



**Politecnico
di Torino**

Dipartimento
di Architettura e Design

**Tesi di Laurea Magistrale
In Architettura Costruzione e Città**

**GEOGRAFIE, ATTORI E AZIONI PER CONTRASTARE LA DISUGUAGLIANZA
ABITATIVA A TORINO.**

Dall'analisi del ruolo della Fondazione Compagnia di San Paolo
al caso studio di Cascina Fossata.

Relatore

Prof. Arch. Giovanni Durbiano

Candidata

Maria Francesca Amodio, s344242

Correlatrice

Prof. Arch. Aurora Riviezzo

Candidata

Alice Rubino, s333400

ABSTRACT

Con la presente tesi si esplorano le pratiche comuni e le azioni messe in atto da una pluralità di attori, sia pubblici che privati, che hanno lo scopo di contrastare il disagio abitativo nel Comune di Torino. In particolare, viene analizzato il ruolo degli attori privati, subentrati dagli anni Novanta in poi, in parallelo al depotenziamento dell'intervento pubblico in materia edilizia. Tale indebolimento dell'Edilizia Residenziale Pubblica ha completamente trasformato il *welfare* abitativo torinese: dal modello statale del dopoguerra (1950-1990), contraddistinto dagli Istituti Autonomi Case Popolari e dalla presenza di finanziamenti per la costruzione di case popolari grazie al Piano INA-Casa (1949-1963), il Fondo Ges-CaL (dal 1963), la Legge 167 del 1962 sui Piani di Zona, fino al sistema attuale in cui fondazioni, enti del terzo settore e operatori privati collaborano con il pubblico. Alcune tra le fondazioni, come la Compagnia di San Paolo, finanziano progetti di *social housing* attraverso strumenti specifici come il Fondo Abitare Sostenibile Piemonte (FASP). Nel passaggio dal pubblico al post-pubblico, la casa smette di essere un diritto universale garantito dallo Stato e diventa invece oggetto di interventi selezionati per specifici segmenti della popolazione. Qui, intervengono disposizioni normative cruciali: la Legge 179 del 1992 che introdusse i Programmi Integrati di Intervento pubblico-privato, la Legge 560 del 1993 che consentì la vendita degli alloggi pubblici agli inquilini trasformando la casa da diritto sociale a bene di mercato, e la Legge Bassanini del 1997 (L. 59/1997) che avviò il decentramento delle competenze dallo Stato alle Regioni in materia abitativa. Proprio a Torino, uno snodo decisivo di questa transizione è rappresentato dal Piano Regolatore Generale del 1995 che, con l'istituzione delle Zone Urbane di Trasformazione, consolida il coinvolgimento strutturato degli attori privati nella pianificazione urbana e nelle politiche abitative, dando luogo a un modello di *governance* pubblico-privato integrato.

Lo scopo di questa tesi è quello di analizzare in che modo gli enti privati, e in particolare la Fondazione Compagnia di San Paolo, si interrogano sul disagio abitativo e in che modo lo contrastano, proponendo soluzioni valide per la "fascia grigia" della popolazione: studenti fuori sede, giovani lavoratori precari, anziani con pensioni basse e famiglie monoreddito, cioè tutti quei nuclei che non possono accedere al mercato immobiliare privato, ma nemmeno rientrano tra i requisiti per l'Edilizia Residenziale Pubblica tradizionale. Lo studio termina con l'analisi di un caso studio, quello di Cascina Fossata, portato come esempio di housing sociale inserito nel contesto torinese.

La ricerca viene portata avanti grazie ad un approccio interdisciplinare che combina storia urbana e architettura attingendo agli studi sul welfare post-fordista, sulla *governance* urbana pubblico-privato e sulle disuguaglianze territoriali. In particolare, si indaga sulle modalità con cui la Fondazione Compagnia di San Paolo

trasforma concretamente le politiche abitative della città di Torino, dando origine a nuove geografie della disuguaglianza riconducibili a logiche di intervento selettive. La metodologia procede dal macro al micro, basandosi su un approccio scalare multilivello. Il lavoro si apre con una ricostruzione storica delle politiche abitative nazionali del secondo dopoguerra ad oggi (1950-2025), analizzando il piano INA-Casa e il successivo ruolo degli Istituti Autonomi Case Popolari, sostenuti dal fondo GesCaL e dalla Legge 167/1962 sui Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare. L'analisi si concentra poi sul contesto torinese, segnato dalla trasformazione degli IACP in Agenzie Territoriali per la Casa negli anni Novanta e dall'adozione del Piano Regolatore Generale del 1995, che introduce le Zone Urbane di Trasformazione e favorisce il coinvolgimento degli attori privati nelle politiche abitative urbane. Si prosegue con un approfondimento quantitativo del contesto torinese contemporaneo fondato su indicatori di popolazione, reddito, occupazione, mercato immobiliare e disagio abitativo riferiti alle otto circoscrizioni della città, dai quali emergono significative disuguaglianze territoriali tra il centro, più benestante, e le periferie più fragili. A seguire, viene sviluppata una mappatura della rete di governance abitativa che individua gli attori pubblici, privati e del terzo settore, i beneficiari degli interventi e le interconnessioni tra tali soggetti di tipo diretto e.

Nella tesi, si approfondisce particolarmente il ruolo della Fondazione Compagnia di San Paolo, ente filantropico bancario, presente sul territorio torinese e attivo nel contrasto del disagio abitativo. Per comprenderne a pieno le modalità operative, si esaminano dapprima la struttura organizzativa e le strategie di intervento della Fondazione, tenendo presente l'evoluzione del suo modello d'azione: da un approccio tradizionale ed erogativo, focalizzato quindi sulla distribuzione dei contributi economici, passando ad uno più strategico e sistemico, basato su progettualità integrata e co-progettazione tra pubblico e privato. In questa prospettiva la Fondazione eroga il Fondo FASP nell'ambito della missione "Abitare tra casa e territorio" di cui sono stati esaminati i bandi e i progetti, la distribuzione territoriale, i target di popolazione e i modelli gestionali. Tra i vari progetti finanziati, si esplora in particolar modo il caso studio di Cascina Fossata, sito nel quartiere di Borgo Vittoria (Circoscrizione 5). La selezione di questo intervento è motivata dalla sua rappresentatività, quale esempio emblematico del modello operativo della Compagnia di San Paolo, che integra finanziamento filantropico (5 milioni di euro del FASP), recupero di patrimonio pubblico in stato di degrado (una cascina comunale abbandonata), collocazione in un'area intermedia (né centrale, né periferica estrema) e destinazione alla cosiddetta "fascia grigia" mediante alloggi a canone accessibile. Il progetto è a tutti gli effetti una soluzione architettonica di *social housing* che integra il restauro conservativo di un edificio storico rurale seicentesco e la realizzazione di nuove costruzioni a basso impatto ambientale, per creare nuovi spazi comuni e di condivisione che consentono lo sviluppo di nuove

comunità.

L'analisi del caso Cascina Fossata pone l'accento su come l'*housing* sociale, di matrice filantropica, possa effettivamente far fronte a determinate necessità abitative dei segmenti intermedi della popolazione urbana, che risultano esclusi sia dal mercato privato, sia dall'ERP tradizionale, limitato da requisiti stringenti a nuclei familiari con redditi molto bassi o a casi di emergenza abitativa certificati. Tuttavia, ci si interroga anche sulle barriere che questo modello presenta: sostenibilità della localizzazione periferica in termini di accessibilità e trasporti; selettività territoriale degli investimenti che privilegiano aree intermedie rispetto alle periferie di marginalità estrema; capacità di raggiungere le fasce più vulnerabili della popolazione.

Infine, lo studio evidenzia la centralità di un modello filantropico-privatistico come quello della Compagnia di San Paolo che, pur fornendo una risposta rilevante a specifici ambiti del disagio abitativo in un quadro di progressiva riduzione dell'intervento pubblico nel settore, presenta caratteristiche riconducibili a un modello di *welfare* residuale e complementare, piuttosto che un'alternativa strutturale alle politiche pubbliche universalistiche, con le quali può tuttavia interagire in modo efficace.

INDICE

Introduzione..... pp. 9-14

01.

Il depotenziamento dell'intervento pubblico pp. 16-29

1.1 La risposta pubblica alla domanda abitativa in Italia: dall'
INA-Casa alla Legge Bassanini (1949-1997)..... 19

1.2 Il caso torinese: trasformazione urbana e ingresso dei
privati nel PRG del 1995..... 22

1.3 Dall'edilizia popolare al social housing: attori privati e
nuove forme di abitare..... 26

1.4 Turistificazione, mercato e marginalità: le molteplici
dimensioni della crisi abitativa..... 27

02.

**L'analisi del disagio abitativo contemporaneo a
Torino: territorio, disuguaglianze e attori**..... pp. 30-102

2.1 Il declino demografico e le categorie vulnerabili della fascia
grigia..... 34

2.2 Occupazione e reddito nella Torino polarizzata. Centro
benestante e periferie vulnerabili..... 37

2.3 La trasformazione del mercato abitativo torinese tra affitti
brevi, canoni in crescita e sfratti..... 44

2.4 Patrimonio ATC e comunale: concentrazione periferica e
domanda insoddisfatta..... 54

2.5 Le otto circoscrizioni torinesi: l'analisi territoriale della
disuguaglianza abitativa tra centro e periferie..... 55

2.6 Accessibilità urbana e segregazione spaziale: i trasporti
come moltiplicatore di disuguaglianze..... 90

2.7. Attori pubblici e privati nel sistema abitativo torinese..... 95

Il ruolo strategico della Fondazione Compagnia di San Paolo nella governance abitativa di Torino..... pp. 104-130

3.1 La Fondazione Compagnia di San Paolo: da ente erogativo a soggetto di governance abitativa.....	107
3.2 Governance condivisa e interdipendenza finanziaria: il ruolo della Fondazione nel sistema istituzionale torinese.....	109
3.3. Dall'azione strategica agli interventi concreti: bandi e progetti per destinatari.....	111

03.

Cascina Fossata, un caso emblematico di housing sociale a Torino.....pp. 132-153

4.1 Da cascina rurale ad housing sociale: storia e contesto territoriale.....	135
4.2 Borgo Vittoria: quartiere operaio della Circoscrizione 5	139
4.3 Cascina Fossata: architettura, funzioni e impatto territoriale.....	142

04.

Conclusioni..... pp. 155-157

Bibliografia e sitografia..... pp. 159-167

INTRODUZIONE

Lo scopo di questa tesi è quello di esaminare le trasformazioni politiche abitative nella città di Torino, analizzando le pratiche e le azioni messe in atto da una pluralità di attori, sia pubblici che privati, al fine di contrastare il disagio abitativo. Il caso studio centrale di questo lavoro, è rappresentato dalla Fondazione Compagnia di San Paolo (CSP), ente privato che dagli anni Duemila in poi ha acquisito un ruolo sempre più importante nell'ambito delle politiche abitative su suolo torinese, culminato poi nel progetto di riqualificazione di Cascina Fossata (sito in Borgo Vittoria, Circoscrizione 5), complesso rurale seicentesco convertito in housing sociale a canone accessibile, attraverso un investimento di 5 milioni di euro del Fondo Abitare Sostenibile Piemonte (FASP). L'obiettivo del lavoro è quello di approfondire in che modo il progressivo depotenziamento dell'intervento pubblico in materia edilizia, avviato a partire dagli anni Novanta, abbia fatto emergere nuovi soggetti e modelli di *governance* nel settore abitativo, con un *focus* particolare sugli enti privati e filantropici, subentrati nelle funzioni tradizionalmente svolte dallo Stato sociale.

Tale studio si concentra e indaga sul passaggio dal modello di *welfare* abitativo statale del dopoguerra, caratterizzato dagli enti pubblici di settore e dalla progettazione di quartieri sovvenzionati, per arrivare al sistema attuale in cui fondazioni bancarie, enti del terzo settore e operatori privati collaborano con il pubblico adottando logiche di *governance* mista. In questa transizione dal pubblico al post-pubblico, la casa smette quindi di essere considerata un diritto universale garantito dallo Stato e diventa invece oggetto di interventi mirati nei confronti di specifici segmenti della popolazione, configurando una nuova geografia della disuguaglianza abitativa che riflette logiche di intervento territorialmente e socialmente differenziate.

Lo studio si avvale inoltre di un approccio interdisciplinare, facendo riferimento a fonti e ad obiettivi della storia dell'architettura e della progettazione, e transcalare, sviluppando approfondimenti a partire dalla scala nazionale fino al contesto locale di Torino. Qui, si combinano ricostruzione storica, analisi quantitativa dei dati territoriali, mappatura degli attori della *governance* abitativa e uno studio approfondito su un importante intervento di *housing* sociale. Questa impostazione consente di contestualizzare le dinamiche torinesi all'interno delle trasformazioni del *welfare* abitativo su scala nazionale, di esaminare le specificità del contesto locale mediante l'analisi di dati demografici ed economici disaggregati a livello circoscrizionale e, in conclusione, di valutare empiricamente l'efficacia e i limiti degli interventi promossi dagli attori privati, come la Fondazione Compagnia di San Paolo, attraverso il caso studio di Cascina Fossata.

Il primo capitolo ripercorre le tappe storiche che hanno portato al depotenziamento dell'intervento pubblico nelle politiche abitative italiane, dalla risposta statale del

dopoguerra, arrivando all'attuale configurazione del sistema. Lo studio in esame, si apre con il piano INA-Casa (1949-1963), primo programma organico di edilizia residenziale pubblica a livello nazionale che, attraverso la produzione di un consistente numero di alloggi, affrontò l'emergenza abitativa del secondo dopoguerra e promosse la realizzazione di quartieri caratterizzati da una relativa autosufficienza urbana. Viene quindi esaminato il successivo consolidamento dell'intervento pubblico nel settore, con il ruolo centrale degli Istituti Autonomi Case Popolari, potenziati dal Fondo GesCaL a partire dal 1963, e con l'adozione della Legge n. 167 del 1962 sui Piani di Zona, che rappresentano il principale dispositivo di pianificazione dell'edilizia residenziale pubblica su vasta scala. Viene dedicata particolare attenzione al Piano Regolatore Generale di Torino del 1995, che con l'introduzione delle Zone Urbane di Trasformazione (ZUT), formalizzò la partecipazione strutturata dei soggetti privati alla pianificazione urbana e alle politiche abitative, sancendo il superamento di un modello esclusivamente pubblico, a favore di una governance mista pubblico-privato. Il capitolo ricostruisce le successive tappe di questo processo: la Legge n. 179 del 1992, che introdusse i Programmi Integrati di Intervento pubblico-privato; la Legge n. 560 del 1993, che rese possibile la vendita degli alloggi pubblici agli inquilini, trasformando progressivamente l'abitazione da diritto privato a bene di mercato; la Legge Bassanini del 1997, che avviò il decentramento delle competenze dallo Stato alle Regioni.

A Torino, la trasformazione degli Istituti Autonomi Case Popolari in ATC, Agenzie Territoriali per la Casa, negli anni Novanta costituisce il principale snodo amministrativo di tale processo, segnando il passaggio da un modello incentrato sulla produzione di nuova edilizia residenziale pubblica a un approccio focalizzato sulla gestione del patrimonio esistente, in un contesto caratterizzato da risorse pubbliche progressivamente ridotte. Il capitolo si conclude con l'analisi delle molteplici dimensioni della crisi abitativa contemporanea: la turistificazione urbana attraverso la diffusione degli affitti brevi, che sottrae alloggi al mercato residenziale; l'incremento significativo dei costi abitativi, sia in locazione che in acquisto; l'aumento degli sfratti per morosità incolpevole; e l'inadeguatezza strutturale dell'offerta di edilizia residenziale pubblica rispetto alla domanda. Tali dinamiche contribuiscono a un processo di esclusione progressiva della cosiddetta "fascia grigia" della popolazione, composta da studenti fuori sede, giovani lavoratori precari, anziani con pensioni contenute, e famiglie monoreddito.

Il secondo capitolo approfondisce il disagio abitativo contemporaneo a Torino attraverso analisi territoriale articolata, che integra dati demografici, economici, immobiliari e di accessibilità urbana. L'analisi inizia con l'esame delle trasformazioni demografiche della città, che evidenziano il calo della popolazione residente da oltre 900.000 abitanti nel periodo 2011-2014 a circa 850.000 nel 2024, e si concentra su tre gruppi che incarnano le diverse forme di disagio abitativo: la

popolazione anziana, stabile intorno alle 210.000 unità ma in crescita percentuale a causa dell'invecchiamento complessivo della società odierna; gli studenti fuori sede, aumentati da circa 105.000 nel 2007 a 135.000-140.000 negli anni recenti; e la popolazione straniera, triplicata nello stesso arco temporale, passando da 15.000 a 42.000 residenti.

L'analisi continua indagando la situazione economica della città attraverso dati che prendono in esame disoccupazione e reddito e che rivelano una vera e propria frattura territoriale tra le Circoscrizioni centrali e benestanti (1,4, 8 parzialmente) caratterizzati da indicatori socioeconomici elevati e bassi tassi di disoccupazione, e le periferie operaie (2,5,6), che hanno invece valori molto più bassi per quanto riguarda l'ambito economico e più alti per disoccupazione e densità di popolazione fragile. Il capitolo si sofferma molto sulla trasformazione del mercato abitativo torinese, documentando la diffusione degli affitti brevi turistici concentrati per lo più nelle Circoscrizioni 1, 7 e 8, l'aumento del 63% dei canoni di locazione tra il 2013 e il 2025 (da 7,4 a 12,1€/mq), la differenza nei valori immobiliari tra centro storico (3.750 €/mq, 17,90 €/mq di affitto) e periferie operaie (1.400-1.500 €/mq, 8-10 €/mq), e l'evoluzione degli sfratti che, nonostante siano diminuiti dal picco di 3.823 nel 2015 a 1.122 nel 2024, colpiscono ancora le fasce più vulnerabili che si concentrano nelle periferie. L'analisi del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà ATC e del Comune, evidenzia una concentrazione degli alloggi nelle aree periferiche e una domanda strutturalmente superiore all'offerta disponibile, con 1.505 istanze ammesse ai bandi a fronte di una capacità allocativa insufficiente, tale da determinare liste d'attesa di durata pluriennale. Il capitolo sviluppa quindi un'analisi dettagliata delle circoscrizioni, prendendo in considerazione per ciascuna area la struttura demografica, gli indicatori economici e la distribuzione del patrimonio abitativo pubblico e privato, delineando una geografia urbana articolata su tre ambiti: aree centrali caratterizzate da condizioni di vantaggio relativo ma sottoposte a processi di turistificazione; periferie operaie marginalizzate, con elevata incidenza di edilizia residenziale pubblica e fragilità socio-economiche; e ambiti intermedi in cui si concentra la popolazione riconducibile alla fascia grigia. Particolare attenzione viene data all'analisi all'accessibilità urbana e della segregazione spaziale generata dalla distribuzione diseguale dei trasporti pubblici, mettendo in risalto come la rete *metro-tram-bus* vada a privilegiare nettamente il centro e alcune zone semi-centrali, sfavorendo le periferie nord e nord-est, servite solo da linee *autobus* secondarie con frequenze diradate, e trasformandole in un ghetto involontario in cui gli abitanti sono prigionieri spaziali del loro quartiere. A conclusione del capitolo è presente una mappatura della rete di governance abitativa torinese, in cui si identificano e visualizzano gli attori pubblici, privati e del terzo settore, i loro ambiti specifici di intervento diretto e indiretto, i destinatari delle azioni e le relazioni tra i soggetti, portando al centro di tutta l'analisi il ruolo della Fondazione Compagnia di

San Paolo, che agisce come principale attore finanziario nella riconfigurazione del sistema abitativo cittadino.

Il terzo capitolo si concentra specificamente sul ruolo strategico della Fondazione Compagnia di San Paolo nella *governance* abitativa torinese, esplorandone la struttura organizzativa, le strategie di intervento e i progetti concreti finanziati. Tale sezione della ricerca ricostruisce l'evoluzione della Fondazione da ente erogatore tradizionale, concentrato per lo più sulla distribuzione di contributi a fondo perduto, a soggetto di *governance* strategica e sistemica, fondato su progettualità integrata, co-progettazione pubblico-privato e *partnership*.

In particolare, si analizza l'intreccio istituzionale intercorrente tra Fondazione e amministrazione pubblica: i consiglieri della Fondazione vengono nominati su indicazione del Comune di Torino e della Regione Piemonte delineando una relazione circolare tra sfera pubblica e privata, nella quale gli stessi soggetti che esercitano funzioni di governo del territorio disegnano i vertici dell'ente incaricato di finanziare le politiche attuate. Il capitolo prosegue mettendo in luce la struttura di interdipendenza finanziaria che contraddistingue il rapporto tra Fondazione e Comune che, appesantito da un debito pubblico significativo che comporta oneri finanziari annui pari a circa 200 milioni di euro nei confronti di creditori tra cui Intesa Sanpaolo (di cui la Fondazione è tra i principali azionisti), beneficia del sostegno della Compagnia San Paolo, che nel periodo 2022-2025 ha destinato oltre 64 milioni di euro al cofinanziamento di progetti nel settore Cultura, Persone e Pianeta. Ci si sposta poi sulla missione "Abitare tra casa e territorio", esaminando il Fondo Abitare Sostenibile Piemonte (FASP) a cui la Fondazione ha destinato 30 milioni di euro dal 2010, e grazie al quale sono stati realizzati centinaia di alloggi a canone accessibile. Si procede a classificare sistematicamente i bandi dei progetti finanziati, organizzati in base ai destinatari: giovani 18-35 anni, persone fragili e a rischio marginalità, *target* misti giovani-famiglie, anziani *over 60*, soggetti con disabilità motorie, enti pubblici e territoriali, enti del terzo settore e religiosi. La distribuzione territoriale dei progetti restituisce una geografia selettiva degli investimenti, orientata prevalentemente verso le aree intermedie, dotate di maggiori servizi e accessibilità, piuttosto che verso le periferie di marginalità estrema, ponendo interrogativi sulla reale efficacia del modello nel rispondere ai bisogni delle popolazioni vulnerabili.

Con il quarto capitolo si esamina il caso studio di Cascina Fossata preso come esempio emblematico di *housing* sociale, di cui si approfondiscono la storia, il progetto architettonico, il modello gestionale e l'impatto territoriale. Si ricostruisce dunque l'evoluzione storica dell'edificio, una cascina di pianura a corte chiusa risalente al XVII secolo, documentata dal 1683 e sviluppatasi progressivamente fino a costituire nel 1775 un piccolo borgo rurale del tutto autosufficiente: Borgo Vittoria. Durante la ricostruzione storica si affrontano passaggi cruciali: il declino del Novecento culminato con i bombardamenti della Seconda Guerra Mondiale e

il progressivo abbandono e crollo parziale del 2007 che rese la cascina un mero rudere degradato che ha generato un impatto del tutto negativo sul quartiere. Nel 2016, con un investimento pari a 5 milioni di euro del FASP, è stato però avviato un intervento di recupero, prevedente il restauro conservativo dell'edificio storico tutelato e la realizzazione di nuove costruzioni a basso impatto ambientale, per un totale di circa 22.000 mq comprendenti 106 appartamenti di *housing* sociale a canone accessibile, 55 camere d'albergo, spazi collettivi per attività culturali e sociali, un supermercato e botteghe artigianali e un ampio giardino attrezzato aperto al quartiere. In questo capitolo si rende evidente la collocazione strategica di Cascina Fossata in Borgo Vittoria, quartiere della Circoscrizione 5 che rappresenta una fascia urbana intermedia: né centrale, né periferica, con 51.040 abitanti, dalla composizione sociale eterogenea (19,8% di stranieri), dotazione di servizi in prossimità e accessibilità garantita da una rete capillare di linee *bus*. Ed è proprio questa posizione intermedia che giustifica la scelta localizzativa: Borgo Vittoria presenta condizioni di moderate debolezza che legittimano l'intervento sociale, seppur sia sufficientemente accessibile e dotato di servizi che garantiscono la sostenibilità al progetto, eludendo sia i costi elevati delle aree centrali, sia le condizioni di marginalità estrema delle periferie, che richiederebbero interventi strutturali significativamente più onerosi. Lo studio analizza quindi come questa strategia rifletta perfettamente l'approccio selettivo del FASP, in cui si privilegiano le aree intermedie dove l'investimento può stimolare processi di rigenerazione urbana con migliori garanzie di sostenibilità economica e sociale, ma ponendo al tempo stesso delle domande sulle reali capacità del modello filantropico nell'occuparsi di situazioni di disagio più complesse, concentrate nelle periferie estreme. La presente tesi vuole dimostrare come il modello filantropico-privatistico rappresentato dalla Compagnia di San Paolo e dal FASP sia una risposta fondamentale e strutturale rispetto al disagio abitativo contemporaneo, rivolgendosi in modo efficace alla fascia grigia della popolazione che è esclusa sia dal mercato privato che dall'edilizia residenziale pubblica tradizionale, poiché, quest'ultima, vincolata a stringenti requisiti applicabili solo a nuclei familiari con redditi molto bassi o a situazioni di emergenza abitativa certificata. Tutti gli interventi promossi dal Fondo dimostrano non solo capacità di innovazione nelle tipologie abitative, ma anche attenzione alla valorizzazione della qualità architettonica e ambientale, e della dimensione comunitaria mediante spazi condivisi che diventano dei veri e propri spazi di coesione sociale nei quartieri. Il modello è inoltre particolarmente efficace anche nel creare soluzioni abitative accessibili per studenti fuori sede, giovani lavoratori precari, anziani con pensioni modeste e famiglie monoreddito. Queste categorie occupano, ad oggi, uno spazio sempre maggiore nell'assetto della popolazione urbana ed è quindi evidente che le soluzioni pubbliche tradizionali risultano inadeguate e insufficienti. Tuttavia il modello, pur fornendo un contributo significativo e insostituibile in un contesto

in cui lo Stato sta progressivamente ritirandosi dalle politiche abitative, non può ritenersi totalmente sostitutivo alle politiche pubbliche di carattere universalistico, visto che si focalizza necessariamente su specifiche porzioni di popolazione e su aree territoriali selezionate. Gli attori privati e filantropici, svolgono dunque un ruolo fondamentale nel contrastare il disagio abitativo, andando ad integrare l'azione pubblica e a colmare i vuoti strutturali lasciati dal *welfare* tradizionale, pur non potendo rispondere all'intero spettro di bisogni abitativi della città. Si può dire quindi, che il lavoro esalta la complementarità tra intervento pubblico universale e contributo filantropico-privato mirato, che costituisce la struttura più efficace ad affrontare la complessità della crisi abitativa contemporanea, riconoscendo a ciascun attore un ruolo ben specifico e imprescindibile nella costruzione di un sistema abitativo più equo e inclusivo.





Il depotenziamento dell'intervento pubblico

01

1.1 La risposta pubblica alla domanda abitativa in Italia: dall'INA-Casa alla Legge Bassanini (1949-1997)

L'Italia subì una forte trasformazione sociale ed economica tra la fine degli anni Cinquanta e l'inizio degli anni Sessanta con il cosiddetto “boom economico”¹, caratterizzato da una crescita economica repentina successiva alla fase di ricostruzione del dopoguerra. Questa fase fu accompagnata da migrazioni di massa dal Sud al Nord industriale, che portarono alla rapida espansione di città come Torino, Milano e Genova, con la costruzione di quartieri operai.

La mancata pianificazione territoriale, nella realizzazione dei nuovi quartieri, amplificò il divario tra il centro e le periferie. Le ricchezze, infatti, risiedevano nelle aree centrali, incidendo sull'aumento del costo della vita e aggravando la condizione dei lavoratori, i cui salari rimanevano stagnanti.

Di fronte a questo contesto di sovraffollamento delle città e di crescente tasso di disoccupazione e di povertà, lo Stato promosse, tramite i programmi coordinati di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), nuove iniziative come il “Piano INA-Casa”², introdotto dalla Legge n. 43 del 1949 e concluso poi nel 1963, che attingeva ai fondi gestiti da un'apposita organizzazione presso l'Istituto Nazionale delle

1 Cfr. D. Adorni, M. D'Amuri, D. Tabor, *La casa pubblica. Storia dell'Istituto autonomo case popolari di Torino*, Viella, Roma 2017.

2 Legge 28 febbraio 1949, n. 43, «Provvedimenti per incrementare l'occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per lavoratori», Gazzetta Ufficiale n. 54 del 7 marzo 1949. Sul Piano INA-Casa cfr. P. Di Biagi (a cura di), *La grande ricostruzione. Il piano Ina-Casa e l'Italia degli anni Cinquanta*, Donzelli, Roma 2001; D. Adorni, M. D'Amuri, D. Tabor, *La casa pubblica*.

Assicurazioni (INA). I quartieri INA-Casa, concepiti come spazi urbani autosufficienti, riproponevano la "città giardino" di E. Howard³, con spazi pubblici, scuole e giardini. Il piano, grazie ai circa due milioni di vani realizzati nei quattordici anni di attività, aiutò oltre 350.000⁴ famiglie italiane a migliorare le proprie condizioni abitative. Alla conclusione del Piano INA-Casa nel 1963, il patrimonio edilizio costruito venne trasferito allo Stato, che ne affidò la gestione agli Istituti Autonomi Case Popolari⁵ (IACP) e alle Amministrazioni Comunali. Lo IACP, istituito già negli anni Venti, si consolidò solo nel dopoguerra, diventando il principale ente pubblico di edilizia residenziale in Italia. L'ente aveva il compito di costruire e gestire gli alloggi per poi assegnarli alle fasce a basso reddito. Inizialmente operava con risorse limitate, ma dal 1963 poté accedere al nuovo Fondo GesCaL⁶ (Gestione Case per i Lavoratori), che ne migliorò la capacità operativa. Il fondo era composto da: contributi dei lavoratori, quote dello Stato e dei datori di lavoro e veniva distribuito tra IACP, Comuni e altri enti incaricati della realizzazione di nuovi alloggi popolari. Grazie al Fondo GesCaL fu possibile attuare i "Piani di Zona", introdotti dalla Legge n. 167⁷ del 1962, che permettevano l'espropriazione da parte dei Comuni, delle aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare, migliorando così la pianificazione territoriale. I Piani di Zona, utilizzati come strumento di pianificazione nel Piano Regolatore Generale, definivano le destinazioni d'uso delle aree e le regole di edificabilità, garantendo coerenza tra gli interventi di edilizia pubblica e lo sviluppo complessivo della città. A causa della crisi energetica che colpì l'Italia, tra la fine degli anni Sessanta e l'inizio degli anni Settanta ci fu un aumento dei prezzi della vita con conseguenti tensioni sociali. Per arginare il problema, lo Stato decise di introdurre alcune regole per gestire meglio il mercato degli affitti. Una di queste regole fu l'Equo Canone⁸, un sistema che fissava un limite massimo al prezzo degli affitti, rendendo il canone proporzionato al valore reale dell'immobile. In seguito, vennero istituiti nuovi provvedimenti ognuno dei quali aveva la pretesa di essere risolutivo creando così un quadro legislativo frammentato.

3 Sul modello della città giardino di Ebenezer Howard (*Garden Cities of To-morrow*, 1902) e la sua influenza nei quartieri INA-Casa cfr. P. Di Biagi (a cura di), *La grande ricostruzione*, cit., pp. 45-67.

4 P. Di Biagi, *Il piano INA-Casa: 1949-1963*, Treccani, Enciclopedia italiana.

5 Sulla storia degli Istituti Autonomi per le Case Popolari cfr. D. Adorni, M. D'Amuri, D. Tabor, *La casa pubblica*, cit. Gli IACP furono istituiti con la Legge 31 maggio 1903, n. 254 («Legge Luzzatti»)

6 Sul Fondo per la Gestione delle Case per i Lavoratori e il suo impatto sugli IACP torinesi cfr. D. Adorni, M. D'Amuri, D. Tabor, *La casa pubblica*.

7 Legge 18 aprile 1962, n. 167, «Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare», disponibile su: <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:1962-04-18;167~art3-com1>. Sui Piani di Zona cfr. D. Adorni, M. D'Amuri, D. Tabor, *La casa pubblica*; M. Scozzari, *L'Italia dal dopoguerra alla vertenza per la riforma urbanistica*, cit.

8 Legge 27 luglio 1978, n. 392, «Disciplina delle locazioni di immobili urbani», in Gazzetta Ufficiale n. 211 del 29 luglio 1978.

9 Legge 5 agosto 1978, n. 457, «Norme per l'edilizia residenziale», disponibile su: <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:1978-08-05;457~com1-num6>

Nel 1978 con la Legge n. 457⁹ «Norme per l'edilizia residenziale» venne introdotto il piano decennale per l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), con il compito di riordinare e coordinare tutte le normative precedenti in materia. La legge si articolava in più tipologie: sovvenzionata, convenzionata e agevolata. In particolare, l'edilizia convenzionata, attraverso gli accordi con i Comuni, permise a soggetti privati, come cooperative e costruttori, di realizzare alloggi a condizioni agevolate. Questo atto normativo risultò essere il primo passaggio rilevante che introdusse un ruolo strutturale del privato nel sistema sociale della casa.

Negli anni Novanta, si consolidò il coinvolgimento dei privati nell'edilizia residenziale pubblica attraverso tre passaggi normativi fondamentali. Il primo, avvenne nel 1992, con la Legge n. 179¹⁰ «Norme per l'edilizia residenziale pubblica» che introdusse con l'art. 16 i Programmi Integrati di Intervento, in cui soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, potevano presentare al Comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

L'anno successivo venne introdotta la Legge n. 560¹¹ «Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica» che consentiva la vendita agli inquilini delle unità abitative. La casa passò, così, dall'essere diritto sociale a bene privato, simbolo di status e principale investimento delle famiglie italiane. Parallelamente venne ridimensionato l'intervento pubblico, che privilegiava incentivi fiscali all'acquisto e al mutuo piuttosto che alla costruzione diretta di alloggi popolari. Questo segnò un cambio di paradigma in cui lo Stato smise di essere costruttore e assunse un ruolo di regolatore del mercato immobiliare.

Dal punto di vista amministrativo, nel 1997 iniziò un progressivo trasferimento, attraverso il principio di sussidiarietà orizzontale, delle funzioni dallo Stato alle Regioni e agli enti locali con l'entrata in vigore della «Legge Bassanini» n. 56¹². Si stabilì che le funzioni amministrative dovessero essere svolte dal livello di governo più vicino ai cittadini, salvo i casi in cui fosse necessario mantenerle a livello statale. Questo processo trasformò anche il settore dell'edilizia residenziale pubblica, che

10 Legge 17 febbraio 1992, n. 179, «Norme per l'edilizia residenziale pubblica», art. 16, disponibile su: <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:1992;179>

11 Legge 24 dicembre 1993, n. 560, «Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica», disponibile su: <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:1993-12-24;560>. Sul tema della privatizzazione del patrimonio ERP si veda anche: G. Storto, *La casa abbandonata. Il racconto delle politiche abitative dal piano decennale ai programmi per le periferie*, Officina, Roma 2018.

12 Legge 15 marzo 1997, n. 59, «Delega al Governo per il conferimento di funzioni e compiti alle regioni ed enti locali, per la riforma della pubblica amministrazione e per la semplificazione amministrativa», disponibile su: <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:1997-03-15;59!vig=>

venne riorganizzato.

Le riforme introdotte modificarono la struttura storica degli IACP, dando vita a nuovi organismi regionali. In Piemonte, questa trasformazione introdusse la costituzione delle Agenzie Territoriali per la Casa¹³ (ATC), con competenze gestionali e operative in un quadro istituzionale affidato alle Regioni.

1.2 Il caso torinese: trasformazione urbana e ingresso dei privati nel PRG del 1995

Mentre a livello nazionale si consolidava il ruolo dei privati nell'edilizia residenziale attraverso le normative degli anni Novanta, Torino si trovava ad affrontare una profonda trasformazione urbana legata alla dismissione del suo tessuto industriale. La città doveva ripensare se stessa e il nuovo Piano Regolatore Generale del 1995¹⁴ diventò lo strumento attraverso cui questo cambiamento prese forma, incarnando sul territorio le dinamiche di collaborazione tra pubblico e privato che le leggi nazionali stavano introducendo. Il nuovo Piano Regolatore Generale si concentrò sulla trasformazione delle ampie porzioni del tessuto urbano torinese coinvolte nella fase industriale ormai conclusa, prevedendo la sostituzione, la riorganizzazione e la modernizzazione delle parti degradate e dismesse. Il disegno urbano complessivo del piano si articolava, infatti, attorno alla Spina Centrale (Figura 1, Spina Centrale), concepita come dispositivo di ricucitura della città attraverso la copertura della trincea ferroviaria e il contestuale recupero di una vasta e diversificata costellazione di aree industriali dismesse. Tuttavia, il progetto previsto era in contrasto con la funzione metropolitana della città e il tema della produzione, che veniva poco considerato, nonostante la persistente importanza nella città. L'assenza di nuove destinazioni per le funzioni produttive e la mancata innovazione delle norme relative al *mix* tra attività terziarie e manifatturiere, resero evidente un ritardo nell'interpretare le trasformazioni in corso della città *post-industriale*. A ciò si aggiunse la progressiva deriva residenziale delle previsioni sulla Spina Centrale, inizialmente pensata come grande centralità terziaria ma successivamente orientata verso funzioni abitative in risposta alle pressioni del mercato immobiliare. Uno dei dati più discussi riguardava tuttavia la cancellazione della fase industriale della città, evidente nelle estese demolizioni di antichi complessi manifatturieri all'interno delle Zone Urbane di Trasformazione¹⁵ (ZUT) (Figura 2, Zone urbane di Trasformazione),

13 Sulla trasformazione degli Istituti Autonomi Case Popolari in Agenzie Territoriali per la Casa in Piemonte cfr. D. Adorni, M. D'Amuri, D. Tabor, *La casa pubblica. Storia dell'Istituto autonomo case popolari di Torino*, Viella, Roma 2017.

14 Città di Torino, *Piano Regolatore Generale*, approvato con D.G.R. n. 513-15876 del 21 aprile 1995, pubblicato sul B.U.R. Piemonte n. 18 del 3 maggio 1995.

15 Le ZUT (Zone Urbane di Trasformazione) rappresentano lo strumento urbanistico introdotto dal PRG 1995 per disciplinare i processi di riconversione delle aree dismesse attraverso la coopera-

che avrebbero potuto essere riconvertiti e reintegrati nel nuovo assetto urbano. Questa scelta urbanistica si concretizzò attraverso numerosi progetti, considerati invasivi, che contribuirono a consolidare l'idea di un piano in forte discontinuità con la tradizione produttiva torinese. Il PRG del 1995, nonostante le criticità, introdusse una significativa innovazione metodologica, riconoscendo il ruolo centrale dell'analisi storico-morfologica nella definizione delle politiche urbanistiche, ridefinendo attraverso lo strumento delle ZUT il rapporto tra amministrazione pubblica e attori privati. Le Zone Urbane di Trasformazione, infatti, non venivano considerate solo come ambiti fisici della riconversione, ma anche un modo per introdurre la partecipazione strutturale dei privati nella rigenerazione urbana, modificando il modello di governance territoriale torinese¹⁶. Per questo motivo, il caso torinese è divenuto importante per comprendere come le città italiane abbiano gestito il passaggio dall'economia industriale a quella post-industriale e come tale transizione abbia ridefinito, tanto il ruolo della residenza pubblica quanto il sistema di relazioni tra enti locali e investitori privati. Nel contesto torinese, segnato dalla deindustrializzazione e dall'aumento della vulnerabilità sociale, il ruolo dell'ATC divenne centrale nella gestione delle disuguaglianze abitative. Il passaggio da IACP ad ATC segnò la trasformazione dal modello basato sulla produzione di edilizia popolare ad un approccio fondato sulla gestione complessa dello spazio abitativo e delle fragilità che lo attraversavano. L'obiettivo era quello di gestire, mantenere e riqualificare l'esistente, affrontando questioni complesse quali il degrado edilizio, le carenze manutentive e la morosità incolpevole¹⁷.

zione pubblico-privato. Cfr. G. Ambrosini, C. A. Barbieri, L. Reinerio, *Progetti integrati per la riqualificazione urbana*, cit.

16 G. Ambrosini, C. A. Barbieri, L. Reinerio, *Progetti integrati per la riqualificazione urbana: Ricerche progettuali sull'area metropolitana torinese, metodologie e strumenti*, CELID, Torino 1999.

17 D. Adorni, M. D'Amuri, D. Tabor, *La casa pubblica*, cit.

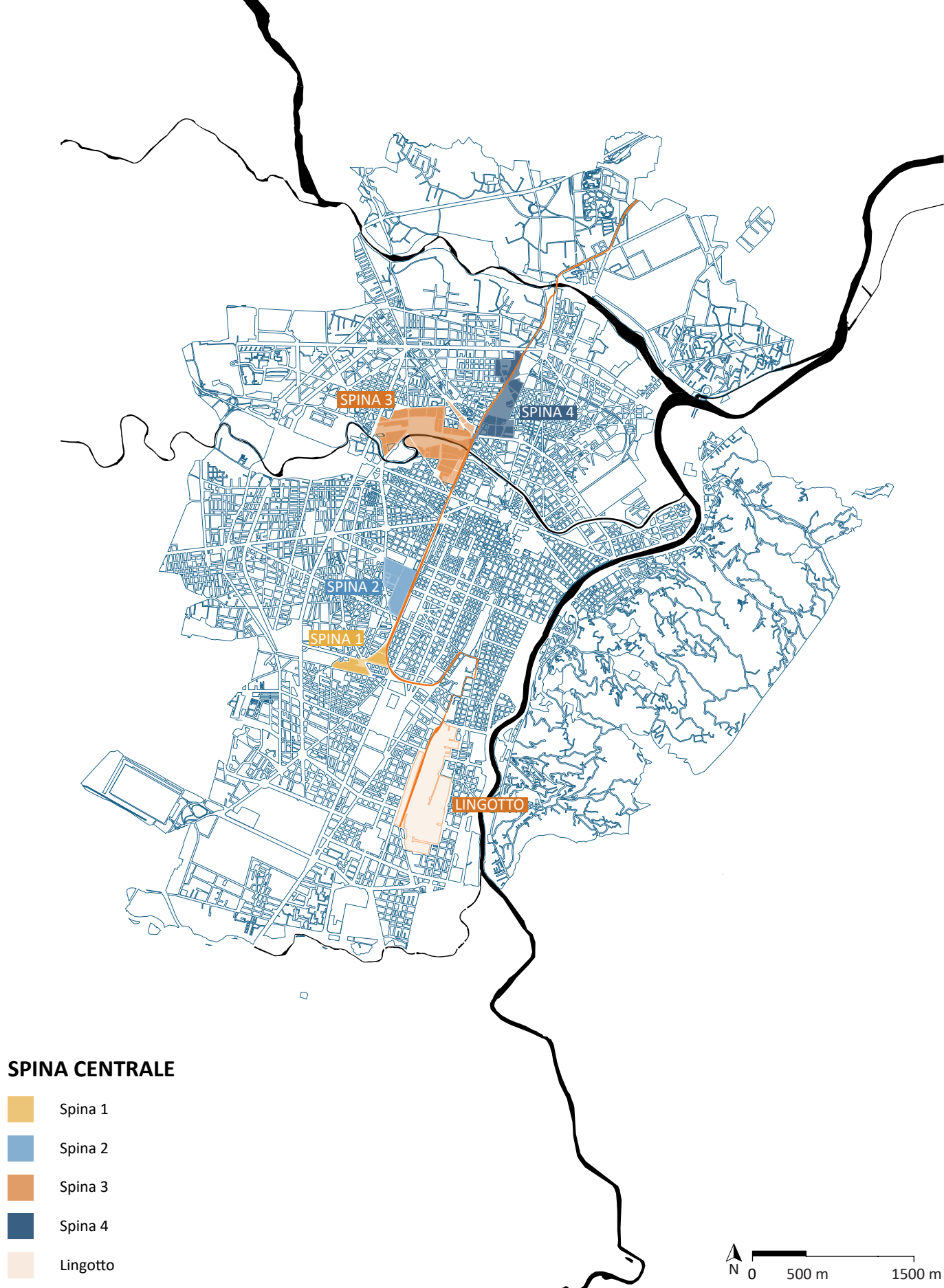
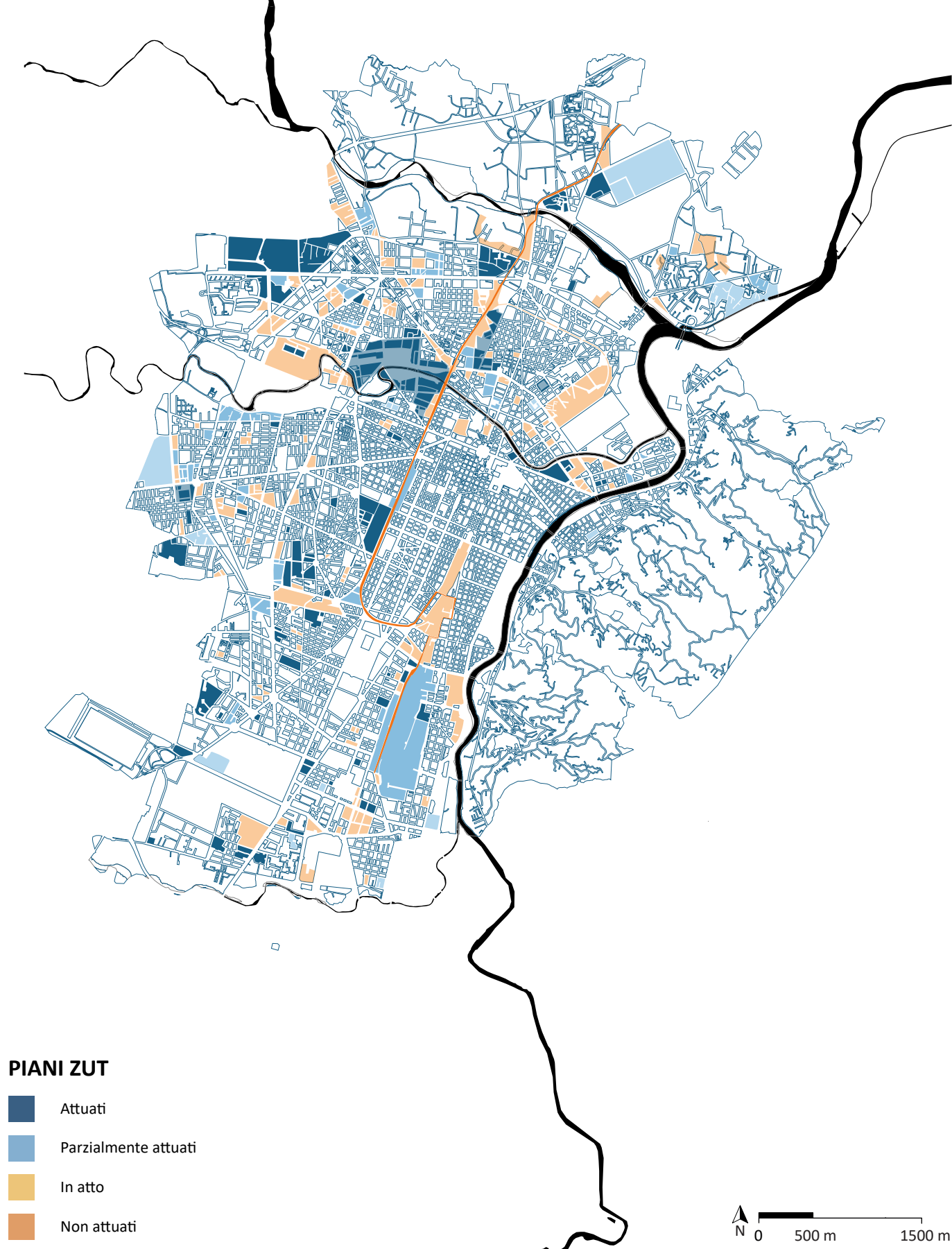
Figura 1.*Piano Regolatore, Individuazione della Spina Centrale**Fonte: elaborazione dei dati del Comune di Torino*

Figura 2.

Piano Regolatore Generale, Individuazione delle Zone Urbane di Trasformazione (ZUT)

Fonte: elaborazione dei dati del Comune di Torino



1.3 Dall'edilizia popolare al social housing: attori privati e nuove forme di abitare

Dal 2001 e per i successivi cinque anni, il Governo non attivò alcuna risorsa per programmi di Edilizia Residenziale Pubblica. Il patrimonio torinese di alloggi sociali contava un terzo di proprietà del Comune e due terzi gestiti da ATC Piemonte Centrale, ma la domanda superava ampiamente l'offerta. Il procedimento per la realizzazione di opere pubbliche risultava essere troppo lungo e complicato. Per snellire e semplificare quest'ultimo venne introdotto il Decreto Legislativo del 2002¹⁸, in cui si istituì l'organo CIPE, Comitato Interministeriale della Programmazione Economica. In questi anni l'Italia, e Torino con essa, attraversò un processo di valorizzazione finanziaria del patrimonio pubblico e di crescente necessità di riattivare gli investimenti privati nel settore immobiliare attraverso strumenti di mercato. Nel 2007, vennero introdotte le SIIQ¹⁹, Società di Investimento Immobiliare Quotata, società che gestivano e investivano nel patrimonio immobiliare, nell'ambito della locazione e dell'*housing*. In questo modo trasformarono il mercato della casa in un vero e proprio asset finanziario, favorendo la ristrutturazione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. A Torino questo processo si intrecciò con le trasformazioni urbane avviate dal PRG '95²⁰ (figura 1, PRG 1995, individuazione delle Zone Urbane di Trasformazione), in cui le grandi aree dismesse come la Spina Centrale (figura 2, PRG 1995, individuazione della Spina Centrale), l'ex MOI e le ex aree Fiat, divennero terreno di investimento per fondi immobiliari e attori privati. Nella società contemporanea, il tema dell'abitare è tornato centrale nel dibattito urbano. La casa, infatti, durante la pandemia si è riscoperta, diventando l'unico luogo di sicurezza, salute e relazioni. In questo contesto, la tradizionale edilizia residenziale pubblica viene progressivamente sostituita da forme di social housing, coinvolgendo fondazioni, cooperative e soggetti privati nella realizzazione di alloggi a canone calmierato, destinati alla cosiddetta "fascia grigia"²¹. Quest'ultima comprende: famiglie con reddito medio-basso, studenti fuori sede, giovani coppie,

18 Decreto Legislativo 11 aprile 2002, n. 61, «*Ulteriori disposizioni di attuazione della legge 21 dicembre 2001, n. 443, per la realizzazione delle infrastrutture e degli insediamenti produttivi strategici e di interesse nazionale*», disponibile su: <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.legislativo:2002-04-11;61> 17 Le Società di Investimento Immobiliare Quotata (SIIQ) furono introdotte con Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge Finanziaria 2007), art. 1, commi 119-141.

19 Le Società di Investimento Immobiliare Quotata (SIIQ) furono introdotte con Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge Finanziaria 2007), art. 1, commi 119-141.

20 Sulle trasformazioni delle grandi aree dismesse torinesi previste dal PRG del 1995 cfr. G. Ambrosini, C.A. Barbieri, L. Reinerio, *Progetti integrati per la riqualificazione urbana*, CELID, Torino 1999; A. Winkler, *Turin City Report*, «CASEreport», 41 (2007), LSE, disponibile su: <https://eprints.lse.ac.uk/5134/1/CASEreport41.pdf>

21 E. Ginelli, *L'edilizia residenziale pubblica in Italia: definizioni e prospettive*, Politecnico di Milano; Dove.it, Come funziona il social housing e a chi si rivolge.

lavoratori precari e anziani con pensioni modeste. Questi soggetti non riescono ad accedere al mercato immobiliare libero, ma non possono accedere all'edilizia popolare e rappresentano una parte sempre più consistente della popolazione urbana. Gli interventi di *housing* sociale non mirano solo ad offrire un'abitazione a prezzi regolamentati, ma anche a costruire comunità, integrando spazi privati e servizi condivisi. Questi programmi di intervento, sostenuti sia da investimenti pubblici che da quelli privati, si pongono come obiettivo quello di contrastare il disagio abitativo e di promuovere la comunità. Tra le diverse forme di *social housing* troviamo: il *co-housing*, che propone modelli di vita condivisa, con spazi collettivi come cucine, sale comuni e giardini con l'obiettivo di favorire la socialità tra i residenti; le residenze specializzate sono invece strutture rivolte a specifiche categorie per periodi limitati, come studenti o giovani lavoratori, che offrono spazi privati essenziali affiancati da servizi comuni quali: aree di *coworking*, sale *relax* o palestre; l'affido abitativo promuove forme di ospitalità e coabitazione tra persone con esigenze diverse, incentivando l'incontro intergenerazionale e la solidarietà di vicinato; il *senior housing* propone soluzioni dedicate ad anziani autosufficienti, progettate per garantire autonomia, sicurezza e un ambiente sociale attivo grazie a servizi di assistenza e spazi di relazione. La collaborazione tra le diverse politiche e iniziative abitative è importante affinché ogni intervento non si limiti soltanto a produrre metri quadri, ma anche a creare reti di supporto e coesione nei quartieri cittadini. Solo in questo modo l'abitare potrà realmente contribuire a ridurre le disuguaglianze sociali, riportando al centro del dibattito la casa come diritto.

1.4 Turistificazione, mercato e marginalità: le molteplici dimensioni della crisi abitativa

Tuttavia, mentre alcune politiche cercano di restituire alla casa una funzione sociale, altre dinamiche urbane si muovono in direzione opposta, alimentando una crisi abitativa sempre più profonda. Questa crisi si manifesta attraverso processi interconnessi che colpiscono simultaneamente l'accessibilità, la disponibilità e la qualità dell'abitare, ridefinendo il rapporto tra città, mercato e diritto alla casa.

Le abitazioni diffuse da piattaforme digitali come *Airbnb* e *Booking*²², diventano strumento di mercificazione. Gli affitti brevi svuotano progressivamente i centri urbani sostituendo i residenti con turisti di passaggio, creando processi di gentrificazione e turistificazione. Questo fenomeno stimola la circolazione dei capitali nelle città ma riduce l'offerta di abitazioni disponibili per affitti a lungo termine, facendo aumentare notevolmente i prezzi. Per i residenti diventa così difficile l'accesso al mercato immobiliare libero, amplificato ulteriormente dall'aumento generalizzato dei costi abitativi e dai tassi di interesse per i mutui triplicati in soli due anni. Questo

22

Elaborazione dei dati dei portali: <https://www.airbnb.it> e <https://www.booking.com>

fenomeno allontana le famiglie italiane dall'idea di acquistare casa, costringendole a cercare soluzioni abitative sempre più periferiche. Inoltre, a causa dei salari stagnanti, si alimenta una spirale di impoverimento che si traduce in una crescita esponenziale degli sfratti per morosità incolpevole²³. Le famiglie, infatti, nonostante abbiano un reddito, non riescono più a sostenere i costi abitativi.

In questo scenario di emergenza abitativa si manifesta un paradosso: migliaia di persone cercano disperatamente una casa, mentre decine di migliaia di alloggi rimangono vuoti in città²⁴. Questo patrimonio inutilizzato rappresenterebbe una risorsa per contribuire significativamente a ridurre la pressione abitativa.

Di fronte a queste dinamiche, l'Edilizia Residenziale Pubblica²⁵ (ERP) dovrebbe arginare l'esclusione abitativa, ma risulta essere insufficiente. La difficoltà di accesso colpisce particolarmente le famiglie a basso reddito e gli immigrati (tabella 1, requisiti di accesso al bando ERP), intrappolati nella fascia grigia: esclusi dal mercato libero per i costi proibitivi, ma impossibilitati ad accedere all'edilizia pubblica per vincoli burocratici o mancanza di disponibilità. Questo sistema di *welfare* abitativo inadeguato abbandona proprio le fasce più vulnerabili della popolazione.

Il quadro che ne risulta è complesso, si intrecciano fattori differenti quali: la turistificazione che sottrae alloggi al mercato residenziale, i costi crescenti che spingono verso l'edilizia residenziale pubblica che però risulta essere insufficiente e spesso in stato di degrado, mentre decine di migliaia di alloggi rimangono vuoti. In questo contesto le fasce della popolazione più vulnerabili vengono escluse dal diritto all'abitare e relegate ai margini della città o costrette a soluzioni abitative precarie e inadeguate.

Questo quadro nazionale, caratterizzato dal progressivo depotenziamento dell'intervento pubblico e dall'ingresso strutturale dei privati nella gestione dell'abitare, costituisce la realtà urbana italiana. Torino, rappresenta un caso significativo per comprendere come queste trasformazioni abbiano preso forma in un contesto post-industriale, dove la crisi abitativa non è generata solamente dalla pressione turistica che caratterizza altre città italiane, ma da dinamiche territoriali e sociali specifiche. Per analizzare nel dettaglio come il disagio abitativo si manifesti concretamente nel contesto torinese, è necessario scendere a una scala più

23 S. Gainsforth, *Abitare stanca: La casa: un racconto politico*, Effequ, Firenze 2022; Id., *L'Italia senza casa*, Laterza, Bari 2025.

24 Secondo i dati ISTAT del 2025, in Italia si registrano 3,3 milioni di persone in condizioni di disagio abitativo: «Dati ISTAT 2025 shock: 3,3 milioni di italiani senza una casa decente», «Blog Edilnet», 22 maggio 2025: <https://blog.edilnet.it/news-istat-2025-disagio-abitativo/>. Per i dati sul patrimonio abitativo si veda: Istat, «*Categorie – Censimento permanente popolazione e abitazioni*»: <https://esploradati.istat.it/databrowser/#/it/censpop/categories>

25 Per una definizione e prospettive dell'ERP si veda: E. Ginelli, *L'edilizia residenziale pubblica in Italia: definizioni e prospettive*, capitolo, Politecnico di Milano, disponibile su: <https://re.public.polimi.it/retrieve/d0ceef5f-c192-4bdf-8efd-528d386c994b/43-Chapter%20Manuscript-1584-1-10-20220526%20Ginelli.pdf>

ravvicinata, esaminando i dati demografici, economici e immobiliari che definiscono le disuguaglianze territoriali della città.

Tabella 1.

Requisiti di accesso ai bandi per la casa.

Fonte: elaborazione su dati del Comune di Torino.

CATEGORIA	CONTENUTO REQUISITO
CITTADINANZA	Italiano, UE, Extra-UE con permesso + lavoro; titolari protezione internazionale
RESIDENZA/ LAVORO	Residenza o attività lavorativa nel Comune di Torino
PROPRIETA'	Nessun diritto reale su alloggio adeguato, con eccezioni (inagibilità, pignoramento, assegnazione a ex coniuge, ecc..)
CONTRIBUTI PUBBLICI	Nessuna precedente assegnazione o finanziamento agevolato per alloggio pubblico
NUCLEO FAMILIARE	Nessun componente già assegnatario di ERP in Piemonte
CESSIONE ALLOGGIO	Non aver ceduto un alloggio ERP illegalmente
OCCUPAZIONE SENZA TITOLO	Non occupare né aver occupato alloggio sociale negli ultimi 10 anni
DECADENZA	Non essere decaduti per morosità, o morosità estinta
ISEE	≤ 23.623,13 € (Bando Generale) ≤ 24.976,88 € (Emergenza Abitativa)





**L'analisi del disagio abitativo contemporaneo
a Torino: territorio, disuguaglianze e attori.**

02

Il contesto nazionale, analizzato nel capitolo precedente, dall'espansione disordinata delle città nel dopoguerra alle trasformazioni più recenti del mercato immobiliare, evidenzia la crisi abitativa italiana. La città di Torino, rappresenta un caso rilevante e controverso, in quanto condivide l'eredità storica dell'espansione e il ridimensionamento dell'edilizia residenziale pubblica con le altre città italiane, ma allo stesso tempo presenta un turismo moderato e costi abitativi ancora accessibili. Torino, quindi risulta essere un caso studio interessante per comprendere come il disagio abitativo si sia manifestato nelle città *post-industriali*, generato principalmente dal depotenziamento dello Stato in materia di edilizia pubblica e dalla crescente povertà concentrata nelle aree più marginali della città.

L'obiettivo di questo capitolo è quello di analizzare le caratteristiche del disagio abitativo torinese attuale, combinando dati demografici, socioeconomici, dei trasporti e del mercato immobiliare. La metodologia si articola su più livelli procedendo dall'analisi generale della città alle singole circoscrizioni, per comprendere nel dettaglio come le disuguaglianze si distribuiscano sul territorio torinese.

2.1 Il declino demografico e categorie vulnerabili della fascia grigia

Torino, passando dall'essere centro industriale attrattivo a città *post-industriale*, nel corso del Novecento ha subito profonde trasformazioni demografiche che aiutano a comprendere sia le trasformazioni urbane che quelle abitative.

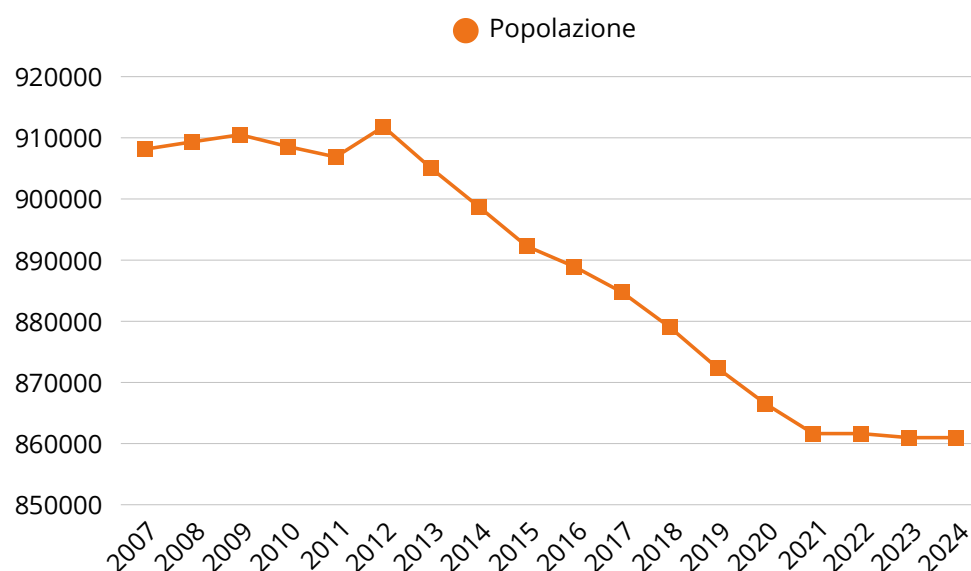


Figura 3.

Andamento della popolazione residente nel comune di Torino 2007-2024

Fonte: elaborazione dati del Comune di Torino.

Come evidenziato dal grafico (figura 3, andamento della popolazione a Torino 2007-2024), la popolazione della città di Torino ha subito un declino a partire dal 2012 dopo aver toccato il suo massimo storico superando i 900.000 abitanti. Da quel momento la popolazione è diminuita annualmente, fino ad arrivare ad una stabilità degli ultimi anni tra il 2021 e il 2024, aggirandosi attorno agli 850.000 abitanti.

Questo declino non è soltanto dovuto a cause naturali, come natalità e mortalità, ma anche a flussi migratori in uscita, evidenziando come la città da attrattiva, abbia perso progressivamente il suo ruolo di centralità.

Il declino demografico, non risolve però il problema del disagio abitativo che risulta concentrarsi principalmente su tre categorie della popolazione: anziani, studenti fuori sede e stranieri. Queste categorie di popolazione, anche se differenti per condizioni socio-economiche, condividono le pressioni del mercato immobiliare.

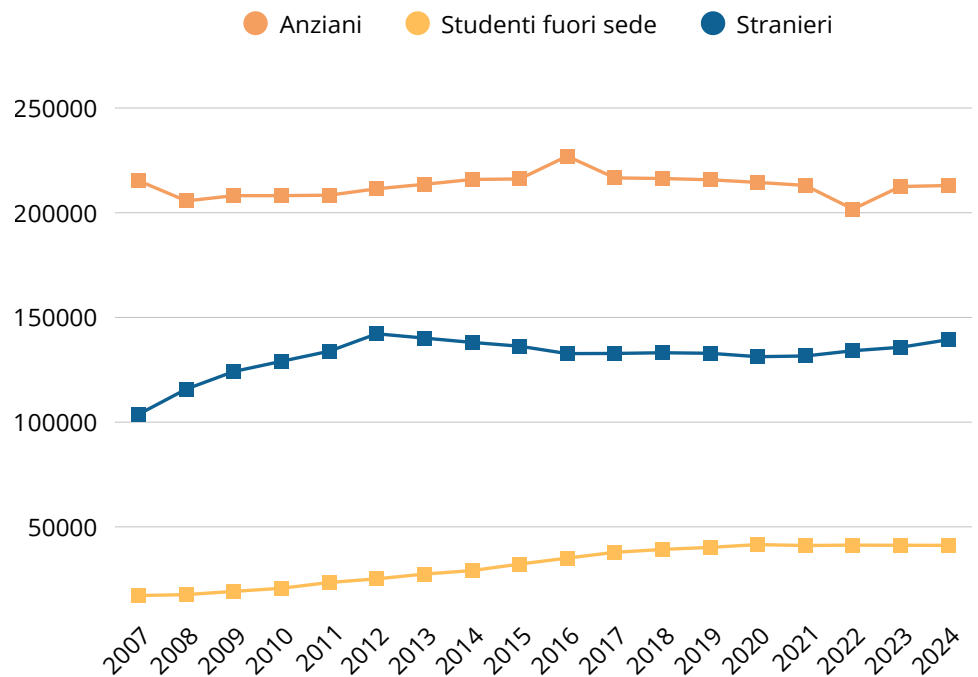
La popolazione anziana, ad esempio, risulta essere molto rilevante rispetto alle altre all'interno della città, si aggira intorno ai 210.000 abitanti nell'intero periodo analizzato (figura 4, andamento degli anziani, studenti e stranieri a Torino).

Questa stabilità evidenzia come l'invecchiamento costituisca una quota crescente

Figura 4.

Andameno della fascia grigia di popolazione residente nel comune di Torino 2007-2024

Fonte: elaborazione dati del Comune di Torino.



della popolazione torinese, considerando il declino demografico analizzato in precedenza.

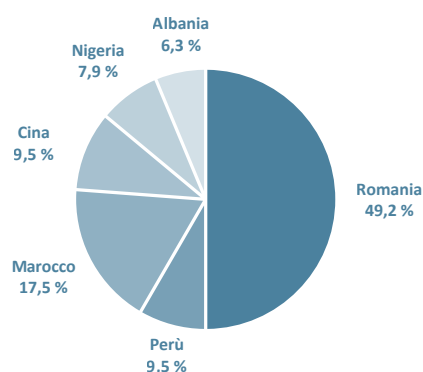
Dal punto di vista abitativo, questa categoria presenta condizioni di fragilità abitativa, in quanto parte degli anziani vive in abitazioni di grandi dimensioni ma spesso con redditi di pensione inadeguati a poter affrontare i costi di mantenimento.

Anche gli studenti fuori sede rappresentano una fascia sempre più significativa, evidenziata dalla crescita costante nel periodo analizzato, poiché la città è diventata un polo universitario di rilievo nazionale. L'aumento è evidente dal grafico, infatti nel 2007, la città contava circa 105.000 studenti fuori sede, mentre nel periodo più recente²⁶ il numero si è stabilizzato tra i 135.000 e i 140.000. La popolazione studentesca richiede una domanda abitativa specifica, basata su alloggi di piccole dimensioni e in aree centrali o semicentrali per avere migliori collegamenti con le università, contribuendo all'aumento dei canoni di locazione.

La popolazione straniera, inoltre, rappresenta una componente sempre crescente nel periodo esaminato, che passa da circa 15.000 abitanti, nel 2007, a 42.000 nel 2024, valore triplicato nel corso degli anni. Questo incremento evidenzia la capacità attrattiva della città per i migranti, nonostante la crisi industriale.

La composizione per provenienza della popolazione straniera (figura 5, percentuale

²⁶ I dati si riferiscono al totale degli studenti iscritti presso il Politecnico di Torino e l'Università degli Studi di Torino. La quota di studenti fuori sede rappresenta circa il 60-70% del totale. Fonte: *Iscritti in Piemonte*, Osservatorio Regionale per l'Università e per il Diritto allo Studio Universitario, disponibile su: <https://www.ossreg.piemonte.it/statistiche/iscritti-in-piemonte-2/>

**Figura 5.**

Principali Paesi di cittadinanza della popolazione straniera a Torino, 2023-24.

Fonte: elaborazione dati ISTAT.

di provenienza straniera) sottolinea una forte presenza di cittadini rumeni, che costituiscono quasi la metà del totale (49,2%), seguiti da marocchini (17,5%), cinesi e peruviani (entrambi 9,5%), nigeriani (7,9%) e albanesi (6,3%). Dal punto di vista abitativo, questa fascia di popolazione risiede prevalentemente in quartieri periferici o semicentrali per la presenza dell'edilizia popolare o per il mercato immobiliare più accessibile (come analizzato nel paragrafo 2.5) come: Barriera di Milano, Porta Palazzo, Mirafiori Nord, Lingotto. Un ulteriore problema per l'accesso alla casa, per gli stranieri è la discriminazione del mercato privato, che richiede garanzie aggiuntive che non sempre riescono a garantire a causa dei redditi bassi.

Le tre categorie analizzate rappresentano circa il 50% della popolazione torinese²⁷, evidenziando la criticità del disagio abitativo.

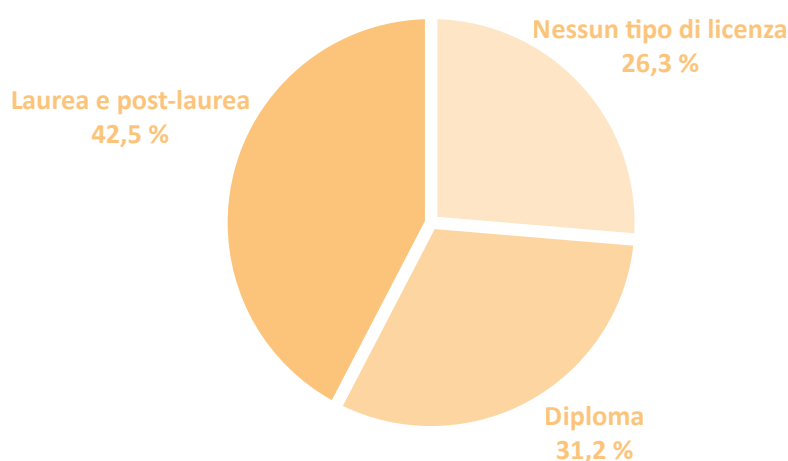
²⁷ Calcolo stimato: anziani (~210.000) + studenti (~140.000) + stranieri (~42.000) = ~392.000 su ~850.000 residenti totali ≈ 46%. I tre gruppi analizzati rappresentano quindi circa la metà della popolazione torinese.

2.2 Occupazione e reddito nella Torino polarizzata. Centro benestante e periferie vulnerabili

Le condizioni di vulnerabilità, analizzate già nel capitolo precedente, trovano un ulteriore riscontro nell'analisi dei livelli di istruzione e occupazione della popolazione torinese. Come viene analizzato nel grafico (figura 6, percentuale di popolazione per titolo di studi), la percentuale del livello di istruzione è elevata, conseguenza della presenza dei poli universitari della città.

Figura 6.

Popolazione per titolo di studi.
Fonte: elaborazione su dati dell'Agenzia delle Entrate.



Infatti, la percentuale di popolazione che possiede una laurea o un titolo *post* laurea è del 42,5%, con un 31,2% che è in possesso di un diploma, mentre solo il 26,3% non ha alcun titolo di licenza superiore. Questo dato, però, nasconde delle disuguaglianze, infatti, due delle categorie considerate in precedenza, anziani e stranieri, fanno parte della percentuale di popolazione senza titolo di licenza superiore, evidenziando ancora una volta la loro vulnerabilità.

Inoltre, la percentuale elevata di istruzione non si traduce automaticamente in stabilità economica, infatti la categoria di giovani laureati presenta una difficoltà reddituale che ne limita l'accesso al mercato immobiliare.

Dati più recenti, del 2025, sul tasso di occupazione attestano che il 62,8 % della popolazione ha un lavoro, un valore che è inferiore rispetto alla media delle grandi città del Nord Italia, mentre il tasso di disoccupazione è del 6,3%.

Risulta significativo, invece, il tasso di inattività pari al 32,9%: quasi un terzo della popolazione che non rientra nel mercato del lavoro e che non risulta avere un reddito proprio, rappresenta un potenziale disagio economico e una difficoltà di

28 Dati sul mercato del lavoro a Torino: *Occupati e disoccupati – Gennaio 2025*, Istat, disponibile su: https://www.istat.it/wp-content/uploads/2025/03/CS_Occupati-e-disoccupati_GENNAIO_2025.pdf; ASCOM Torino, *ISTAT: il mercato del lavoro – Il Trimestre 2025*, ASCOM Torino, disponibile su: <https://www.ascomtorino.it/notizia?kid=8270>

accesso alla casa.

La combinazione di questi fattori: precarietà contrattuale, bassi redditi e inattività rappresenta un elemento di alimentazione della crisi abitativa.

Inoltre, le condizioni economiche non sono distribuite in modo uniforme sul territorio, ma seguono una contrapposizione evidente tra le aree centrali e le periferie operaie.

La mappa del tasso di disoccupazione (figura 7, tasso di disoccupazione per quartiere) ne evidenzia una concentrazione maggiore, tra l'11% e il 15% nelle Circoscrizioni 2, 5 e 6, più periferiche e di origine operaia, colpite maggiormente dalla deindustrializzazione.

Al contrario, la Circoscrizione 1 presenta tassi di disoccupazione molto contenuti, che si aggirano intorno al 6% e al 8%, così come alcune zone della Circoscrizione 4 e 8, la quali sono aree storicamente residenziali con una composizione sociale medio-alta.

Inversamente, la mappa del tasso di occupazione (figura 8, tasso di occupazione per quartiere) mostra come le percentuali più elevate (tra il 73% e il 77%) si registrino nella Circoscrizione 1 e in porzioni della Circoscrizione 8, dove la presenza di attività terziarie, professionali e creative garantisce maggiori opportunità lavorative. Le Circoscrizioni 2, 5 e 6 presentano invece valori inferiori (tra il 61% e il 67%), evidenziando una condizione di disoccupazione che interessa ampie fasce della popolazione residente. Anche la Circoscrizione 3, pur con valori intermedi, mostra segni di fragilità occupazionale, la distanza dai servizi e dalle opportunità lavorative del centro amplifica le difficoltà di inserimento nel mercato del lavoro.

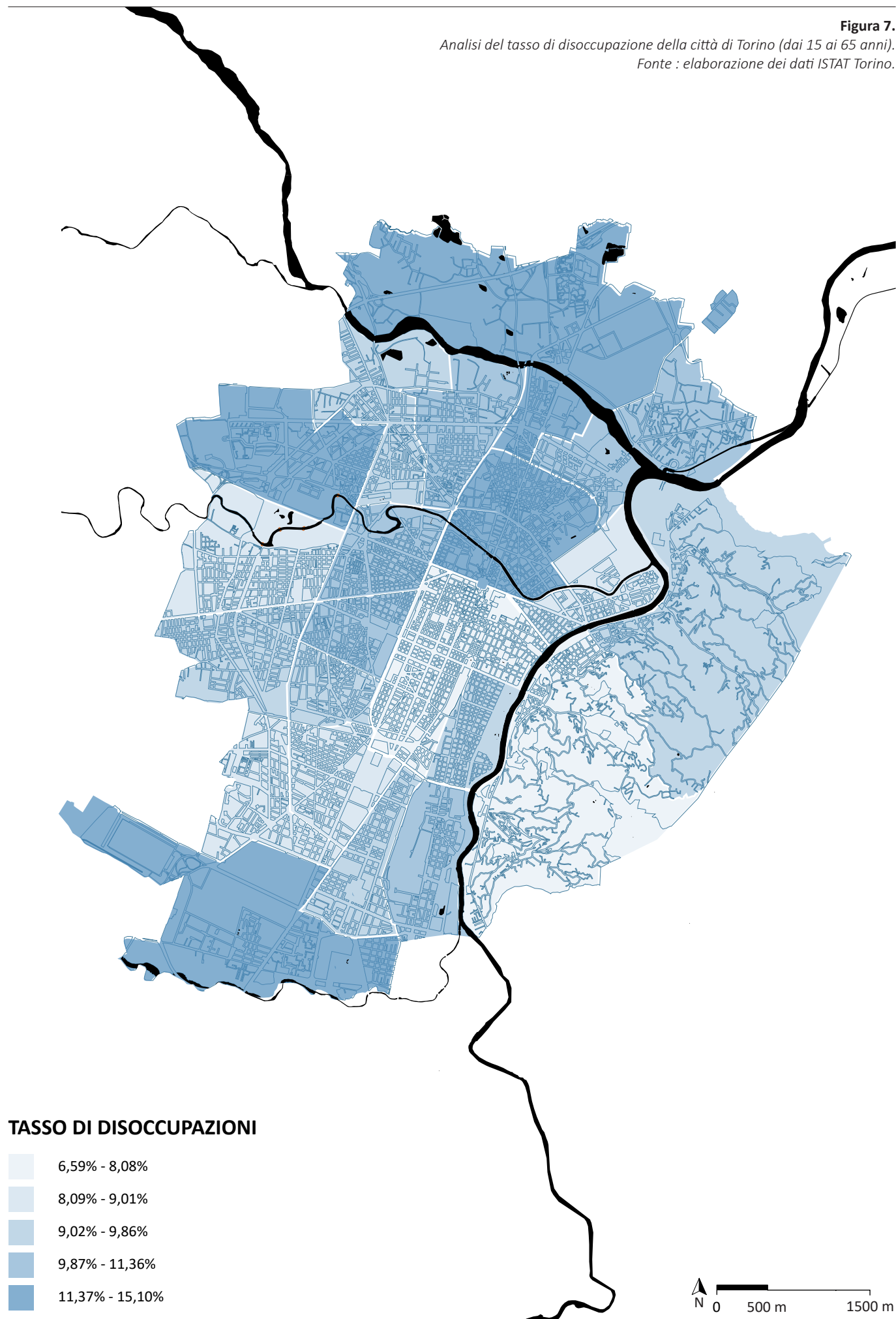
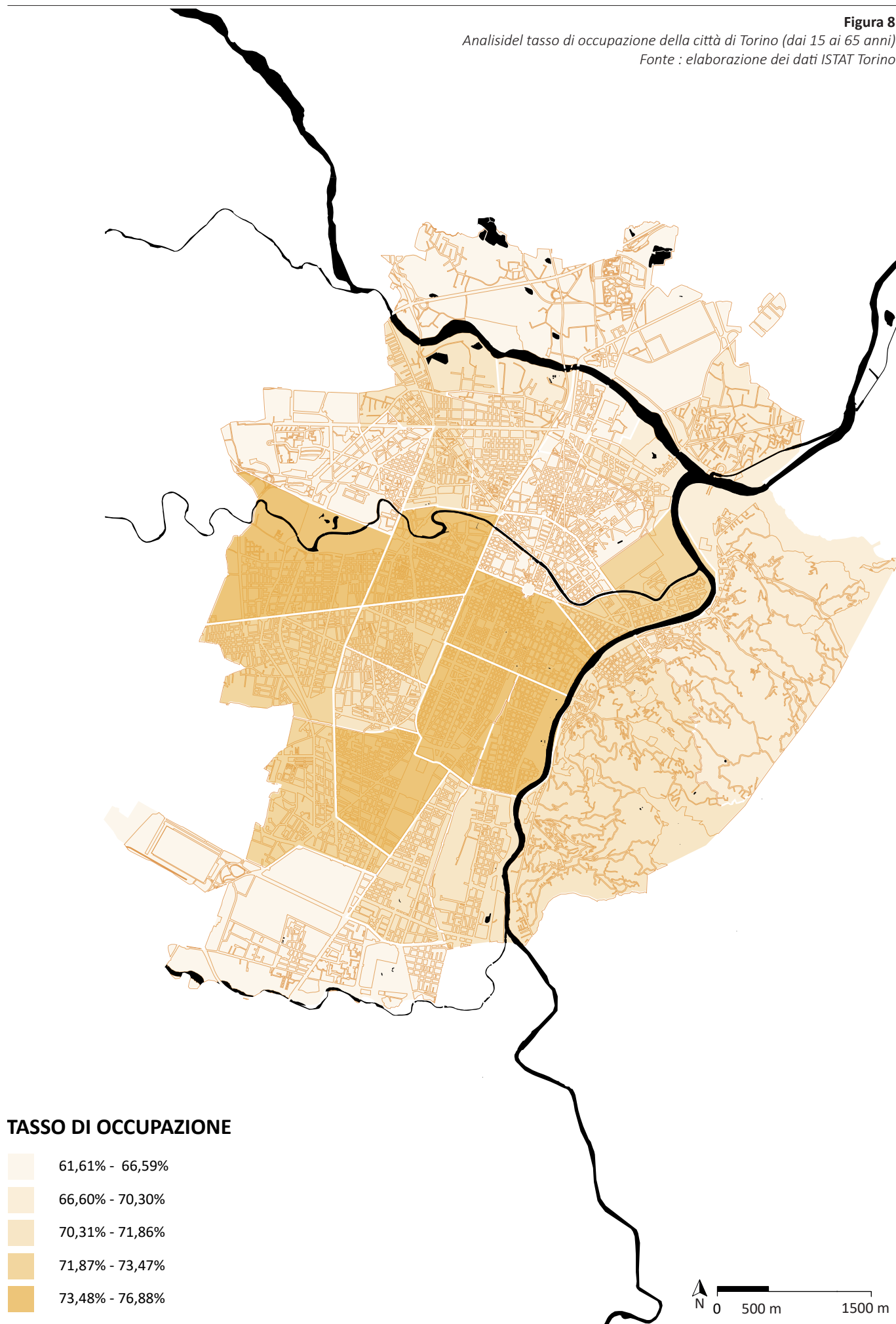
Figura 7.*Analisi del tasso di disoccupazione della città di Torino (dai 15 ai 65 anni).**Fonte : elaborazione dei dati ISTAT Torino.*

Figura 8.

Analisi del tasso di occupazione della città di Torino (dai 15 ai 65 anni).

Fonte : elaborazione dei dati ISTAT Torino.

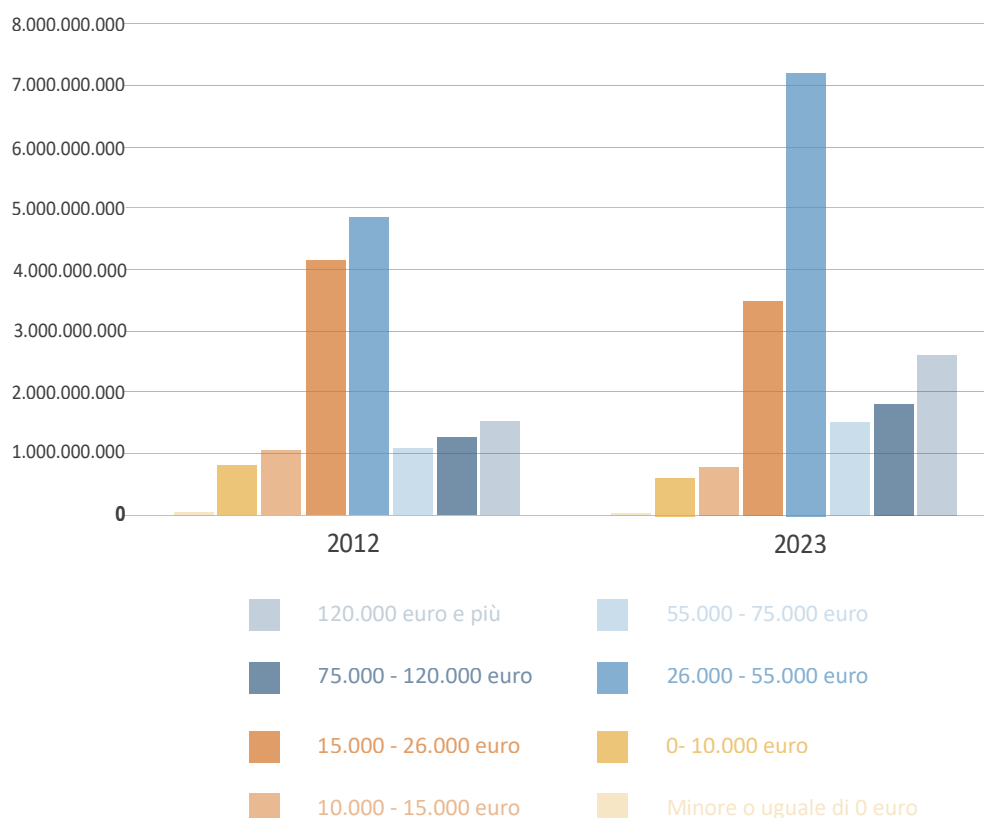


L'indicatore socioeconomico, dato dalla combinazione di ricchezza, benessere, istruzione e opportunità, come analizzato nella mappa (figura 9, indicatore socioeconomico per quartiere), evidenzia forti differenze tra le diverse circoscrizioni. Indicatori alti sono registrati nelle Circoscrizioni 1, 4 e 8, tra 41 e 90, che mettono in luce il benessere economico, l'occupazione e l'istruzione. Al contrario, le Circoscrizioni 2, 5 e 6, registrano valori molto bassi, tra 10 e 30, evidenziando una fragilità diffusa, mentre le Circoscrizioni 3 e 7, presentano valori intermedi.

Queste differenze analizzate nelle diverse circoscrizioni, creano un territorio diseguale, in cui la situazione economica dei quartieri ne determina anche la possibilità di accedere al mercato immobiliare, concentrando nelle circoscrizioni più periferiche fenomeni di maggior disagio abitativo. Al contrario, le zone centrali presentano processi di valorizzazione immobiliare, rendendo sempre più difficile l'accesso ad alloggi in queste aree.

L'analisi della distribuzione del reddito complessivo per classi di importo (figura 10, distribuzione dei redditi per classe d'importo) permette di confrontare la composizione delle diverse fasce economiche dei cittadini nel 2012 e nel 2023.

Figura 10.
Grafico dei contribuenti per classe d'importo a Torino.
Fonte: elaborazione su dati ISTAT.



Il grafico rappresenta il reddito complessivo (in miliardi di euro) diviso per classi di reddito di ciascuna fascia di contribuenti. Il paragone tra il 2012 e il 2023, evidenzia una crescita della fascia di reddito media (26.000-55.000 euro). Questo dato indica che la classe media torinese non solo è numericamente rilevante, ma che

rappresenta anche il nucleo economico principale della città. L'incremento si ha anche per le fasce di reddito maggiori come: la fascia 55.000-75.000 euro che passa da 1 miliardo a circa 1,6 miliardi, la fascia 75.000-120.000 euro, che genera circa 7 miliardi di euro di reddito complessivo rispetto ai circa 4,7 miliardi del 2012. Pur rimanendo su valori assoluti più contenuti, questo aumento permette di spiegare la crescente domanda di abitazioni di pregio nelle aree centrali e collinari.

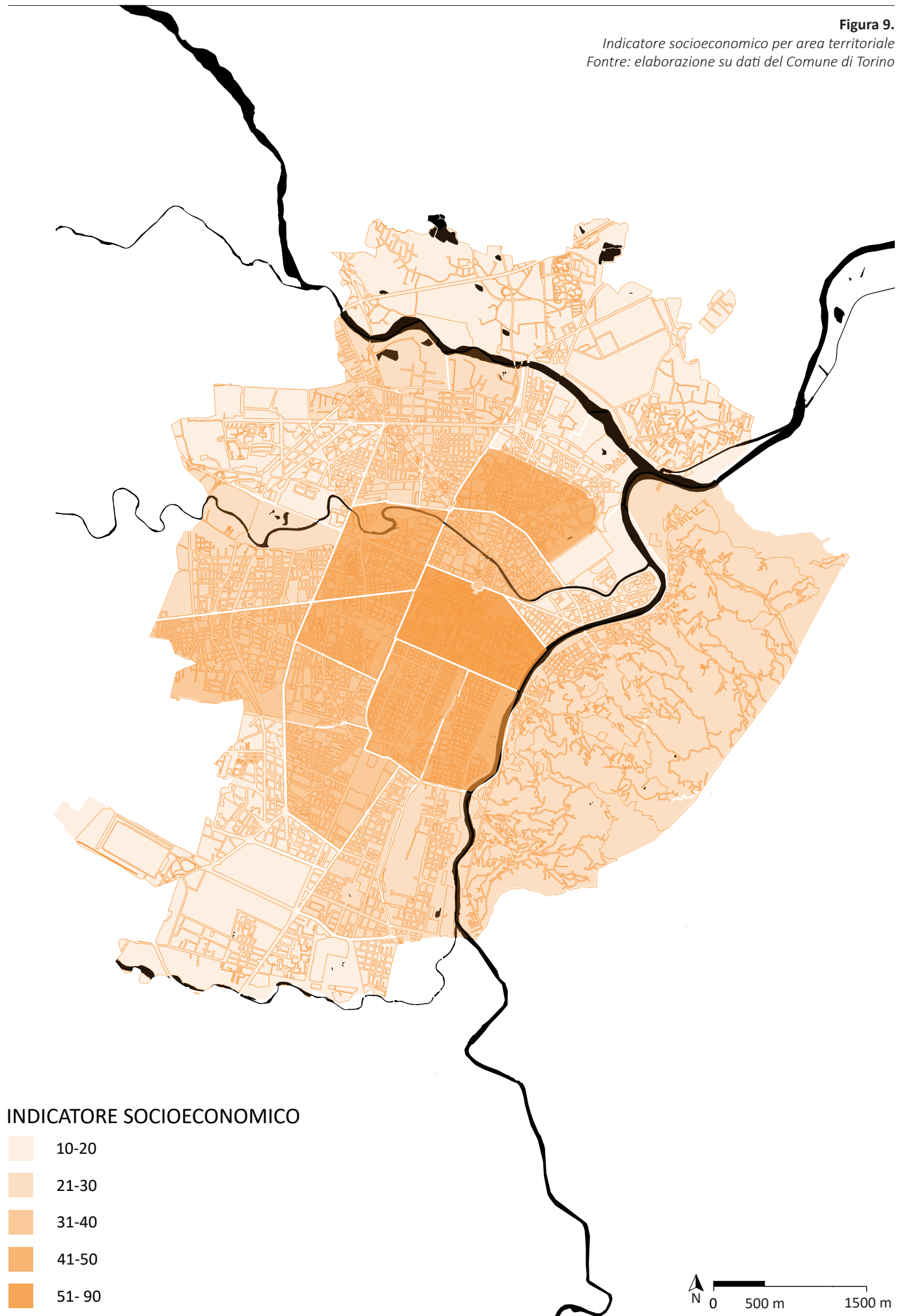
Al contrario, le fasce di reddito basse e medio-basse (0-10.000 euro, 10.000-15.000 euro, 15.000-26.000 euro) mostrano valori stabili nei due periodi analizzati. Nonostante la minore incidenza in termini di reddito, queste fasce rappresentano una quota significativa della popolazione torinese, in cui si colloca la fascia grigia. Per questo motivo, l'accesso all'abitazione risulta essere molto più complicato per le fasce di popolazione che non rientrano nei requisiti dell'edilizia popolare e che allo stesso tempo non riescono a permettersi il mercato libero.

Come abbiamo visto, la crescente classe medio-alta richiede una domanda sempre maggiore di abitazioni di qualità, nelle zone centrali e più ricche della città, alimentando i processi di valorizzazione del mercato immobiliare e rendendo sempre più inaccessibile quest'ultimo alle fasce più vulnerabili, che vengono spinte verso le periferie.

In sintesi, Torino presenta una struttura economica caratterizzata da una classe media solida e in crescita, che sostiene l'economia urbana ma contribuisce anche alle tensioni sul mercato immobiliare. Le fasce di reddito più basse, pur economicamente meno rilevanti in termini aggregati, rappresentano una quota significativa di popolazione esposta al rischio di disagio abitativo.

Figura 9.

Indicatore socioeconomico per area territoriale
Fonte: elaborazione su dati del Comune di Torino



2.3 La trasformazione del mercato abitativo torinese tra affitti brevi, canoni in crescita e sfratti

Le fragilità demografiche ed economiche analizzate nei paragrafi precedenti, si inseriscono in un contesto abitativo reso ancora più complesso dalla diffusione degli affitti brevi turistici. Questo fenomeno è esploso a metà degli anni Duemila grazie a piattaforme digitali quali *Booking* e *Airbnb*, che hanno modificato il mercato immobiliare, sottraendo alloggi a lungo termine per trasformarli in affitti brevi, determinando un notevole aumento dei costi.

Come evidenziato dalla mappa (figura 11, percentuale di annunci di affitti brevi su Airbnb), la distribuzione degli annunci di affitti brevi è concentrata maggiormente nelle aree centrali, come nel Centro Storico e nelle aree adiacenti. Risultano in percentuale maggiore nelle Circoscrizioni 1,7 e 8, i cui quartieri presentano un valore storico-architettonico e culturale, un'offerta commerciale e un'ottima accessibilità a servizi e trasporti pubblici, elementi che li rendono luoghi ideali per il turismo urbano.

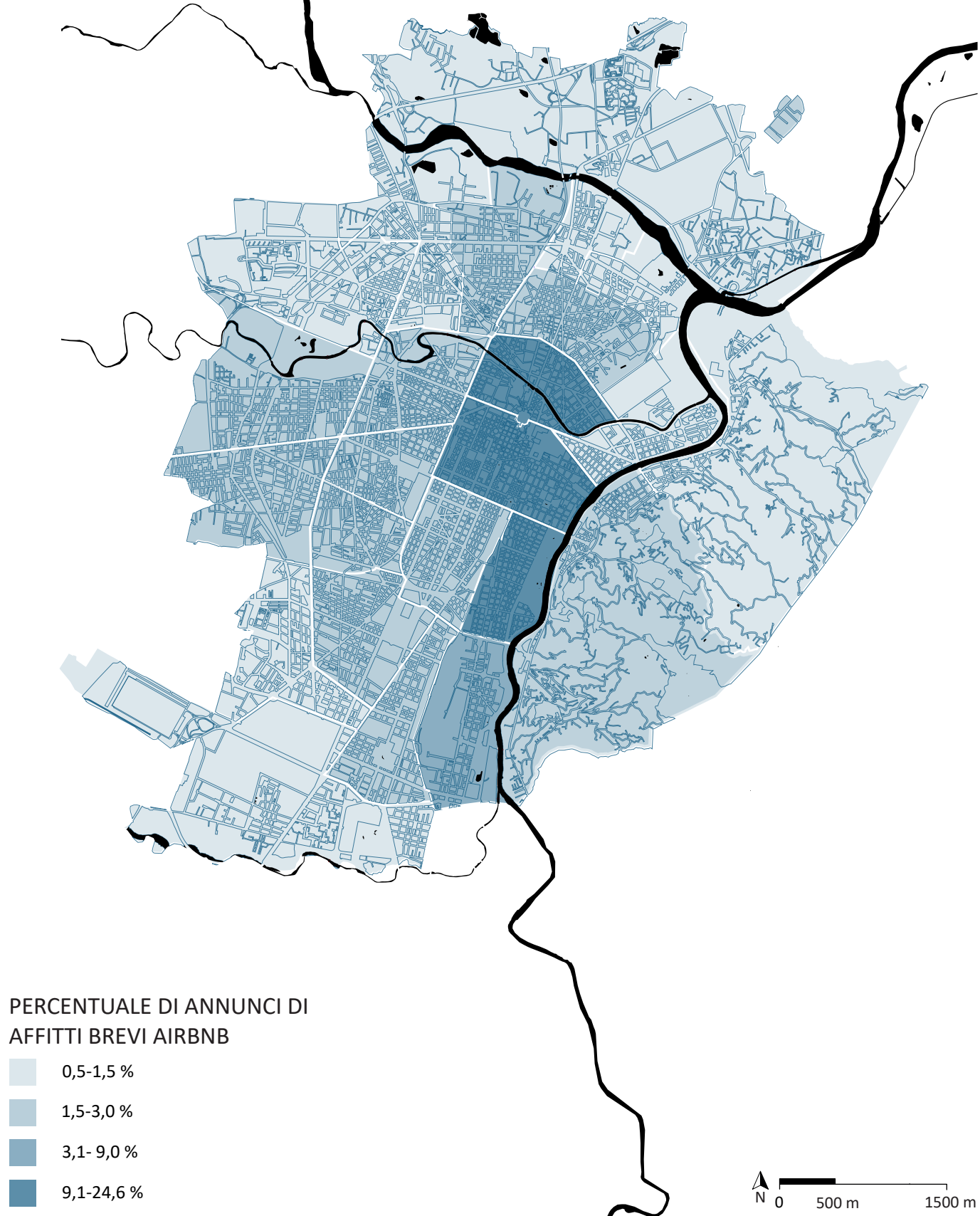
In queste aree, molti degli alloggi sono stati convertiti da residenza stabile a locazione turistica di breve periodo, producendo conseguenze dirette sulla disponibilità di alloggi e contribuendo all'aumento dei canoni di locazione. Le zone intermedie corrispondono ad alcune porzioni delle Circoscrizioni 3 e 4, dove la presenza di affitti brevi è più contenuta ma comunque significativa, in particolare in prossimità di assi di collegamento con il centro o di polarità commerciali. Le Circoscrizioni 2, 5 e 6, più periferiche, invece, presentano percentuali molto basse, sottolineando che il fenomeno degli affitti brevi interessa marginalmente queste aree. Questa distribuzione diseguale produce una turistificazione selettiva, il centro si trasforma in spazio di consumo turistico, mentre le periferie rimangono escluse dai processi di valorizzazione in cui risiede la popolazione economicamente fragile.

L'analisi delle diverse tipologie di strutture offerte sulla piattaforma *Airbnb* (figura 12, Distribuzione percentuale delle tipologie di annunci *Airbnb* a Torino) conferma la prevalenza degli appartamenti, che rappresentano il 72,7% del totale degli annunci. Si tratta, nella maggior parte dei casi, di abitazioni che sono state sottratte al mercato residenziale ordinario per essere destinate esclusivamente alla locazione turistica.

Questo cambiamento di destinazione d'uso, facilitato dalla scarsa regolamentazione del settore, è determinato dalla maggiore redditività degli alloggi rispetto alla locazione tradizionale.

Stando ai grafici, le tipologie di affitti brevi sono svariate: le case indipendenti costituiscono il 16,8% degli annunci, concentrate prevalentemente nelle zone collinari e residenziali di pregio, dove vengono offerte come soluzioni turistiche di fascia alta. Gli *hotel* (7,9%) e le pensioni (2,06%) rappresentano invece l'offerta

Figura 11.
*Percentuale di annunci di affitti brevi pubblicati sulla piattaforma Airbnb,
anno 2025.*
Fonte: elaborazione su dati disponibili.



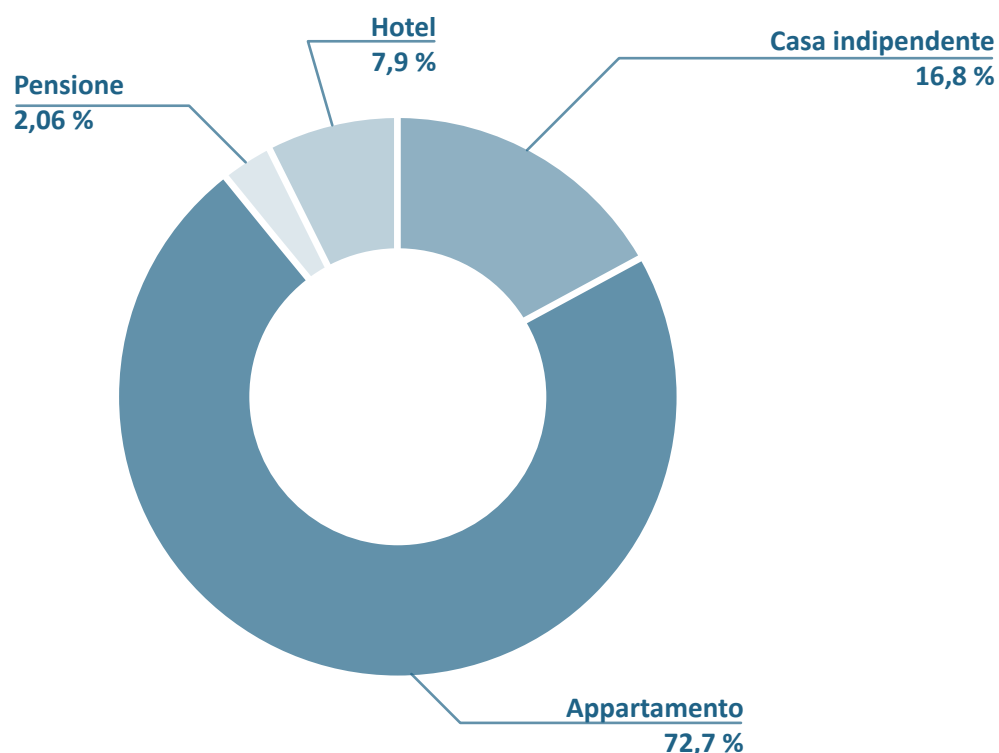
**Figura 12.**

Grafico della percentuale delle diverse tipologie di affitti brevi.
Fonte: elaborazione su dati AirBnB.

ricettiva tradizionale, regolamentata e sottoposta a controlli, ma numericamente marginali rispetto alla componente di appartamenti privati convertiti.

La distribuzione territoriale delle diverse strutture ricettive, conferma (figura 13, composizione degli annunci *Airbnb* per circoscrizione e tipologia di alloggio a Torino) ulteriormente la centralità della Circoscrizione 1, in cui sono concentrate le percentuali maggiori di appartamenti (49%), con valori più contenuti per pensioni e hotel (7,9% e 14,7%).

Seguono le Circoscrizioni 7 e 8, che insieme alla Circoscrizione 1 concentrano oltre l'85% dell'offerta di affitti brevi della città, amplificando la pressione abitativa in queste aree. Il fenomeno si intreccia con le vulnerabilità analizzate nei paragrafi precedenti, rendendo questi luoghi inaccessibili per chi non dispone di redditi adeguati.

L'analisi dei costi di affitto (figura 14, affitto €/mq per quartiere) e di compravendita (figura 15, compravendita €/mq per quartiere) evidenzia come il mercato immobiliare si sia progressivamente modificato, amplificando le disuguaglianze territoriali e socioeconomiche della città.

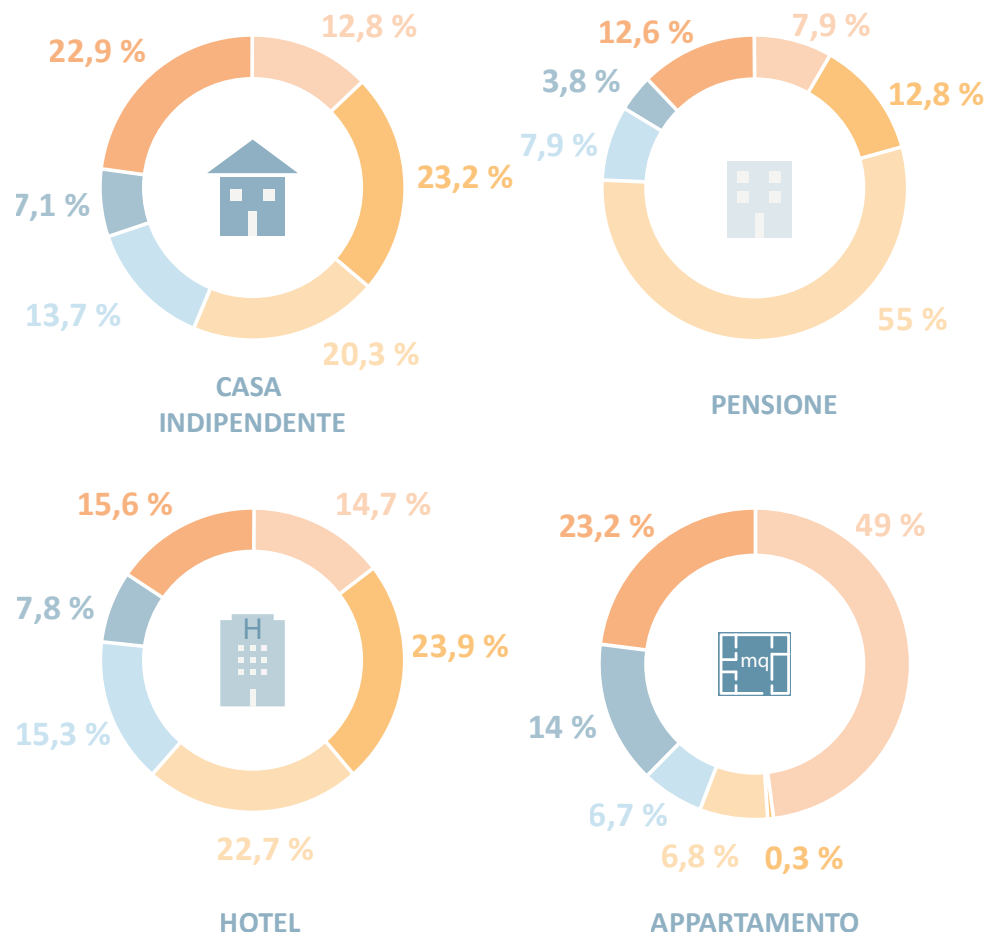
I canoni di locazione a Torino, hanno attraversato molteplici fasi dovute ai cicli economici della città. Nel periodo compreso tra il 2013 ed il 2017, i canoni medi di locazione presentavano una contrazione di 7,4 €/mq, questa decrescita è riconducibile agli effetti della crisi economica e finanziaria degli anni precedenti (2008-2012). Molti proprietari hanno abbassato i canoni, a causa del calo della domanda di locazione, generando un mercato favorevole agli inquilini. Tuttavia, a partire dal 2018, si inverte la tendenza e i canoni medi iniziano una ripresa costante,

Figura 13.

Grafico della percentuale delle diverse tipologie di affitti brevi.
Fonte: elaborazione su dati AirBnB.

LEGENDA

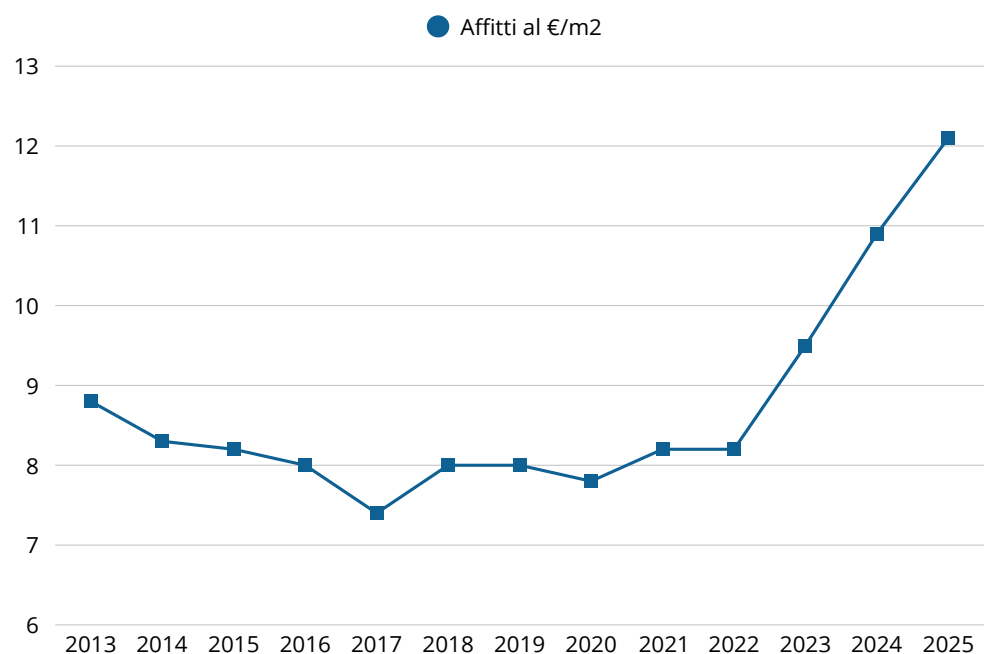
- Circoscrizione 1
- Circoscrizione 2
- Circoscrizione 3
- Circoscrizione 4
- Circoscrizione 7



passando da 8,0 €/mq a 9,5 €/mq nel 2023, per poi raggiungere 12,1 €/mq nel 2025, con un incremento del 63% rispetto al 2013 (Figura 16, andamento degli affitti a Torino).

Figura 16.

Grafico dell'andamento degli affitti a Torino (2013-2025)
Fonte: elaborazione su dati Idealista.



2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
8,8 €/m²	8,3 €/m²	8,2 €/m²	8,0 €/m²	7,4 €/m²	8,0 €/m²	8,0 €/m²	7,8 €/m²	8,2 €/m²	8,2 €/m²	9,5 €/m²	10,9 €/m²	12,1 €/m²

La crescita è dovuta a molteplici fattori: l'incremento degli affitti brevi, la ripresa economica *post* pandemica e la sempre più crescente percentuale di lavoratori e studenti fuori sede.

Dato il notevole incremento del costo delle locazioni nell'ultimo periodo, la fascia grigia ha riscontrato una maggiore difficoltà nell'accesso a un'abitazione dignitosa ed è esposta al rischio di sfratto per morosità.

La tabella (tabella 2, valore immobiliare per quartiere) mette in luce una profonda segmentazione del mercato immobiliare torinese, con divari significativi tra le aree centrali e le periferie, sia per i valori di compravendita sia per i canoni di locazione. I quartieri centrali e semicentrali presentano i valori immobiliari più elevati della città. Il Centro Storico registra il valore di mercato più alto (3.750 €/mq) e il canone

	Valore catastale €/ mq	Valore di mercato €/ mq	Affitto €/ mq al mese
Aurora	€ 2.740,00	€ 1.800,00	€ 13,70
Barriera di Milano	€ 2.290,00	€ 1.250,00	€ 9,10
Borgata Vittoria	€ 2.156,00	€ 1.400,00	€ 10,10
Borgo San Paolo	€ 3.371,00	€ 2.400,00	€ 11,20
Cavoretto	€ 3.615,00	€ 2.500,00	€ 12,10
Cenisia	€ 3.700,00	€ 2.550,00	€ 12,50
Centro Storico	€ 4.739,00	€ 3.750,00	€ 17,90
Cit Turin	€ 3.782,00	€ 2.700,00	€ 12,20
Crocetta	€ 4.011,00	€ 2.950,00	€ 13,30
Lingotto	€ 2.450,00	€ 1.800,00	€ 10,30
Madonna del Pilone	€ 3.972,00	€ 2.700,00	€ 13,40
Madonna di Campagna	€ 2.244,00	€ 1.400,00	€ 9,80
Millefonti	€ 2.450,00	€ 1.950,00	€ 11,90
Mirafiori Nord	€ 2.915,00	€ 1.800,00	€ 9,90
Mirafiori Sud	€ 2.455,00	€ 1.500,00	€ 9,80
Parella	€ 2.855,00	€ 2.100,00	€ 11,20
Pozzo Strada	€ 3.327,00	€ 2.050,00	€ 10,50
Regio Parco	€ 1.909,00	€ 1.700,00	€ 12,20
San Donato	€ 2.681,00	€ 2.250,00	€ 11,90
San Salvario	€ 3.247,00	€ 3.150,00	€ 15,90
Santa Rita	€ 2.500,00	€ 2.150,00	€ 10,40
Vallette	€ 2.201,00	€ 1.450,00	€ 8,10
Vanchiglia	€ 3.481,00	€ 2.600,00	€ 13,70

Tabella 2.

Grafico del valore immobiliare dei quartieri di Torino.

Fonte: elaborazione su dati dell'OMI Torino.

di affitto più caro (17,90 €/mq), seguito da San Salvario, Crocetta, Vanchiglia e Aurora. Queste aree, maggiormente interessate dalla diffusione degli affitti brevi,

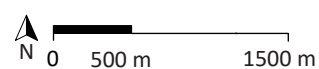
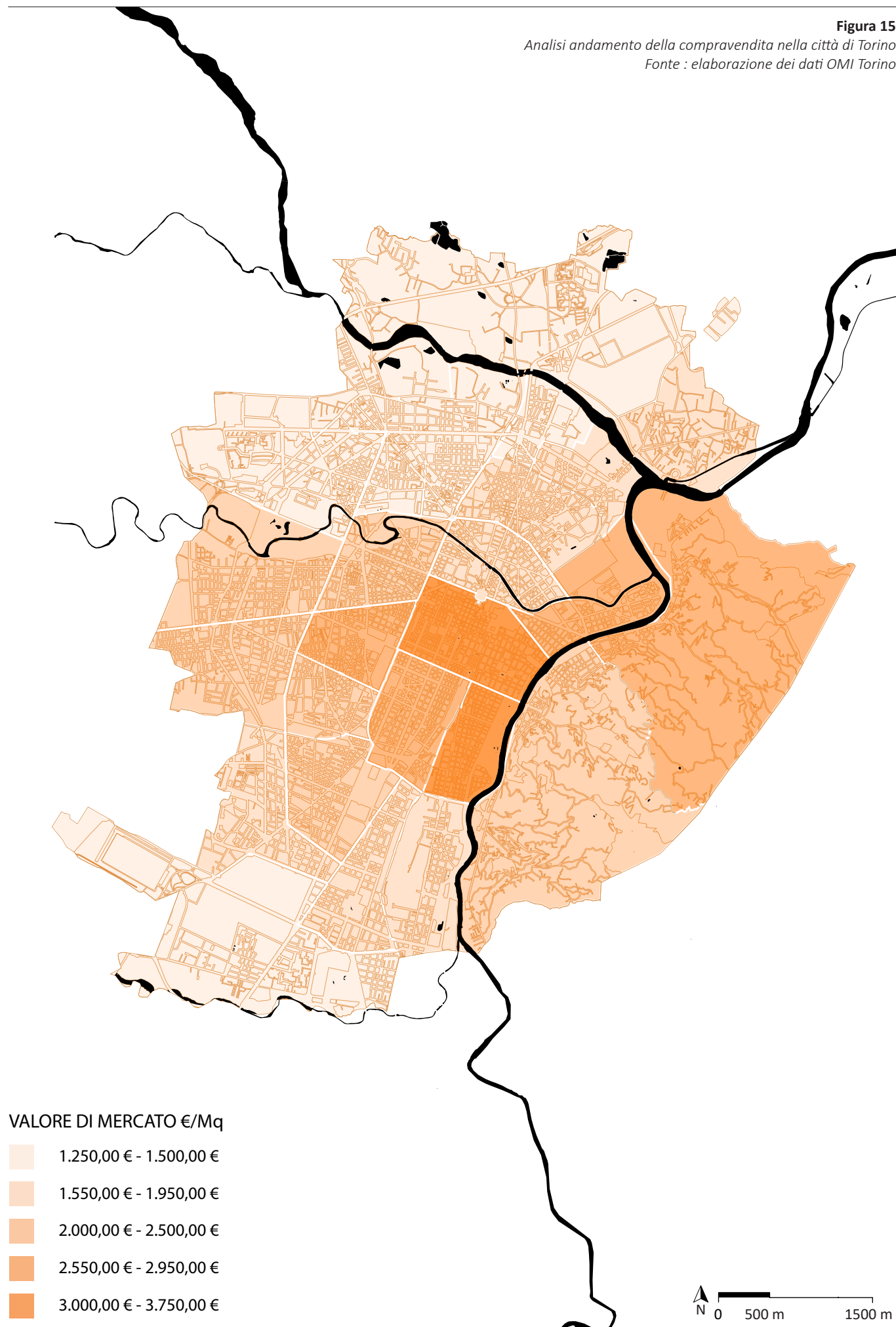
Figura 14.*Analisi andamento degli affitti di Torino.**Fonte: elaborazione dei dati OMI Torino.***AFFITTO €/Mq AL MESE**

Figura 15.*Analisi andamento della compravendita nella città di Torino.**Fonte : elaborazione dei dati OMI Torino.*

presentano inoltre, elevati indicatori socioeconomici e bassi tassi di disoccupazione. La valorizzazione immobiliare di questi quartieri è alimentata dalla combinazione di domanda residenziale qualificata (classe media benestante, professionisti), studentesca e turistica.

I quartieri intermedi e residenziali si collocano su valori medi Parella, San Donato, Borgo San Paolo, Cenisia, che mantengono una certa accessibilità economica pur essendo ben collegati al centro e dotate di servizi, rappresentando ancora un'opzione abitativa per le fasce di reddito medio.

Nelle aree delle Circoscrizioni 2, 5 e 6, originariamente periferie operaie, si registrano valori più contenuti, con 1.400-1.500 €/mq per la compravendita e 8-10 €/mq per l'affitto. Queste aree, sono le stesse che presentavano valori alti di disoccupazione (11-15%) e bassi indicatori socioeconomici (10-30). La minore valorizzazione immobiliare di queste aree riflette la loro marginalità economica e sociale, la carenza di servizi e la scarsa attrattività.

Il divario tra centro e periferie è quantitativamente rilevante: da un lato, i quartieri centrali diventano progressivamente inaccessibili per le fasce di reddito medio-basse dall'altro le periferie si configurano come aree di concentrazione della marginalità, della popolazione economicamente fragile e di condizioni alloggiative spesso inadeguate. Per comprendere come questa disuguaglianza territoriale impatti concretamente sulla vita delle persone, è necessario esaminare il fenomeno degli sfratti, indicatore diretto della rottura tra capacità economica delle famiglie e costi abitativi.

L'analisi dei procedimenti di sfratto rappresenta uno degli indicatori più diretti e drammatici del disagio abitativo, misurando il momento in cui le difficoltà economiche delle famiglie si traducono nella perdita effettiva dell'alloggio. Analizzando i dati relativi a Torino nel periodo 2015-2024 (figura 17, evoluzione degli sfratti per finita locazione e morosità a Torino nel periodo), emerge una dinamica in decrescita, ma comunque con valori elevati che colpiscono maggiormente la fascia vulnerabile della popolazione.

La maggior parte dei provvedimenti di sfratto risulta essere per morosità, rappresentando il 90 % del totale, ciò significa che gli inquilini non possono più permettersi di pagare il canone di locazione.

Il picco massimo di provvedimenti di sfratto è pari a 3.823, registrato nel 2015. Nei due anni successivi, il numero è diminuito, per poi risalire leggermente tra il 2018 e il 2019.

Il 2020, invece, segna una riduzione drastica di sfratti per morosità, pari a 1.239, che è una conseguenza dei provvedimenti di sospensione messi in atto dallo Stato

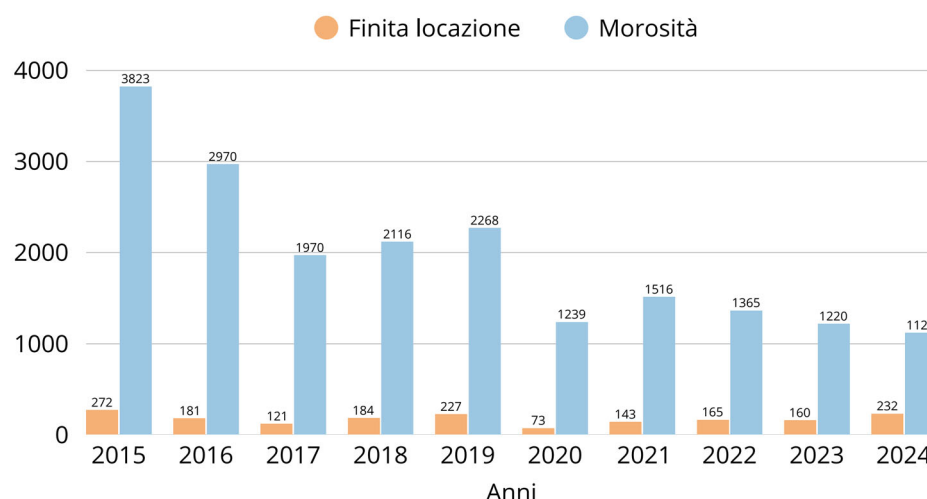
**Figura 17.**

Grafico sfratti per motivazioni, 2015-2024

Fonte: elaborazione su dati del OMI Torino.

durante la pandemia da Covid-19²⁹, per tutelare le famiglie colpite dall'emergenza sanitaria ed economica.

Negli anni successivi si osserva una ripresa parziale, per poi registrare un ulteriore calo a 1.220 nel 2023 e 1.122 nel 2024, nonostante la tendenza decrescente, questo dato rappresenta una grave condizione di disagio abitativo.

La morosità non è distribuita uniformemente sul territorio, si concentra nelle Circoscrizioni 2, 5 e 6, già riconosciute come aree di maggiore difficoltà economica. Si tratta principalmente di nuclei familiari che, pur disponendo di un reddito da lavoro o da pensione, vedono questo reddito eroso dall'aumento del costo della vita (inflazione, spese energetiche, beni di prima necessità) e soprattutto, dall'aumento dei canoni di locazione. Il risultato è che circa il 40-50%³⁰ del reddito viene impiegato per pagare l'affitto, sacrificando altre spese essenziali e accumulando morosità.

Al contempo, gli sfratti per finita locazione rappresentano una quota minoritaria ma comunque significativa del totale. Nel periodo 2015-2019, il numero di sfratti per finita locazione oscilla tra 121 e 272 all'anno, con un crollo a 73 nel 2020, sempre per effetto delle moratorie pandemiche, con una ripresa graduale negli anni successivi arrivando a 160 sfratti nel 2023. Il dato del 2024 evidenzia però un brusco aumento a 232 sfratti per finita locazione.

Perdere l'alloggio a causa di uno sfratto non significa semplicemente cambiare casa: per molte famiglie rappresenta l'ingresso in una condizione di grave emarginazione abitativa e sociale, trovandosi a dover ricorrere ai servizi di emergenza abitativa.

29 Le moratorie sugli sfratti durante la pandemia furono introdotte con Decreto-Legge 17 marzo 2020, n. 18 (Decreto «Cura Italia»), art. 103, comma 6, che sospese l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili fino al 30 giugno 2020, prorogato successivamente.

30 La soglia del 30% del reddito destinato all'alloggio è considerata il limite oltre il quale si configura una condizione di disagio abitativo (*housing cost overburden*). Cfr. S. Gainsforth, *L'Italia senza casa*, Laterza, Bari 2025; *Diritto all'alloggio – Le domande frequenti*, Amnesty International Italia, disponibile su: <https://www.amnesty.it/diritto-allalloggio-le-domande-frequenti/>

Di fronte a questa emergenza, l'edilizia residenziale pubblica dovrebbe garantire un alloggio e combattere l'esclusione abitativa³¹, offrendo alloggi a canone sociale. Tuttavia, come dimostrano i dati sul patrimonio pubblico torinese, questo sistema presenta limiti strutturali che ne compromettono l'efficacia dovuti al progressivo depotenziamento dell'intervento pubblico e all'ingresso strutturale dei privati nella gestione dell'abitare.

Torino rappresenta un caso significativo per comprendere come queste trasformazioni abbiano preso forma in un contesto *post-industriale*, dove la crisi abitativa non è generata principalmente dalla pressione turistica che caratterizza altre città italiane, ma da dinamiche territoriali e sociali specifiche. Per analizzare nel dettaglio come il disagio abitativo si manifesti concretamente nel contesto torinese, è necessario scendere a una scala più ravvicinata, esaminando i dati demografici, economici e immobiliari che definiscono le disuguaglianze territoriali all'interno della città.

31 Sul ruolo dell'edilizia residenziale pubblica cfr. G. Storto, *La casa abbandonata. Il racconto delle politiche abitative dal piano decennale ai programmi per le periferie*, Officina, Roma 2018;

2.4 Patrimonio ATC e comunale: concentrazione periferica e domanda insoddisfatta

L’edilizia residenziale pubblica (ERP), come spiegato nel capitolo precedente, rappresenta uno strumento per garantire il diritto alla casa a tutti i cittadini, aiutando le fasce di popolazione più deboli che non possono accedere al mercato privato, a causa dei bassi redditi.

A Torino, il patrimonio pubblico è gestito principalmente dall’Agenzia Territoriale per la Casa (ATC) e dal Comune.

Come evidenziato dalla mappa (figura 18, localizzazione proprietà dell’ATC e comunali), il patrimonio di edilizia residenziale pubblica, si concentra principalmente nelle aree ex industriali, oggi periferie della città. Le proprietà dell’ATC e del Comune risultano presenti in quota maggiore nelle Circostrizioni 2, 5 e 6.

La maggior parte delle proprietà dell’ATC, indicate in blu nella mappa, è localizzata nei quartieri di Barriera di Milano, Vallette, Falchera, Madonna di Campagna, Borgo Vittoria e Mirafiori Sud, Santa Rita e sono spesso caratterizzate da edifici a stecca realizzati negli anni Settanta e che oggi si presentano con un elevato degrado.

Le proprietà comunali, indicate in arancione, sono maggiormente distribuite sul territorio, ma concentrate principalmente nelle aree semicentrali e periferiche, mentre al centro risultano quasi assenti. Questa localizzazione, evidenzia la logica di segregazione spaziale, poiché l’edilizia residenziale pubblica si trova nelle aree più periferiche, lontane dal centro e dai servizi.

I dati relativi ai bandi di accesso agli alloggi ATC (tabella 3, Distribuzione percentuale degli esiti delle domande ERP, periodo 2025) evidenziano una domanda abitativa pubblica molto elevata, superiore alla capacità di offerta disponibile. Nel periodo considerato, il 2025, sono state presentate 1.763 domande totali per l’accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Di queste, 1.505 domande sono state ammesse, mentre 258 sono state escluse per vari motivi (mancanza di requisiti, irregolarità documentali, superamento delle soglie di reddito).

ACCESSO	1505	85,4 %	TOT. 1763
ESCLUSI	258	14,6 %	

Tabella 3.
Accessi ed esclusioni al bando per ricevere un alloggio ERP, 2025.
Fonte: elaborazione su dati del Comune di Torino.

Tabella 4.

Causa esclusioni al bando per ricevere un alloggio ERP, 2025.

Fonte: elaborazione su dati del Comune di Torino.

Rinuncia	178	69 %	TOT. 258
Documentazione incompleta	26	10,1 %	
Occupazione senza titolo	2	0,8 %	
Proprietà immobiliari eccedenti il limite di accesso	21	8,1 %	
Decesso	15	5,8 %	
Componente di nucleo assegnatorio	5	1,9 %	
Mancanza della residenza/attività lavorativa	7	2,7 %	
Domanda doppia	3	1,2 %	
Titolare alloggio ERP	1	0,4 %	

E' evidente che vi è un bisogno abitativo diffuso, in cui però non tutti riescono ad accedere nonostante il rispetto dei requisiti di accesso, quali redditi sotto determinate soglie, residenza o attività lavorativa a Torino e assenza di proprietà immobiliari. Le famiglie che non accedono direttamente, entrano nelle liste di attesa che, a Torino come nel resto delle città italiane, possono protrarsi per anni lasciando le persone in condizioni di precarietà abitativa prolungata.

All'edilizia residenziale pubblica non può accedere però, quella fascia di popolazione vulnerabile, quale la fascia grigia, che rimane in condizioni di difficoltà non riuscendo ad accedere neanche al mercato libero. La combinazione delle dinamiche analizzate nei paragrafi precedenti: aumento dei canoni di locazione, la diffusione degli affitti brevi e l'elevato numero di sfratti per morosità evidenziano l'insufficienza dell'offerta di edilizia pubblica, configurando così la crisi abitativa a Torino.

2.5 Le otto circoscrizioni torinesi: l'analisi territoriale della disuguaglianza abitativa tra centro e periferie

Dopo aver delineato il quadro generale della città, l'analisi procede con un livello di maggiore dettaglio, esaminando singolarmente le otto circoscrizioni (figura 19, individuazione delle circoscrizioni di Torino), analizzando la composizione demografica e l'indicatore socioeconomico. Quest'ultimo è un parametro che non misura la ricchezza media ma la vulnerabilità complessiva: dispersione sociale, isolamento (anziani soli), precarietà abitativa (studenti, affitti alti, turistificazione) e disuguaglianze interne.

La combinazione di questi dati è necessaria per comprendere come e dove si manifesta la disuguaglianza sul territorio torinese.

Figura 18.

Proprietà ATC e proprietà Comune di Torino.

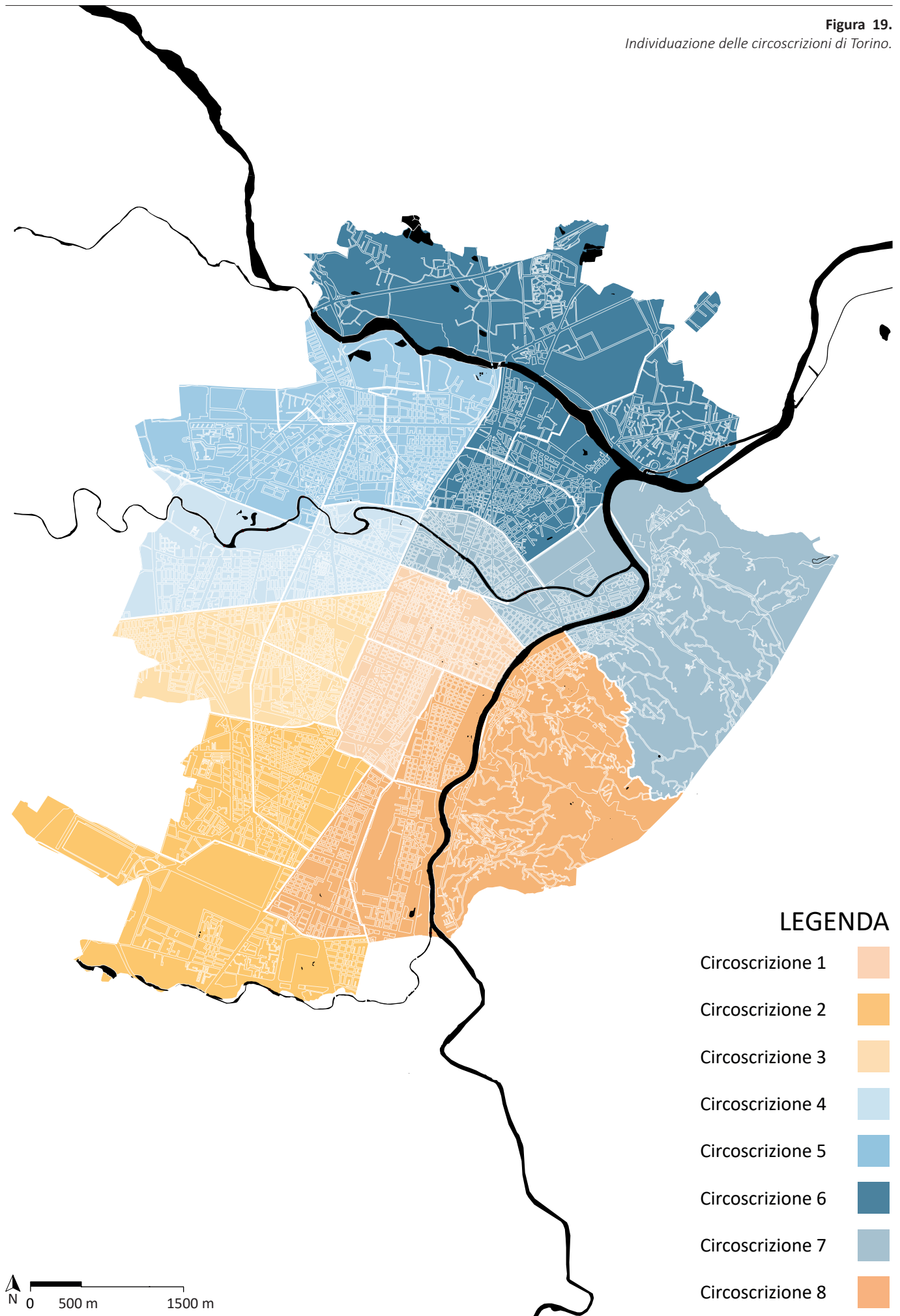
Fonte : elaborazione dei dati dell' Osservatorio abitativo
e solidale Città Metropolitana di Torino e del Piemonte centrale.

TIPI DI PROPRIETA'

- Proprietà del Comune di Torino
- Proprietà ATC

N 0 500 m 1500 m

Figura 19.
Individuazione delle circoscrizioni di Torino.



Circoscrizione 1: Centro e Crocetta

La Circoscrizione 1 di Torino che comprende i quartieri storici del Centro e della Crocetta, rappresenta il cuore politico, culturale ed economico della città. Questi due quartieri sono caratterizzati da un tessuto urbano consolidato e da un elevato valore immobiliare e presentano dinamiche socio-economiche e abitative profondamente distanti dalle periferie torinesi. Si configurano, quindi, come aree privilegiate ma non immuni dalle contraddizioni del mercato abitativo contemporaneo.

La Circoscrizione 1 ospita l'8,7% della popolazione totale torinese (figura 20, percentuale di popolazione per la Circoscrizione 1 sul totale torinese), configurandosi come l'area meno popolata, in termini assoluti, della città. Questa percentuale contenuta si spiega con la presenza elevata di funzioni terziarie, commerciali e turistiche, mentre i costi abitativi proibitivi espellono giovani famiglie e lavoratori precari.

L'andamento demografico analizzato negli anni (figura 21, andamento demografico) mostra come il Centro e la Crocetta mantengano una popolazione sostanzialmente stabile tra il 2016 e il 2024, con un declino nell'ultimo anno.

La composizione demografica per fasce d'età (figura 22, composizione per fasce di età della Circoscrizione 1), evidenzia una differenza percentuale significativa tra le varie fasce. L'invecchiamento della popolazione, risulta essere un dato rilevante rispetto alle percentuali ridotte di bambini e ragazzi, segnando una scarsa attrattività per le giovani famiglie. Le fasce di età adulta e anziana, al contrario, risultano più consistenti, sia per vicinanza ai luoghi di lavoro, sia per la presenza di case di proprietà tramandate, sia per le condizioni economiche più stabili.

La limitata presenza di famiglie giovani è ulteriormente determinata dagli elevati costi abitativi, che segnano l'esclusività economica dell'area. I redditi medi molto elevati tendono ad espellere o impedire l'insediamento di fasce economicamente più deboli.

I dati economici confermano (figura 23, dati economici per quartiere) la posizione privilegiata della Circoscrizione 1 rispetto al resto della città. Il Centro emerge come l'area con il reddito medio e indicatore socioeconomico più alto di tutta la città di Torino, con un reddito imponibile medio IRPEF pari a 37.000 € e un indicatore dell'86,95%. Il quartiere Crocetta, pur mantenendo un reddito medio significativamente superiore alla media cittadina, presenta valori più contenuti in termini di indicatore socioeconomico, configurandosi come un'area residenziale di medio-alto livello, ma più accessibile rispetto al cuore storico.

L'indicatore socio-economico, conferma che la Circoscrizione 1 gode di condizioni di vita privilegiate rispetto al resto della città.

Tuttavia, anche in questi quartieri benestanti esiste una condizione di disagio abitativo mascherata dagli indicatori medi elevati.

L'analisi della distribuzione delle tipologie abitative (figura 24, Circoscrizione 1, distribuzione tipologie abitative) evidenzia una prevalenza di proprietà privata in entrambi i quartieri ed una presenza limitata di edilizia residenziale pubblica, concentrata solo in poche aree specifiche sotto forma di proprietà comunali.

Risulta essere più significativa la presenza di residenze universitarie, concentrate in prossimità dei poli universitari, per rispondere alla crescente domanda studentesca. *Senior housing* e *social housing*, invece, risultano quasi del tutto assenti, nonostante una percentuale elevata di popolazione anziana.

Questa composizione rivela come la Circoscrizione 1 sia caratterizzata da un mercato abitativo fortemente privatizzato, dove l'edilizia residenziale pubblica ha un ruolo assolutamente marginale.

Ciò comporta che l'accesso a questi quartieri sia determinato quasi esclusivamente dalla capacità economica individuale, escludendo di fatto tutte le famiglie a basso reddito, a meno che non abbiano ereditato proprietà o beneficiano di vecchi contratti di affitto calmierato ormai rarissimi.

POPOLAZIONE PER CIRCOSCRIZIONE SUL TOTALE

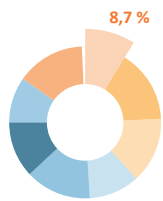


Figura 20.

Percentuale popolazione per circoscrizione sul totale della città di Torino.
Fonte: elaborazione su dati Comune di Torino.

FASCE DI ETÀ POPOLAZIONE

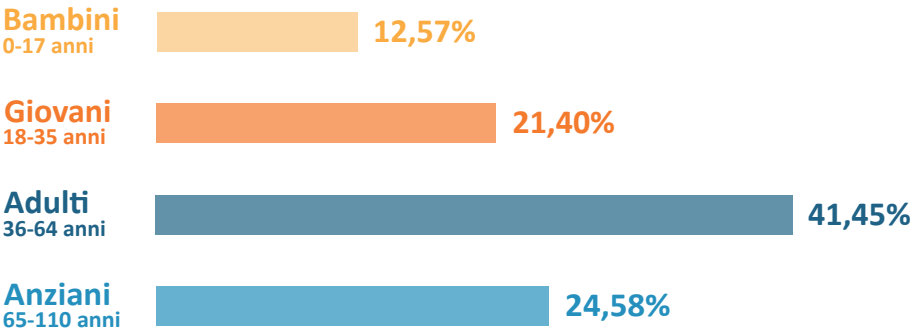


Figura 21.

Fasce di età della popolazione per circoscrizione, 2024, nel Comune di Torino.
Fonte: elaborazione su dati del Comune di Torino.

ANDAMENTO POPOLAZIONE CIRCOSCRIZIONE

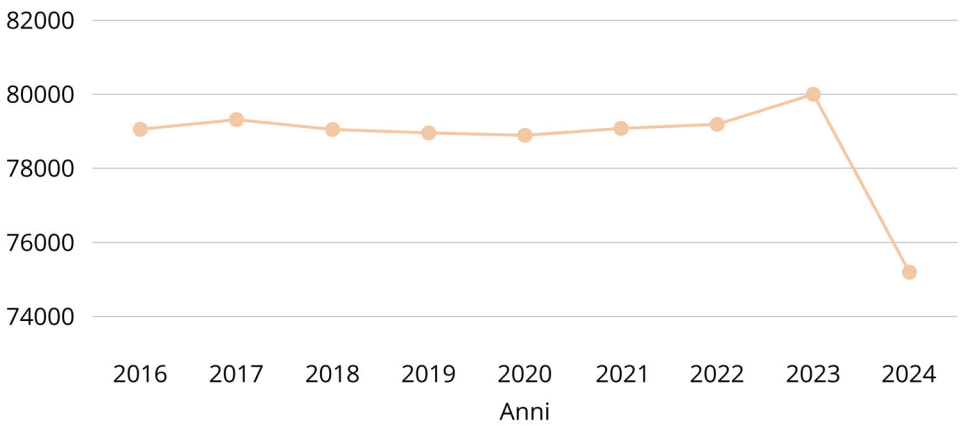


Figura 22.

Andamento popolazione negli anni per circoscrizioni
Fonte: elaborazione su dati del Comune di Torino.

DATI ECONOMICI PER QUARTIERE

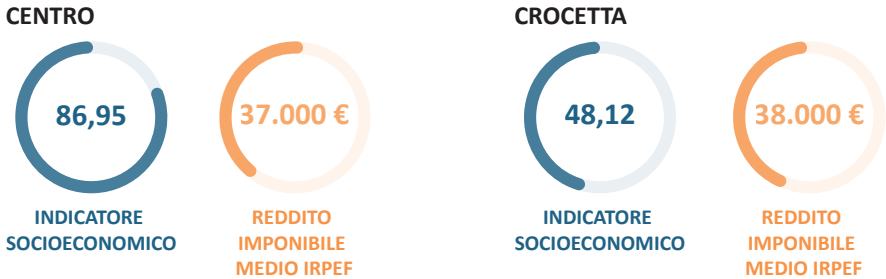


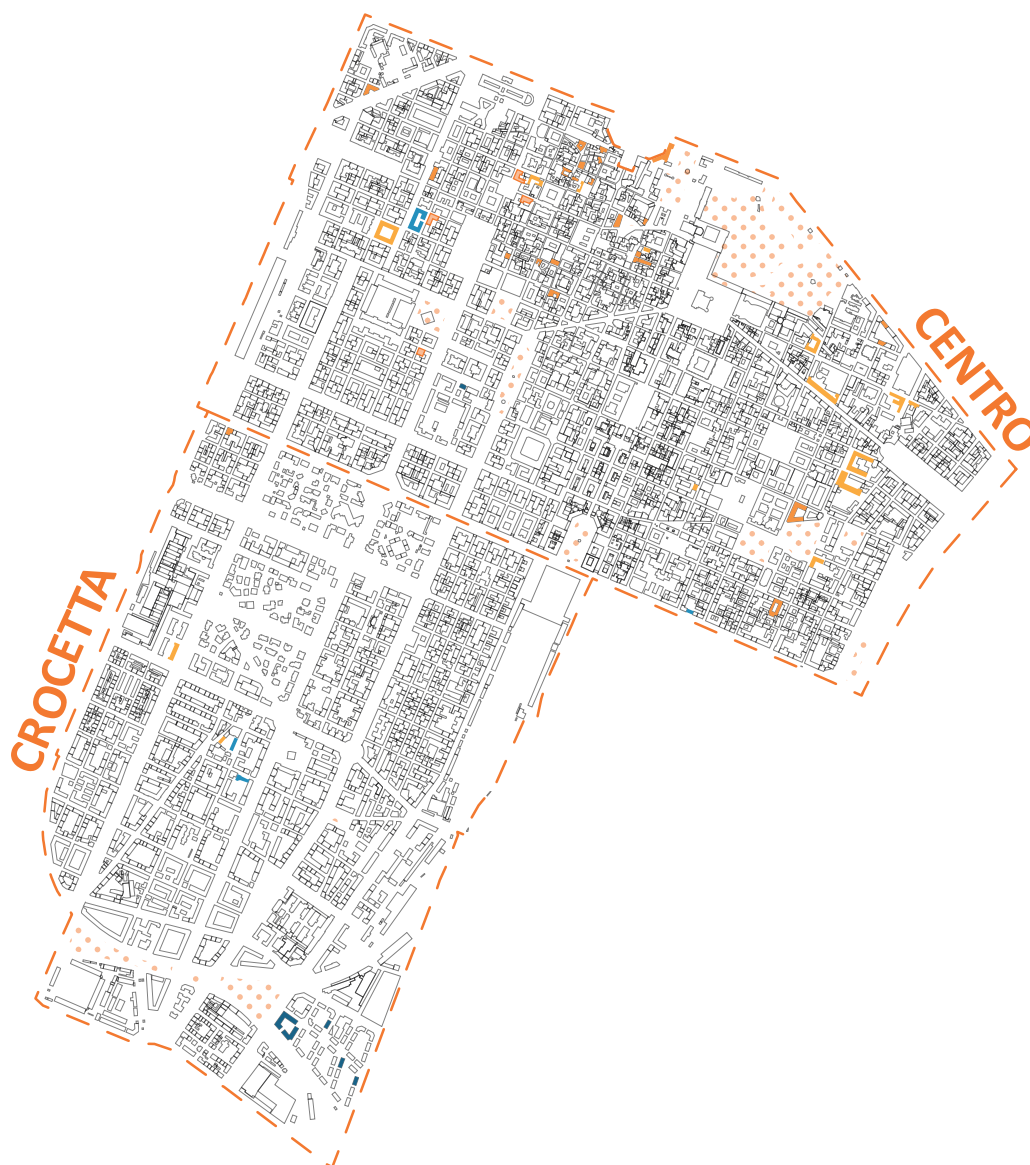
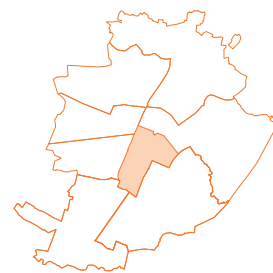
Figura 23.

Reddito imponibile medio IRPEF e valore Socioeconomico per quartiere
Fonte: elaborazione su dati del Comune di Torino.

Figura 24.

Proprietà ATC, proprietà Comune di Torino, residenze universitarie e senior housing.

Fonte : elaborazione dei dati dell' Osservatorio abitativo e solidale Città Metropolitana di Torino e del Piemonte centrale.

**LEGENDA**

- Proprietà del Comune di Torino
- Proprietà ATC
- Residenze universitarie
- Senior housing
- Housing sociale



0 100 m 500 m

Circoscrizione 2: Mirafiori Sud, Mirafiori Nord e Santa Rita

La Circoscrizione 2 di Torino comprende i quartieri di Santa Rita, Mirafiori Nord e Mirafiori Sud, tre aree che pur facendo parte della medesima circoscrizione, presentano caratteristiche sociali, urbane ed economiche differenti. Si tratta di una delle circoscrizioni più estese dal punto di vista territoriale (7 chilometri quadrati), che ospita il 15,4% (figura 25, percentuale di popolazione per la Circoscrizione 2 sul totale torinese) dell'intera popolazione cittadina, configurandosi come l'area più popolosa della città.

L'andamento demografico (figura 26, andamento demografico) mostra come nel corso degli anni (2016-2024) la popolazione sia diminuita in tutte e tre le zone, specialmente nelle aree di Mirafiori Sud e Santa Rita.

La composizione demografica (figura 27, composizione per fasce di età della Circoscrizione 2) della circoscrizione mostra come le fasce di età giovanili e infantili siano più contenute rispetto a quelle degli adulti e degli anziani, evidenziando ancora una volta, un elevato tasso di invecchiamento, maggiormente presente nei quartieri di Mirafiori Nord e Santa Rita, mentre Mirafiori Sud presenta dinamiche più eterogenee, con processi di sostituzione sociale in corso.

Differenze sostanziali tra i quartieri emergono soprattutto dal punto di vista economico (figura 28, dati economici per quartiere).

Mirafiori Sud mostra un reddito medio IRPEF medio-basso pari a 21.000 € e un indicatore socioeconomico basso (13,85), evidenziando fragilità strutturali persistenti, accentuate dal progressivo venir meno della grande industria automobilistica.

Santa Rita, al contrario, presenta un reddito medio IRPEF maggiore (24.000 €) un indicatore socioeconomico medio-alto (36,12) che segnalano una popolazione mediamente stabile, con un buon livello di istruzione e occupazione.

Il quartiere di Mirafiori Nord, invece, mostra valori medi per il reddito IRPEF (24.000 €) e un indicatore socioeconomico intermedio (20,34), dove si alternano aree di maggiore benessere e zone segnate da forti difficoltà socioeconomiche.

La Circoscrizione 2 presenta dunque un territorio eterogeneo, dove convivono ceti medi, famiglie in difficoltà e nuclei in condizioni di precarietà abitativa.

Si registra una presenza consistente del patrimonio pubblico (figura 29, Circoscrizione 2, distribuzione tipologie abitative), sia attraverso immobili del Comune sia attraverso strutture gestite dall'ATC Torino, concentrate prevalentemente nei quartieri di Mirafiori Sud e Nord. Al contrario, la presenza di *housing* sociale risulta limitata, spesso legata a progetti di riqualificazione urbana; anche il *senior housing* è poco diffuso, ma cerca di rispondere alle esigenze legate all'elevato tasso di invecchiamento.

POPOLAZIONE PER CIRCOSCRIZIONE SUL TOTALE

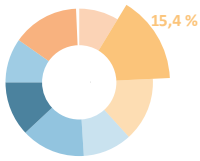


Figura 25.

Percentuale popolazione per circoscrizione sul totale della città di Torino.

Fonte: elaborazione su dati Comune di Torino.

FASCE DI ETÀ POPOLAZIONE

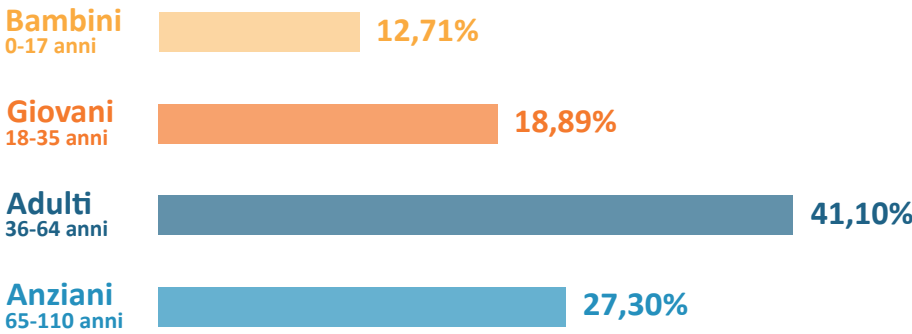


Figura 26.

Fasce di età della popolazione per circoscrizione, 2024, nel Comune di Torino.

Fonte: elaborazione su dati del Comune di Torino.

ANDAMENTO POPOLAZIONE CIRCOSCRIZIONE

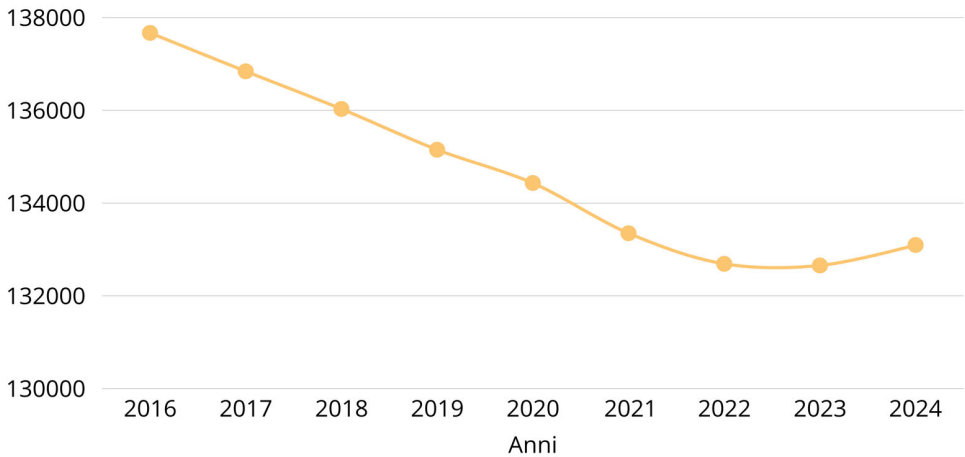


Figura 27.

Andamento popolazione negli anni per circoscrizioni

Fonte: elaborazione su dati del Comune di Torino.

DATI ECONOMICI PER QUARTIERE

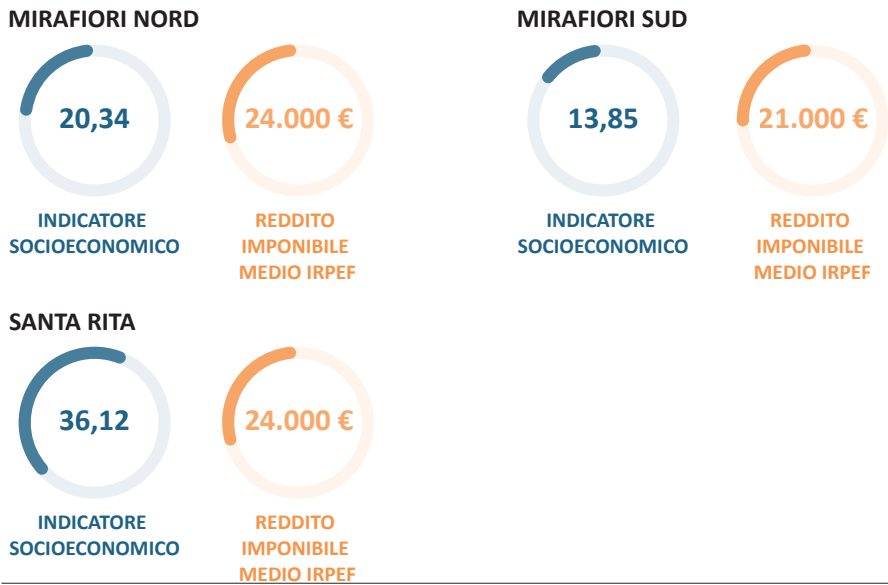
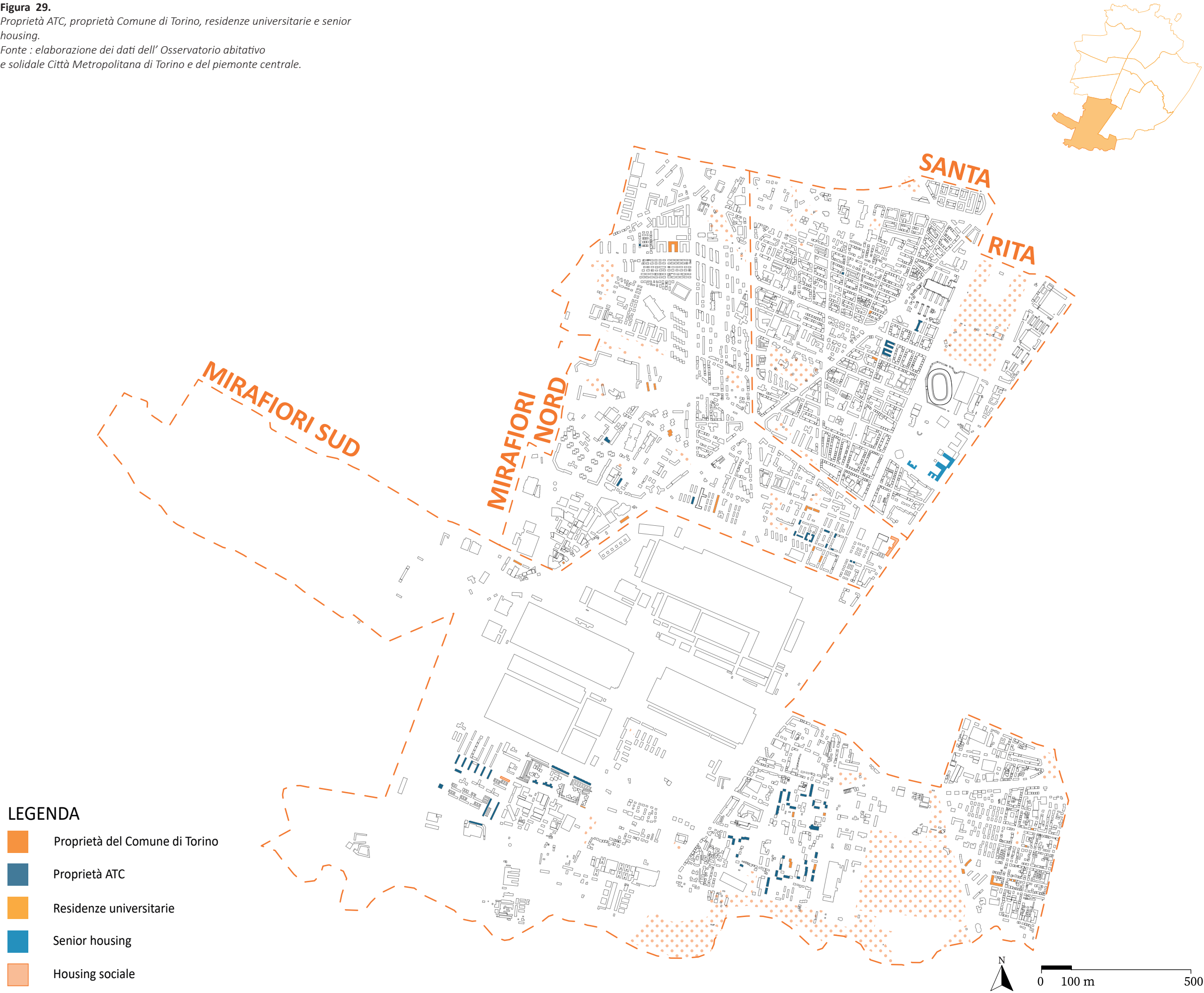


Figura 28.

Reddito imponibile medio IRPEF e valore Socioeconomico per quartiere

Fonte: elaborazione su dati del Comune di Torino.

Figura 29.
Proprietà ATC, proprietà Comune di Torino, residenze universitarie e senior housing.
Fonte : elaborazione dei dati dell' Osservatorio abitativo e solidale Città Metropolitana di Torino e del Piemonte centrale.



Circoscrizione 3: Pozzo Strada, Cit Turin, Cenisia, e Borgo San Paolo

La Circoscrizione 3 di Torino che comprende i quartieri di Pozzo Strada, Cit Turin, Cenisia e Borgo San Paolo, raggruppa aree che si configurano come zone di transizione tra il centro storico e le periferie più esterne della città. Questi quartieri nascono per la classe operaia nel dopoguerra e si presentano con forti contrasti interni legati anche all'eterogeneità sociale.

La Circoscrizione 3 ospita il 14% (figura 30, percentuale di popolazione per la Circoscrizione 3 sul totale torinese) della popolazione totale torinese, risultando tra le più popolate della città, con un andamento demografico (figura 31, andamento demografico 2016-2024) in risalita dopo una decrescita avvenuta tra il 2016 e il 2022.

La composizione demografica (figura 32, composizione per fasce di età della Circoscrizione 3) evidenzia l'eterogeneità di questi quartieri, poiché convivono generazioni diverse, con una presenza ancora significativa di famiglie e bambini, ma con una maggiore percentuale di invecchiamento che pone questioni importanti in termini di servizi socio-sanitari, manutenzione del patrimonio abitativo e coesione sociale.

I dati economici (figura 33, dati economici per quartiere) rivelano che la Circoscrizione 3 si configura come un'area di fascia medio-bassa con significative differenze interne, ad esempio Cenisia presenta l'indicatore di vulnerabilità più alto (41,99) nonostante un reddito medio IRPEF relativamente elevato (27.000€). Pozzo Strada e Borgo San Paolo, invece presentano redditi più bassi ma una vulnerabilità media, grazie a una composizione sociale più omogenea.

Questi dati mettono in luce come all'interno della stessa circoscrizione esistano differenze economiche significative, con Cenisia che mantiene una posizione relativamente migliore, probabilmente grazie alla sua vicinanza al centro, mentre Pozzo Strada e Borgo San Paolo presentano indicatori di reddito più bassi che riflettono la persistenza di una popolazione operaia e di fasce economicamente più vulnerabili.

L'analisi della distribuzione delle tipologie abitative (figura 34, Circoscrizione 3, distribuzione tipologie abitative) evidenzia come nei quartieri, di Pozzo Strada e Cenisia, siano presenti consistenti concentrazioni di proprietà ATC, distribuite in modo capillare sul territorio. La presenza elevata di edilizia residenziale pubblica è stata realizzata negli anni Cinquanta per rispondere alle esigenze abitative degli operai.

I quartieri di Cenisia e Borgo San Paolo, presentano una percentuale significativa di residenze universitarie, data la vicinanza al Politecnico e ad altre sedi universitarie, anche il *senior housing* risulta essere presente all'interno degli stessi quartieri, cercando di rispondere all'invecchiamento crescente della città. L'*housing* sociale

ha una presenza limitata ed è concentrato in alcune aree specifiche dove sono stati realizzati progetti di edilizia sociale promossi da enti del terzo settore, cooperative e fondazioni.

POPOLAZIONE PER CIRCOSCRIZIONE SUL TOTALE

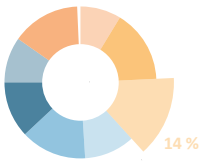


Figura 30.

Percentuale popolazione per circoscrizione sul totale della città di Torino.

Fonte: elaborazione su dati Comune di Torino.

FASCE DI ETÀ POPOLAZIONE

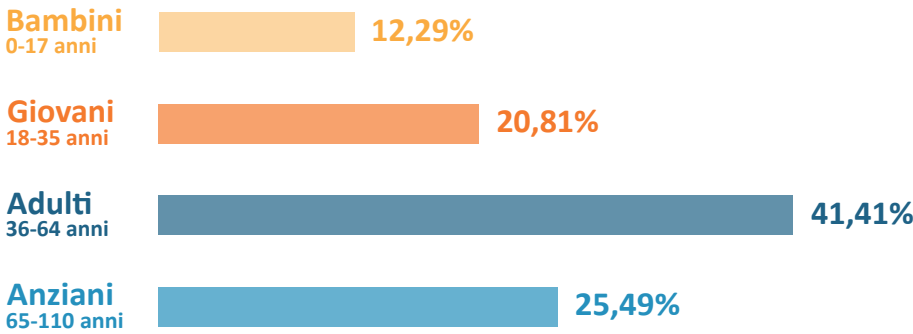


Figura 31.

Fasce di età della popolazione per circoscrizione, 2024, nel Comune di Torino.

Fonte: elaborazione su dati del Comune di Torino.

ANDAMENTO POPOLAZIONE CIRCOSCRIZIONE

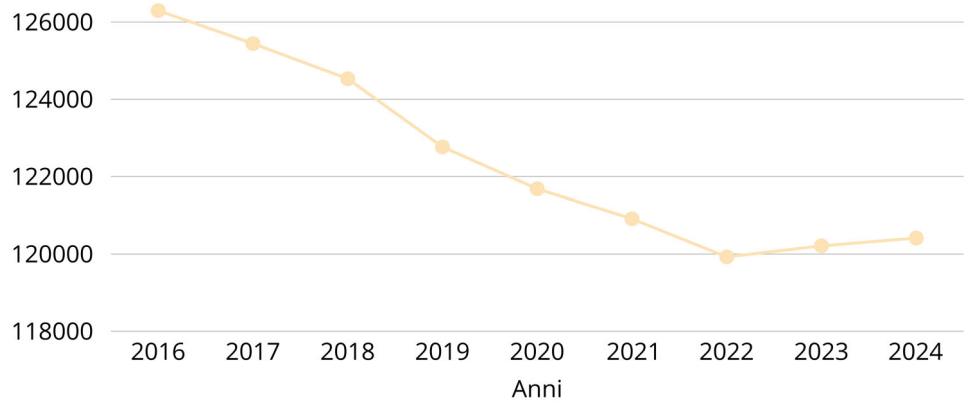


Figura 32.

Andamento popolazione negli anni per circoscrizioni

Fonte: elaborazione su dati del Comune di Torino.

DATI ECONOMICI PER QUARTIERE

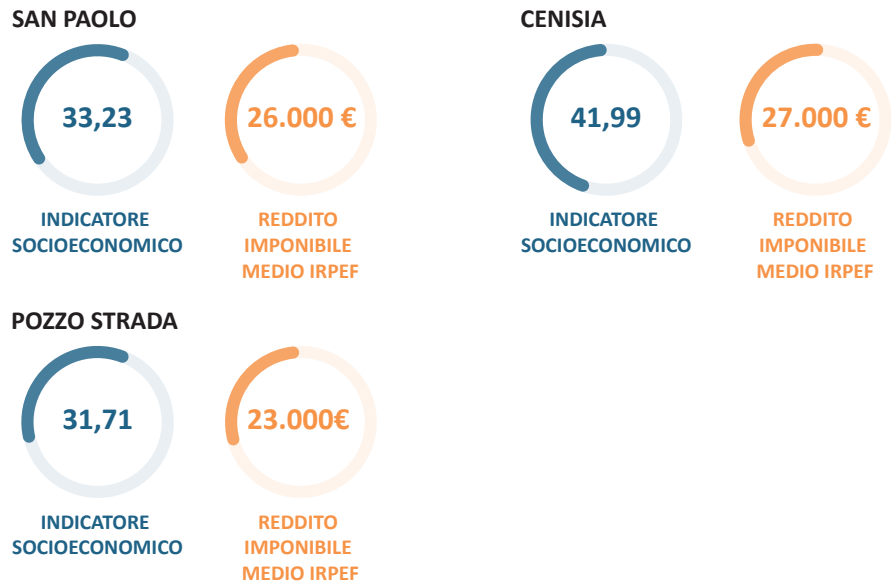
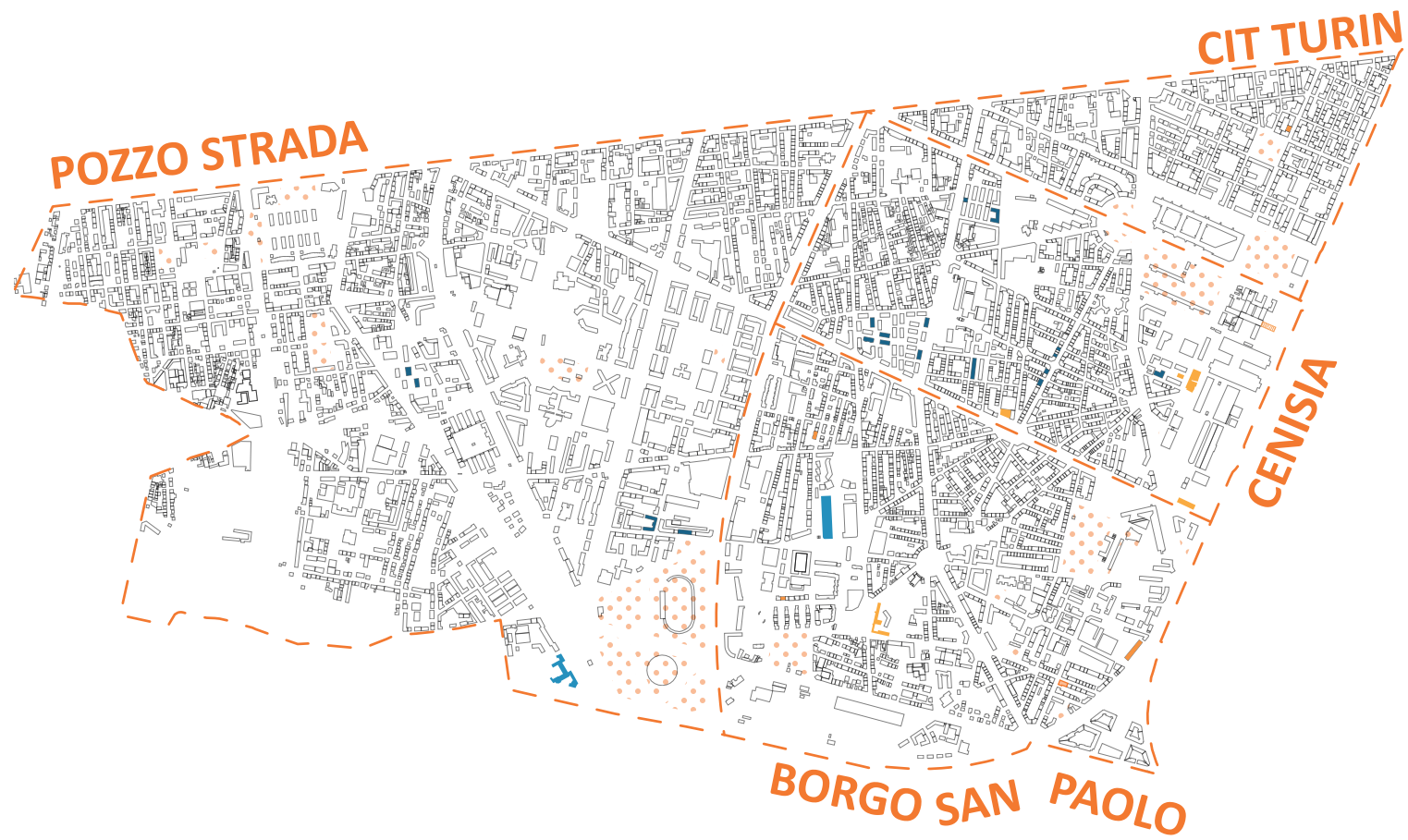
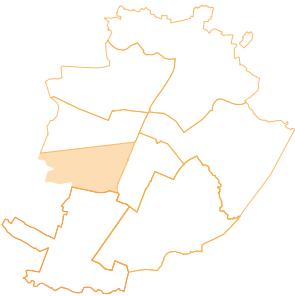


Figura 33.

Reddito imponibile medio IRPEF e valore Socioeconomico per quartiere

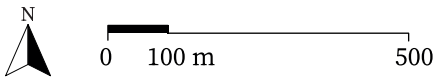
Fonte: elaborazione su dati del Comune di Torino.

Figura 34.
Proprietà ATC, proprietà Comune di Torino, residenze universitarie e senior housing.
Fonte : elaborazione dei dati dell' Osservatorio abitativo e solidale Città Metropolitana di Torino e del Piemonte centrale.



LEGENDA

-  Proprietà del Comune di Torino
-  Proprietà ATC
-  Residenze universitarie
-  Senior housing
-  Housing sociale



Circoscrizione 4: San Donato, Parella e Campidoglio

La Circoscrizione 4 di Torino, situata ad ovest della città, comprende i quartieri di San Donato, Parella e Campidoglio. La popolazione rappresenta l'11% del totale cittadino (figura 35, percentuale di popolazione per la Circoscrizione 4 sul totale torinese), con un andamento demografico (figura 36, andamento demografico) in discesa di circa il 5 % dal 2016 fino al 2022, con una lieve risalita negli ultimi anni.

La composizione demografica (figura 37, composizione per fasce di età della Circoscrizione 4) mostra un tasso di invecchiamento molto elevato, pari al 24%, rispetto ai giovani adulti (15-34 anni) che rappresentano solo il 20%.

I quartieri, nonostante presentino redditi medi IRPEF (figura 38, dati economici per quartiere) simili (24-25.000€), mostrano indici socioeconomici molto differenti, evidenziando una fragilità diffusa nel quartiere di Parella, mentre San Donato si presenta con una maggiore stabilità.

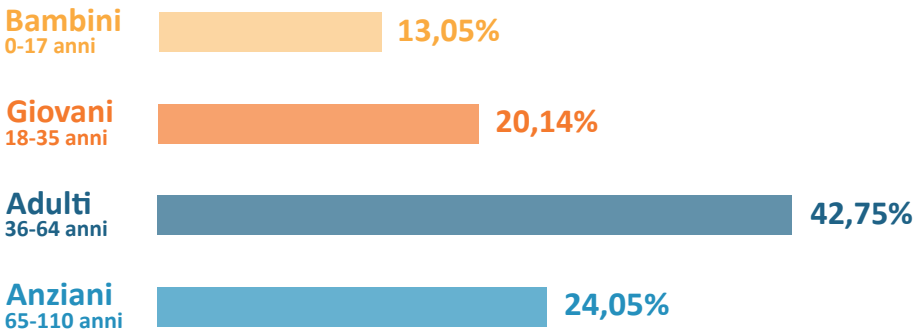
La distribuzione del patrimonio abitativo (figura 39, Circoscrizione 4, distribuzione tipologie abitative) nella Circoscrizione 4 evidenzia una concentrazione di proprietà comunali e dell'ATC prevalentemente nei quartieri di Campidoglio e San Donato. Le residenze universitarie risultano essere quasi assenti, nonostante la vicinanza al Politecnico, costringendo gli studenti ad accedere al mercato privato, ciò incide sull'innalzamento dei prezzi. Anche l'*housing* sociale e il *senior housing*, sono pressoché assenti, nonostante il valore predominante di popolazione anziana residente nei quartieri. Il caso di San Donato è particolarmente emblematico, perché l'area viene considerata troppo povera per il mercato, ma troppo ricca per l'ERP, risultando dunque troppo invisibile per gli interventi del privato sociale.

La Circoscrizione 4 diventa così un laboratorio involontario della disuguaglianza abitativa contemporanea, posizionandosi in una situazione intermedia in cui la popolazione nonostante le fragilità, non viene considerata per interventi abitativi.

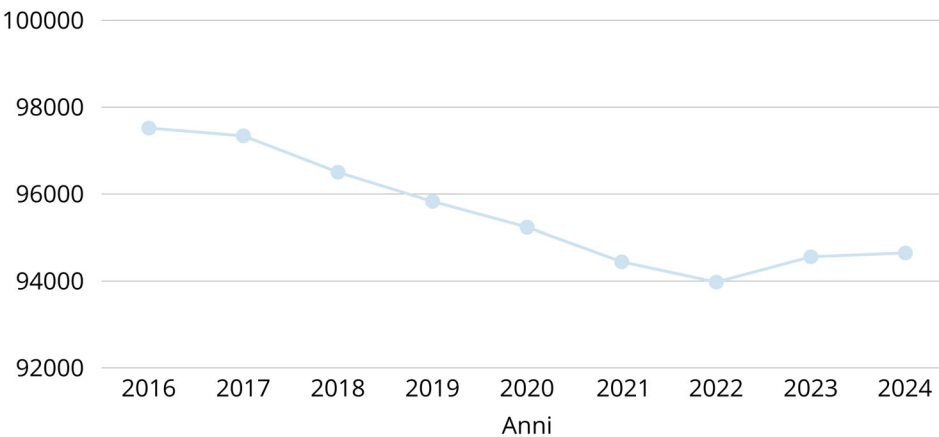
POPOLAZIONE PER CIRCOSCRIZIONE SUL TOTALE



FASCE DI ETÀ POPOLAZIONE



ANDAMENTO POPOLAZIONE CIRCOSCRIZIONE



DATI ECONOMICI PER QUARTIERE

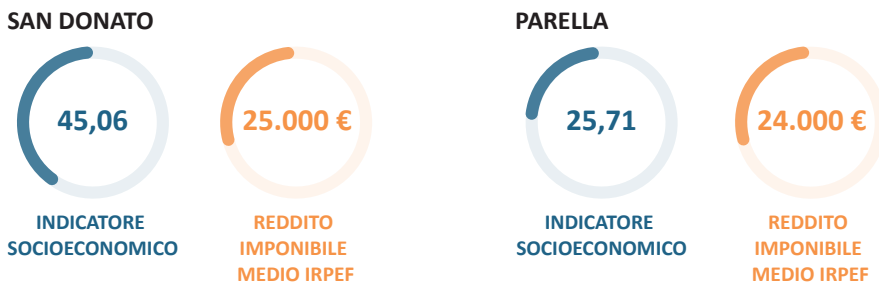


Figura 35.

Percentuale popolazione per circoscrizione sul totale della città di Torino.

Fonte: elaborazione su dati Comune di Torino.

Figura 36.

Fasce di età della popolazione per circoscrizione, 2024, nel Comune di Torino.

Fonte: elaborazione su dati del Comune di Torino.

Figura 37.

Andamento popolazione negli anni per circoscrizioni

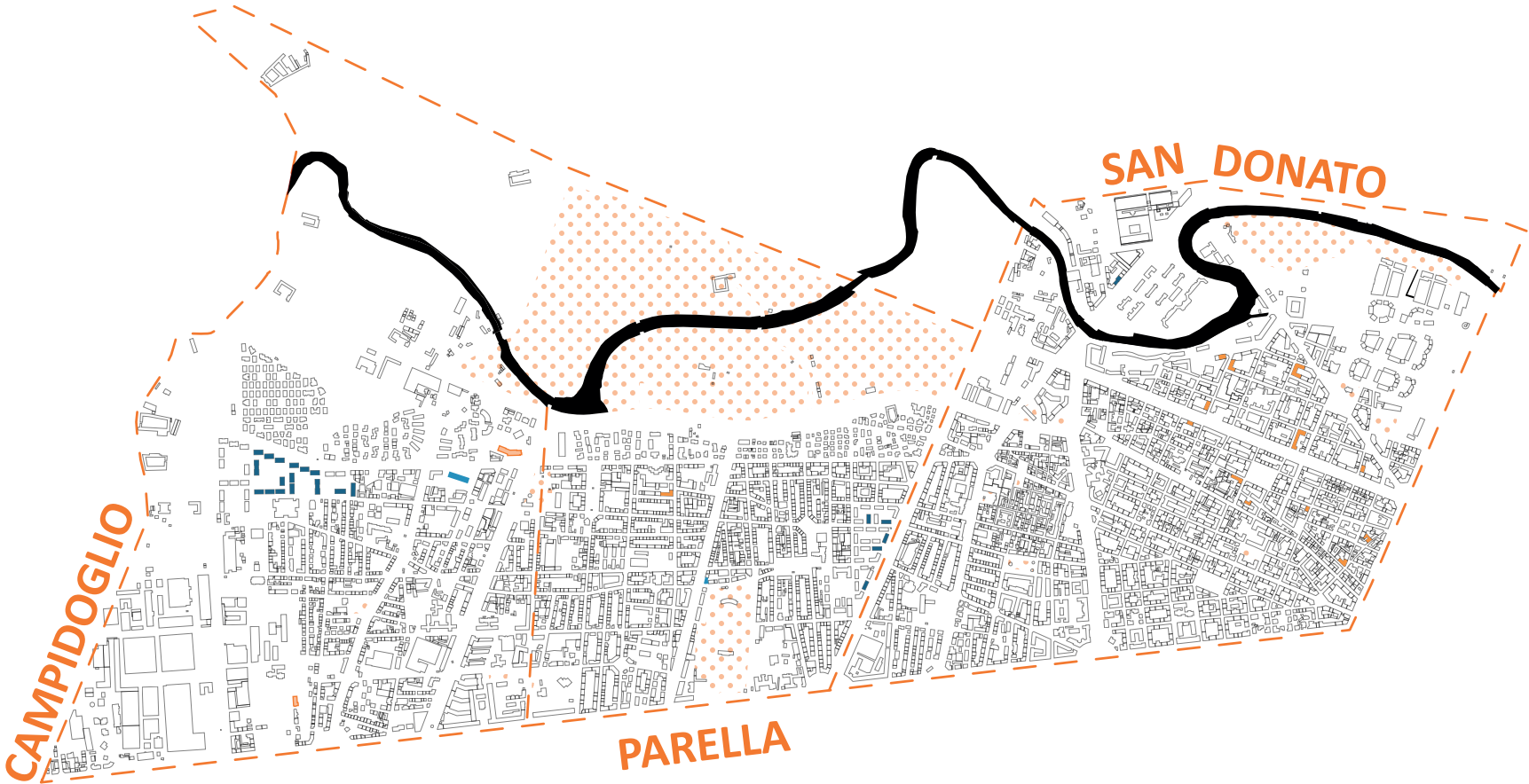
Fonte: elaborazione su dati del Comune di Torino.

Figura 38.

Reddito imponibile medio IRPEF e valore Socioeconomico per quartiere

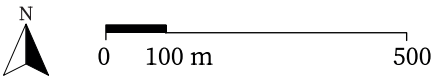
Fonte: elaborazione su dati del Comune di Torino.

Figura 39.
Proprietà ATC, proprietà Comune di Torino, residenze universitarie e senior housing.
Fonte : elaborazione dei dati dell' Osservatorio abitativo e solidale Città Metropolitana di Torino e del piemonte centrale.



LEGENDA

- Proprietà del Comune di Torino
- Proprietà ATC
- Residenze universitarie
- Senior housing
- Housing sociale



Circoscrizione 5: Vallette, Madonna di Campagna e Borgata Vittoria

La Circoscrizione 5 di Torino, composta dai quartieri di Madonna di Campagna, Borgata Vittoria e Vallette, rappresenta una vasta porzione della popolazione, pari al 14 % del totale cittadino (figura 40, percentuale di popolazione per la Circoscrizione 5 sul totale torinese).

L'andamento demografico (figura 41, andamento demografico), mostra una progressiva diminuzione della popolazione dal 2016 ad oggi, pari a circa il 5,5 %. Questa contrazione costante riflette un calo di attrattività della circoscrizione e può essere collegata a fenomeni quali l'invecchiamento della popolazione, la mobilità verso altre aree urbane e la trasformazione del patrimonio abitativo.

La struttura demografica evidenzia una distribuzione equilibrata tra le fasce d'età (figura 42, composizione per fasce di età della Circoscrizione 5) , con il 42,57% dei residenti appartenente alla fascia adulta, il 24,14% composto da persone *over 65* e una presenza giovanile non trascurabile del 33,28%. Questo assetto suggerisce un territorio caratterizzato da una combinazione di famiglie con figli, giovani adulti e una quota rilevante di popolazione anziana.

Dal punto di vista socioeconomico emergono differenze marcate tra i quartieri (figura 43, dati economici per quartiere) . Anche se il valore del reddito medio IRPEF risulta uguale (19.000€), si registra una differenza sostanziale nell'indicatore socioeconomico, che vede Madonna di Campagna e Borgata Vittoria relativamente stabili, mentre, Vallette mostrano un valore molto basso (10,06), delineandosi come l'area con la maggiore fragilità economica della città.

Nella Circoscrizione 5 si registra una forte presenza di proprietà ATC e comunali (figura 44, Circoscrizione 5, distribuzione tipologie abitative), concentrata soprattutto nell'area di Vallette, ma anche in Borgata Vittoria, mentre risultano praticamente assenti interventi di *senior housing*, *co-housing* e residenze universitarie.

Nel complesso, questi quartieri sono caratterizzati da una forte eterogeneità interna, con aree relativamente stabili accanto a zone più fragili dal punto di vista socioeconomico. Il progressivo calo demografico e le differenze di reddito tra i quartieri rappresentano elementi cruciali per la programmazione di interventi mirati, sia in ambito sociale che urbanistico, al fine di rafforzare la coesione e migliorare la qualità della vita dei residenti.

POPOLAZIONE PER CIRCOSCRIZIONE SUL TOTALE



Figura 40.
Percentuale popolazione per
circonscrizione sul totale della città
di Torino.
Fonte: elaborazione su dati
Comune di Torino.

FASCE DI ETÀ POPOLAZIONE

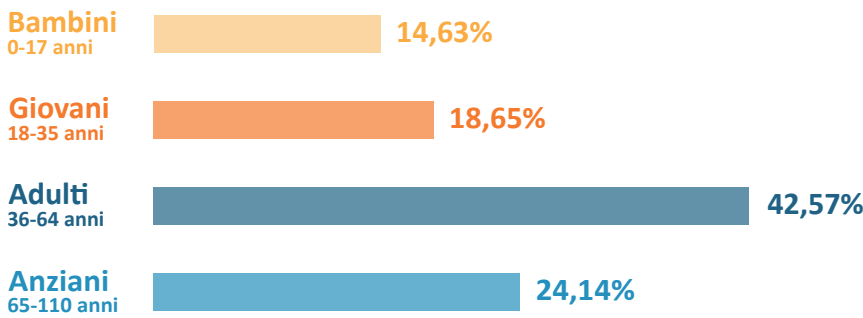


Figura 41.
Fasce di et' della popolazione per
circonscrizione, 2024, nel Comune
di Torino.
Fonte: elaborazione su dati del
Comune di Torino.

ANDAMENTO POPOLAZIONE CIRCOSCRIZIONE

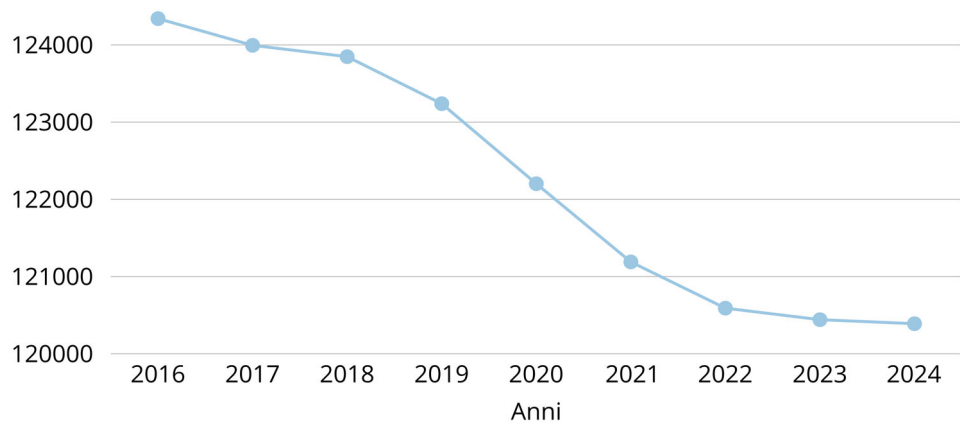


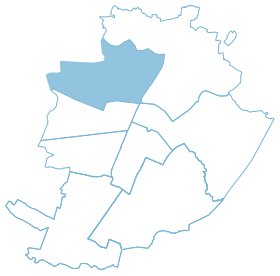
Figura 42.
Andamento popolazione negli anni
per circoscrizioni
Fonte: elaborazione su dati del
Comune di Torino.

DATI ECONOMICI PER QUARTIERE



Figura 43.
Reddito imponibile medio IRPEF e
valore Socioeconomico per quar-
tiere
Fonte: elaborazione su dati del
Comune di Torino.

Figura 44.
Proprietà ATC, proprietà Comune di Torino, residenze universitarie e senior housing.
Fonte : elaborazione dei dati dell' Osservatorio abitativo
e solidale Città Metropolitana di Torino e del Piemonte centrale.



- LEGENDA**
- Proprietà del Comune di Torino
 - Proprietà ATC
 - Residenze universitarie
 - Senior housing
 - Housing sociale

Circoscrizione 6: Falchera, Regio Parco, Barriera di Milano

La Circoscrizione 6, situata a nord della città, comprende i quartieri di Falchera, Regio Parco e Barriera di Milano, che occupano un'area molto vasta del territorio, ospitando il 12,6% dell'intera popolazione torinese (figura 45, percentuale di popolazione per la Circoscrizione 6 sul totale torinese).

L'andamento demografico (figura 46, andamento demografico) mostra un trend in crescita all'interno della circoscrizione dal 2021 ad oggi, preceduto da una decrescita significativa avvenuta tra il 2018 e il 2020.

La struttura demografica (figura 47, composizione per fasce di età della Circoscrizione 6) mostra come la popolazione sia per lo più adulta, con la fascia degli anziani pari al 22,16% e quella degli adulti al 41,75% mentre i giovani e i bambini presentano percentuali ridotte.

Dal punto di vista economico (figura 48, dati economici per quartiere), la circoscrizione presenta un reddito medio IRPEF molto basso, compreso tra 17.000 e 18.000 €. L'indicatore socioeconomico conferma una marcata fragilità soprattutto nei quartieri di Regio Parco e Falchera, che registrano i valori più bassi (15,18 e 11,52). Barriera di Milano mostra invece una condizione leggermente più stabile, pur rimanendo all'interno della fascia di vulnerabilità.

All'interno della circoscrizione si registra una forte concentrazione di proprietà del Comune di Torino e dell'ATC (figura 49, Circoscrizione 6, distribuzione tipologie abitative), a testimonianza della povertà diffusa. Risulta invece quasi assente la presenza di residenze universitarie, *social housing* e *senior housing*.

POPOLAZIONE PER CIRCOSCRIZIONE SUL TOTALE

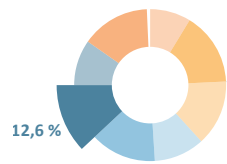


Figura 45.

Percentuale popolazione per circoscrizione sul totale della città di Torino.

Fonte: elaborazione su dati Comune di Torino.

FASCE DI ETÀ POPOLAZIONE

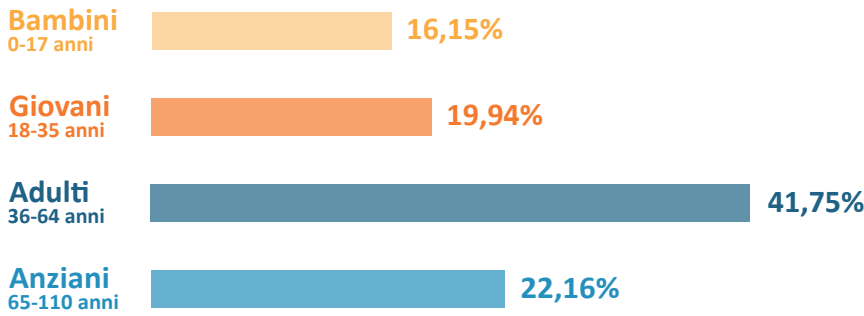


Figura 46.

Fasce di età della popolazione per circoscrizione, 2024, nel Comune di Torino.

Fonte: elaborazione su dati del Comune di Torino.

ANDAMENTO POPOLAZIONE CIRCOSCRIZIONE

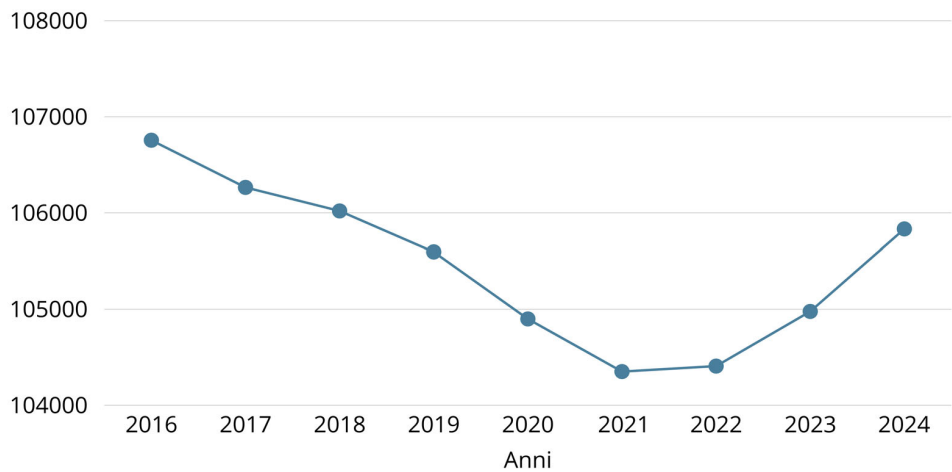


Figura 47.

Andamento popolazione negli anni per circoscrizioni

Fonte: elaborazione su dati del Comune di Torino.

DATI ECONOMICI PER QUARTIERE

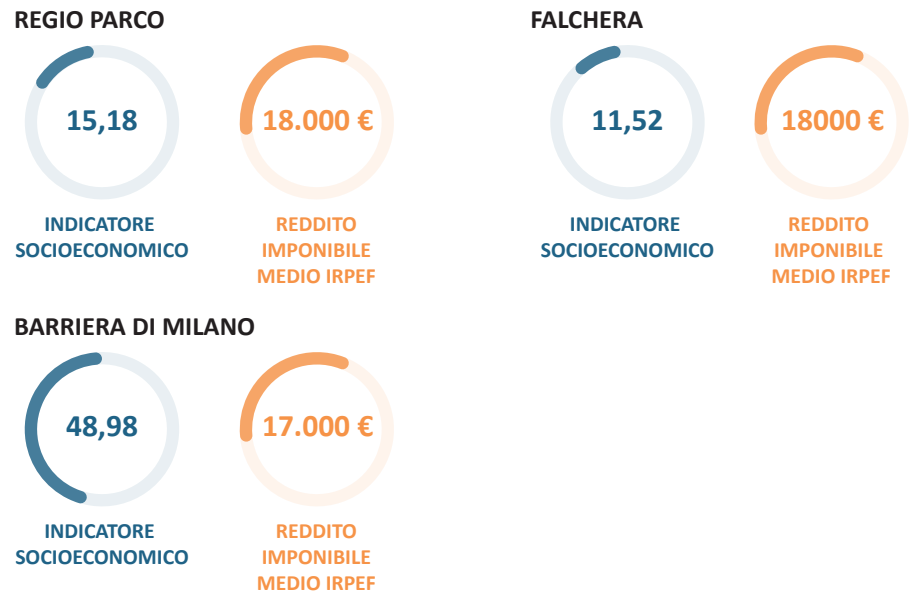
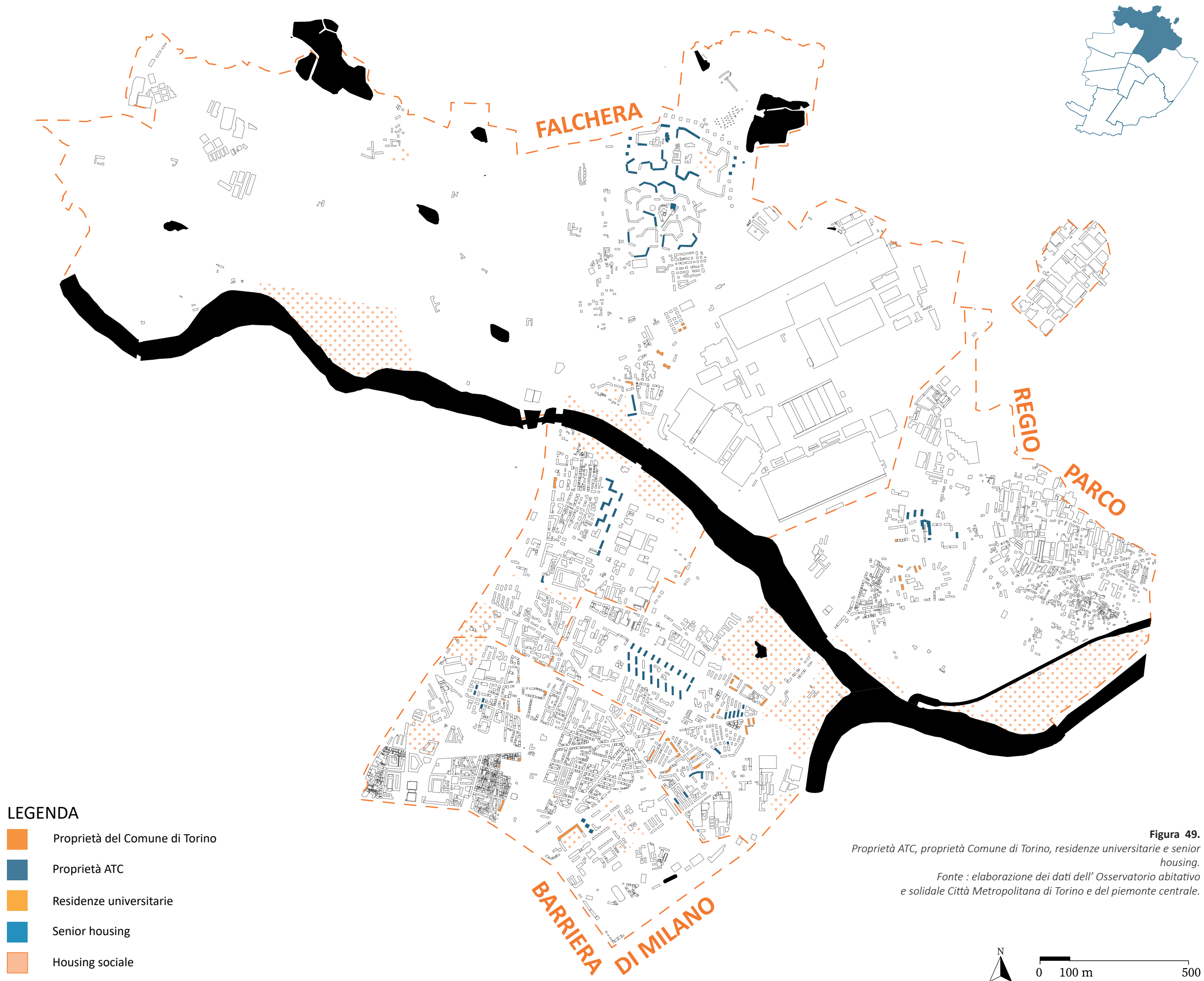


Figura 48.

Reddito imponibile medio IRPEF e valore Socioeconomico per quartiere

Fonte: elaborazione su dati del Comune di Torino.



Circoscrizione 7: Aurora, Vanchiglia e Madonna del Pilone

La Circoscrizione 7, conta circa 82.000 abitanti occupando il 9,6 % della popolazione totale della città (figura 50, percentuale di popolazione per la Circoscrizione 7 sul totale torinese), con un calo di circa il 7 % dal 2016 (figura 51, andamento demografico) tra i più marcati della città. La circoscrizione ospita realtà radicalmente diverse: Aurora, il quartiere più povero di Torino; Vanchiglia, in piena gentrificazione; e Madonna del Pilone, area residenziale collinare benestante.

La popolazione (figura 52, composizione per fasce di età della Circoscrizione 7) presenta una delle percentuali di giovani più elevate della città, pur mantenendo una presenza prevalente della fascia adulta e il 23% di anziani.

La circoscrizione mostra una forte eterogeneità interna (figura 53, dati economici per quartiere). Madonna del Pilone si presenta con un reddito imponibile medio IRPEF di 34.000 € nettamente superiore agli altri due quartieri, pari a 24.000€ per Vanchiglia e a 18.000€ per Aurora. Anche l'indicatore socioeconomico evidenzia differenze significative tra i quartieri, infatti, per Madonna del Pilone è 26,38, mentre per Vanchiglia è 20,41, ciò indica livelli di fragilità moderata. Al contempo, Aurora presenta un valore più elevato, indicativo di una condizione socioeconomica più stabile.

Nell'area della Circoscrizione 7 vi è un consistente numero di proprietà comunali (figura 54, Circoscrizione 7, distribuzione tipologie abitative), concentrate soprattutto nella zona di Aurora, così come anche residenze universitarie, *social housing* e *senior housing*, mentre queste sono assenti nella zona di Madonna del Pilone.

POPOLAZIONE PER CIRCOSCRIZIONE SUL TOTALE

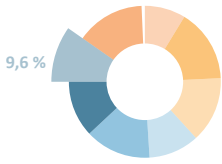


Figura 50.

Percentuale popolazione per circoscrizione sul totale della città di Torino.

Fonte: elaborazione su dati Comune di Torino.

FASCE DI ETÀ POPOLAZIONE

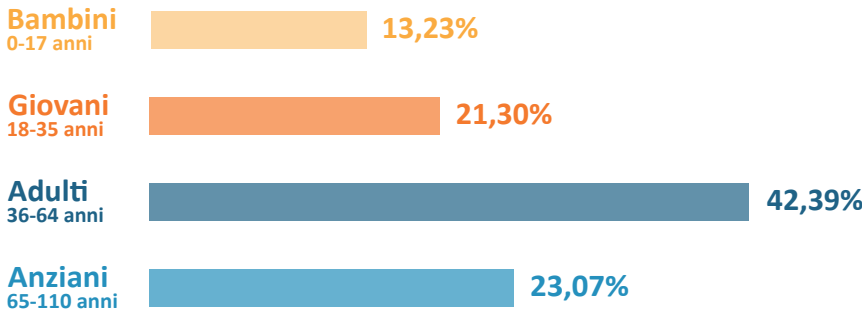


Figura 51.

Fasce di età della popolazione per circoscrizione, 2024, nel Comune di Torino.

Fonte: elaborazione su dati del Comune di Torino.

ANDAMENTO POPOLAZIONE CIRCOSCRIZIONE

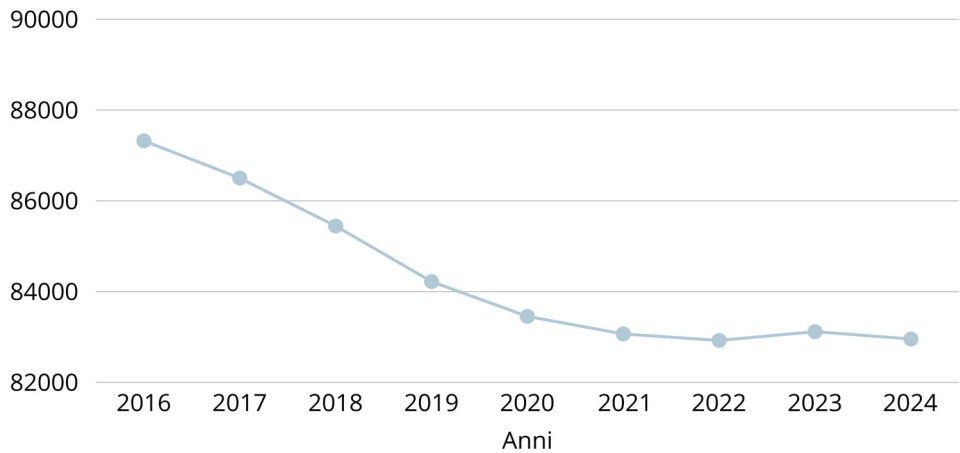


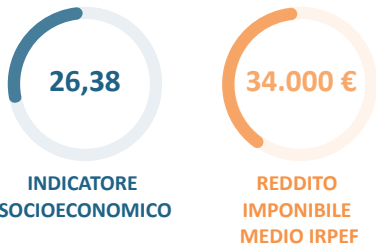
Figura 52.

Andamento popolazione negli anni per circoscrizioni

Fonte: elaborazione su dati del Comune di Torino.

DATI ECONOMICI PER QUARTIERE

MADONNA DEL PILONE



VANCHIGLIA



Figura 53.

Reddito imponibile medio IRPEF e valore Socioeconomico per quartiere

Fonte: elaborazione su dati del Comune di Torino.

AURORA

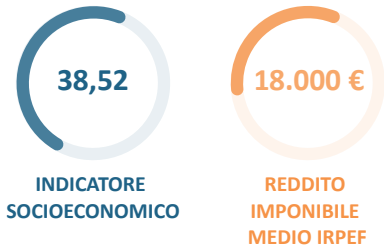
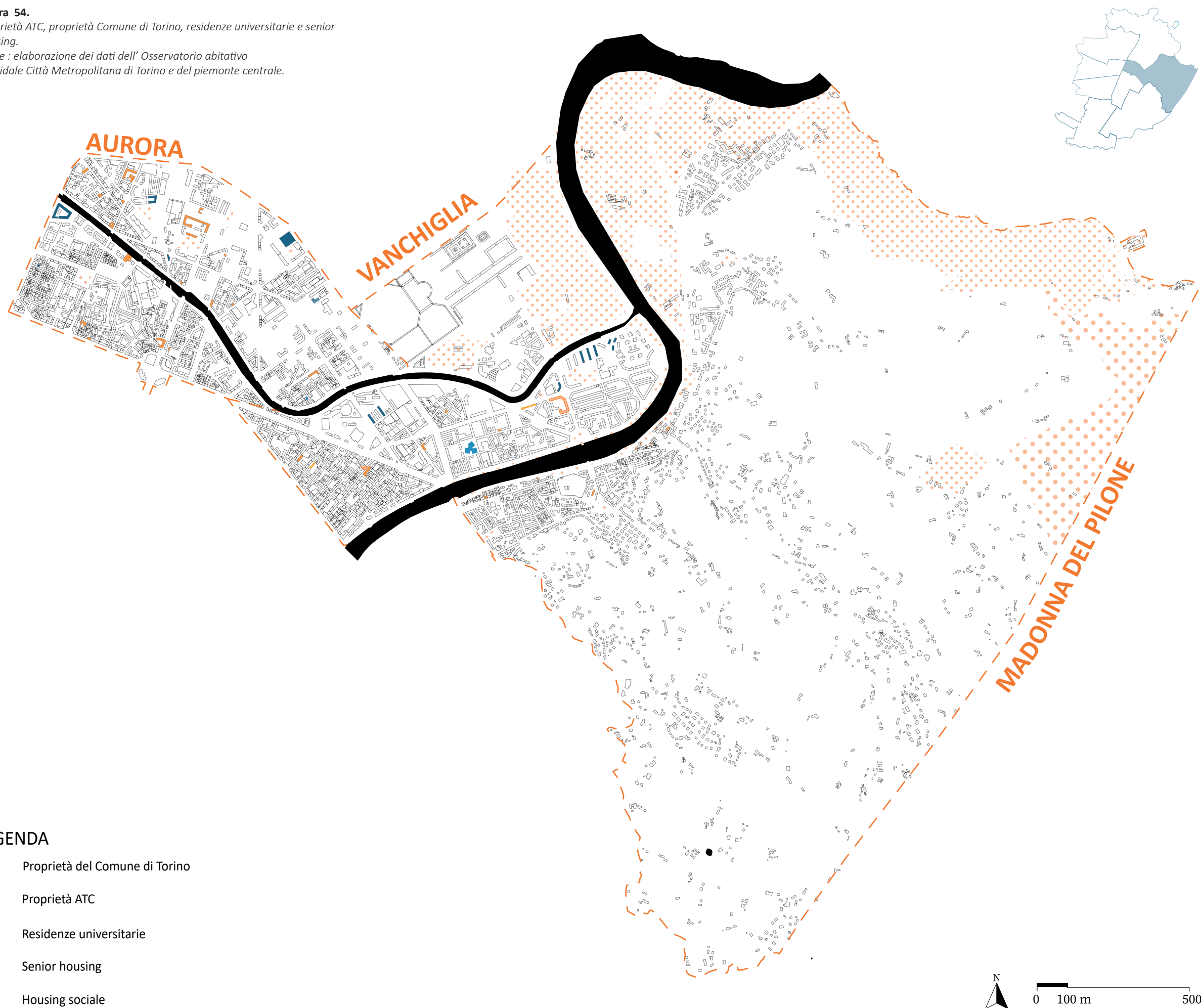


Figura 54.

Proprietà ATC, proprietà Comune di Torino, residenze universitarie e senior housing.

Fonte : elaborazione dei dati dell' Osservatorio abitativo e solidale Città Metropolitana di Torino e del Piemonte centrale.



Circoscrizione 8: Lingotto, San Salvario, Nizza Millefonti e Borgo Po e Cavoretto.

La Circoscrizione 8, con circa 125.000 abitanti, rappresenta il microcosmo più polarizzato delle disuguaglianze torinesi, classificandosi al secondo posto dopo la Circoscrizione 2 per popolosità con una percentuale del 14,5% (figura 55, percentuale di popolazione per la Circoscrizione 8 sul totale torinese).

L'analisi demografica (figura 56, andamento demografico) mostra una decrescita costante dal 2016 al 2022, per poi aumentare lievemente fino al 2024.

La popolazione della circoscrizione presenta un'alta percentuale di adulti, pari al 41,02% e di anziani pari al 26,05%, mentre giovani e bambini rappresentano percentuali molto ridotte (figura 57, composizione per fasce di età della Circoscrizione 8).

La circoscrizione evidenzia marcate differenze economiche (figura 58, dati economici per quartiere) tra i suoi quartieri. Borgo Po e Cavoretto si distinguono per un reddito imponibile medio di circa 53.000 €, posizionandosi ai primi posti della città, e presentano un indicatore socioeconomico moderato, a indicare una stabilità medio-alta. Al contrario, i quartieri di San Salvario e Nizza Millefonti registrano un reddito IRPEF più contenuto (tra 24.000 e 26.000 €): Nizza Millefonti risulta essere più fragile, mentre San Salvario risulta più stabile, nonostante le pressioni legate alla turisticazione e all'aumento degli affitti.

La Circoscrizione 8 è la più anziana di Torino (26% over 65), ma l'offerta di senior housing è pressoché inesistente. Gli anziani benestanti di Cavoretto vivono in proprietà di loro possesso o possono accedere a case di riposo private costose, ma gli anziani di San Salvario e Lingotto, sono doppiamente esclusi: non rientrano nell'ERP (già pensionati) e non sono nel *target* dell'*housing* sociale privato, che privilegia per lo più i giovani.

Le proprietà di ATC e del Comune di Torino (figura 59, Circoscrizione 8, distribuzione tipologie abitative) risultano concentrate principalmente nel quartiere del Lingotto, che figura tra i più poveri della città. *Housing* sociale e residenze universitarie sono quasi assenti nell'area nonostante la vicinanza del polo universitario del Politecnico. La Circoscrizione 8, nella sua complessità, rappresenta quindi una geografia della disuguaglianza su scala micro, dove la povertà diffusa di quartieri come il Lingotto e la ricchezza concentrata in collina convivono accanto a realtà intermedie e quartieri in transizione, come San Salvario e Nizza Millefonti. Quest'ultimo, in particolare, evidenzia le difficoltà della cosiddetta fascia media in quanto è un quartiere semicentrale e ben collegato ma scarsamente supportato da politiche abitative pubbliche o private. In questo contesto, la concentrazione di ricchezza e la scarsità di interventi sociali delineano un quadro urbano segnato da disuguaglianze profonde, economiche e sociali, che evidenziano la necessità di intervento per garantire una maggiore omogeneità.

POPOLAZIONE PER CIRCOSCRIZIONE SUL TOTALE

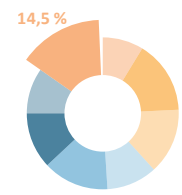


Figura 55.
Percentuale popolazione per
circonscrizione sul totale della città
di Torino.
Fonte: elaborazione su dati
Comune di Torino.

FASCE DI ETÀ POPOLAZIONE

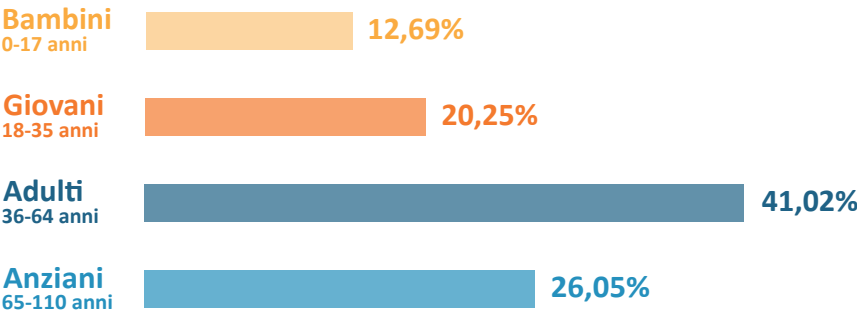


Figura 56.
Fasce di età della popolazione per
circonscrizione, 2024, nel Comune
di Torino.
Fonte: elaborazione su dati del
Comune di Torino.

ANDAMENTO POPOLAZIONE CIRCOSCRIZIONE

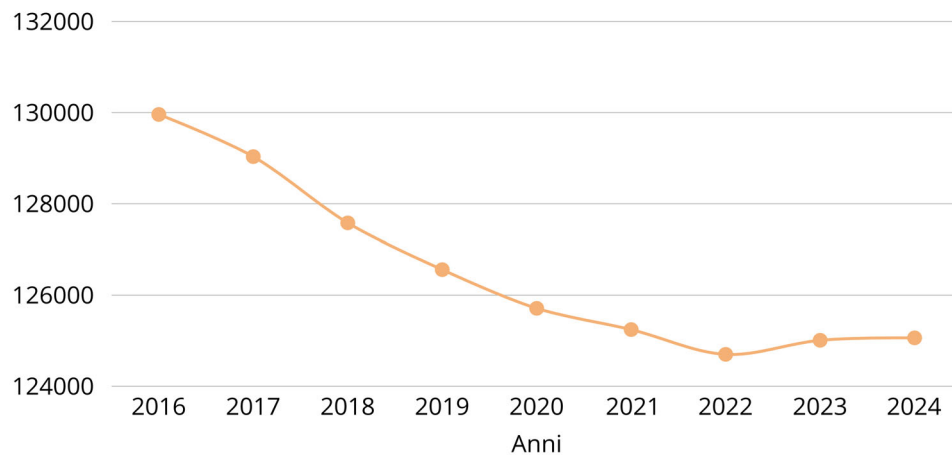


Figura 57.
Andamento popolazione negli anni
per circoscrizioni
Fonte: elaborazione su dati del
Comune di Torino.

DATI ECONOMICI PER QUARTIERE

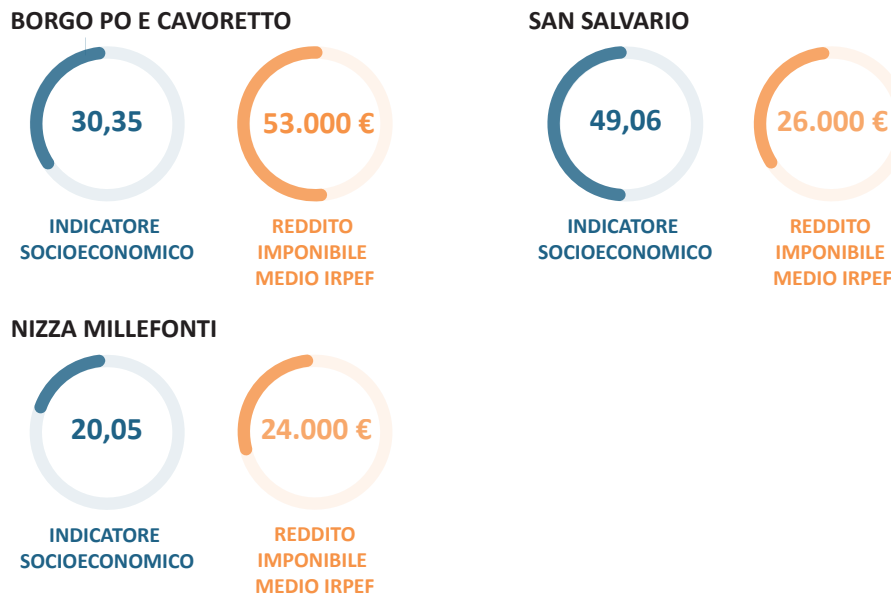


Figura 58.
Reddito imponibile medio IRPEF e
valore Socioeconomico per quar-
tiere
Fonte: elaborazione su dati del
Comune di Torino.

LEGENDA

- Proprietà del Comune di Torino
- Proprietà ATC
- Residenze universitarie
- Senior housing
- Housing sociale

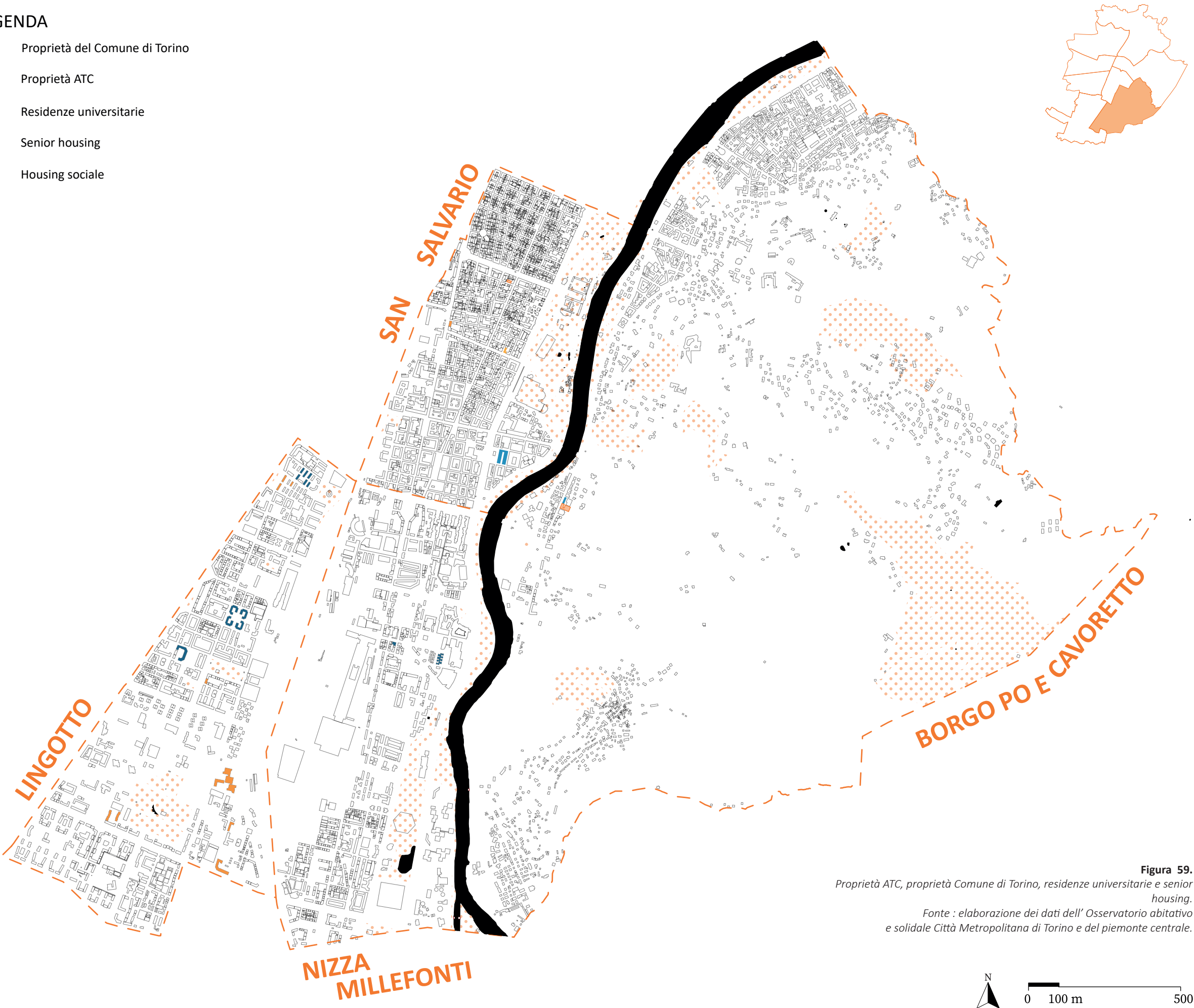


Figura 59.
Proprietà ATC, proprietà Comune di Torino, residenze universitarie e senior housing.
Fonte : elaborazione dei dati dell' Osservatorio abitativo e solidale Città Metropolitana di Torino e del piemonte centrale.

L'analisi effettuata nel dettaglio delle otto circoscrizioni torinesi, mostra una profonda disuguaglianza, data dalle stratificazioni del tempo, che mette in luce le differenze demografiche ed economiche.

Possiamo considerare le circoscrizioni più benestanti, la 1 e la 8, che si presentano con indicatori socioeconomici e redditi IRPEF elevati, una bassa concentrazione di edilizia popolare, ma una percentuale alta di affitti brevi ad uso turistico. La condizione privilegiata comporta anche una difficoltà di accesso per le fasce più vulnerabili, dovuta in parte alla presenza sempre minore di affitti a lungo termine. All'estremo opposto, invece, si collocano le Circoscrizioni 2, 5 e 6, di origine operaia, che presentano una concentrazione di maggior vulnerabilità, evidenziata dagli indicatori socioeconomici inferiori al 25%, dovuta all'alto tasso di disoccupazione e ai redditi bassi, e che dunque presentano una percentuale elevata (30-50%) di edilizia residenziale pubblica rispetto a quella totale.

La posizione intermedia viene occupata dalle Circoscrizioni 3, 4, 7 e da una parte della 8, dove gli indicatori socioeconomici e i redditi sono nella media cittadina. E' proprio in questi quartieri che si ha una maggiore percentuale di fascia grigia di popolazione, poiché sono quartieri residenziali più accessibili economicamente.

Questa triplice condizione si è stratificata nel tempo ed è dovuta anche al ritiro delle politiche pubbliche nella regolamentazione del mercato abitativo.

In conclusione, questa geografia diseguale non si limita alla distribuzione dei redditi o del patrimonio abitativo, ma si riflette direttamente nell'accessibilità infrastrutturale e nella qualità della vita urbana.

2.6 Accessibilità urbana e segregazione spaziale: i trasporti come moltiplicatore di disuguaglianze

Nei paragrafi precedenti abbiamo analizzato le disuguaglianze abitative torinesi attraverso redditi, vulnerabilità sociale, prezzi del mercato immobiliare e patrimonio abitativo pubblico. L'analisi seguente esamina l'accessibilità urbana, attraverso lo studio dei trasporti pubblici e di come questi si diramano all'interno della città.

Abitare in periferia, permette di pagare affitti più bassi o di vivere in edilizia residenziale pubblica, ma comporta anche l'impiego del doppio del tempo per raggiungere i luoghi di interesse, attraverso la rete di trasporto pubblico che può facilitare o meno questi spostamenti.

A Torino, la mappa della distribuzione di *metro*, *tram* e *bus* (figura 60, mappa dei trasporti) evidenzia che il centro storico e alcune zone semicentrali (Circoscrizioni 1, 3, 8 parziale) godono di collegamenti rapidi, frequenti e multimodali (metro ogni 5 minuti, tram ogni 8-10 minuti, bus multipli). Le periferie invece, (Circoscrizioni 5, 6, 7 parziale) devono affidarsi a linee di *autobus* secondarie con frequenze diradate (20-40 minuti) e corse ridotte o assenti dopo le 21.00 e nei giorni festivi.

Questa segregazione infrastrutturale non è un semplice disagio logistico, ma un meccanismo di esclusione sociale, ad esempio chi vive alle Vallette impiega dai 45 ai 60 minuti per raggiungere Porta Nuova, mentre chi vive in centro ne impiega 10. La periferia mal collegata diventa un ghetto involontario, dove gli abitanti sono prigionieri spaziali del proprio quartiere, esclusi dalla città e dalle sue opportunità. La rete metropolitana di Torino si articola su un'unica linea (M1), che attraversa la città in direzione nord-sud lungo l'asse occidentale (da Fermi a Lingotto). Questa configurazione, eredità della pianificazione urbana degli anni Settanta e Ottanta era servita per avere un miglior collegamento con le industrie (Fiat-Mirafiori) e privilegiava nettamente il centro storico e il quadrante a ovest.

La logica storica dietro questa distribuzione diseguale è chiara: la M1 (figura 61, mappa zonizzazione e distribuzione ferroviaria) fu progettata negli anni Settanta per collegare il centro politico-amministrativo con il polo industriale Fiat-Mirafiori, seguendo gli interessi produttivi e la concentrazione di forza lavoro dell'epoca. Le periferie nord, costituite da: Vallette, Falchera, Barriera di Milano, costruite negli stessi anni come quartieri dormitorio di edilizia residenziale pubblica per gli operai, furono già allora escluse dalla rete di trasporto rapido, considerando sufficientemente solo i *bus* economici. Questa scelta urbanistica, mai corretta nei decenni successivi, ha consolidato una segregazione infrastrutturale permanente.

La rete tranviaria torinese presenta una configurazione radiale con concentrazione nel centro storico. Le linee del tram, identificate nella mappa, formano una ragnatela densa nel centro e si diramano verso alcune zone semicentrali. Al contrario, le periferie nord, est e ampie porzioni a ovest sono totalmente prive di collegamenti tranviari, consolidando una segregazione che continua a produrre esclusione sociale.

La rete di *autobus* torinesi, gestita da GTT (Gruppo Torinese Trasporti), copre capillarmente tutto il territorio urbano, ma con differenze abissali in termini di frequenze, di affidabilità e di qualità dei servizi tra linee principali e linee secondarie. Un caso illuminante della natura classista della segregazione infrastrutturale è rappresentato da Borgo Po e Cavour, la collina torinese dove si concentra la ricchezza cittadina, con ville e palazzi signorili. Quest'area dal punto di vista dei trasporti pubblici è mal collegata tanto quanto le Vallette o la Falchera, infatti è servita solo da bus a bassa frequenza, ma non presenta grandi difficoltà. Infatti, essendo un'area molto ricca, circa il 90% degli abitanti possiede almeno un'automobile. Questo paradosso svela la natura profondamente classista della segregazione infrastrutturale. La qualità della rete di trasporto pubblico non è neutra: riproduce, amplifica e consolida le disuguaglianze economiche preesistenti, trasformando la segregazione spaziale in un fenomeno permanente (figura 62, disuguaglianza di trasporti nelle diverse circoscrizioni). Come evidenziato dal grafico, proprio le aree con maggiore disagio sono mal collegate, alimentando così ancora una volta le

difficoltà dei cittadini. In conclusione, vivere in periferia significa non solo affrontare affitti potenzialmente più bassi ma anche pagare in termini di tempo l'accessibilità ai servizi centrali. Questa penalizzazione cumulativa, economica, temporale e sociale, definisce il contesto in cui operano gli attori del *welfare* abitativo analizzati nella sezione seguente, condizionando le loro scelte localizzative e le tipologie di intervento possibili.

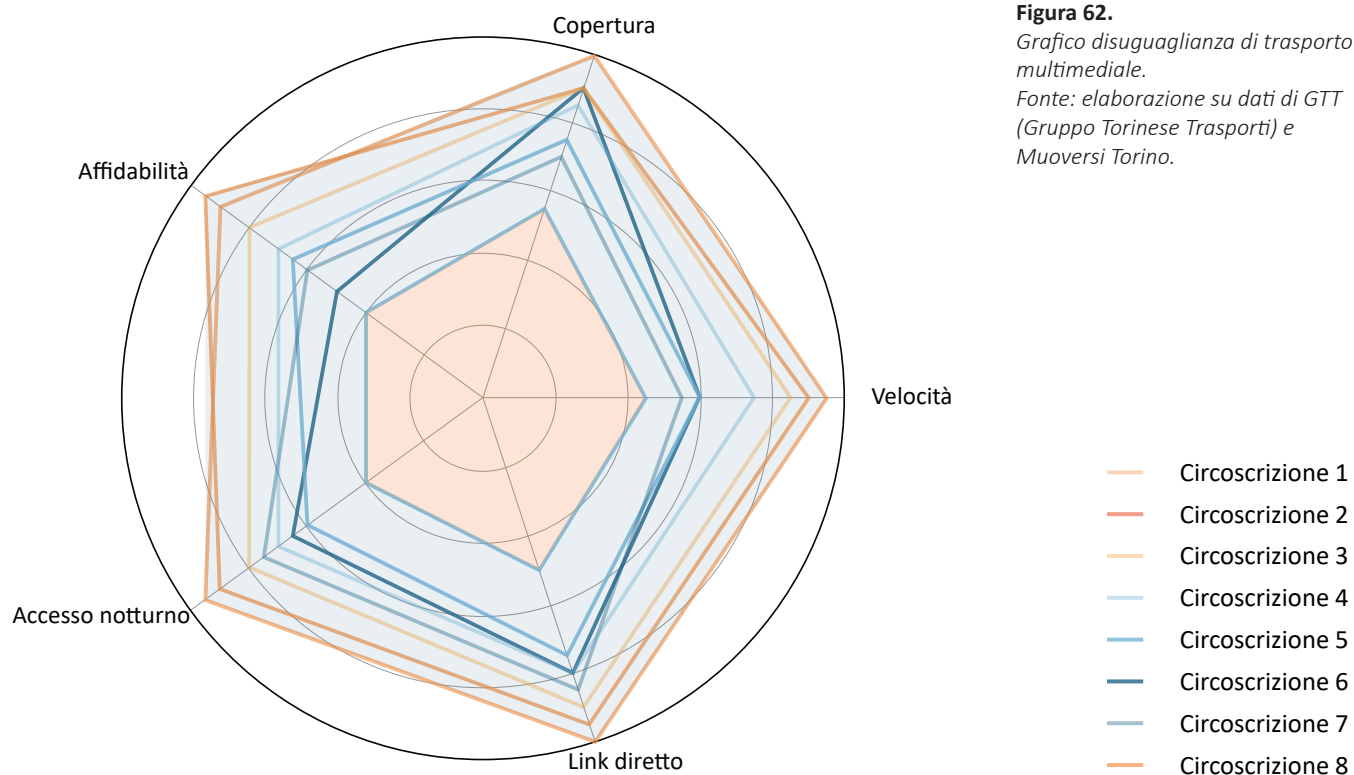


Figura 60.

Mappa dei trasporti di Torino.

Fonte: elaborazione dei dati di GTT (Gruppo Torinese Trasporti)

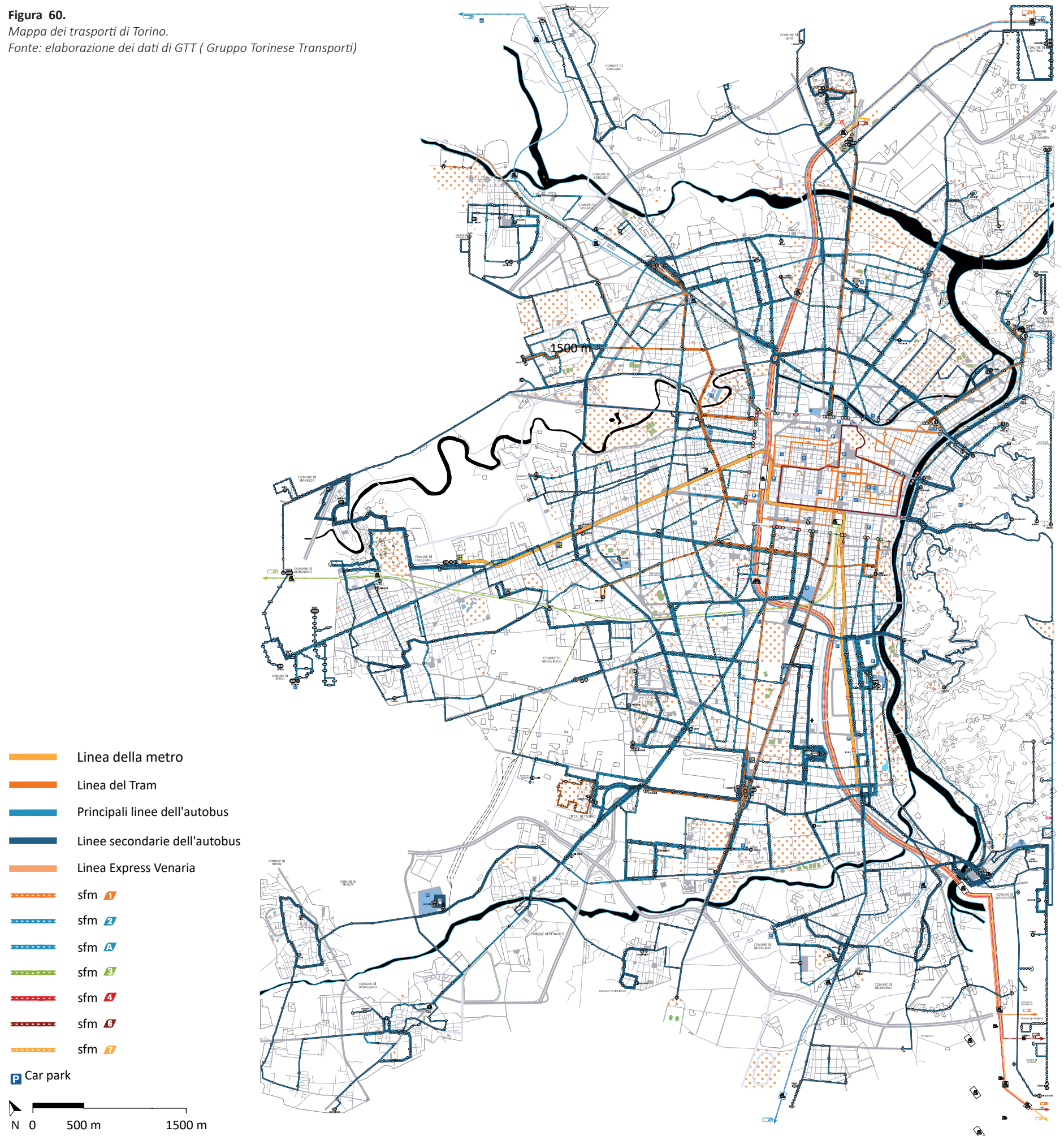
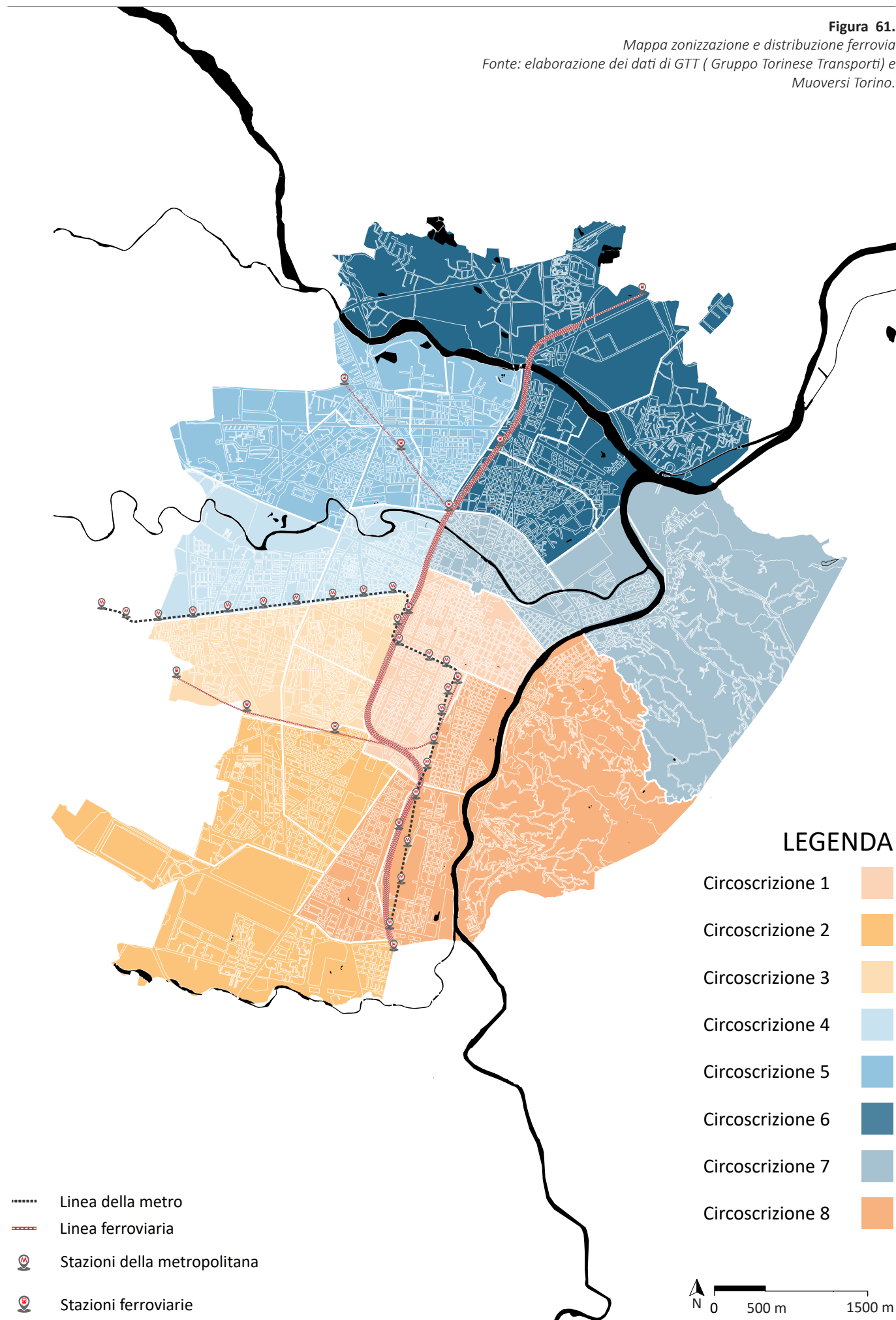


Figura 61.

Mappa zonizzazione e distribuzione ferrovia

Fonte: elaborazione dei dati di GTT (Gruppo Torinese Trasporti) e Muoversi Torino.



2.7. Attori pubblici e privati nel sistema abitativo torinese

Le disuguaglianze spaziali evidenziate dall'analisi del sistema di trasporto pubblico torinese si intrecciano con la questione abitativa, configurando un quadro in cui l'esclusione si manifesta su molteplici dimensioni. A fronte del progressivo ritiro dello Stato dal *welfare* abitativo, si è sviluppato un sistema di governance complesso caratterizzato dalla presenza di una molteplicità di attori privati e del terzo settore che hanno assunto funzioni un tempo riservate alla sfera pubblica. Questi soggetti operano secondo logiche, modalità e scale di intervento differenti: dalle fondazioni bancarie che orientano le politiche attraverso il finanziamento di progetti, ai centri di ricerca che producono conoscenza sul fenomeno abitativo, dagli enti che gestiscono direttamente servizi abitativi alle associazioni che svolgono attività di *advocacy* e pressione politica.

La mappatura degli attori presentata in questa ricerca (figura 63, mappa degli attanti; figura 64 localizzazioni degli enti) è stata costruita considerando una serie di associazioni e organizzazioni attive sul territorio comunale che lavorano sul contrasto alla disuguaglianza abitativa, permettendo di visualizzare le interconnessioni tra gli enti e i beneficiari.

Le azioni dirette si concretizzano nell'offerta immediata di servizi ai beneficiari, come ad esempio la gestione di alloggi a canone calmierato, l'accompagnamento nella ricerca abitativa, l'accoglienza temporanea e l'organizzazione di coabitazioni. Gli attori operano attraverso il finanziamento, la produzione di ricerca e dati, l'*advocacy* politica, nonché attraverso il coordinamento tra i diversi soggetti. Questa articolazione crea un sistema in cui alcuni enti intervengono sulla dimensione materiale dell'abitare, mentre altri mobilitano risorse finanziarie.

La rete si caratterizza per la presenza di nodi centrali che fungono da connettori tra ambiti diversi. Le fondazioni bancarie, come Fondazione Compagnia di San Paolo³² e Fondazione CRT³³, pur non gestendo direttamente servizi, occupano una posizione strategica collegando attraverso il finanziamento enti pubblici, cooperative e associazioni. Le reti di coordinamento facilitano lo scambio di pratiche e l'elaborazione di strategie comuni. Gli enti pubblici tradizionali, sebbene con risorse limitate, mantengono una funzione di riferimento istituzionale.

I centri di ricerca hanno il compito di condurre analisi in materia e sui diversi attori coinvolti. Tra questi, FULL³⁴ (Future Urban Legacy Lab) del Politecnico di Torino e

32 Fondazione Compagnia di San Paolo, *Homepage*, <https://www.compagniadisanpaolo.it/>

33 Fondazione CRT, *Homepage*, <https://www.fondazioneCRT.it/>

34 FULL - Future Urban Legacy Lab, centro di ricerca del Politecnico di Torino (Dipartimento di Architettura e Design), si occupa di rigenerazione urbana, housing sociale e politiche abitative. Produce ricerche accademiche, dati quantitativi, valutazioni di impatto e consulenza tecnica per enti pubblici: <https://www.full-lab.com/>

Omero³⁵ (Osservatorio Metropoli e Rigenerazione Urbana) dell'Università di Torino producono ricerche sulle trasformazioni urbane, *housing* sociale e disuguaglianze territoriali, mentre Cicisene³⁶ (Centro Internazionale di Comunicazione, Innovazione Sociale e Sviluppo Sostenibile) conduce ricerche su innovazione sociale, welfare comunitario e housing collaborativo. Urban Lab Torino³⁷, invece, funge da centro di documentazione e informazione sull'urbanistica della Città di Torino, con lo scopo di archiviare e divulgare le proprie ricerche.

Le associazioni e gli enti del terzo settore si articolano in diverse tipologie secondo le modalità di intervento e i *target* di riferimento. Nel campo della gestione diretta di alloggi sociali, operano cooperative come la Cooperativa Di Vittorio³⁸, che gestisce circa 150 alloggi a canone calmierato da destinare a lavoratori precari, famiglie monoreddito e migranti, occupandosi anche nella ricerca di locazioni private per nuclei che affrontano discriminazioni o dispongono di garanzie insufficienti. Inoltre, fornisce anche consulenza legale per contratti, mediazione con proprietari, garanzie fideiussorie e supporto per bollette e situazioni di morosità incolpevole. La Cooperativa DOC³⁹ si specializza invece nel modello del cohousing intergenerazionale per anziani soli o coppie anziane con pensioni modeste, gestendo circa 80 alloggi che combinano appartamenti autonomi con spazi comuni condivisi quali sala pranzo, lavanderia e giardino. Questi spazi favoriscono socialità e mutuo aiuto con canoni comprensivi che includono spese condominiali e servizi di sostegno domiciliare leggero. Cooperazione e Sviluppo Locale⁴⁰ opera specificamente con persone con *background* migratorio, rifugiati, richiedenti asilo, offrendo accompagnamento nella ricerca abitativa per superare barriere quali discriminazioni etniche da parte di proprietari, difficoltà linguistiche nella compilazione di contratti e mancanza di garanzie legate a contratti di lavoro a tempo determinato o redditi irregolari. Attraverso la mediazione culturale, garanzie fideiussorie, fondi rotativi e gestendo circa 30 alloggi di accoglienza temporanea (6-12 mesi) per nuclei usciti da strutture CAS/SAI in attesa di autonomia abitativa. Nel segmento del *cohousing* giovanile vi è Co-abitare⁴¹, una cooperativa che gestisce circa 60 alloggi, da destinare a giovani

35 Omero - Osservatorio Metropoli e Rigenerazione Urbana, centro di ricerca dell'Università di Torino (Dipartimento Culture, Politica e Società), studia dinamiche socio-economiche urbane, disuguaglianze territoriali e politiche di welfare: <https://www.omero.unito.it/>

36 Cicisene - Centro Internazionale di Comunicazione, Innovazione Sociale e Sviluppo Sostenibile, centro di ricerca indipendente che opera su innovazione sociale, welfare comunitario e housing collaborativo attraverso ricerche partecipate con comunità locali.

37 Urban Lab Torino è il centro di documentazione e informazione urbanistica della Città di Torino. Gestisce un archivio di progetti urbanistici, mostre ed eventi pubblici su trasformazioni urbane, fungendo da interfaccia tra amministrazione comunale e cittadinanza: <https://www.urbancenter.to.it/>

38 Cooperativa Di Vittorio: <https://www.cooperativadivittorio.it/>.

39 Cooperativa DOC: <https://www.cooperativadoc.it/>.

40 Cooperazione e Sviluppo Locale: <https://www.cooperazioneviluppocale.it/>.

41 Co-abitare: <https://www.co-abitare.it/>. La cooperativa promuove modelli di cohousing familiare con spazi comuni condivisi per ridurre costi e favorire mutualità.

coppie e famiglie giovani (25-40 anni) combinando appartamenti privati con spazi comuni e favorendo forme di comunità tra famiglie, attraverso *babysitting* condiviso e acquisti collettivi che riducono costi individuali.

Nel campo dell'*advocacy* e del supporto legale, Homes4All⁴² offre consulenza legale gratuita per contenziosi abitativi relativi a sfratti per morosità, finita locazione e aumenti illegittimi di canoni. L'associazione opera attraverso sportelli settimanali in quartieri periferici quali Barriera Milano, Aurora e Vallette e fornisce anche assistenza legale in tribunale e accompagnamento in mediazioni con proprietari. Inoltre, svolge attività di *advocacy* politica attraverso campagne per riforme normative quali, ad esempio, la calmierazione dei canoni o il contrasto all'espansione di *Airbnb*. RAM⁴³ (Refugee and Migrant Legal Aid) si specializza nell'assistenza legale per migranti e rifugiati in ambito abitativo, affrontando casi di discriminazioni, sfratti e mancato rinnovo di contratti, offrendo supporto legale gratuito e mediazione con proprietari. ASGI⁴⁴ (Associazione Studi Giuridici sull'Immigrazione), associazione nazionale con sede a Torino, svolge ricerca giuridica e *advocacy* su diritti abitativi di migranti, producendo analisi sull'accesso all'ERP per stranieri e formando operatori sociali sul diritto abitativo dei migranti. Volere la Luna⁴⁵ è un'associazione femminista che lavora specificamente su *housing* e violenza di genere, sostenendo donne in uscita da situazioni di violenza domestica, nell'accesso ad alloggi, con supporto psicologico e legale.

Le associazioni che operano con la marginalità estrema coprono fasce di popolazione che il resto della rete abitativa non intercetta. Il Gruppo Abele⁴⁶, associazione storica, si concentra su persone senza dimora e marginalità estrema, gestendo dormitori, centri di accoglienza notturna e accompagnamento verso autonomia abitativa per persone con dipendenze, senza documenti o senza reddito. Caritas Diocesana Torino⁴⁷, ente ecclesiastico, gestisce centri di ascolto, mense, dormitori ed eroga sostegno economico. Raccoglie, inoltre, dati su utenti che pubblica annualmente nel

42 Homes4All: <https://www.homes4all.it/>. L'associazione offre consulenza legale gratuita e svolge *advocacy* politica per riforme abitative.

43 RAM - Refugee and Migrant Legal Aid: <https://www.ramitalia.it/>. Associazione specializzata in assistenza legale per migranti e rifugiati in ambito abitativo, affrontando discriminazioni e pregiudizi etnici.

44 ASGI - Associazione Studi Giuridici sull'Immigrazione: <https://www.asgi.it/>. Associazione nazionale con sede a Torino che svolge ricerca giuridica, formazione e *advocacy* su diritti abitativi dei migranti.

45 Volere la Luna: <https://www.volerealaluna.it/>. Associazione femminista che lavora su *housing* e violenza di genere, sostenendo donne in uscita da violenza domestica nell'accesso ad alloggi autonomi.

46 Gruppo Abele, fondato nel 1965 da Don Luigi Ciotti a Torino, è un'associazione storica che opera su dipendenze, marginalità e persone senza dimora: <https://www.gruppoabele.org/>

47 Caritas Diocesana Torino: <https://www.caritas.torino.it/>. *Il Rapporto sulla Povertà e l'Esclusione Sociale a Torino è una pubblicazione annuale che raccoglie dati su utenti dei centri di ascolto Caritas* (profili socio-economici, cause disagio abitativo, richieste di aiuto economico).

Rapporto Povertà Torino fonte statistica preziosa per mappare l'emergenza abitativa. Arteria⁴⁸, centro sociale autogestito, opera sul diritto alla casa attraverso lotte contro sfratti e occupazioni di abitazioni, organizzando assistenza legale e denunciando come l'housing sociale filantropico non metta in discussione le cause strutturali della crisi abitativa. L'Associazione Fanon⁴⁹, specializzata in etnopsichiatria critica, lavora con migranti evidenziando come il disagio abitativo, produca sofferenza psichica e difficoltà di integrazione. Offre, inoltre, sostegno psicologico e accompagnamento abitativo. Famiglie Accoglienti⁵⁰ promuove accoglienza temporanea in famiglia (3-6 mesi) per nuclei in emergenza abitativa, quali situazioni di sfratti esecutivi in attesa di ricollocazione, donne con figli in fuga da violenza domestica e rifugiati. Costruisce reti di famiglie disponibili ad ospitarne temporaneamente altre, fornendo supporto economico per sopperire alle lacune del *welfare* pubblico.

Almaterra⁵¹, infine, gestisce orti urbani in periferie quali Barriera Milano, Mirafiori e Aurora, che creano spazi di socialità e autoproduzione alimentare per i residenti di quartieri di *housing* sociale.

Ne risulta una configurazione di interconnessioni che collaborano per rispondere al sempre maggiore disagio abitativo. I beneficiari di questo sistema condividono una condizione di vulnerabilità abitativa, pur presentando profili socio-economici differenziati, classificandosi nella fascia grigia, si trovano ad affrontare un'esclusione intermedia.

Il sistema degli attori si è strutturato proprio per rispondere a questa eterogeneità di bisogni che l'offerta pubblica tradizionale non riesce più a intercettare.

Questa configurazione policentrica testimonia la vitalità del tessuto sociale torinese nell'emergenza abitativa, ma solleva interrogativi sulla ridefinizione dei confini tra pubblico e privato nella gestione del *welfare*. In questo scenario emerge una domanda cruciale: quale ruolo gioca la Fondazione Compagnia di San Paolo, principale attore finanziario, nella riconfigurazione del sistema abitativo torinese?⁵²

48 Arteria è un centro sociale autogestito attivo dal 2008 a Torino (via Arteria 51, Barriera Milano), nato dall'occupazione di un ex edificio industriale dismesso. Ospita spazi culturali, mensa popolare e sportelli di mutuo soccorso: <https://www.arteria.inf>

49 Associazione Fanon - Etnopsichiatria critica e militante, prende il nome dallo psichiatra e filosofo Frantz Fanon e opera nell'ambito della salute mentale di migranti e rifugiati con approccio che integra dimensioni psicologiche, sociali e politiche della sofferenza: <https://www.associazionefanon.it/>

50 Famiglie Accoglienti: <https://www.famiglieaccoglienti.it/>. L'associazione promuove l'accoglienza familiare temporanea come forma di solidarietà comunitaria e welfare informale.

51 Almaterra Torino gestisce orti urbani comunitari in diversi quartieri periferici di Torino, con particolare concentrazione in Barriera Milano, Mirafiori Sud e Aurora: <https://www.almaterratorino.it/>.

52 Gli strumenti di IA generativa sono stati utilizzati esclusivamente per il supporto editoriale, come la correzione grammaticale, le traduzioni, i suggerimenti per la parafrasi o il miglioramento della leggibilità.

LEGENDA

- Beneficiari
- Funzioni
- Organizzazioni
- Fondazioni- Associazioni
- Azione diretta
- Azione indiretta

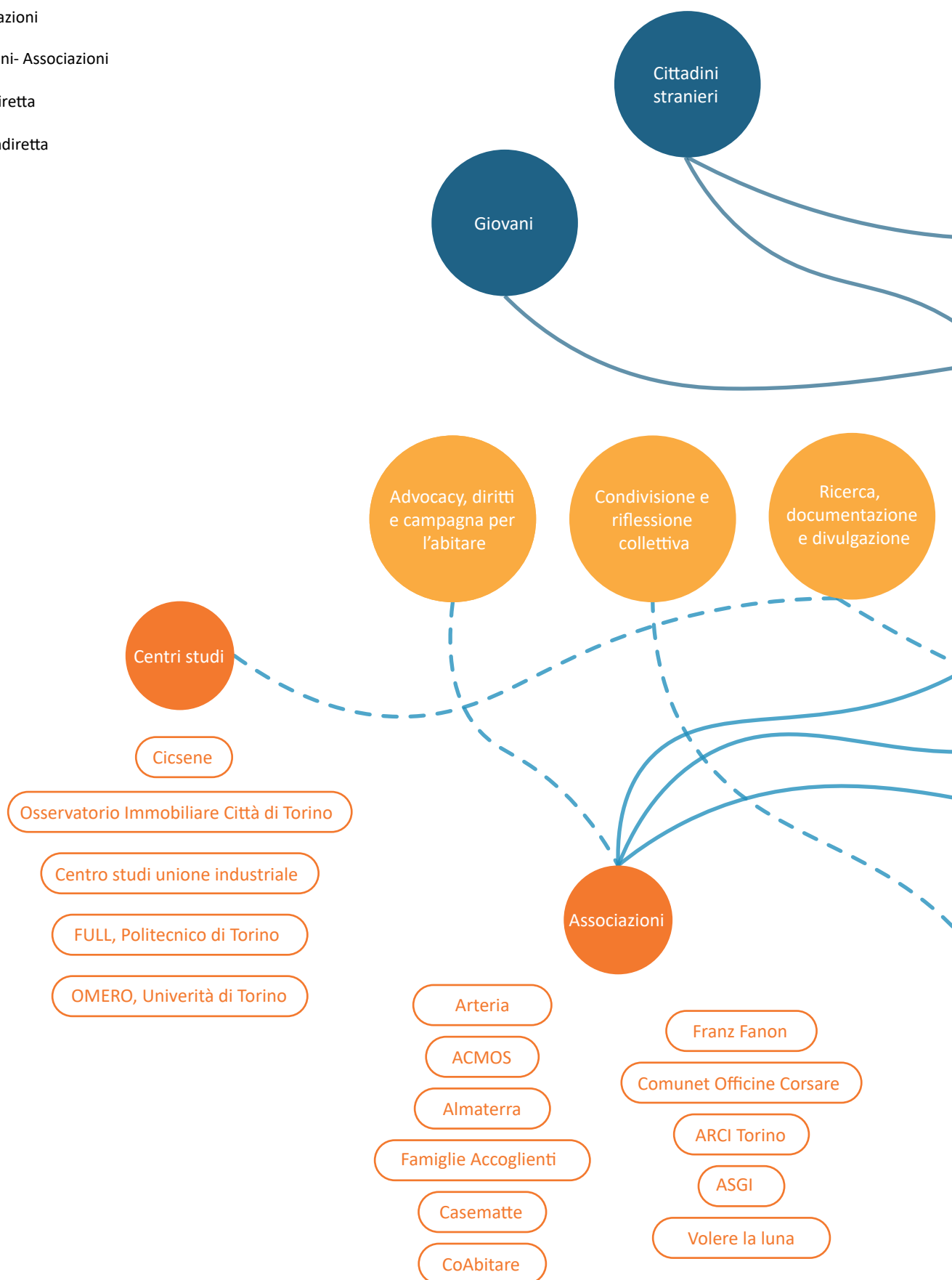


Figura 63.
Mappa degli Attanti

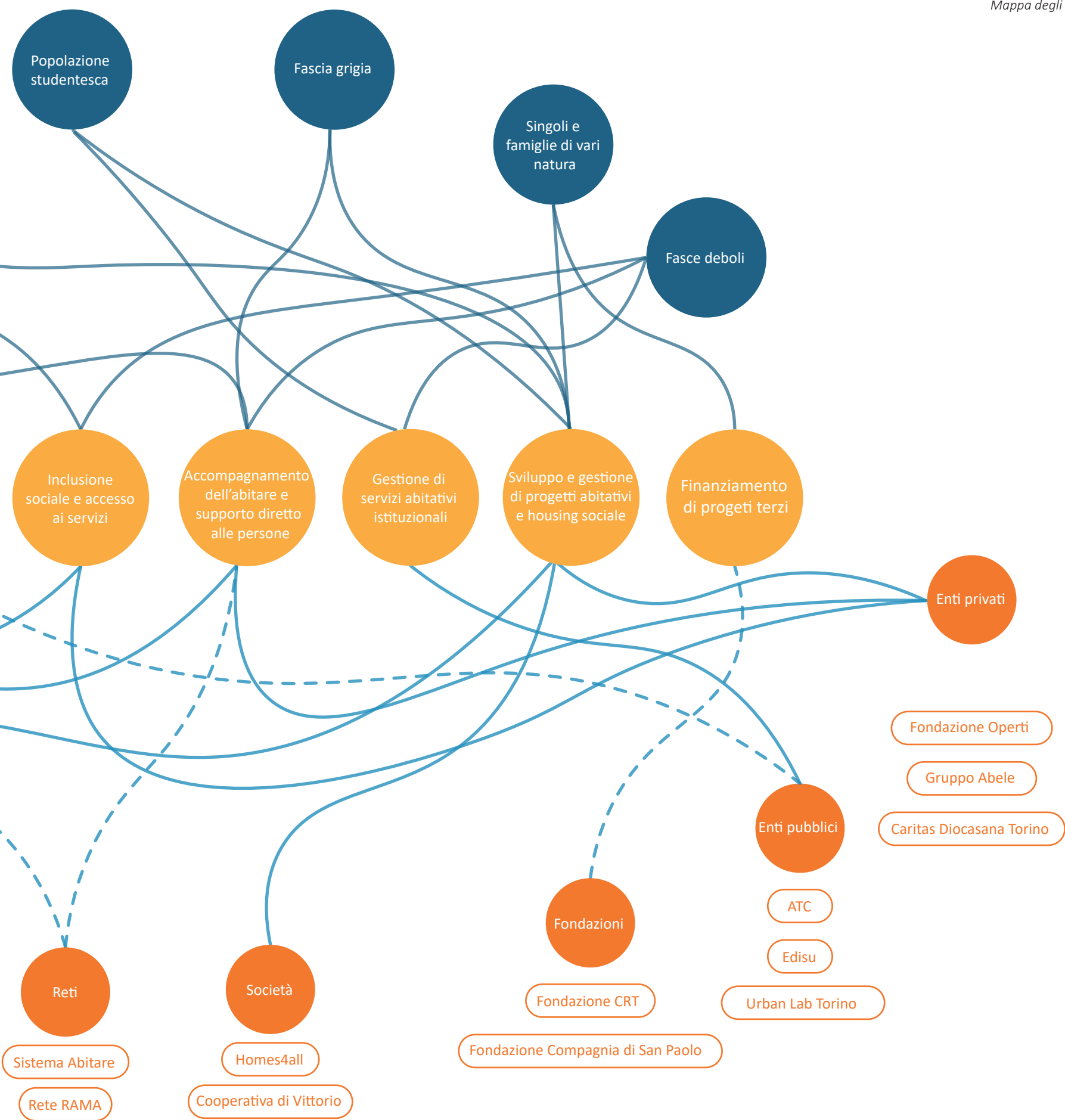
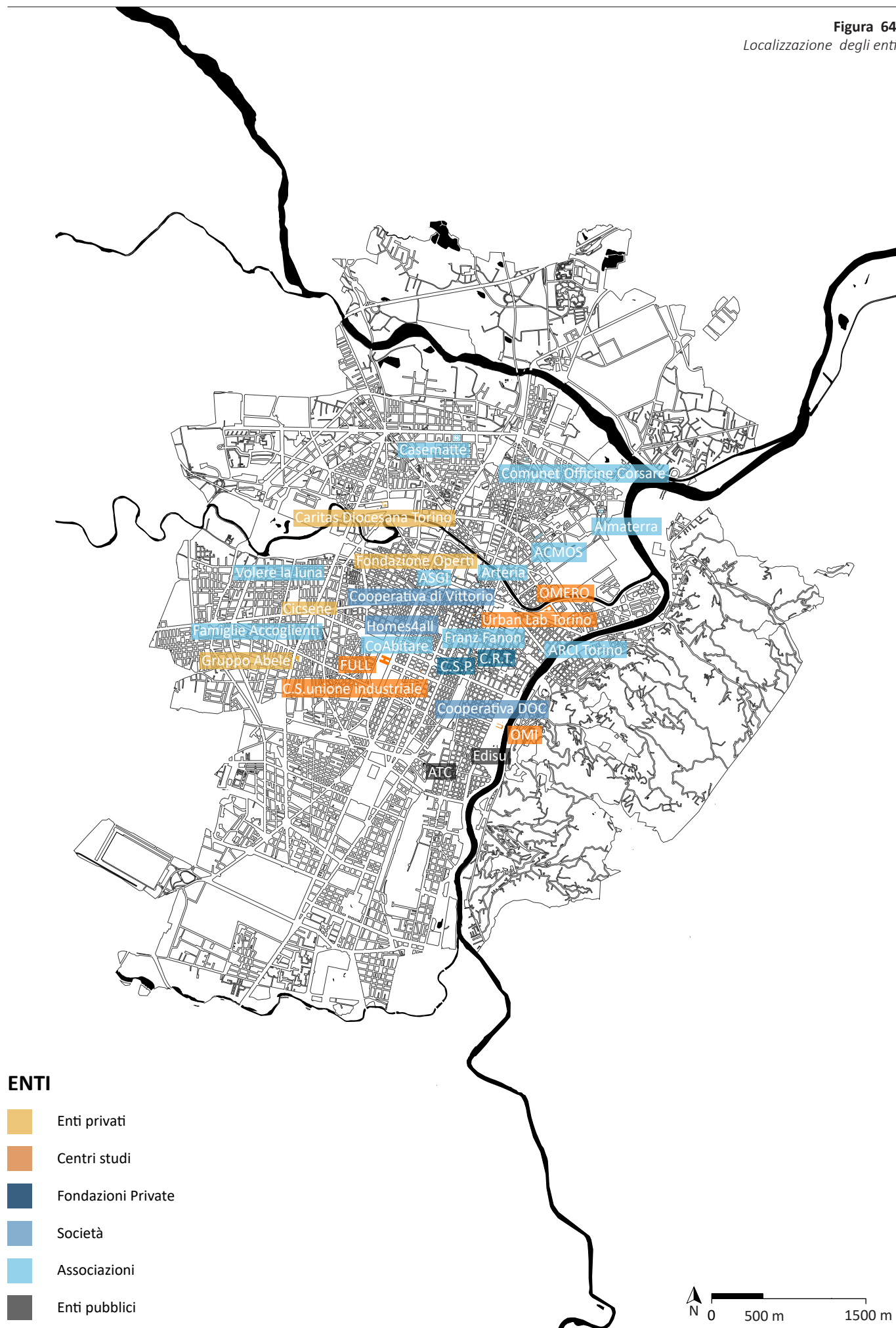
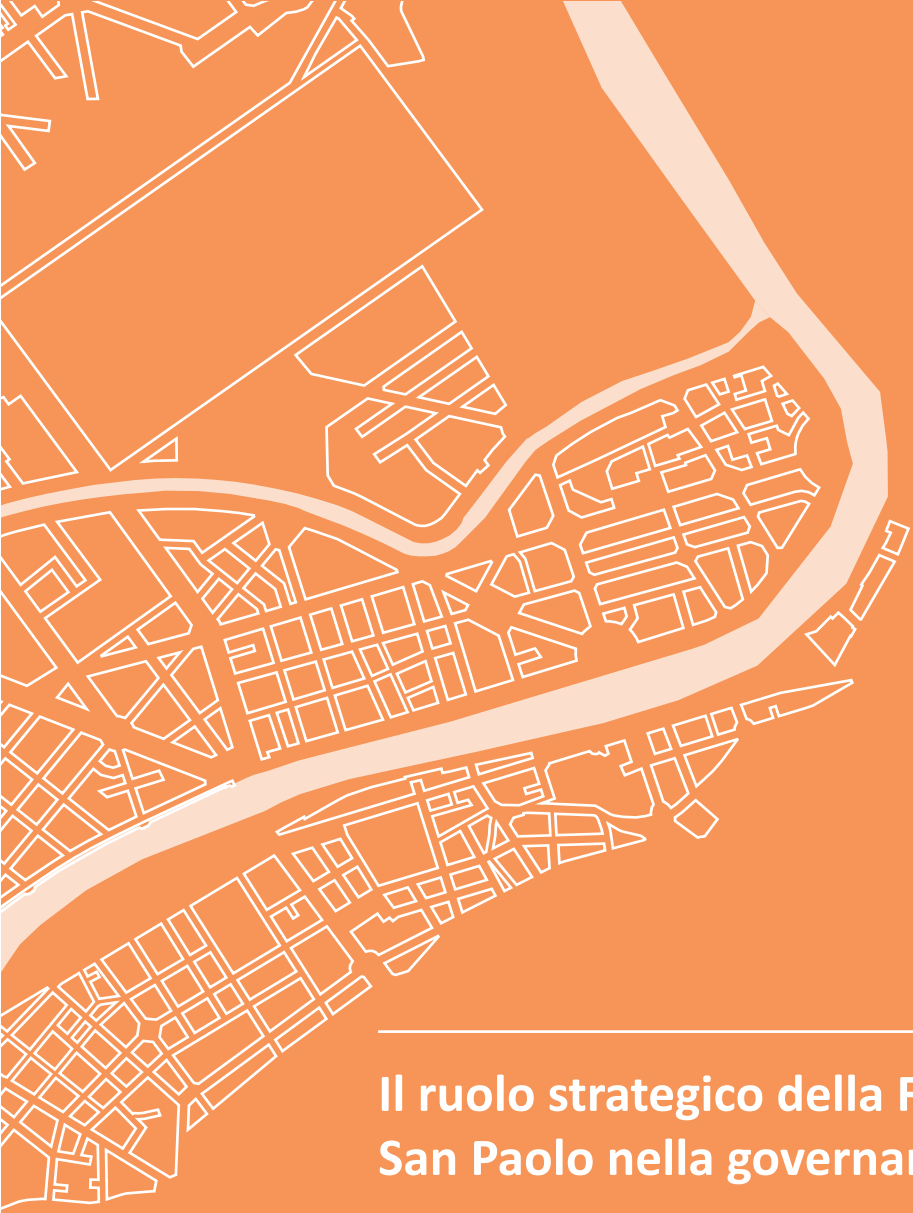


Figura 64.
Localizzazione degli enti.







**Il ruolo strategico della Fondazione Compagnia di
San Paolo nella governance abitativa di Torino**

03

3.1 La Fondazione Compagnia di San Paolo: da ente erogativo a soggetto di governance abitativa

A Torino, un attore centrale della trasformazione del *welfare* abitativo è la Fondazione Compagnia di San Paolo, fondazione filantropica di origine bancaria fondata a Torino nel 1563⁵³, che dal 2010 ha investito 30 milioni di euro⁵⁴ in fondi immobiliari etici (FASP, Fondo Abitare Sostenibile Piemonte e FHSL, Fondo *Housing* Sociale Liguria) per realizzare appartamenti a canone calmierato. La Compagnia di San Paolo ha contribuito, insieme ad altre fondazioni del Piemonte, a realizzare un modello che usa logiche finanziarie per scopi sociali e per garantire l'accesso a un'abitazione dignitosa.

Nei primi anni Novanta (1990-1992) ci fu la riforma del sistema bancario nazionale, che portò importanti cambiamenti alla Compagnia, separando le attività creditizie da quelle filantropiche. Da un lato, nacque l'Istituto Bancario San Paolo⁵⁵ che divenne società per azioni, e successivamente conflui nel gruppo Intesa Sanpaolo.

53 *Storia*, Fondazione Compagnia di San Paolo, disponibile su: <https://www.compagniadisanpaolo.it/it/chi-siamo/storia/>

54 Dati sugli investimenti della Fondazione Compagnia di San Paolo in fondi immobiliari etici: *Chi Siamo*, Fondazione Compagnia di San Paolo, disponibile su: <https://www.compagniadisanpaolo.it/it/chi-siamo/>; Fondo Abitare Sostenibile Piemonte, disponibile su: <https://www.compagniadisanpaolo.it/it/aree-istituzionali-obiettivi/housing-sociale/fondo-abitare-sostenibile-piemonte-fasp/>

55 La fusione tra Banca Intesa e Sanpaolo IMI avvenne nel 2007, dando vita al gruppo Intesa Sanpaolo. Cfr. *Chi siamo*, Intesa Sanpaolo, disponibile su: <https://group.intesasanpaolo.com/it/chi-siamo>.

Dall'altro lato si definì come fondazione filantropica⁵⁶ la Compagnia di San Paolo, ente autonomo e dotato di un importante patrimonio finanziario, grazie alle numerose partecipazioni bancarie.

Nel corso del tempo la Fondazione ha orientato le sue risorse verso progetti di interesse pubblico e di innovazione sociale, sostenendo interventi in settori come cultura, servizi sanitari, istruzione e assistenza sociale. Inoltre, in coerenza con gli obiettivi dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite⁵⁷, si è avvicinata ai temi dello sviluppo sostenibile, della rigenerazione urbana e dell'inclusione sociale.

Il suo ruolo non si limita ad erogare contributi a fondo perduto, ma si occupa anche di selezionare i progetti e gli enti capaci di generare strategie a livello imprenditoriale ed economico. In questo modo, la Compagnia diventa uno strumento di *governance* territoriale, che interviene nello spazio pubblico.

Dagli anni Duemila, la Fondazione ha ridefinito il proprio ruolo, da modello concentrato sulla distribuzione di contributi a modello strategico e sistemico, fondato sulla progettazione integrata pubblico-privata, con strumenti di co-progettazione e co-programmazione. Coerentemente con questo nuovo modo di operare, la Fondazione lavora secondo quattro linee metodologiche trasversali: la mobilitazione e le *partnership*, fondate sulla costruzione di reti collaborative tra attori pubblici, privati e filantropici; il principio della learning organization, che adotta un approccio di apprendimento continuo basato sull'analisi sistematica dei dati; l'*advocacy*, orientata a promuovere trasformazioni sistemiche attraverso il dialogo con le istituzioni; e l'internazionalizzazione, volta a favorire lo sviluppo territoriale attraverso lo scambio di esperienze globali.

Più in generale, la Compagnia, si concentra su due importanti tematiche: in primo luogo, sulla riduzione delle disuguaglianze per persone e comunità, dal punto di vista strutturale mirando a contrastare la povertà e a promuovere l'inclusione sociale; in secondo luogo, sulla promozione dello sviluppo territoriale sostenibile, con interventi di rigenerazione urbana e di rafforzamento del tessuto economico locale.

La Compagnia di San Paolo si serve di una rete di enti autonomi, sia dal punto di vista gestionale che giuridico, per realizzare le proprie missioni, quali: l'Ufficio Pio, attivo nel *welfare* e nel contrasto alla povertà; la Fondazione Collegio Carlo

56 Sulla riforma del sistema bancario italiano e la nascita delle fondazioni bancarie cfr. G. Della Torre, *Le fondazioni bancarie. Dalle Aziende di credito agli enti conferenti*, Il Mulino, Bologna 2008; Storia, Fondazione Compagnia di San Paolo, cit.

57 Sulla transizione dal modello erogativo tradizionale delle fondazioni bancarie verso approcci strategici e di venture philanthropy cfr. Bilancio di Missione, Fondazione Compagnia di San Paolo, disponibile su: <https://www.compagniadisanpaolo.it/it/biblioteca/bilanci-di-missione/>

58 *Trasformare il nostro mondo: l'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile*, Nazioni Unite, 2015, disponibile su: <https://unric.org/it/agenda-2030/>

59 Fondazione Ufficio Pio, *Home*, <https://www.fondazioneufficiopio.it/>

Alberto⁶⁰, che si occupa di ricerca economica e scienze sociali; la Fondazione 1563⁶¹ per l'Arte e la Cultura; la Fondazione per la Scuola⁶², che lavora sull'innovazione educativa; e la LINKS Foundation⁶³, specializzata in innovazione tecnologica. Questi enti supportano concretamente la Fondazione operando nei rispettivi settori di competenza⁶⁴.

3.2 Governance condivisa e interdipendenza finanziaria: il ruolo della Fondazione nel sistema istituzionale torinese

La Fondazione Compagnia di San Paolo mantiene uno stretto rapporto con le istituzioni locali attraverso un meccanismo di governance che coinvolge enti pubblici strategici: i suoi consiglieri sono nominati su indicazione del Comune di Torino e della Regione Piemonte⁶⁵. Questo intreccio istituzionale ha consolidato nel tempo il ruolo della Fondazione come attore chiave dello sviluppo territoriale, generando una circolarità tra pubblico e privato in cui gli stessi enti che governano il territorio nominano i vertici dell'organizzazione che ne finanzia le politiche. Inoltre, grazie a questi rapporti, la Fondazione gode di un'importante solidità economica: oggi il patrimonio finanziario ammonta intorno a 10,1 miliardi⁶⁶ di euro. Attualmente, la Compagnia di San Paolo sostiene una parte importante delle attività culturali e sociali della città di Torino, dalle istituzioni museali come la Fondazione Torino Musei ai teatri quali il Teatro Regio e il Teatro Stabile, fino ai programmi educativi e alle politiche di housing sociale⁶⁷. Questa, opera in modo attivo insieme al Comune, attraverso la co-progettazione, mettendo in pratica il modello strategico, definendo insieme le priorità sociali, le categorie da sostenere e le modalità di distribuzione delle risorse.

Il contesto in cui opera questa governance condivisa è caratterizzato da una grave difficoltà finanziaria importante, da parte dell'amministrazione comunale, infatti Torino nel 2020 presentava il maggior debito pubblico pro capite in Italia⁶⁸. Per ovviare a questa problematica, il Comune ogni anno destina, agli oneri finanziari,

60 Collegio Carlo Alberto, <https://www.carloalberto.org/>

61 Fondazione 1563, *Home Page*, <https://www.fondazione1563.it/>

62 Fondazione per la Scuola, *Homepage*, <https://www.fondazioneperla scuola.it/>

63 Fondazione LINKS, *Soluzioni tecnologiche dal laboratorio al mercato*, <https://linksfoundation.com/>

64 Elenco completo degli enti strumentali della Fondazione Compagnia di San Paolo: *Enti strumentali*, Fondazione Compagnia di San Paolo, disponibile su: <https://www.compagniadisanpaolo.it/it/chi-siamo/enti-strumentali/>

65 *Chi siamo*, Fondazione Compagnia di San Paolo: <https://www.compagniadisanpaolo.it/it/fondazione/chi-siamo/>

66 *Chi siamo*, Fondazione Compagnia di San Paolo: <https://www.compagniadisanpaolo.it/it/fondazione/chi-siamo/>

67 Migliaccio, Francesco, *Cartografie del terzo settore e della innovazione sociale a Torino #1. La Compagnia di San Paolo*, «Napoli Monitor», 21 febbraio 2025: <https://napolimonitor.it/cartografie-del-terzo-settore-e-della-innovazione-sociale-a-torino-1-la-compagnia-di-san-paolo/>

agli interessi e ai mutui circa 200 milioni di euro. Questa cifra assorbe una quota significativa del bilancio a fronte di soli 10 milioni disponibili per nuovi investimenti. Uno dei principali creditori della città è Intesa Sanpaolo, di cui la Compagnia di San Paolo è tra i maggiori azionisti con circa il 4,5% del capitale sociale⁶⁹.

La situazione che si è andata a creare è del tutto particolare, infatti parte degli utili della banca, verso cui la città è debitrice, arriva alla Fondazione che a sua volta li reinveste in progetti volti a sostenere servizi e progetti di pubblico interesse, che l'amministrazione fatica a finanziare in modo autonomo. Si crea, così, un rapporto di interdipendenza.

In questo contesto torinese, la Compagnia di San Paolo ha assunto un ruolo fondamentale e significativo: tra il 2022 e il 2025 ha stanziato oltre 64 milioni di euro per progetti condivisi con il Comune nei settori Cultura, Persone e Pianeta, occupandosi di *housing* sociale, educazione giovanile e rigenerazione urbana⁷⁰.

Questa dinamica solleva interrogativi sulla natura dell'amministrazione urbana contemporanea: la presenza degli attori filantropici nel finanziamento di politiche pubbliche ridefinisce i confini tra sfera pubblica e privata, trasferendo parte delle decisioni strategiche su priorità collettive a soggetti non eletti.

Resta da valutare se questa situazione sia una risposta temporanea a una crisi del *welfare* pubblico o se stia contribuendo a consolidare un nuovo modello di *governance* in cui il ruolo delle fondazioni diventa strutturale e permanente nella definizione delle politiche urbane.

Gli interventi della Compagnia di San Paolo si rivolgono alla cosiddetta "fascia grigia" della popolazione: giovani precari, studenti fuori sede, anziani con pensioni modeste, famiglie monoreddito. Questi soggetti non rientrano nei requisiti per l'edilizia residenziale pubblica né in quelli per accedere al mercato libero, si trovano in una situazione intermedia che necessita di soluzioni mirate. La Fondazione svolge oggi funzioni che storicamente appartenevano agli enti pubblici (IACP, poi ATC), fornendo alloggi a canone calmierato, gestendo l'emergenza abitativa e supportando le categorie più fragili, la sua azione ha prodotto risultati tangibili nel contrasto alla disuguaglianza abitativa.

Un esempio significativo sono gli investimenti nei fondi immobiliari etici FASP e FHSL⁷¹, la Fondazione ha contribuito alla realizzazione di centinaia di alloggi a

68 Migliaccio, Francesco, *Cartografie del terzo settore e della innovazione sociale a Torino #1. La Compagnia di San Paolo*, «Napoli Monitor», 21 febbraio 2025: <https://napolimonitor.it/cartografie-del-terzo-settore-e-della-innovazione-sociale-a-torino-1-la-compagnia-di-san-paolo/>

69 Migliaccio, Francesco, *Cartografie del terzo settore e della innovazione sociale a Torino #1. La Compagnia di San Paolo*, «Napoli Monitor», 21 febbraio 2025: <https://napolimonitor.it/cartografie-del-terzo-settore-e-della-innovazione-sociale-a-torino-1-la-compagnia-di-san-paolo/>

70 *Chi siamo*, Fondazione Compagnia di San Paolo: <https://www.compagniadisanpaolo.it/it/fondazione/chi-siamo/>

71 *Chi siamo*, Fondazione Compagnia di San Paolo: <https://www.compagniadisanpaolo.it/it/fondazione/chi-siamo/>

canone accessibile.

La capacità di utilizzare risorse significative, di sperimentare modelli innovativi di *housing* sociale e di attivare reti collaborative tra attori pubblici e privati rappresenta gli approcci distintivi della Fondazione.

Il modello ibrido da un lato solleva interrogativi sulla redistribuzione del potere decisionale, dall'altro dimostra anche una capacità di risposta flessibile ed efficace alle sfide abitative contemporanee.

3.3. Dall'azione strategica agli interventi concreti: bandi e progetti per destinatari

L'impegno concreto della Compagnia di San Paolo nel contrasto alla disuguaglianza abitativa si articola attraverso una struttura strategica che organizza le proprie attività in tre obiettivi principali: Cultura, Pianeta e Persone⁷². L'obiettivo Cultura promuove l'arte e la valorizzazione delle identità culturali in tutte le loro forme; l'obiettivo Pianeta si concentra sulla costruzione di un futuro sostenibile attraverso azioni trasformatrici ad alto impatto sociale, ambientale ed economico; l'obiettivo Persone, invece, si focalizza sul benessere individuale e collettivo, integrando educazione, salute, inclusione sociale e abitare.

Quest'ultimo obiettivo, attraverso la collaborazione con istituzioni e organizzazioni locali, promuove comunità solidali e inclusive capaci di offrire opportunità di formazione, lavoro e partecipazione. Al suo interno si colloca la missione "Abitare tra casa e territorio"⁷³, che costituisce l'asse portante dell'intervento della Fondazione nel settore abitativo. Questa missione promuove l'accessibilità e la sostenibilità abitativa attraverso progetti di rigenerazione urbana, articolandosi in diversi ambiti di intervento: inclusione abitativa e *affordable housing*, rigenerazione urbana, pratiche e processi di pianificazione e trasformazione dei territori.

La missione si rivolge in particolare alle fasce più fragili della popolazione che incontrano maggiori difficoltà nell'accesso al mercato immobiliare o nel mantenimento di una casa. Ovvero, i giovani che si confrontano con costi abitativi sproporzionati rispetto al proprio reddito, gli anziani che nelle città soffrono di un crescente isolamento con perdita di benessere e autonomia e le persone senza fissa dimora o con *background* migratorio.

In questo contesto, si sviluppano nuove forme di condivisione degli spazi, del tempo e degli strumenti, attraverso un approccio multidisciplinare che combina aspetti architettonici e urbanistici con dimensioni sociali ed economico-finanziarie.

⁷² *Obiettivi*, Fondazione Compagnia di San Paolo, disponibile su: <https://www.compagniadisanpaolo.it/it/aree-istituzionali-obiettivi/x>

⁷³ *Abitare tra casa e territorio*, Fondazione Compagnia di San Paolo, disponibile su: <https://www.compagniadisanpaolo.it/it/aree-istituzionali-obiettivi/abitare/>

In questo contesto nascono i progetti di *social housing*, o edilizia residenziale sociale, interventi di carattere immobiliare. Che hanno l'obiettivo di risolvere problematiche sociali: l'emergenza abitativa, l'accesso alla casa e l'assenza di spazi condivisi per lo sviluppo di comunità e l'integrazione.

Tra il *social housing* e l'edilizia popolare tradizionale c'è un'importante differenza nell'approccio. Nel primo si adotta una prospettiva ampia e integrata che mira alla coesione sociale e alla qualità della vita degli abitanti, ponendo attenzione sia al singolo individuo sia al tessuto collettivo. Nel secondo caso, ci si limita a rispondere al bisogno abitativo, ad assegnare un alloggio a chi non riesce a permetterselo, senza guardare alla qualità e alla vita comunitaria.

Negli ultimi anni, l'azione della Fondazione Compagnia di San Paolo si è progressivamente orientata verso forme di investimento *mission-oriented*, finalizzate a coniugare l'obiettivo sociale con la sostenibilità economica degli interventi. In questa prospettiva, la Fondazione ha promosso la costituzione di due fondi immobiliari dedicati all'housing sociale: il Fondo Abitare Sostenibile Piemonte (FASP) e il Fondo *Housing* Sociale Liguria (FHSL).

Entrambi i fondi mirano alla realizzazione di appartamenti da concedere in locazione a canone calmierato a persone e famiglie con limitata capacità reddituale e che non hanno accesso all'offerta di edilizia residenziale pubblica. Dal 2010 a oggi, l'investimento complessivo ammonta a circa 30 milioni di euro⁷⁴.

Il Fondo Abitare Sostenibile Piemonte (FASP) ha sostenuto numerosi interventi di edilizia sociale nelle diverse province piemontesi, adottando modalità operative diversificate, dall'acquisto di aree e affidamento di appalti alla compravendita di immobili in corso di realizzazione. E' stata rivolta particolare attenzione ai contesti semiperiferici, poiché luoghi fragili in cui la riqualificazione urbana e la coesione sociale necessitano di specifici interventi, che durino nel tempo.

Il Fondo ha promosso la costruzione di un modello gestionale decentrato, fondato sull'individuazione di soggetti, attraverso una profonda conoscenza dei contesti territoriali. Questi ultimi sono caratterizzati da cooperative sociali, associazioni e gestori specializzati con i quali è possibile stipulare accordi operativi e di investimento. Tale impostazione ha permesso di rafforzare la dimensione relazionale e partecipativa dei progetti, integrando finalità sociali, sostenibilità economica e qualità urbana.

Attraverso questi strumenti finanziari sono stati realizzati interventi significativi che possono essere classificati e analizzati a partire dai destinatari, evidenziando come l'azione della Fondazione si articoli in risposta a bisogni abitativi differenziati e a specifiche condizioni di fragilità delle diverse fasce di popolazione.

74 *Housing sociale*, Fondazione Compagnia di San Paolo, disponibile su: <https://www.compagniadisanpaolo.it/it/aree-istituzionali-obiettivi/housing-sociale/>; Bilancio di Missione 2023, Fondazione Compagnia di San Paolo, Torino 2024

Giovani (18-35 anni)

Tra queste fasce, la categoria dei giovani tra i 18 e i 35 anni rappresenta uno dei principali *target* dell'intervento della Compagnia di San Paolo, in quanto particolarmente esposta alle difficoltà di accesso al mercato abitativo a causa della precarietà lavorativa, dei redditi limitati e dell'aumento dei costi di locazione. Per questa fascia di popolazione, la Fondazione ha promosso sia bandi specifici sia progetti di housing sociale caratterizzati da un'attenzione particolare alle forme di coabitazione, alla temporaneità dell'alloggio e all'accompagnamento verso l'autonomia abitativa.

Tra questi, il bando CAP 18-35: Casa, Autonomia, Prospettive per le nuove generazioni (tabella 4), lanciato nel 2024/2025, finanzia l'80% del costo totale dei progetti selezionati. Si rivolge specificamente ai giovani in Piemonte e Liguria con risorse economiche o relazionali limitate.

L'iniziativa propone forme di coabitazione e nuovi modelli abitativi accessibili e flessibili. Attraverso il recupero del patrimonio immobiliare dismesso o sottoutilizzato il bando intercetta la cosiddetta fascia grigia, esclusa sia dall'edilizia pubblica sia dal mercato privato. Questa vede protagonisti gli studenti, i lavoratori e i giovani nuclei familiari, in condizioni di fragilità socioeconomica.

Tabella 5.

Fonte: elaborazione su dati di Fondazione Compagnia di San Paolo.

CAP 18-35, CASA, AUTONOMIA; PROSPETTIVE PER LE NUOVE GENERAZIONI

NOME	CAP 18-35, casa, autonomia; prospettive per le nuove generazioni
INVESTIMENTO	L'80 % del costo totale
LOCALIZZAZIONE	Piemonte e Liguria
ANNO	2024-2025
BENEFICIARI	Giovani dai 18-35 anni

Tra i progetti destinati ai giovani, l'Ex-MOI, Villaggio Olimpico⁷⁵ (2013-2023) (tabella 5; figura 65) rappresenta uno degli interventi di riqualificazione più significativi, con un investimento di 10 milioni di euro.

Le palazzine, che erano state progettate nel 2003 come villaggio olimpico per gli atleti dei giochi invernali, dopo l'evento furono abbandonate e divennero sede di occupazioni illegali. La ristrutturazione dei sette edifici, ha comportato il trasferimento degli 850 occupanti in strutture di accoglienza e ha attivato 533 contratti di lavoro e 753 percorsi di formazione e orientamento. Oggi, il villaggio

⁷⁵ I progetti destinati ai giovani (Ex-MOI, Housing & Co, San Salvario House, Abito Giusto, Stesso Piano, Casa delle Opportunità) sono documentati in: *Progetti, Fondazione Compagnia di San Paolo*, disponibile su: <https://www.compagniadisanpaolo.it/it/i-progetti/>

olimpico, presenta le facciate originali e offre 388 posti letto per studenti e giovani lavoratori a tariffa convenzionata. Questo Intervento ha portato una più ampia rigenerazione urbana dell'area circostante, trasformandola in un polo di innovazione ed inclusione sociale, creando spazi per attività culturali, sociali ed economiche.

EX-MOI, villaggio olimpico

NOME	EX-MOI
TIPOLOGIA DI INTERVENTO	Riqualificazione
INVESTIMENTO	10 milioni di euro
LOCALIZZAZIONE	Via Giordano Bruno 201, Torino
ANNO	2013-2023
COLLABORAZIONI	Comune di Torino Prefettura di Torino Diocesi di Torino Città Metropolitana di Torino
BENEFICIARI	Persone e famiglie in condizione di fragilità

Tabella 6.

Fonte: elaborazione su dati di Fondazione Compagnia di San Paolo.

Il progetto Housing & Co, Abitare Condiviso (2021-2023) (tabella 6; figura 66), con un investimento di 1,5 milioni di euro, ha riqualificato un edificio degli anni '60-'70 in Corso Trapani 25 a Torino. Questo si sviluppa su sei livelli per un totale di 3.000 metri quadrati con 38 unità abitative autonome tra monolocali e bilocali. L'edificio dispone di spazi comuni quali cucina, terrazza, lavanderia e portineria, progettati per favorire la socialità. Le unità vengono assegnate in locazione a giovani lavoratori e studenti a canone calmierato, promuovendo relazioni collaborative e senso di comunità.

HOUSING & CO, ABITARE CONDIVISO

NOME	Housing & Co, abitare condiviso
TIPOLOGIA DI INTERVENTO	Riqualificazione
INVESTIMENTO	1,5 milioni di euro
LOCALIZZAZIONE	Corso Trapani 25, Torino
ANNO	2021-2023
COLLABORAZIONI	Città di Torino Cooperativa Esserci Onlus Congregazione Dei Fratelli delle Scuole Cristiane
BENEFICIARI	Giovani, studenti e lavoratori

Tabella 7.

Fonte: elaborazione su dati di Fondazione Compagnia di San Paolo.

San Salvatio House (2018-2020) (tabella 7; figura 67), realizzato con un investimento di 1,5 milioni di euro in Via Saluzzo 25/bis. Il progetto ha recuperato la casa canonica della Parrocchia dei Santi Pietro e Paolo, destinandola a giovani italiani e stranieri, studenti universitari, lavoratori e neo-maggiorenni. La struttura offre 14 posti letto in camere singole, doppie o triple con servizi igienici, integrando spazi comuni come cucina con sala da pranzo, sala studio, lavanderia, sala TV e terrazzo. L'obiettivo principale è accogliere giovani migranti in un clima familiare, sensibilizzando la comunità e organizzando attività per favorire la loro autonomia.

Tabella 8.

Fonte: elaborazione su dati di Fondazione Compagnia di San Paolo.

SAN SALVARIO HOUSE

NOME	San Salvatio house
TIPOLOGIA DI INTERVENTO	Riqualificazione
INVESTIMENTO	1,5 milioni di euro
LOCALIZZAZIONE	Via Salluzzo 25/bis, Torino
ANNO	2018-2020
COLLABORAZIONI	Conferenza Episcopale Italiana (CEI) Fondazione Magnetto
BENEFICIARI	Giovani italiani e stranieri, studenti, lavoratori e neo-maggiorenni

Il modello del *social housing* diffuso rappresenta un'altra modalità di intervento, che prevede l'utilizzo di alloggi già esistenti sul mercato, senza costruirne di nuovi. Abito Giusto (tabella 8), avviato nel 2016 e tuttora in corso con un fondo di garanzia di 1,5 milioni di euro. Opera a Torino nei quartieri di: San Salvatio, Centro, Crocetta, Aurora, Barriera di Milano, Porta Palazzo, San Donato, Parella, Campidoglio e Mirafiori. Gli appartamenti vengono affittati o subaffittati attraverso accordi con proprietari che accettano canoni calmierati in cambio di garanzie offerte dal fondo. L'Associazione Arteria Onlus individua gli alloggi idonei, stipula i contratti, seleziona i beneficiari e li accompagna nel percorso di autonomia abitativa. Gli alloggi sono temporanei, la durata è tra i 12 e i 18 mesi. L'obiettivo è quello di rendere accessibile la casa, favorire l'autonomia dei giovani e rigenerare il patrimonio esistente.

ABITO GIUSTO

NOME	Abito giusto
TIPOLOGIA DI INTERVENTO	Utilizzazione di alloggi esistenti
INVESTIMENTO	1,5 milioni di euro
LOCALIZZAZIONE	San Salvario, Centro, Crocetta, Aurora, Barriera di Milani, Porta Palazzo, San Donato, Parella, Campidoglio, Mirafiori
ANNO	2016-in corso
COLLABORAZIONI	Associazione Temporanea di Scopo YEPP NOMIS Rete di proprietari privati
BENEFICIARI	18-35 anni

Tabella 9.

Fonte: elaborazione su dati di Fondazione Compagnia di San Paolo.

Analogamente, Stesso Piano (tabella 9), avviato nel 2008 con un investimento di 1,5 milioni di euro, favorisce l'incontro tra giovani tra i 18 e i 35 anni interessati alla coabitazione e i proprietari di appartamenti disponibili ad affittare in diversi quartieri di Torino (Aurora, Borgo Vittoria, Crocetta, Lingotto, San Paolo, San Salvario, Santa Rita, Vanchiglia e Vanchiglietta). Attraverso la collaborazione con la Cooperativa D.O.C., il progetto fornisce assistenza tecnica, legale e amministrativa, accompagnando sia gli inquilini sia i proprietari durante tutto il percorso di locazione, promuovendo un modello abitativo innovativo basato sulla coabitazione responsabile e sulla mediazione sociale.

STESSO PIANO

NOME	Stesso Piano
TIPOLOGIA DI INTERVENTO	Utilizzazione di alloggi esistenti
INVESTIMENTO	1,5 milioni di euro
LOCALIZZAZIONE	Aurora, Borgo Vittoria, Crocetta, Lingotto, San Paolo, San Salvario, Santa Rita, Vanchiglia, Vanchiglietta
ANNO	2008-in corso
COLLABORAZIONI	Cooperativa D.O.C Comune di Torino Organizzazioni del Terzo Settore Rete di proprietari privati
BENEFICIARI	18-35 anni

Tabella 10.

Fonte: elaborazione su dati di Fondazione Compagnia di San Paolo.

Casa delle Opportunità (tabella 10), avviata nel 2009 e tuttora in corso nel quartiere di Mirafiori in un appartamento confiscato alla mafia di proprietà del Ministero della Giustizia. La coabitazione prevede un tempo massimo di 18 mesi e si rivolge a tre giovani stranieri, uno dei quali più grande con la funzione di “fratello maggiore” e con lo scopo di monitorare ed informare. L’obiettivo è aiutare i giovani a trovare un alloggio, promuovendo la solidarietà tra i coabitanti tramite il sostegno reciproco e favorendo lo sviluppo della loro consapevolezza e autonomia.

Tabella 11

Fonte: elaborazione su dati di Fondazione Compagnia di San Paolo.

CASA DELLE OPPORTUNITA'

NOME	Casa delle opportunità
TIPOLOGIA DI INTERVENTO	Riqualificazione
INVESTIMENTO	5 milioni di euro
LOCALIZZAZIONE	Mirafiori, Torino
ANNO	2009-in corso
COLLABORAZIONI	Cooperativa Esserci il CGM – Centro per la Giustizia Minorile per il Piemonte, Valle d'Aosta e Liguria (proprietario dell'appartamento) l'Ufficio Minori Stranieri del Comune di Torino
BENEFICIARI	18-35 anni

Persone fragili e a rischio marginalità

Le persone in condizioni di fragilità o a rischio di marginalità sociale costituiscono un'altra categoria prioritaria per l'intervento della Compagnia di San Paolo, che ha sviluppato sia bandi sia progetti volti a promuovere percorsi di inclusione, autonomia e partecipazione, rafforzando le reti di protezione sociale e territoriale.

Il bando Territori Inclusivi⁷⁶ (tabella 11), lanciato nel 2023 con un investimento di 10.000 euro, nasce con l'intento di rafforzare la coesione sociale e promuovere comunità più solidali e resilienti in Piemonte e Liguria. L'iniziativa sostiene percorsi condivisi che pongono al centro l'autonomia, la dignità e la partecipazione dei cittadini. Punta a creare sinergie tra enti pubblici, organizzazioni del terzo settore e realtà territoriali. Il bando ha tre obiettivi principali: promuovere lo sviluppo e il consolidamento di reti di protezione sociale già presenti sul territorio per le persone in condizioni di fragilità, con attenzione a chi possiede un background migratorio; integrare le misure esistenti con nuove iniziative ritenute prioritarie; promuovere un'azione culturale capace di sostenere la costruzione di una società più inclusiva, aperta e solidale.

⁷⁶ *Territori Inclusivi*, Fondazione Compagnia di San Paolo, disponibile su: <https://www.compagniadisanpaolo.it/it/bandi/territori-inclusivi/>

TERRITORI INCLUSIVI, RICHIESTA DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

NOME	Territori inclusivi, richiesta di manifestazione di interesse
INVESTIMENTO	10 mila euro
LOCALIZZAZIONE	Piemonte e Liguria
ANNO	2022
BENEFICIARI	Persone fragili e a rischio marginalità

Tabella 12.

Fonte: elaborazione su dati di Fondazione Compagnia di San Paolo.

Il progetto *Abitare la Casa* (tabella 12), lanciato nel 2023 in Liguria, rafforza la coesione sociale offrendo nuove opportunità a persone in situazione di fragilità o a rischio di marginalità. L'azione avviene attraverso un modello di collaborazione stabile tra enti, associazioni e servizi territoriali. Il progetto mira a valorizzare la casa come spazio di ripartenza e a sviluppare reti territoriali e infrastrutture sociali per offrire interventi stabili e sostenibili. L'obiettivo è accompagnare i beneficiari verso l'autonomia attraverso formazione, tirocini e supporto socioeconomico, promuovendo una visione condivisa tra i soggetti, garantendo il godimento dei diritti e la partecipazione attiva alla comunità.

ABITARE LA CASA

NOME	Abitare la casa
LOCALIZZAZIONE	Liguria
ANNO	2023
BENEFICIARI	Persone fragili e a rischio marginalità

Tabella 13.

Fonte: elaborazione su dati di Fondazione Compagnia di San Paolo.

Il progetto *Housing Sociale* (2022-2025) (tabella 13; figura 68), realizzato in Via Fiesole 15/A a Torino con un investimento di 2,5 milioni di euro, rappresenta un importante intervento di riqualificazione di un edificio di proprietà comunale. Il complesso si sviluppa su due livelli per una superficie complessiva di 1.500 metri quadrati, circondato da un'area verde di pertinenza. Offre diverse soluzioni abitative, dalle stanze in appartamenti condivisi agli appartamenti autonomi destinati a nuclei familiari, con una capacità ricettiva totale di 69 persone. L'edificio, inoltre, dispone di 20 posti dedicati all'accoglienza emergenziale, gestiti in stretta collaborazione con il Pronto Intervento Sociale della città. Il progetto si rivolge a persone e famiglie in condizioni di fragilità, sviluppando un modello di *welfare* sostenibile e innovativo per ridurre il disagio abitativo. Un'attenzione particolare è rivolta ai minori dei

nuclei accolti, per i quali sono previste iniziative mirate a favorire il benessere e l'integrazione attraverso opportunità di socializzazione e percorsi di inclusione tramite attività sportive e ricreative presenti sul territorio. La gestione è affidata a un'associazione temporanea di imprese costituita dalla Cooperativa Animazione Valdocco Onlus e dalla Cooperativa Sociale P.G. Frassati Scs Onlus.

Tabella 14.

Fonte: elaborazione su dati di Fondazione Compagnia di San Paolo.

HOUSING SOCIALE, VIA FIESOLE

NOME	Housing Sociale
TIPOLOGIA DI INTERVENTO	Riqualificazione edificio comunale
INVESTIMENTO	2,5 milioni di euro
LOCALIZZAZIONE	Via Fiesole 15/A, Torino
ANNO	2022-2025
COLLABORAZIONI	Comune di Torino Cooperativa Animazione Valdocco Onlus Cooperativa Sociale P.G. Frassati Scs Onlus.
BENEFICIARI	Persone e famiglie in condizione di fragilità

Giovani e famiglie

Alcuni interventi della Fondazione sono destinati a una platea mista che comprende sia giovani sia nuclei familiari, rispondendo alla necessità di creare spazi abitativi flessibili capaci di accogliere diverse configurazioni familiari e percorsi di vita.

Cascina Fossata⁷⁷ (2014-2018) (tabella 14; figura 69), con un investimento di 5 milioni di euro, rappresenta un progetto integrato che coniuga *housing* sociale, centro polifunzionale e luogo di aggregazione cittadina in Via Ala di Stura 5 a Torino. L'intervento ha compreso il restauro e il risanamento conservativo dell'edificio storico tutelato dalla Soprintendenza, insieme a una nuova costruzione per un totale di circa 22.000 mq. L'intervento complessivo ha previsto: una residenza collettiva temporanea con 106 appartamenti; un hotel con 55 camere doppie; spazi collettivi per attività culturali e sociali; un ristorante Osteria 12 Arcate; un supermercato U2 e diverse botteghe artigianali. L'area esterna ospita diverse aree giardino con attrezzature sportive, giochi e uno spazio di orti urbani, pensati per ampliare la vita di quartiere. Il complesso nasce con l'obiettivo di recuperare e restituire alla città un luogo dal grande valore storico e sociale, favorendo nuove forme di interazione tra soggetti diversi, promuovendo l'inclusione sociale.

⁷⁷ Cascina Fossata, Fondazione Compagnia di San Paolo, disponibile su: <https://www.compagniadisanpaolo.it/it/progetti/cascina-fossata/>; il progetto è approfondito nel Capitolo 4

CASCINA FOSSATA

NOME	Cascina Fossata
TIPOLOGIA DI INTERVENTO	Riqualificazione
INVESTIMENTO	5 milioni di euro
LOCALIZZAZIONE	Via Ala Stura 5, Torino
ANNO	2014-2018
COLLABORAZIONI	Comune di Torino Sharing s.r.l. Investire SGR S.p.A.
BENEFICIARI	Giovani e famiglie

Tabella 15.

Fonte: elaborazione su dati di Fondazione Compagnia di San Paolo.

Luoghi Comuni, Porta Palazzo⁷⁸ (2021-2023) (tabella 15), realizzato con un investimento di 1,5 milioni di euro, ha riqualificato un edificio destinato a giovani e famiglie nel cuore di Porta Palazzo. L'edificio, progettato dall'Atelier(s) Alfonso Femia, si articola su tre piani e ospita 20 appartamenti per una capienza complessiva di 120 persone. All'interno si trovano spazi comuni come lavanderia e area living flessibili che possono adattarsi a diverse attività culturali e sociali. La presenza di aree verdi e spazi all'aperto è fondamentale per il benessere della comunità. Inoltre, l'architettura utilizza materiali innovativi e sostenibili integrati con il contesto urbano circostante. L'obiettivo è promuovere la coesione sociale e la valorizzazione del patrimonio culturale della zona, favorendo la coabitazione e la socializzazione tra diverse comunità e gruppi sociali.

LUOGHI COMUNI

NOME	Luoghi comuni
TIPOLOGIA DI INTERVENTO	Riqualificazione
INVESTIMENTO	1,5 milioni di euro
LOCALIZZAZIONE	Porta palazzo , Torino
ANNO	2021-2023
COLLABORAZIONI	Comune di Torino Ufficio Fondazione Pio Imprese locali
BENEFICIARI	Giovani e famiglie

Tabella 16.

Fonte: elaborazione su dati di Fondazione Compagnia di San Paolo.

78 *Luoghi Comuni Porta Palazzo*, Fondazione Compagnia di San Paolo, disponibile su: <https://www.compagniadisanpaolo.it/it/progetti/luoghi-comuni-porta-palazzo/>

Anziani (Over 60)

La popolazione anziana rappresenta un target specifico per interventi che rispondano alle esigenze di socialità, autonomia e qualità della vita nella terza età, contrastando l'isolamento e promuovendo modelli abitativi collaborativi.

Villa Mater⁷⁹ (tabella 16; figura 70) Il progetto attualmente in corso dal 2023 in Via Rosta 2 a Rivoli con un investimento di 5 milioni di euro, prevede la riqualificazione di una storica villa ottocentesca immersa in un parco con tre fabbricati annessi. L'intervento ha come obiettivo la realizzazione di una residenza collaborativa per la longevità, dedicata alla popolazione over 60. La villa comprende 19 unità abitative autonome destinate a persone singole o coppie autosufficienti, integrando spazi e servizi comuni progettati per favorire la socialità, lo scambio e la partecipazione. Al suo interno si trovano: serre e orti per attività di giardinaggio; cucina comune e spazi per laboratori; area ristorazione e caffetteria aperta al pubblico. L'intervento mira a promuovere un modello abitativo innovativo fondato sull'autonomia, la comunità e la qualità della vita nella terza età.

Tabella 17.

Fonte: elaborazione su dati di Fondazione Compagnia di San Paolo.

VILLA MATER

NOME	Villa Mater
TIPOLOGIA DI INTERVENTO	Riqualificazione
INVESTIMENTO	5 milioni di euro
LOCALIZZAZIONE	Via Rosta 2, Rivoli, Torino
ANNO	2023-in corso
COLLABORAZIONI	Fondazione Ufficio Pio Fondazione per l'Architettura/Torino Città di Rivoli Consorzio Ovest Solidale
BENEFICIARI	Over 60 anni

Debouché, Condominio Solidale⁸⁰ (2022-2024) (tabella 17; figura 71), realizzato in Via Rita Levi Montalcini 8 a Nichelino con un investimento di 1,2 milioni di euro. Il condominio presenta 88 appartamenti di housing sociale costruiti su basi sostenibili. Tra questi 8 sono dedicati al senior housing, pensati per rispondere alle esigenze degli anziani e migliorarne la qualità di vita, con servizi di assistenza specializzati. Il progetto prevede spazi condivisi attrezzati e un'area verde. L'obiettivo è contrastare l'isolamento degli anziani offrendo un ambiente che favorisce la permanenza nella

⁷⁹ *Villa Mater*, Fondazione Compagnia di San Paolo, disponibile su: <https://www.compagniadisanpaolo.it/it/progetti/villa-mater/>

⁸⁰ *Debouché Condominio Solidale*, Fondazione Compagnia di San Paolo, disponibile su: <https://www.compagniadisanpaolo.it/it/progetti/debouche/>

propria abitazione, non limitandosi a fornire alloggi ma creando un modello di vita solidale e comunitario.

DEBOUCHE', CONDOMINIO SOLIDARE

NOME	Debouchè, condominio solidale
TIPOLOGIA DI INTERVENTO	Nuova costruzione
INVESTIMENTO	1,2 milioni di euro
LOCALIZZAZIONE	Via Rita Levi Montalcini 8, Torino
ANNO	2022-2024
COLLABORAZIONI	Cooperativa Crescere Insieme EAM SGR S.p.A. Fondazione Sviluppo e Crescita CRT
BENEFICIARI	Anziani

Tabella 18.

Fonte: elaborazione su dati di Fondazione Compagnia di San Paolo.

Persone con disabilità motorie

Per le persone con disabilità motorie, la Fondazione ha promosso interventi caratterizzati da particolare attenzione all'accessibilità universale e all'inclusione.

Condividere gli Spazi, includere le differenze⁸¹ (2019-2022) (tabella 18; figura 72), realizzato nel Quartiere Arpini a Orbassano con un investimento di 1,5 milioni di euro, rappresenta un modello innovativo di abitare inclusivo e solidale. L'intervento ha previsto la realizzazione di un edificio con 28 unità abitative accessibili e adatte a ogni necessità. Al suo interno si trovano spazi comuni come una sala polifunzionale, una cucina e un'area ristoro, poi vi è un giardino accessibile, spazi di *co-working* e servizi di comunità. L'architettura adotta soluzioni universali per garantire la piena accessibilità fisica e sensoriale: ascensori, domotica di supporto, spazi ampi e senza barriere. L'edificio è stato concepito per rispondere a tre obiettivi: progettare spazi condivisi per promuovere la socialità; favorire l'inclusione di persone con disabilità; creare un equilibrio economico sostenibile tale da consentire l'applicazione di canoni sociali e la gestione solidale degli spazi comuni.

⁸¹ *Condividere gli Spazi, includere le differenze*, Fondazione Compagnia di San Paolo, disponibile su: <https://www.compagniadisanpaolo.it/it/progetti/condividere-gli-spazi/>

Tabella 19.

Fonte: elaborazione su dati di Fondazione Compagnia di San Paolo.

CONDIVIDERE GLI SPAZI, INCLUDERE LE DIFFERENZE

NOME	Condividere gli spazi, includere le differenze
TIPOLOGIA DI INTERVENTO	nuova costruzione
INVESTIMENTO	1,5 milioni di euro
LOCALIZZAZIONE	Quartiere Arpini, Orbassano, Torino
ANNO	2019-2022
COLLABORAZIONI	Città di Orbassano Cooperativa Giuseppe Di Vittorio Fondazione Compagnia di San Paolo CDP Immobiliare SGR (del Gruppo Cassa Deposito e Prestito) InvestiRE SGR (Gruppo Banca Finnat)
BENEFICIARI	Persone con disabilità motore

Enti pubblici territoriali

Per gli enti pubblici territoriali, la Fondazione ha promosso strumenti di supporto alla progettazione e alla pianificazione di interventi di rigenerazione urbana.

Il bando Prospettive Urbane⁸²: Studi di fattibilità per la rigenerazione urbana (tabella 19), lanciato nel 2021 con un investimento di 50.000 euro, sostiene gli enti pubblici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta nella realizzazione di studi di fattibilità per programmi di rigenerazione. L'iniziativa è finalizzata a valorizzare, curare e riqualificare il tessuto urbano a partire da interventi volti alla riduzione del disagio abitativo, al miglioramento della qualità dell'abitare e alla promozione dello sviluppo economico e del *welfare* di comunità. Gli obiettivi principali includono: riorganizzare e riqualificare il patrimonio destinato all'offerta abitativa sociale (ERS ed ERP) insieme ai servizi sociali e culturali; riqualificare il contesto urbano valorizzando le connessioni tra spazi abitativi, spazi pubblici e servizi; evitare ulteriore consumo di suolo favorendo la riqualificazione di aree urbanizzate; favorire il recupero, la riqualificazione e l'efficientamento energetico di edifici; promuovere la sostenibilità ambientale; favorire, lo sviluppo di comunità, i processi di inclusione sociale.

82 *Prospettive Urbane: Studi di fattibilità per la rigenerazione urbana*, Fondazione Compagnia di San Paolo, disponibile su: <https://www.compagniadisanpaolo.it/it/bandi/prospettive-urbane/>

PROSPETTIVE URBANE , STUDI DI FATTIBILITA' PER LA RIGENERAZIONE URBANA

Tabella 20.

Fonte: elaborazione su dati di Fondazione Compagnia di San Paolo.

NOME	Prospettive urbane, studi di fattibilità per la rigenerazione urbana
INVESTIMENTO	50 mila euro
LOCALIZZAZIONE	Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta
ANNO	2021
BENEFICIARI	Persone

Enti del Terzo Settore e Religiosi

Per gli enti del terzo settore e gli enti religiosi gestori di strutture di *social housing* e spazi a uso sociale, la Fondazione ha promosso interventi di supporto alla riqualificazione del patrimonio immobiliare.

Il bando Beneficientiamo⁸³: Riqualificazione energetica per il sociale (tabella 20), lanciato nel 2022 in Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta, sostiene gli ETS e gli ER interessati alla realizzazione di interventi di riqualificazione energetica, adeguamento edilizio e sensibilizzazione degli utenti verso le tematiche del risparmio energetico e dell'uso responsabile degli immobili. L'iniziativa si rivolge a edifici di proprietà degli enti o per i quali questi detengono il diritto di utilizzo. Particolare attenzione è attribuita alle abitazioni di *social housing*, agli spazi aperti alla comunità e alle strutture per attività sociali e formative. Un ulteriore obiettivo è sensibilizzare la popolazione sulla sostenibilità e sull'efficienza energetica, promuovendo il benessere fisico, sociale, ambientale ed economico.

BENEFICIENTIAMO, RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA PER IL SOCIALE

Tabella 21.

Fonte: elaborazione su dati di Fondazione Compagnia di San Paolo.

NOME	Beneficientiamo, riqualificazione energetica per il sociale
LOCALIZZAZIONE	Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta
ANNO	2022
BENEFICIARI	Persone

Il bando Abitare il Cambiamento⁸⁴ (tabella 21), lanciato nel 2022 con un investimento di 20.000 euro in Piemonte e Liguria, con l'intenzione di supportare progetti di housing sociale. L'obiettivo è ridisegnare gli spazi e le loro modalità di utilizzo

⁸³ Beneficientiamo: Riqualificazione energetica per il sociale, Fondazione Compagnia di San Paolo, disponibile su: <https://www.compagniadisanpaolo.it/it/bandi/beneficientiamo/>

⁸⁴ Abitare il Cambiamento, Fondazione Compagnia di San Paolo, disponibile su: <https://www.compagniadisanpaolo.it/it/bandi/abitare-il-cambiamento/>

per contribuire a nuovi modi di abitare e vivere delle persone e delle comunità. L'iniziativa ritiene che l'abitare collaborativo, possa mettere in atto nuove strategie di intelligenza collettiva, volte a organizzare e promuovere un'ampia gamma di competenze e servizi a disposizione dell'intera comunità. Inoltre, altri obiettivi del bando mirano alla valorizzazione dei progetti per accogliere le esigenze della comunità e proporre un utilizzo multifunzionale e multi-target degli spazi e alla collaborazione tra *stakeholder* della comunità territoriale.

Tabella 22.

Fonte: elaborazione su dati di Fondazione Compagnia di San Paolo.

ABITARE IL CAMBIAMENTO

NOME	Abitare il cambiamento
INVESTIMENTO	20 mila euro
LOCALIZZAZIONE	Piemonte e Liguria
ANNO	2022
BENEFICIARI	Persone

L'insieme di questi bandi e progetti (figura 73, mappa degli attanti) testimonia la capacità della Compagnia di San Paolo di articolare un'offerta diversificata e capillare, capace di rispondere a bisogni abitativi diversi e con l'utilizzo di strumenti specifici. Attraverso la costruzione *ex novo*, la riqualificazione di edifici esistenti, il social housing diffuso, i modelli di coabitazione temporanea e gli interventi di supporto agli enti pubblici e del terzo settore, vengono supportate le diverse tipologie di beneficiari. Questa articolazione riflette la consapevolezza che il disagio abitativo non costituisce una condizione omogenea, ma si manifesta in forme diverse a seconda delle caratteristiche sociodemografiche, delle condizioni economiche e delle traiettorie di vita dei soggetti coinvolti, richiedendo pertanto risposte flessibili, integrate e territorialmente radicate (figura 74, localizzazione azioni).



Figura 65



Figura 66

Figura 65.

Ex Moi, Villaggio Olimpico

Fonte: Picco Architettura, s.d.

Figura 66.

Housing and co abitare condiviso

Istituto Arti e Mestieri in corso

Trapani 25. Fotografia di Paola

Boccalatte, 2014. MuseoTorino



Figura 67



Figura 68

Figura 67.

San Salvario house

Fonte: Chiesa Santi Pietro e Paolo

nel quartiere San Salvario. Fotogra-

fia di Fabrizia Di Rovasenda, 2010.

MuseoTorino

Figura 68.

Housing sociale, Via Fiesole

Fonte: Quotidiano Piemonte



Figura 69



Figura 70

Figura 69.

Cascina Fossata

Fonte: Housing Cascina Fossata,
sito ufficiale.

Figura 70.

Villa Mater

Fonte: R3 Architetti, sito ufficiale.



Figura 71



Figura 72

Figura 71.

Debouché, Condominio Solidale

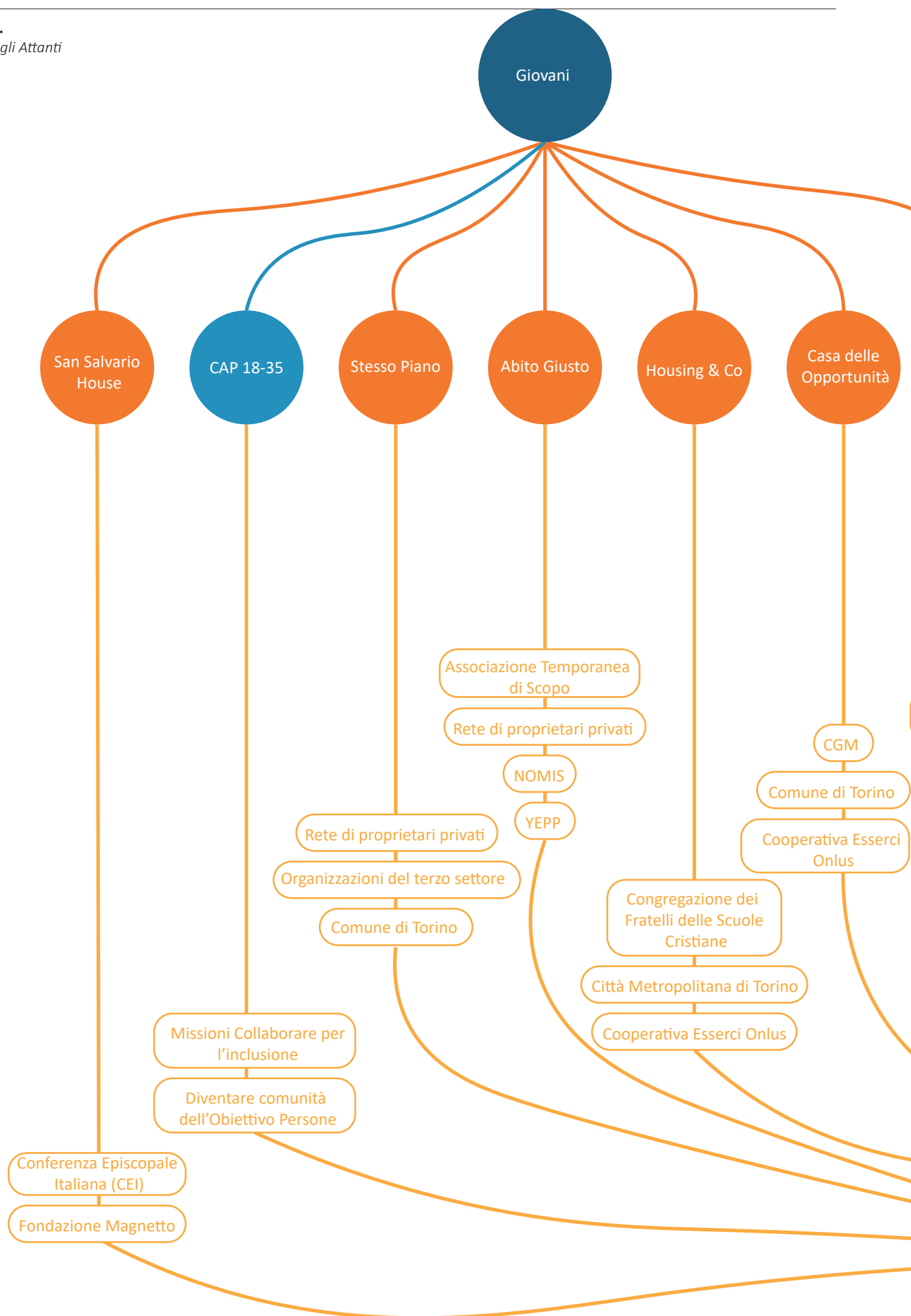
Fonte: Picco Architettura, s.d.

Figura 72.

Condividere gli Spazi, includere le
differenze

Fondazione Sviluppo e Crescita CRT,
sito ufficiale.

Figura 73.
Mappa degli Attanti



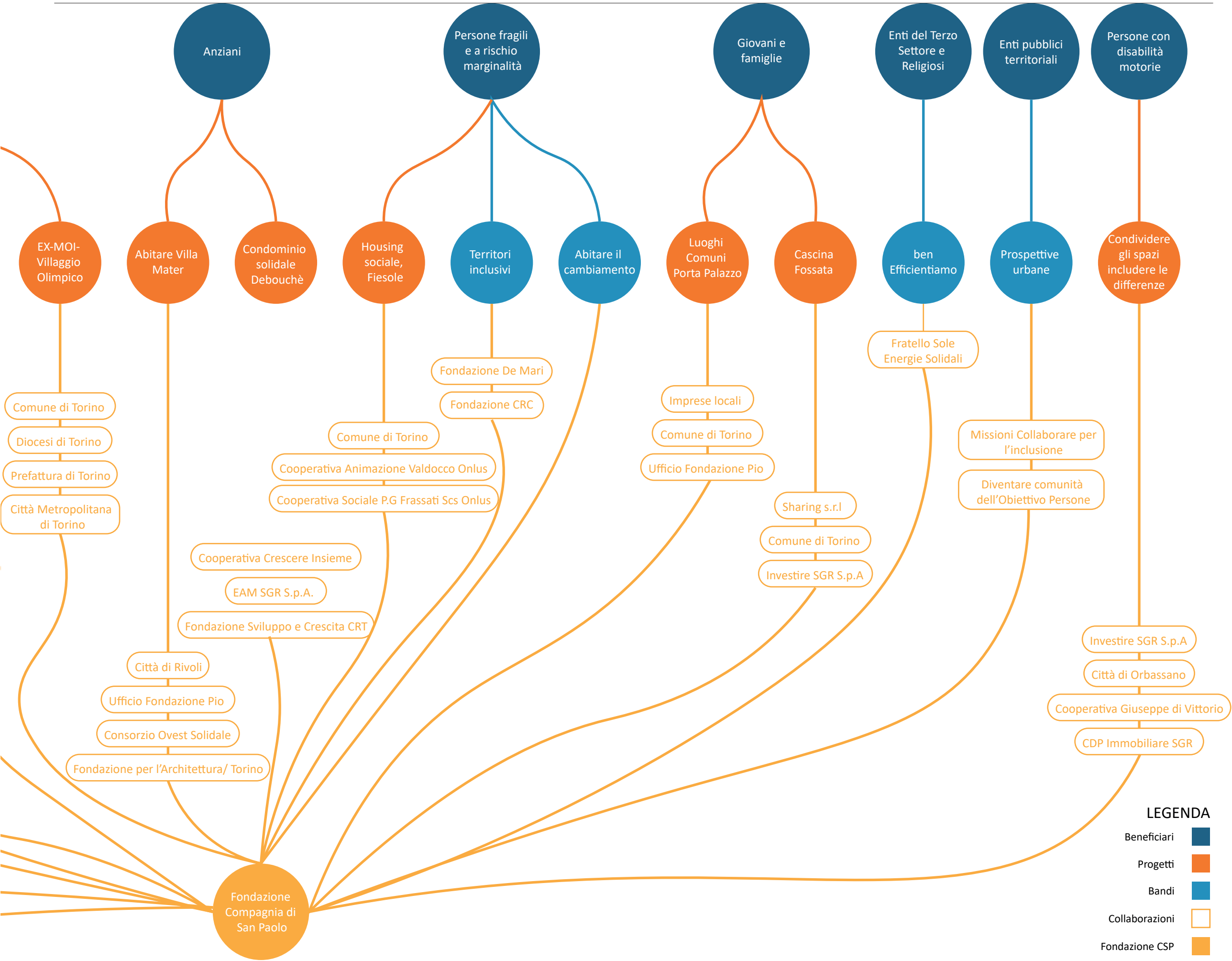
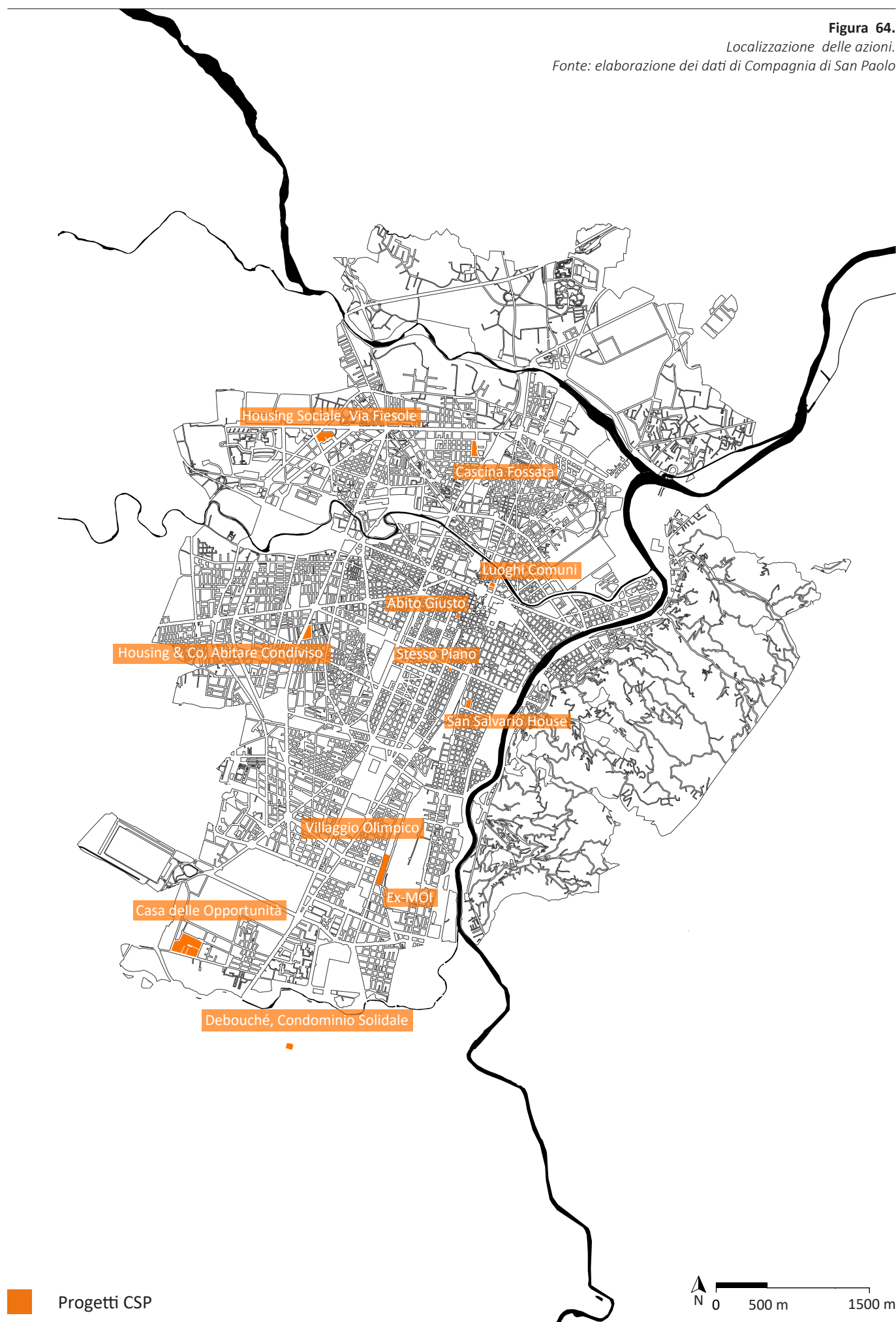


Figura 64.

Localizzazione delle azioni.

Fonte: elaborazione dei dati di Compagnia di San Paolo





A stylized, light-colored line drawing of a map of Cascina Fossata, showing a network of streets and a winding river. The map is set against a solid orange background.

**Cascina Fossata, un caso emblematico di
housing sociale a Torino**

04

4.1 Da cascina rurale ad housing sociale: storia e contesto territoriale

La Fondazione Compagnia di San Paolo nel sostenere progetti di rigenerazione urbana e inclusione sociale, si è occupata del recupero di Cascina Fossata. Questo intervento rappresenta un esempio significativo di come le risorse del Fondo Abitare Sostenibile Piemonte⁸⁵ (FASP), a cui la Fondazione partecipa attivamente, possano trasformare edifici storici abbandonati in centri per la comunità. La Fondazione finanzia con 5 milioni di euro la rigenerazione della cascina, per la realizzazione di un progetto che genera sia la fornitura di alloggi, sia la riqualificazione del quartiere. Cascina Fossata è dunque un intervento che riassume i temi centrali di questa ricerca, infatti, rappresenta la transizione dal *welfare* pubblico a un modello di *governance* misto, poiché dopo essere diventata proprietà dello Stato è stata recuperata dalla fondazione per mancanza di risorse pubbliche.

Inoltre, l'intervento risponde specificamente ai bisogni abitativi della fascia grigia della popolazione, quella categoria di persone e nuclei familiari che non possono accedere al mercato immobiliare privato ma non rientrano neanche nei requisiti per l'edilizia residenziale pubblica tradizionale. Il progetto non solo fornisce abitazioni a canone calmierato ma crea, anche, luoghi di comunità, a differenza dall'edilizia economica e popolare tradizionale.

85 *Cascina Fossata, Fondo Abitare Sostenibile Piemonte (FASP)*, Fondazione Compagnia di San Paolo, disponibile su: <https://www.compagniadisanpaolo.it/it/progetti/cascina-fossata/>

Cascina Fossata è situata in Borgo Vittoria nella Circoscrizione 5⁸⁶ caratterizzata da un indicatore socioeconomico molto basso, pari a 24,62, che indica una vulnerabilità diffusa. La scelta della Fondazione Compagnia di San Paolo di intervenire in quest'area, mostra la volontà di rigenerare un luogo da tempo abbandonato per avviare processi di riqualificazione dell'intero quartiere.

L'analisi del caso Cascina Fossata si basa su diverse fonti complementari, la documentazione archivistica⁸⁷ per la ricostruzione storica dell'edificio, la documentazione tecnica degli studi professionali coinvolti (ARCHING Studio, Luciano Pia Studio, Studio ITI, Studio 421) per la descrizione del progetto architettonico, le relazioni progettuali depositate presso gli uffici comunali e informazioni relative al contesto sociale fornite dal direttore della Cascina.

La Cascina Fossata rappresenta un esempio emblematico di cascina a corte chiusa, le cui origini risalgono al XVII secolo (Figure 75-80, evoluzione storica della Cascina Fossata), documentata dal 1683⁸⁸, come complesso agricolo con due edifici isolati lungo la corte e una torre colombaria. Il nome "Fossata" deriva da Margherita Cassandra Fossata⁸⁹, proprietaria originaria della cascina.

La struttura si trova in un'area di grande rilevanza storica, dove si svolse nel 1706 la battaglia che vide la vittoria delle truppe austro-sabaude contro francesi e spagnoli, evento che ispirò il nome del Borgo Vittoria⁹⁰, costituitosi in questa zona nel 1889, e poi sviluppatosi nel corso del Novecento come quartiere operaio.

Nel corso del XVIII secolo, la cascina subì numerose trasformazioni attraverso acquisizioni progressive di appezzamenti limitrofi, come nel 1758, con l'annessione della Cappella dedicata a Santa Croce, con cui la struttura assunse la tipica conformazione a corte chiusa.

Nel 1775 la cascina aveva raggiunto la consistenza di un piccolo borgo rurale

86 I dati socioeconomici della Circoscrizione 5 sono analizzati nel dettaglio nel Capitolo 2, paragrafo 2.4.5. Cfr. anche Città di Torino, Profilo di Comunità Circoscrizione 5, disponibile su: <http://www.comune.torino.it/statistica/>

87 Sulla storia di Cascina Fossata cfr. Archivio Storico della Città di Torino, documentazione catastale e atti notarili XVII-XVIII secolo; T. Sevalle, *Tippo della campagna detta della Madonna di Campagna*, 1683.

88 T. Sevalle, *Tippo della campagna detta della Madonna di Campagna*, 1683, Archivio Storico Città di Torino.

89 Atto di vendita, 16 marzo 1701, Archivio Storico Città di Torino. Margherita Cassandra Fossata compare nell'atto come madre dei venditori, suoi eredi, i coniugi Vassalli Giò Michele e Giovanna Domenica Giugali. L'acquirente fu Tommaso Lorenzo Bernero, borghese nativo di Cavallermaggiore e decurione della Città di Torino.

90 Sulla battaglia del 7 settembre 1706 e la nascita di Borgo Vittoria cfr. G. Symcox, *Il regno di Vittorio Amedeo II*, SEI, Torino 1983; V. Comoli Mandracci, *Torino, Laterza*, Roma-Bari 1983. Il borgo fu ufficialmente costituito nel 1889 per commemorare la vittoria sabauda, sviluppandosi nel corso del Novecento come quartiere operaio legato alle industrie del nord torinese.

autosufficiente, comprendendo abitazioni, stalle, cappella e campi coltivati.

Il XX secolo segnò l'inizio del declino di Cascina Fossata, infatti, durante la Seconda Guerra Mondiale una bomba incendiaria colpì la cascina, causando la distruzione parziale dei fabbricati e gravi danni alle strutture rimanenti.

Nel 1945 fu avviato un ripristino parziale, ma l'edificio non recuperò mai pienamente la sua funzionalità. Il progressivo abbandono culminò nel 2007⁹¹ con il crollo delle ultime due arcate del casino al piano superiore. Da quel momento la cascina rimase un rudere in stato di degrado che generava un impatto negativo sul quartiere circostante.

È in questo contesto di degrado edilizio e occupazione abusiva, che nel 2016 prese avvio il progetto di riqualificazione che avrebbe trasformato Cascina Fossata in uno dei più significativi esempi di *housing* sociale della città di Torino. L'analisi che segue esamina il progetto architettonico, il modello gestionale e abitativo, nonché l'impatto territoriale, per poi concludere con una valutazione critica dei punti di forza e dei limiti strutturali di questo intervento.

91 Il crollo delle ultime due arcate al piano superiore del casino avvenne nel 2007, segnando l'abbandono definitivo dell'edificio. Cfr. documentazione fotografica Archivio Città di Torino; cronache locali «La Stampa», 2007.



Figura 75

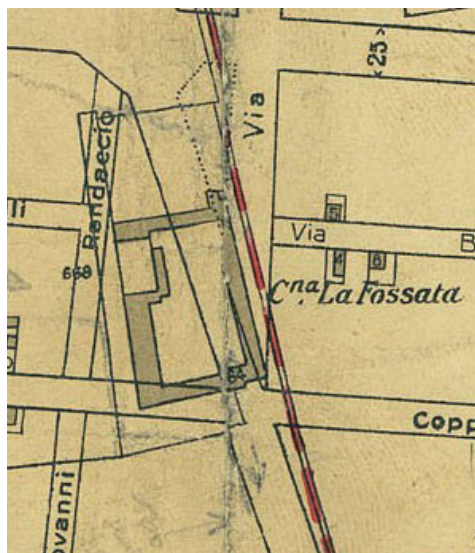


Figura 76

Figura 75.
Cascina Fossata. Pianta di Torino, 1974.
Autore: Istituto Geografico Militare
Fonte: Archivio Storico della Città di Torino

Figura 76.
Cascina Fossata. Pianta di Torino, 1935.
Autore: Servizio Tecnico Municipale del Comune di Torino
Fonte: Archivio Storico della Città di Torino

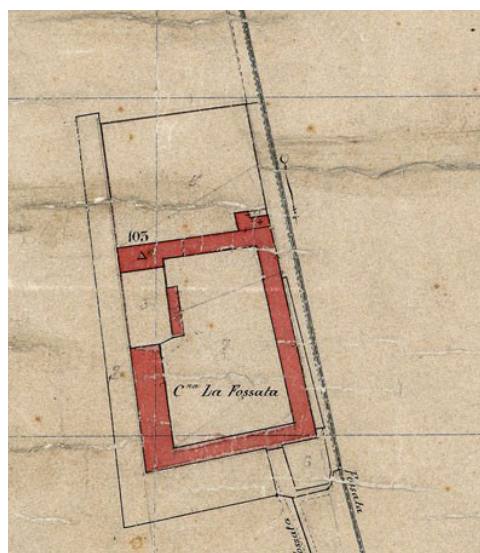


Figura 77

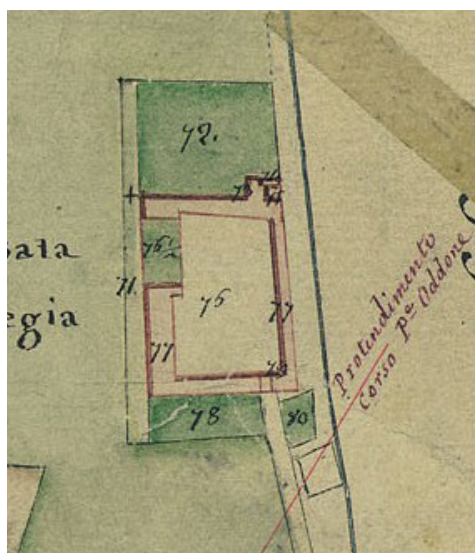


Figura 78

Figura 77.
Cascina Fossata. Catasto Rabbini, 1866.
Autore: Antonio Rabbini
Fonte: Archivio di Stato di Torino.

Figura 78.
Cascina Fossata. Catasto Gatti, 1820-1830.
Autore: Andrea Gatti
Fonte: Archivio Storico della Città di Torino.

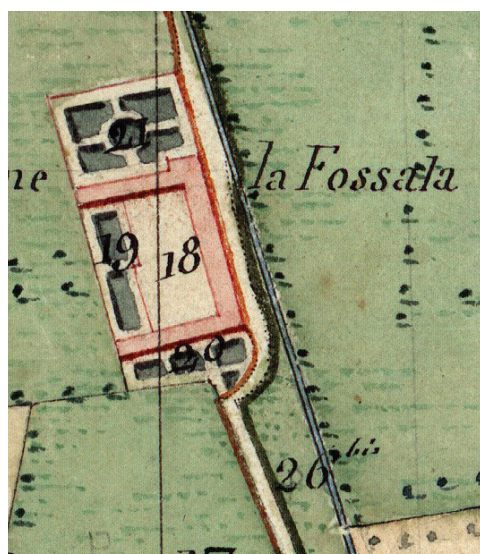


Figura 79

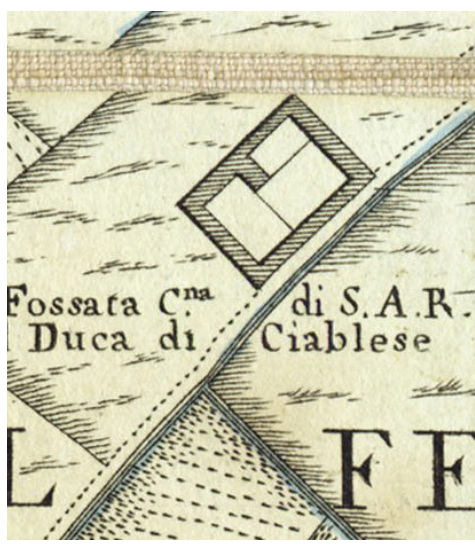


Figura 80

Figura 79.
Cascina Fossata. Catasto Napoleonico, 1805.
Autore: Ingegneri Sappa, Belli, Conti, Castelli, Degradi, Giovine, Osello, Oria, Toscano, Trucchi, Zoccola
Fonte: Archivio di Stato di Torino.

Figura 80.
Cascina Fossata. Carta Corografica dimostrativa del territorio della Città di Torino, 1791
Autore: Amedeo Grossi
Fonte: Archivio Storico della Città di Torino.

4.2 Borgo Vittoria, quartiere operaio della Circoscrizione 5

Cascina Fossata si inserisce nell'area centrale di Borgo Vittoria, quartiere operaio della Circoscrizione 5. Dal punto di vista demografico, ospita 51.040 abitanti⁹² con una composizione sociale eterogenea: il 19,8% della popolazione è di origine straniera, dato superiore alla media cittadina. La struttura per fasce d'età evidenzia la coesistenza delle diverse generazioni, con un elevato tasso di giovani sotto i 35 anni che, insieme alla componente straniera⁹³, costituiscono l'utenza della fascia grigia a cui Cascina Fossata si rivolge.

Borgo Vittoria si caratterizza per la presenza di servizi di prossimità, come evidenziato dalla mappatura del quartiere (figura 81, analisi dei servizi di Borgata Vittoria), il tessuto urbano presenta una distribuzione articolata di funzioni pubbliche e private: istituti scolastici che servono la popolazione locale, luoghi di culto che costituiscono presidi di aggregazione sociale, attività commerciali e di ristoro concentrate lungo le principali direttrici viarie. Significativa è anche la presenza di edifici di proprietà comunale e di alloggi ATC distribuiti nel territorio, testimonianza della stratificazione storica degli interventi di edilizia residenziale pubblica. Questa dotazione di servizi, pur evidenziando alcune carenze rispetto alle aree centrali, distingue Borgo Vittoria dalle periferie più marginali.

L'accessibilità di Borgo Vittoria configura l'area come intermedia dal punto di vista della mobilità urbana⁹⁴. Il quartiere beneficia di una rete capillare di linee bus GTT che garantiscono collegamenti con il centro e con il resto della città, sebbene i tempi di percorrenza risultino lunghi. E' in progetto la realizzazione della linea 2 della metropolitana, che avrà origine proprio in questo quartiere. Inoltre, è presente la stazione ferroviaria di Rebaudengo, che consente di raggiungere le province, l'aeroporto e il centro città.

Dal punto di vista immobiliare, Borgo Vittoria presenta costi di compravendita e locazione contenuti che sottolineano la scarsa attrattività dell'area. Tale condizione è ulteriormente evidenziata dal degrado del patrimonio edilizio e della viabilità.

Inoltre, il quartiere registra un'elevata percentuale di alloggi sfitti, poiché i proprietari, non sentendosi tutelati in caso di occupazioni abusive, preferiscono mantenere gli immobili vuoti.

92 Dati demografici: *Città di Torino, Popolazione residente per sesso e Circoscrizione*, 2024, disponibile su: <http://www.comune.torino.it/statistica/>

93 Sulla popolazione straniera a Torino e nelle Circoscrizioni cfr. Osservatorio Interistituzionale sugli Stranieri in Provincia di Torino, *Rapporto 2023*, disponibile su: <http://www.comune.torino.it/statistica/osservatorio/stranieri/> ; Città di Torino, *Popolazione straniera residente*, 2024.

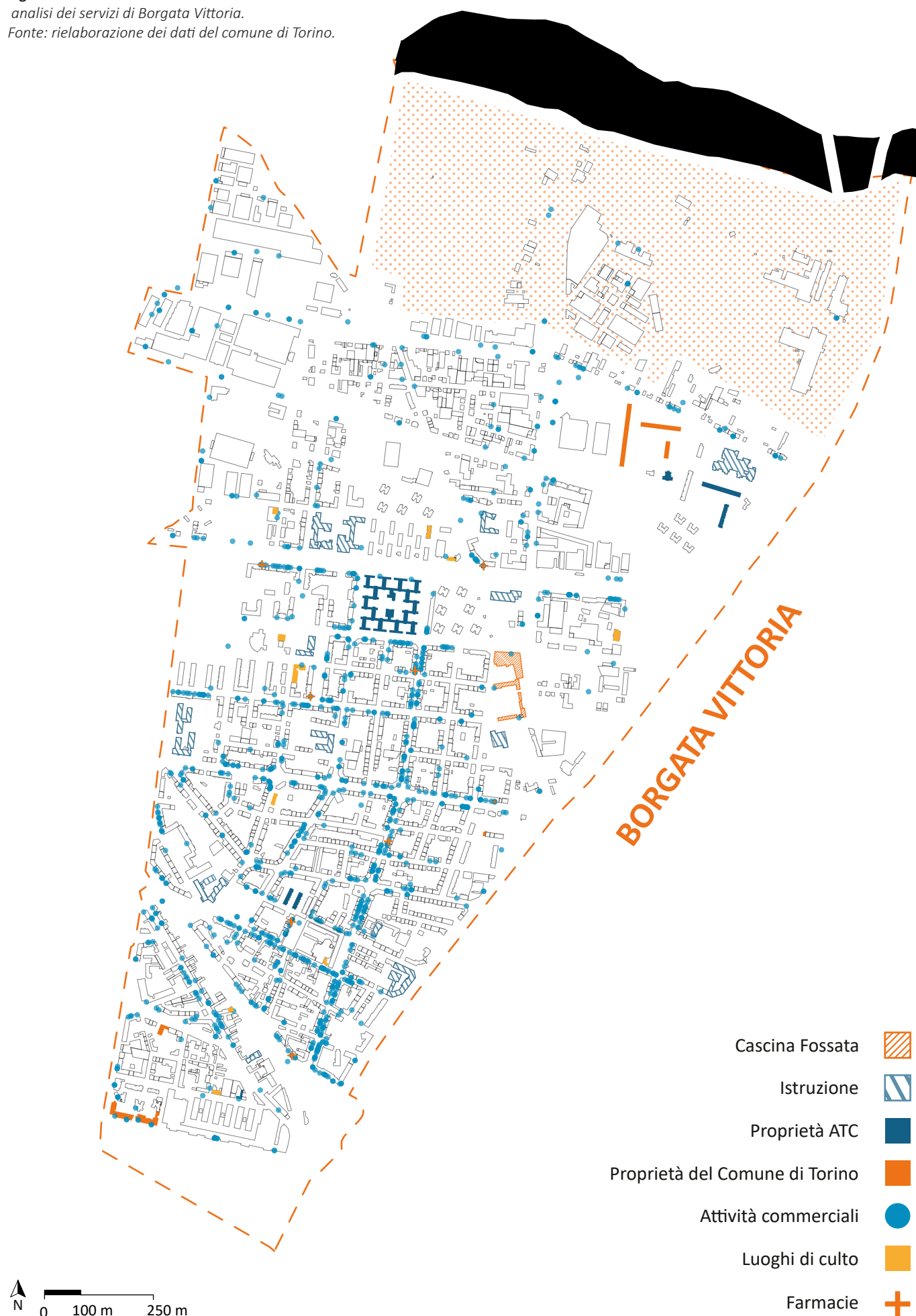
94 L'analisi multidimensionale delle disuguaglianze di trasporto è stata condotta elaborando dati GTT (Gruppo Torinese Trasporti) su cinque indicatori: densità di fermate per kmq (copertura territoriale), tempo medio di percorrenza verso il centro ponderato per popolazione (velocità), percentuale di destinazioni raggiungibili senza cambi (link diretti), numero di linee notturne (accessibilità notturna) e indice di puntualità del servizio (affidabilità). Dati GTT disponibili su: <https://www.gtt.to.it/>

In questo contesto, Cascina Fossata non si inserisce come presidio isolato, ma si integra in un tessuto urbano già dotato di servizi e infrastrutture, rafforzandone la vitalità attraverso l'offerta di alloggi accessibili, nuove attività commerciali (supermercato U2) e spazi comuni aperti al quartiere. Questa strategia riflette l'approccio del FASP, in cui l'investimento in housing sociale può innescare processi di rigenerazione urbana moltiplicando l'impatto positivo sul territorio, con maggiori garanzie di sostenibilità economica e sociale.

Figura 81.

analisi dei servizi di Borgata Vittoria.

Fonte: rielaborazione dei dati del comune di Torino.



4.3 Cascina Fossata: architettura, funzioni e impatto territoriale

Il progetto di rigenerazione di Cascina Fossata nasce dalla necessità di recuperare un’area dismessa all’interno di un più ampio contesto di trasformazione urbana definito dal Piano Regolatore Generale (figura 82, estratto PRG della città di Torino; figura 83-84, identificazione delle funzioni sull’area di progetto), che individuava per quest’area quote di servizi per la comunità e funzioni residenziali. Tuttavia, l’amministrazione pubblica, priva delle risorse finanziarie necessarie per intervenire direttamente, ha affidato il progetto a soggetti privati incaricati di realizzare servizi privati di interesse pubblico attraverso una convenzione urbanistica. Nel 2012 è stata stipulata una convenzione tra il Comune di Torino e due operatori privati, Investire SGR⁹⁵, di cui è socia la Fondazione Compagnia di San Paolo, e Sharing⁹⁶ che stabilisce i parametri economici e operativi per la realizzazione di un complesso residenziale multifunzionale. L’accordo affidava al privato la gestione per 90 anni del suolo pubblico, con la clausola di realizzare un parco comunale e garantire 20 alloggi alle famiglie colpite da grave disagio abitativo prima di ricevere un alloggio popolare.



Figura 82

Figura 82.
Estratto PRG della città di Torino.
Fonte: Comune di Torino.

Figura 83-84.
Identificazione delle funzioni
sull’area di progetto.
Fonte: Comune di Torino.

LEGENDA

- Ambito di intervento
- Area di proprietà comunale destinata a viabilità pubblica interne all' ambito di intervento
- Aree di proprietà comunale destinate a servizi pubblici interne all' ambito di intervento
- Aree di proprietà comunale già cedute da Immobiliare Sololo per servizi interne all' ambito di intervento
- Aree di proprietà comunale già cedute da Immobiliare Sololo per viabilità esterne all' ambito di intervento
- Aree assoggettate ad uso pubblico regolamentato
- Aree assoggettate ad uso pubblico permanente



Figura 83

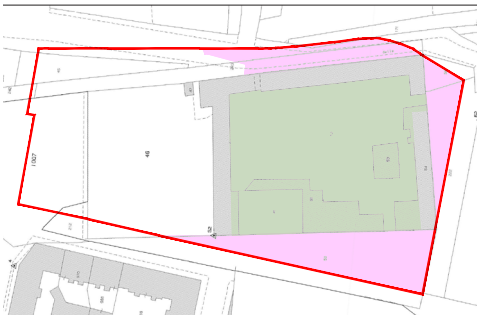


Figura 84

95 Investire SGR. Disponibile su:Homepage | Investire SGR
96 Sharing. Disponibile su: Sh-Sharing — Benvenuto a Torino!

L'intervento, sottoposto a vincolo di tutela della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, ha previsto la richiesta, da parte dei soggetti promotori, di un'istanza di permesso di costruire avviata con l'iter autorizzativo propedeutico alla gara d'appalto.

L'appalto affida all'architetto Luciano Pia la fase di concept progettuale⁹⁷, con l'obiettivo di conservare l'edificio storico attraverso un intervento di recupero e restauro condotto in collaborazione con lo Studio ARCHING, specializzato in interventi su edifici vincolati, e con lo Studio Surra per le opere impiantistiche. Il progetto parte dallo studio attento della cascina preesistente, di cui ripensa le destinazioni d'uso, aggiungendo nuovi volumi per rispondere alle funzioni previste. Il corpo edilizio aggiuntivo è caratterizzato da un linguaggio architettonico contemporaneo volutamente differente dalle preesistenze storiche, che si innesta sull'edificio antico attraverso l'utilizzo di pilastri e setti murari che lasciano a vista la muratura preesistente e permettono lo sviluppo di diversi piani in altezza. Il nuovo edificio è stato concepito con cinque percorsi differenti che si sviluppano verticalmente attraverso i vari piani, configurando una sorta di "borgo urbano" costituito da vie pubbliche coperte collegate tra loro da collegamenti verticali quali scale e ascensori. La progettazione definitiva viene sviluppata congiuntamente dall'architetto Luciano Pia e dallo Studio 421⁹⁸, mentre il progetto esecutivo e la direzione lavori vengono sviluppati e realizzati da ITI Studio⁹⁹, che si occupa di ripensare il punto di giunzione tra le due maniche esistenti in prossimità della reception.

Figura 85.

Render Cascina Fossata.
Fonte: Studio ARCHING.



Figura 85

Il progetto si sviluppa su una superficie complessiva di 22.000 mq, di cui 8.000 mq

⁹⁷ Luciano Pia, 2013 – Former farmhouse «Cascina Fossata», disponibile su: <https://www.lucianopiastudio.com/cascina-fossata>.

⁹⁸ Intervista a Studio 421, 9 gennaio 2026.

⁹⁹ Intervista a ITI Studio, 23 dicembre 2025

di giardino e 13.000 mq di superficie costruita, articolato attorno a due cortili (figura 85, render Cascina Fossata).

Il primo è il cortile storico (figura 86, cortile antico) su cui affaccia parte dell'edificio preesistente, caratterizzato da un triplice accesso che permette di differenziare le funzioni di ristorazione, reception e accesso al cortile stesso, nel quale è stato mantenuto anche l'orto antico. Il secondo cortile (figura 87, cortile di nuova costruzione) è invece racchiuso dagli edifici di nuova costruzione che ospitano le residenze e la struttura di vendita alimentare. E' caratterizzato da una collinetta artificiale che copre gli impianti, da spazi pubblici e da un'area di scarico merci, con accessi diversificati. In entrambi gli spazi aperti i percorsi si presentano sinuosi e fluidi, contrastando le geometrie regolari degli isolati circostanti, ma permettendo allo stesso tempo un accesso diretto per usufruire delle diverse funzioni (figura 88-89, schema delle funzioni).



Figura 86



Figura 87

Figura 86.
Cortile antico della cascina.
Fonte: Housing Cascina Fossata.

Figura 87.
Cortile di nuova costruzione.
Fonte: Studio 421.



Figura 87

Figura 88.
Shema delle funzioni.
Fonte: rielaborazione dei dati.

LEGENDA

- Edificio storico
- Edificio nuovo
- Orti
- Giardino
- Percorsi
- Area di scarico merci
- Accessi

L'edificio storico (figura 90, edificio storico prima dell'intervento; figura 91, interno dell'edificio storico prima dell'intervento; figura 92, edificio storico oggi; figura 93, interno della bottega), che si presentava in stato di degrado, è stato oggetto di un intervento di restauro e risanamento condotto nel rispetto della struttura preesistente¹⁰⁰. Attraverso l'utilizzo di laterizi sono state ricostruite le parti mancanti, come il sistema di arcate sovrapposte presenti in facciata. L'interno dell'edificio ha visto il consolidamento della struttura nel rispetto degli spazi originali, come il sistema voltato.

Figura 89.

Edificio storico prima dell'intervento.

Fonte: Iti Studio.

Figura 90.

Interno dell'edificio storico prima dell'intervento.

Fonte: Iti Studio.



Figura 89



Figura 90

Figura 91.

Edificio storico oggi.

Fonte: Studio 421.

Figura 92.

Interno della bottega.

Fonte: Housing Cascina Fossata.



Figura 91



Figura 92

L'edificio ospita oggi un'attività di ristorazione, l'Osteria 12 Arcate. Le altre due maniche storiche (figura 94-95, maniche antiche) accolgono una serie di botteghe, la *hall* di ingresso dell'intera struttura, un *bar*, spazi di *coworking* e sale conferenza (figura 96-97, sala di *coworking* prima e dopo dell'intervento) che occupano oltre 1.000 mq destinati a piccoli e nuovi imprenditori, i quali possono disporre degli spazi della Cascina a un affitto di mercato, beneficiando del programma di iniziative culturali e del piano di comunicazione del progetto. Sono stati inoltre risanati e mantenuti i setti murari che delimitano il cortile storico e attraversano la *hall* di accesso, spazi vincolati per la loro rilevanza storica.

100 ARCHING SRL, *Cascina Fossata - Via Fossata – Torino*, disponibile su: <https://www.arching.it/portfolio-item/cascina-fossata-via-fossata-torino/>.



Figura 93



Figura 94

Figura 93-94.*Maniche antiche della cascina.**Fonte: Studio 421.*

Figura 95

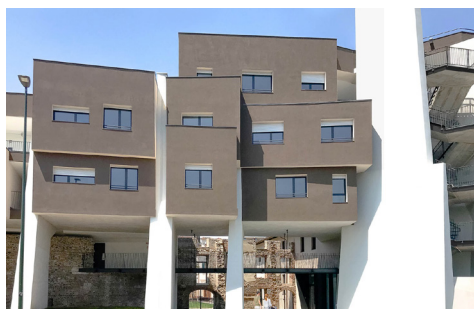


Figura 96

Figura 95-96.*Sala coworking prima e dopo l'intervento.**Fonti: Iti studio e Housing Cascina Fossata.*

La nuova edificazione si estende sull'intera area, integrando la salvaguardia dell'impianto storico della cascina con la realizzazione di un'importante volumetria attraverso un'architettura riconoscibile e volutamente distinta dalle preesistenze¹⁰¹. Una parte si sviluppa sopra l'edificio storico, sormontandolo con un sistema di setti murari alti fino a 20 metri che diventano elemento caratterizzante della struttura, evidenziati dal colore bianco in contrasto con la facciata scura. Questi setti permettono di legare il passato con il nuovo e svolgono una funzione strutturale per la realizzazione dei piani superiori. L'altra parte viene invece realizzata in continuità per creare il secondo cortile. Le strutture nuove sono caratterizzate da pilastri imponenti che sorreggono e sottolineano la sovrapposizione delle epoche senza mai mescolarle, le porzioni nuove impiegano strutture a ponte, sia per motivi sismici sia per mantenere un distacco dall'esistente. I diversi piani presentano metrature differenti, creando così in facciata un gioco di blocchi che fuoriescono e rientrano, rispecchiando il *concept* iniziale di realizzare un "borgo urbano" sviluppato in altezza (figura 98-100, edificio di nuova costruzione).

101 ITI Studio, *Cascina Fossata*, disponibile su: <https://www.itistudio.it/progetti/cascina-fossata/>

Figura 97.*Edificio di nuova costruzione.**Fonte: Iti studio.***Figura 97****Figura 98****Figura 99.***Edificio di nuova costruzione.**Fonti: Studio 421.***Figura 99**

La copertura dell'edificio è dotata di pannelli solari per la produzione di energia rinnovabile, integrando criteri di sostenibilità ambientale nella progettazione.

All'interno del nuovo edificio sono state destinate aree per diverse funzioni. Al piano terra si trovano una media struttura di vendita alimentare U2 Supermercato, con un'apposita area di scarico merci, e un'area parcheggio sotterranea con 80 posti auto (figura 101, posizionamento delle botteghe). Al primo piano si trova un albergo tre stelle da 110 posti letto, principale fonte di reddito per la Cascina. Ai quattro piani successivi sono distribuiti 106 alloggi di *social housing*¹⁰² temporaneo a canoni calmierati, articolati in monolocali, bilocali, trilocali e quadrilocali di dimensioni contenute, per un totale di 251 posti, destinati a giovani coppie, famiglie, lavoratori in trasferta, studenti universitari e anziani. Di questi, 20 sono destinati a famiglie in grave disagio abitativo, sostenuti economicamente dallo Stato. Gli alloggi sono assegnati con contratti di durata temporanea fino a 18 mesi, sono dotati di arredi e cucina a induzione, impianto di climatizzazione per riscaldamento e raffrescamento,

¹⁰² Cascina Fossata, disponibile su: <https://www.cascinafossata.it/>

con disponibilità di aree comuni e possibilità di utilizzo dell'orto urbano. Il costo di affitto, varia in base al tempo di permanenza e alla disponibilità economica ed è comprensivo di tutto (Iva, Tari e spese di manutenzione), generando così una importante certezza per gli inquilini. Gli accessi sono differenziati in base ai diversi servizi e controllati tramite aperture a fasce orarie per garantire una maggiore sicurezza. Inoltre la reception, essendo aperta 24 ore al giorno, permette un controllo costante.

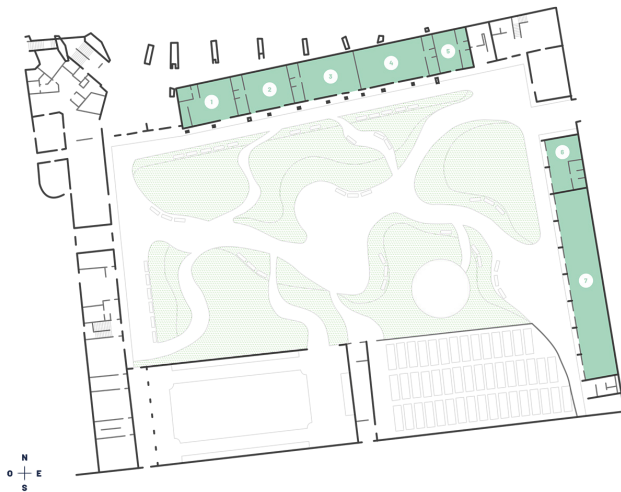


Figura 100.

Posizionamento delle botteghe.

Fonte: Housing Cascina Fossata.

Figura 100

Il progetto si propone di far coesistere un edificio storico di oltre trecento anni con funzioni molto più moderne e impattanti, configurando quello che gli stessi progettisti definiscono un “villaggio multipiano” situato nel quartiere Borgo Vittoria. L'intervento assume un carattere introverso, con molte funzioni pubbliche concentrate al piano terra (ristorante, supermercato, botteghe). La geometria irregolare dell'edificio crea spazi e situazioni di aggregazione, con vie e percorsi pedonali insoliti che collegano le unità abitative tra loro e con la città. Il progetto dell'ingresso svolge una funzione di filtro tra esterno e corte interna, mitigando la separazione tra mondo pubblico e privato: le pensiline sospese creano un punto di incontro lungo i percorsi, insieme alle aree giochi e alle attrezzature sportive, mentre l'atrio comune funge da punto di ingresso e connessione tra albergo, residenze, spazi privati e pubblici, favorendo l'integrazione e l'accessibilità degli spazi (figura 102-104, spazi aperti).

Figura 101.

Spazi aperti Cascina Fossata.

Fonte: Housing Cascina Fossata.



Figura 101

Figura 102.

Spazi aperti Cascina Fossata.

Fonte: Housing Cascina Fossata.



Figura 102

Figura 103.

Spazi aperti Cascina Fossata.

Fonte: Housing Cascina Fossata.



Figura 103

Le attività svolte all'interno della cascina comprendono la coltivazione dell'orto urbano (figura 105, orto urbano), gestito da Sharing in comodato d'uso. L'orto include 36 lotti di circa 8 mq ciascuno realizzati all'interno del Giardino "Nella Colombo", per contribuire allo sviluppo di questa pratica e creare valore per la comunità della Cascina e del territorio, con una gestione che coinvolge anche studenti delle scuole locali.

**Figura 104.**

Orti urbani.

Fonte: Housing Cascina Fossata.

Figura 104

Le attività di educazione e promozione sociale nella corte della Cascina sono condotte dalla Cooperativa D.O.C. di Torino, che opera da trent'anni nel campo della progettazione educativa e dell'innovazione sociale. Cascina Fossata promuove, attraverso collaborazioni con cooperative che lavorano con ragazzi disabili, l'inclusione sociale. Ad esempio con ATT, una start-up, ha avviato un progetto di consegna di panini nei licei di Torino preparati da giovani con disabilità cognitive o sindrome autistica.

La Cascina, oggi, si afferma come luogo di convivenza tra persone con provenienze geografiche, storie, culture, abitudini e stili di vita completamente differenti. Tuttavia, inizialmente, come è emerso dall'intervista al direttore della cascina¹⁰³, i residenti del quartiere erano contrari all'intervento in quanto non ne comprendevano le potenzialità, percependolo piuttosto come un'invasione del loro spazio. Col tempo, però, si è costruito un rapporto di fiducia con la comunità locale che ha trasformato la Cascina in un punto di riferimento multigenerazionale: i bambini vi giocano in uno spazio coperto e controllato, gli anziani si incontrano per giocare a carte, gli studenti la utilizzano come luogo di studio. Diventa così un luogo di sicurezza e vitalità in un contesto degradato.

L'impatto positivo del progetto si è esteso anche alle attività commerciali della zona e al valore immobiliare delle abitazioni circostanti, che ora godono di uno spazio curato e sempre attivo al posto di un rudere abbandonato. Il progetto ha inoltre stimolato miglioramenti nella mobilità dell'area, anche grazie alla vicinanza alla stazione ferroviaria di Rebaudengo, e ha incentivato investimenti per la rigenerazione di altre aree del quartiere.

Il caso Cascina Fossata, esemplifica il modello di intervento promosso dalla Fondazione Compagnia di San Paolo nel settore abitativo torinese. Questo, di fronte al ritiro dell'intervento pubblico diretto, vede soggetti privati assumere un ruolo centrale nella definizione delle politiche abitative locali operando attraverso

103 Intervista al direttore di Cascina Fossata, 21 Gennaio 2026

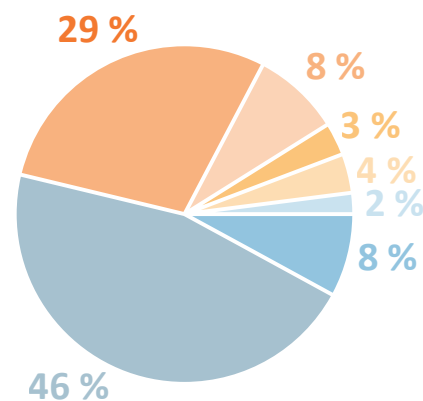
Figura 105.

Schema delle funzioni della cascina.

Fonte: Housing Cascina Fossata.

LEGENDA

■	Spazi appartamenti
■	Hotel
■	Ristorante
■	Botteghe e coworking
■	Formazione
■	Supermercato
■	Parco per eventi e iniziative del territorio

**Figura 105**

convenzioni urbanistiche. La Fondazione non si configura più esclusivamente come ente filantropico, ma come attore diretto nelle trasformazioni urbane, con capacità di orientare le scelte insediative e di definire i parametri dell'accessibilità abitativa. Il progetto, gestito attraverso logiche di co-progettazione e coinvolgimento attivo dei diversi interlocutori, si sostiene economicamente attraverso un mix funzionale che integra attività commerciali redditizie (supermercato, albergo, ristorazione) con funzioni sociali (*housing* calmierato, *coworking*, spazi comunitari). Questo modello di sussidio incrociato, permette la realizzazione di 251 posti in alloggi temporanei a canoni calmierati ma subordina l'offerta abitativa alla sostenibilità economica dell'operazione. La temporaneità contrattuale di 18 mesi introduce, inoltre, un elemento di precarietà strutturale: gli inquilini devono reinserirsi ciclicamente nel mercato abitativo, configurando una risposta che mitiga temporaneamente il disagio senza incidere sulle dinamiche strutturali che generano la disuguaglianza nell'accesso all'abitare.

Cascina Fossata rappresenta emblematicamente le contraddizioni del modello abitativo torinese contemporaneo. Da un lato, il progetto dimostra la capacità di recuperare patrimonio dismesso, integrare funzioni diverse e offrire soluzioni abitative a una fascia di popolazione tradizionalmente esclusa sia dall'ERP che dal mercato privato. Dall'altro, evidenzia come la risposta alla disuguaglianza abitativa sia stata progressivamente delegata a soggetti privati che operano secondo logiche di sostenibilità economica, come la Fondazione Compagnia di San Paolo. Il carattere temporaneo degli alloggi, i criteri selettivi di accesso e la dipendenza dalla redditività delle funzioni commerciali sollevano interrogativi sulla capacità di questo modello di costituire una risposta strutturale alla questione abitativa.

Nonostante queste criticità, partendo dalla volontà di recuperare e restituire alla città un luogo dalle grandi potenzialità abbandonato da tempo, il progetto Cascina

Fossata ha dimostrato la capacità di favorire nuove interazioni sociali tra soggetti diversi con esigenze specifiche. L'intervento rappresenta un esempio significativo di come la rigenerazione urbana, quando integra aspetti sociali, culturali e architettonici, possa trasformare non solo un edificio ma un intero territorio, creando valore per la comunità locale.

(Figure 106-119, immagini realizzate durante il sopralluogo)



Figura 106



Figura 107



Figura 108

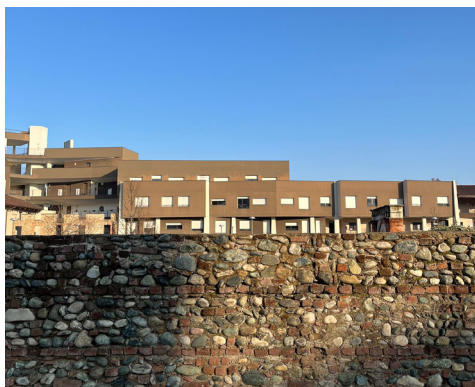


Figura 109

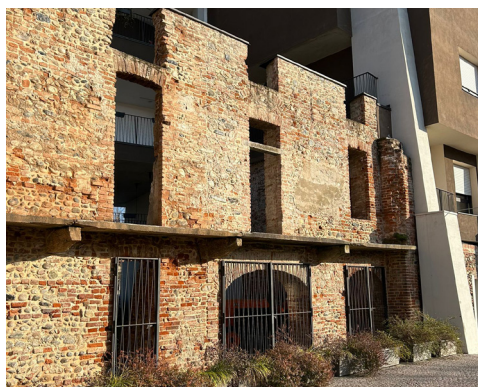


Figura 110



Figura 111

Figura 106.

Dettaglio di Cascina Fossata.

Fonte: fotografia delle autrici, 21 Gennaio 2026.

Figura 107.

Dettaglio di Cascina Fossata.

Fonte: fotografia delle autrici, 21 Gennaio 2026.

Figura 108.

Dettaglio di Cascina Fossata.

Fonte: fotografia delle autrici, 21 Gennaio 2026.

Figura 109.

Dettaglio di Cascina Fossata.

Fonte: fotografia delle autrici, 21 Gennaio 2026.

Figura 110.

Dettaglio di Cascina Fossata.

Fonte: fotografia delle autrici, 21 Gennaio 2026.

Figura 111.

Dettaglio di Cascina Fossata.

Fonte: fotografia delle autrici, 21 Gennaio 2026.

Figura 112.

Dettaglio di Cascina Fossata.

Fonte: fotografia delle autrici, 21 Gennaio 2026.



Figura 112

Figura 113.

Dettaglio di Cascina Fossata.

Fonte: fotografia delle autrici, 21 Gennaio 2026.



Figura 113

Figura 114.

Dettaglio di Cascina Fossata.

Fonte: fotografia delle autrici, 21 Gennaio 2026.



Figura 114

Figura 115.

Dettaglio di Cascina Fossata.

Fonte: fotografia delle autrici, 21 Gennaio 2026.



Figura 115

Figura 116.

Dettaglio di Cascina Fossata.

Fonte: fotografia delle autrici, 21 Gennaio 2026.



Figura 116

Figura 117.

Dettaglio di Cascina Fossata.

Fonte: fotografia delle autrici, 21 Gennaio 2026.



Figura 117

Figura 118.

Dettaglio di Cascina Fossata.

Fonte: fotografia delle autrici, 21 Gennaio 2026.



Figura 118

Figura 119.

Dettaglio di Cascina Fossata.

Fonte: fotografia delle autrici, 21 Gennaio 2026.



Figura 119

CONCLUSIONI

Torino rappresenta un caso di studio particolarmente significativo per comprendere le trasformazioni del welfare abitativo nelle città *post*-industriali italiane. Il passaggio da città industriale a metropoli terziaria ha prodotto una grande disuguaglianza nel territorio torinese. Da un lato, vi sono quartieri molto ricchi e benestanti come le aree centrali, dall'altro le aree originariamente operaie, colpite da una sempre maggiore vulnerabilità e segregazione spaziale. Questa contrapposizione, amplifica la disuguaglianza, configurando così una città frammentata in cui anche l'accesso ad abitazioni dignitose dipende sempre più dalla posizione sociale ed economica dei cittadini.

L'analisi condotta in questa tesi evidenzia come il depotenziamento dell'intervento pubblico diretto, avviato già dagli anni Novanta e consolidato negli anni Duemila, nel settore abitativo abbia generato criticità strutturali che interessano ampie fasce della popolazione torinese, come emerge dal primo capitolo.

Successivamente, nel capitolo due, incentrato sulla città di Torino, si analizzano la demografia, la trasformazione del mercato immobiliare che ha portato all'aumento dei canoni di locazione e la precarizzazione del lavoro che ha contribuito a rendere difficile l'accesso a soluzioni abitative dignitose per ampie fasce di popolazione.

La categoria più a rischio è la fascia grigia, una porzione di abitanti che non rientra nei requisiti di accesso all'edilizia residenziale pubblica, ma allo stesso tempo non riesce a permettersi l'accesso al mercato privato, come studenti fuori sede, anziani e giovani lavoratori. La fascia grigia, in crescita nell'ultimo decennio, si trova ad affrontare politiche abitative inadeguate.

La ricerca condotta esamina, più da vicino, le politiche che cercano di arginare il disagio abitativo attraverso fondazioni, cooperative ed enti del terzo settore, tramite i finanziamenti, la gestione di alloggi e la documentazione.

Tra queste, è stata analizzata la Fondazione Compagnia di San Paolo, attraverso lo studio delle strategie di intervento da cui è emerso il suo ruolo centrale nella governance abitativa torinese.

Il terzo capitolo mostra come la Fondazione Compagnia di San Paolo, a partire dagli anni Duemila, abbia ampliato il proprio raggio d'azione nel settore abitativo, passando da ente filantropico tradizionale a soggetto attivo nelle politiche urbane. Infatti, la Compagnia opera attraverso finanziamenti diretti a progetti di housing sociale, partecipazioni in società di gestione immobiliare come Investire SGR e sostegno a iniziative di rigenerazione urbana.

Per comprendere la modalità di azione della Fondazione, è stato esaminato, nel quarto capitolo, il caso emblematico di Cascina Fossata. Il progetto nasce dalla necessità di rigenerare il patrimonio storico dismesso, attraverso un intervento di riqualificazione che ha visto la collaborazione di più studi professionali, che si sono

alternati nelle diverse fasi progettuali.

Intervistando ITI Studio (23 dicembre 2025) e Studio 421 (9 gennaio 2026) è emerso come la realizzazione del progetto di Cascina Fossata, sia stata resa possibile da un modello basato su convenzioni urbanistiche che integrano interessi economici e finalità sociali. Gli attori coinvolti hanno evidenziato come la sostenibilità economica di questi interventi dipenda dal *mix* funzionale tra attività commerciali redditizie (supermercato, albergo, ristorazione) e funzioni sociali (*housing* calmierato, *coworking*, spazi comunitari), configurando un sistema incrociato in cui le prime sostengono economicamente le seconde. Questo meccanismo, se da un lato permette la realizzazione di quote di edilizia sociale senza gravare direttamente sul bilancio pubblico, dall'altro subordina l'offerta abitativa alla redditività complessiva dell'operazione immobiliare, introducendo una logica di mercato nella risposta a un bisogno primario. Il confronto con gli studi di progettazione coinvolti, inoltre, ha permesso di ricostruire dall'interno le logiche operative, le scelte progettuali e i vincoli economici che caratterizzano queste tipologie di intervento, offrendo uno sguardo che integra la prospettiva dell'analisi delle politiche urbane con quella della pratica progettuale.

L'intervento ha previsto la realizzazione di un polo multifunzionale di 22.000 mq e ha prodotto risultati apprezzabili di recupero urbano, di integrazione funzionale, di soluzioni abitative per la fascia grigia e, in misura limitata, per cittadini colpiti da un grave disagio abitativo. Tuttavia, l'analisi critica effettuata ha evidenziato i limiti strutturali. La temporaneità contrattuale degli alloggi di 18 mesi e la dipendenza dalla sostenibilità economica del *mix* funzionale configurano una risposta parziale al disagio abitativo, imponendo agli inquilini un rientro ciclico nel mercato abitativo senza che nel frattempo siano state modificate le condizioni che avevano generato la loro difficoltà di accesso. Questo configura una gestione immediata dell'emergenza ma non una soluzione strutturale alla questione abitativa. Infatti, come emerge dai dati analizzati, il patrimonio di edilizia residenziale pubblica gestito da ATC risulta insufficiente a soddisfare la domanda, con liste d'attesa che testimoniano un divario crescente tra bisogno e offerta. Parallelamente, i canoni di locazione nel mercato privato hanno conosciuto incrementi significativi nell'ultimo periodo, rendendo sempre più complesso l'accesso alla casa.

In questo quadro, gli interventi promossi dalla Fondazione Compagnia di San Paolo e da altri attori privati hanno contribuito ad ampliare l'offerta di soluzioni abitative intermedie. Tuttavia, la dimensione quantitativa di questi interventi evidenzia come questo modello non possa costituire una risposta sufficiente alla scala del problema, non potendo sostituire il ruolo che storicamente svolgeva l'edilizia economica e popolare. Infatti, l'*housing* sociale promosso da fondazioni private opera secondo logiche di sostenibilità economica, producendo spesso soluzioni temporanee, senza incidere sulle dinamiche strutturali che generano la disuguaglianza abitativa

come la speculazione immobiliare, l'insufficiente produzione di edilizia pubblica e la crescente quota di immobili sfitti. Delegando solamente a soggetti privati, che offrono soluzioni apprezzabili, si rischia di normalizzare l'assenza dell'intervento dello Stato, trasformando l'accesso all'abitare da diritto garantito in opportunità condizionata e temporanea.

In conclusione, a seguito di questa trasformazione avvenuta a partire dagli anni Novanta e consolidata nel tempo, l'intervento pubblico in materia edilizia non può essere sostituito dai privati, nonostante questi oggi occupino uno spazio lasciato libero, offrendo delle soluzioni a questo disagio.

Il diritto all'abitare, riconosciuto dalla Costituzione, non può essere garantito attraverso la frammentazione di interventi emergenziali e temporanei, ma richiede politiche universali, che riconoscano la casa come bene comune e diritto sociale inalienabile. Una risposta adeguata alla disuguaglianza abitativa, necessiterebbe di un rinnovato impegno pubblico nella produzione e gestione di edilizia residenziale accessibile, accompagnato da politiche strutturali di regolazione del mercato immobiliare e da maggiori tutele per i proprietari nelle locazioni e nelle vendite.

Torino, con le sue contraddizioni, le sue sperimentazioni e i suoi limiti, rappresenta un caso significativo per comprendere le sfide del *welfare* abitativo contemporaneo nelle città *post*-industriali. L'analisi condotta in questa tesi evidenzia la necessità di superare la falsa alternativa tra intervento pubblico e iniziativa privata, riconoscendo la complementarità dei diversi attori ma riaffermando la centralità e l'insostituibilità della responsabilità pubblica nel garantire il diritto all'abitare.

BIBLIOGRAFICA E SITOGRAFIA

Bibliografia di riferimento:

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

Ambrosini, Gianfranco, Carlo Alberto Barbieri, Luciano Reinerio, *Progetti integrati per la riqualificazione urbana: Ricerche progettuali sull'area metropolitana torinese, metodologie e strumenti*, Torino, CELID, 1999.

De Leonardis, Ota, *Preferirei di sì. Idee di riproduzione sociale sulle macerie del welfare*, Roma, DeriveApprodi, 2025.

Gainsforth, Simone, *Abitare stanca: La casa: un racconto politico*, Firenze, Effequ, 2022.

Gainsforth, Simone, *L'Italia senza casa*, Bari, Laterza, 2025.

Storto, Giancarlo, *La casa abbandonata. Il racconto delle politiche abitative dal piano decennale ai programmi per le periferie*, Roma, Officina, 2018.

Articoli su rivista scientifica a stampa:

Bellicini, Luigi, *In periferia. Temi, percorsi, immagini*, Meridiana. *Rivista di storia e scienze sociali*, 5 (1989), pp. 93-94.

Di Biagi, P., *La città pubblica. Edilizia sociale e riqualificazione urbana a Torino*, 2008.

Caramellino, G., De Pieri, F., «Abitare il cambiamento. Studiare le trasformazioni ordinarie del patrimonio residenziale urbano», in *Città che si adattano? Adaptive Cities?*, Torino, AISU International, 2024.

De Pieri, F., Riviezzo, A., «Mass housing and collective-use facilities in the 20th century Turin: an urban history of stratification», in *The Architecture of Need: Collective-Use Facilities and Community Service in the Twentieth Century*, Lisbon, 2024.

De Pieri, F., «Sul tetto del Lingotto / On the roof of Lingotto», in *Adaptive Cities through the Post-Pandemic Lens. 10th AISU Congress*, Torino, 2023

De Pieri, F., «Prefazione», in Quaglio, C., *Il fardello pubblico. Una stagione di rigenerazione dei quartieri europei: Parigi*, Edimburgo, Torino (1982-2008), Roma, Manifestolibri, 2023.

De Pieri, F., «Giancarlo De Carlo, architetto-eroe anarchico e libertario», in *L'Indice dei Libri del Mese*, vol. XLIII, 2026.

De Pieri, F., «Transnational Urbino: The Role of the Historic City in Giancarlo De Carlo's American Years», in *This Is Not a Summer School: The International Laboratory of Architecture and Urban Design (ILAUD)*, Zurigo, gta Verlag, 2025.

De Pieri, F., «Urbino as a laboratory for urban design? Giancarlo De Carlo and the historic city between the 1950s and the 1980s», in *Symposium of Urban Design*

- History and Theory*, Delft, 2023. Caramellino, G., De Pieri, F., Como, A., «Italy», in *European Middle-Class Mass Housing: Lexicon*, Lisbona, Iscte-IUL, 2023
- De Pieri, F., «Casilino», in *European Middle-Class Mass Housing: Past and Present of the Modern Community*, Lisboa, Iscte-IUL, 2023
- De Pieri, F., «*Sphinx. Writing Urban Histories of Useless Objects*», in *The Historical City: A Critical Reference and Role Model for Innovative Urban and Metropolitan Development*, Cham, Springer, 2024.
- De Pieri, F., «*Architectural history, planning history, and the environmental perspective: a report from Iceland*», in *Planning Perspectives*, vol. 39, 2024
- De Pieri, F., «*Esperienza, efficacia, pubblico: una lettura di Critica della ragione progettuale*», in *Rivista di Estetica*, vol. LXIII, 2023.
- Bocquet, D., De Pieri, F., «*Casablanca and the other cities: Jean-Louis Cohen as a collaborative urban historian*», in *Rassegna di Architettura e Urbanistica*, vol. LX, 2025.
- Beretta Anguissola, L., *I 14 anni del piano INA-Casa*, Roma, Staderini Editore, 1963
- GESCAL, *Edilizia Popolare e Sovvenzionata: norme tecniche Gescal*, Milano, Libreria Legale Pirola, 1970.
- Bortolotti, L., *Storia della politica edilizia in Italia. Proprietà, imprese edili e lavori pubblici dal primo dopoguerra ad oggi (1919-1970)*, Roma, Editori Riuniti, 1978
- Acocella, A., *L'edilizia residenziale pubblica in Italia dal 1945 a oggi*, Padova, Cedam, 1980.
- Di Giorgio, G., *L'alloggio ai tempi dell'edilizia sociale: dall'Ina-casa ai PEEP*, Roma, Edilstampa, 2011.
- Bonomo, B., Caramellino, G., De Pieri, F., Zanfi, F. (a cura di), *Storie di case. Abitare l'Italia del boom*, Roma, Donzelli Editore, 2013.
- Caramellino, G., De Pieri, F., Renzoni, C., *Esplorazioni nella città dei ceti medi. Torino 1945-1980*, Siracusa, LetteraVentidue, 2015.
- Secchi, B., *La città dei ricchi e la città dei poveri*, Bari, Laterza, 2013.

Articoli su rivista scientifica digitale:

- Winkler, Anna, *Turin City Report*, *CASereport*, 41 (2007), *Centre for Analysis of Social Exclusion*, London School of Economics:
<https://eprints.lse.ac.uk/5134/1/CASereport41.pdf>

Articoli di giornale digitali:

- Artioli, Francesca, «*Perché gli affitti brevi non sono regolati in Italia? Quattro elementi di risposta*», *cheFare*, 18 aprile 2023:
<https://che-fare.com/articoli/perche-gli-affitti-brevi-non-sono-regolati-in-italia->

quattro-elementi-di-risposta (contultato il 23 ottobre 2025)

Coppola, Alessandro, «*Come il neoliberalismo ha cambiato le città: abitare in Italia e in Europa, un confronto*», *cheFare*, 30 settembre 2023:

<https://www.sinistrainrete.info/neoliberalismo/26438-alessandro-coppola-come-il-neoliberalismo-ha-cambiato-le-citta.html> (contultato il 9 ottobre 2025)

«*Dopo 30 anni ecco il nuovo Piano Regolatore per ridisegnare Torino*», *Il Torinese*, 15 ottobre 2025:

<https://www.iltorinese.it/2025/10/15/dopo-30-anni-ecco-il-nuovo-piano-regolatore-per-ridisegnare-torino/> (contultato il 23 ottobre 2025)

«*Dopo 30 anni Torino nuovo Piano Regolatore Generale*», *Quotidiano Piemontese*, 14 ottobre 2025:

<https://www.quotidianopiemontese.it/2025/10/14/dopo-30-anni-torino-nuovo-piano-regolatore-generale> (contultato il 24 ottobre 2025)

«*Il quartiere rinasce dalla Cascina*», Fondazioni ACRI, 28 marzo 2024:

<https://fondazioni.acri.it/2024/03/28/il-quartiere-rinasce-dalla-cascina/> (contultato il 11 novembre 2025)

Migliaccio, Francesco, «*Cartografie del terzo settore e della innovazione sociale a Torino #1. La Compagnia di San Paolo*», *Napoli Monitor*, 21 febbraio 2025:

<https://napolimonitor.it/cartografie-del-terzo-settore-e-della-innovazione-sociale-a-torino-1-la-compagnia-di-san-paolo/> (contultato il 3 novembre 2025)

Radici, Andrea Maria, «*L'Italia degli anni '70, finisce il sogno*», *Starting Finance*, 2 ottobre 2019:

<https://startingfinance.com/approfondimenti/italia-anni-70/> (contultato il 25 ottobre 2025)

Redazione Edilnet™, «*Dati ISTAT 2025 shock: 3,3 milioni di italiani senza una casa decente*», *Blog Edilnet*, 22 maggio 2025:

<https://blog.edilnet.it/news-istat-2025-disagio-abitativo/> (contultato il 13 novembre 2025)

Tesi di laurea o di dottorato:

Cristiana De Lillo, «*Scenari economici e politici italiani negli anni '90*», tesi di laurea, Università degli Studi di Bari, Tesionlin:

<https://www.tesionline.it/appunti/scienze-politiche/relazioni-tra-sindacati-e-imprenditori-in-italia-dal-fascismo-ad-oggi/scenari-economici-e-politici-italiani-negli-anni-90/153/75> (consultato il 13 ottobre 2025)

Ginelli, Elisabetta, «*L'edilizia residenziale pubblica in Italia: definizioni e prospettive*», capitolo, Politecnico di Milano:

<https://re.public.polimi.it/retrieve/d0ceef5f-c192-4bdf-8efd-528d386c994b/43-Chapter%20Manuscript-1584-1-10-20220526%20Ginelli.pdf> (consultato il 14

ottobre 2025)

Grego, Lorenzo, «*La crisi del welfare state e la giustizia sociale: una sfida difficile*», tesi di laurea, Università di Padova, a.a. 2023/2024:

<https://thesis.unipd.it/handle/20.500.12608/79882> (consultato il 13 ottobre 2025)

Pausania, Giovanni Francesco Rodolfo, «ERP – G.F. R.», documento PDF, 2021:

https://www.pausania.it/wp-content/uploads/21_01_25_ERP-GF-RM-PDF-scaricabile.pdf (consultato il 14 ottobre 2025)

Scozzari, Mariangela, «*L'Italia dal dopoguerra alla vertenza per la riforma urbanistica*», appunti, Tesionline:

<https://www.tesionline.it/appunti/architettura/dalla-nascita-dell-urbanistica-alla-fine-del-xxi-secolo/l-italia-dal-dopoguerra-alla-vertenza-per-la-riforma-urbanistica/1080/15> (consultato il 13 ottobre 2025)

Leggi:

Decreto Legislativo 28 febbraio 1949, n. 43, *Provvedimenti per incrementare l'occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per lavoratori*, in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 54, 7 marzo 1949,

<https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:1949;43>

Legge 18 aprile 1962, n. 167, *Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare*, in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 97, 16 aprile 1962,

<https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:1962-04-18;167>

Legge 5 agosto 1978, n. 457, *Norme per l'edilizia residenziale*, in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 231, 19 agosto 1978,

<https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:1978-08-05;457>

Legge 17 febbraio 1992, n. 179, *Norme per l'edilizia residenziale pubblica*, in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 43, 21 febbraio 1992,

<https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:1992;179>

Legge 24 dicembre 1993, n. 560, *Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica*, in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 302, 27 dicembre 1993,

<https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:1993-12-24;560>

Legge 15 marzo 1997, n. 59, *Delega al Governo per il conferimento di funzioni e compiti alle regioni ed enti locali, per la riforma della pubblica amministrazione e per la semplificazione amministrativa*, in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 63, 17 marzo 1997,

<https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:1997-03-15;59>

Banche dati e Dataset:

5T S.r.l., *Muoversi a Torino: Infomobility and real-time traffic data* [Piattaforma web]: <https://www.muoversiatorino.it/> (consultato il 19 novembre 2025)

Agenzia delle Entrate, *Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI* [Dataset dinamico], *Osservatorio del Mercato Immobiliare*, aggiornamento continuo: <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm> (consultato il 6 novembre 2025)

Comune di Torino, *AperTO: Portale Open Data* [Dataset GTFS, Circoscrizioni, Quartieri], aggiornamento continuo: <https://aperto.comune.torino.it/> (consultato il 6 novembre 2025)

Immobiliare.it, *Mercato immobiliare a Torino: Andamento dei prezzi* [Dataset dinamico], aggiornamento continuo: <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/piemonte/torino/> (consultato il 7 novembre 2025)

Inside Airbnb, Torino: Data listings and metrics [Dataset dinamico], aggiornamento continuo: <http://insideairbnb.com/torino> (consultato il 7 novembre 2025)

Istat, *Categorie – Censimento permanente popolazione e abitazioni* [Database interattivo]:

<https://esploradati.istat.it/databrowser/#/it/censpop/categories> (consultato il 8 novembre 2025)

Istat, Redditi e principali variabili IRPEF su base comunale [Database interattivo]: https://esploradati.istat.it/databrowser/#/it/dw/categories/IT1,HOU,1.0/MEF_REDDITIIRPEF_COM/IT1 (consultato il 8 novembre 2025)

OpenStreetMap contributors, Copyright and license (ODbL 1.0):

<https://www.openstreetmap.org/copyright> (consultato il 3 dicembre 2025)

Enti pubblici e Istituzionali:

ASCOM Torino, ISTAT: il mercato del lavoro – Il Trimestre 2025,

<https://www.ascomtorino.it/notizia?kid=8270> , (consultato in novembre 2025).

ATC Piemonte Centrale, <https://www.atc.torino.it/> , (consultato il 27 ottobre 2025).

Casa ATC Servizi Srl, Patrimonio: beni immobili e gestione patrimonio,

<https://giano.casaatcservizi.it/servizio/patrimonio> , (consultato il 27 ottobre 2025).

CDP, CDP Real Asset SGR: il polo immobiliare e infrastrutturale del Gruppo CDP, https://www.cdp.it/sitointernet/it/cdp_realasset.page ,(consultato in novembre 2025).

Città Metropolitana di Torino, Osservatorio interattivo – Fabbisogno abitativo sociale, <http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/territorio-urbanistica/fabbisogno-abitativo/fabbisogno-abitativo-interattivo> , (consultato in dicembre 2025).

Comune di Torino, *Bando Generale n. 8 per l’assegnazione di alloggi sociali,*

<https://www.comune.torino.it/servizi/bando-generale-n-8-per-lassegnazione-alloggi-sociali> , (consultato in dicembre 2025).

Comune di Torino, Geoportale della Città e Sistema Informativo Territoriale,

<http://geoportale.comune.torino.it/web/node/2211> , (consultato in dicembre 2025).

Comune di Torino, Osservatorio Immobiliare della Città,

<https://www.comune.torino.it/osservatorioimmobiliare/> , (consultato in novembre 2025).

Comune di Torino, Popolazione: distribuzione per genere e territorio,

<https://www.comune.torino.it/schede-informative/popolazione-distribuzione-per-genere-territorio> , (consultato in novembre 2025).

EDISU - Ente Regionale per il Diritto allo Studio Universitario del Piemonte,

<https://www.edisu.piemonte.it/> , (consultato il 28 ottobre 2025).

ISTAT, Occupati e disoccupati – Gennaio 2025,

https://www.istat.it/wp-content/uploads/2025/03/CS_Occupati-e-disoccupati_GENNAIO_2025.pdf , (consultato in novembre 2025).

ISTAT, Uffici territoriali,

<https://www.istat.it/listituto/uffici-territoriali/> , (consultato in novembre 2025).

Osservatorio Regionale per l'Università e per il Diritto allo Studio Universitario,

Iscritti in Piemonte,

<https://www.ossreg.piemonte.it/statistiche/iscritti-in-piemonte-2/> , (consultato in novembre 2025).

Unione Industriali Torino, Contatti,

<https://www.ui.torino.it/contatti> , (consultato in novembre 2025).

Fondazioni ed Enti Filantropici

Fondazione Compagnia di San Paolo, *Chi siamo,*

<https://www.compagniadisanpaolo.it/it/fondazione/chi-siamo/> , (consultato in dicembre 2025).

Fondazione CRT,

<https://www.fondazionecrt.it/> ,(consultato in dicembre 2025).

Fondazione Don Mario Operti,

<https://www.donmariooperti.it/> , (consultato in dicembre 2025).

Fondazione Landscapefor, *Quartiere La Falchera,*

<https://atlas.landscapefor.eu/category/luoghi-urbani/poi/6895-quartiere-la-falchera> , (consultato in dicembre 2025).

Fondazione Porta Palazzo – Vivere la comunità,

<https://www.fondazioneportapalazzo.it/> , (consultato in dicembre 2025).

Centri di ricerca e Laboratori:

FULL - Future Urban Legacy Lab,

<https://www.full-lab.com/> , (consultato in dicembre 2025).

FULL - Future Urban Legacy Lab, *Ricerca sulle trasformazioni urbane e l'edilizia abitativa a Torino*, Politecnico di Torino,

<https://full.polito.it/research> , (consultato in dicembre 2025).

Omero - Studi urbani,

<https://www.omero.unito.it/> , (consultato in dicembre 2025).

Urban Lab Torino,

<https://www.urbancenter.to.it/> , (consultato in dicembre 2025).

Associazioni e Organizzazioni Sociali:

Amnesty International Italia, Diritto all'alloggio – *Le domande frequenti*,

<https://www.amnesty.it/diritto-allalloggio-le-domande-frequenti/> , (consultato il 20 dicembre 2025).

ARCI Torino,

<https://www.arcitorino.it/> , (consultato il 20 dicembre 2025).

ASGI - Associazione Studi Giuridici sull'Immigrazione,

<https://www.asgi.it/> , (consultato il 20 dicembre 2025).

Associazione ACMOS,

<https://associazione.acmos.net/> , (consultato il 20 dicembre 2025).

Associazione Fanon - Etnopsichiatria critica e militante,

<https://www.associazionefanon.it/> , (consultato il 20 dicembre 2025).

Caritas Diocesana Torino,

<https://www.caritas.torino.it/> , (consultato il 20 dicembre 2025).

Gruppo Abele,

<https://www.gruppoabele.org/> , (consultato il 20 dicembre 2025).

RAM - Refugee and Migrant Legal Aid,

<https://www.ramitalia.it/> , (consultato il 20 dicembre 2025).

SICET, *Cos'è l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)*,

<https://www.sicet.it/edilizia-residenziale-pubblica/cos-el-erp> , (consultato il 20 dicembre 2025).

Cooperative e Progetti abitativi:

Almaterra Torino,

<https://www.almaterratorino.it/> , consultato il 22 dicembre 2025.

Arteria,

<https://www.arteria.info/> , (consultato il 22 dicembre 2025).

Case Matte,

<https://www.casematte.it/> , (consultato il 22 dicembre 2025).

Co-abitare,

<https://www.co-abitare.it/> , (consultato il 22 dicembre 2025).

Co.Mu.Net - Officine Corsare,

<https://www.co-mu-net.it/> , (consultato il 22 dicembre 2025).

Cooperativa Di Vittorio,

<https://www.cooperativadivittorio.it/> , (consultato il 22 dicembre 2025).

Cooperativa DOC,

<https://www.cooperativadoc.it/> , (consultato il 22 dicembre 2025).

Cooperazione e sviluppo locale,

<https://www.cooperazioneviluppolocale.it/> , (consultato il 22 dicembre 2025).

Famiglie Accoglienti,

<https://www.famiglieaccoglienti.it/> , (consultato il 22 dicembre 2025).

Homes4All,

<https://www.homes4all.it/> , (consultato il 22 dicembre 2025).

ioAbitoSocial, *CASCINA FOSSATA*,

<https://ioabitosocial.it/strutture-social-housing/65-CASCINAFOSSATA> , (consultato il 22 dicembre 2025).

Volere la Luna,

<https://www.volerelaluna.it> ,(consultato il 22 dicembre 2025).

Caso Studio Cascina Fossata:

ArcGIS StoryMap, Cascina Fossata: intervento di riqualificazione,

<https://storymaps.arcgis.com/stories/4178e8e88eba4c079f6224630d7883ef> ,
(consultato in gennaio 2026)

ARCHING srl, *Cascina Fossata – Via Fossata, Torino*,

<https://www.archingsrl.it/p-62/cascina-fossata-via-fossata-torino> , consultato in
gennaio 2026

D&D Engineering, Progetti / Nuovo progetto,

<https://www.ded.it/progetti/nuovo-progetto/> , (consultato in gennaio 2026)

House Dada, Cascina Fossata,

<https://housedada.com/cascina-fossata/> , (consultato in gennaio 2026)

ITI Studio, *Cascina Fossata*,

<https://www.itistudio.com/progetto/cascina-fossata/> , (consultato in gennaio 2026)

Museo Torino, *Cascina Fossata*, h

<https://www.museotorino.it/view/s/4b27ad36db724d2c842b26ba5c5d6a5c> ,
(consultato in gennaio 2026)

PIA Luciano, 2013 – *Ex cascina Cascina Fossata*, Luciano Pia Architetto,

<https://www.lucianopia.it/opere-e-progetti/2013-cascina-fossata-2/> , (consultato
in gennaio 2026)

Studio 421, *Cascina Fossata*,

<https://www.studio421.it/progetti/cascina-fossata> , (consultato in gennaio 2026)

URSA Italia Srl, *Cascina Fossata – Torino – Intervento di isolamento*,
<https://ursa.it/cascina-fossata-torino-isolamento/> , (consultato in gennaio 2026)

Piattaforme digitali e Portali:

Airbnb, *Trova alloggi*,
<https://www.airbnb.it> , (consultato il 10 dicembre 2025).
Booking.com, *I migliori hotel, voli, noleggio auto e alloggi*,
<https://www.booking.com> , (consultato il 10 dicembre 2025).
Dove.it, *Come funziona il social housing ea chi si rivolge*,
<https://www.dove.it/guida/come-funziona-il-social-housing-ea-chi-si-rivolge/ckpnsrz8oeuu0c54wncm9qlk> , (consultato il 7 novembre 2025)
Treccani, *Abitare – Significato ed etimologia*,
<https://www.treccani.it/vocabolario/abitare> , (consultato il 14 ottobre 2025).

Articoli web e Articoli online:

DI BIAGI Paola, *Il piano INA-Casa: 1949-1963*, in Treccani - Enciclopedia,
[https://www.treccani.it/enciclopedia/il-piano-ina-casa-1949-1963_\(Il-Contributo-italiano-alla-storia-del-Pensiero:-Tecnica\)/](https://www.treccani.it/enciclopedia/il-piano-ina-casa-1949-1963_(Il-Contributo-italiano-alla-storia-del-Pensiero:-Tecnica)/) , (consultato il 15 ottobre 2025).
DISALVATORE Vincenzo, *Il miracolo economico e l'immigrazione verso il nord del Paese*, in Skuola.net,
<https://www.skuola.net/storia-contemporanea/il-miracolo-economico-e-limmigrazione-verso-il-nord-del-paese.html> , (consultato il 15 ottobre 2025).
GIANNITELLI Tommaso, *Il concetto di abitare in antropologia: luoghi e non luoghi*, in Metis Magazine, 4 giugno 2021,
<https://metismagazine.com/2021/06/04/dal-concetto-di-abitare-in-antropologia-ai-non-luoghi/> , (consultato il 15 ottobre 2025).