



Osservatorio permanente sul disagio abitativo del Comune di Trento

Analisi CANONE MODERATO

L'Osservatorio permanente sul disagio abitativo nel Comune di Trento nasce nel 2022 con l'obiettivo di raccogliere i dati relativi alla condizione abitativa nella città e analizzarli ai fini di rendere sempre più efficaci gli strumenti previsti dalla [legge provinciale n. 15 del 2005](#), dal suo regolamento esecutivo [DPP 17_75 Leg del 12 dicembre 2011](#) e dai Criteri approvati dalla Giunta comunale.

Prima di iniziare l'analisi, è fondamentale ricordare le peculiarità dei principali strumenti previsti dalla normativa sulla casa e gestiti dal Servizio Politiche abitative del Comune di Trento, ovvero il canone sostenibile, il canone moderato e il contributo sull'affitto.

	Canone sostenibile	Contributo sull'affitto	Canone moderato
A chi si rivolge?	Nuclei familiari con ICEF < 0,21	Nuclei familiari con ICEF < 0,21	Nuclei familiari con ICEF > 0,16 e < 0,39
Proprietà degli alloggi	pubblica	privata	pubblica e privata
Periodo di presentazione delle domande	In fase di riprogrammazione	Una volta all'anno a ottobre-novembre	Due bandi all'anno (ad aprile e a ottobre) per gli alloggi tornati liberi; bandi appositi per eventuali nuovi alloggi
Graduatorie	In fase di riprogrammazione	Approvate entro il 30 giugno dell'anno successivo alle domande Validità: un anno	Approvate entro 45 giorni (per alloggi tornati liberi) o entro 60 giorni (per alloggi nuovi) dall'ultimo giorno di raccolta delle domande Validità: 2 anni per nuovi alloggi, 6 mesi per alloggi di risulta

Cos'è il CANONE MODERATO?

La legge provinciale n. 15 del 2005 (Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa) individua tra gli interventi in favore dei nuclei con condizione economico-patrimoniale insufficiente per acquistare, risanare o ristrutturare con i soli mezzi propri la prima abitazione o per partecipare a una cooperativa edilizia anche a proprietà indivisa, la messa a disposizione per tali nuclei, previo indicatore ICEF compreso fra una soglia minima e una soglia massima stabilite dal Regolamento di esecuzione (per il Territorio Val d'Adige, fra 0,1600 a 0,3900) di alloggi a canone moderato di proprietà di ITEA S.p.A. o di imprese convenzionate o dei soggetti previsti dall'art. 4 commi 5 bis, 5 ter e 5 ter 1 e dell'art. 4 bis.

Attualmente sono in vigore le Convenzioni stipulate con ITEA S.p.A., F.H.S.T. (Fondo Housing Sociale Trentino), Fondazione Crosina Sartori Cloch A.P.S.P., Fondazione Salvadori Zanatta, Immobiliare

Spinbau S.r.l. e la società D.E.I.C.O. S.r.l. per un totale di **376 alloggi complessivi**.

Canone di locazione

Il canone moderato corrisponde al canone di mercato ridotto di una quota pari al 30 % (quota che viene rimborsata al proprietario dalla Provincia autonoma di Trento).

Requisiti di accesso

Le caratteristiche dell'utenza sono determinate dai requisiti di accesso previsti dalle normative sopra citate e riportati nei singoli bandi, riferiti in parte al solo richiedente, in parte al nucleo familiare di appartenenza risultante all'anagrafe al momento della presentazione della domanda e in parte al nucleo familiare che andrà a costituirsi in caso di assegnazione, che può essere diverso.

La dichiarazione ICEF per il canone moderato infatti deve comprendere i componenti del nucleo che andrà a costituirsi in caso di assegnazione che non è necessariamente uguale a quello di appartenenza. Unica eccezione è costituita dalle domande presentate dagli assegnatari di alloggio pubblico per i quali è previsto l'obbligo di fare la domanda per il nucleo di appartenenza risultante all'anagrafe al momento della presentazione della domanda.

La successiva tabella espone i requisiti di accesso e il soggetto che li deve soddisfare. Tali requisiti devono permanere anche all'atto della proposta dell'alloggio e al rinnovo del contratto di affitto.

requisito	richiedente	nucleo di appartenenza	nucleo per il quale si fa la domanda
Icef compreso fra 0,1600 e 0,3900, estremi compresi ¹		X	
Cittadinanza italiana o UE o extracomunitaria con permesso di soggiorno almeno biennale	X		
residenza anagrafica in un comune della Provincia di Trento da almeno 3 anni continuativi alla data della presentazione della domanda	X		
assenza di condanne per violenza di genere	X		
assenza di condanne con pena edittale oltre 5 anni o per reati ex art. 380, c. 2 c.p.c.	X	X	
assenza di proprietà usufrutto o abitazione su immobile adeguato		X	

Cittadini extracomunitari

Con Deliberazione della Giunta provinciale 15 giugno 2007, n. 1276, in attuazione della l.p. 2 maggio 1990, n. 13 (Interventi nel settore dell'immigrazione straniera extracomunitaria) è stato consentito l'accesso agli strumenti della l.p. 15/2005 anche ai cittadini extracomunitari in possesso di permesso di soggiorno illimitato o, se almeno biennale, in costanza di lavoro o con iscrizione alle liste di collocamento.

¹secondo il regolamento, l'ICEF per canone moderato deve essere tra 0,1800 e 0,3900 compresi; con i Criteri approvati dalla Giunta comunale (punto 26) si è esercitata la facoltà prevista dal regolamento attuativo (art. 37 c. 3 e art. 40 c. 1) di aumentare o diminuire tali valori fino ad un massimo di 0,02, portando quindi il limite inferiore a 0,1600.

Punteggi

Il Regolamento specifica le regole di determinazione dei punteggi utili per la stesura della graduatoria, lasciando all'Ente competente per territorio, nel nostro caso il Comune di Trento per il Territorio Val d'Adige (Convenzione stipulata in data 27 settembre 2011 tra i Comuni di Trento, Aldeno, Cimone e Garniga Terme per la gestione in forma associata delle funzioni amministrative e dei servizi svolti nell'ambito dei Comuni medesimi con la quale è stata attribuita al Comune di Trento la competenza della gestione associata) la possibilità di definire dei criteri per punteggi ulteriori.

Il punteggio massimo ottenibile corrisponde a 300 punti, così distribuiti:

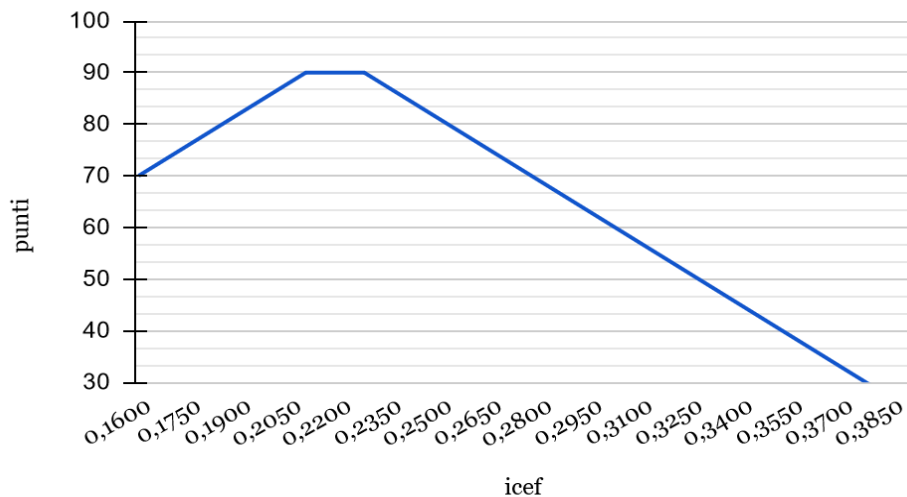
- fino a 90 punti per la **condizione economica** (collegata alla dichiarazione ICEF);
- fino a 60 punti per la **residenza nel Territorio Val d'Adige**;
- fino a 30 punti per la **residenza nella Provincia di Trento**;
- fino a 120 punti secondo i **Criteri** definiti dal Comune di Trento.

La **condizione economica** viene misurata attraverso l'ICEF.

Con l'ultima revisione dei Criteri effettuata a luglio 2024 è stato adottato un criterio "a piramide" che attribuisce il massimo punteggio agli indicatori ICEF compresi tra 0,2100 e 0,2300 e poi a calare sia verso 0,1600 sia verso 0,3900.

Canone moderato

punteggio modificato



La **residenza in Provincia di Trento** deve essere valida al momento della domanda e continuativa nei 3 anni precedenti alla stessa. Ad ogni semestre pieno viene attribuito un punteggio di 0,5 punti fino ad un massimo di 30 punti (corrispondenti a 60 semestri ovvero 30 anni).

La **residenza nei Comuni di Trento, Aldeno, Cimone e Garniga Terme** può essere valida al momento della domanda o riferirsi a momenti precedenti alla stessa, senza limiti. Ad ogni semestre pieno viene attribuito un punteggio di 1 punto fino ad un massimo di 60 punti (corrispondenti a 60 semestri ovvero 30 anni).

Riserva per chi ha la residenza nel Comune di Trento

Ai sensi dell'articolo 5, comma 1 bis, lett.b), della L.P. 15/2005 e s.m. e i., gli alloggi disponibili sono offerti in locazione nella misura del **65% in via prioritaria ai nuclei familiari aventi la residenza nel Comune di Trento**, alla data di approvazione del bando, anche prescindendo dal collocamento utile in graduatoria, fatta eccezione per gli alloggi di proprietà di ITEA S.p.A.

Il **punteggio aggiuntivo** definito dai Criteri approvati dal Comune di Trento tiene conto di altre caratteristiche del nucleo familiare per il quale è richiesto l'alloggio a canone moderato ed è determinato dalla somma dei punteggi indicati nella seguente tabella:

Anziani Il punteggio è attribuito ai nuclei familiari composti da non più di due persone, entrambe con età pari o superiore a 65 anni.	20 punti
Giovani coppie² Il punteggio è attribuito: <ul style="list-style-type: none">alle giovani coppie di coniugi, uniti civilmente o conviventi di fatto, così come definiti dalla legge 20 maggio 2016, n. 76, purché alla data di presentazione della domanda entrambi con età non superiore a <u>35 anni</u> e sposate, unite civilmente o conviventi da non più di <u>5 anni</u>; oppure: <ul style="list-style-type: none">alle giovani coppie, che intendono contrarre matrimonio, unione civile o formalizzare la convivenza di fatto, purché entrambi con età non superiore a <u>35 anni</u> alla data di presentazione della domanda. Tali soggetti saranno tenuti a costituire nucleo familiare con il trasferimento della residenza e occupazione dell'alloggio locato entro 90 giorni dalla data di decorrenza del contratto di locazione.	25 punti
Genitori separati o divorziati tenuti, a seguito della pronuncia di un organo giurisdizionale, all'assegnazione della casa familiare o alla corresponsione dell'assegno di mantenimento. Il punteggio è attribuito al genitore legalmente separato o divorziato con figli o soggetti equiparati ai figli con età non superiore ad anni 21 stabilmente residenti con l'altro genitore. E' equiparato al genitore legalmente separato o divorziato il genitore che ha risieduto a seguito di convivenza more uxorio con altro genitore presso il quale i figli o i soggetti equiparati ai figli sono residenti.	20 punti
Nuclei familiari composti da un solo soggetto maggiorenne e uno o più figli o soggetti equiparati ai figli con età non superiore ad anni 21.	10 punti
Figli o donne in stato di gravidanza Il punteggio è attribuito ad ogni figlio o soggetto equiparato al figlio con età non superiore ad anni 21. Il punteggio viene attribuito anche alle madri che, alla data di presentazione della domanda, si trovino in uno stato di gravidanza <u>non inferiore a 28 settimane</u> da dimostrare con apposito certificato medico.	15 punti (massimo 45)
Invalidità Il punteggio è attribuito per ogni componente con invalidità certificata dal Sistema sanitario nazionale o provinciale.	0,2 punti per ogni punto % di invalidità (massimo 40 per nucleo)
Soggetti con difficoltà a svolgere gli atti quotidiani della vita o con accertata difficoltà a svolgere i compiti e le funzioni proprie dell'età . Il punteggio è attribuito per ogni componente con accertata difficoltà a svolgere gli atti quotidiani della vita o con accertata difficoltà a svolgere i compiti e le funzioni proprie dell'età, entrambe certificate dal Sistema sanitario nazionale o provinciale.	20 punti (massimo 40 per nucleo)
Situazione reddituale Per il nucleo familiare che andrà ad occupare l'alloggio, in relazione al quale nell'attestazione icef canone moderato per l'anno di riferimento, sono stati dichiarati, relativamente all'anno corrente, redditi per un importo pari o superiore a 20.000,00 euro. A tale fine sono da considerare a titolo indicativo e non esaustivo:	20 punti

²per le "giovani coppie" con l'aggiornamento dei Criteri di aprile 2023 la precedente riserva del 40% degli alloggi è stata sostituita dall'attribuzione di uno specifico punteggio; tale scelta ha mantenuto comunque alta la percentuale (quasi il 30%) di giovani coppie che risultano utilmente collocate in graduatoria.

- redditi da lavoro dipendente e assimilati;
- redditi da da lavoro autonomo;
- redditi da pensione
- redditi da impresa agricola
- redditi da partecipazione.

Il reddito è desumibile nell'Attestazione icef canone moderato alla voce: "Dati per la determinazione dell'ICEF per l'anno corrente".



ANALISI DEI DATI

Dal 2013 al 2024 sono stati pubblicati i seguenti bandi dal Comune di Trento per il Territorio Val d'Adige:

	BANDO	PERIODO RACCOLTA	PROPRIETA'	N. Alloggi
1	VIA SALTERIO LOC. MELTA	02.04.2013-31.05.2013	ITEA	39
2	VIA DEI CAPPUCCINI N. 37	02.04.2013-31.05.2013	SPINBAU	20
3	VIA PONT DEI VODI LOC. SPINI	16.12.2013-31.01.2014	DEICO	13
4	VIA DEI CAPPUCCINI N. 37	17.03.2014-11.04.2014	PRIVATO	1
5	VIA DRAVA N. 1-3	29.09.2014-14.11.2014	FHST	9
6	VIA DEI CAPPUCCINI N. 37	20.10.2014-28.11.2014	FHST	11
7	VIA S. VINCENZO N. 46	10.11.2014-19.12.2014	FHST	12
8	VIA TALVERA N. 8	07.04.2015-29.05.2015	ITEA	28
9	VIA SS. COSMA E DAMIANO	05.08.2015-02.10.2015	FHST	15
10	VIA DELLE FRATTE LOC.	05.08.2015-02.10.2015	FHST	6
11	VIA DEI CAPPUCCINI N. 37	31.08.2015-02.10.2015	SPINBAU	1
12	VIA STELLA DI MAN N. 39	30.11.2015-29.01.2016	FHST	19
13	VIA NAZIONALE N. 15-17 MATTARELLO	11.04.2016-10.06.2016	FONDAZIONE CROSINA	8
14	VICOLO CARLIN N. 6 MEANO	18.04.2016-20.05.2016	FONDAZIONE SALVADORI	1
15	CORTI FIORITE VIA FALCONE	09.03.2017-09.06.2017	FHST	76
16	VIA JULG LOC. COGNOLA	22.05.2017-21.07.2017	ITEA	12
17	VIA MACCANI N. 151	02.05.2018-29.06.2018	FHST	21
18	VIA SALTERIO 10	12.11.2018-21.12.2018	ITEA	3
19	VIA JULG LOC. COGNOLA	18.02.2019-29.03.2019	ITEA	3
20	VIA NAZIONALE N. 15-17 MATTARELLO	09.12.2019-31.01.2020	FONDAZIONE CROSINA	3
21	VIA STELLA DI MAN N. 39	09.12.2019-31.01.2020	FHST	3
22	VIA STELLA DI MAN N. 36-42	10.06.2020-28.08.2020	FHST	40
23	VIA PONT DEI VODI LOC. SPINI	10.06.2020-31.07.2020	DEICO	3
24	VIA BITTANTI N. 11	11.05.2021-30.06.2021	FHST	25
25	PASSAGGIO CARBONARI 8	18.03.2022-29.04.2022	FHST	20
26	1° NON LOCATI – MAGGIO 22	27.05.2022-30.06.2022	VARI	15
27	2° NON LOCATI – OTTOBRE 22	25.10.2022-07.12.2022	VARI	5
28	3° NON LOCATI – APRILE 23	20.04.2023-22.05.2023	VARI	9
29	4° NON LOCATI – OTTOBRE 23	10.10.2023-09.11.2023	VARI	10
30	5° NON LOCATI – APRILE 23	04.04.2024-29.04.2024	VARI	3
31	6° NON LOCATI – OTTOBRE 23	01.10.2024-30.10.2024	VARI	6

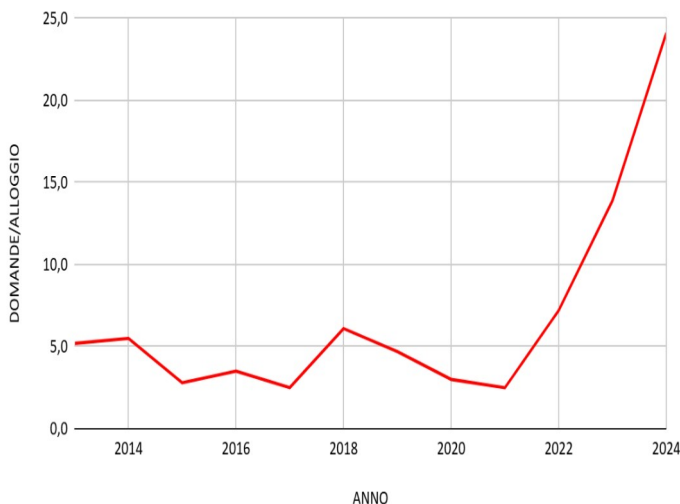
In totale sono 31 bandi, dei quali 19 per alloggi nuovi e 12 per alloggi di risulta (in rosso).

Dal 2013 ad oggi il rapporto fra la richiesta e l'offerta di alloggi a canone moderato, misurabile attraverso il rapporto fra le domande e il numero di alloggi disponibili, ha avuto un andamento abbastanza costante fino al 2022 per poi esplodere negli ultimi due anni arrivando al 2024 con un rapporto di ben 24,1 domande per ciascun alloggio.

La successiva tabella e il relativo grafico riportano i dati nel dettaglio.

ANNO	TOTALE ALLOGGI	TOTALE DOMANDE	domande per alloggio
2013	59	304	5,2
2014	46	253	5,5
2015	50	139	2,8
2016	28	99	3,5
2017	88	222	2,5
2018	24	147	6,1
2019	3	14	4,7
2020	49	148	3,0
2021	25	63	2,5
2022	40	316	7,9
2023	19	265	13,9
2024	9	217	24,1

DOMANDE/ALLOGGIO per ANNO



Tale impennata di richieste è in linea con il “*peggioramento del contesto socio-economico caratterizzato da una forte tensione abitativa legata in particolare all’aumento del costo della vita, con prezzi della locazione sul libero mercato inaccessibili ed al drastico calo degli immobili disponibili per affitti a scopo residenziale, a fronte di un aumento di quelli turistici brevi*” evidenziato nella legge provinciale di assestamento del bilancio n. 9/2023 e ripreso fra le motivazioni della deliberazioni della

Giunta comunale n. 195 di data 15 luglio 2024 così come rettificata dalla deliberazione n. 220 di data 29 luglio 2024 che ha portato all’ultima modifica dei Criteri per il canone moderato.

Nello specifico, è stata adottata la nuova tabella per l’attribuzione del punteggio in base all’ICEF (condizione economica del nucleo familiare richiedente) che attribuisce il punteggio massimo ai valori ICEF fra 0,2100 e 0,2300 in considerazione del fatto che i nuclei che si collocano in questo intervallo sono di fatto esclusi dal contributo integrativo sull’affitto e dalla locazione a canone sostenibile.



Dati 2023/2024

Analizzando i dati relativi agli anni 2023-2024 interessati dal forte aumento delle domande (**482 domande totali**) è possibile individuare le principali caratteristiche dei nuclei familiari che hanno presentato la domanda per un alloggio a canone moderato.

bando	Domande comunitari	Domande extracomunitari	n. alloggi a bando
Aprile 2023	67	9	9
Ottobre 2023	155	34	10
Totali 2023	222	43	19
Aprile 2024	44	8	3
Ottobre 2024	122	43	6
Totali 2024	166	51	9
Totali 2023 + 2024	388	94	28

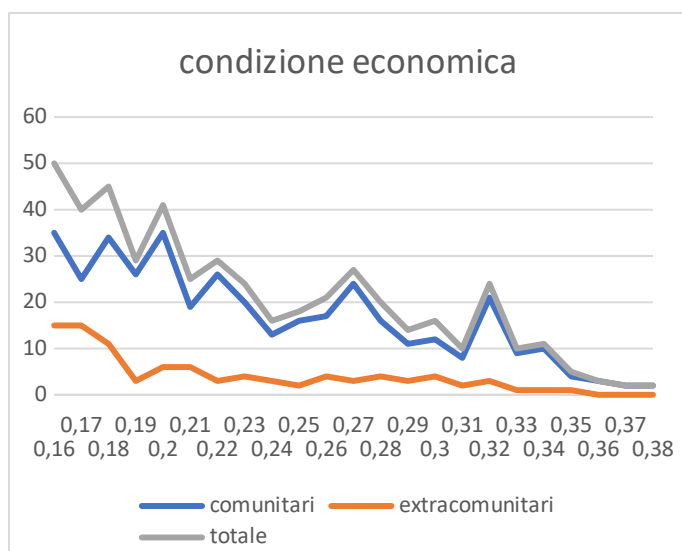
Condizione economica

La tabella successiva riporta il numero di domande pervenute raggruppate per intervalli di valori ICEF: la prima riga riporta il numero di domande con ICEF maggiore o uguale a 0,1600 e minore di 0,1700, la seconda riga quello con ICEF maggiore o uguale a 0,1700 e minore di 0,1800 e così via.

In generale si può individuare una diminuzione del numero di domande all'aumentare della condizione economica, andamento messo in luce anche dal grafico.

ICEF		comunitari	extracomunitari	totale
da	a			
0,1600	0,1699	35	15	50
0,1700	0,1799	25	15	40
0,1800	0,1899	34	11	45
0,1900	0,1999	26	3	29
0,2000	0,2099	35	6	41
0,2100	0,2199	19	6	25
0,2200	0,2299	26	3	29
0,2300	0,2399	20	4	24
0,2400	0,2499	13	3	16
0,2500	0,2599	16	2	18
0,2600	0,2699	17	4	21
0,2700	0,2799	24	3	27
0,2800	0,2899	16	4	20
0,2900	0,2999	11	3	14
0,3000	0,3099	12	4	16
0,3100	0,3199	8	2	10
0,3200	0,3299	21	3	24
0,3300	0,3399	9	1	10
0,3400	0,3499	10	1	11

0,3500	0,3599	4	1	5
0,3600	0,3699	3	0	3
0,3700	0,3799	2	0	2
0,3800	0,3900	2	0	2
totali		388	94	482

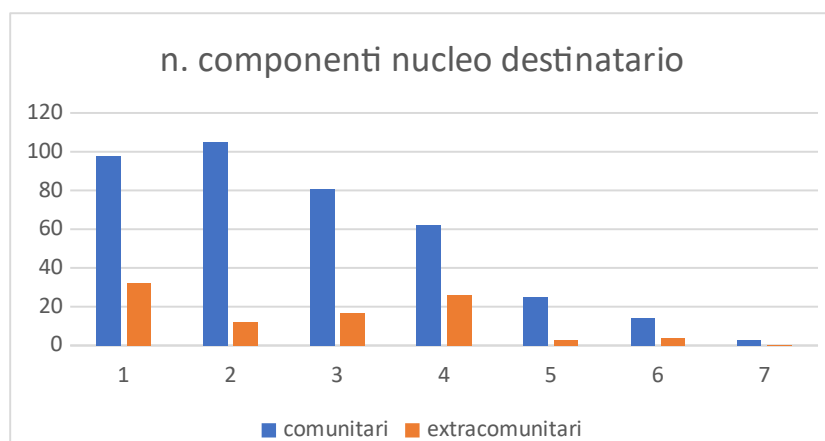


In particolare, la media pesata degli indicatori ICEF risulta essere pari a 0,2411 e il totale delle domande con indicatore ICEF minore di tale valore raggiunge già il 59% delle domande totali. Le domande con indicatore ICEF superiore a 0,3000 sono invece solo un 17% e tale dato va a suffragare l'ipotesi che i nuclei con redditi più alti non si rivolgano spesso allo strumento del canone moderato potendo trovare soluzioni anche sul libero mercato.

Dimensioni dei nuclei richiedenti

Interessante è indagare le dimensioni dei nuclei familiari richiedenti. La seguente tabella riporta i nuclei raggruppati per numero di componenti. In termini generali, i nuclei più numerosi sono quelli composti da un'unica persona (27% del totale).

numero componenti	comunitari	extracomunitari	totale	%
1	98	32	130	27
2	105	12	117	24
3	81	17	98	20
4	62	26	88	18
5	25	3	28	6
6	14	4	18	4
7	3	0	3	1
Totale	388	94	482	100



Nuclei con figli minori di 21 anni

Nella prossima tabella i nuclei richiedenti sono divisi in base alla presenza di figli (o equiparati a figli) del richiedente o del coniuge/convivente more uxorio del richiedente. Si nota una forte prevalenza di nuclei senza figli, dato atteso considerato il gran numero di domande presentate da nuclei monopersonali o formati solo da due persone.

n. figli <21 anni	comunitari	extracomunitari	Totale	%
0	210	45	255	53
1	87	21	108	22
2	64	22	86	18
3 o più	27	6	33	7
Totale complessivo	388	94	482	100

Genitori single con minori

Tra le fragilità dei nuclei familiari a cui si cerca di dare una risposta, i Criteri hanno individuato anche le situazioni relative ad un richiedente non coniugato o non convivente o separato o vedovo e unico maggiorenne presente nel nucleo con figli minori conviventi. Nella tabella seguente è riportata l'incidenza di tali nuclei sul totale dei richiedenti. La percentuale di tali nuclei sul totale delle domande è essenzialmente la stessa per i richiedenti comunitari e per quelli extracomunitari.

Single con minori	comunitari	extracomunitari	Totale	%
n. nuclei	14	3	17	3,5
Totale	388	94	482	100

Genitori separati

I Criteri tengono conto anche delle difficoltà che possono incontrare i genitori separati che sono tenuti all'assegnazione della casa coniugale e al mantenimento del coniuge o dei figli che hanno in genere affido condiviso ma dimora prevalente presso l'ex coniuge. Per questi richiedenti risulta spesso molto oneroso sostenere anche le spese di un alloggio sul libero mercato. In considerazione di ciò, a questi richiedenti viene riconosciuto un punteggio doppio rispetto a quello riservato ai genitori single.

Genitore separato	comunitari	extracomunitari	Totale	%
	16	1	17	3,5
Totale	388	94	482	

Ultrasessantacinquenni

Questo criterio attribuisce un punteggio ai nuclei formati da una o due persone ultrasessantacinquenni (quindi se un nucleo è formato da due persone ma non sono entrambe maggiori di 65 anni il punteggio non viene attribuito). Si nota che il rapporto fra nuclei cui è attribuito il punteggio per ultrasessantacinquenni e il totale delle domande è leggermente più alto per quel che riguarda i richiedenti comunitari.

nuclei ultrasessantacinquenni	> 65 anni	< 65 anni	totale	%
comunitari	32	356	388	8
extracomunitari	5	89	94	5
totale	37	445	482	7,5

Nuclei con presenza di componenti con invalidità

I Criteri attribuiscono un punteggio di 0,2 per ogni punto percentuale di invalidità fino ad un massimo di 40 punti, corrispondenti a due persone invalide al 100% o con accertata difficoltà a svolgere i compiti e le funzioni proprie dell'età. Per facilità di lettura, i dati riportati nella tabella sono divisi per intervalli. L'incidenza dei nuclei con componenti con invalidità sul totale delle domande è del 17% e del 12% rispettivamente per i richiedenti comunitari e per i richiedenti extracomunitari.

invalidità	comunitari	extracomunitari	Totale complessivo
fra 75% e 100%	14	1	15
100%	16	5	21
più di 1 invalido	6	0	6
totale	388	94	482

Nuclei con redditi superiori a 20.000 euro

Benché sul totale delle 482 domande, ben 408 risultino avere un reddito annuale superiore a 20.000 euro (desunto dalla dichiarazione ICFE) per un'incidenza del 85%, il dato analizzato per tipologia di richiedente mostra che i nuclei con richiedenti comunitari con reddito superiore a 20.000 euro annui raggiungono l'88% rispetto a quelli con richiedenti extracomunitari che si fermano al 69%.

redditi	> 20.000 euro	< 20.000 euro	totale	%
comunitari	343	45	388	88
extracomunitari	65	29	94	69
totale	408	74	482	

Giovani coppie³

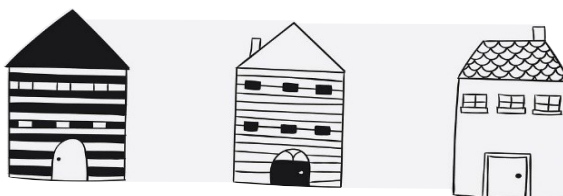
I requisiti da possedere per potersi vedersi riconosciuto il punteggio per giovani coppie sono due:

1. età di entrambi inferiore a 35 anni
2. essere sposati o conviventi da meno di 5 anni.

Nei due anni presi in esame, circa un decimo delle domande presentate rispondono a tali requisiti.

³Nella valutazione di tale dato è necessario tener conto che il requisito dell'assenza di titolarità, riconducibile per intero in capo al richiedente o ai componenti del nucleo familiare di appartenenza risultante all'anagrafe con riferimento al triennio precedente alla data di presentazione della domanda, di un diritto di proprietà, usufrutto o abitazione su un alloggio adeguato, che deve essere soddisfatto per poter presentare la domanda, esclude le future giovani coppie nelle quali il richiedente appartiene ad un nucleo anagrafico che non soddisfa tale requisito.

	giovani coppie	totale	%
comunitari	44	388	11%
extracomunitari	11	94	12%
totale	55	482	11%



OSSERVAZIONI

I bandi relativi ad alloggi di risulta, cioè non di prima assegnazione, comprendono appartamenti di proprietari diversi e collocati in edifici e zone diverse della città di Trento.

I richiedenti hanno l'opportunità di fare la domanda per uno o più degli alloggi messi a bando e tale scelta influisce poi sullo scorrimento delle graduatorie, in quanto non è possibile proporre ad un nucleo un alloggio che non sia fra quelli scelti all'atto della domanda.

Un'ulteriore variabile è dovuta alla riserva del 65% degli alloggi da destinare a chi risiede nel Comune di Trento all'atto della domanda.

Rinuncia all'alloggio

Un altro aspetto che incide più che sullo scorrimento delle graduatorie, sull'accettazione degli alloggi, è la rinuncia all'alloggio: sul totale delle domande pervenute nei bandi del biennio preso in esame si sono contate **34 rinunce** in totale, così distribuite: 13 per il bando di aprile 2023, 11 per il bando di ottobre 2023, 7 per il bando di aprile 2024 e 3 per il bando di ottobre 2024.

Di queste rinunce, ben 23 sono di nuclei composti da una sola persona (11) o da due persone (12). Degli 11 nuclei con una sola persona, ben 10 sono donne e di queste 7 sono ultrasessantacinquenni.

Fra le motivazioni addotte per la rinuncia ricorre il tema della metratura insufficiente rispetto alle esigenze familiari; invero però il 62,50% dei nuclei monopersonali e ben il 72,73% dei nuclei formati da solo due persone hanno rinunciato ad alloggi di 2 stanze.

Un'altra motivazione ricorrente è relativa all'importo del canone di affitto, giudicato non sufficientemente conveniente, soprattutto da chi già è beneficiario del contributo sull'affitto per un alloggio su libero mercato. Il canone medio degli alloggi offerti agli 11 nuclei monopersonali rinunciatari era pari a 625,40€; rilevato che i nuclei rinunciatari avevano un'ICEF compresa tra 0,1616 e 0,2969, si può supporre che il canone, per quanto moderato, incida ancora troppo sul bilancio familiare, particolarmente nel caso di nuclei monopersonali.

Un'ulteriore motivazione per la rinuncia è legata anche alla zona dove gli alloggi proposti si situano, soprattutto quando il nucleo interessato dal possibile trasloco ha figli in età scolastica o componenti con difficoltà negli spostamenti.



CONCLUSIONI

L'analisi evidenzia **una forte crescita di interesse** verso gli alloggi a canone moderato: infatti nel 2024, a fronte della messa a bando di 9 abitazioni di risulta, le domande raccolte sono state complessivamente 217 (24 domande per ogni alloggio), mentre nel 2020 le domande raccolte per 49 alloggi, di cui 40 di nuova realizzazione, furono solo 148 (3 domande per ogni alloggio).

I dati sui bandi 2023 e 2024 mostrano inoltre che, pur essendo uno strumento rivolto alla c.d. fascia grigia, ovvero quei nuclei che non rientrano nei parametri per l'alloggio pubblico ITEA ma non hanno una condizione economica sufficiente per rivolgersi senza difficoltà al libero mercato, circa metà delle domande provengono da nuclei con ICEF $\leq 0,23$ che teoricamente possono accedere anche agli strumenti di edilizia pubblica tradizionale.

Concentrando l'analisi sulle posizioni utili in graduatoria, si può constatare che la fascia con ICEF inferiore a 0,2200 raccoglie ben il 75% dei nuclei, e ben il 25% ha un ICEF compresa fra 0,2000 e 0,2100; i nuclei con ICEF superiore a 0,2900 non arrivano mai in posizione utile. Questi dati confermano la bontà della scelta di concentrare il punteggio massimo attribuibile alla condizione economica nella fascia fra 0,2100 e 0,2300.

Si nota inoltre che il canone moderato si dimostra uno strumento privilegiato da nuclei senza figli (oltre la metà delle domande presentate nel biennio 2023/2024) e monopersonali (circa un terzo delle domande nel biennio 2023/2024).