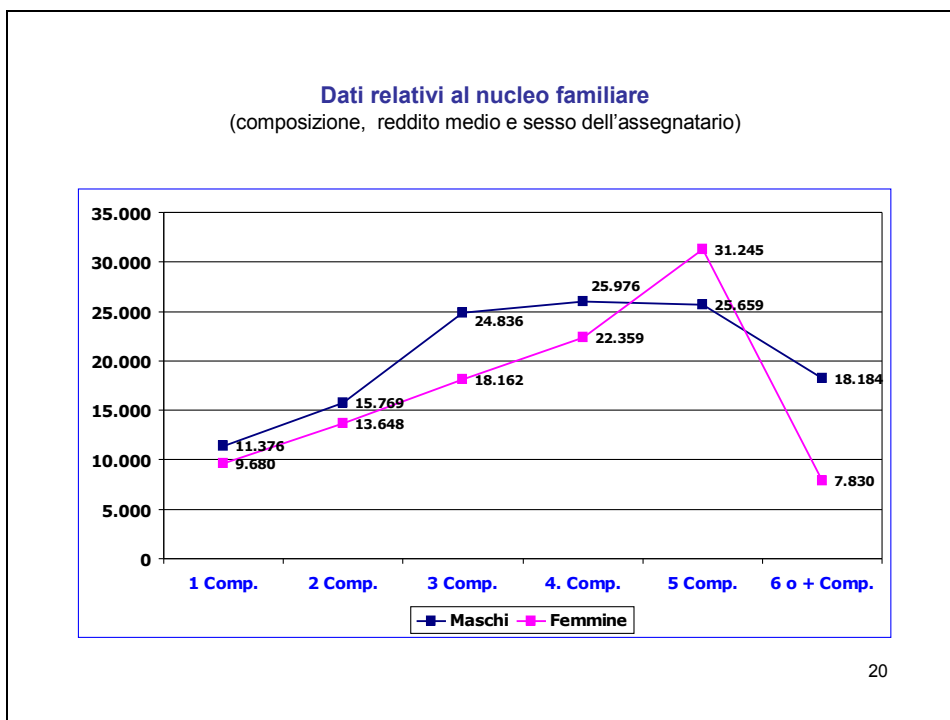
- reddito da considerare al 60%:

$$€ 8.400,00 + € 5.228,00 = € 13.628,00 \times 60\% = € 8.176,80 +$$

- reddito da considerare per intero: € 9.200,00

$$\text{reddito complessivo } \textit{convenzionale} \quad € 17.376,80$$

Quindi, in relazione ai limiti di reddito evidenziati nella tabella che precede, il nucleo è collocato nell'area amministrata, fascia D, canone 150%.



La tabella evidenzia che, a parità di composizione dei nuclei familiari, quelli che hanno come referente un uomo presentano, quasi sempre, un reddito medio più elevato.

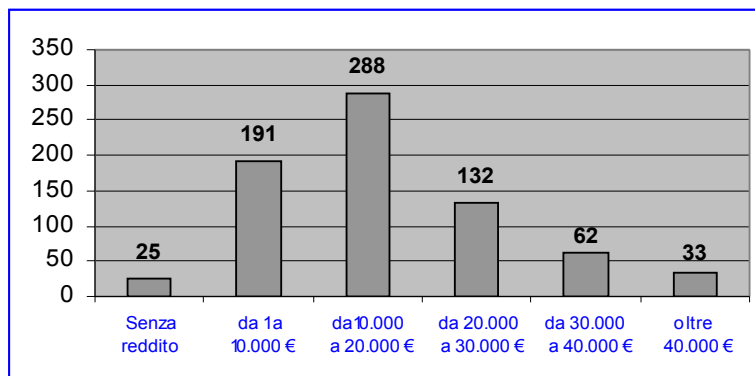
Il reddito medio complessivo annuo ammonta a € 17.087,60.

Il “2° Rapporto regionale sul Fondo per il sostegno alla locazione” evidenzia la seguente situazione:

N° componenti	Reddito medio	
	Maschi	Femmine
1	€ 6.803	€ 7.458
2	€ 10.224	€ 8.567
3	€ 12.077	€ 9.668
4	€ 12.311	€ 9.682
5	€ 13.430	€ 6.926

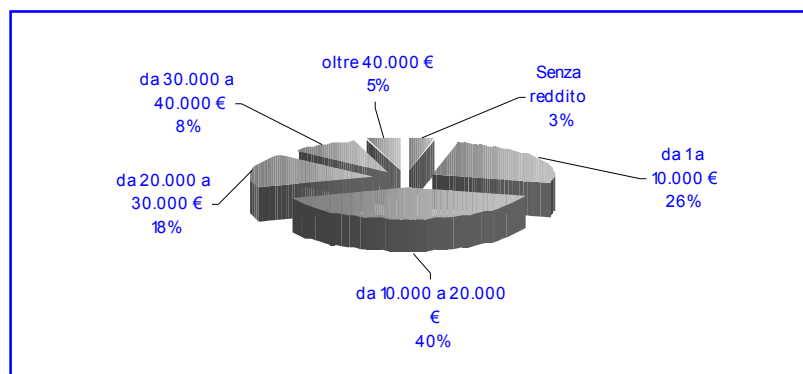
Il reddito medio complessivo annuo dei nuclei familiari ammessi al *Fondo per il sostegno alla locazione* ammonta a € 13.500,00.

Dati relativi alla condizione reddituale
(reddito effettivo annuo)



21

Dati relativi alla condizione reddituale
(reddito effettivo annuo)



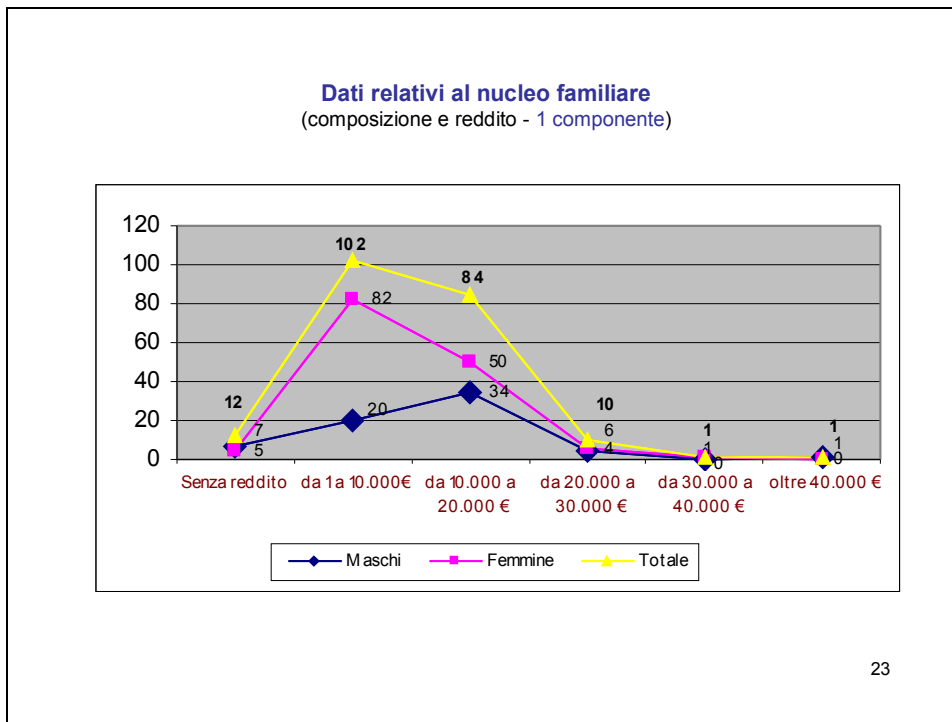
22

Su 731 nuclei familiari che hanno documentato la situazione reddituale è risultato che:

- 25 famiglie, pari al 3%, sono prive di reddito;
- 191 famiglie, pari al 26%, hanno un reddito fino a 10.000 €;
- 288 famiglie, pari al 40%, hanno un reddito compreso fra 10.000 € e 20.000 €;
- 132 famiglie, pari al 18%, hanno un reddito compreso fra 20.000 € e 30.000 €;
- 62 famiglie, pari all'8%, hanno un reddito compreso fra 30.000 € e 40.000 €;
- 33 famiglie, pari al 5%, hanno un reddito superiore a 40.000 €.

Il 69% dell'inquilinato possiede un reddito effettivo annuo inferiore a 20.000 €.

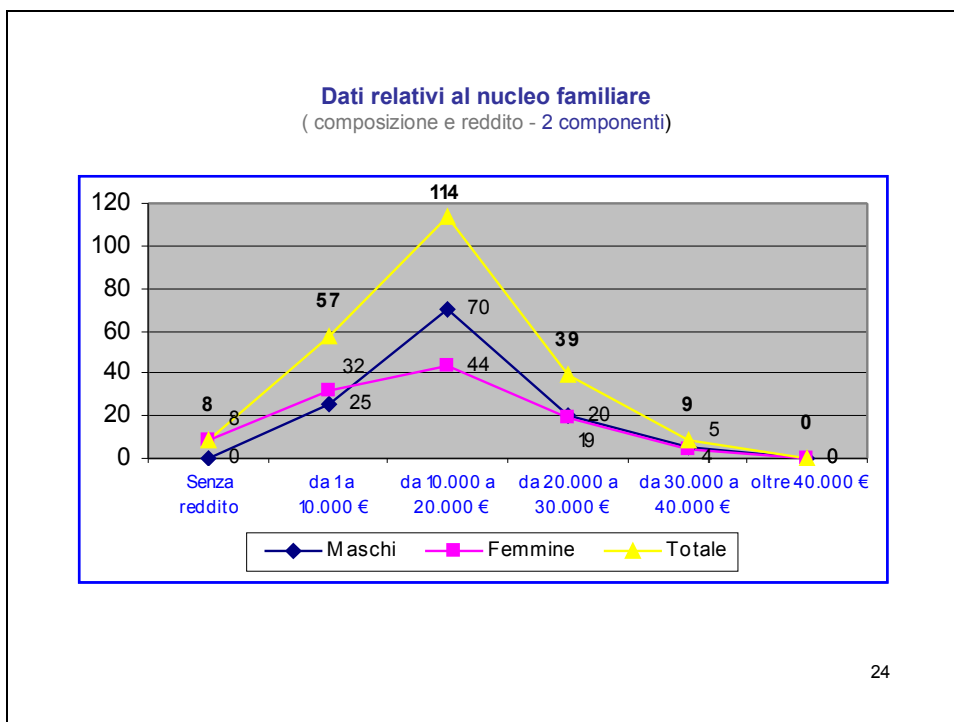
Le tabelle che seguono mettono in relazione il reddito con il numero dei componenti il nucleo familiare.



Dei 210 assegnatari che vivono soli:

- 12, pari al 6%, sono privi di reddito;
- 102, pari al 49%, hanno un reddito inferiore a 10.000 €; di questi ben 82 (l'80%) sono donne;
- 84, pari al 40%, hanno un reddito compreso fra 10.000 € e 20.000 €; di essi le donne sono 50 (il 60%);
- 10, pari al 4%, hanno un reddito compreso fra 20.000 € e 30.000 €;
- 2, pari all'1%, hanno redditi superiori a 30.000 €.

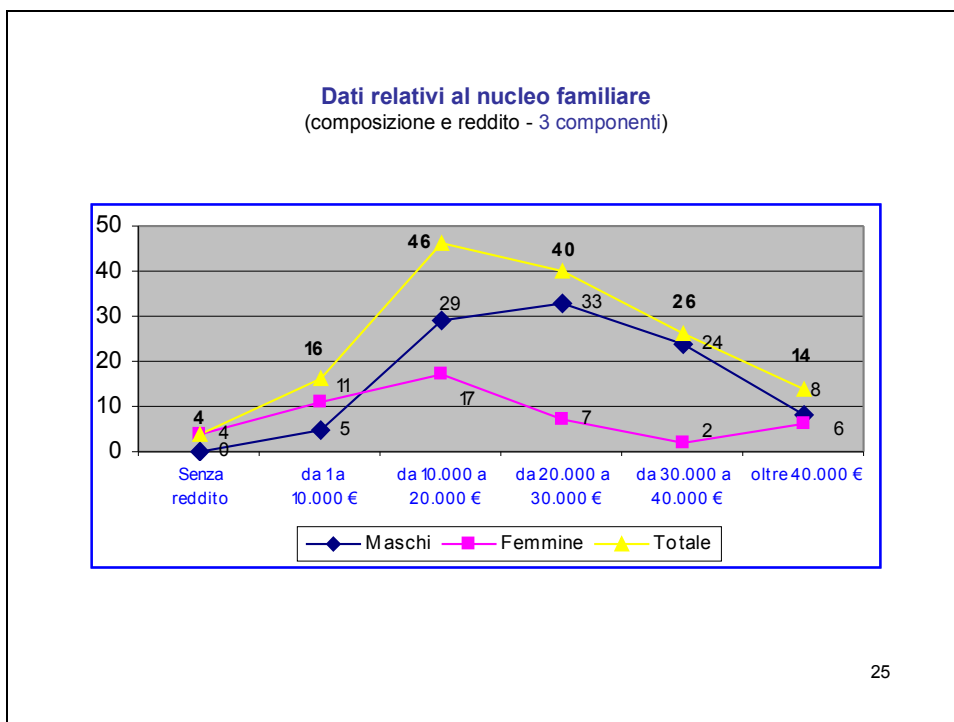
Si rileva che la netta maggioranza degli inquilini che vivono soli (198 su 210, pari al 95%) hanno un reddito effettivo annuo inferiore a 20.000 €.



Dei 227 assegnatari che hanno un nucleo familiare composto da 2 persone:

- 8, pari al 4%, sono privi di reddito e sono tutte donne;
- 57, pari al 25%, hanno un reddito inferiore a 10.000 €; di questi ben 32 (il 56%) sono donne;
- 114, pari al 50%, hanno un reddito compreso fra 10.000 € e 20.000 €; di essi le donne sono 70 (il 61%);
- 39, pari al 17%, hanno un reddito compreso fra 20.000 € e 30.000 €;
- 9, pari al 4%, hanno un reddito compreso fra 30.000 € e 40.000 € ;
- nessuno possiede redditi superiori a 40.000 €.

Si osserva che anche la maggioranza degli inquilini con una famiglia composta da 2 persone (179 su 227, pari al 79%) hanno un reddito effettivo annuo inferiore a 20.000 €.

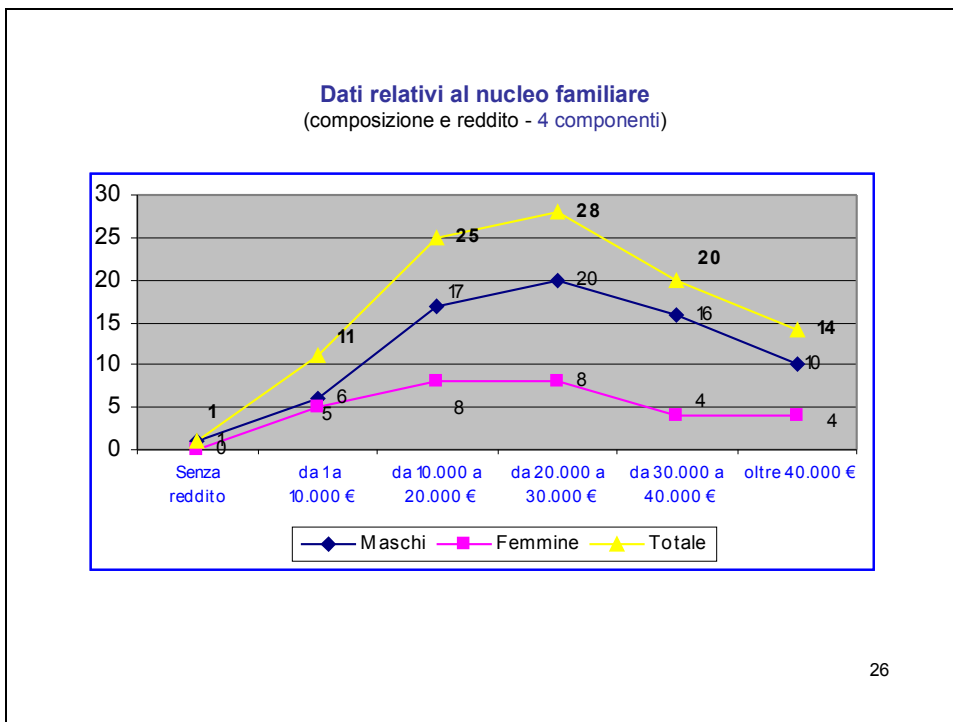


Dei 146 assegnatari che hanno un nucleo familiare composto da 3 persone:

- 4, pari al 3%, sono privi di reddito e sono tutte donne;
- 16, pari all'11%, hanno un reddito inferiore a 10.000 €; di questi ben 11 (il 69%) sono donne;
- 46, pari al 32%, hanno un reddito compreso fra 10.000 € e 20.000 €;
- 40, pari al 27%, hanno un reddito compreso fra 20.000 € e 30.000 €; di essi le donne sono solo 7 (il 17%);
- 26, pari al 18%, hanno un reddito compreso fra 30.000 € e 40.000 €; di essi le donne sono solo 2 (l'8%);
- 14, pari al 9%, hanno un reddito superiore a 40.000 €.

Si può constatare che aumentando il numero dei componenti il nucleo familiare, contemporaneamente, cresce anche il reddito; infatti ben 40 inquilini su 146 (il 27%), con una famiglia composta da 3 persone, posseggono un reddito effettivo annuo compreso fra 20.000 € e 30.000 €.

Coloro che hanno un reddito inferiore a 20.000 € rappresentano il 46%.



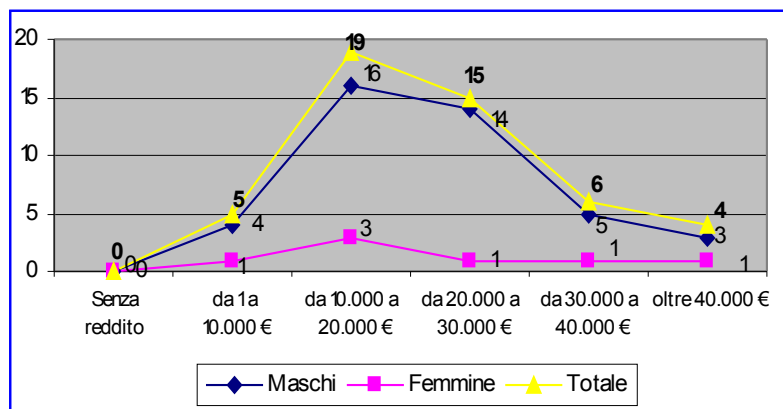
Dei 99 assegnatari che hanno un nucleo familiare composto da 4 persone:

- 1 è privo di reddito;
- 11 hanno un reddito inferiore a 10.000 €;
- 25 hanno un reddito compreso fra 10.000 € e 20.000 €;
- 28 hanno un reddito compreso fra 20.000 € e 30.000 €;
- 20 hanno un reddito compreso fra 30.000 € e 40.000 €;
- 14 hanno un reddito superiore a 40.000 €.

Anche in questa tipologia familiare, gli inquilini che posseggono un reddito effettivo annuo compreso fra 20.000 € e 30.000 € rappresentano la maggioranza relativa (28 su 99).

Si rileva, altresì, che nei nuclei familiari formati da 4 componenti vi è la più alta percentuale di Utenti con redditi compresi fra 30.000 € e 40.000 € e di quelli con oltre 40.000 €.

Dati relativi al nucleo familiare
(composizione e reddito – 5 e più componenti)



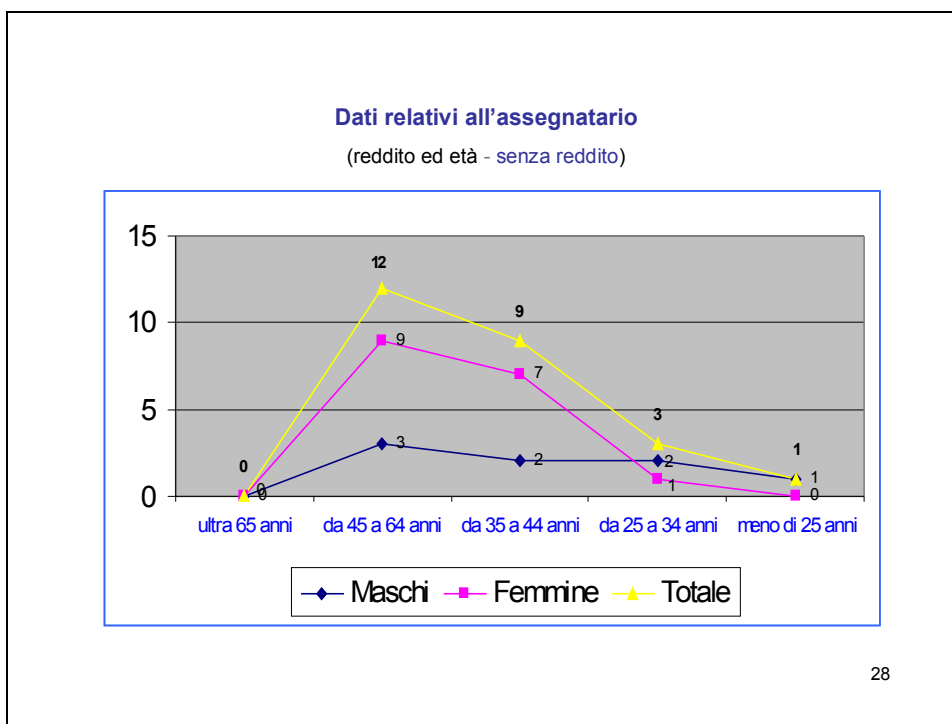
27

Dei 49 assegnatari che hanno un nucleo familiare composto da 5 o più persone:

- nessuno è privo di reddito;
- 5, pari all'10%, hanno un reddito inferiore a 10.000 €;
- 19, pari al 39%, hanno un reddito compreso fra 10.000 € e 20.000 €;
- 15, pari al 31%, hanno un reddito compreso fra 20.000 € e 30.000 €;
- 6, pari al 12%, hanno un reddito compreso fra 30.000 € e 40.000 €;
- 4, pari all'8%, hanno un reddito superiore a 40.000 €.

Come nei nuclei formati da 3 o 4 componenti, anche nelle famiglie di 5 o più persone le quantità numeriche di coloro che hanno redditi effettivi annui compresi fra 10.000 € e 20.000 € e fra 20.000 € e 30.000 € quasi si equivalgono.

Le tabelle che seguono mettono in rapporto l'età dell'assegnatario con l'ammontare complessivo del reddito del nucleo familiare.



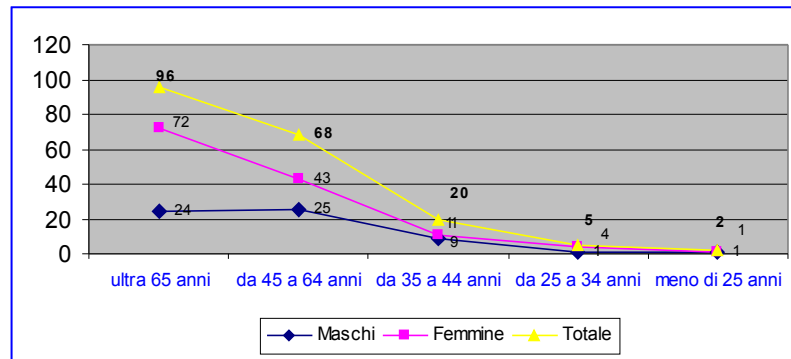
Dei 25 assegnatari che sono privi di reddito, 8 (il 32%) sono uomini e 17 (il 68%) sono donne.

Inoltre:

- nessuno ha un'età superiore a 65 anni;
- 12, pari al 48%, hanno un'età compresa fra 45 e 64 anni; di questi, 9 sono donne;
- 9, pari al 36%, hanno un'età compresa fra 35 e 44 anni; di questi, 7 sono donne;
- 3, pari al 12%, hanno un'età compresa fra 25 e 34 anni;
- solo 1, pari al 4%, ha meno di 25 anni.

Si osserva che la mancanza di reddito colpisce prevalentemente le donne in età lavorativa; si constata, altresì, che nessun inquilino "anziano" è privo di reddito.

Dati relativi all'assegnatario
(reddito ed età – reddito da 1 a 10.000 €)



29

Dei 191 assegnatari che hanno un reddito inferiore a 10.000 €, 60 (il 31%) sono uomini e 131 (il 69%) sono donne.

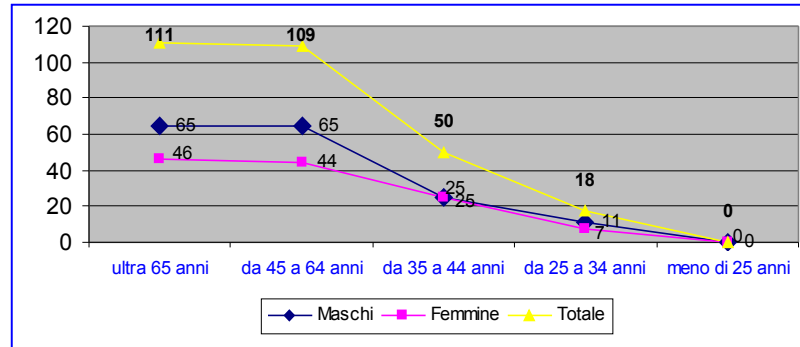
Inoltre:

- 96, pari al 50%, hanno un'età superiore a 65 anni; di questi 72 (il 75%) sono donne;
- 68, pari al 36%, hanno un'età compresa fra 45 e 64 anni; di essi le donne sono 43 (il 63%);
- 20, pari al 10%, hanno un'età compresa fra 35 e 44 anni;
- 5, pari al 3%, hanno un'età compresa fra 25 e 34 anni;
- solo 2, pari all'1%, hanno meno di 25 anni.

La netta maggioranza di coloro che hanno un reddito inferiore a 10.000 € sono pensionati.

Dati relativi all'assegnatario

(reddito ed età – reddito da 10.000 a 20.000 €)



30

Dei 288 assegnatari che hanno un reddito compreso fra 10.000 € e 20.000 €, 166 (il 58%) sono uomini e 122 (il 42%) sono donne.

Inoltre:

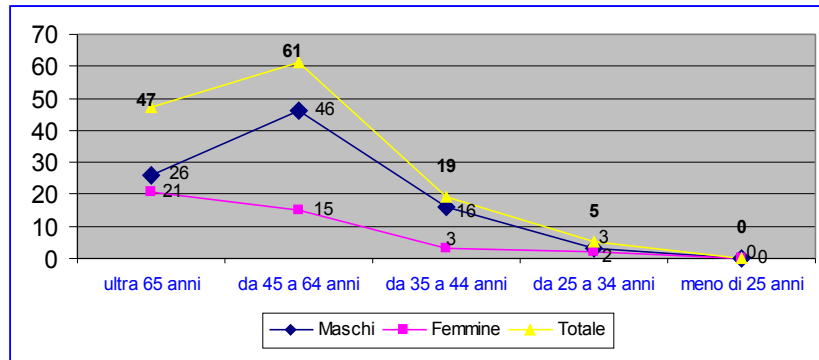
- 111, pari al 39%, hanno un'età superiore a 65 anni;
- 109, pari al 38%, hanno un'età compresa fra 45 e 64 anni;
- 50, pari al 17%, hanno un'età compresa fra 35 e 44 anni;
- 18, pari al 6%, hanno un'età compresa fra 25 e 34 anni;
- nessuno ha meno di 25 anni.

Anche in questo caso i pensionati rappresentano la maggioranza relativa.

Si osserva, altresì, che da questa tipologia reddituale in poi, a fronte di un aumento del reddito, aumenta la presenza maschile mentre quella femminile si riduce notevolmente.

Dati relativi all'assegnatario

(reddito ed età – reddito da 20.000 a 30.000 €)

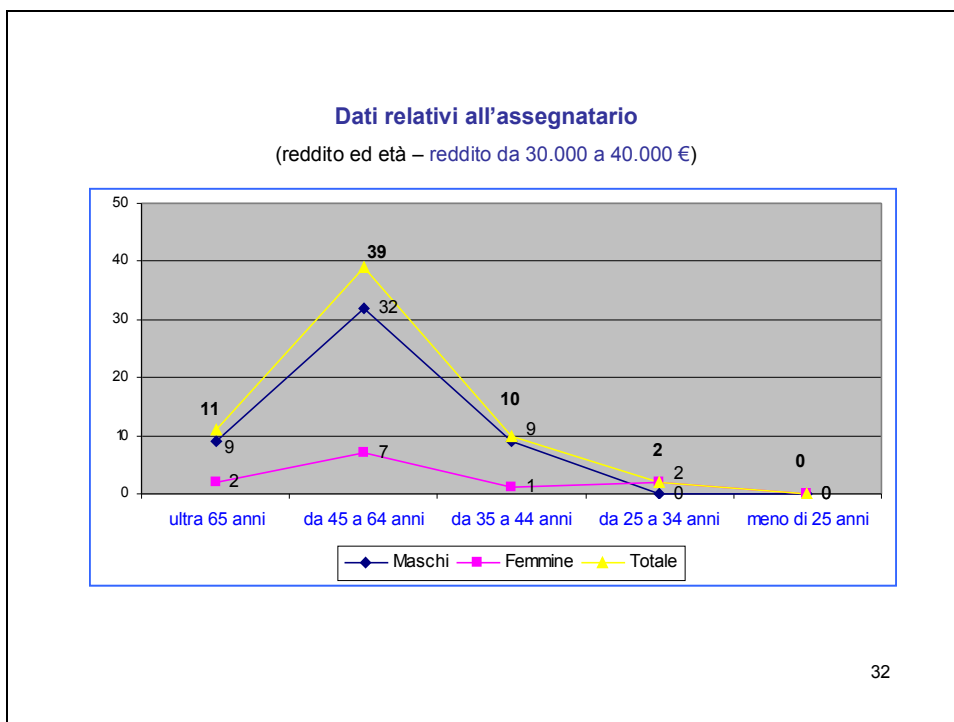


31

Dei 132 assegnatari che hanno un reddito compreso fra 20.000 € e 30.000 €, 91 (il 69%) sono uomini e 41 (il 31%) sono donne.

Inoltre:

- 47, pari al 36%, hanno un'età superiore a 65 anni;
- 61, pari al 46%, hanno un'età compresa fra 45 e 64 anni;
- 19, pari al 14%, hanno un'età compresa fra 35 e 44 anni;
- 5, pari al 4%, hanno un'età compresa fra 25 e 34 anni;
- nessuno ha meno di 25 anni.



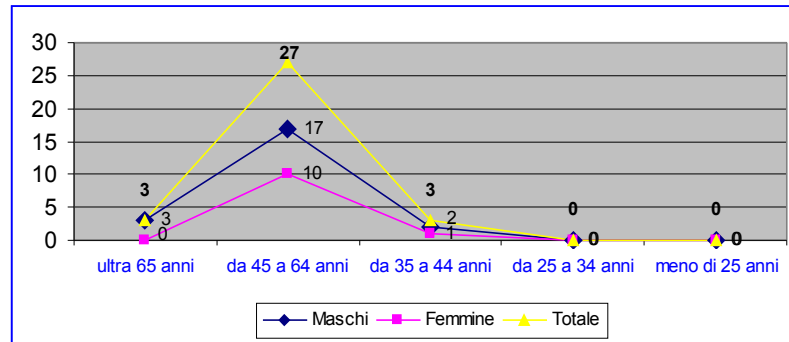
Dei 62 assegnatari che hanno un reddito compreso fra 30.000 € e 40.000 €, 50 (l'81%) sono uomini e 12 (il 19%) sono donne.

Inoltre:

- 11, pari al 18%, hanno un'età superiore a 65 anni; di questi 8 (il 73%) sono uomini;
- 39, pari al 63%, hanno un'età compresa fra 45 e 64 anni; di essi gli uomini sono 32 (l'82%);
- 10, pari al 16%, hanno un'età compresa fra 35 e 44 anni;
- 2, pari al 3%, hanno un'età compresa fra 25 e 34 anni;
- nessuno ha meno di 25 anni.

Dati relativi all'assegnatario

(reddito ed età – reddito oltre 40.000 €)



33

Dei 33 assegnatari che hanno un reddito superiore a 40.000 €, 22 (il 67%) sono uomini e 11 (il 33%) sono donne.

Inoltre:

- 3, pari al 9%, hanno un'età superiore a 65 anni e sono tutti uomini;
- 27, pari all'82%, hanno un'età compresa fra 45 e 64 anni; di essi gli uomini sono 17 (il 63%);
- 3, pari al 9%, hanno un'età compresa fra 35 e 44 anni;
- nessuno ha un'età inferiore a 34 anni.

Ai fini di una corretta interpretazione delle successive tabelle, si ritiene pertinente fornire alcune precisazioni riguardo alle modalità di calcolo del canone di locazione.

La legge regionale 4 settembre 1995, n. 39, stabilisce che, per determinare il canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, gli enti gestori si basano sul **reddito annuo complessivo** del nucleo familiare dell'assegnatario (cfr. pag. 16) e sul **valore locativo** dell'alloggio.

Il **valore locativo** è stabilito dal prodotto fra il **costo unitario di produzione** e la **superficie convenzionale** dell'unità immobiliare.

La **superficie convenzionale** è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'alloggio al netto di muri e tramezzi;
- b) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori similari.

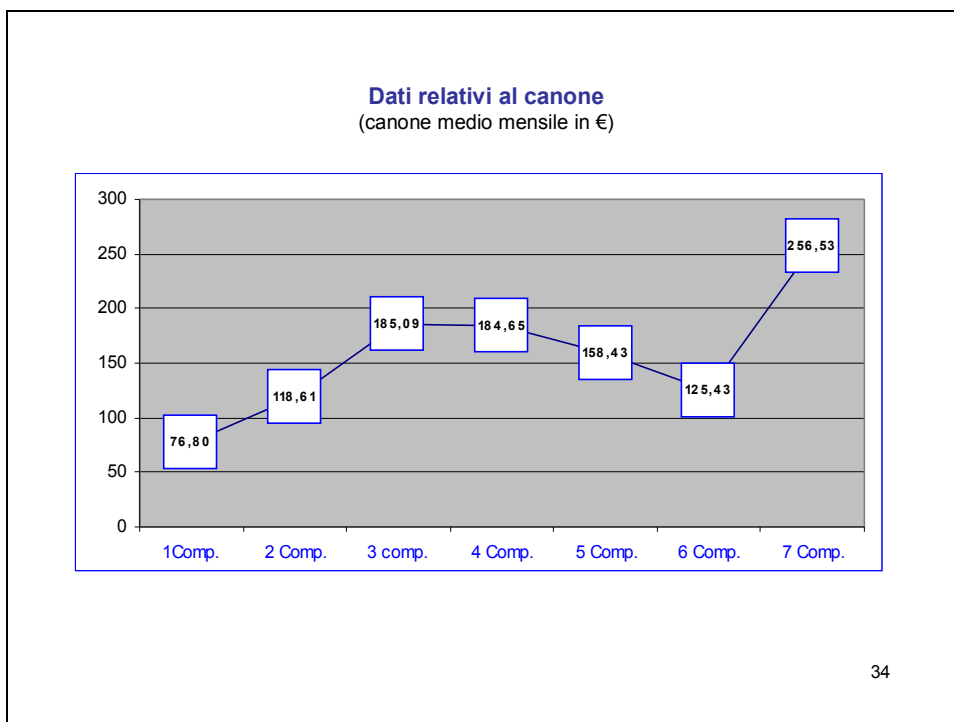
Il **costo unitario di produzione** si ottiene moltiplicando il **costo base** per i seguenti **coefficienti correttivi**:

- tipologia: con riferimento alla categoria catastale;
- demografia: Comune di Aosta 0,90; altri Comuni 0,80;
- ubicazione: a tutto il patrimonio di edilizia residenziale pubblica si applica il coefficiente pari a 1,00;
- livello di piano: a tutto il patrimonio di edilizia residenziale pubblica si applica il coefficiente pari a 1,00;
- vetustà: in relazione all'anno di ultimazione del fabbricato;
- stato di conservazione: normale 1,00; mediocre 0,80; scadente 0,60.

Il canone annuo di locazione è stabilito nella misura del 3,85% del valore locativo ed è integrato ed aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice dei prezzi accertata dall'ISTAT.

A titolo esemplificativo, di seguito si riporta la scheda di calcolo del canone di locazione dal 1 gennaio 2005 di un alloggio situato nel Comune di Aosta in un fabbricato ultimato nel 1971:

SCHEDA DI CALCOLO DEL CANONE MENSILE DAL 1° GENNAIO 2005 in applicazione degli articoli 45, 46, 47 e 48 della legge regionale 4/9/1995, n. 39
Superficie convenzionale (art. 45): Alloggio mq. 78,22 + balconi, terrazze, cantina (mq. 16,34 x 0,25) mq. 4,09 = mq. 82,31
Costo unitario di produzione (art. 45): Costo base € 129,11 x coeff. tipologia 1,05 x demografia 0,90 x ubicazione 1,00 x livello del piano 1,00 x vetustà 0,785 x stato conservazione 1,00 = € 95,78
Valore locativo mensile (art. 46): Superficie convenzionale mq. 82,31 x costo unitario di produzione € 95,78 x coefficiente fisso 0,0385 ÷ 12 mesi = € 25,29
75% ISTAT (art. 47): periodo GIU. 1978/GIU. 2004 = 345,45%
Integrazione e aggiornamento: Valore locativo mensile € 25,29 x ISTAT 345,45% = canone base dal 1/1/2005 € 112,65 mensili



La presente tabella evidenzia l'ammontare del canone medio mensile dell'anno 2005 rispetto alla composizione delle famiglie degli assegnatari; in dettaglio, si evidenzia che:

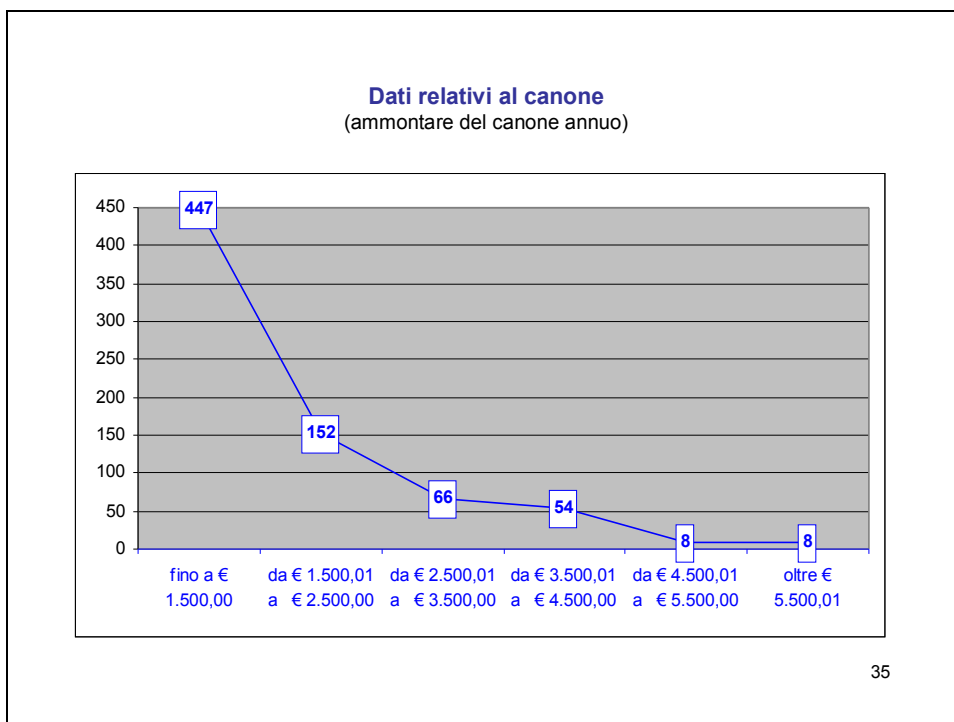
- 213 nuclei formati da 1 persona pagano un canone medio mensile di € 76,80;
- 227 nuclei formati da 2 persone pagano un canone medio mensile di € 118,61;
- 147 nuclei formati da 3 persone pagano un canone medio mensile di € 185,09;
- 99 nuclei formati da 4 persone pagano un canone medio mensile di € 184,65;
- 32 nuclei formati da 5 persone pagano un canone medio mensile di € 158,43;
- 15 nuclei formati da 6 persone pagano un canone medio mensile di € 125,43;
- 2 nuclei formati da 7 persone pagano un canone medio mensile di € 256,53.

In relazione ai canoni di locazione effettivamente applicati risulta che il canone medio mensile generale ammonta a € 130,93 ad alloggio, con un minimo medio di € 68,26 ed un massimo medio di € 256,53.

Il canone medio mensile dei nuclei aventi per capofamiglia una donna è di € 100,15, mentre quello degli uomini sale a € 156,71.

Particolarmente significativo è il rapporto fra il canone medio mensile pagato nel 2005 dagli Utenti e.r.p. di € 130,93 e quello versato nel 2003 dai richiedenti il contributo del *Fondo per il sostegno alla locazione* di € 318,79: il canone praticato dal libero mercato supera quello e.r.p. del 144%!

Anche la comparazione con il canone medio mensile affrontato dalle famiglie nel 2004 e determinato dall'ISTAT in € 308,00 merita attenzione: questo canone supera quello e.r.p. del 135%.



Rispetto all'ammontare annuo del canone di locazione degli alloggi, i 735 assegnatari sono così collocati:

- 447, pari al 61%, corrispondono un canone annuo inferiore a 1.500,00 €;
- 152, pari al 21%, corrispondono un canone annuo da 1.500,01 € a 2.500,00 €;
- 66, pari al 9%, corrispondono un canone annuo da 2.500,01 € a 3.500,00 €;
- 54, pari al 7%, corrispondono un canone annuo da 3.500,01 € a 4.500,00 €;
- 8, pari all'1%, corrispondono un canone annuo da 4.500,01 € a 5.500,00 €;
- 8, pari all'1%, corrispondono un canone annuo superiore a 5.500,01 €.

Il canone base degli alloggi di e.r.p., determinato come indicato nella precedente pag. 30, è applicato in percentuali differenziate in relazione all'area reddituale di appartenenza dell'inquilino. La legge regionale 39/1995 stabilisce le seguenti misure:

- 40% se l'inquilino è collocato nell'area protetta.

Rientrano in tale area gli assegnatari con reddito effettivo annuo complessivo del nucleo familiare, derivante esclusivamente da pensione, non superiore all'importo di una pensione minima INPS per la generalità dei lavoratori aumentato dell'importo di una pensione sociale, come previsto dall'allegato B alla L.R. 39/1995. Il canone annuo non può comunque superare il cinque per cento del reddito effettivo del nucleo familiare e non può in alcun caso essere inferiore al cinque per cento dell'importo della pensione sociale; sono inseriti nell'area protetta anche i nuclei familiari con reddito costituito unicamente da sussidi concessi da enti pubblici a fini assistenziali, purchè di importo ricompreso nel previsto limite;

- 40% oppure 80% se l'inquilino è collocato nell'area sociale (fascia A o B).

Rientrano in tale area gli assegnatari con redditi annui convenzionali complessivi del nucleo familiare compresi nelle fasce A o B dell'allegato B alla L.R. 39/1995; il canone annuo non può comunque superare rispettivamente il cinque o il dieci per cento del reddito effettivo del nucleo;

- 120% se l'inquilino è collocato nell'area amministrata (fascia C).

Rientrano in tale area gli assegnatari con reddito annuo convenzionale compreso nella fascia C dell'allegato B alla L.R. 39/1995; il canone annuo non può comunque superare il quindici per cento del reddito effettivo del nucleo;

- 150% se l'inquilino è collocato nell'area amministrata (fascia D).

Rientrano in tale area gli assegnatari con reddito annuo convenzionale complessivo del nucleo familiare compreso nella fascia D dell'allegato B alla L.R. 39/1995; il canone annuo non può comunque superare il quindici per cento del reddito effettivo del nucleo;

- 200% oppure 250% se l'inquilino è collocato nell'area di deroga (fascia E).

Rientrano in tale area gli assegnatari con reddito annuo convenzionale complessivo del nucleo familiare compreso nella fascia E dell'allegato B alla L.R. 39/1995; il canone annuo di locazione, determinato in relazione al valore locativo dell'immobile, non può comunque superare il venti per cento del reddito effettivo del nucleo;

- 300% se l'inquilino è soggetto all'applicazione dell'indennità di occupazione.

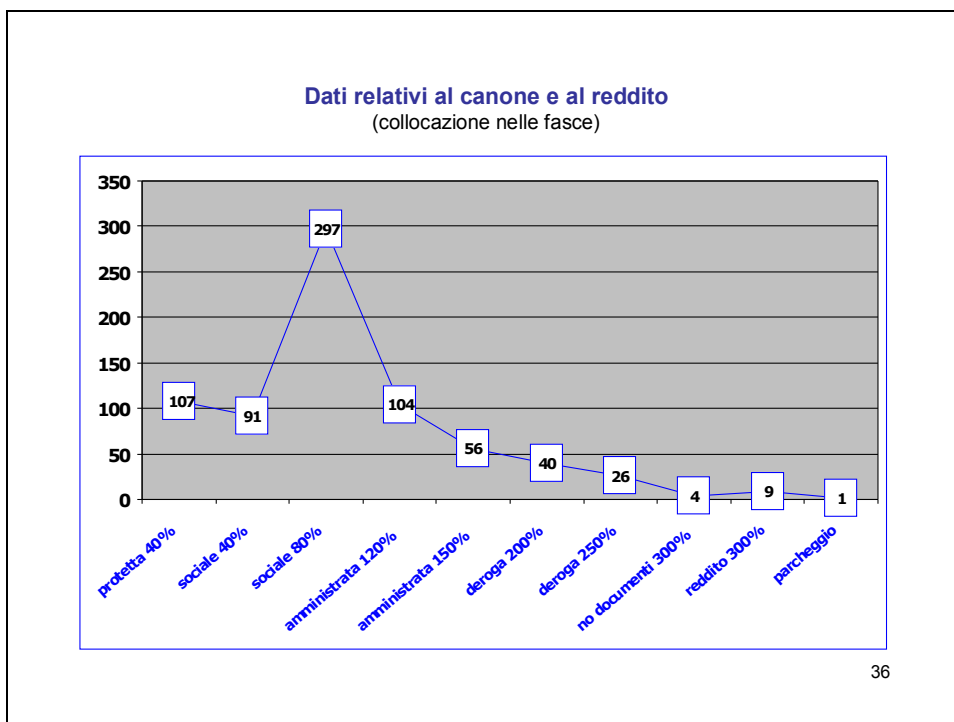
Rientrano in tale area gli assegnatari che superano il limite di reddito di cui alla fascia E dell'allegato B alla L.R. 39/1995.

Questo canone è altresì applicato agli assegnatari:

- collocati nella fascia E dell'allegato B della L.R. 39/1995 che non provvedono ad accettare e a sottoscrivere il previsto canone di locazione;
- assoggettati ad annullamento dell'assegnazione, nel periodo che intercorre tra la data dell'ordinanza del Sindaco e il rilascio definitivo dell'alloggio;
- che non producono, nei termini prefissati, la documentazione richiesta dall'ente gestore per la determinazione del canone (Anagrafe dell'Utenza);
- titolari di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su un alloggio, ubicato nell'ambito territoriale regionale, adeguato al proprio nucleo familiare oppure su due o più alloggi situati in qualsiasi località.

In relazione all'area reddituale di appartenenza dell'inquilino il canone base, calcolato nell'esempio riportato a pag. 30, è applicato nelle seguenti misure:

- 40%, pari a €. 45,10 mensili, se l'inquilino è collocato nell'area protetta;
- 40%, pari a €. 45,10 mensili, oppure 80%, pari a €. 90,15 mensili, se l'inquilino è collocato nell'area sociale (fascia A o B);
- 120%, pari a €. 135,20 mensili, se l'inquilino è collocato nell'area amministrata (fascia C);
- 150%, pari a €. 169,00 mensili, se l'inquilino è collocato nell'area amministrata (fascia D);
- 200%, pari a €. 225,30 mensili, oppure 250%, pari a €. 281,65 mensili, se l'inquilino è collocato nell'area di deroga (fascia E);
- 300%, pari a €. 337,95 mensili, se l'inquilino è soggetto all'applicazione dell'indennità di occupazione.

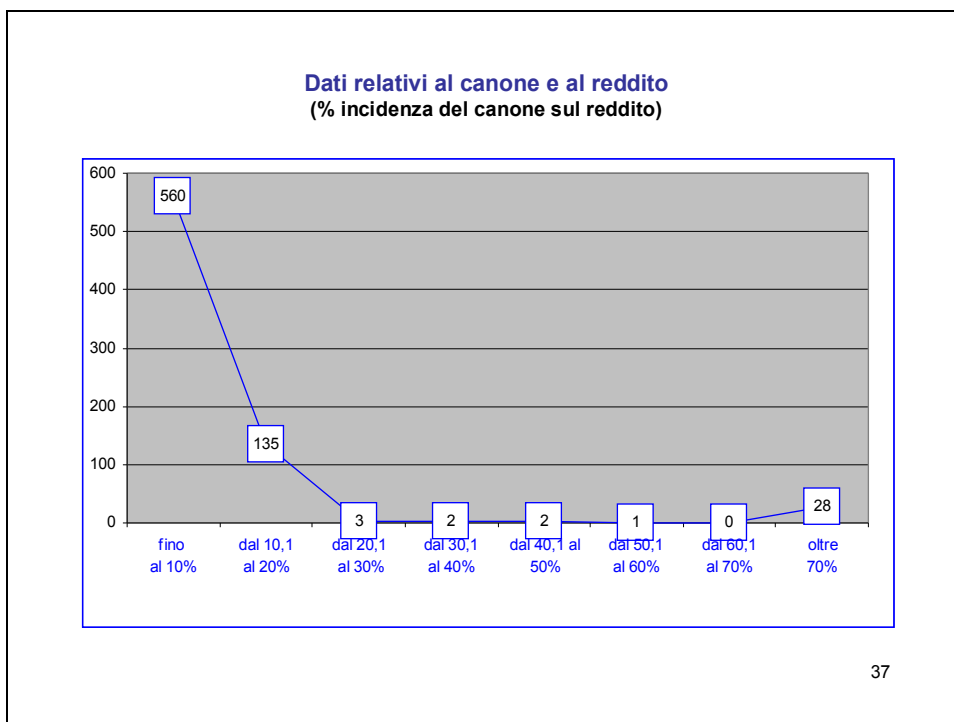


Rispetto all'ammontare del reddito del nucleo familiare, i 735 assegnatari sono stati collocati nelle seguenti aree di canone:

- 107, pari al 15%, nell'area protetta con canone al 40%;
- 91, pari al 12%, nell'area sociale con canone al 40%;
- 297, pari al 40%, nell'area sociale con canone all'80%;
- 104, pari al 14%, nell'area amministrata con canone al 120%;
- 56, pari all'8%, nell'area amministrata con canone al 150%;
- 40, pari al 5%, nell'area di deroga con canone al 200%;
- 26, pari al 4%, nell'area di deroga con canone al 250%;
- 13, pari al 2%, nell'area di deroga con canone al 300%;
- 1 occupa un alloggio parcheggio con canone non e.r.p..

In sintesi, si osserva che:

- 495 inquilini (il 67%) sono collocati nelle aree protetta e sociale e pagano un canone inferiore al canone base;
- 160 inquilini (il 22%) occupano l'area amministrata;
- 79 inquilini (l'11%) sono posti nell'area di deroga e pagano un canone fino a 3 volte maggiore di quello di base.



La tabella espone l'incidenza del canone di locazione sul reddito delle famiglie.

Si osserva che:

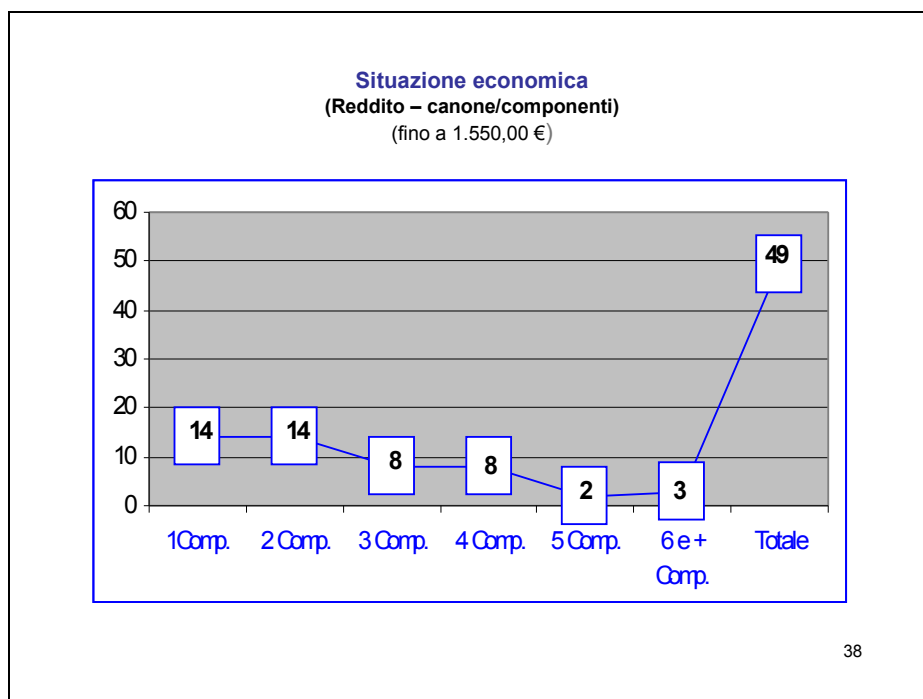
- per 560 famiglie, pari al 76%, il canone incide sul reddito in misura limitata, solo fino al 10%;
- per 135 famiglie, pari al 18%, il canone grava fra il 10,1% e il 20%;
- per 8 famiglie, pari al 2%, il canone è ricompreso fra il 20,1% e il 70% del reddito;
- per 28 famiglie, pari al 4%, il canone supera il 70% del reddito.

Particolarmente significativo è il raffronto fra questi dati e quelli rilevati nel "2° Rapporto regionale sulla tipologia dei richiedenti il contributo del Fondo per il sostegno alla locazione", che evidenzia la seguente situazione:

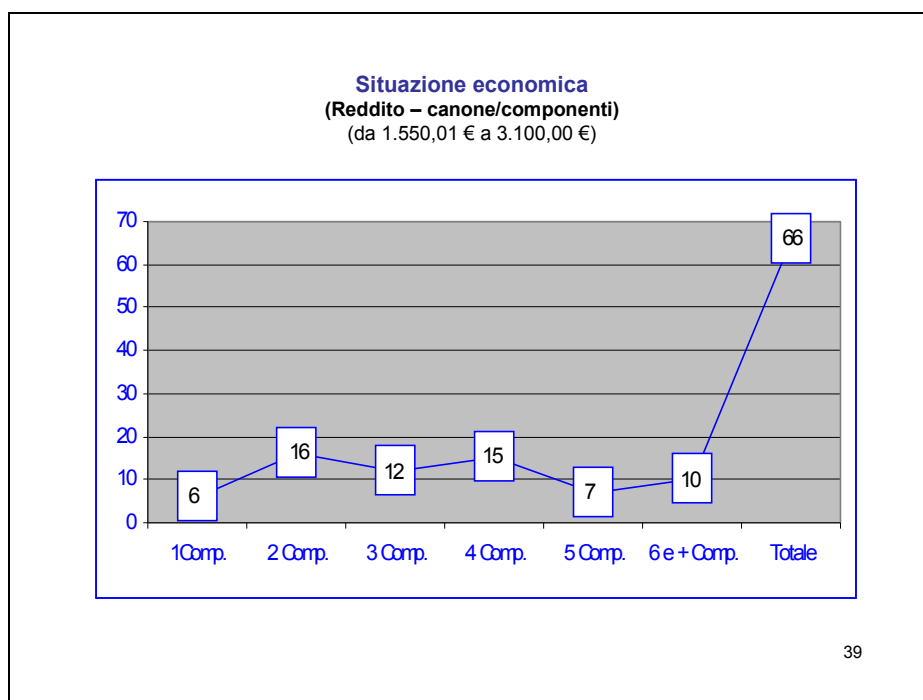
- per nessuna famiglia il canone incide sul reddito in misura inferiore al 10%;
- per il 5% delle famiglie il canone grava fra il 10,1% e il 20%;
- per il 79% delle famiglie il canone è ricompreso fra il 20,1% e il 70% del reddito;
- per il 16% delle famiglie il canone supera il 70% del reddito.

Peraltro, va anche detto che per presentare la domanda di contributo i richiedenti dovevano possedere un reddito ricompreso entro i limiti previsti per l'accesso agli alloggi di e.r.p. e che tale reddito è inferiore a quello che devono possedere gli Utenti e.r.p. per mantenere il diritto alla permanenza nell'abitazione assegnata.

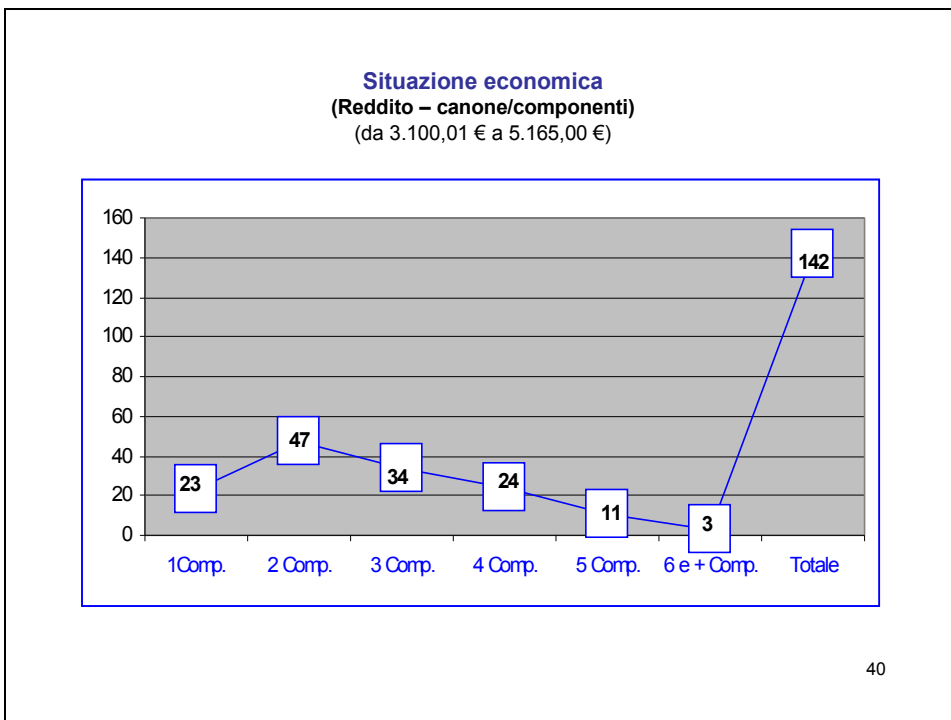
Oltre alla misura dell'incidenza del canone annuo di locazione sul reddito complessivo delle famiglie, abbiamo voluto verificare anche l'entità della disponibilità economica annua pro-capite dei componenti i nuclei familiari al netto del canone di locazione.



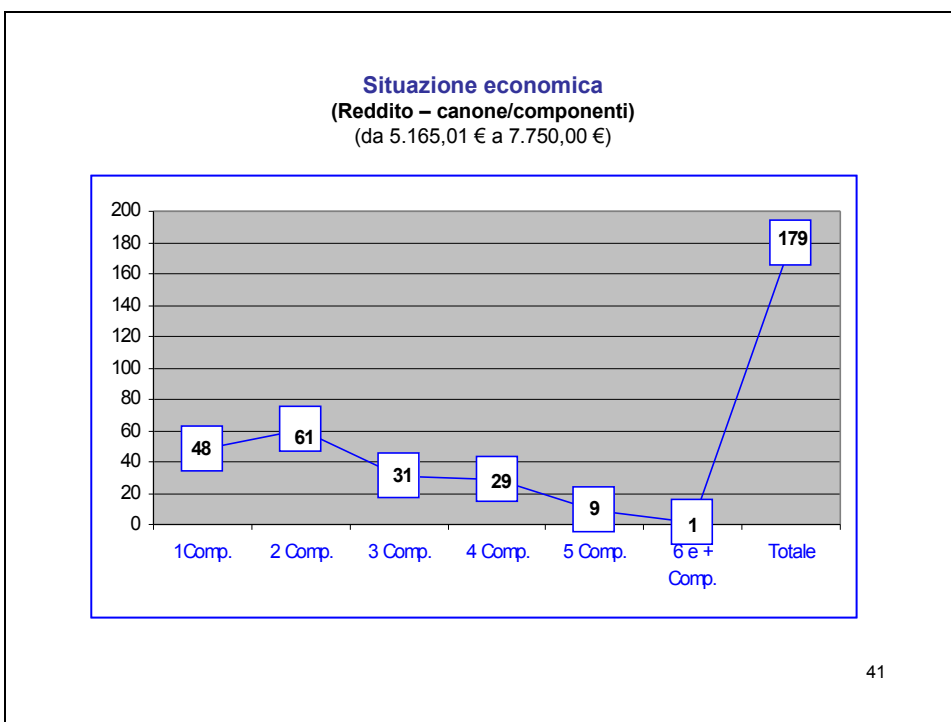
- a 49 famiglie, pari al 7%, rimane una disponibilità economica annua inferiore a 1.550,00 € a persona; dal "2° Rapporto regionale sul Fondo per il sostegno alla locazione" risulta che nella fattispecie rientra il 27% dei richiedenti;



- a 66 famiglie, pari al 9%, rimane una disponibilità economica annua fra 1.550,01 € e 3.100,00 € a persona; dal "2° Rapporto regionale sul Fondo per il sostegno alla locazione" risulta che nella fattispecie rientra il 31% dei richiedenti;

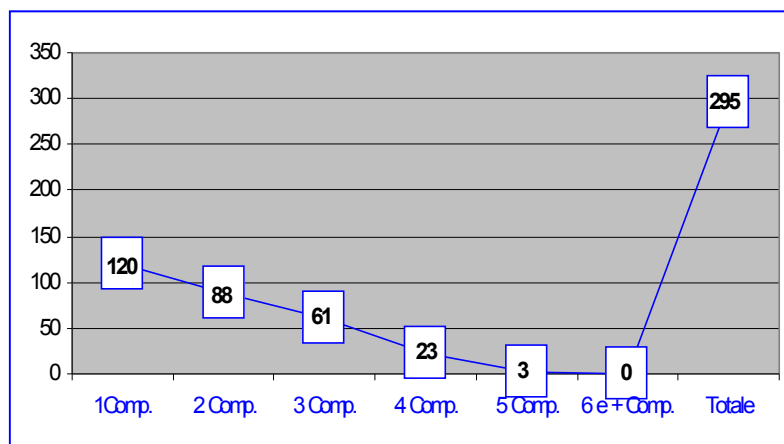


- a 142 famiglie, pari al 19%, rimane una disponibilità economica annua fra 3.100,01 € e 5.165,00 € a persona; dal “2° Rapporto regionale sul Fondo per il sostegno alla locazione” risulta che nella fattispecie rientra il 26% dei richiedenti;



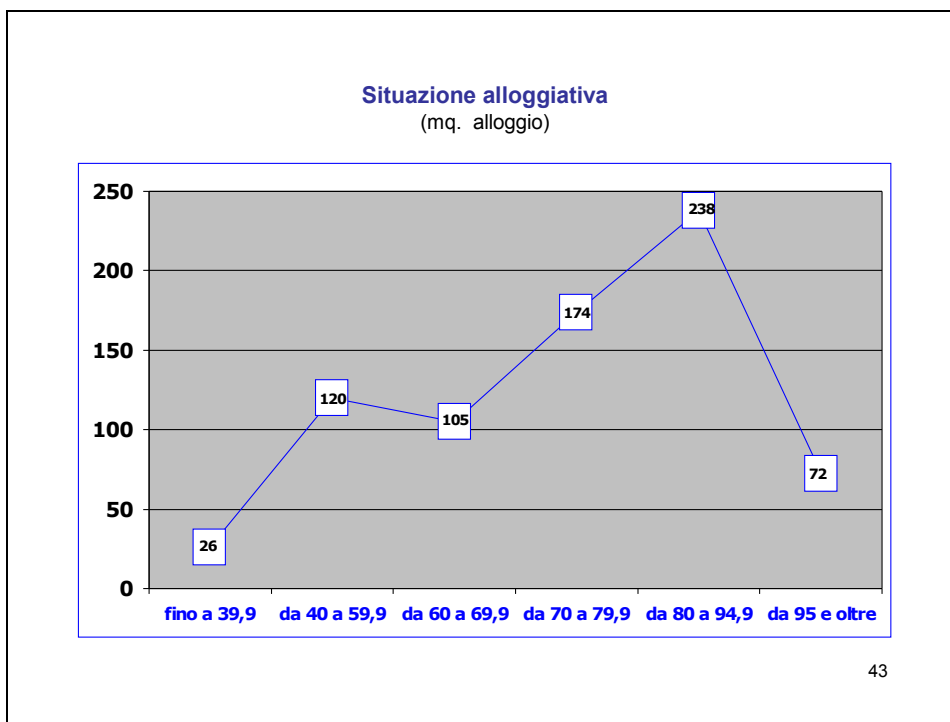
- a 179 famiglie, pari al 24%, rimane una disponibilità economica annua fra 5.165,01 € e 7.750,00 € a persona; ; dal “2° Rapporto regionale sul Fondo per il sostegno alla locazione” risulta che nella fattispecie rientra il 9% dei richiedenti;

Situazione economica
(Reddito – canone/componenti)
(oltre 7.750,00 €)



42

- a 295 famiglie, pari al 41%, rimane una disponibilità economica annua superiore a 7.750,00 € a persona; dal "2° Rapporto regionale sul Fondo per il sostegno alla locazione" risulta che nella fattispecie rientra solo il 7% dei richiedenti.



La tabella riporta la consistenza della superficie degli alloggi occupati dai 735 Utenti censiti ed evidenzia che la maggior parte delle unità immobiliari, 589 (l'80%) su 735, ha una superficie superiore a 60 mq..

In particolare risulta che:

- 26 alloggi, pari al 4%, hanno una superficie inferiore a 39,9 mq.;
- 120 alloggi, pari al 16%, hanno una superficie da 40 a 59,9 mq.;
- 105 alloggi, pari al 14%, hanno una superficie da 60 a 69,9 mq.;
- 174 alloggi, pari al 24%, hanno una superficie da 70 a 79,9 mq.;
- 238 alloggi, pari al 32%, hanno una superficie da 80 a 94,9 mq.;
- 72 alloggi, pari al 10%, hanno una superficie superiore a 95 mq..

Le dimensioni degli alloggi sono strettamente correlate alla tipologia delle famiglie risultante all'epoca di realizzazione dei fabbricati ove gli stessi sono ubicati.

Rispetto all'anno di ultimazione, il patrimonio immobiliare censito è così collocato:

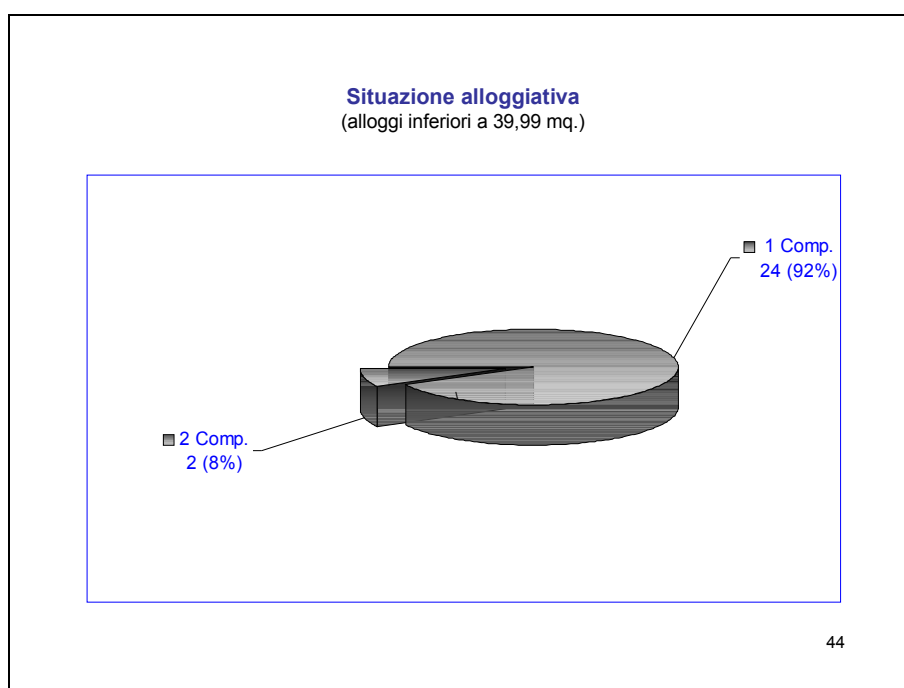
- 116 alloggi, pari al 16%, sono stati ultimati fra il 1937 e il 1969;
- 193 alloggi, pari al 26%, sono stati ultimati fra il 1970 e il 1979;
- 332 alloggi, pari al 45%, sono stati ultimati fra il 1980 e il 1989;
- 94 alloggi, pari al 13%, sono stati ultimati fra il 1990 e il 2004.

Si rileva che ben 641 alloggi (l'87%) risultano realizzati prima del 1990.

Le tabelle che seguono mettono in relazione la superficie dell'alloggio occupato con la composizione del nucleo familiare dell'assegnatario.

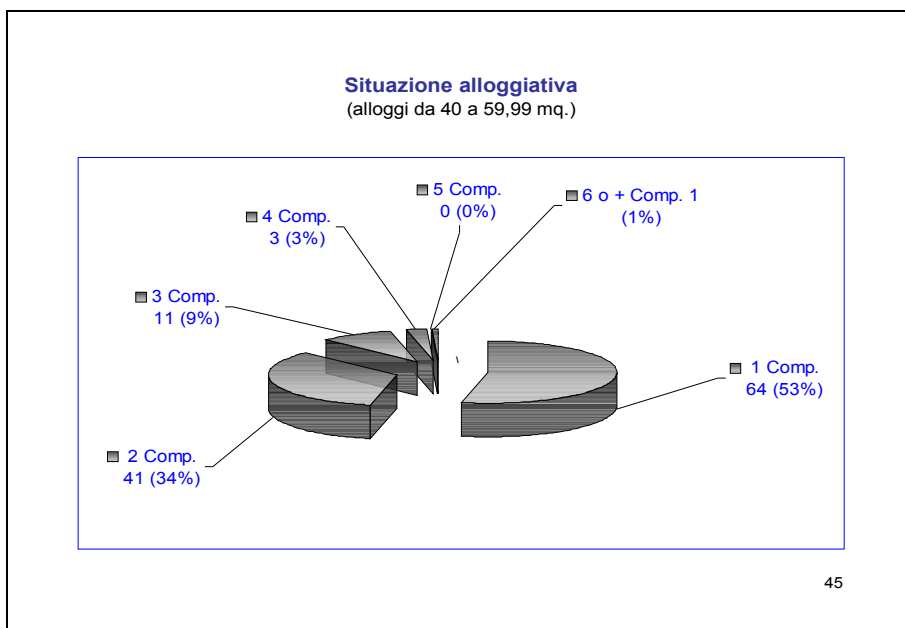
In proposito, si ritiene opportuno ricordare che l'art. 2 della legge regionale 39/1995 considera "adeguato alle esigenze del nucleo familiare" l'alloggio avente una superficie utile netta non inferiore a:

- a) mq. 28 per un nucleo familiare composto da 1 persona;
- b) mq. 40 per un nucleo familiare composto da 2 persone;
- c) mq. 60 per un nucleo familiare composto da 3 persone;
- d) mq. 70 per un nucleo familiare composto da 4 persone;
- e) mq. 80 per un nucleo familiare composto da 5 persone;
- f) mq. 95 per un nucleo familiare composto da 6 o più persone.



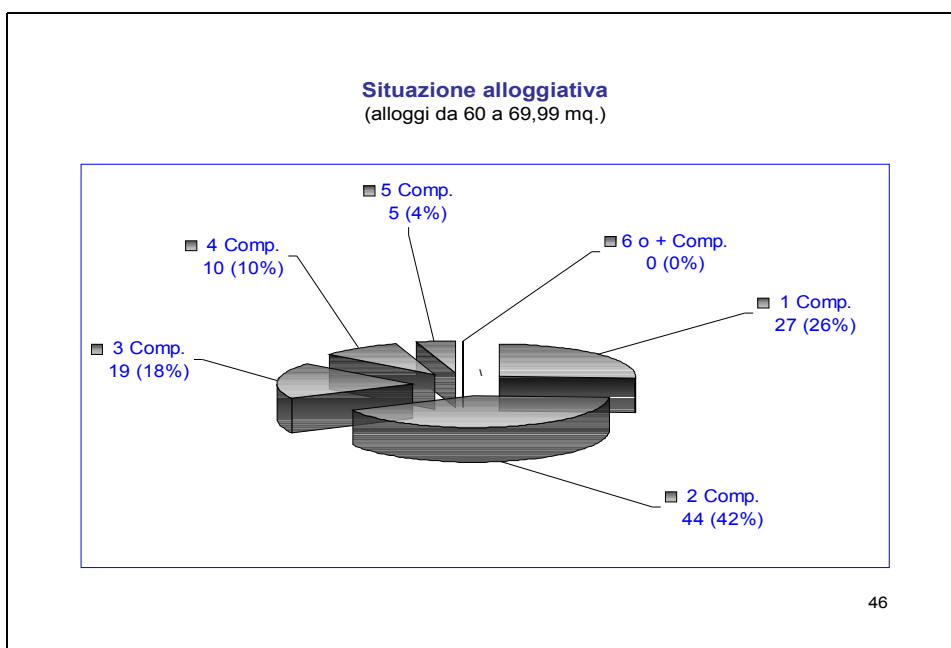
I 26 alloggi aventi una superficie inferiore a 39,99 mq. sono così occupati:

- 24, pari al 92%, da famiglie formate da 1 componente;
- 2, pari all' 8%, da famiglie formate da 2 componenti.



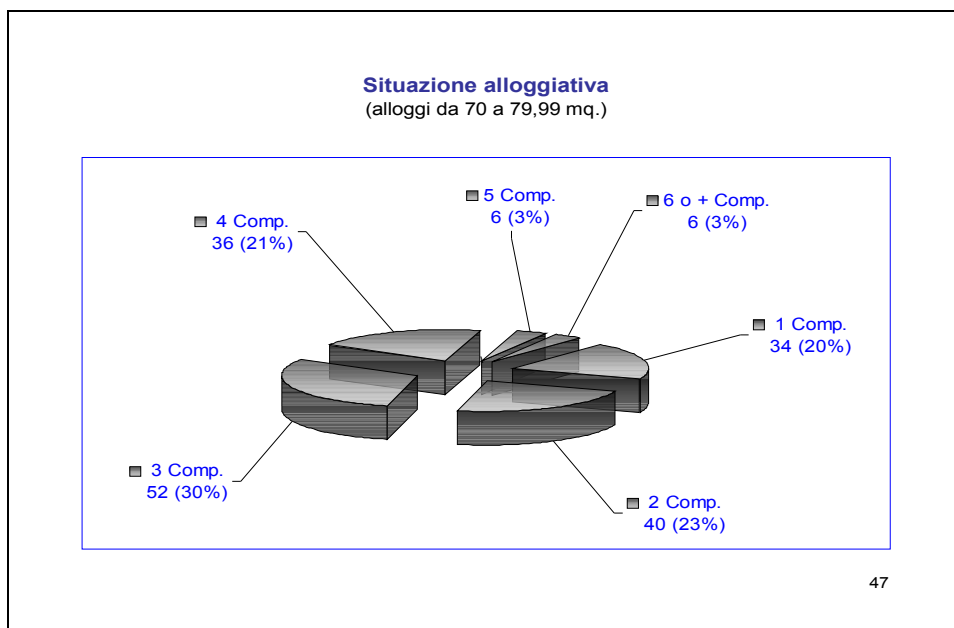
I 120 alloggi aventi una superficie da 40 a 59,99 mq. sono così occupati:

- 64, pari al 53%, da famiglie formate da 1 componente;
- 41, pari al 34%, da famiglie formate da 2 componenti;
- 11, pari al 9%, da famiglie formate da 3 componenti;
- 3, pari al 3%, da famiglie formate da 4 componenti;
- 1, pari all' 1%, da famiglie formate da 6 o più componenti.



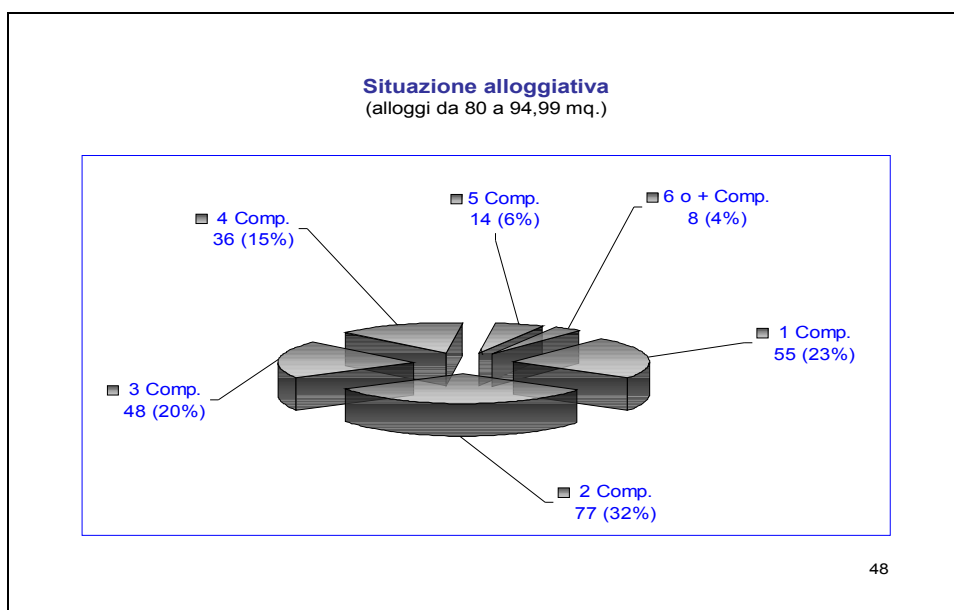
I 105 alloggi aventi una superficie da 60 a 69,99 mq. sono così occupati:

- 27, pari al 26%, da famiglie formate da 1 componente;
- 44, pari al 42%, da famiglie formate da 2 componenti;
- 19, pari al 18%, da famiglie formate da 3 componenti;
- 10, pari al 10%, da famiglie formate da 4 componenti;
- 5, pari al 4%, da famiglie formate da 5 componenti.



I 174 alloggi aventi una superficie da 70 a 79,99 mq. sono così occupati:

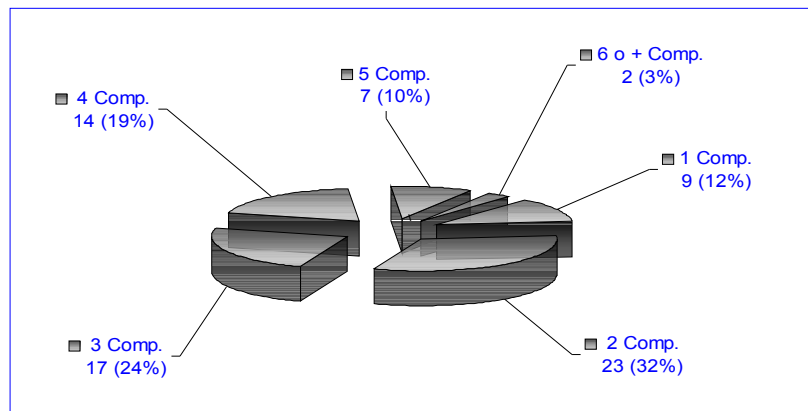
- 34, pari al 20%, da famiglie formate da 1 componente;
- 40, pari al 23%, da famiglie formate da 2 componenti;
- 52, pari al 30%, da famiglie formate da 3 componenti;
- 36, pari al 21%, da famiglie formate da 4 componenti;
- 6, pari al 3%, da famiglie formate da 5 componenti;
- 6, pari al 3%, da famiglie formate da 6 o più componenti.



I 238 alloggi aventi una superficie da 80 a 94,99 mq. sono così occupati:

- 55, pari al 23%, da famiglie formate da 1 componente;
- 77, pari al 32%, da famiglie formate da 2 componenti;
- 48, pari al 20%, da famiglie formate da 3 componenti;
- 36, pari al 15%, da famiglie formate da 4 componenti;
- 14, pari al 6%, da famiglie formate da 5 componenti;
- 8, pari al 4%, da famiglie formate da 6 o più componenti.

Situazione alloggiativa
(alloggi oltre 95 mq.)



49

I 72 alloggi aventi una superficie superiore a 95 mq. sono così occupati:

- 9, pari al 12%, da famiglie formate da 1 componente;
- 23, pari al 32%, da famiglie formate da 2 componenti;
- 17, pari al 24%, da famiglie formate da 3 componenti;
- 14, pari al 19%, da famiglie formate da 4 componenti;
- 7, pari al 10%, da famiglie formate da 5 componenti;
- 2, pari al 3%, da famiglie formate da 6 o più componenti.

SINTESI

Ai fini di una diretta e rapida informazione, in questo capitolo si riporta un mero estratto riassuntivo dei dati generali censiti.

La presente ricerca ha interessato complessivamente 735 nuclei familiari che vivono in altrettanti alloggi di e.r.p. di proprietà dell'Azienda o in gestione.

Il sesso

Su 735 assegnatari:

- 400, pari al 54% sono uomini;
- 335, pari al 46% sono donne.

La cittadinanza

Su 735 assegnatari, solo 18 (pari al 2%) provengono da un paese extracomunitario.

L'età

Su 735 assegnatari:

- 268, pari al 37%, hanno più di 65 anni;
- 317, pari al 43%, hanno un'età compresa fra 45 e 64 anni;
- 112, pari al 15%, hanno un'età compresa fra 35 e 44 anni;
- 35, pari al 4%, hanno un'età compresa fra 25 e 34 anni;
- 3, pari all'1%, hanno un'età inferiore a 25 anni.

La condizione lavorativa

Su 735 assegnatari:

- 676, pari al 92%, sono pensionati o lavoratori dipendenti;
- 30, pari al 4%, sono lavoratori autonomi;
- 25, pari al 3%, sono privi di reddito;
- 4, pari all'1%, non hanno documentato la propria condizione lavorativa.

Il nucleo familiare

Su 735 nuclei familiari:

- 213, pari al 29%, sono formati da 1 solo componente;
- 227, pari al 31%, sono formati da 2 componenti;
- 147, pari al 20%, sono formati da 3 componenti;
- 99, pari al 14%, sono formati da 4 componenti;
- 32, pari al 4%, sono formati da 5 componenti;
- 17, pari al 2%, sono formati da 6 o più componenti.

Il reddito effettivo annuo

Su 731 nuclei familiari che hanno documentato la situazione reddituale è risultato che:

- 25 famiglie, pari al 3%, sono prive di reddito;
- 191 famiglie, pari al 26%, hanno un reddito fino a 10.000 €;
- 288 famiglie, pari al 40%, hanno un reddito compreso fra 10.000 € e 20.000 €;
- 132 famiglie, pari al 18%, hanno un reddito compreso fra 20.000 € e 30.000 €;
- 62 famiglie, pari all'8%, hanno un reddito compreso fra 30.000 € e 40.000 €;
- 33 famiglie, pari al 5%, hanno un reddito superiore a 40.000 €.

Il 69% dell'inquilinato possiede un reddito effettivo annuo inferiore a 20.000 €.

Il canone medio mensile

Su 735 assegnatari:

- 213 nuclei formati da 1 persona pagano un canone medio mensile di € 76,80;
- 227 nuclei formati da 2 persone pagano un canone medio mensile di € 118,61;
- 147 nuclei formati da 3 persone pagano un canone medio mensile di € 185,09;
- 99 nuclei formati da 4 persone pagano un canone medio mensile di € 184,65;
- 32 nuclei formati da 5 persone pagano un canone medio mensile di € 158,43;
- 15 nuclei formati da 6 persone pagano un canone medio mensile di € 125,43;
- 2 nuclei formati da 7 persone pagano un canone medio mensile di € 256,53.

In relazione ai canoni di locazione effettivamente applicati risulta che il canone medio mensile generale ammonta a € 130,93 ad alloggio, con un minimo medio di € 68,26 ed un massimo medio di € 256,53.

Il canone annuale

Su 735 assegnatari:

- 447, pari al 61%, corrispondono un canone annuo inferiore a 1.500,00 €;
- 152, pari al 21%, corrispondono un canone annuo da 1.500,01 € a 2.500,00 €;
- 66, pari al 9%, corrispondono un canone annuo da 2.500,01 € a 3.500,00 €;
- 54, pari al 7%, corrispondono un canone annuo da 3.500,01 € a 4.500,00 €;
- 8, pari all'1%, corrispondono un canone annuo da 4.500,01 € a 5.500,00 €;
- 8, pari all'1%, corrispondono un canone annuo superiore a 5.500,01 €.

La collocazione nelle fasce

Su 735 assegnatari:

- 107, pari al 15%, sono collocati nell'area protetta con canone al 40%;
- 91, pari al 12%, sono collocati nell'area sociale con canone al 40%;
- 297, pari al 40%, sono collocati nell'area sociale con canone all'80%;
- 104, pari al 14%, sono collocati nell'area amministrata con canone al 120%;
- 56, pari all'8%, sono collocati nell'area amministrata con canone al 150%;
- 40, pari al 5%, sono collocati nell'area di deroga con canone al 200%;
- 26, pari al 4%, sono collocati nell'area di deroga con canone al 250%;
- 13, pari al 2%, sono collocati nell'area di deroga con canone al 300%;
- 1 occupa un alloggio parcheggio con canone non e.r.p..

In sintesi, si rileva che:

- 495 inquilini (il 67%) sono collocati nelle aree protetta e sociale e pagano un canone inferiore al canone base;
- 160 inquilini (il 22%) occupano l'area amministrata;
- 79 inquilini (l'11%) sono posti nell'area di deroga e pagano un canone fino a 3 volte maggiore di quello di base.

L'incidenza del canone sul reddito

Su 735 assegnatari:

- 560, pari al 76%, pagano un canone che incide sul reddito in misura limitata, entro il 10%;
- 135, pari al 18%, pagano un canone che grava fra il 10,1% e il 20%;
- 8, pari al 2%, pagano un canone che è ricompreso fra il 20,1% e il 70% del reddito;
- 28, pari al 4%, pagano un canone che supera il 70% del reddito.

La superficie degli alloggi

Su 735 alloggi censiti:

- 26, pari al 4%, hanno una superficie inferiore a 39,9 mq.;
- 120, pari al 16%, hanno una superficie da 40 a 59,9 mq.;
- 105, pari al 14%, hanno una superficie da 60 a 69,9 mq.;
- 174, pari al 24%, hanno una superficie da 70 a 79,9 mq.;
- 238, pari al 32%, hanno una superficie da 80 a 94,9 mq.;
- 72, pari al 10%, hanno una superficie superiore a 95 mq..