

L'INSERIMENTO ABITATIVO DEGLI
IMMIGRATI NEL TERRITORIO DELLA
PROVINCIA DI PADOVA

INDICE

INTRODUZIONE.....	2
La questione abitativa.....	3
Definire il disagio abitativo.....	3
Quali politiche abitative?.....	5
Fattori di criticità dei problemi abitativi degli immigrati.....	6
1. RIPARTIZIONE TERRITORIALE.....	8
Introduzione.....	9
1.1 La presenza della popolazione straniera nel territorio della Provincia di Padova.....	9
1.2 Paesi di provenienza.....	18
1.3 Ripartizione territoriale.....	22
2. LA SITUAZIONE ABITATIVA.....	31
2.1 Le risorse del territorio.....	32
2.2 Il mercato immobiliare.....	71
2.3 Utilizzo del territorio ed interventi di nuova edificazione.....	72
2.4 Il disagio abitativo.....	75
2.5 Le politiche abitative.....	81
3. INDAGINE SULLA SITUAZIONE ABITATIVA DEGLI IMMIGRATI.....	86
3.1 Analisi dell'offerta.....	87
3.2 Analisi della domanda.....	99
3.3 Accesso alla casa.....	102
3.4 Post-inserimento.....	108
3.5 Descrizione di reti e interventi per favorire l'inserimento abitativo.....	112
3.6 Proposte di attività dello sportello sulla base delle indicazioni contenute nelle interviste.....	115
4. LA PROPOSTA DI INTERVENTO.....	117
4.1 I fattori di criticità.....	118
4.2 Le risorse attivabili.....	124
4.3 Il modello veneto di accoglienza.....	127
4.4 L'innovazione della Provincia di Padova.....	132
BIBLIOGRAFIA.....	136

INTRODUZIONE

La questione abitativa

La casa rappresenta un fattore critico per l'integrazione di una persona nel luogo in cui essa decide di stabilirsi. Oltre ad offrire la sicurezza di un posto stabile in cui vivere, la casa costituisce lo spazio da cui hanno origine le prime forme di relazione e di radicamento nel territorio, ad esempio tramite i rapporti con il vicinato, o l'utilizzo dei servizi del quartiere.

L'abitazione, e con essa la possibilità di fissare la propria residenza, è per chiunque un fattore di riconoscimento sociale e di costruzione dell'identità, sia dal punto di vista psicologico, sia dal punto di vista formale dell'attribuzione di determinati diritti e prerogative. Ad esempio, con la residenza è possibile ottenere la patente, acquistare un'automobile, accedere ai servizi sociali e sanitari; per lo straniero, inoltre, la residenza è requisito fondamentale per ottenere il ricongiungimento familiare. Di conseguenza le difficoltà a reperire un'abitazione adeguata possono essere fonte di disagio sia sul piano dello sviluppo personale che dell'integrazione sociale.

Se per gli italiani il problema dell'esclusione abitativa è molto spesso legato a problemi di tipo economico, per gli immigrati è dovuto, oltre a difficoltà economiche, a evidenti forme di discriminazione che indicano una scarsa accettazione dell'immigrato da parte della società di accoglienza. E' necessario distinguere il disagio abitativo, legato alla qualità dell'abitare, dal grave disagio abitativo, o esclusione abitativa, che riguarda la situazione di quelle persone che non riescono ad avere una casa o che sono costrette a soluzioni alloggiative improprie.

La qualità dell'abitare dipende da una molteplicità di fattori che comprendono: la zona in cui è ubicato l'alloggio, le relazioni con il vicinato, la disponibilità di servizi essenziali all'interno dell'alloggio, la salubrità degli ambienti, l'idoneità degli spazi relativamente alle esigenze degli abitanti. Si può intuire, quindi, la complessità della definizione di disagio abitativo visto che può dipendere da fattori di tipo sociale, spaziale e prestazionale.

Definire il disagio abitativo

Non è possibile definire un insieme, universalmente valido, delle caratteristiche che una casa deve possedere per favorire il benessere di chi ci abita. Questo perché l'idea di casa, e delle funzioni personali e sociali che essa deve favorire, varia sulla base di fattori culturali e giudizi personali diversi per ciascun individuo.

Tuttavia vi sono dei criteri relativi alla struttura dell'abitazione, e al contesto urbano in cui essa è inserita, che danno un'idea delle caratteristiche fondamentali che una casa deve possedere, la cui mancanza è fonte di disagio fisico o sociale di chi vi abita.

Per quanto riguarda il grave disagio abitativo si devono distinguere, invece, diversi fattori di tipo economico e sociale che ostacolano l'accesso alla casa da parte di alcune categorie sociali. Tali fattori che aiutano ad interpretare il fenomeno più che a spiegare la molteplicità delle cause che lo generano.

Sul piano dell'organizzazione spaziale e dello stato dell'alloggio, gli standard edilizi vigenti in Italia ipotizzano in base alla cubatura, areazione, affacci, dotazioni e attrezzature, il soddisfacimento dei bisogni umani elementari degli inquilini. Questi standard hanno l'indubbio merito di aver eliminato innumerevoli alloggi malsani, ma s'ispirano ad una forte semplificazione: la tendenza a far coincidere in modo univoco e puntuale gli spazi e le azioni che si svolgono in quegli spazi, senza tenere conto della possibilità dei residenti di esprimere la propria identità attraverso una organizzazione personale degli ambienti della propria casa.

La conformità di un alloggio agli standard edilizi vigenti è condizione necessaria per garantire il soddisfacimento di alcuni bisogni primari di chi vi abita, tuttavia non è una condizione sufficiente per garantire una buona qualità della vita per quanto riguarda le sue dimensioni relazionali e sociali. Infatti, allontanare una persona dalla strada o da una casa malsana migliora certamente le sue condizioni fisiche e sanitarie, tuttavia può produrre effetti di disagio se questa persona è inserita in un alloggio che non preveda spazi adeguati per le necessità della propria famiglia, o inseriti in aree sprovviste di servizi, periferiche, o riconosciute come aree destinate alle categorie sociali più deboli.

I fattori che sono all'origine dei fenomeni di esclusione abitativa si possono distinguere almeno tre categorie: quella economica, quella sociale e quella architettonica. A ciascuna di queste categorie di impedimenti all'accesso alla casa corrispondono diversi gruppi sociali vittime di grave disagio abitativo.

Infatti l'incapacità economica di acquisto di una casa o di pagamento del canone di affitto definisce il principale motivo di esclusione sociale di disoccupati, anziani che vivono da soli e famiglie povere¹. Per quanto riguarda soggetti portatori di handicap, giovani coppie o famiglie monogenitoriali i motivi dell'esclusione abitativa sono legati in particolar modo alla carenza di offerte abitative alternative rispetto all'eterogeneità delle esigenze. Infine, i fenomeni di grave disagio abitativo degli immigrati o dei nomadi sono dovuti, oltre che ai fattori precedenti, ad altri motivi legati all'esclusione sociale a cui queste categorie sono soggette, e che producono, di conseguenza, diverse forme di discriminazione che rendono ancora più difficile il loro processo di integrazione sociale².

¹ La soglia della povertà ha definizioni leggermente diverse a seconda che si consideri la domanda di contributi per l'affitto previsti dalla legge 431/98 o la domanda di accesso ad alloggi ERP ai sensi della legge regionale 10/96. Nel primo caso il requisito per accedere al beneficio del contributo per l'affitto è di percepire: a) un reddito annuo imponibile complessivo non superiore a due pensioni minime INPS, rispetto al quale l'incidenza del canone di locazione risulti non inferiore al 14%, b) un reddito annuo imponibile complessivo non superiore a quello determinato dalle regioni per l'assegnazione di alloggi ERP, rispetto ai quali l'incidenza del canone di locazione risulti non inferiore al 24%.

Nel caso dell'assegnazione di alloggi ERP la soglia di povertà, per un intero nucleo familiare, è fissata al livello di una pensione minima dell'INPS.

² AA.VV., *Questione abitativa e immigrati nel territorio Bresciano*, Quaderni dell'Osservatorio Provinciale sull'Immigrazione, 2000.

Una descrizione delle forme di grave disagio abitativo derivante da questi fattori si può avere considerando le condizioni previste dalla domanda di alloggio ERP ai sensi della Legge Regionale n° 10/96. In tale domanda le condizioni oggettive di disagio abitativo riguardano: l'abitazione impropria o procurata a titolo precario dall'assistenza pubblica, la coabitazione in uno stesso alloggio con altro o più nuclei famigliari, l'occupazione da parte di portatori di handicap motorio di alloggi con presenza di barriere architettoniche, il sovraffollamento dell'alloggio (più di due persone a vano utile) o l'antigienicità dello stesso.

Quali politiche abitative?

Negli ultimi decenni le politiche abitative hanno favorito l'acquisto della "prima casa" tanto che ormai ben 3/4 degli italiani vivono in appartamenti di proprietà. Questo ha fatto sì che il costo di una casa sia cresciuto, tra il 1985 e il 1991, di quasi l'80%³.

La scelta operata dal governo italiano di sostenere il lato della domanda riducendo al minimo la produzione pubblica di abitazioni ha contribuito a determinare alcune caratteristiche del sistema abitativo italiano. Innanzitutto la quota di stock residenziale in affitto è estremamente esigua: sono presenti 4,3 milioni di alloggi in locazione, che rappresentano il 25% delle abitazioni totali, contro una media europea del 39%⁴. Una seconda caratteristica tipica del sistema abitativo italiano è costituita dalla bassa dotazione di abitazioni sociali in affitto, solo il 20% dell'offerta locativa complessiva ha un canone di locazione "sociale" contro una media europea del 43%. Ciò comporta che se in Europa vi sono 17 abitazioni sociali disponibili ogni 100 famiglie, in Italia tale valore scende a 5 unità⁵.

Di conseguenza, per le famiglie a basso reddito, e tutte le categorie sociali che non riescono a passare dalla casa in affitto alla casa in proprietà, le difficoltà sono duplici perché da una parte le case in affitto sono poche, e dall'altra l'offerta di alloggi a canoni ridotti rispetto a quelli di mercato è molto limitata. Secondo una ricerca del Sunia del 1999, l'elevata onerosità dell'affitto per le famiglie a basso reddito ha determinato una sempre più ampia area di disagio abitativo; la stima del 1999 era di ben 1.495.000 famiglie italiane soggette ad esclusione abitativa⁶. Questo sta ad indicare che le politiche adottate non sono state sufficientemente efficaci nel rispondere alle esigenze delle categorie sociali più deboli, quelle che non riescono ad acquistare una casa.

In questa situazione già di per sé critica, con un'ampia fascia di popolazione in condizione di disagio o addirittura di esclusione abitativa, si inserisce la domanda di alloggio sostenuta dagli immigrati che arrivano nel nostro Paese per lavorare o in cerca di un lavoro. La domanda degli immigrati si inserisce inoltre nella fascia di mercato più congestionata, e cioè, quella riguardante

³ CARITAS, *Immigrazione – Dossier Statistico 2002*, Nuova Anterem, Roma

⁴ CNEL, *Sistemi abitativi e politiche di social housing in Europa*, documento n°8, Roma, 1997.

⁵ Ibidem

⁶ SUNIA (a cura di), *La nuova riforma degli affitti. Legge 9 dicembre 1998, n° 431*, Maggioli Editore, Santarcangelo di Romagna, 1999.

piccoli alloggi in locazione, in prevalenza nelle grandi aree urbane, dove la tensione è già piuttosto alta⁷.

Inoltre, le difficoltà degli immigrati nell'accesso alla casa sono dovute, oltre che alle rigidità del mercato degli alloggi in locazione, anche da altri fattori critici, di cui è necessario tenere presente per favorire la soluzione di questi problemi con strumenti efficaci.

Fattori di criticità dei problemi abitativi degli immigrati

Il disagio abitativo della popolazione immigrata assume forme diverse e non sempre di facile distinzione le une dalle altre. Molti immigrati non poveri sono mal alloggiati, e spesso quelli poveri sono senza casa. Una specificità italiana preoccupante riguarda le forme estreme di povertà abitativa: nel nostro Paese il 65% senza tetto è costituito da immigrati, una percentuale maggiore che in ogni altro Paese europeo⁸.

Tuttavia la maggior parte degli immigrati (dal 60% all'80%) trova sistemazione sul mercato privato della casa⁹. Ed è proprio in questo mercato che si verificano più frequentemente forme di discriminazione nei confronti dell'immigrato. Questo è dovuto ai motivi più diversi come: la diffidenza legata alla diversità culturale, la scarsa fiducia nei confronti dell'impegno dell'immigrato a pagare regolarmente il canone di locazione e a rimanere nell'alloggio fino alla scadenza del contratto, oppure il timore che l'immigrato non usi in modo consono l'alloggio o provochi danni alla struttura o all'arredamento. Di conseguenza essi hanno una maggiore difficoltà di accesso alla casa, soprattutto in affitto; l'offerta a loro rivolta è quella di alloggi ubicati in zone periferiche, vecchi o troppo grandi per le preferenze degli italiani. Le case offerte agli immigrati sono quelle in cui gli italiani non vanno ad abitare, oppure vengono affittate a canoni maggiori, rispetto a quelli offerti agli italiani, anche per assicurarsi dai rischi di mancato pagamento dell'affitto o danneggiamento dell'alloggio.

Di fronte a tali problematiche è ancor più opportuna l'attivazione di efficaci politiche abitative capaci di offrire soluzioni al bisogno di casa degli immigrati. Su questo piano è necessario considerare che agli elementi di difficoltà propri delle iniziative pubbliche nel settore delle abitazioni se ne aggiungono di nuovi. Ad esempio, è probabile che si verifichino conflitti fra categorie sociali portatrici dello stesso tipo di disagio; per evitare questa "guerra tra poveri" gli enti locali sono spesso portati ad occultare la presenza degli immigrati offrendo alloggi sociali ubicati in zone a basso livello di urbanizzazione, rafforzando così l'esclusione sociale degli stranieri.

Inoltre il mancato riconoscimento della casa come strumento di integrazione sociale porta a vedere il problema dell'alloggio solamente sotto l'aspetto quantitativo e non anche sotto quello qualitativo.

⁷ Tosi A., *Immigrati e senza casa*, Franco Angeli, Milano, 1993.

⁸ Tosi A., *Casa e immigrazione*, in Zincone G., (a cura di), *Primo rapporto sull'integrazione degli immigrati in Italia*, Dipartimento per gli Affari Sociali, Il Mulino, Bologna, 2000.

⁹ Ibidem.

In tal modo l'attenzione è rivolta principalmente alla creazione di nuovi posti letto e, solo marginalmente alla realizzazione di un modello di accoglienza che favorisca l'inserimento dell'immigrato nella società attraverso opportune forme di accompagnamento sociale.

Da tali osservazioni è possibile dedurre la necessità che le politiche abitative rivolte agli immigrati abbiano un approccio al problema non di tipo emergenziale ma strategico che preveda interventi selettivi e mirati e non, quindi, standardizzati e validi indipendentemente dal contesto territoriale. La dimensione temporale di questi interventi si colloca nel lungo termine e mira a coinvolgere gli attori locali e, gli stessi beneficiari, nella definizione dei bisogni e nella attivazione delle risorse necessarie per risolverli.

Il vantaggio di un approccio concertato è quello di intervenire nella soluzione delle discriminazioni di cui sono soggetti gli immigrati favorendo il confronto tra le diverse parti interessate e riducendo il più possibile conflitti sociali che possono scaturire dall'insediamento di stranieri in un territorio.

1. RIPARTIZIONE TERRITORIALE

Introduzione

La comprensione del fenomeno migratorio verso il territorio della Provincia di Padova è un passo fondamentale per lo studio e la progettazione di interventi innovativi che possano candidarsi ad offrire significative soluzioni all'emergenza abitativa, che colpisce diverse categorie sociali svantaggiate, tra le quali rientrano molti immigrati.

Nella parte che segue si offrono degli strumenti di analisi utili per la descrizione di alcuni aspetti della popolazione immigrata presente nella Provincia di Padova. In particolare si analizza la presenza di residenti stranieri nei diversi Comuni della Provincia, sia in termini statici che dinamici, evidenziando le aree caratterizzate da una maggiore presenza in relazione alla popolazione complessivamente residente e alla dimensione del territorio.

Si studiano, inoltre, i motivi di arrivo in Italia, i paesi di provenienza e la ripartizione sul territorio provinciale.

Le fonti di questa analisi sono rilevazioni dell'ISTAT, dati ufficiali forniti dalla Questura di Padova e altri raccolti attraverso un'indagine attivata dalla Cooperativa Nuovo Villaggio in cui sono stati distribuiti appositi questionari ai 104 Comuni della Provincia di Padova, che ha avuto una percentuale di risposta del 71%¹⁰.

1.1 La presenza della popolazione straniera nel territorio della Provincia di Padova

Gli immigrati regolarmente residenti nella Provincia di Padova, al 31/12/2001, sono 21161¹¹, con una incidenza sulla popolazione residente pari al 2,5%. La tabella 1.1 presenta la dinamica distributiva della popolazione immigrata nei Comuni della Provincia nel decennio 1991-2001.

Se si considerano i dati forniti dalla Questura di Padova sui permessi di soggiorno rilasciati, aggiornati al 28/04/2003, la presenza di immigrati nel territorio della Provincia sale a 26688 persone. Questo dato verrà notevolmente modificato in seguito al completamento del processo di emersione e regolarizzazione dei lavoratori immigrati previsto dalla legge 189/2002. Infatti, per la sola provincia di Padova, sono state ben 13364 le domande di regolarizzazione presentate, di cui 5413 hanno ricevuto risposta¹².

Nell'arco di 10 anni tale popolazione regolarmente residente è cresciuta, a livello provinciale, del 419%, passando da 4075 persone del 1991 a 21161 persone del 2001. Il tasso di crescita nel 2001 è stato del 23,29%. Allo stesso modo, l'incidenza della popolazione immigrata sul totale della popolazione residente è passata dallo 0,5% del 1991 al 2,5% del 2001. Il 15,4% dei Comuni che presenta una incidenza superiore al 3%.

¹⁰ La percentuale varia per le diverse aree della Provincia di Padova: Area di Camposampiero 58%, Area di Cittadella 66,7%, Area di Padova 78,5%, Area di Piove di Sacco 63%, Area di Monselice 91%, Area di Este 77%, Area di Montagnana 40%, Area di Abano Terme 62,5%, Area di Conselve 67%.

¹¹ ISTAT, *Gli stranieri in Italia*, rapporto 2001.

¹² Sportello polifunzionale della Prefettura di Padova, rilevazione 8 luglio 2003.

Nel 24% dei Comuni della Provincia la popolazione immigrata è cresciuta, nel decennio 1991-2001, ad un tasso superiore al 1000%, mentre solo 10 Comuni hanno avuto un tasso di crescita inferiore al 100%.

Tabella 1.1: Popolazione straniera residente nei Comuni della Provincia di Padova

COMUNI	Popolazione straniera residente al 31/12/2002 ¹³	Incidenza della popolazione straniera al 31/12/2002	Popolazione straniera residente Dati ISTAT 31/12/2001	Incidenza della popolazione straniera al 31/12/2001	Popolazione straniera residente Dati ISTAT 1991	Incidenza della popolazione straniera al 31/12/1991	Variazione della popolazione residente (1991-2001)	Variazione della popolazione straniera (1991 - 2001)
Abano Terme	630	3,39%	566	3,10%	141	0,80%	497	425
Aana	n d ¹⁴	n d	52	1,65%	6	0,19%	72	46
Albianeseo	n d	n d	170	0,91%	31	0,17%	697	139
Anauillara Veneta	52	1,09%	40	0,84%	10	0,19%	-465	30
Araù Petrarca	n d	n d	9	0,48%	5	0,26%	-71	4
Arre	40	1,96%	29	1,43%	1	0,05%	52	28
Arzerarande	63	1,53%	43	1,05%	9	0,22%	71	34
Bagnoli di Sopra	101	2,60%	101	2,60%	8	0,21%	-2	93
Baone	17	0,54%	21	0,67%	2	0,06%	33	19
Barbona	n d	n d	15	1,93%	8	1,00%	-22	7
Battaglia Terme	117	n d	77	1,87%	6	0,15%	46	71
Boara Pisani	31	1,24%	30	1,20%	10	0,40%	9	20
Boraorizzo	215	3,04%	170	2,46%	26	0,43%	893	144
Bovolenta	74	2,34%	50	1,59%	2	0,06%	55	48
Bruaine	108	1,70%	74	1,21%	24	0,46%	874	50
Cadoneghe	339	2,27%	234	1,60%	50	0,37%	994	184
Campo San Martino	n d	n d	135	2,51%	24	0,23%	-5091	111
Campodarseo	330	2,84%	197	1,72%	40	2,07%	9537	157
Campodoro	123	5,45%	110	5,07%	34	0,36%	-7229	76
Cambosambiero	596	5,56%	410	3,84%	19	0,37%	5567	391
Candiana	77	3,14%	75	3,06%	4	0,17%	65	71
Carceri	26	n d	27	1,77%	1	0,07%	-4	26
Carmianano	258	3,6%	166	2,37%	44	0,64%	183	122
Cartura	62	1,49%	49	1,20%	11	0,27%	-26	38
Casale di Scodosia	n d	n d	105	2,19%	22	0,44%	-242	83
Casalseruaio	54	0,98%	54	0,98%	1	0,02%	618	53
Castelbaldo	n d	n d	37	2,18%	9	0,50%	-116	28
Cervese Santa Croce	71	n d	52	1,10%	14	0,32%	366	38
Cinto Euganeo	42	2,04%	33	1,62%	10	0,48%	-27	23
Cittadella	649	3,43%	498	2,66%	109	0,60%	656	389
Codevico	n d	n d	105	1,87%	13	0,24%	228	92
Conselve	225	2,44%	140	1,56%	22	0,26%	508	118
Corbezzola	110	2,05%	62	1,17%	5	0,10%	97	57
Curtarolo	200	3,13%	125	2,02%	19	0,32%	270	106
Due Carrare	115	1,40%	94	1,16%	17	0,26%	1451	77
Este	n d	n d	289	1,74%	53	0,30%	-1045	236
Fontaniva	218	2,93%	158	2,12%	41	0,56%	129	117
Galliera Veneta	306	4,56%	195	2,95%	30	0,47%	288	165
Galzianano Terme	44	1,04%	32	0,76%	9	0,22%	78	23
Gazzo	130	3,74%	134	3,88%	29	0,94%	357	105
Grantorto	204	5,40%	113	2,99%	58	1,55%	36	55
Granze	20	1,20%	5	0,30%	3	0,20%	154	2
Leonaro	n d	n d	100	1,45%	38	0,58%	331	62
Limena	165	2,39%	126	1,84%	23	0,38%	859	103
Loreggia	306	5,17%	135	2,35%	12	0,24%	774	123
Lozzo Atestino	n d	n d	30	0,97%	11	0,35%	-22	19
Masera' di Padova	n d	n d	94	1,23%	10	0,15%	1209	84

¹³ Risultati di questionari distribuiti nei 104 Comuni della Provincia di Padova, con percentuale di risposta del 72%.

¹⁴ Nd =dato non disponibile.

Massanzago	231	4,71%	172	3,67%	19	0,54%	1145	153
Megliadino San Fidenzio	n.d.	n.d.	49	2,67%	0	0,00%	-24	49
Megliadino San Vitale	n.d.	n.d.	39	2,02%	7	0,34%	-138	32
Merlara	70	2,34%	67	2,26%	40	1,31%	-88	27
Mestrino	n.d.	n.d.	169	2,00%	19	0,28%	1764	150
Monselice	204	1,76%	161	0,98%	47	0,27%	-890	114
Montebelluna	344	3,65%	239	2,56%	33	0,35%	-93	206
Montebelluna Terme	n.d.	n.d.	246	2,38%	73	0,74%	386	173
Noventa Padovana	n.d.	n.d.	268	3,31%	45	0,60%	581	223
Ospedaletto Euganeo	n.d.	n.d.	42	0,78%	10	0,20%	343	32
Padova	8144 ¹⁵	3,89%	8965	4,41%	1811	0,84%	-11787	7154
Pernumia	n.d.	n.d.	44	1,19%	29	0,80%	73	15
Piacenza d'Adige	84	5,95%	99	6,98%	4	0,27%	-84	95
Piazzola sul Brenta	280	2,62%	218	2,04%	43	0,41%	296	175
Piombino Dese	n.d.	n.d.	274	3,18%	18	0,23%	790	256
Piove di Sacco	408	2,31%	231	1,32%	42	0,24%	160	189
Polverara	n.d.	n.d.	5	0,21%	3	0,13%	73	2
Posio	65	2,71%	45	1,90%	15	0,65%	74	30
Ponte San Nicolò	167	1,37%	140	3,71%	10	0,28%	202	130
Pontelongo	191	5,02%	125	1,04%	20	0,19%	1442	105
Pozzonovo	74	2,10%	48	1,36%	24	0,68%	15	24
Rubano	99	2,39%	85	2,04%	17	0,44%	335	68
Rubano	292	2,11%	253	1,87%	66	0,52%	950	187
Saccolongo	n.d.	n.d.	34	0,76%	10	0,24%	195	24
Saletto	55	2,13%	47	1,82%	9	0,37%	157	38
San Giorgio delle Pertiche	n.d.	n.d.	194	2,48%	19	0,27%	714	175
San Giorgio in Bosco	n.d.	n.d.	137	2,35%	19	0,36%	544	118
San Martino di Lupatoto	n.d.	n.d.	259	2,27%	59	0,53%	380	200
San Pietro in Gu	n.d.	n.d.	124	2,84%	13	0,31%	139	111
San Pietro Viminario	40	1,57%	41	1,65%	3	0,13%	131	38
Santa Giustina in Colle	239	3,72%	252	3,94%	41	0,68%	658	67
Santa Margherita	n.d.	n.d.	52	2,32%	4	0,23%	57	22
Sant'Angelo di Piove di Sacco	n.d.	n.d.	108	1,62%	8	0,33%	-201	6
Sant'Elena	21	1,15%	26	1,48%	21	0,36%	592	231
Sant'Urbano	n.d.	n.d.	14	0,62%	2	0,10%	154	50
Saonara	n.d.	n.d.	91	1,04%	24	0,34%	1611	67
Selvazzano Dentro	530	2,69%	372	1,94%	60	0,32%	366	312
Solesino	129	1,83%	82	1,16%	9	0,13%	47	73
Stanchella	71	1,60%	39	0,87%	6	0,13%	-122	33
Teolo	n.d.	n.d.	96	1,17%	35	0,45%	473	61
Terrassa Padovana	44	2,00%	27	1,27%	2	0,10%	78	25
Tombolo	n.d.	n.d.	227	3,28%	21	0,32%	383	206
Torrealta	93	1,57%	74	1,26%	35	0,61%	168	39
Trebaseleghe	n.d.	n.d.	269	2,45%	37	0,39%	1544	232
Tribano	n.d.	n.d.	62	1,57%	2	0,05%	138	60
Urbana	37	1,66%	35	1,57%	13	0,60%	58	22
Vecciano	62	2,13%	69	2,37%	2	0,09%	692	67
Vescovana	17	1,09%	8	0,51%	4	0,25%	-18	4
Viahizzolo d'Este	n.d.	n.d.	11	1,19%	0	0,00%	-57	11
Viaondara	160	1,37%	135	1,15%	34	0,36%	2304	101
Vicenza	294	1,48%	276	1,42%	43	0,26%	2768	233
Villa del Conte	n.d.	n.d.	132	0,66%	19	0,39%	-2423	-3
Villa Estense	20	0,21%	16	2,63%	8	0,34%	2636	124
Villafranca Padovana	143	1,78%	119	1,50%	32	0,47%	1167	87
Villanova di Camposampiero	n.d.	n.d.	98	2,02%	5	0,11%	335	93
Vo'	50	1,46%	64	1,88%	7	0,21%	5	57
Provincia di Padova	n.d.	n.d.	21161	2,50%	4075	0,50%	24885	17086

FONTE: Elaborazioni nostre su dati ISTAT da indagine conoscitiva attraverso la distribuzione di questionari nei Comuni della Provincia.

¹⁵ Dati 31/12/2000

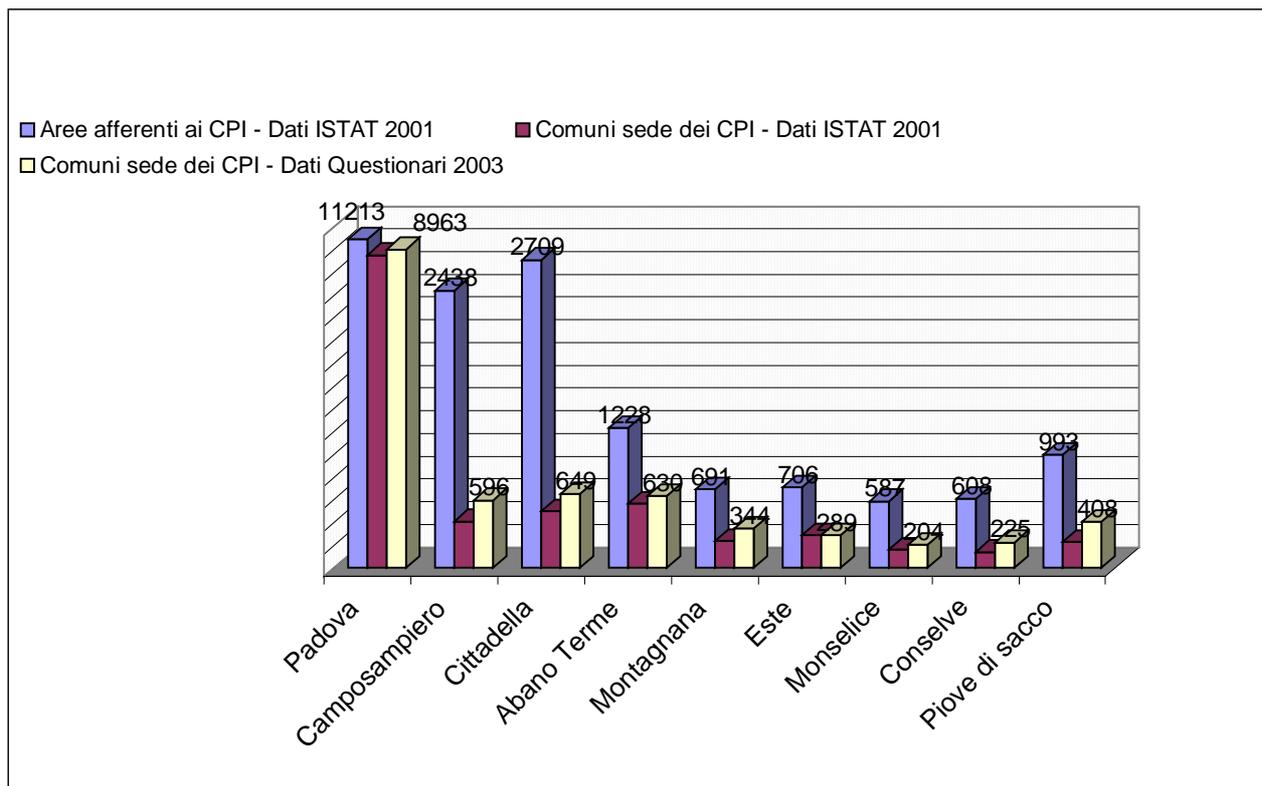
Considerando una ripartizione del territorio della Provincia di Padova corrispondente a quello dei Centri per l'Impiego (CPI)¹⁶, si nota che le aree a maggiore presenza di immigrati sono, in ordine: l'area del CPI di Padova con 11213 immigrati residenti, l'area del CPI di Cittadella con 2709 immigrati, l'area di Camposampiero con 2438, l'area di Abano Terme con 1228, l'area di Piove di Sacco con 993, l'area di Este con 706, l'area di Montagnana con 691, l'area di Conselve con 608 e l'area di Monselice con 587.

Tabella 1.2: Aree afferenti ai nove Centri per l'Impiego della Provincia di Padova



¹⁶ *Area afferente al Comune di **Cittadella***: Campodoro, Carmignano, Cittadella, Curtarolo, Fontaniva, Galliera Veneta, Gazzo, Grantorto, Limena, Piazzola sul Brenta, San Giorgio in Bosco, San Martino di Lupari, San Pietro in Gu, Tombolo, Villafranca Padovana. *Area afferente al Comune di **Camposampiero***: Borgoricco, Campo San Martino, Campodarsego, Camposampiero, Loreggia, Massanzago, Piombino Dese, San Giorgio della Pertiche, Santa Giustina in Colle, Trebaseleghe, Villa del Conte, Villanova di Camposampiero. *Area afferente al Comune di **Padova***: Albignasego, Cadoneghe, Casalserrugo, Mestrino, Noventa Padovana, Padova, Ponte San Nicolò, Rubano, Saccolongo, Saonara, Selvazzano Dentro, Veggiano, Vigodarzere, Vigonza. *Area afferente al Comune di **Piove di Sacco***: Arzergrande, Bovolenta, Brugine, Candiana, Codevigo, Correzzola, Legnaro, Piove di Sacco, Polverara, Pontelongo, Sant'Angelo di Piove di Sacco. *Area afferente al Comune di **Abano***: Abano, Battaglia Terme, Cervarese Santa Croce, Galzignano Terme, Montegrotto Terme, Rovolon, Teolo, Torreglia. *Area afferente al Comune di **Conselve***: Agna, Anguillara, Arre, Bagnoli di Sopra, Cartura, Conselve, Maserà di Padova, Terrassa Padovana, Tribano. *Area afferente al Comune di **Monselice***: Arquà Petrarca, Boara Pisani, Due Carrare, Granze, Monselice, Pernumia, Pozzonovo, San Pietro Viminario, Sant'Elena, Solesino, Stanghella, Vescovana. *Area afferente al Comune di **Montagnana***: Casale di Scodosia, Castelbaldo, Masi, Megliadino San Fidenzio, Megliadino San Vitale, Merlara, Montagnana, Saletto, Santa Margherita d'Adige, Urbana. *Area afferente al Comune di **Este***: Baone, Barbona, Carceri, Cinto Euganeo, Este, Lozzo Atestino, Ospedaletto Euganeo, Piacenza d'Adige, Ponso, Sant'Urbano, Vighizzolo d'Este, Villa Estense, Vò.

Tabella 1.2: Totale degli stranieri residenti - Ripartizione per aree afferenti ai Centri per l'Impiego della Provincia di Padova



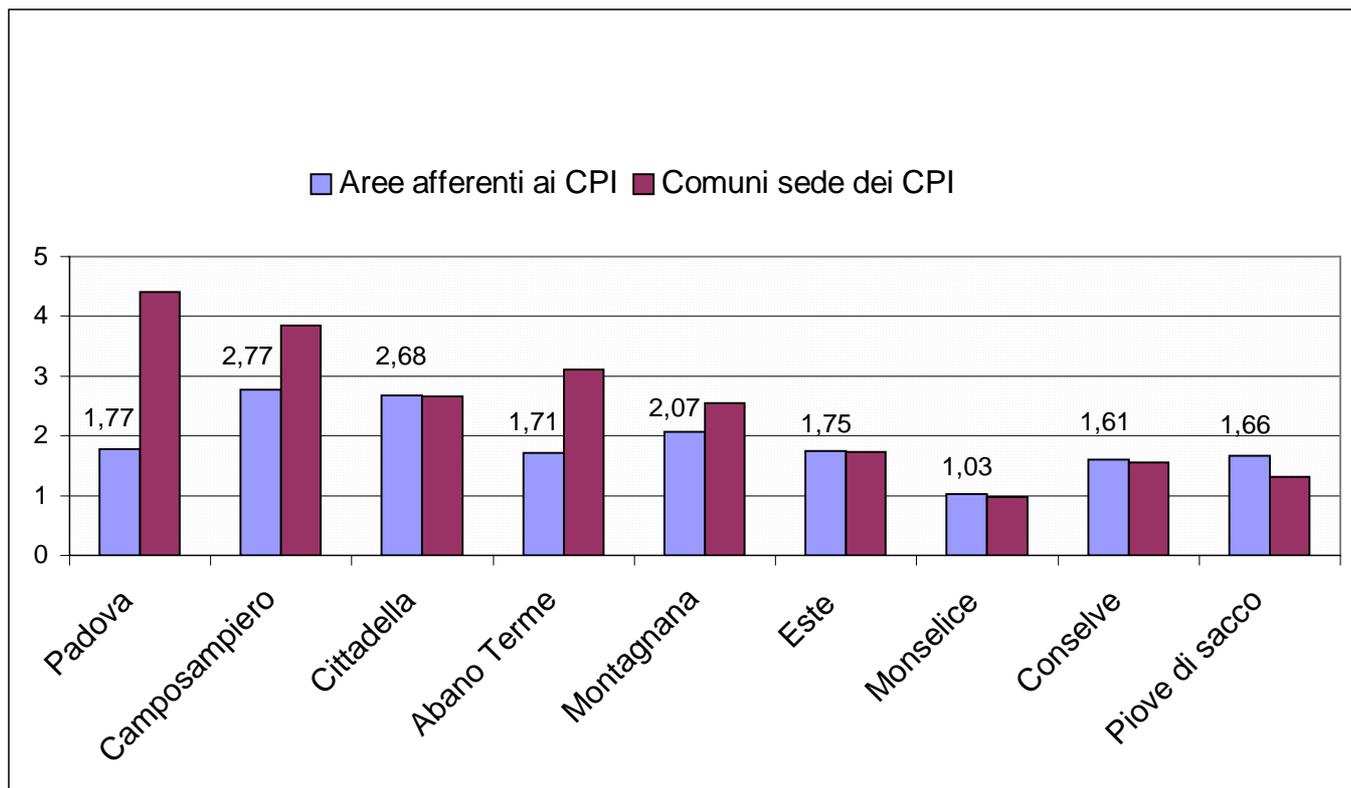
FONTE: Elaborazioni nostre su dati ISTAT al 31/12/2001

Le aree della Provincia di Padova a maggiore incidenza di popolazione straniera sono quelle di Camposampiero, Cittadella e Montagnana, seguite da Padova, Piove di Sacco, Abano Terme, Conselve e Monselice. Le aree di Camposampiero e Cittadella hanno una incidenza superiore alla media della Provincia di Padova (2,5%) e pari, rispettivamente, al 2,8% e al 2,7%.

Per le aree di Camposampiero, Padova, Abano e Montagnana si nota una incidenza molto più marcata nel Comune sede del CPI rispetto al valore medio dell'area afferente al CPI corrispondente.

Considerando i valori più aggiornati, ottenuti attraverso la raccolta di questionari distribuiti ai 104 Comuni della Provincia di Padova, tali valutazioni vengono aggiornate con valori più elevati; infatti l'incidenza della popolazione immigrata nel Comune di Camposampiero cresce al 5,6%, e per Cittadella a 3,4%. Anche per gli altri Comuni si nota un aumento dell'incidenza della popolazione immigrata: a Montagnana tale valore passa dal 2,6% al 3,6%, a Conselve dal 1,6% al 2,4%, a Piove di Sacco dal 1,3% al 2,3% e nel Comune di Monselice dall'1% all'1,8%.

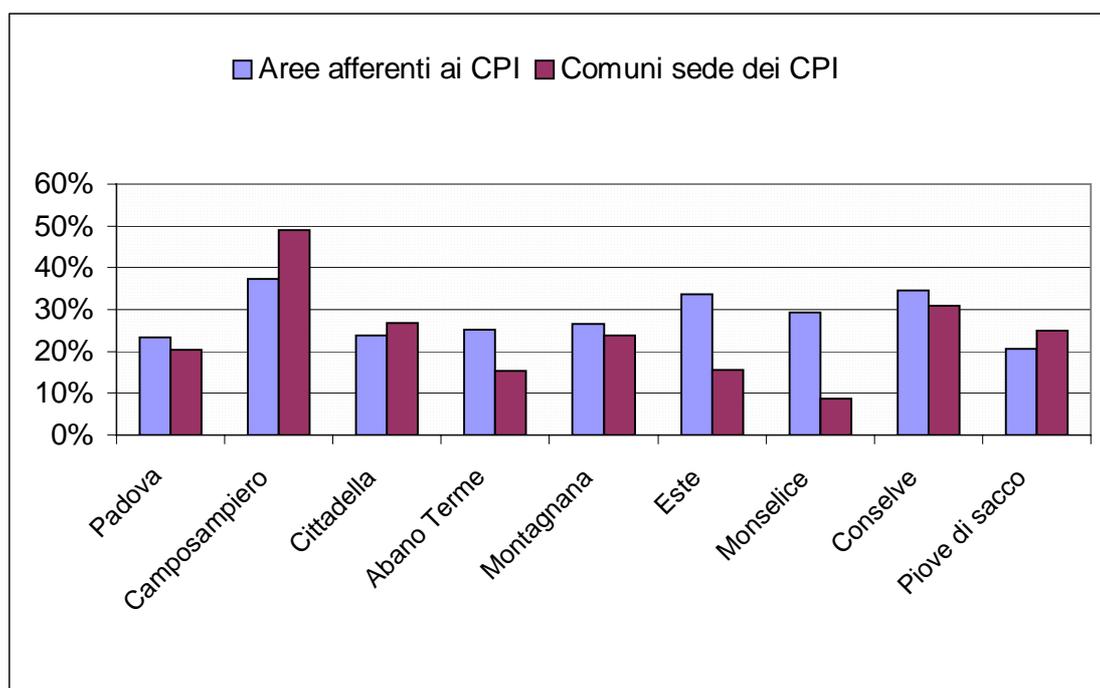
Tabella 1.5: Incidenza della popolazione straniera sul totale della popolazione residente - Dati ISTAT al 31/12/2001



FONTE: Elaborazioni nostre su dati ISTAT al 31/12/2001

I tassi di crescita della popolazione immigrata nel corso del 2001, nelle aree afferenti ai diversi CPI, sono compresi tra il 20% ed il 30%, confermando il valore medio della Provincia di Padova, 23,3%. I tassi di crescita più alti si registrano nelle aree di Camposampiero (37,3%), Conselve (34,6%) ed Este (33,7%). Confrontando questi dati con l'incidenza della popolazione straniera sulla popolazione residente si nota che nell'area di Camposampiero è doppia rispetto a quella di Conselve o Este. Questo confronto da una parte conferma l'area Nord-Est della Provincia di Padova come una delle aree di maggior attrazione di flussi migratori, dall'altra pone le aree di Este e Conselve come candidate ad essere altre due importanti aree di afflusso di immigrati.

Tabella 1.6: Tasso di crescita della popolazione straniera (2001/2000) - Dati ISTAT



FONTE: Elaborazioni nostre su dati ISTAT al 31/12/2001

1.1.2 I motivi del soggiorno

Un'analisi dei motivi di rilascio dei permessi di soggiorno conferma che la presenza di immigrati nella Provincia di Padova è dovuta principalmente a motivi di lavoro subordinato e al ricongiungimento delle famiglie dei lavoratori già presenti in Italia; a questi seguono, in ordine di numero di rilasci, i permessi di soggiorno per lavoro autonomo e per studio.

Tabella 1.7: Permessi di soggiorno rilasciati dalla Questura di Padova

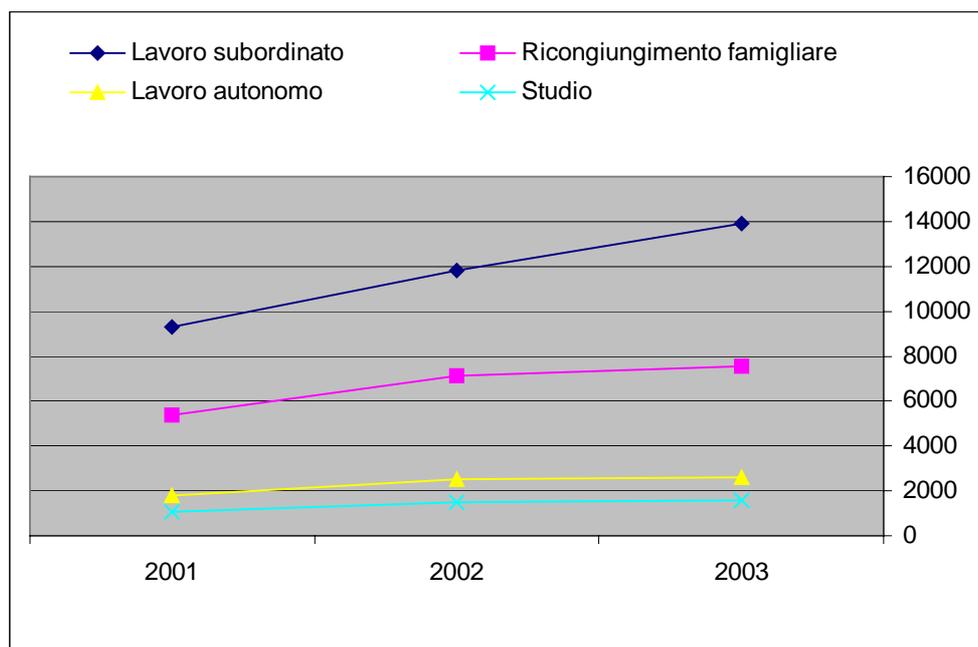
MOTIVI DEL SOGGIORNO	2003 (al 28 aprile)	2002	2001
Totale soggiornanti	26688	24066	19009
Soggiornanti Maschi	14363	13302	10758
Soggiornanti Femmine	12325	10764	8251
Richiesta di asilo politico	13	21	9
Concessione asilo politico	63	64	58
Lavoro autonomo	2599	2527	1796
Ricongiungimento familiare	7552	7125	5357
Motivi di giustizia	5	8	12
Motivi religiosi	82	78	80
Residenza elettiva	126	127	130
Studio	1568	1477	1047
Adozione	52	57	118
Minori in stato di affidamento	22	25	41
Attesa di perfezionamento delle pratiche di lavoro	30	53	6
Iscrizione alle liste di collocamento	42	57	97
Perfezionamento della pratica di lavoro autonomo	38	46	2
Missione	64	71	31
Affari	2		
Motivi straordinari con possibilità di lavoro	6	8	19
Attività sportiva	7	9	16
Attesa di occupazione	311	243	224
Nulla osta al soggiorno	1	1	
Inserimento nel mercato del lavoro	6	6	45
Attesa di cittadinanza	6	3	
Convenzione di Dublino	3	6	5
Lavoro subordinato	13910	11831	9284
Ricerca di lavoro	14	77	539
Missione volontariato (legge 286)	1	2	
Minorenni non espellibili	7	8	2
Salute	63	77	56
Motivi straordinari	27	30	16
Turismo	42	29	19
Lavoro a tempo determinato	26		

FONTE: Elaborazioni nostre su dati della Questura di Padova

Analizzando i dati relativi al rilascio di permessi di soggiorno dall'1/1/2001 al 28/04/2003 si può evidenziare un tasso di crescita della popolazione residente immigrata del 40,4%, con un tasso di crescita della popolazione maschile e femminile rispettivamente pari al 33,5% e al 49,4%.

Per quanto riguarda la dinamica dei motivi di rilascio di permessi di soggiorno non si notano sostanziali variazioni della classifica delle cause di rilascio più numerose. In particolare si nota l'elevato tasso di crescita di permessi per motivo di studio, lavoro subordinato, lavoro autonomo e ricongiungimento familiare, rispettivamente pari al: 49,8%, 49,4%, 44,%, e 41%.

Tabella 1.8: Dinamica dei principali motivi di rilascio di permessi di soggiorno



FONTE: Elaborazioni nostre su dati della Questura di Padova

Dall'analisi dei permessi di soggiorno rilasciati nel corso del 2003 si notano delle variazioni che possono essere attribuite alle disposizioni introdotte dalla legge 189/2002, che modifica il Testo Unico sull'Immigrazione. In particolare si nota la forte riduzione di permessi di soggiorno rilasciati per ricerca di lavoro, da 539 nel 2001 a 14 nel 2003, e per inserimento nel mercato del lavoro che passano da 45 del 2001 a 6 nei primi mesi del 2003.

Nel corso dei primi mesi del 2003 si nota un forte aumento di permessi di soggiorno rilasciati per lavoro subordinato, che raggiunge quasi il valore totale dei permessi di soggiorno rilasciati nel corso del 2002. Questo effetto è dovuto, soprattutto, alla possibilità, introdotta dalla legge 189/2002, di regolarizzare la posizione lavorativa dei lavoratori immigrati, occupati irregolarmente nei tre mesi antecedenti alla data di entrata in vigore della legge pur essendo sprovvisti di permesso di soggiorno.

1.2 Paesi di provenienza

Dall'analisi di dati ISTAT relativi alla presenza di immigrati nel territorio della regione Veneto e, in particolare, della provincia di Padova si nota la provenienza da diversi paesi.

In particolare, la concentrazione di alcune cittadinanze in un territorio può essere spiegata attraverso il forte legame esistente tra i membri delle comunità presenti in quell'area, che attrae altri membri appartenenti alla stessa comunità offrendo ospitalità ed aiuto soprattutto nella prima fase del percorso migratorio.

Da uno studio condotto da Coses, e riportato nel "Rapporto finale sulla presenza immigrata nelle regioni adriatiche: il caso Veneto" del progetto Intemigra¹⁷, risulta che la popolazione immigrata nella regione Veneto si concentra per circa il 45% nelle nazionalità: marocchina, jugoslava ed albanese.

Nella classifica della nazionalità maggiormente presenti seguono in ordine: Ghana, Romania, Croazia, Cina, Senegal, Nigeria e, in decima posizione, la Macedonia¹⁸.

Secondo dati elaborati dal Coses "gli stranieri residenti nella regione di nazionalità marocchina si confermano essere i più numerosi: nel 1999 erano oltre 20.000, più che raddoppiati negli ultimi cinque anni e in linea con la crescita complessiva della popolazione, di cui rappresentano ormai una quota stabile del 18%"¹⁹. La loro presenza è concentrata in alcune Province della Regione: Verona, Treviso e Vicenza.

Tabella 1.9: Distribuzione della popolazione immigrata nelle diverse Province della Regione, classificata per cittadinanza.

Percentuale sul totale dell'area								
Cittadinanza	Veneto	Verona	Vicenza	Belluno	Treviso	Venezia	Padova	Rovigo
Marocco	18	21	14	20	21	8	17	25
Jugoslavia	12	8	25	8	9	9	5	4
Albania	9	5	7	16	12	11	11	20
Ghana	6	9	12		3		1	
Romania	5	5	2	1	6	3	9	3
Croazia	4	2	3	15	5	5	4	4
Cina	3	3	1	3	3	5	4	9
Senegal	3	2	4	1	6	3	2	1
Nigeria	3	4	1		2	2	5	6
Macedonia	3	1	1	2	7	2	2	
Altre	35	39	30	33	27	51	38	28
Totale	100	100	100	100	100	100	100	100
Percentuale sul totale regionale								
Cittadinanza	Veneto	Verona	Vicenza	Belluno	Treviso	Venezia	Padova	Rovigo
Marocco	100	29	19	4	26	5	14	3
Jugoslavia	100	16	52	2	16	7	6	1

¹⁷ Regione Veneto, *Rapporto finale sulla presenza immigrata nelle regioni adriatiche: il caso Veneto*, Progetto Intemigra, Venezia, 2001.

¹⁸ Ibidem.

¹⁹ Ibidem.

Albania	100	13	20	5	27	11	18	5
Ghana	100	37	48		12		3	
Romania	100	25	12	1	25	7	29	2
Croazia	100	15	16	12	26	13	15	2
Cina	100	21	11	3	23	16	20	6
Senegal	100	14	28	1	38	8	9	1
Nigeria	100	35	12		15	7	26	5
Macedonia	100	10	13	3	56	8	10	
Altre	100	27	21	3	16	14	16	2
Totale	100	24	25	3	21	10	15	2

Fonte: Elaborazione Coses su dati ISTAT

Negli ultimi cinque anni gli jugoslavi si sono mantenuti in seconda posizione per numerosità ed hanno quasi raggiunto le 14.000 unità, sono presenti soprattutto nella provincia di Vicenza, che raccoglie ben il 52% del totale degli jugoslavi residenti nella Regione.

La popolazione albanese è la terza per presenza nel territorio della regione in seguito ad una crescita consistente che ha visto aumentare il numero di residenti, negli ultimi 5 anni, di ben il 70%. Per quanto riguarda la distribuzione sul territorio, gli Albanesi si concentrano in particolare nelle province di Treviso, Vicenza e Padova.

Nella dinamica delle etnie presenti nel territorio regionale, relativa agli ultimi cinque anni, si deve notare la forte crescita della popolazione rumena, cinese, nigeriana e macedone, che hanno visto aumentare la loro incidenza sul totale della popolazione immigrata.

Nella Provincia di Padova la comunità di immigrati maggiormente presente è quella di cittadinanza rumena seguita da quelle: marocchina, albanese, moldava, cinese, nigeriana, e jugoslava. Da una analisi della dinamica della popolazione immigrata residente nella provincia di Padova, basata sul rilascio di permessi di soggiorno, si nota come la classifica delle etnie più numerose sia cambiata nel corso degli ultimi due anni con la popolazione rumena che ha sostituito la popolazione marocchina al vertice della classifica delle comunità più numerose.

Rispetto alla distribuzione nelle varie province del Veneto, a Padova vi è una forte concentrazione della popolazione rumena, circa il 30% del totale dei residenti nella regione. Quindi Padova è la provincia che ospita il maggior numero di Rumeni, seguita da Treviso e Verona. Per quanto riguarda i Nigeriani, il 35% è residente nella provincia di Verona ed il 26% in quella di Padova; allo stesso modo la popolazione cinese ed albanese hanno la comunità più numerosa nella provincia di Treviso, seguite da quelle di Padova che raccolgono rispettivamente il 20% ed il 18% del totale dei Cinesi ed Albanesi residenti.

Tabella 1.10: Permessi di soggiorno classificati per cittadinanza

CITTADINANZA	Totale al 28/04/2003	Maschi	Femmine	CITTADINANZA	Totale al 31/12/2002	Maschi	Femmine	CITTADINANZA	Totale al 31/12/2001.	Maschi	Femmine
ROMANIA	5062	2621	2441	ROMANIA	4077	2188	1889	MAROCCO	3087	2150	937
MAROCCO	4051	2838	1213	MAROCCO	3902	2719	1183	ROMANIA	2910	1673	1237
ALBANIA	3282	1851	1431	ALBANIA	3211	1840	1371	ALBANIA	2515	1473	1042
MOLDAVIA	1257	375	882	CINA POPOLARE	1052	539	513	CINA POPOLARE	849	448	401
CINA POPOLARE	1089	574	515	NIGERIA	956	606	350	NIGERIA	757	495	262
NIGERIA	921	587	334	FILIPPINE	835	303	532	FILIPPINE	724	262	462
FILIPPINE	878	328	550	CROAZIA	795	389	406	CROAZIA	677	321	356
CROAZIA	870	434	436	MOLDAVIA	673	256	417	JUGOSLAVIA (Serbia)	509	319	190
JUGOSLAVIA (Serbia)	589	352	237	JUGOSLAVIA (Serbia)	542	326	216	TURCHIA	449	335	114
TUNISIA	522	384	138	TUNISIA	495	362	133	MOLDAVIA	383	146	237
BOSNIA ED ERZEGOVINA	509	333	176	BOSNIA ED ERZEGOVINA	443	273	170	BOSNIA ED ERZEGOVINA	358	225	133
SENEGAL	394	342	52	SENEGAL	371	328	43	SENEGAL	310	273	37
MACEDONIA	381	252	129	MACEDONIA	356	233	123	MACEDONIA	294	207	87
UCRAINA	364	54	310	GERMANIA	286	102	184	GERMANIA	283	106	177
GERMANIA	277	96	181	GHANA	271	181	90	GHANA	236	160	76
GHANA	276	181	95	SRI LANKA (Ceylon)	263	154	109	SRI LANKA (Ceylon)	232	142	90
POLONIA	264	80	184	BANGLADESH	254	229	25	STATI UNITI D'AMERICA	222	99	123
BANGLADESH	261	234	27	STATI UNITI D'AMERICA	252	102	150	FRANCIA	182	70	112
ALTRE	5441	2447	2994	ALTRE	5032	2172	2847	ALTRE	4032	1854	2178
Totale	26688	14363	12325	Totale	24066	13302	10764	Totale	19009	10758	8251

FONTE: Elaborazioni nostre su dati forniti dalla Questura di Padova

Analizzando i dati sui permessi di soggiorno rilasciati dalla questura di Padova si evidenzia, una crescita progressiva della popolazione Rumena che dal 2001 al 28/04/2003 ha avuto una crescita del 73,6% passando dalla terza alla prima posizione tra le nazionalità più numerose della Provincia; i Rumeni infatti rappresentano il 18% degli immigrati presenti nella provincia.

Le popolazioni marocchina ed albanese hanno avuto tassi di crescita più ridotti, rispettivamente del 31% e 28%, e si stabilizzano tra le comunità più ampie a Padova rappresentando rispettivamente il 15% e il 12,3% del totale degli immigrati presenti nel territorio.

Considerando assieme alla popolazione rumena, marocchina e albanese anche i moldavi, cinesi e nigeriani si ottiene una rappresentanza di più del 55% degli stranieri che hanno ottenuto un permesso di soggiorno rilasciato dalla Questura di Padova. Tale percentuale sale al 71% se si considerano le prime 10 nazionalità, e cioè aggiungendo alle precedenti anche quelle filippina, croata, jugoslava, tunisina e bosniaca.

Per quanto riguarda la distribuzione di queste etnie all'interno della Provincia di Padova si deve sottolineare la forte concentrazione nel Comune capoluogo, rispettando in tal modo la distribuzione, più generale, dell'intera popolazione immigrata.

Tabella 1.11: Distribuzione nel territorio della popolazione immigrata di cittadinanza: rumena, moldava, marocchina, cinese, albanese e nigeriana.

	Romania		Moldavia
Padova	999	Padova	110
Camposampiero	79	Ponte san nicolo'	6
Cittadella	69	Vigodarzare	6
San martino di lupari	68	Camposampiero	5
Campodarsego	67	Rubano	5
	Marocco		Cina
Padova	838	Padova	382
Montagnana	143	Codevigo	45
Cittadella	114	Noventa padovana	42
Piove di sacco	98	Vigonza	32
Abano Terme	74	Cittadella	29
	Albania		Nigeria
Padova	779	Padova	794
Abano Terme	184	Selvazzano dentro	32
Montegrotto Terme	72	Cittadella	30
Camposampiero	71	Pontelongo	29
Selvazzano dentro	67	Santa giustina in colle	26

FONTE: Elaborazioni nostre su dati ISTAT al 31/12/2001

Tuttavia si può notare una concentrazione della popolazione rumena nei comuni di Cittadella e San Martino di Lupari rappresentante, complessivamente il 5,4% del totale di questo

gruppo. Allo stesso modo nel comune di Abano è presente il 6,8% della popolazione albanese e, nei comuni di Montagnana e Cittadella sono presenti, rispettivamente, il 4% ed il 3,17% della popolazione marocchina.

1.3 Ripartizione territoriale

Utilizzando i dati ISTAT, relativamente alla popolazione immigrata residente nei Comuni della Provincia di Padova al 31/12/2003, è possibile ottenere una rappresentazione grafica del territorio in grado di evidenziare la distribuzione di questo segmento di popolazione²⁰.

Da una prima analisi della mappa 1.1 risulta evidente come la popolazione immigrata sia fortemente concentrata nel Comune capoluogo che raccoglie il 43% dell'intera popolazione straniera residente.

Altri Comuni in cui si verifica una forte presenza di immigrati sono: Cittadella, Camposampiero, Selvazzano, Abano Terme, Piove di Sacco, Este e Montagnana, che sono, peraltro, i centri principali, quelli in cui si ha una maggiore popolazione residente.

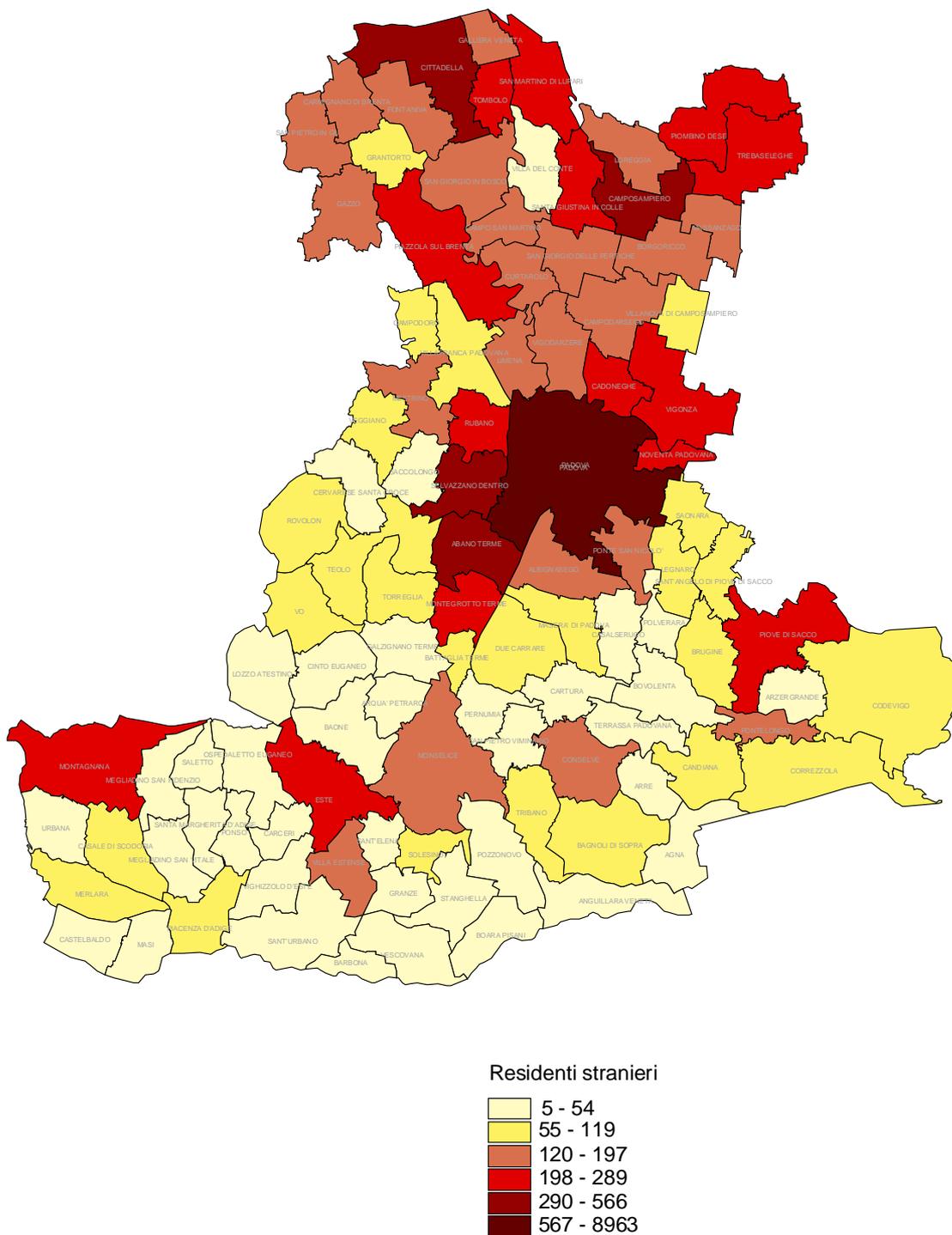
Analizzando la distribuzione sul territorio si nota come i residenti stranieri siano presenti soprattutto nei Comuni a Nord della Provincia di Padova; considerando le aree afferenti ai Centri per l'Impiego è possibile verificare che a Cittadella, Camposampiero e Padova risiede, complessivamente, ben il 77% della popolazione immigrata.

Per quanto riguarda la zona a sud della Provincia si nota una concentrazione della popolazione immigrata nei Comuni di Piove di Sacco, Pontelongo, Montagnana, Monselice, Este e Villa Estense.

²⁰ Si ringrazia il CED della Provincia di Padova per la collaborazione.

Mappa 1.1: Distribuzione sul territorio dei residenti stranieri nella Provincia di Padova.

Elaborazione nostra su dati ISTAT al 31/12/2001*



* Si ringrazia il CED (Centro Elaborazione Dati) della Provincia di Padova per la collaborazione.

Nella mappa 1.2 il territorio della Provincia di Padova viene caratterizzato sulla base dell'incidenza della popolazione immigrata presente in ogni singolo Comune. Ad una prima analisi si nota che, oltre al Comune di Padova, solo i Comuni di Campodoro e Piacenza D'Adige presentano una incidenza superiore al 4%, e pari rispettivamente a: 4,41% per il Comune di Padova, 5,07% per il Comune di Campodoro e al 6,98% per il Comune di Piacenza D'Adige.

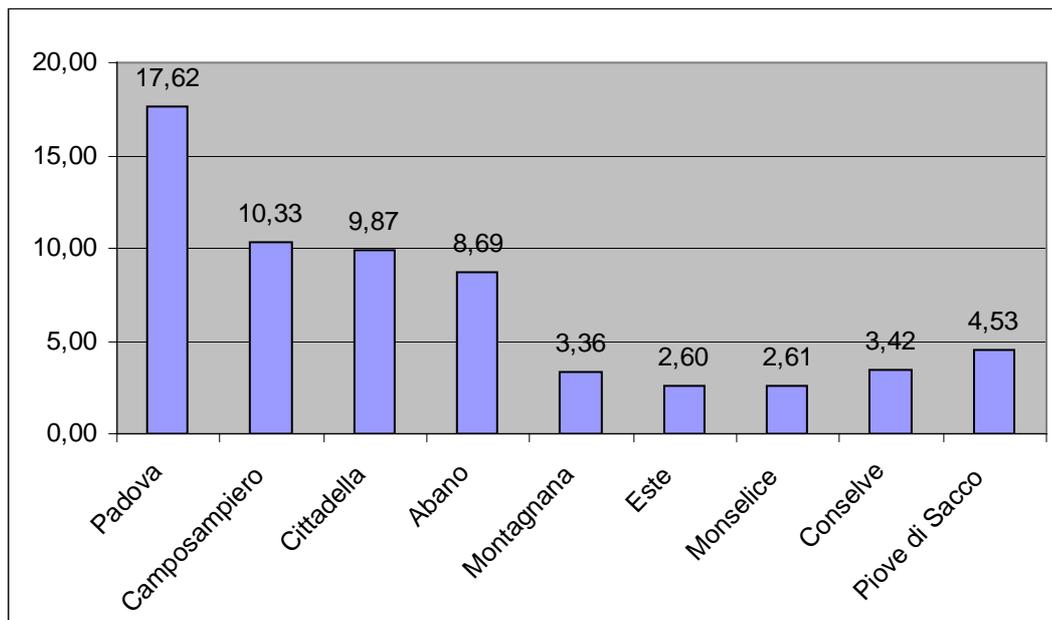
Ad un esame più approfondito si nota come 23 Comuni presentino una incidenza superiore alla media provinciale, cioè 2,5%; tra questi sono compresi quelli che dalla mappa 1.1 risultavano essere in cima alla classifica dei Comuni a maggiore presenza di immigrati residenti e, quindi, con più 290 residenti stranieri. Tuttavia si distinguono i Comuni di Selvazzano ed Este per il fatto che, a fronte di una presenza di immigrati relativamente alta, l'incidenza degli stranieri è inferiore alla media provinciale e, rispettivamente, pari all'1,94% e all'1,74%. Viceversa vi sono diversi Comuni in cui la popolazione immigrata, pur essendo modesta in valore assoluto, presenta una incidenza sulla popolazione autoctona superiore alla media provinciale²¹. I Comuni che presentano una incidenza della popolazione straniera inferiore alla media provinciale sono complessivamente 81, di cui 32 con una incidenza inferiore all'1,25%.

Dall'analisi della mappa 1.3 è possibile rilevare le zone della Provincia di Padova caratterizzate da una maggiore densità territoriale. In primo luogo è possibile notare come Padova rimanga il Comune a maggiore densità di immigrati, circa 96 ogni kmq, seguito dai Comuni di Noventa Padovana, con 37 immigrati per kmq, e di Abano Terme, con 26 immigrati per kmq. Altri Comuni ad elevata densità di immigrati rimangono i Comuni di Cittadella, Galliera Veneta, Tombolo, Camposampiero, Santa Giustina in Colle, Selvazzano Dentro, Abano Terme ed altri nella zona Sud di Padova, in particolare Piove di Sacco ed Este.

Questa classifica rimane valida considerando le aree afferenti ai Centri per l'Impiego, in cui, come si nota dalla tabella 1.12, si possono distinguere tre fasce di densità di popolazione immigrata: una prima caratterizzata dalla presenza di più di 15 residenti stranieri per kmq, a cui appartiene l'area di Padova, una seconda con circa 10 abitanti stranieri per Kmq, a cui appartengono le aree di Camposampiero, Cittadella ed Abano Terme, e la terza fascia con meno di 5 abitanti per kmq, a cui appartengono le rimanenti aree della Provincia di Padova.

²¹ In particolare nella zona Sud della Provincia di Padova i Comuni che presentano tale fenomeno sono: Megliadino San Fidenzio, Villa Estense, Bagnoli di Sopra, Candiana, Pontelongo. Mentre nella zona Nord della Provincia essi sono: Galliera Veneta, Arzergrande, Campo San Martino, Gazzo, Grantorto, San Pietro in Gu.

Tabella 1.12: Densità della popolazione straniera per kmq nelle aree afferenti ai CPI della Provincia di Padova

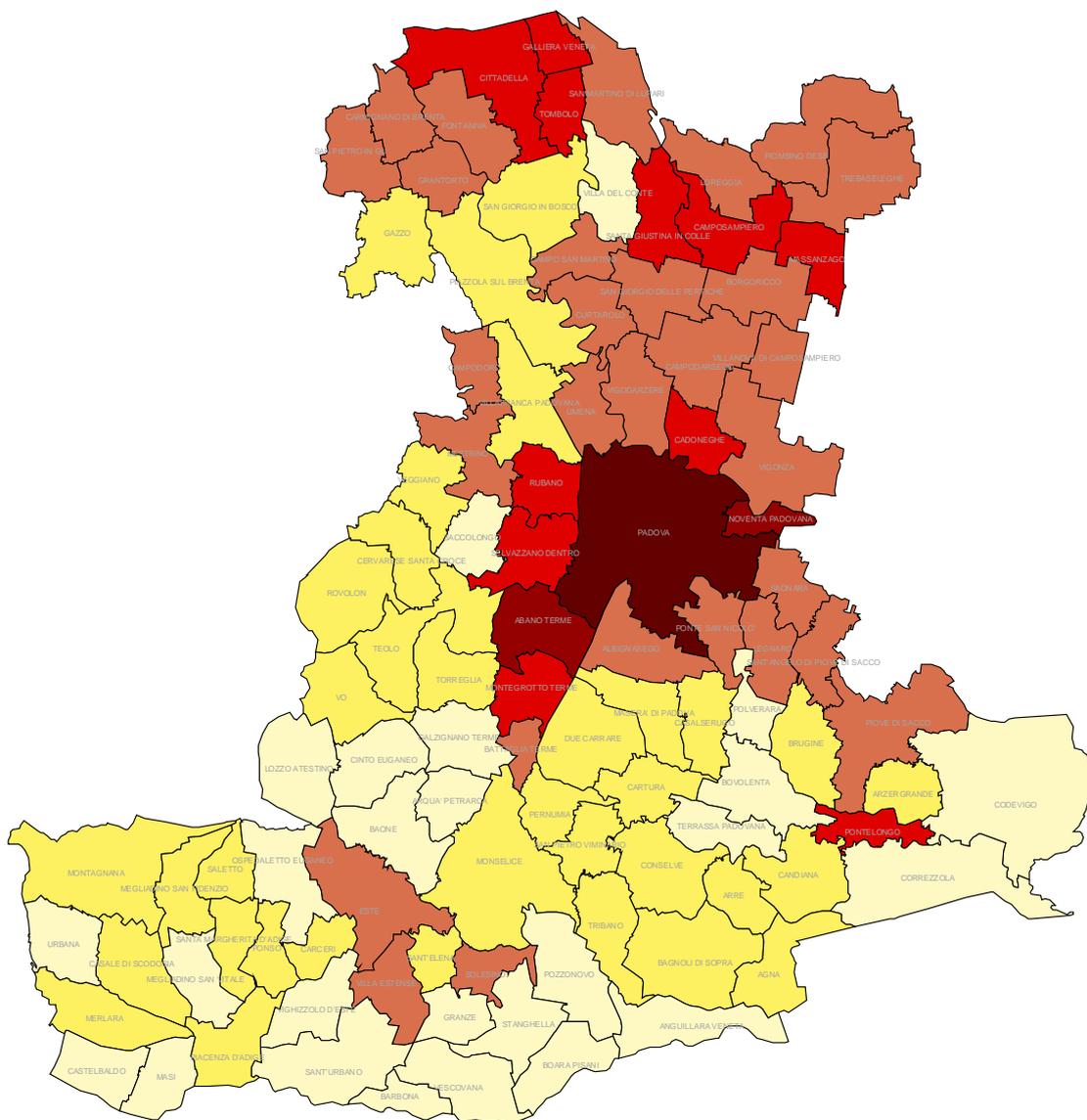


FONTE: Elaborazioni nostre su dati ISTAT al 31/12/2001

Dunque, in generale, si può dire che, nel territorio della Provincia di Padova, la maggiore presenza di immigrati si trova nei Comuni della zona a Nord rispetto a quelli della zona a Sud. Si nota, tuttavia, una distribuzione abbastanza omogenea all'interno di ciascuna delle aree afferenti ai Centri per l'Impiego, escluse le aree relative a Cittadella, Camposampiero e Padova in cui la popolazione immigrata tende ad essere maggiormente numerosa nel Comune sede del Centro per l'Impiego rispetto agli altri Comuni della stessa area.

Mappa 1.3 : Densità di residenti stranieri per Km² nella Provincia di Padova.

Elaborazione nostra su dati ISTAT al 31/12/2001

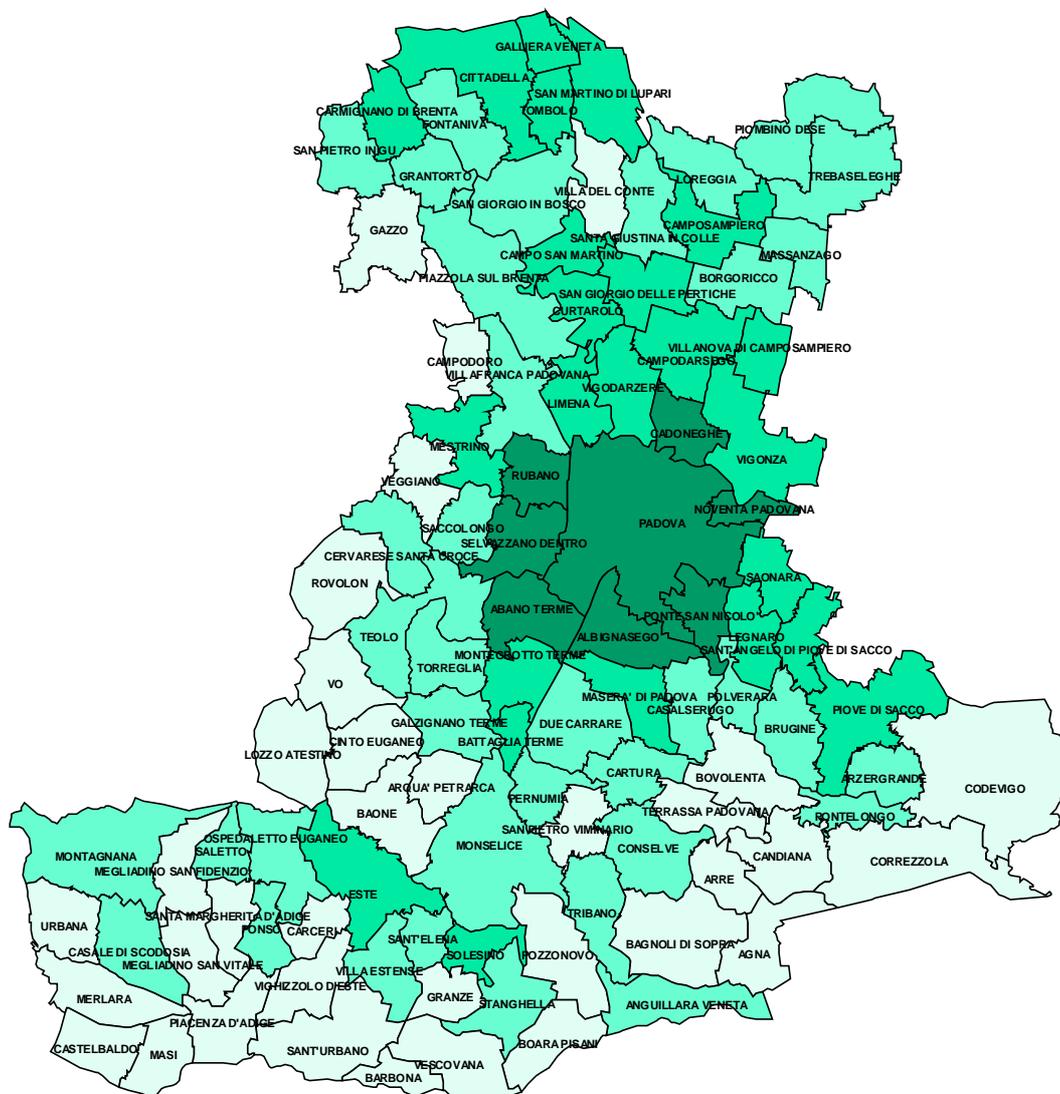


Densità della popolazione straniera per Km²

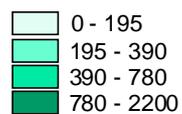
0.36 - 2.58
2.58 - 5.92
5.92 - 12.26
12.26 - 21.64
21.64 - 37.38
37.38 - 96.53

Mappa 1.4 : Densità della popolazione residente per Km² nella Provincia di Padova.

Elaborazione nostra su dati ISTAT al 31/12/2001



Densità della popolazione residente
dati ISTAT - 31/12/2001



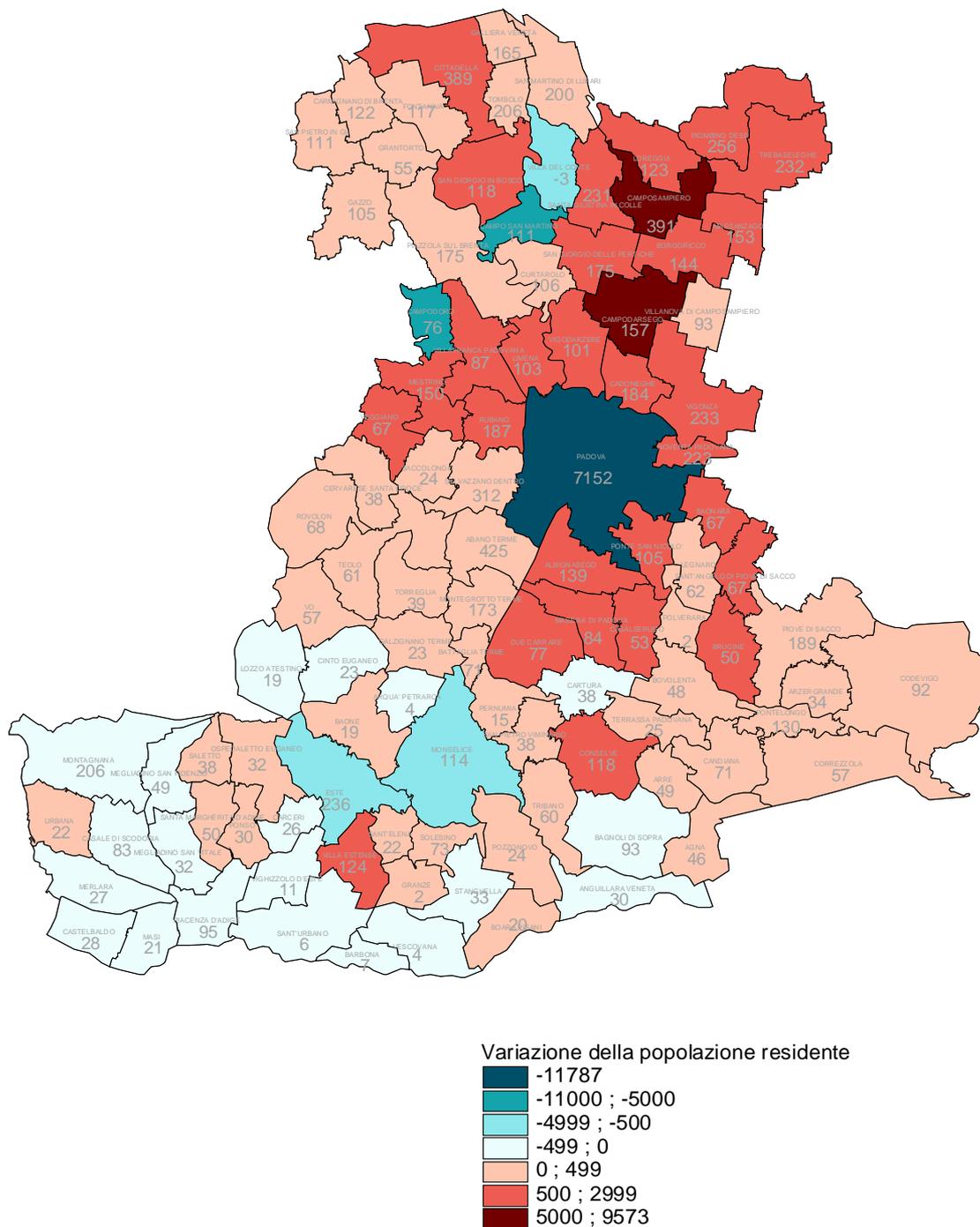
Dalla mappa 1.4 si nota come la densità degli immigrati rispecchi la densità di popolazione italiana concentrandosi, in particolare nel Comune capoluogo e, più in generale nell'alta padovana. I Comuni in cui si verifica una densità di stranieri superiore a quella degli italiani sono quelli a maggiore incidenza di popolazione immigrata ed in particolare: Santa Giustina in Colle, Massanzago, Pontelongo e Campodoro²².

Nella mappa 1.5 sono riportate le variazioni della popolazione residente nei Comuni della Provincia di Padova nel decennio 1991-2001. Ai Comuni in cui si è verificata una riduzione della popolazione residente è stato assegnato un colore celeste di diversa gradazione, mentre nei Comuni in cui si è verificato un aumento della popolazione è stato assegnato un colore rosso di tonalità più intensa in relazione al valore assoluto dell'aumento del numero di residenti. Si può notare in tal modo che nel Comune capoluogo della Provincia si è avuta una forte riduzione della popolazione residente (circa 11787 persone in meno); tale riduzione si è avuta, nonostante un notevole aumento della popolazione immigrata pari a circa 7154 nuovi cittadini. Tale scenario si ritrova anche nei Comuni della zona a Sud-Ovest della Provincia di Padova in cui la popolazione immigrata sta compensando la riduzione della popolazione autoctona. Per quanto riguarda i Comuni dell'area a Sud-Est della Provincia si ha un leggero aumento della popolazione residente, sostenuto, per lo più, dall'afflusso di immigrati. La zona che rivela la maggiore crescita della popolazione è quella a Nord-Est, con il primato dei Comuni di Campodarsego e Camposampiero in cui si registra una variazione della popolazione pari a, rispettivamente, 9537 e 5567 nuovi residenti, con un tasso di crescita del 490% e del 110% nel corso del decennio 1991-2001.

Si può concludere dunque che nel Comune di Padova e nell'area a Sud-Ovest della Provincia di Padova si assiste ad una progressiva riduzione della popolazione autoctona compensata dall'afflusso di popolazione immigrata. Tale fenomeno è assente nell'area a Nord della Provincia, dove si hanno ancora elevati tassi di crescita della popolazione autoctona, pur accompagnati da un forte afflusso di nuovi cittadini provenienti da altre nazioni.

²² Questi Comuni presentano una densità di più di dieci immigrati per Km².

Mappa 1.5 : Variazione della popolazione residente nella Provincia di Padova, dal 1991 al 2001. Elaborazione nostra su dati ISTAT*



* Per ciascun Comune sono riportati i valori relativi alla variazione della popolazione immigrata residente nel decennio 1991-2001.

2. LA SITUAZIONE ABITATIVA

2.1 Le risorse del territorio

Introduzione

L'analisi delle risorse abitative disponibili, e potenziali, offerte dal territorio costituisce il punto di partenza per la progettazione di un sistema di accoglienza che valorizzi il patrimonio immobiliare esistente.

Nei paragrafi seguenti sono riportati i risultati di una indagine condotta attraverso la distribuzione di appositi questionari presso i 104 Comuni della provincia di Padova, come descritto nell'introduzione al precedente capitolo, finalizzata alla raccolta di informazioni relative a: le risorse pubbliche e private disponibili per l'accoglienza, le risorse abitative non utilizzate e gli alloggi destinati a finalità sociali.

2.1.1 L'area di Camposampiero

Le risorse destinate alla locazione permanente nell'area afferente al Centro per l'Impiego di Camposampiero consistono in 228 alloggi ERP di cui 159 nel Comune di Camposampiero. L'ATER²³ è proprietario di 191 alloggi, mentre 19 alloggi sono di proprietà del Comune di Camposampiero che li gestisce in parte direttamente, e in parte in convenzione con la Fondazione "La Casa – Onlus". Il Comune di Camposampiero ha aderito alla Fondazione "La Casa – Onlus" in qualità di socio fondatore attraverso la cessione del diritto di usufrutto di 6 immobili di sua proprietà, per un periodo di 30 anni. L'accordo prevede che la Fondazione si impegni alla ristrutturazione degli alloggi ed alla gestione degli stessi, assegnandoli a canone concertato a soggetti che presentano una situazione di disagio personale o familiare legato alla mancanza di un alloggio dignitoso.

Le risposte ai questionari distribuiti ai Comuni del territorio camposampierese non sono significative per quantificare la disponibilità di alloggi privati destinati all'affitto, tuttavia si rileva la diffusa consapevolezza che l'elevato livello degli affitti sia la causa principale del disagio abitativo delle categorie sociali più deboli.

Ad aggravare la situazione si aggiunge la mancanza di alloggi di edilizia convenzionata che potrebbero contribuire a calmierare il livello degli affitti.

²³ ATER, Relazione presso la Consulta per le politiche abitative del Comune di Padova, 14 marzo 2003

Tabella 2.1.1 RISORSE SUL TERRITORIO COMUNALE – Alloggi pubblici e privati

COMUNI	N° alloggi ERP sul territorio comunale	Alloggi ERP di proprietà del Comune	Alloggi gestiti dall'ATER	Alloggi di patrimonio del Comune (fuori ERP)	Gestione alloggi pubblici	N° di alloggi di edilizia convenzionata	N° di alloggi in locazione permanente sul mercato privato	N° di alloggi in affitto stagionale sul mercato privato	Esistenza di alloggi forniti dai datori di lavoro
Borgoricco	1	1	1	0	Ater	0	0	0	Sì
Campo San Martino	n.d.	n.d.	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Campodarsego	7	n.d.	7	n.d.	Ater	n.d.	n.d.	n.d.	No
Camposampiero	145		126	19	Comune e Fondazione La Casa	0	0	0	Sì
Loreggia	0	0	0	n.d.	n.d.	0	0	0	Sì
Massanzago	0	0	0	n.d.	n.d.	0	n.d.	n.d.	No
Piombino Dese	21		21	n.d.	Ater	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
San Giorgio delle Pertiche	n.d.	n.d.	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Santa Giustina in Colle	0	0	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	Sì
Trebaseleghe	18	n.d.	18	n.d.	Ater	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Villa del Conte	8	n.d.	3	n.d.	Ater	n.d.	n.d.	n.d.	Sì
Villanova di Camposampiero	15	n.d.	15	n.d.	Ater	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
TOTALE	228	1	191	19	.	n.d.	n.d.	n.d.	

Fonte: Dati raccolti attraverso questionari e ATER di Padova

Tabella 2.1.2 RISORSE SUL TERRITORIO COMUNALE – Alloggi destinati a finalità sociali

COMUNI	Alloggi pubblici assegnati al Terzo settore	N° centri di accoglienza per stranieri	Tipologia di destinatari	Ente proprietario	Ente gestore	N° posti disponibili	Esistenza di un campo nomadi	N° posti disponibili	Strutture residenziali socio-assistenziali	Tipologia di destinatari	Ente proprietario	Ente gestore	N° posti disponibili
Borgoricco	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Campo San Martino	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Campodarsego	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Camposampiero	6	1	Cittadini stranieri	Comune	Coop. Nuovo Villaggio	20	No	n.d.	2	Disabili, anziani, malati terminali, alzheimer	ULSS 15-Centro Bonora	ULSS 15-Centro Bonora	265
Loreggia	0	4	Persone in emergenza abitativa	Privati	Comune	10	No	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Massanzago	0	1	Cittadini extracomunitari in stato di bisogno	Parrocchia di Zeminiana	Parrocchia di Zeminiana	4	No	n.d.	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Piombino Dese	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
San Giorgio delle Pertiche	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Santa Giustina in Colle	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Trebaseleghe	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Villa del Conte	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Villanova di Camposampiero	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
TOTALE	6	6	n.d.	n.d.	n.d.	34		n.d.	2	n.d.	n.d.	n.d.	265

Fonte: Dati raccolti attraverso questionari

Tabella 2.1.3: RISORSE SUL TERRITORIO COMUNALE – Risorse non utilizzate

COMUNI	Esistenza alloggi ERP liberi	Alloggi di proprietà pubblica liberi	Alloggi ERP vuoti	Esistenza alloggi privati sfitti	Alloggi privati sfitti	Esistenza di aree edificabili ancora libere	Dimensioni delle aree edificabili ancora libere (in mq)	Prezzo medio delle aree edificabili ancora libere (euro al mq)	Esistenza di aree riservate all'edilizia sociale	Esistenza di patrimonio immobiliare di Enti Pubblici inutilizzato	Ente di Appartenenza	Dimensioni (in mq)
Borgoricco	n.d.	n.d.	n.d.	Sì	10	Sì	40000	60	No	No	n.d.	n.d.
Campo San Martino	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Campodarsego	No	n.d.	0	No	n.d.	No	n.d.	n.d.	No	No	n.d.	n.d.
Camposampiero	Sì	6		Sì		Sì	117000	30	No	No	n.d.	n.d.
Loreggia	No	0	0	Sì	n.d.	Sì	n.d.	130	Sì	No	n.d.	n.d.
Massanzago	No	0	0	No	n.d.	Sì	n.d.	n.d.	No	Sì	Ex canonica di Massanzago e la scuola materna di Zeminiana	n.d.
Piombino Dese	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
San Giorgio delle Pertiche	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Santa Giustina in Colle	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	No	n.d.	n.d.	No	No	n.d.	n.d.
Trebaseleghe	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Villa del Conte	No	n.d.	n.d.	Sì	10	Sì	100000	92.96	No	n.d.	n.d.	n.d.
Villanova di Camposampiero	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Totale	n.d.	6	n.d.	4	20*	5	257000*	59*	1	1	n.d.	

Fonte: Dati raccolti attraverso questionari

* Dato inferiore al reale per mancanza di quantificazione da parte di alcuni Comuni

Si deve rilevare, inoltre, che tra le risorse impiegate per offrire soluzioni al disagio abitativo degli immigrati vi sono gli alloggi messi a disposizione, a vario titolo, dai datori di lavoro.

Per quanto riguarda la disponibilità di alloggi destinati a finalità sociali, nel territorio Camposampierese sono presenti, 6 centri di prima accoglienza rivolti ad immigrati e a persone in emergenza abitativa, per un totale di 34 posti letto. Di questi: uno si trova nel Comune di Camposampiero, gestito dalla Cooperativa Nuovo Villaggio, uno nel Comune di Massanzago, gestito dalla parrocchia di Zeminiana, e 4 nel Comune di Loreggia, gestiti dal Comune, con, rispettivamente: 20, 4 e 10 posti letto. In particolare il Centro di accoglienza di Camposampiero accoglie sia singoli (11 posti), che famiglie (9 posti).

A questi si aggiungono i 265 posti letto delle due strutture residenziali socio-assistenziali di proprietà dell'ULSS 15 che sono destinate a disabili, anziani e malati terminali.

In tutto il territorio Camposampierese mancano campi per l'accoglienza di nomadi.

Per completare l'analisi si deve indicare che la maggioranza dei Comuni indica la presenza di alloggi sfitti nel suo territorio, in particolare il Comune di Borgoricco ne indica 10, ed altrettanti sono indicati dal Comune di Villa del Conte.

Nessuno di questi alloggi è di Edilizia Residenziale Pubblica: come risulta dalle risposte ai questionari, sono tutti occupati.

Per quanto riguarda la presenza di patrimonio immobiliare di Enti Pubblici inutilizzato si deve sottolineare la presenza di una ex canonica e di una ex scuola materna di Massanzago che potrebbero essere ristrutturate ed impiegate per ottenere alloggi da destinare a persone che soffrono di disagio abitativo.

2.1.2 L'area di Cittadella

Nell'area afferente al Centro per l'Impiego di Cittadella vi sono circa 600 alloggi ERP, la maggior parte dei quali si trova nei Comuni di Cittadella e Limena (rispettivamente: 225 e 120). Questi alloggi sono gestiti, per la quasi totalità dall'ATER, a parte gli 11 alloggi di patrimonio dei Comuni di Carmignano e Piazzola sul Brenta e 10 alloggi di proprietà del Comune di Cittadella che vengono gestiti direttamente dai Comuni ed assegnati per emergenza abitativa.

In base alle risposte ai questionari vi sono ampie disponibilità di alloggi sul mercato privato destinati alla locazione nei Comuni di Limena e Galliera Veneta, per gli altri Comuni del territorio non è possibile dare una valutazione del patrimonio abitativo destinato alla locazione. Tuttavia, nella gran parte dei casi, come causa del disagio abitativo, è indicato il livello troppo elevato del canone d'affitto, indice di una eccessiva rigidità dell'offerta di alloggi in locazione rispetto alla domanda. A conferma di ciò si può notare che solo il Comune di Limena indica la presenza, sul territorio comunale, di alloggi in edilizia convenzionata, circa 130, a cui si aggiungono i 3 alloggi di Piazzola sul Brenta.

Nell'offerta complessiva di alloggi in locazione, destinati agli immigrati, si aggiungono gli alloggi messi a disposizione dai datori di lavoro; pur non essendo possibile quantificare l'entità di questa tipologia di offerta si deve sottolineare che ben 8 Comuni, dei 14 appartenenti all'area considerata, affermano l'esistenza di questo fenomeno.

Per quanto riguarda la disponibilità di alloggi destinati a finalità sociali, nel territorio Cittadellese sono presenti, 4 centri di prima accoglienza rivolti ad immigrati ed a persone in emergenza abitativa, per un totale di 50 posti letto. Di questi: tre sono gestiti dalla Cooperativa Nuovo Villaggio e si trovano nei Comuni di Cittadella, Carmignano e Galliera Veneta, ed uno è gestito dall'associazione "Welcome" e si trova a Piazzola sul Brenta.

A queste risorse si aggiungono i 237 posti letto complessivamente messi a disposizione di anziani soli e minori, nei Comuni di Cittadella, Fontaniva, Galliera e Piazzola sul Brenta.

Tra le risorse utilizzabili per dare soluzione al disagio abitativo dei soggetti maggiormente svantaggiati si possono considerare gli alloggi privati rimasti sfitti, come hanno indicato molti Comuni appartenenti all'area del Centro per l'Impiego di Cittadella. A questa risorsa si aggiunge quella del patrimonio immobiliare di enti pubblici rimasto inutilizzato, segnalato, in particolare, nei Comuni di Campodoro e Curtarolo.

Tabella 2.2.1 RISORSE SUL TERRITORIO COMUNALE – Alloggi pubblici e privati

COMUNI	N° alloggi ERP sul territorio comunale	Alloggi ERP di proprietà del Comune	Alloggi gestiti dall'ATER	Alloggi di patrimonio del Comune (fuori ERP)	Gestione alloggi pubblici	N° di alloggi di edilizia convenzionata	N° di alloggi in locazione permanente sul mercato privato	N° di alloggi in affitto stagionale sul mercato privato	Esistenza di alloggi forniti dai datori di lavoro
Campodoro	0	0	0	0	n.d.	0	0	0	Sì
Carmignano	29	n.d.	29	6	Ater	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Cittadella	225	38	235	n.d.	Ater e Comune	n.d.	n.d.	n.d.	No
Curtarolo	12	0	18	0	Ater	0	0	0	Sì
Fontaniva	11	1	15	n.d.	Ater e Comune	0	0	0	No
Galliera Veneta	62	0	9	n.d.	Ater e Comune	0	200	0	Sì
Gazzo	19	2	0	n.d.	n.d.	0	0	0	Sì
Grantorto	41	16	57	n.d.	Ater e Comune	0	0	0	Sì
Limena	120	12	110	n.d.	Ater e Comune	131	200	0	Sì
Piazzola sul Brenta	68	0	68	5	Ater	3	n.d.	n.d.	Sì
San Giorgio in Bosco	n.d.	n.d.	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
San Martino di Lupari	n.d.	n.d.	23	n.d.	Ater	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
San Pietro in Gu	n.d.	n.d.	10	n.d.	Ater	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Tombolo	0	n.d.	8	n.d.	Ater	n.d.	n.d.	n.d.	Sì
Villafranca Padovana	12	n.d.	2	n.d.	Ater	0	n.d.	n.d.	No
AREA AFFERENTE AL CPI di CITTADELLA	599	69	584	11	n.d.	134	400		

Fonte: Dati raccolti attraverso questionari e ATER di Padova

Tabella 2.2.2 RISORSE SUL TERRITORIO COMUNALE – Alloggi destinati a finalità sociali

COMUNI	Alloggi pubblici assegnati al Terzo settore	Centri di accoglienza per stranieri	Tipologia di destinatari	Ente proprietario	Ente gestore	N° posti disponibili	Esistenza di un campo nomadi	N° posti disponibili	Esistenza di strutture residenziali socio-assistenziali	Strutture residenziali socio-assistenziali	Tipologia di destinatari	Ente proprietario	Ente gestore	N° posti disponibili
COMUNI														
Campodoro	0	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	No	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Carmignano	n.d.	1	immigrati	n.d.	n.d.	12	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Cittadella	n.d.	1	immigrati	Comune	Fondazione "La Casa"	3 per famiglie	No	n.d.	Si	4	n.d.	Comune ed in parte il Centro stesso	Centro residenziale Coop. Carovana - Centro Bertollo -	154 8 11
Curtarolo	0	0	0	n.d.	n.d.		No		No	0				
Fontaniva	0	0	n.d.	n.d.	n.d.		No		n.d.	1	Anziani autosufficienti	R.I.A.B. di Padova	Comune di Fontaniva	25
Galliera Veneta	2	1	residenti autoctoni, immigrati	Comune	Coop. Nuovo Villaggio	10	No		Si	1	minori segnalati dall'autorità giudiziaria	privato	Coop. Sociale carovana di Cittadella	7
Gazzo	0	0	n.d.	n.d.	n.d.		No		No	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Grantorto	0	0	n.d.	n.d.	n.d.		No		No	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Limena	2	0	n.d.	n.d.	n.d.		No		No	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Piazzola sul Brenta	0	1	Extracomunitari soli di sesso maschile	Comune	Associazione "Welcome"	16	No		Si	1	anziani soli non autosufficienti	ASL 15	Ipab di Cittadella	24
San Giorgio in Bosco	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
San Martino di Lupari	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
San Pietro in Gu	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Tombolo	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	No	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Villafranca Padovana	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	No	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
AREA AFFERENTE AL CPI di CITTADELLA	4	4	n.d.	n.d.	n.d.	50			3	7	n.d.	n.d.	n.d.	229

Fonte: Dati raccolti attraverso questionari

Tabella 2.2.3: RISORSE SUL TERRITORIO COMUNALE – Risorse non utilizzate

COMUNI	Esistenza alloggi ERP liberi	Alloggi di proprietà pubblica liberi	Alloggi ERP vuoti	Esistenza alloggi privati sfitti	Alloggi privati sfitti	Esistenza di aree edificabili ancora libere	Dimensioni delle aree edificabili ancora libere (in mq)	Prezzo medio delle aree edificabili ancora libere (euro al mq)	Esistenza di aree riservate all'edilizia sociale	Esistenza di patrimonio immobiliare di Enti Pubblici inutilizzato	Ente di Appartenenza	Dimensioni (in mq)
COMUNI												
Campodoro	No	0	0	Sì	10	Sì	n.d.	n.d.	n.d.	Sì	religioso	n.d.
Carmignano	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Cittadella	No	n.d.	n.d.	Sì	n.d.	Sì	n.d.	130	Sì	No	n.d.	n.d.
Curtarolo	No	0	0	Sì	50	Sì	0	0	No	Sì	IPAB	0
Fontaniva	No	0	0	Sì	20	Sì	200000	120	Sì	No	n.d.	0
Galliera Veneta	No	n.d.	n.d.	Sì	90	Sì	25000	130	No	No	n.d.	n.d.
Gazzo	No	0	0	n.d.	n.d.	Sì	23457	da 42 a 160	No	No	n.d.	n.d.
Grantorto	No	0	0	No	0	No	0	0	No	No	n.d.	n.d.
Limena	No	0	0	Sì		Sì	81000	90	Sì	No	n.d.	n.d.
Piazzola sul Brenta	No	0	0	Sì	25	Sì	300000	100	Sì	No	n.d.	n.d.
San Giorgio in Bosco	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
San Martino di Lupari	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
San Pietro in Gu	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Tombolo	No	0	n.d.	n.d.	n.d.	Sì	190000	100	No	No	n.d.	n.d.
Villafranca Padovana	No	n.d.	n.d.	Sì	n.d.	Sì	120000	60	Sì	No	n.d.	n.d.
AREA AFFERENTE AL CPI di CITTADELLA		n.d.	n.d.	8	195*	10	939457*	100*	5	2	n.d.	

Fonte: Dati raccolti attraverso questionari

* Dato inferiore al reale per mancanza di quantificazione da parte di alcuni Comuni

2.1.3 L'area di Padova

Le risorse del territorio circostante al Comune di Padova, consistono in 4350 alloggi ERP, di cui 1897 di proprietà dei Comuni a cui si aggiungono 31 alloggi, fuori ERP, di patrimonio dei Comuni stessi. Gli alloggi sono concentrati per la maggior parte nel Comune capoluogo (3614, a cui se ne devono aggiungere 160 in ristrutturazione), rispecchiando in tal modo la distribuzione della popolazione nel territorio della Provincia. La gestione degli alloggi ERP è attribuita, per la maggior parte all'ATER, ed in minima parte ai Comuni che solitamente utilizzano gli alloggi di proprietà per assegnarli a casi di particolare emergenza.

Anche in quest'area della Provincia di Padova la carenza di alloggi in locazione e, di conseguenza, l'elevato livello del canone sono indicati come i motivi del disagio abitativo sofferto dalle categorie socialmente più deboli.

Tuttavia si deve notare che nel Comune di Padova, ed in quelli adiacenti, vi sono, complessivamente, circa 6880 alloggi di edilizia convenzionata che offrono una soluzione abitativa più economica rispetto alle normali condizioni di mercato. Tale patrimonio di alloggi in affitto a canone calmierato, pur costituendo al quasi totalità del patrimonio di edilizia convenzionata dell'intera Provincia (7230), non è tuttavia sufficiente ad incidere sul prezzo di cessione degli alloggi che rimane alto, mettendo in difficoltà le categorie sociali più povere.

Tra le risorse del territorio si devono considerare inoltre gli alloggi messi a disposizione, a vario titolo, dai datori di lavoro a vantaggio dei propri dipendenti stranieri: in quest'area, ben 7 Comuni, sugli 11 che hanno risposto ai nostri questionari, hanno dichiarato di essere a conoscenza di questo fenomeno.

Agli alloggi in locazione sul mercato si aggiunge un'offerta di posti letto in alloggi destinati a finalità sociali che, per l'area afferente al Centro per l'Impiego di Padova, consiste in circa 135 posti letto rivolti a senza casa, italiani e stranieri; questi posti letto sono suddivisi in 4 centri di prima accoglienza, di cui 3 a Padova ed 1 a Rubano, gestiti da cooperative sociali. A questi si aggiungono gli oltre 2000 posti letto destinati a soggetti portatori di varie forme di disagio sociale, concentrati soprattutto nel Comune Capoluogo.

Tra le risorse che si possono impiegare per aumentare l'offerta di alloggi, in particolar modo in locazione, vi sono sia il patrimonio di alloggi privati sfitti, circa 3000 (come affermano 8 dei 9 Comuni che hanno dato risposta al questionario), sia la valorizzazione del patrimonio immobiliare di enti pubblici, rimasto inutilizzato, in particolare nei Comuni di Padova, Ponte San Nicolò, Rubano e Vigonza.

Tabella 2.3.1 RISORSE SUL TERRITORIO COMUNALE – Alloggi pubblici e privati

COMUNI	N° alloggi ERP sul territorio comunale	Alloggi ERP di proprietà del Comune	Alloggi gestiti dall'ATER	Alloggi di patrimonio del Comune (fuori ERP)	Gestione alloggi pubblici	N° di alloggi di edilizia convenzionata	N° di alloggi in locazione permanente sul mercato privato	N° di alloggi in affitto stagionale sul mercato privato	Esistenza di alloggi forniti dai datori di lavoro
Albignasego	125	n.d.	125	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Cardonede	148	n.d.	146	n.d.	Ater	35	n.d.	n.d.	No
Casalseruan	16	3	15	n.d.	Ater	n.d.	n.d.	n.d.	Sì
Mestrino	n.d.	n.d.	55	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Noventa Padovana	59	11	48	n.d.	Ater e Comune di Noventa	n.d.	1		Sì
Padova	3625	1840	3625	25	Ater e Comune di Padova	6000	40	n.d.	Sì
Ponte San Nicolo'	71	n.d.	65	6	Ufficio Patrimonio	477	n.d.	n.d.	Sì
Rubano	110	13	106	n.d.	Ater e Comune	0	0	0	Sì
Saccolongo	8	n.d.	8	n.d.	Ater	0	15	0	No
Saonara	n.d.	n.d.	9	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Selvazzano Dentro	86	18	86		Ater e Comune	364	0	14	No
Veggiano	0	0	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	Sì
Vigodarzare	40	4	19	n.d.	Ater e Comune di Padova	n.d.	n.d.	n.d.	No
Vigonza	94	8	86	n.d.	Ater e Comune di Vigonza	0	n.d.	n.d.	Sì
AREA AFFERENTE AL CPI di PADOVA	4382	1897	4393	31	n.d.	6876	56	14	7

Fonte: Dati raccolti attraverso questionari e ATER di Padova

Tabella 2.3.2 RISORSE SUL TERRITORIO COMUNALE – Alloggi destinati a finalità sociali

COMUNI	Alloggi pubblici assegnati al Terzo settore	Centri di accoglienza per stranieri	Tipologia di destinatari	Ente proprietario	Ente gestore	N° posti disponibili	Esistenza di un campo nomadi	N° posti disponibili	Esistenza di strutture residenziali socio-assistenziali	Strutture residenziali socio-assistenziali	Tipologia di destinatari	Ente proprietario	Ente gestore	N° posti disponibili
Albianaseo	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Cadoneghe	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	Sì	1	Anziani	Comune	Comune	23
Casalseruo	0	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	No	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Mestrino			n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Noventa padovana	0	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	Sì	2	Anziani e persone con disagio sociale	Rispettivamente: Ipab e Associazione Progetto Insieme	n.d.	n.d.
Padova	12	3	Senza casa italiani e stranieri	Comune di Padova	Coop Cosep Coop Nuovo Villaggio	120	2	28 persone più 12 alloggi prefabbricati	Sì	molte	Minori, adulti, anziani, disabili, stranieri	Comune, Ipab, Cooperative, Associazioni	Comune, Ipab, Cooperative, Associazioni	Oltre 2000
Ponte San Nicolò	0	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	No	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Rubano	n.d.	1	Extracomunitari	Suore Terziarie Francescane Elisabettine	Unica Terra	15	No	n.d.	No	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Saccolongo	0	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	Sì	1	n.d.	Frati Minori	Frati Minori	30
Saonara	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Selvazzano Dentro	0	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	Sì	6	Psichiatria - handicap - minori - donne straniere	Rispettivamente Coop. L'Iride, Coop il Girasole, Usl 16, Privati	Rispettivamente Coop. L'Iride, Coop il Girasole, Usl 16, Privati	50
Veggiano	3	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	No	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Vigodarzere	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	No	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Vigonza	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	Sì	1	Anziani	Comune	Comune	6
AREA del CPI di PADOVA	15	4	n.d.	n.d.	n.d.	135	2	64	6	11	n.d.	n.d.	n.d.	Oltre 2000

Fonte: Dati raccolti attraverso questionari

Tabella 2.3.3: RISORSE SUL TERRITORIO COMUNALE – Risorse non utilizzate

COMUNI	Esistenza alloggi ERP liberi	Alloggi di proprietà pubblica liberi	Alloggi ERP vuoti	Esistenza alloggi privati sfitti	Alloggi privati sfitti	Esistenza di aree edificabili ancora libere	Dimensioni delle aree edificabili ancora libere (in mq)	Prezzo medio delle aree edificabili ancora libere (euro al mq)	Esistenza di aree riservate all'edilizia sociale	Esistenza di patrimonio immobiliare di Enti Pubblici inutilizzato	Ente di Appartenenza	Dimensioni (in mq)
Albignasego	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Cadoneghe	No	n.d.	n.d.	Sì	n.d.	Sì	10000	110	No	No	n.d.	n.d.
Casalserugo	No	n.d.	n.d.	Sì	n.d.	Sì	250000	100	No	No	n.d.	n.d.
Mestrino	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Noventa Padovana	No	0	0	Sì	n.d.	Sì	70000	125	n.d.	No	n.d.	n.d.
Padova	Sì	n.d.	n.d.	Sì	3000	Sì	n.d.	190	Sì	Sì	IPAB	n.d.
Ponte San Nicolò	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	10000	72,61	Sì	Sì	n.d.	n.d.
Rubano	No	n.d.	n.d.	No	0	Sì	n.d.	100	Sì	Sì	IDSC	n.d.
Saccolongo	n.d.	n.d.	n.d.	Sì	3	Sì	16000	75	No	No		
Saonara	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
	No	n.d.	0	Sì	n.d.	Sì	da un minimo di 20000 ad un massimo di 60000	155	Sì	No	n.d.	n.d.
Selvazzano Dentro												
Veggiano	No	2	n.d.	n.d.	n.d.	Sì	50000	130	No	No	n.d.	n.d.
Vigodarzere	No	n.d.	n.d.	Sì		Sì	40000	130	No	n.d.	n.d.	n.d.
Vigonza	Sì	6	n.d.	Sì	76	Sì	n.d.	155	No	Sì	Provincia	400
AREA AFFERENTE AL CPI di PADOVA	2	n.d.	n.d.	8	3079*	10	486000*	133*	4	4	n.d.	n.d.

Fonte: Dati raccolti attraverso questionari

* Dato inferiore al reale per mancanza di quantificazione da parte di alcuni Comuni

2.1.4 L'area di Abano Terme

Le risorse abitative disponibili per la locazione permanente nell'area dei Comuni afferenti al Centro per l'Impiego di Abano Terme consistono in circa 450 alloggi ERP a cui si aggiungono, per il Comune di Abano Terme, 40 alloggi di edilizia convenzionata. Gli alloggi ERP sono concentrati, quasi completamente nei Comuni di Abano Terme e Battaglia Terme e la gestione degli appartamenti è affidata all'ATER, tranne i 35 alloggi di proprietà del Comune di Battaglia Terme.

Bisogna sottolineare che nel corso del 2002 gran parte degli alloggi gestiti dall'ATER nel Comune di Abano Terme sono stati oggetto di vendita a privati, per lo più gli inquilini medesimi, come dimostra il confronto dei dati raccolti attraverso la nostra indagine con i dati forniti dall'ATER.

Per quanto riguarda il patrimonio abitativo privato non sono disponibili dati sufficienti per dare una valutazione dell'offerta nel il territorio circostante Abano Terme; dalla nostra indagine risulta che le cause principali di disagio abitativo in quest'area, come nel resto della Provincia di Padova, siano dovute ad un mercato della locazione asfittico e siano, in particolare: l'eccessivo livello dei canoni di affitto, per i nuclei con problemi socio-economici, ed il degrado degli alloggi più vecchi.

I questionari somministrati ai vari Comuni rivelano una scarsa disponibilità dei datori di lavoro a fornire alloggi ai propri dipendenti immigrati.

Vi sono circa 69 posti letto messi a disposizione di disabili ed anziani, concentrati nei Comuni di Abano Terme e Battaglia Terme; questi posti letto sono suddivisi in 6 centri di prima accoglienza, di cui 5 ad Abano Terme ed 1 a Battaglia Terme, e gestiti da cooperative sociali.

Per completare l'analisi delle risorse del territorio afferente al Centro per l'Impiego di Abano Terme è necessario considerare le risorse inutilizzate e, quindi, teoricamente disponibili per la realizzazione di interventi rivolti all'inserimento di soggetti svantaggiati. A tal proposito rileviamo che solo i Comuni di Cervarese Santa Croce e Rovolon indicano la presenza di alloggi sfitti nel loro territorio, confermando la ristrettezza della disponibilità di alloggi in locazione. Nessuno di questi alloggi è di Edilizia Residenziale Pubblica che, come risulta dalle risposte ai questionari sono tutti occupati.

Per quanto riguarda la presenza di patrimonio immobiliare di Enti Pubblici inutilizzato, viene indicata una caserma dimessa di 96000 mq, di appartenenza del Ministero della Difesa, nel Comune di Abano Terme.

Tabella 2.4.1 RISORSE SUL TERRITORIO COMUNALE – Alloggi pubblici e privati

COMUNI	N° alloggi ERP sul territorio comunale	Alloggi ERP di proprietà del Comune	Alloggi gestiti dall'ATER	Alloggi di patrimonio del Comune (fuori ERP)	Gestione alloggi pubblici	N° di alloggi di edilizia convenzionata	N° di alloggi in locazione permanente sul mercato privato	N° di alloggi in affitto stagionale sul mercato privato	Esistenza di alloggi forniti dai datori di lavoro
Abano Terme	287	23	162	n.d.	ATER e Comune	40	n.d.	n.d.	Sì
Battaglia Terme	142	35	107	n.d.	Ater e altri	n.d.	n.d.	n.d.	No
Cervarese Santa Croce	0	n.d.	3	n.d.	Ater	n.d.	n.d.	n.d.	No
Galzignano Terme	0	0	0	0	n.d.	0	0	n.d.	n.d.
Montegrotto Terme	n.d.	n.d.	18	n.d.	Ater	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Rovolon	0	0	0	n.d.	n.d.	0	0	0	No
Teolo	n.d.	n.d.	8	n.d.	Ater	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Torreglia	22	0	7	0	Ater	0	0	0	No
AREA AFFERENTE AL CPI di ABANO TERME	451	58	305	0		40	n.d.	n.d.	1

Fonte: Dati raccolti attraverso questionari e ATER di Padova

Tabella 2.4.2 RISORSE SUL TERRITORIO COMUNALE – Alloggi destinati a finalità sociali

COMUNI	Alloggi pubblici assegnati al Terzo settore	Centri di accoglienza per stranieri	Tipologia di destinatari	Ente proprietario	Ente gestore	N° posti disponibili	Esistenza di un campo nomadi	N° posti disponibili	Esistenza di strutture residenziali socio-assistenziali	Strutture residenziali socio-assistenziali	Tipologia di destinatari	Ente proprietario	Ente gestore	N° posti disponibili
Abano Terme	0	0	n.d.	n.d.	n.d.		No		Sì	5	Invalidi - malati mentali - anziani	Comune e ASL	Coop. Nuova Idea e ASL	55
Battaglia Terme	n.d.	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	No	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Cervarese Santa Croce	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	Sì	1	Pazienti psichiatrici	ASL 16 - Padova	Coop. Sociale Dina Muraro	14
Galzignano Terme	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	No	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Montegrotto Terme	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Rovolon	0	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No		No	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Teolo	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Torreglia	n.d.	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No		No	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
AREA AFFERENTE AL CPI di ABANO TERME	Nessuno	Nessuno	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	Nessuno	n.d.	2	6	n.d.	n.d.	n.d.	69

Fonte: Dati raccolti attraverso questionari

Tabella 2.4.3: RISORSE SUL TERRITORIO COMUNALE – Risorse non utilizzate

COMUNI	Esistenza alloggi ERP liberi	Alloggi di proprietà pubblica liberi	Alloggi ERP vuoti	Esistenza alloggi privati sfitti	Alloggi privati sfitti	Esistenza di aree edificabili ancora libere	Dimensioni delle aree edificabili ancora libere (in mq)	Prezzo medio delle aree edificabili ancora libere (euro al mq)	Esistenza di aree riservate all'edilizia sociale	Esistenza di patrimonio immobiliare di Enti Pubblici inutilizzato	Ente di Appartenenza	Dimensioni (in mq)
Abano Terme	No	0	0	n.d.	n.d.	Sì	n.d.	230	Sì	Sì	Ministero della Difesa	96000
Battaglia Terme	No	n.d.	n.d.	No	n.d.	No	n.d.	n.d.	No	No	n.d.	n.d.
Cervarese Santa Croce	No	n.d.	n.d.	Sì	n.d.	No	n.d.	n.d.	No	No	n.d.	n.d.
Galzignano Terme	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	Sì	n.d.	n.d.
Montegrotto Terme	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Rovolon	No	0	0	Sì	n.d.	Sì	15000	165	No	No	n.d.	n.d.
Teolo	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Torreglia	No	0	0	No	n.d.	Sì	42100	n.d.	No	No	n.d.	n.d.
AREA AFFERENTE AL CPI di ABANO TERME	Nessuno	0	0	2	n.d.	3	57100*	n.d.	1	2	n.d.	n.d.

Fonte: Dati raccolti attraverso questionari

* Dato inferiore al reale per mancanza di quantificazione da parte di alcuni Comuni

2.1.5 L'area di Piove di Sacco

Nell'insieme dei Comuni che afferiscono al Centro per l'Impiego di Piove di Sacco sono presenti circa 740 alloggi di edilizia residenziale pubblica, concentrati, principalmente, nei Comuni di Piove di Sacco e Pontelongo. La gestione di questi alloggi compete quasi completamente all'ATER, tranne 10 alloggi di patrimonio del Comune di Correzzola ed alcuni alloggi di proprietà del Comune di Piove di Sacco e Pontelongo.

I Comuni di quest'area denunciano, quasi unanimemente, il livello troppo elevato degli affitti come il principale fattore di disagio abitativo. Questo è dovuto ad un'offerta ridotta rispetto al livello della domanda di abitazioni in affitto. A questo contribuisce il fatto che gli alloggi di edilizia convenzionata, realizzati soprattutto nei Comuni a maggiore dimensione come Piove di Sacco²⁴, Brugine e Codevigo, sono destinati totalmente alla vendita e non contribuiscono ad aumentare l'offerta di alloggi in locazione a canone calmierato.

Tuttavia, si prospetta un leggero aumento delle disponibilità di alloggi in locazione, in particolare nel Comune di Piove di Sacco; questo a seguito dell'aumento della domanda di alloggi in compravendita che potrebbe liberare una quota degli alloggi disponibili in locazione.

Si deve notare che pur essendo presente, un importante distretto industriale che offre occupazione a molti immigrati, non vi sono molti casi di datori di lavoro direttamente coinvolti nell'offerta di alloggi ai propri lavoratori.

La disponibilità di alloggi destinati a finalità sociali consiste, principalmente, in 5 strutture residenziali socio-assistenziali presenti nei Comuni di Arzergrande, Piove di Sacco e Pontelongo, per un totale di circa 400 posti letto destinati ad anziani e disabili.

Nel Comune di Arzergrande si trova 1 dei 4 campi nomadi presenti nel territorio della Provincia di Padova, con 10 posti.

Tuttavia nell'intera area del Centro per l'Impiego di Piove di Sacco mancano centri di prima accoglienza destinati ad offrire una ospitalità temporanea a immigrati, lavoratori in mobilità ed, in genere, soggetti in stato di grave disagio abitativo. La mancanza di una diversificazione dell'offerta abitativa da una parte, comporta che le persone che si trovano in emergenza abitativa abbiano una grande difficoltà a trovare un alloggio durante il periodo di ricerca di una casa, e dall'altra parte costringe i lavoratori in mobilità a rivolgersi alle strutture ricettive di tipo alberghiero per le proprie necessità abitative, con un notevole aumento del costo della permanenza.

²⁴ Dalla nostra indagine risulta che le nuove realizzazioni sono circa 150.

Tabella 2.5.1 RISORSE SUL TERRITORIO COMUNALE – Alloggi pubblici e privati

COMUNI	N° alloggi ERP sul territorio comunale	Alloggi ERP di proprietà del Comune	Alloggi gestiti dall'ATER	Alloggi di patrimonio del Comune (fuori ERP)	Gestione alloggi pubblici	N° di alloggi di edilizia convenzionata	N° di alloggi in locazione permanente sul mercato privato	Alloggi in affitto stagionale sul mercato privato	Esistenza di alloggi forniti dai datori di lavoro
Arzergrande	50	2	48	n.d.	Ater e Intendenza di Finanza	0	0	0	No
Bovolenta	n.d.	32	8	n.d.	Ater e Comune	0	0	0	No
Brugine	12	0	26	n.d.	Ater	0	0	0	
Candiana	0	0	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No
Codevigo	87	n.d.	84	3	Ater	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Correzzola	77	67	45	10	Ater e Comune	0	0	0	No
Legnaro	n.d.	n.d.	52	n.d.	Ater	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Piove di Sacco	400	86	306	n.d.	Ater e Comune	n.d.	n.d.	n.d.	No
Polverara	n.d.	n.d.	15	n.d.	Ater	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Pontelongo	117	97	117	n.d.	Ater e Comune	0	n.d.	n.d.	No
Sant'Angelo di Piove di Sacco	n.d.	n.d.	48	n.d.	Ater	n.d.	n.d.	n.d.	
AREA AFFERENTE AL CPI di PIOVE DI SACCO	743	284	749	13		0	0	0	Nessuno

Fonte: Dati raccolti attraverso questionari e ATER di Padova

Tabella 2.5.2 RISORSE SUL TERRITORIO COMUNALE – Alloggi destinati a finalità sociali

COMUNI	Alloggi pubblici assegnati al Terzo settore	Centri di accoglienza per stranieri	Tipologia di destinatari	Ente proprietario	Ente gestore	N° posti disponibili	Esistenza di un campo nomadi	N° posti disponibili	Esistenza di strutture residenziali socio-assistenziali	Strutture residenziali socio-assistenziali	Tipologia di destinatari	Ente proprietario	Ente gestore	N° posti disponibili
Arzergrande	0	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	Sì	10	Sì	2	Anziani	Comune	Comune	4
Bovolenta	0	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	No	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Brugine	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Candiana	0	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	No	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Codevigo	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Correzzola	0	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	No	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Legnaro	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Piove di Sacco	0	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	Sì	2	Anziani e Disabili	IPAB (anziani) e Comune (disabili)	IPAB (anziani) e Cooperative (disab.)	304
Polverara	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Pontelongo	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	Sì	1	Anziani	IPAB	IPAB	90
Sant'Angelo di Piove di Sacco	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
AREA AFFERENTE AL CPI di PIOVE DI SACCO	Nessuno	Nessuno	n.d.	n.d.	n.d.	Nessuno	1	10	3	5	n.d.	n.d.	n.d.	398

Fonte: Dati raccolti attraverso questionari

Tabella 2.5.3: RISORSE SUL TERRITORIO COMUNALE – Risorse non utilizzate

COMUNI	Esistenza alloggi ERP liberi	Alloggi di proprietà pubblica liberi	Alloggi ERP vuoti	Esistenza alloggi privati sfitti	Alloggi privati sfitti	Esistenza di aree edificabili ancora libere	Dimensioni delle aree edificabili ancora libere (in mq)	Prezzo medio delle aree edificabili ancora libere (euro al mq)	Esistenza di aree riservate all'edilizia sociale	Esistenza di patrimonio immobiliare di Enti Pubblici inutilizzato	Ente di Appartenenza	Dimensioni (in mq)
Arzergrande	No	3	0	Sì	10	Sì	150000	98	Sì	No	n.d.	n.d.
Bovolenta	Sì	4		Sì	10	Sì	50000	55	No	No	n.d.	n.d.
Brugine	No	0	0	No	n.d.	Sì	32329	80	Sì	n.d.	n.d.	n.d.
Candiana	No	0	0	No		Sì	20000	70	No	No	n.d.	n.d.
Codevigo	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Correzzola	n.d.	n.d.	2	No	0	Sì	30000	20	Sì	No	n.d.	n.d.
Legnaro	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Piove di Sacco	Sì	n.d.	8	Sì	400	Sì	685000	105	Sì	No	n.d.	n.d.
Polverara	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Pontelongo	No	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	Sì	50000	45	No	No	n.d.	n.d.
Sant'Angelo di Piove di Sacco	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
AREA AFFERENTE AL CPI di PIOVE DI SACCO	2	7	10	3	420*	7	1017329*	94*	4	Nessuno	n.d.	

Fonte: Dati raccolti attraverso questionari

* Dato inferiore al reale per mancanza di quantificazione da parte di alcuni Comuni

Per quanto riguarda le risorse abitative non utilizzate, si evidenzia la disponibilità di alloggi privati sfitti presenti soprattutto nel Comune di Piove di Sacco, mentre sono molto poche le risorse pubbliche disponibili per interventi volti ad aumentare l'offerta di alloggi da destinare a categorie sociali svantaggiate.

2.1.6 L'area di Conselve

Le risorse abitative destinate alla locazione a soggetti socialmente svantaggiati consistono, quasi esclusivamente, in circa 550 alloggi di edilizia residenziale pubblica concentrati nei Comuni di Conselve ed Anguillara Veneta e, in misura minore, negli altri Comuni del territorio del Centro per l'Impiego di Conselve.

Anche nell'area di Conselve si riscontra la scarsità di alloggi in locazione sul mercato privato, ed il conseguente effetto di canoni di affitto troppo elevati per le condizioni economiche delle fasce sociali in condizioni di disagio.

Nel caso dei lavoratori immigrati o in mobilità, alla mancanza di alloggi di edilizia residenziale non supplisce nemmeno l'offerta di alloggi da parte dei datori di lavoro che, secondo la nostra indagine, non risultano aver ceduto alloggi in locazione ai propri dipendenti.

Anche la disponibilità di alloggi destinati a finalità sociale è scarsa visto che ci sono solo due strutture residenziali una a Conselve, e una ad Anguillara Veneta, per un totale di 50 posti letto destinati rispettivamente ad anziani, tossicodipendenti e minori.

Per completare l'analisi delle risorse del territorio afferente al Centro per l'Impiego di Conselve si deve indicare che la maggioranza dei Comuni che hanno risposto al nostro questionario indica la presenza di alloggi sfitti nel loro territorio, in particolare il Comune di Anguillara Veneta ne indica 20, e 10 il Comune di Cartura.

Tabella 2.6.1 RISORSE SUL TERRITORIO COMUNALE – Alloggi pubblici e privati

COMUNI	N° alloggi ERP sul territorio comunale	Alloggi ERP di proprietà del Comune	Alloggi gestiti dall'ATER	Alloggi di patrimonio del Comune (fuori ERP)	Gestione alloggi pubblici	N° di alloggi di edilizia convenzionata	N° di alloggi in locazione permanente sul mercato privato	N° di alloggi in affitto stagionale sul mercato privato	Esistenza di alloggi forniti dai datori di lavoro
Agna	n.d.	n.d.	25	n.d.	Ater	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Anguillara Veneta	100	n.d.	113	n.d.	Ater	0	0	0	No
Arre	7	0	7	0	Ater	0	0	0	No
Bagnoli di Sopra	73	n.d.	27	n.d.	Ater e Comune	0	0	0	Sì
Cartura	56	n.d.	50	3	Ater	0	0	0	No
Conselve	284	n.d.	284	n.d.	Ater	n.d.	n.d.	n.d.	No
Masera' di Padova	n.d.	n.d.	40	n.d.	Ater	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Terrassa Padovana	10	0	2	n.d.	Ater e Comune	0	20	0	No
Tribano	n.d.	n.d.	5	n.d.	Ater	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
AREA AFFERENTE al CPI di CONSELVE	530	0	553	3		0	20	0	1

Fonte: Dati raccolti attraverso questionari e ATER di Padova

Tabella 2.6.2 RISORSE SUL TERRITORIO COMUNALE – Alloggi destinati a finalità sociali

COMUNI	Alloggi pubblici assegnati al Terzo settore	Centri di accoglienza per stranieri	Tipologia di destinatari	Ente proprietario	Ente gestore	N° posti disponibili	Esistenza di un campo nomadi	N° posti disponibili	Strutture residenziali socio-assistenziali	N° di strutture residenziali socio-assistenziali	Tipologia di destinatari	Ente proprietario	Ente gestore	N° posti disponibili
Agna	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Anguillara Veneta	1	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	Si	1	Tossicodipendenti e minori	n.d.	Centro Padovano di Accoglienza	50
Arre	n.d.	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	No	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Bagnoli di Sopra	0	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	No	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Cartura	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	No	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Conselve	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	Si	1	Anziani	Casa di Riposo Beggiano (IPAB)	n.d.	n.d.
Masera' di Padova	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Terrassa Padovana	1	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	No	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Tribano	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
AREA AFFERENTE al CPI di CONSELVE	2	Nessuno	n.d.	n.d.	n.d.	Nessuno	Nessuno	Nessuno	2	2	n.d.	n.d.	n.d.	50

Fonte: Dati raccolti attraverso questionari

Tabella 2.6.3: RISORSE SUL TERRITORIO COMUNALE – Risorse non utilizzate

COMUNI	Esistenza alloggi ERP liberi	Alloggi di proprietà pubblica liberi	Alloggi ERP vuoti	Esistenza alloggi privati sfitti	Alloggi privati sfitti	Esistenza di aree edificabili ancora libere	Dimensioni delle aree edificabili ancora libere (in mq)	Prezzo medio delle aree edificabili ancora libere (euro al mq)	Esistenza di aree riservate all'edilizia sociale	Esistenza di patrimonio immobiliare di Enti Pubblici inutilizzato	Ente di Appartenenza	Dimensioni (in mq)
Agna	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Anguillara Veneta	No	0	0	Sì	20	Sì	80000	10	No	No	n.d.	n.d.
Arre	No	0	0	No	0	Sì	5000	15	Sì	n.d.	n.d.	n.d.
Bagnoli di Sopra	No	0	0	Sì	n.d.	No	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	n.d.
Cartura	n.d.	1	n.d.	Sì	10	Sì	800	90	Sì	No	n.d.	n.d.
Conselve	No	n.d.	n.d.	No	n.d.	Sì	50000	90	Sì	No	n.d.	n.d.
Masera' di Padova	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Terrassa Padovana	No	0	n.d.	No	n.d.	Sì	9460	18	No	No	n.d.	n.d.
Tribano	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
AREA AFFERENTE al CPI di CONSELVE	Nessuno	1	Nessuno	3	30*	5	145260*	37*	3	0	n.d.	0

Fonte: Dati raccolti attraverso questionari

* Dato inferiore al reale per mancanza di quantificazione da parte di alcuni Comuni

2.1.7 L'area di Monselice

Le risorse destinate alla locazione permanente nell'area afferente al Centro per l'Impiego di Monselice consistono in 554²⁵ alloggi ERP di cui 345 nel solo Comune di Monselice. L'ATER²⁶ gestisce circa 290 alloggi, complessivamente, mentre circa 250 sono gestiti dai Comuni, quali: Monselice (176), Boara Pisani (54) e Solesino (19).

Per quanto riguarda il mercato privato vi sono buone disponibilità di alloggi in locazione, soprattutto nei Comuni di Monselice, Due Carrare e Sant'Elena; tuttavia, anche in quest'area, si rilevano, dalle informazioni ottenute attraverso i questionari raccolti, canoni di affitto elevati che rendono difficoltoso l'accesso alla casa soprattutto per le categorie sociali più povere. Tale situazione è, in parte, calmierata dalla presenza di alloggi costruiti su aree Peep che comportano la destinazione degli stessi a categorie sociali svantaggiate ed a prezzi più bassi di quelli di mercato. Il Comune di Vescovana indica 52 alloggi di questo tipo nel suo territorio, mentre 10 alloggi di recente costruzione si trovano nel Comune di Monselice.

Altre risorse disponibili per l'accoglienza di soggetti svantaggiati si trovano presso i centri residenziali socio assistenziali presenti nei Comuni di Monselice, Pozzonovo e Solesino per un totale di 15 posti letto destinati ad anziani o tossicodipendenti.

Tra le risorse abitative potenzialmente disponibili all'accoglienza di soggetti in situazione di disagio abitativo vi sono gli alloggi sfitti presenti in 5 dei 10 Comuni che hanno risposto al nostro questionario, per un totale di circa 35 alloggi. A questi si aggiungono, secondo le indicazioni del Comune di Boara Pisani, 9 alloggi di proprietà pubblica rimasti sfitti perché non agibili, ed un edificio di 500 mq appartenente alla parrocchia di San Pietro in Viminario.

²⁵ Dati rilevati attraverso la distribuzione di questionari presso i 104 Comuni della Provincia di Padova.

²⁶ ATER, Relazione presso la "Consulta per le politiche abitative del Comune di Padova", 14 marzo 2003.

Tabella 2.7.1 RISORSE SUL TERRITORIO COMUNALE – Alloggi pubblici e privati

COMUNI	N° alloggi ERP sul territorio comunale	Alloggi ERP di proprietà del Comune	Alloggi gestiti dall'ATER	Alloggi di patrimonio del Comune (fuori ERP)	Gestione alloggi pubblici	N° di alloggi di edilizia convenzionata	N° di alloggi in locazione permanente sul mercato privato	N° di alloggi in affitto stagionale sul mercato privato	Esistenza di alloggi forniti dai datori di lavoro
Arquà Petrarca	0	n.d.	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No
Boara Pisani	96	n.d.	66	62	Ater e Comune	0	0	0	n.d.
Due Carrare	6	0	6	1	Ater	0	50	0	Sì
Granze	4	n.d.	4	n.d.	Ater	0	0	0	No
Monselice	345	176	159	n.d.	Ater e Comune	10	200	40	Sì
Pernumia	n.d.	n.d.	6	n.d.	Ater	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Pozzonovo	n.d.	n.d.	5	n.d.	Ater	n.d.	n.d.	n.d.	No
San Pietro Viminario	11	n.d.	3	7	Ater e Comune	n.d.	n.d.	n.d.	No
Sant'Elena	n.d.	n.d.	0	n.d.	n.d.	n.d.	30	n.d.	n.d.
Solesino	47	19	30	n.d.	Ater e Comune	n.d.	n.d.	n.d.	Sì
Stanchella	43	0	9	n.d.	Ater e Comune	0	n.d.	n.d.	No
Vescovana	8	n.d.	5	n.d.	Ater	52	n.d.	n.d.	No
AREA AFFERENTE AL CPI di MONSELICE	560	195	293	70		62	280	40	3

Fonte: Dati raccolti attraverso questionari e ATER di Padova

Tabella 2.7.2 RISORSE SUL TERRITORIO COMUNALE – Alloggi destinati a finalità sociali

COMUNI	Alloggi pubblici assegnati al Terzo settore	Centri di accoglienza per stranieri	Tipologia di destinatari	Ente proprietario	Ente gestore	N° posti disponibili	Esistenza di un campo nomadi	N° posti disponibili	Strutture residenziali socio-assistenziali	N° di strutture residenziali socio-assistenziali	Tipologia di destinatari	Ente proprietario	Ente gestore	N° posti disponibili
Arquà Petrarca	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	No	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Boara Pisani	n.d.	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Due Carrare	0	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Granze	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	No	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Monselice	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	Si	1	Anziani	Comune di Monselice	Comune di Monselice	10
Pernumia	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Pozzonovo	n.d.	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	Si	1	Tossicodipendenti in terapia riabilitativa	Comune di Pozzonovo	Comunità incontro	19
San Pietro Viminario	0	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Sant'Elena	1	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Solesino	1	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	Si	1	Anziani - alcolisti - multiproblematici - emergenze	Comune di Solesino	Comune di Solesino	5
Stanghella	0	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Vescovana	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
AREA AFFERENTE AL CPI di MONSELICE	2	Nessuno	n.d.	n.d.	n.d.	Nessuno	Nessuno	Nessuno	3	3	n.d.	n.d.	n.d.	34

Fonte: Dati raccolti attraverso questionari

Tabella 2.7.3: RISORSE SUL TERRITORIO COMUNALE – Risorse non utilizzate

COMUNI	Esistenza alloggi ERP liberi	Alloggi di proprietà pubblica liberi	Alloggi ERP vuoti	Esistenza alloggi privati sfitti	Alloggi privati sfitti	Esistenza di aree edificabili ancora libere	Dimensioni delle aree edificabili ancora libere (in mq)	Prezzo medio delle aree edificabili ancora libere (euro al mq)	Esistenza di aree riservate all'edilizia sociale	Esistenza di patrimonio immobiliare di Enti Pubblici inutilizzato	Ente di Appartenenza	Dimensioni (in mq)
Arquà Petrarca	No	n.d.	n.d.	No	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	No	n.d.	n.d.
Boara Pisani	Sì	9	0	No	0	Sì	4468	80	No	No	n.d.	n.d.
Due Carrare	No	0	0	No	0	No	0	0	No	No	n.d.	n.d.
Granze	No	0	0	n.d.	n.d.	Sì	n.d.	60	n.d.	No	n.d.	n.d.
Monselice	No	0	0	No	n.d.	No	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	n.d.
Pernumia	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Pozzonovo	No	n.d.	n.d.	Sì	10	Sì	n.d.	60	No	No	n.d.	n.d.
San Pietro Viminario	No	0	0	Sì	15	Sì	15000	45	No	Sì	Parrocchia	500
Sant'Elena	n.d.	n.d.	n.d.	Sì	10	Sì	150000	60	No	n.d.	n.d.	n.d.
Solesino	No	n.d.	n.d.	Sì	n.d.	Sì	n.d.	n.d.	Sì	No	n.d.	n.d.
Stanghella	No	0	n.d.	Sì	n.d.	Sì	70000	22	No		n.d.	n.d.
Vescovana	No	n.d.	n.d.	No	n.d.	Sì	146790	40	Sì	No	n.d.	n.d.
AREA AFFERENTE AL CPI di MONSELICE	1	9	Nessuno	5	35*	8	386258*	45*	2	1	n.d.	n.d.

Fonte: Dati raccolti attraverso questionari

* Dato inferiore al reale per mancanza di quantificazione da parte di alcuni Comuni

2.1.8 L'area di Montagnana

Nell'area dei Comuni afferenti al Centro per l'Impiego di Montagnana vi sono circa 300 alloggi di edilizia residenziale pubblica, per la maggior parte concentrati nel Comune di Montagnana. La gestione di questi alloggi compete all'ATER, ad eccezione di circa 60 alloggi a Merlara, Montagnana e Urbana e gestiti dai rispettivi Comuni. Si deve sottolineare che nel Comune di Masi gli alloggi di proprietà del Comune sono in vendita agli inquilini, e solo 2 alloggi rimarranno in gestione all'ATER. Nel Comune di Montagnana l'ATER ha recentemente acquisito 21 alloggi che erano del demanio pubblico e che sono in corso di ristrutturazione.

Per quanto riguarda il mercato privato si nota una buona disponibilità di alloggi in locazione (circa 150); inoltre, la presenza di circa 105 alloggi di edilizia convenzionata, nel solo Comune di Montagnana, indica una buona disponibilità di abitazioni a basso costo.

Tuttavia, in quest'area, si deve notare una carenza per quanto riguarda la differenziazione dell'offerta abitativa, infatti mancano completamente centri di prima e seconda accoglienza, oltre che campi nomadi. In tal modo risulta difficile la permanenza di tutte quelle categorie di persone che necessitano di un alloggio per brevi periodi, ad esempio lavoratori in mobilità o immigrati in cerca di alloggio.

Le risorse abitative attivabili in quest'area sono quasi esclusivamente pubbliche e riguardano alloggi inutilizzati perché non agibili, presenti nei Comuni di Merlara e Montagnana, e una ex caserma di 15000 mq, appartenente al Ministero della Difesa, situata nel Comune di Montagnana.

Tabella 2.8.1 RISORSE SUL TERRITORIO COMUNALE – Alloggi pubblici e privati

COMUNI	N° alloggi ERP sul territorio comunale	Alloggi ERP di proprietà del Comune	Alloggi gestiti dall'ATER	Alloggi di patrimonio del Comune (fuori ERP)	Gestione alloggi pubblici	N° di alloggi di edilizia convenzionata	N° di alloggi in locazione permanente sul mercato privato	N° di alloggi in affitto stagionale sul mercato privato	Esistenza di alloggi forniti dai datori di lavoro
Casale di Scodosia	n.d.	n.d.	14	n.d.	Ater	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Castelbaldo	n.d.	n.d.	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Masi	10	10	2	n.d.	Ater e Comune	0	0	0	Si
Megliadino San Fidenzio	n.d.	n.d.	1	n.d.	Ater	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Megliadino San Vitale	n.d.	n.d.	4	n.d.	Ater	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Merlara	22	14	7	n.d.	Ater e Comune	0	0	0	No
Montagnana	255	27	190	n.d.	Ater e Comune	105	150	15	No
Saletto	n.d.	n.d.	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Santa Margherita d'Adige	n.d.	n.d.	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Urbana	15	15	0	n.d.	Comune	n.d.	n.d.	n.d.	No
AREA AFFERENTE al CPI di MONTAGNANA	302	66	218	0	n.d.	n.d.	150	15	1

Fonte: Dati raccolti attraverso questionari e ATER di Padova

Tabella 2.8.2 RISORSE SUL TERRITORIO COMUNALE – Alloggi destinati a finalità sociali

COMUNI	Alloggi pubblici assegnati al Terzo settore	Centri di accoglienza per stranieri	Tipologia di destinatari	Ente proprietario	Ente gestore	N° posti disponibili	Esistenza di un campo nomadi	N° posti disponibili	Strutture residenziali socio-assistenziali	N° di strutture residenziali socio-assistenziali	Tipologia di destinatari	Ente proprietario	Ente gestore	N° posti disponibili
Casale di Scodosia	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Castelbaldo	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Masi	0	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	No	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Megliadino San Fidenzio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Megliadino San Vitale	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Merlara	0	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	n.d.	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Montagnana	0	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	No	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Saletto	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Santa Margherita d'Adige	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Urbana	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	No	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
AREA AFFERENTE al CPI di MONTAGNANA	Nessuno	Nessuno	n.d.	n.d.	n.d.	Nessuno	Nessuno	Nessuno	0	0	n.d.	n.d.	n.d.	Nessuno

Fonte: Dati raccolti attraverso questionari

Tabella 2.8.3: RISORSE SUL TERRITORIO COMUNALE – Risorse non utilizzate

COMUNI	Esistenza alloggi ERP liberi	Alloggi di proprietà pubblica liberi	Alloggi ERP vuoti	Esistenza alloggi privati sfitti	Alloggi privati sfitti	Esistenza di aree edificabili ancora libere	Dimensioni delle aree edificabili ancora libere (in mq)	Prezzo medio delle aree edificabili ancora libere (euro al mq)	Esistenza di aree riservate all'edilizia sociale	Esistenza di patrimonio immobiliare di Enti Pubblici inutilizzato	Ente di Appartenenza	Dimensioni (in mq)
Casale di Scodosia	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Castelbaldo	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Masi	No	0	0	Sì		Sì	30000	n.d.	No	No	n.d.	n.d.
Megliadino San Fidenzio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Megliadino San Vitale	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Merlara	Sì	2	0	No	0	Sì	5000	88	No	No	n.d.	n.d.
Montagnana	Sì	n.d.	15	No	0	Sì	30000	da 100 a 120	Sì	Sì	Ministero della Difesa	15000
Saletto	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	Sì	8000	45	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Santa Margherita d'Adige	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Urbana	No	n.d.	n.d.	Sì	n.d.	No	n.d.	n.d.	No	No	n.d.	n.d.
AREA AFFERENTE al CPI di MONTAGNANA	2	n.d.	n.d.	2	n.d.*	4	73000*	56*	1	1	n.d.	

Fonte: Dati raccolti attraverso questionari

* Dato inferiore al reale per mancanza di quantificazione da parte di alcuni Comuni

2.1.9 L'area di Este

Le risorse del territorio circostante Este, consistono in circa 570 alloggi ERP, di cui circa 310 di proprietà dei Comuni. Gli alloggi sono concentrati per la maggior parte ad Este, circa 500, rispettando in tal modo la distribuzione della popolazione nel territorio. La gestione degli alloggi ERP è attribuita, in parte all'ATER, ed in altra parte ai Comuni; in particolare il Comune di Este gestisce direttamente i 300 alloggi di sua proprietà.

Anche in quest'area la carenza di alloggi in locazione e, di conseguenza, l'elevato livello del canone di affitto sono indicati come i motivi del disagio abitativo sofferto dalle categorie socialmente più deboli.

Si sottolinea, inoltre, la mancanza di un'offerta di alloggi per la residenza temporanea che potrebbero essere impiegati per dare risposta alle esigenze di chi ha bisogno di una sistemazione abitativa in attesa di trovare un alloggio permanente.

Si deve evidenziare l'elevato numero di alloggi sfitti, ben 95, distribuiti in diversi Comuni, che costituiscono un patrimonio che potrebbe essere utilizzato a favore di categorie sociali svantaggiate.

A questi si aggiunge la possibilità di recuperare edifici di ampie dimensioni di proprietà di parrocchie ed ordini religiosi, di cui uno nel Comune di Carceri, un altro nel Comune di Cinto Euganeo e due nel Comune di Vò.

Tabella 2.9.1 RISORSE SUL TERRITORIO COMUNALE – Alloggi pubblici e privati

COMUNI	N° alloggi ERP sul territorio comunale	Alloggi ERP di proprietà del Comune	Alloggi gestiti dall'ATER	Alloggi di patrimonio del Comune (fuori ERP)	Gestione alloggi pubblici	N° di alloggi di edilizia convenzionata	N° di alloggi in locazione permanente sul mercato privato	N° di alloggi in affitto stagionale sul mercato privato	Esistenza di alloggi forniti dai datori di lavoro
Baone	1	0	1	n.d.	Ater	0	0	0	No
Barbona	12	n.d.	12	n.d.	Ater	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Carceri	5	5	0	n.d.	Altri	7	20	0	Sì
Cinto Euganeo	0	0	0	0	n.d.	0	0	0	No
Este	527	300	227	n.d.	Ater e Comune	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Lozzo Atestino	n.d.	n.d.	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Ospedaletto Euganeo	4	n.d.	4	n.d.	Ater	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Piacenza d'Adige	2	2	0	n.d.	Comune	n.d.	n.d.	n.d.	No
Ponso	6	6	6	n.d.	Ater	0	0	0	Sì
Sant'Urbano	n.d.	n.d.	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Vighizzolo d'Este	n.d.	n.d.	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Villa Estense	15	n.d.	15	n.d.	Ater	0	n.d.	n.d.	No
Vo'	3	3	0	n.d.	Comune	6	n.d.	n.d.	Sì
AREA AFFERENTE al CPI di ESTE	575	316	265	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	3

Fonte: Dati raccolti attraverso questionari e ATER di Padova

Tabella 2.9.2 RISORSE SUL TERRITORIO COMUNALE – Alloggi destinati a finalità sociali

COMUNI	Alloggi pubblici assegnati al Terzo settore	Centri di accoglienza per stranieri	Tipologia di destinatari	Ente proprietario	Ente gestore	N° posti disponibili	Esistenza di un campo nomadi	N° posti disponibili	Esistenza di strutture residenziali socio-assistenziali	Strutture residenziali socio-assistenziali	Tipologia di destinatari	Ente proprietario	Ente gestore	N° posti disponibili
Baone	0	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	No	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Barbona	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Carceri	n.d.	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	No	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Cinto Euganeo	0	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	No	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Este	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Lozzo Atestino	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Ospedaletto Euganeo	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Piacenza d'Adige	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	No	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Ponso	0	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	No	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Sant'Urbano	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Vighizzolo d'Este	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Villa Estense	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	Si	n.d.	Si	1	Centro Polifunzionale "Villa in Villa"	Comune	Cooperativa	n.d.
Vo'	2	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	No	n.d.	Si	1	Disagio sociale di adulti	Diocesi di Padova	Ass. "Fraternità di Betlemme"	15
AREA AFFERENTE al CPI di ESTE	2	Nessuno	n.d.	n.d.	n.d.	Nessuno	1	n.d.	2	2	n.d.	n.d.	n.d.	15

Fonte: Dati raccolti attraverso questionari

Tabella 2.9.3: RISORSE SUL TERRITORIO COMUNALE – Risorse non utilizzate

COMUNI	Esistenza alloggi ERP liberi	Alloggi di proprietà pubblica liberi	Alloggi ERP vuoti	Esistenza alloggi privati sfitti	Alloggi privati sfitti	Esistenza di aree edificabili ancora libere	Dimensioni delle aree edificabili ancora libere (in mq)	Prezzo medio delle aree edificabili ancora libere (euro al mq)	Esistenza di aree riservate all'edilizia sociale	Esistenza di patrimonio immobiliare di Enti Pubblici inutilizzato	Ente di Appartenenza	Dimensioni (in mq)
Baone	n.d.	n.d.	n.d.	Si	10	Si	40000	100	Si	No	n.d.	n.d.
Barbona	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Carceri	No	n.d.	n.d.	Si	15	Si	n.d.	n.d.	n.d.	Si	Parrocchia	n.d.
Cinto Euganeo	No	2	0	Si	20	Si	25000	90	No	Si	Parrocchie	3000
Este	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Lozzo Atestino	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Ospedaletto Euganeo	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Piacenza d'Adige	No	n.d.	n.d.	Si	n.d.	Si	n.d.	30	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Ponso	No	0	0	Si	10	Si	55000	90	No	No	n.d.	n.d.
Sant'Urbano	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Vighizzolo d'Este	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Villa Estense	No	n.d.	n.d.	No	n.d.	No	n.d.	n.d.	No	No	n.d.	n.d.
Vo'	No	0	n.d.	Si	40	No	n.d.	n.d.	Si	Si	Due edifici di un ordine religioso	500
AREA AFFERENTE al CPI di ESTE	0	2	Nessuno	6	95*	5	120000*	93*	2	3		

Fonte: Dati raccolti attraverso questionari

* Dato inferiore al reale per mancanza di quantificazione da parte di alcuni Comuni

2.2 Il mercato immobiliare

Dalle valutazioni riportate nel secondo rapporto quadrimestrale 2003 dell'“Osservatorio sul Mercato Immobiliare” di Nomisma, il mercato immobiliare di Padova ha evidenziato, nell'ultimo semestre tendenze non propriamente positive, vista la stabilità delle transazioni in quasi tutti i settori: abitativo, direzionale e commerciale.

In merito al settore delle abitazioni il mercato patavino risulta essere connotato una sostanziale stabilità delle transazioni di compravendita. I prezzi degli immobili sono in aumento costante e progressivo dal 1998, tanto da aver ormai raggiunto i livelli precedenti la crisi dell'inizio degli anni '90. In media il prezzo di un'abitazione è giunto a circa 1450 euro, circa il 5% in più rispetto all'inizio dell'anno. Tale incremento raggiunge, addirittura, il 6% nelle zone di pregio ed in quelle centrali. La tabella seguente riporta i dati relativi ai prezzi medi di compravendita di abitazioni nuove secondo quanto indicato dal rapporto quadrimestrale 2003 dell'“Osservatorio sul Mercato Immobiliare” di Nomisma; tali dati confermano le indicazioni raccolte attraverso una apposita indagine, tra operatori del settore immobiliare, condotta dalla Cooperativa Nuovo Villaggio e riportata nel capitolo successivo.

Tabella 2.10: Prezzi medi di compravendita, e variazioni percentuali, di abitazioni nuove

Zone	Prezzi (euro al mq)	Variaz. % semestrali	Variaz. % annuali
Pregio	3.347	6,6	9,8
Centro	2.766	5,8	6,8
Semicentro	1.979	5,1	6,9
Periferia	1.459	4,3	6,7
<i>Media</i>	<i>1.898</i>	<i>5,1</i>	<i>7,1</i>

Fonte: Secondo rapporto quadrimestrale 2003 dell'“Osservatorio sul Mercato Immobiliare” di Nomisma

Per quanto riguarda i tempi medi di vendita vi è un leggero aumento dalla fine del 2002 raggiungendo una media di 3,7 mesi.

Sul versante delle locazioni, gli operatori mostrano qualche ottimismo in più, infatti si verifica un aumento della domanda di alloggi in locazione, in tutte le aree di Padova, a cui corrisponde, tuttavia, una sostanziale rigidità dell'offerta, come dimostra il fatto che i contratti portati a termine siano rimasti invariati rispetto al primo quadrimestre del 2003. La rigidità dell'offerta può essere una causa del notevole aumento degli affitti che si è

registrato nell'ultimo periodo, con variazioni più marcate nelle zone di pregio (+7,2%) e centrali (+6%) rispetto alla periferia (+2,7%).

In termini assoluti, i canoni registrati a Padova hanno ormai raggiunto un valore medio di 90 euro al mq per anno.

Tabella 2.11: Canoni medi di locazione, e rendimenti medi lordi, di abitazioni usate

Zone	Canoni (euro al mq/anno)	Rendimenti %
Pregio	150	6,0
Centro	124	5,9
Semicentro	94	6,1
Periferia	71	6,4
<i>Media</i>	<i>90</i>	<i>6,2</i>

Fonte: Secondo rapporto quadrimestrale 2003 dell'“Osservatorio sul Mercato Immobiliare” di Nomisma

Confrontando il rendimento medio di un investimento immobiliare con il tasso di riferimento della Banca Centrale Europea (2%), si nota che il canone pagato per un appartamento di 80 mq in zona semicentro si ridurrebbe notevolmente se l'alloggio venisse assegnato in assenza di scopo di lucro, e dunque con un rendimento pari al tasso di sconto del 2%; in particolare il canone passerebbe da un valore dei 600²⁷ euro a 193²⁸ euro al mese.

Inoltre, secondo le ipotesi sul terzo quadrimestre 2003 contenute nel rapporto di Nomisma, si manterrà una sostanziale stabilità dell'attività transattiva di compravendita, soprattutto nelle zone di pregio o centrali delle città.

2.3 Utilizzo del territorio ed interventi di nuova edificazione

Dalle indicazioni raccolte attraverso un'apposita indagine possiamo confrontare la disponibilità di aree edificabili nel territorio della Provincia di Padova con gli interventi di edilizia residenziale pubblica previsti, e fare alcune ipotesi sull'idoneità di questi interventi al fine di aumentare, in futuro, la capacità di risposta alle domande di edilizia residenziale pubblica, valutate in base alle domande presentate nel corso del 2002.

²⁷ $(90 \cdot 80) / 12 = 600$.

²⁸ Il canone annuo al mq passa da 90 euro a 29 euro, infatti $[(90 / 6.2) \cdot 2] = 29$ euro. Da cui il canone mensile risulta $(29 \cdot 80) / 12 = 193$.

Tabella 2.12: Utilizzo del territorio ed interventi di nuova edificazione

Centri per l'Impiego	Aree edificabili²⁹ (in 1000 mq)	Domande di alloggi ERP (anno 2002)	Interventi di edilizia residenziale pubblica previsti (numero di alloggi)
Padova	486	2110	237
Camposampiero	257	74	243
Cittadella	940	95	573
Abano Terme	57	141	40
Montagnana	73	53	20
Este	120	4	100
Monselice	386	169	165
Conselve	145	81	36
Piove di Sacco	1017	142	228
Totale	3481	2869	1642

FONTE: Nostra indagine"

Le aree con maggiore disponibilità di aree edificabili siano quelle afferenti ai Centri per l'Impiego di Piove di Sacco e Cittadella, seguite da Padova e Monselice. Nel Comune di Piove di Sacco vi sono ben 685000 mq di terreno edificabile, mentre nell'area di Cittadella vi sono diversi Comuni con più di 200000 mq di aree edificabili: Gazzo, Fontaniva, Tombolo e Piazzola sul Brenta.

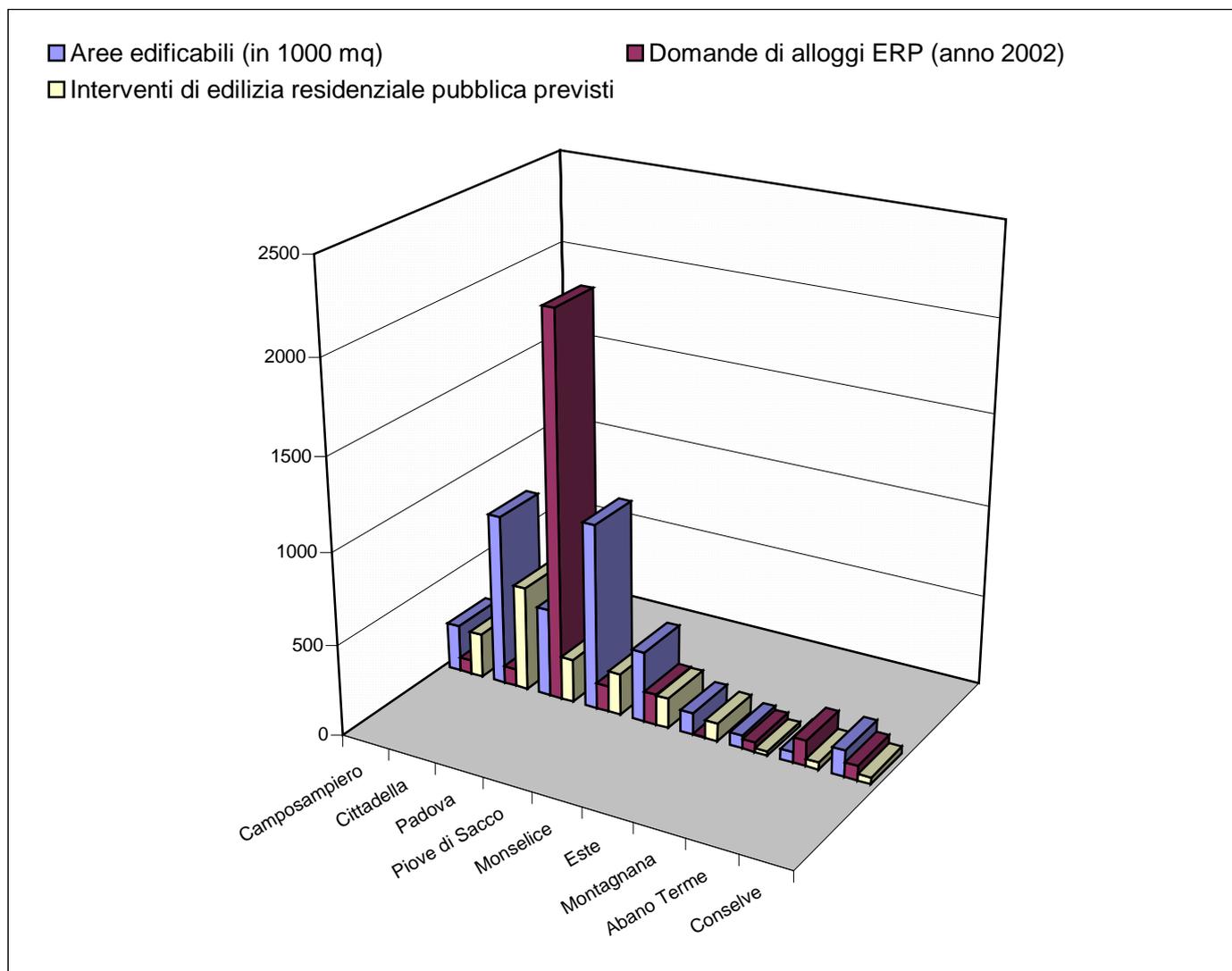
Utilizzando il numero di domande idonee all'accesso alla graduatoria di assegnazione di alloggi ERP come un indicatore del fabbisogno abitativo, si nota come l'area del Centro per l'Impiego del Comune di Padova sia quella col fabbisogno di gran lunga superiore alle altre (il Comune di Padova, con circa 1700 domande di alloggio accolte, copre circa l'80% del fabbisogno abitativo dell'area), seguita dalle aree afferenti al CPI di Monselice, Piove di Sacco e Abano Terme. Tali aree presentano, dunque, un livello di disagio abitativo superiore ad altre aree con maggiore popolazione come l'area di Cittadella e quella di Camposampiero.

Per quanto riguarda gli interventi previsti emerge una concentrazione degli interventi di nuova edificazione nell'area a Nord della Provincia, cioè nelle aree dei Centri per l'Impiego di Cittadella, Camposampiero e Padova. I Comuni che prevedono lo sforzo maggiore in termini di nuova edificazione sono Piazzola sul Brenta e Limena con, rispettivamente, 300

²⁹ Al netto dei valori non quantificati.

e 200 alloggi pubblici previsti, seguiti dai Comuni di Ponte San Nicolò e Piove di Sacco che prevedono la costruzione di più di 100 nuovi alloggi.

Grafico 2.1: Uso del territorio ed esigenze di alloggi di edilizia residenziale pubblica



FONTE: Nostra indagine

Il grafico permette di confrontare le aree edificabili disponibili, con le previsioni di nuova edificazione di alloggi ERP e il fabbisogno di tali alloggi espresso dalle domande presentate nel corso del 2002.

Si può notare che esiste una correlazione tra gli interventi di nuova edificazione previsti e le aree edificabili disponibili nel territorio. Fa eccezione l'area di Piove di Sacco in cui, a fronte di ampie disponibilità di terreno, non corrisponde uno sforzo altrettanto importante per quanto riguarda la costruzione di nuove abitazioni pubbliche, pur essendo una delle aree a più elevato fabbisogno abitativo.

Viceversa nell'area di Cittadella, a fronte di una domanda di alloggi ERP mediamente elevata, si registra un forte impegno di nuova edificazione di alloggi pubblici, soprattutto nei Comuni di Piazzola sul Brenta e Limena, forse motivata dall'ampia disponibilità di aree edificabili.

Anche nell'area di Padova l'impegno di nuova edificazione sembra proporzionato alle aree edificabili disponibili, ma non lo è se viene confrontato con il fortissimo fabbisogno abitativo di quest'area, fabbisogno che risente della ristrettezza del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e della scarsa rotazione degli utenti di questo tipo di alloggi.

2.4 Il disagio abitativo

Nell'indagine condotta per la presente ricerca, abbiamo chiesto ai responsabili degli uffici competenti per le politiche sociali, nei vari Comuni della Provincia di Padova, di indicare i segmenti della popolazione maggiormente colpiti da difficoltà abitative, le forme di disagio abitativo più frequenti, le modalità di ricerca di alloggio da parte dei soggetti portatori di un disagio legato alla mancanza di casa e le tipologie di alloggi sociali richiesti nelle diverse aree della Provincia di Padova.

Tabella 2.13: Segmenti della popolazione colpiti da difficoltà abitative

Aree relative ai CPI	Percentuale dei Comuni dei diversi CPI che indicano la corrispettiva categoria come soggetta a disagio abitativo ³⁰								
	Anziani	Giovani Coppie	Immigrati	Lavoratori Temporanei	Famiglie Numerose	Famiglie Povere	Studenti	Sfrattati	Altro
Area di Padova	57%	29%	64%	7%	14%	43%	0%	43%	29%
Area di Camposampiero	25%	42%	58%	25%	8%	25%	0%	17%	0%
Area di Cittadella	7%	20%	60%	0%	0%	40%	0%	13%	0%
Area di Abano Terme	50%	25%	38%	0%	13%	50%	0%	13%	0%
Area di Montagnana	20%	20%	40%	0%	0%	20%	0%	0%	10%
Area di Este	31%	62%	62%	8%	8%	46%	0%	15%	0%
Area di Monselice	25%	25%	58%	8%	8%	75%	0%	33%	8%
Area di Conselve	22%	11%	67%	22%	11%	33%	0%	11%	0%
Area di Piove di Sacco	45%	9%	64%	0%	0%	45%	0%	0%	0%
Provincia di Padova	31%	28%	58%	8%	7%	42%	0%	17%	6%

FONTE: Nostra indagine.

³⁰ Il questionario ammetteva risposte multiple.

I risultati dell'indagine confermano gli immigrati e le famiglie povere come le categorie più svantaggiate per quanto riguarda le possibilità di accesso alla casa; in media 6 Comuni su 10 rilevano la difficoltà degli immigrati nel trovare casa, e circa 4 Comuni su 10 evidenziano l'incapacità delle famiglie povere di far fronte al costo di una casa in affitto a causa dell'elevato livello del canone. I Comuni che hanno evidenziato con maggior frequenza il disagio abitativo degli immigrati sono quelli dell'area di Conselve, probabilmente a causa del fatto che quest'area è tra quelle di maggiore attrazione di nuova immigrazione.

Si deve notare, inoltre, che ben il 75% dei Comuni dell'area di Monselice indica che le famiglie povere, sono colpite la difficoltà abitativa.

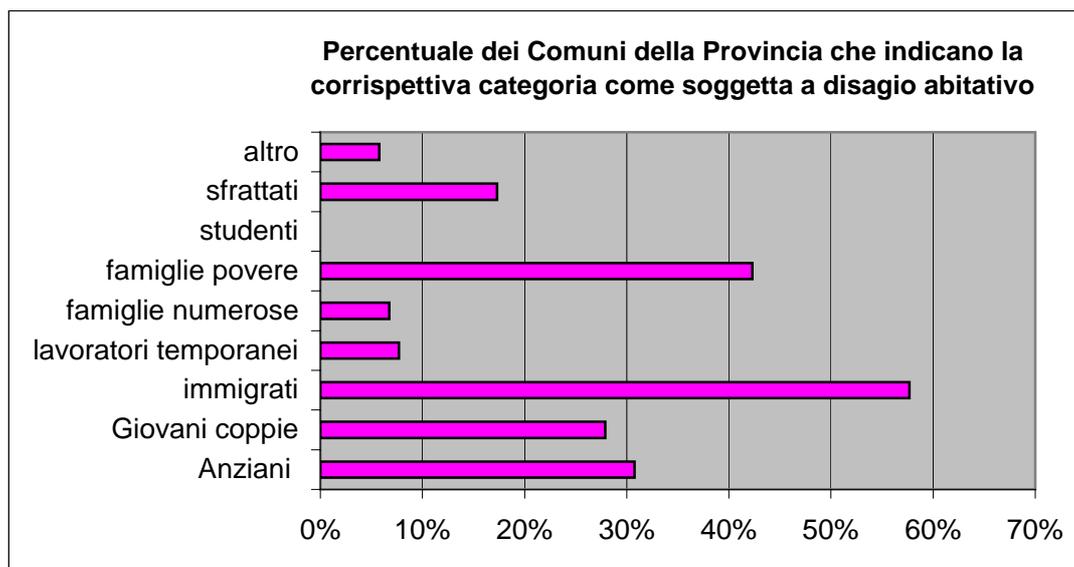
Dopo gli immigrati e le famiglie povere le persone più frequentemente indicate in situazione di grave disagio abitativo sono gli anziani, le giovani coppie e le persone che hanno ricevuto uno sfratto. L'area che risente maggiormente di quest'ultimo tipo di disagio è quella di Padova in cui si sono avuti, complessivamente, nel corso degli ultimi due anni, 670 sfratti, e 39 sono attualmente in corso. E' significativa, a proposito, la testimonianza del Dott. Dante Casentino, Vice Dirigente dell'Ufficio Prevenzione Generale e Soccorso Pubblico della Questura di Padova:

“Nel Comune di Padova arriviamo a prestare assistenza per l'esecuzione di sfratti anche dieci o dodici volte al mese. Pochi di questi riguardano cittadini stranieri, nella maggior parte sono giovani coppie; generalmente la causa è legata alla morosità nel pagamento degli affitti.”

I motivi dello sfratto sono legati, nella maggioranza dei casi, alla difficoltà degli inquilini a corrispondere regolarmente il canone di affitto; in altri casi lo sfratto è dovuto a finita locazione, ed in misura minore ad inadempienze per quanto riguarda la manutenzione ordinaria dell'alloggio.

Nell'area del Comune di Padova si nota che ben 3 Comuni su 10 indicano la presenza di “altre” categorie sociali, rispetto a quelle elencate, come portatrici di disagio abitativo. Tra queste categorie sono comprese, le famiglie monoparentali, costituite, cioè, da un solo genitore con figli minorenni.

Grafico 2.2: Segmenti della popolazione colpiti da disagio abitativo nella Provincia di Padova³¹



FONTE: Nostra Indagine³¹

Un'altra categoria sociale che si deve considerare nell'analisi del disagio abitativo è quella dei lavoratori temporanei, presente soprattutto nelle zone produttive in cui si svolgono attività economiche ad alta intensità di manodopera. I risultati della nostra indagine riportano una frequenza elevata di disagio abitativo per questo segmento di popolazione soprattutto nelle aree del Camposampierese e del Conselvano.

Tabella 2.14: Le diverse forme del disagio abitativo nelle aree dei CPI della Provincia di Padova³²

Area relative ai CPI	N° sfratti eseguiti negli ultimi due anni	N° sfratti in corso	Esistenza di alloggi degradati e ant igienici ³³	Esistenza di fenomeni di sfruttamento abitativo ³⁴	Esistenza di discriminazioni verso stranieri che cercano alloggio ³⁵
Area di Padova	670	39	64%	43%	64%
Area di Camposampiero	4	2	33%	25%	33%
Area di Cittadella	8	1	33%	13%	33%
Area di Abano Terme	0	7	50%	38%	50%
Area di Montagnana	4	2	9%	20%	10%
Area di Este	1	0	62%	15%	54%

³¹ Al netto dei 30 Comuni che non hanno risposto a questa parte del questionario.

³² Al netto dei 30 Comuni che non hanno risposto a questa parte del questionario.

³³ Percentuale dei Comuni dell'area che indicano la presenza di alloggi degradati e ant igienici.

³⁴ Percentuale dei Comuni dell'area che indicano la presenza di fenomeni di sfruttamento abitativo.

³⁵ Percentuale dei Comuni dell'area che indicano la presenza di discriminazioni verso stranieri che cercano alloggio.

Area di Monselice	5	5	42%	33%	42%
Area di Conselve	1	3	44%	11%	22%
Area di Piove di Sacco	9	2	55%	45%	55%
Provincia di Padova	702	61	46%	27%	42%

Fonte: Nostra Indagine

Per quanto riguarda le problematiche abitative riscontrate si possono classificare tre categorie: quella economica, quella sociale e quella architettonica. A ciascuna di queste categorie di impedimenti all'accesso alla casa corrispondono diversi gruppi sociali vittime di grave disagio abitativo.

Nella categoria economica le problematiche abitative più frequenti sono: i canoni di locazione troppo elevati rispetto alle capacità economiche degli inquilini, la difficoltà di accedere ad alloggi di edilizia residenziale pubblica e la difficoltà di accedere a mutui per l'acquisto di una casa. Queste problematiche colpiscono soprattutto le categorie sociali più povere, come: anziani, famiglie con un solo genitore, immigrati e giovani coppie.

Il disagio abitativo legato all'organizzazione degli spazi negli alloggi e alla loro struttura architettonica può consistere: in alloggi fatiscenti ed in condizioni igieniche precarie, o con barriere architettoniche per gli anziani, oppure di dimensioni eccessive rispetto alle necessità di famiglie monoparentali, lavoratori a tempo determinato, o anziani soli che devono sostenere, in tal modo, canoni di affitto eccessivi rispetto alle loro necessità.

Da un'intervista rilasciata dalla Dott.ssa Francesca Succu, responsabile della Direzione Servizi Sociali dell'ASL 17, risulta che:

“Nel 2002 sono stati effettuati 65 sopralluoghi conoscitivi, su richiesta, al fine di rilasciare un certificato per l'accesso alle graduatorie di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Nella maggior parte dei casi i sopralluoghi hanno evidenziato condizioni igienico sanitarie carenti.

In 35 casi sono state rilevate carenze igienico sanitarie così gravi da dover sollecitare l'autorità sanitaria locale (il Sindaco) per i provvedimenti di competenza.

Tuttavia, in base ai dati degli anni precedenti, si riscontra un miglioramento generale delle condizioni abitative degli immigrati residenti nel territorio di competenza dell'Ulss 17.”

Gli alloggi degradati sembrano diffusi non solo tra i Comuni afferenti all'ASL 17, ma nell'intera Provincia di Padova visto che, come risulta dalla tabella 2.14, ben 5 Comuni su 10 denunciano l'esistenza di alloggi degradati ed antigienici nel loro territorio. A conferma di ciò il Comune di Padova dichiara che il 10,8% delle domande di accesso ad alloggi ERP raccolte nel 2002, cioè 170 su 1722, hanno un certificato di antigienicità rilasciato

dall'ULSS 16. I fattori principali di degrado igienico sanitario sono l'insalubrità degli alloggi e la mancanza dei servizi igienici, dovuti nella maggior parte dei casi alla vetustà, ed in parte minore alla scarsa manutenzione.

A questi fattori di grave disagio abitativo si aggiungono, per gli immigrati o i nomadi, altre difficoltà legate all'esclusione sociale a cui queste categorie sono soggette, e che producono, diverse forme di discriminazione che rendono ancora più difficile il loro processo di integrazione sociale. Dai risultati della nostra indagine il 40% dei Comuni della Provincia di Padova denunciano discriminazioni verso immigrati che cercano casa; è significativo notare che nell'area di Padova, tale percentuale salga a 6 Comuni su 10. Le cause di questa discriminazione sono legate, generalmente, ad una sfiducia nei confronti di chi è portatore di una diversa cultura e di diverse tradizioni; a questo si aggiungono il timore di che gli immigrati non abbiano una capacità di reddito sufficiente a garantire il corretto e regolare pagamento del canone di affitto, e che gli inquilini facciano un uso scorretto dell'alloggio, causando, in tal modo, danni che ne riducono il valore.

Conseguenza di questa discriminazione è lo sfruttamento dell'alloggio qualora venga affittato ad immigrati, come sostiene l'opinione dei responsabili dei Servizi Sociali nel 30% dei Comuni della Provincia di Padova³⁶.

Le forme di questo sfruttamento sono varie: dal mancato affitto dell'alloggio, all'affitto di alloggi a canoni superiori a quelli di mercato, con contratti non registrati regolarmente, o l'inserimento nell'unità abitativa di più inquilini rispetto a quelli che dovrebbe, normalmente, contenere l'alloggio, oppure l'affitto di abitazioni degradate che non sarebbe altrimenti possibile collocare sul mercato.

Per quanto riguarda le modalità di ricerca dell'alloggio si deve notare che, secondo i 72 Comuni che hanno risposto al nostro questionario, i servizi sociali sono un punto di riferimento altrettanto importante delle agenzie immobiliari per i soggetti che si trovano in una situazione di mancanza di un alloggio idoneo.

³⁶ Dati raccolti attraverso nostra indagine

Tabella 2.15: Modalità di ricerca di alloggi

Aree relative ai CPI	Presso il Terzo Settore	Presso Enti Pubblici	Presso Agenzie Immobiliari	Presso amministratori di immobili	Presso i sindacati	Tramite i servizi sociali	Altro
Area di Padova	21%	29%	71%	14%	0%	50%	7%
Area di Camposampiero	25%	50%	50%	8%	8%	50%	8%
Area di Cittadella	27%	33%	53%	0%	7%	20%	7%
Area di Abano Terme	13%	38%	38%	0%	0%	50%	0%
Area di Montagnana	10%	30%	40%	0%	0%	20%	0%
Area di Este	23%	31%	46%	8%	8%	38%	8%
Area di Monselice	25%	67%	58%	8%	8%	67%	0%
Area di Conselve	11%	33%	56%	11%	11%	33%	11%
Area di Piove di Sacco	18%	45%	27%	9%	0%	36%	0%
Provincia di Padova	20%	39%	50%	7%	5%	50%	5%

Fonte: Nostra indagine

Se si considera, inoltre, che per 2 Comuni su 10 il Terzo Settore è un importante punto di riferimento per la ricerca di un alloggio, e che per 4 Comuni su 10 gli Enti Pubblici sono un'altra importante fonte per la ricerca di una casa, si può concludere che il settore pubblico insieme al settore privato sociale prevalgono sul settore privato per quanto riguarda la raccolta di richieste di alloggio. Questo conferma il contenuto fortemente sociale del bene "casa", aspetto che deve essere tenuto debitamente in conto nella elaborazione delle politiche abitative del territorio.

Per quanto riguarda gli alloggi di tipo sociale, come possibile soluzione del disagio abitativo, la richiesta prevalente è di realizzare nuove strutture residenziali socio-assistenziali, seguita dalla domanda di alloggi per la permanenza temporanea.

Tabella 2.16: Richiesta di sistemazioni alloggiative di tipo sociale

Aree relative ai CPI	Ostelli	Pensionati	Alloggi per la permanenza temporanea	Centri di accoglienza per stranieri	Strutture residenziali socio assistenziali
Area di Padova	7%	21%	14%	14%	50%
Area di Camposampiero	0%	8%	8%	8%	25%
Area di Cittadella	0%	0%	20%	13%	13%
Area di Abano Terme	0%	0%	0%	0%	38%

Area di Montagnana	0%	0%	10%	0%	20%
Area di Este	8%	0%	15%	0%	8%
Area di Monselice	8%	8%	25%	0%	17%
Area di Conselve	0%	0%	0%	0%	11%
Area di Piove di Sacco	0%	18%	9%	9%	27%
Provincia di Padova	3%	7%	13%	6%	23%

Fonte: Nostra indagine

Le aree che richiedono maggiormente la realizzazione di alloggi di tipo sociale sono anche quelle in cui vi è una maggiore incidenza di immigrati sulla popolazione locale e cioè quelle di Padova, Piove di Sacco, Camposampiero e Monselice.

2.5 Le politiche abitative

Pur essendovi un'ampia disponibilità di alloggi ERP nella Provincia di Padova, circa 8680, sono limitate le capacità di rispondere alle diverse forme di disagio abitativo presenti; infatti le assegnazioni di alloggi ERP sono state 226 negli ultimi 2 anni, un numero esiguo se confrontato con le oltre 3100 domande presentate nel solo 2002 nell'intera Provincia di Padova.

In proporzione alle domande accettate come idonee nel 2002, i Comuni che hanno assegnato più alloggi negli ultimi due anni sono quelli appartenenti alle aree di Padova e di Cittadella; tuttavia senza raggiungere elevate percentuali di risposta alle domande presentate.

Nel Comune di Padova, si nota la poca efficacia dell'utilizzo del patrimonio abitativo di Edilizia Residenziale Pubblica

nel dare risposta ad una crescente domanda di abitazioni in affitto ad un canone "sociale". Riferendo, per ipotesi, le assegnazioni del 2001 alle domande presentate nel 1999, e le assegnazioni del 2002 alle domande presentate nel 2000, notiamo che le assegnazioni di alloggi ERP a italiani coprono il 16% della domanda del 1999 e il 9% della domanda del 2000.

Tabella 2.17: Assegnazione di alloggi ERP nel Comune di Padova

Anno	Domande di Italiani	Assegnazioni a Italiani	Domande di immigrati	Assegnazioni a immigrati
1999	1625		314	
2000	1817		468	
2001	1686	262	525	27
2002		168		25

Fonte: Comune di Padova, Servizio Politiche abitative – 2002

Per gli stranieri queste percentuali sono rispettivamente 8,5% nel 1999 e 5,3% nel 2000. Si deve notare, inoltre, che la domanda di alloggi ERP da parte di immigrati era il 19% della domanda totale nel 1999, ed il 26% della domanda totale nel 2000, a cui è corrisposto il 9% delle assegnazioni totali del 2001, ed il 13% delle assegnazioni totali del 2002. Questo indica che pur essendo molti, ed in numero crescente, gli immigrati che presentano domanda di alloggi ERP, solo una ridotta percentuale di questi riesce ad ottenere un alloggio.

I criteri di attribuzione dei punteggi di alloggi ERP danno un peso limitato a fattori di disagio abitativo frequenti tra gli immigrati, ad esempio alla convivenza di più nuclei familiari in una stessa abitazione, oppure il caso particolare di colf ospitate nel luogo dove prestano servizio.

Tra gli strumenti alternativi, impiegati per dare sollievo alla situazione di disagio abitativo vissuto nel territorio la Provincia di Padova rientra la concessione di 2134 contributi per l'affitto nel 2002, e di altri 478 contributi economici nel corso degli ultimi due anni. Questi sussidi hanno alleggerito l'emergenza abitativa di diverse famiglie povere, anziani e immigrati residenti nella Provincia. Tuttavia questa è una soluzione che ha visto ridurre la propria efficacia nel tempo considerata la progressiva diminuzione dei fondi dedicati dalla legge finanziaria per il fondo di sostegno alla locazione previsto dalla legge 431/98, che, nel comune di Padova, sono passati da 1.319.265 euro del 2001, a 1.102.836 nel 2002, a fronte di un fabbisogno di, rispettivamente: 3.172.335 e 3.778.517 euro.³⁷

³⁷ Fonte: Comune di Padova, Settore Patrimonio e Partecipazioni e Lavoro, 2003.

Tabella 2.18: Politiche abitative - 2002

COMUNI	Bandi per assegnazione ERP			Assegnazioni per emergenza abitativa		
	N° di domande presentate nel 2002	N° di domande idonee nel 2002	N° delle richieste soddisfatte negli ultimi due anni	N° di domande presentate nel 2002	N° di domande idonee nel 2002	N° delle richieste soddisfatte negli ultimi due anni
Area di Padova	2196	1942	483	128	125	237
Area di Camposampiero	74	74	7	2	2	2
Area di Cittadella	177	95	24	12	12	7
Area di Abano	149	141	19	0	0	0
Area Montagnana	54	53	9	6	6	5
Area Este	16	4	0	0	0	0
Area Monselice	228	169	25	10	10	6
Area di Conselve	85	81	11	3	3	3
Area di Piove di Sacco	151	142	18	1	1	1
Provincia di Padova	3095	2701	226	162	159	258
	Contributi sull'affitto (L. 431/1998)			Altri aiuti (contributi economici, ricoveri in albergo...)		
	N° di domande presentate nel 2002	N° di domande idonee nel 2002	N° delle richieste soddisfatte nell'ultimo anno (2002)	N° di domande presentate nel 2002	N° di domande idonee nel 2002	N° delle richieste soddisfatte negli ultimi due anni
Area di Padova	1977	1814	1425	26	18	23
Area di Camposampiero	216	202	198	20	15	29
Area di Cittadella	216	207	160	41	37	63
Area di Abano	98	93	70	10	0	0
Area Montagnana	16	15	11	44	43	85
Area Este	25	23	5	0	0	0
Area Monselice	96	81	67	1	1	1
Area di Conselve	81	70	39	6	6	6
Area di Piove di Sacco	175	161	159	322	243	271
Provincia di Padova	2900	2666	2134	470	363	478

FONTE: Indagine Cooperativa Nuovo Villaggio - 2003

Dal confronto dei dati relativi alle domande di assegnazione di alloggi ERP, presentate nel 2002, con le assegnazioni degli ultimi due anni risulta evidente la limitata efficacia di

questo strumento nel dare risposta al bisogno di alloggi espresso dalle categorie sociali più deboli.

Questo è dovuto ad una molteplicità di fattori quali: la limitatezza dell'offerta di alloggi in affitto a canone sociale sul totale degli alloggi affittati³⁸, la scarsa differenziazione dell'offerta di alloggi in affitto, e la bassa rotazione degli inquilini residenti in alloggi di edilizia residenziale pubblica. A tal proposito è significativa la testimonianza della Dott.ssa Carla Franch, responsabile Ufficio Casa – Servizio Politiche Abitative del Comune di Padova:

“Noi crediamo che l’ERP debba, sempre di più, essere destinata a chi non ha alternative e probabilmente non ha nemmeno prospettive a breve di essere autonomamente in grado di cercare una casa. Per le persone che hanno un grado di autonomia da sviluppare, penso a persone che abbiano ricevuto uno sfratto, o abbiano perso il lavoro, alla giovane coppia che non riesce subito ad affrontare un canone di mercato, o allo straniero che deve superare al diffidenza dei proprietari di alloggi, vorremmo immaginare percorsi diversi in cui l’aiuto pubblico sia temporaneo.

Una soluzione alla bassa mobilità nell’ambito dell’ERP potrebbe essere la creazione di un sistema di incentivi che portino gli inquilini pubblici di reddito medio alto (che potrebbero legittimamente restare in alloggi ERP secondo l’attuale dettato della legge) ad avere una maggiore propensione per l’acquisto di una casa. Un’idea potrebbe essere la previsione, come sta facendo il Comune di Vigonza, di un contributo per i propri inquilini ERP che acquistino un alloggio. In tal modo, con notevole risparmio economico, di aree e di tempo, si renderebbero disponibili alloggi pubblici e si agevolerebbe l’acquisto della prima casa per un certo numero di famiglie.

Analogo obiettivo poteva essere realizzato, ad esempio, con il terzo bando del piano triennale sugli alloggi ERP (buono casa), qualora fosse stato attribuito un consistente punteggio (maggiore degli attuali 2 punti) agli inquilini di alloggi ERP.

Altra sperimentazione che stiamo facendo, e che può essere un’idea innovativa, è la realizzazione di alloggi da locare con patto di futura vendita. Una forma moderna degli alloggi a riscatto.”

Tra gli strumenti, alternativi agli alloggi ERP, attivati per alleviare il disagio abitativo dei residenti, i Comuni della Provincia di Padova hanno sfruttato le possibilità previste dalla legge 431/98 applicando una riduzione dell’ICI per gli alloggi assegnati in locazione. Alcuni

³⁸ Secondo dati forniti dal CECODHAS relativi al 2000, gli alloggi affittati a canone sociale sono il 25% dell’intero patrimonio abitativo assegnato in locazione, a fronte di una media europea di circa il 40%.

Comuni hanno utilizzato questa agevolazione per favorire l'assegnazione di alloggi a particolari categorie sociali quali disabili e anziani.

Un altro intervento diffuso nei Provincia, in particolare a Padova, Albignasego, Loreggia e Galliera Veneta, riguarda la locazione di alloggi reperiti sul mercato privato da parte del Comune, che diviene diretto locatario; tali alloggi vengono poi concessi a canone concertato a persone che si trovano in difficoltà a causa della mancanza di un alloggio adeguato. In particolare, il Comune di Padova ha attivato il "Progetto Casabuona" che mira a facilitare l'accesso alla casa da parte di fasce svantaggiate offrendo al proprietario la possibilità di siglare con il Comune un contratto che presenta alcuni vantaggi, sia in termini fiscali, che di capacità di recupero della disponibilità dell'alloggio alla scadenza del contratto. Il Comune in tal modo diventa garante del corretto e puntuale pagamento del canone e della copertura di eventuali danni provocati all'alloggio. I contratti "Casabuona" siglati dal 1998 ad oggi sono 118, di cui 60 con inquilini immigrati. Le domande presentate sono state oltre 500, di cui circa 318 rivolte da famiglie straniere³⁹.

Si deve sottolineare, inoltre, l'iniziativa di alcuni Comuni della Provincia di Padova, come Camposampiero, Rubano e Galliera Veneta che, in convenzione con la Fondazione "La Casa-ONLUS", hanno avviato diversi interventi di recupero di alloggi di loro patrimonio, inutilizzati da tempo, da destinare a soggetti in situazione di disagio per motivi legati alla mancanza di un alloggio idoneo. Grazie a questo tipo di intervento, saranno presto disponibili 6 alloggi nel Comune di Camposampiero, 3 alloggi a Rubano, e 2 alloggi per famiglie, più dieci posti letto, nel Comune di Galliera Veneta.

³⁹ FONTE: Comune di Padova, Servizio Politiche abitative, 2002.

3. INDAGINE SULLA SITUAZIONE ABITATIVA DEGLI IMMIGRATI

3.1 Analisi dell'offerta

Il disagio abitativo degli immigrati assume forme diverse e non sempre di facile distinzione le une dalle altre. Molti immigrati non sono poveri ma sono mal alloggiati, e spesso quelli poveri rimangono senza casa se sono privi di una rete sociale di riferimento che potrebbe facilitare la soluzione del loro problema abitativo.

Secondo una ricerca dell'ARES⁴⁰, per il 15% degli immigrati l'unica soluzione abitativa nel primo periodo dall'arrivo nel nostro Paese è stata l'ospitalità offerta da parenti o amici, e questa è la soluzione principale all'emergenza abitativa per molti stranieri che non riescono a trovare casa. Le soluzioni alternative sono: il posto letto a pagamento, per il 10% degli immigrati, poi seguono l'ospitalità in centri di prima accoglienza, l'occupazione di cascine disabitate, dormitori pubblici e, spazi ricavati all'interno di capannoni e magazzini che di giorno vengono utilizzati per le normali attività lavorative.

Il ricorso ad autosoluzioni può significare che il problema rimane largamente inevaso dalle politiche abitative, e che gli immigrati sono lasciati a sé stessi di fronte alle difficoltà che incontrano sui mercati abitativi⁴¹.

3.1.1 La prima accoglienza

I centri di prima accoglienza sono strutture di dimensioni medio-piccole, gestite da enti pubblici o privati, destinate ad offrire una soluzione abitativa a costo contenuto e per un periodo temporaneo, solitamente non superiore ai 18 mesi, a soggetti che soffrono di grave disagio abitativo.

Nella Provincia di Padova questi centri sono gestiti da soggetti di terzo settore, enti locali ed, in alcuni casi da parrocchie. I posti letto offerti complessivamente sono 280, di cui 160 nel Comune di Padova.

⁴⁰ ARES, *I colori delle case. Primo rapporto sulla condizione abitativa degli immigrati in Italia*, ed. Malatempora, Roma, 2000.

⁴¹ TOSI, A., *Gli immigrati, la casa, la città: ricerca e politiche*; in *Le condizioni abitative e l'inserimento territoriale degli immigrati in Lombardia*, Fondazione Ciriaco De Mita, Milano, 2002.

Tabella 3.1: CENTRI DI ACCOGLIENZA per immigrati NELLA PROVINCIA DI PADOVA

Comune	Gestore	Numero di posti letto
Camposampiero Via Visentin	Cooperativa Nuovo Villaggio	12
Carmignano Viale Europa	Cooperativa Nuovo Villaggio	12
Cittadella	Cooperativa Nuovo Villaggio	17
Galliera Veneta Via Montegrappa	Cooperativa Nuovo Villaggio	10
Loreggia	Comune	10
Massanzago	Parrocchia di Zeminiana	4
Padova Via Fratelli Bandiera	Cooperativa Nuovo Villaggio	20
Padova Via del Commissario	Consorzio Villaggio Solidale	70
Padova Via del Torresino	Cooperativa "Cosep"	12
Padova Via San Marco	Cooperativa "Cosep"	24
Padova Via Armistizio	CARITAS	20
Padova Via Bernardi	Ass. Centro di Aiuto SS. Trinità (Onlus)	4
Padova Via Tiziano Minio	Ass. Popoli Insieme	10
Piazzola Sul Brenta Loc. Presina	Ass. Welcome	16
Rubano Via Guizze	Ass. Unica Terra	15
Santa Giustina in Colle	Cooperativa Nuovo Villaggio	18
Vigonza	Cooperativa Nuovo Villaggio	6

Elaborazione Cooperativa Nuovo Villaggio su dati raccolti da interviste

A queste si devono aggiungere le disponibilità di accoglienza offerte a soggetti che, oltre ad essere portatori di un grave disagio abitativo, sono gravemente svantaggiati anche relativamente alla soddisfazione di altre necessità fondamentali, come ad esempio la tutela della propria integrità fisica, come nel caso delle ragazze vittime di tratta.

In tal modo si possono considerare come destinati alla prima accoglienza anche i 12 posti letto gestiti complessivamente nel Comune di Padova dal Centro Aiuto alla Vita, e i 18 posti letto che la Caritas riserva per situazioni di emergenza alloggi messi a disposizione dalle parrocchie.

Le modalità di accesso, i servizi offerti e, i tempi e costi della permanenza in questi centri variano caso per caso.

Nel caso dei centri di accoglienza gestiti dalla *Cooperativa Nuovo Villaggio* gli immigrati accedono attraverso una richiesta presentata alla Cooperativa stessa e l'assegnazione viene effettuata seguendo l'ordine temporale delle richieste. La deroga a questo principio è possibile solo nel caso vi siano situazioni di particolare urgenza o siano state stipulate apposite convenzioni tra la Cooperativa ed il Comune sul cui territorio si trova il centro di accoglienza; in quest'ultimo caso la richiesta viene presentata all'ufficio Servizi Sociali del Comune.

Una volta ottenuto il posto letto, l'immigrato viene inserito in un percorso di accompagnamento sociale in cui si forniscono le nozioni base per una corretta gestione degli alloggi, le informazioni necessarie per accedere ai servizi offerti dal territorio, e si creano così i presupposti per favorire l'accesso stabile ad un alloggio ottenuto sul mercato privato.

I costi di gestione sono legati all'affitto degli immobili, alle spese per servizi e manutenzioni, e alle spese per il personale responsabile dell'accompagnamento sociale. Questi costi sono coperti principalmente attraverso la quota pagata mensilmente dai residenti, ed in parte da contributi corrisposti dai Comuni.

Per quanto riguarda la permanenza, la gestione delle strutture di prima accoglienza ha confermato quanto generalmente si constata: se da un lato esse consentono di dare una risposta abitativa immediata, dall'altro, nonostante la loro connotazione provvisoria, divengono strutture permanenti a causa della scarsità di alternative. Si creano così situazioni che, sommate alla perdita di fiducia dovuta alla difficoltà di reperire un alloggio stabile, creano un circolo vizioso che acuisce le problematiche dell'immigrato, anziché favorirne un positivo inserimento nella società. Questo si traduce in permanenze sempre più lunghe nei centri, che, riducendo la rotazione degli ospiti, impediscono un

funzionamento efficiente della struttura. Tutti i soggetti intervistati nell'indagine che ha portato alla stesura di questa ricerca hanno confermato la difficoltà a far rispettare i tempi di soggiorno consentiti a causa della difficoltà a reperire soluzioni abitative più stabili. I motivi di questa difficoltà di accesso verranno analizzati più avanti ma, sostanzialmente sono legati alla diffidenza nutrita verso gli immigrati per quanto riguarda la regolarità nel pagamento del canone di affitto e la corretta gestione dell'alloggio.

La possibilità di offrire posti letto a persone con scarse capacità di reddito dipende dai costi di locazione e di manutenzione che devono essere sopportati dall'ente che gestisce gli alloggi. Come dimostra l'esperienza di diversi gestori di centri di prima accoglienza un modo di contenere i canoni di locazione passiva consiste nella sottoscrizione di convenzioni con Comuni, parrocchie o, enti pubblici o religiosi, per ottenere la disponibilità di immobili inutilizzati per destinarli alla prima accoglienza. In alcuni casi estremi si giunge all'occupazione di alloggi sfitti, per destinarli a persone o famiglie vittime di grave disagio abitativo. Come dimostra l'esperienza dell'associazione "*Razzismo Stop*", che ha occupato in questo modo 20 alloggi nel solo Comune di Padova, questo tipo di azione è "motivata dalla necessità di evidenziare la grave contraddizione derivante dalla presenza di alloggi, pubblici e privati, sfitti da molto tempo a fronte di moltissime persone che chiedono casa e che sono costrette a dormire per strada"⁴². Casi come questi sottolineano la necessità di legare la soluzione del disagio abitativo di categorie sociali deboli al recupero del patrimonio edilizio degradato o inutilizzato, sia esso di proprietà pubblica o privata.

I costi di gestione dei centri di prima accoglienza vengono coperti per la maggior parte attraverso i corrispettivi pagati dagli ospiti, ai quali si aggiungono altre forme di finanziamento quali: contributi della Provincia, del Comune, ASL, donazioni, quote associative e iniziative pubbliche per la raccolta fondi.

Questo permette di evidenziare un'altra questione fondamentale relativa ai centri di prima accoglienza: l'incapacità di sostenersi economicamente avendo come unica fonte di reddito le quote mensili pagate dagli ospiti del centro. Questo è ancora più evidente se si considera che i servizi di "accompagnamento", o comunque di intermediazione culturale a favore degli immigrati, spesso non sono riconosciuti come "costi" da sostenere e contabilizzare negli interventi abitativi orientati alle fasce sociali più deboli; questi servizi vengono delegati al volontariato puro e semplice trascurando l'investimento in formazione e aggiornamento di specifiche e riconosciute professionalità in proposito⁴³.

⁴² Citazione da intervista all'associazione *Razzismo Stop*, Padova, 2003.

⁴³ CONFCOOPERATIVE, *Il ruolo della cooperazione per la soluzione del problema abitativo di lunga permanenza per gli immigrati*, Ed. Città Nuova, Roma, 2003.

E' significativa l'esperienza dell'associazione "Murialdo" che offre sia servizi di accompagnamento nella ricerca di un alloggio, sia garanzie al locatore per il mantenimento dell'alloggio in buone condizioni, sia ancora un'attività di facilitazione dei rapporti di buon vicinato attraverso la costante visita degli immigrati inseriti in appartamenti a seguito della mediazione dell'associazione stessa. I costi di questi servizi sono particolarmente bassi perché quelli della sede, della segreteria e dell'amministrazione sono già coperti attraverso l'attività principale dell'associazione, e cioè l'accoglienza di minori; il contatto con gli immigrati o le famiglie inserite negli alloggi è seguito da volontari che hanno, come tali, un costo molto basso e legato esclusivamente ai servizi che vengono offerti al personale volontario in termini di formazione e assistenza psicologica.

3.1.2 Alloggi sociali a carattere residenziale

Questa particolare categoria di alloggi assume un ruolo fondamentale nella fase di passaggio da un centro di prima accoglienza all'accesso ad una casa sul mercato privato. Durante questo passaggio si rende necessaria la disponibilità di alloggi economici da assegnare a piccoli gruppi o famiglie con un contratto di locazione temporanea che permetta agli inquilini di poter gestire l'alloggio con autonomia e, allo stesso tempo, renda possibile continuare il processo di accompagnamento sociale con cui si aiuta l'immigrato a conoscere i regolamenti condominiali, a gestire correttamente l'alloggio e a sapere a chi rivolgersi per i possibili problemi connessi all'uso dell'abitazione.

3.1.2.1 Il Terzo Settore

Gli alloggi di questo tipo solitamente sono gestiti da soggetti del Terzo Settore che li hanno ottenuti in locazione o li hanno acquistati ad un prezzo contenuto e, quando necessario, ristrutturati.

Dai questionari raccolti per la presente ricerca è emerso che il 23% dei Comuni della Provincia di Padova riceve richieste di case alloggio destinate a soggetti che hanno difficoltà a trovare casa.

Le offerte di questo tipo di abitazioni consistono, in 31 alloggi gestiti dalla cooperativa Nuovo Villaggio, circa 50 alloggi gestiti dall'associazione "Murialdo", 14 alloggi destinati a studenti stranieri e gestiti dall'associazione

"Tenda", a cui si aggiungono altri alloggi gestiti da associazioni di volontariato, come il Centro Aiuto alla Vita e l'Ass. Centro di Aiuto SS. Trinità, o parrocchie. Un caso particolare è quello dell'associazione "Razzismo Stop" per il fatto che gli alloggi gestiti sono ottenuti attraverso l'occupazione di alloggi sfitti.

Si deve sottolineare che anche in questo caso i tempi di permanenza sono particolarmente lunghi, in media dai 3 ai 5 anni; questo per la difficoltà di trovare un locatore disposto ad affittare direttamente ad immigrati e, ancora di più, a trasferire la titolarità del contratto agli inquilini stranieri.

3.1.2.2 I datori di lavoro

Tra gli alloggi sociali a carattere residenziale si possono considerare anche le soluzioni abitative che vengono offerte al lavoratore immigrato tramite la mediazione del datore di lavoro.

Prima della legge 189/2002, il fatto che il lavoratore disponesse di un alloggio era un fattore preferenziale per l'assunzione. Oggi, la mancanza di alloggio da parte del lavoratore straniero è un'ostacolo all'assunzione perché, in tal caso, la legge pone a carico del datore di lavoro la ricerca dell'abitazione per il dipendente immigrato.

Inoltre, secondo un sondaggio realizzato da *APIndustria* tra gli associati, il possesso della casa è molto determinante, non solo ai fini dell'assunzione; infatti un dipendente che dispone di un'abitazione, e possibilmente nelle vicinanze dell'azienda, tende a concepire il contratto di lavoro come più stabile. Inoltre si riduce l'assenteismo dovuto alla ricerca di un alloggio: tutto ciò si traduce in una maggior produttività per l'azienda.

Tabella 3.2: Alloggi sociali a carattere residenziale

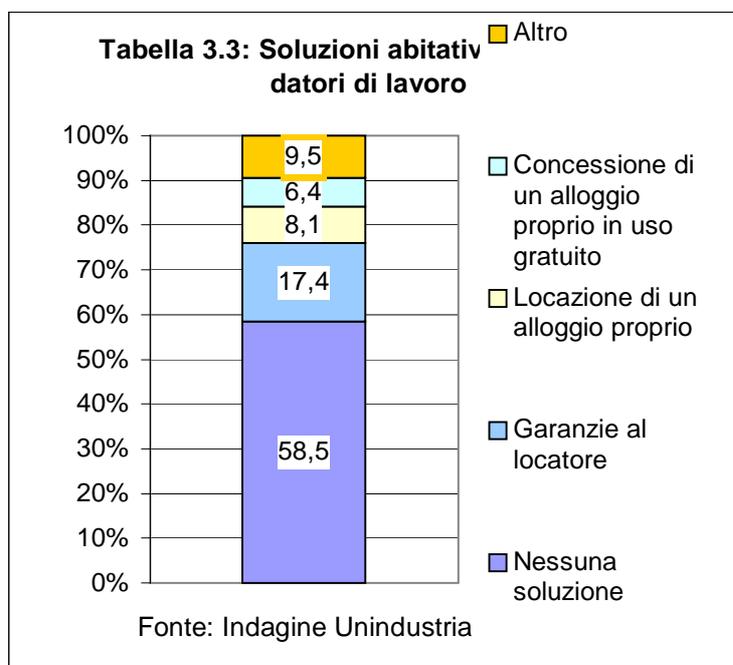
Ente gestore	Numero di alloggi
Cooperativa Nuovo Villaggio	31
Ass. "Tenda"	14
Ass. "Murialdo"	circa 50
Centro Aiuto alla Vita	1
Ass. Centro di Aiuto SS. Trinità	4
Ass. Razzismo Stop	20

Fonte: Nostre elaborazione su interviste

Secondo un'indagine di *Unindustria*, realizzata nei primi mesi del 2003 tra le imprese associate che occupano lavoratori stranieri (477), solo l'11,8% ritiene problematica la situazione abitativa dei dipendenti stranieri, o addirittura un'emergenza (3,4%). Inoltre la condizione familiare del lavoratore non sembra influire in modo determinante sul problema abitativo, anche se si individua una minore difficoltà per le persone non coniugate.

Le risposte attivate dai datori di lavoro sono state: la costruzione di alloggi per i dipendenti, la concessione di garanzie all'agenzia immobiliare o al proprietario privato, la locazione di alloggi propri, o la concessione di immobili in uso gratuito. In altri casi l'impresa ha ceduto a terzi la gestione di risorse immobiliari proprie al fine di destinarle alla locazione ai propri dipendenti immigrati, significativo è l'esempio della *Fondazione "La Casa"*.

Tra le piccole imprese è preferita la soluzione del contratto di locazione rispetto all'acquisto di un alloggio da destinare ai propri dipendenti, pur essendoci la maggiore



percentuale di lavoratori extracomunitari sul totale degli assunti, attorno al 10%. La motivazione principale di questa scelta è che la costruzione, o acquisizione, di appartamenti per i dipendenti comporta, per una impresa di piccole dimensioni, un impegno finanziario piuttosto gravoso.

Al contrario, i titolari di imprese medio-grandi, pur avendo una minore incidenza di lavoratori

immigrati sul totale dei dipendenti, circa il 5,9%, hanno una maggiore propensione a cedere alloggi propri per offrire alloggio ai dipendenti stranieri; infatti circa il 15% degli imprenditori assegna alloggi propri a dipendenti stranieri.

Per quanto riguarda le previsioni sul fabbisogno abitativo degli stranieri, *Unindustria*⁴⁴ stima che in Provincia di Padova, nel 2003 vi sarà necessità di reperire circa 400 posti letto per immigrati, per poi diminuire nel breve termine (224 per i prossimi due anni), ed ancora nel medio termine (185 fra tre, quattro anni). Secondo gli intervistati la domanda maggiore sarà relativa agli alloggi per le famiglie dei lavoratori immigrati.

⁴⁴ UNINDUSTRIA, *Indagine sulla presenza dei lavoratori immigrati nelle imprese padovane e la domanda di alloggi*, Padova, 2003.

Tuttavia solo l'8,1% delle imprese con dipendenti stranieri dichiara di essere in possesso di risorse immobiliari da destinare ad alloggi, a cui si aggiunge un 11,2% (circa 110 imprese) disposte a finanziare progetti di edificazione e ristrutturazione.

Quindi, da parte delle aziende sembra prevalere la tendenza a delegare all'ente locale o alle associazioni di categoria la soluzione del problema abitativo dei propri dipendenti. Ne sono un chiaro esempio le iniziative attivate dalla Camera di Commercio di Padova e da Unindustria in collaborazione con la Fondazione "La Casa", o da Apindustria in collaborazione con la Regione Veneto e l'ATER.

Un caso particolare riguarda le imprese edili, che sono tra quelle che fanno maggiore uso di manodopera immigrata. In queste imprese c'è la tradizione della "prova in cantiere" prima dell'assunzione, e dunque il problema dell'alloggio per i lavoratori è meno sentito o urgente. Inoltre è diffuso l'utilizzo di "alloggi di cantiere" o di pensionati vicini al cantiere per dare un posto letto ai propri dipendenti, evitando così le difficoltà legate al trasporto, soprattutto per cantieri lontani dalla residenza dei lavoratori stessi. E' chiara, tuttavia, la precarietà e la temporaneità di questa soluzione.

Tra gli interventi orientati ad aumentare le soluzioni abitative temporanee per lavoratori immigrati si trova anche il progetto di costruzione di *alloggi temporanei* attivato dalla Regione Veneto in collaborazione con le Ater di Padova e Vicenza⁴⁵.

Per quanto riguarda la Provincia di Padova, verranno realizzati 4 insediamenti abitativi, in diversi Comuni (Padova, Battaglia Terme, Castelbaldo e Solesino), per un totale di 45 alloggi che daranno ospitalità a circa 115 persone.

Tali alloggi saranno bilocali, con cucine e mense comuni. Gli immigrati potranno accedervi da soli, senza le famiglie, e rimanervi al massimo un anno e mezzo; la gestione verrà affidata a cooperative sociali.

Tale intervento, se avulso da un quadro di interventi complessivi, presenta due ordini di problemi. Un primo è che il vincolo di non poter accedere a questi alloggi con le proprie famiglie viola il diritto all'unità familiare previsto dall'art. 28 del Testo Unico sull'Immigrazione. In secondo luogo sono molte le esperienze che si possono citare a riprova del fatto che singoli individui, esclusi dal proprio nucleo familiare, sono meno propensi alla creazione di vincoli con il territorio, ad esempio attraverso la cura dei rapporti con il vicinato o la cura dell'ambiente circostante.

Quindi la creazione di aree destinate a lavoratori stranieri, privati della possibilità di vivere con le proprie famiglie, avrà conseguenze rischiose sul piano della stabilità sociale. In tal

⁴⁵ Delibera Regionale n° 3871 del 20/12/2002.

modo si rischia di creare un circolo vizioso che andrà ad alimentare il sentimento di diffidenza verso gli immigrati e dunque le discriminazioni a cui sono soggetti relativamente all'accesso alla casa.

3.1.2.3 Alloggi sociali con contributi pubblici

Il sistema di istituzioni che intervengono per favorire l'accesso alla casa da parte delle categorie sociali più deboli, tra cui gli immigrati, comprende soggetti appartenenti al settore pubblico e altri appartenenti al settore "privato sociale". Tra le diverse tipologie di alloggi realizzati con il coinvolgimento di enti pubblici, allo scopo di essere locati o venduti a prezzi economicamente competitivi, possiamo considerare: gli alloggi di edilizia sovvenzionata (ERP), convenzionata, e agevolata.

Secondo il DL 112 del 1998 le competenze relative all'Edilizia Residenziale Pubblica sono state trasferite dallo Stato alle Regioni che devono provvedere a finanziare autonomamente tutti gli interventi realizzati dalle ATER (Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale).

Secondo la Legge Regionale 10/96 le ATER hanno il compito di gestire ed aumentare il patrimonio edilizio pubblico destinato a soggetti portatori di disagio abitativo; i Comuni indicano entro il 30 settembre di ogni anno dei bandi per l'accesso ad alloggi ERP.

Gli alloggi gestiti dall'ATER nella Provincia di Padova sono 9758, di cui: 7060 di edilizia residenziale pubblica, 351 di proprietà dell'ATER, 52 locali, 596 alloggi dello Stato e 1699 alloggi gestiti per conto dei Comuni della provincia⁴⁶. Per quanto riguarda il Comune di Padova gli alloggi ERP gestiti dall'ATER sono 3625, a cui si aggiungono altri 25 alloggi di patrimonio del Comune.

Degli alloggi gestiti direttamente dall'ATER nella Provincia di Padova 7550 concessi in locazione secondo le modalità previste dalla L.R. 10/96; nel 2002 gli utenti complessivi sono stati 7881 con un canone medio di circa 100 euro mensili per alloggio; le assegnazioni nel 2002 sono state 357, di cui 222 nel Comune di Padova⁴⁷.

Secondo la Direzione dell'azienda ATER, non esiste un sistema di distinzione degli inquilini di alloggi ERP in base al criterio della nazionalità, dunque non è possibile indicare quanti nuclei familiari composti da stranieri vivono in alloggi di edilizia popolare. Tuttavia, in una intervista raccolta per questa ricerca il direttore dell'ATER, l'ingegnere Marcon, afferma che negli ultimi anni il numero di assegnazioni ad extracomunitari è notevolmente

⁴⁶ Dati di bilancio preventivo dell'ATER per l'anno 2003, approvato il 29/10/2002.

⁴⁷ ATER Padova, Relazione alla "Consulta per le Politiche Abitative" del Comune di Padova, seduta dell'11 marzo 2003.

aumentato e, circa il 25 % di alloggi disponibili viene assegnato a nuclei familiari di origine straniera; in alcuni Comuni della provincia si tocca il 50% di assegnazioni a nuclei di stranieri.

Si deve notare una progressiva erosione del numero di alloggi ERP disponibili per la locazione; infatti negli anni 2001 e 2002 ne sono stati dismessi complessivamente 861, secondo quanto previsto dalla legge 449/1997; nel 2003 l'ATER prevede di alienare circa 80 alloggi, di cui 50 nel Comune capoluogo. A fronte di queste dimissioni sono stati costruiti, negli ultimi due anni, solamente 131 nuovi alloggi⁴⁸.

Tuttavia questa tendenza dovrebbe essere invertita nel 2003 in quanto sono previste nuove costruzioni per 249 unità immobiliari. Gli alloggi che vengono costruiti o ristrutturati hanno mediamente le seguenti caratteristiche: alloggi di 45 mq, destinati a giovani coppie o anziani; alloggi da 45 a 75 mq destinati a nuclei di 3 o 4 persone; alloggi da 75 a 95 mq per famiglie con più di 4 componenti.

Uno degli aspetti che dimostrano meno efficienza nella gestione degli alloggi assegnati all'ATER è la presenza di alloggi sfitti; sono, infatti, 138, nel solo Comune di Padova, di cui solo 13 disponibili per l'assegnazione⁴⁹. Il mantenimento di alloggi ERP vuoti è giustificabile qualora siano necessarie opere di manutenzione, mentre nei casi in cui l'alloggio sia in buone condizioni la mancata assegnazione dell'alloggio evidenzia una contraddizione a fronte di moltissime persone che chiedono casa e che soffrono di grave disagio abitativo.

Per quanto riguarda l'edilizia convenzionata, dai dati rilevati attraverso i questionari raccolti nei Comuni della Provincia di Padova emerge che vi sono circa 6660 alloggi di questo tipo nel territorio provinciale. Inoltre vi sono ancora vaste aree Peep da destinare alla costruzione di alloggi di questo tipo; nel solo Comune di Padova vi sono 450.000 mq di area Peep ancora disponibili.

Gli alloggi di questo tipo vengono assegnati con un contratto che ha una durata minima di tre anni ed un canone di locazione, e clausole contrattuali, stabilite da una apposita convenzione stipulata tra i proprietari dell'immobile e l'ente pubblico che contribuisce alla loro costruzione.

Ad esempio il CERV, Consorzio di cooperative Edilizie della Regione Veneto, utilizzando aree Peep o di edilizia convenzionata messe a disposizione dai comuni, riesce a ridurre i costi di costruzione del 10-15%, ottenendo un prezzo di vendita degli alloggi di 1000 euro

⁴⁸ Dati di bilancio preventivo dell'ATER per l'anno 2003, approvato il 29/10/2002.

⁴⁹ Ibidem.

al mq. Questo permette, a parità di qualità, di affittare gli alloggi a prezzi inferiori rispetto ai prezzi di mercato, il risparmio va da un 15% fino a punte del 40%.

Per quanto riguarda la locazione, secondo un recente studio fatto dal CERV, il 41% degli inquilini in alloggi di proprietà del consorzio paga un canone di 400 euro al mese, il 52% paga un canone da 400 a 600 euro mensili, ed il 7% paga un canone che va da 600 a 800 euro mensili.

Nella gran parte dei casi la dimensione degli alloggi va dai 60 agli 80 mq; e solitamente sono occupati da famiglie con un solo figlio.

In venticinque anni le cooperative aderenti al consorzio hanno costruito 1600 case di edilizia convenzionata nel Veneto; di cui meno dell'1% è stato assegnato ad immigrati. Recentemente sono stati realizzati, nel Comune di Padova, 13 alloggi per l'affitto, di cui 4 sono stati assegnati ad extracomunitari. Nei nuovi interventi a Padova, Vicenza, Galliera Veneta, l'intento è di destinare gli alloggi ad italiani e stranieri mantenendo una soglia del 20%, per quanto riguarda l'incidenza delle assegnazioni a stranieri rispetto alle assegnazioni ad italiani; il motivo di tale decisione è la convinzione che tale rapporto possa garantire una pacifica convivenza ed una più facile integrazione nel territorio, evitando la formazione di concentrazioni di stranieri che difficili da gestire⁵⁰.

Un altro modo con cui gli enti locali intervengono per facilitare l'accesso alla casa da parte di fasce svantaggiate riguarda la stipula di convenzioni con privati per incentivare l'offerta di alloggi ad un canone economicamente più accessibile rispetto a quello di mercato. Ad esempio nel progetto "Casabuona", attivato dal Comune di Padova, viene offerta al proprietario di un appartamento la possibilità di siglare con il Comune un contratto che contiene la garanzia del corretto e puntuale pagamento del canone di locazione, la copertura di eventuali danni che si possano verificare negli alloggi assegnati, alcuni vantaggi in termini fiscali e di capacità di recupero della disponibilità dell'alloggio alla scadenza del contratto; questo a fronte dell'impegno del locatore di assegnare l'affitto ad un canone calmierato rispetto a quello di mercato, in genere ridotto di circa il 20%.

3.1.3 Offerta di alloggi sul mercato privato

L'offerta di alloggi disponibili per immigrati sul mercato privato delle locazione è evidentemente inadeguata alle necessità della domanda espressa dagli immigrati stessi. Dalle interviste raccolte tra operatori del settore immobiliare è diffusa l'opinione che i

⁵⁰Citazione dall'intervista all'architetto Pianegonda, Presidente CERV, Padova, 2003.

piccoli proprietari di immobili, che a Padova rappresentano la quasi totalità, siano restii ad affittare ad immigrati soprattutto perché non si sentono sufficientemente tutelati dalle capacità degli inquilini di corrispondere regolarmente il canone d'affitto, avere cura dell'alloggio e rispettare i regolamenti condominiali. E' interessante notare, come verrà approfondito in seguito, che questi timori vengono smentiti nella maggioranza dei casi, come dimostra l'esperienza di diversi amministratori immobiliari e delle associazioni di volontariato che si occupano di favorire l'integrazione sociale degli immigrati.

Questa premessa si è resa necessaria per capire perché la categoria di alloggi che vengono offerti in locazione agli stranieri sia quella che non interessa agli italiani; solitamente, si tratta di alloggi degli anni Sessanta o Settanta, localizzati in zone periferiche.

Per quanto riguarda il canone di locazione, un immobile medio, cioè un alloggio con 2/3 camere da letto che abbia dai 20 ai 40 anni, con una superficie dai 90 ai 100 mq, ed una valutazione media di mercato di 1000 euro per metro quadrato, può avere un canone di locazione da 500 fino a 650 euro. Per un appartamento di 45 mq in zone di periferia, il canone si riduce a circa 300 euro mensili.

Per quanto riguarda la compravendita l'offerta di alloggi è sostanzialmente la stessa, sia per gli italiani che per gli immigrati. Tuttavia gli immigrati affrontano maggiori difficoltà nell'accedere a mutui per l'acquisto della casa per motivi legati alla comprensione dei contratti, dovuti alla diversa lingua, ma soprattutto alla necessità delle banche di tutelarsi dal rischio che il cliente immigrato decida improvvisamente di lasciare il Paese rendendo così impossibile la copertura del debito contratto. Un ulteriore vincolo all'offerta di alloggi in compravendita rivolta a stranieri è contenuto nella Delibera 439/98 del Comune di Padova che stabilisce che per il ricongiungimento familiare un immigrato debba dimostrare la disponibilità di un alloggio di dimensioni adeguate alla numerosità della famiglia, cosa non richiesta per le famiglie italiane. Questo vincolo fa sì che, le cui famiglie particolarmente numerose debbano dotarsi di alloggi di dimensioni medio grandi e, dunque, più costosi.

Se l'alloggio si trova in periferia di Padova, il prezzo di vendita è di circa 1000, 1200 euro/mq, e per l'estrema periferia si arriva a circa 900 euro/mq. Questi prezzi sono notevolmente più elevati per il centro, dove si può arrivare a 4000 o 5000 euro/mq.

Bisogna sottolineare che tra gli alloggi privati che non vengono affittati ve ne sono molti che rimangono comunque sfitti, questo soprattutto nel centro di Padova. E' difficile

quantificare questi alloggi, tuttavia, secondo uno studio del 1998 effettuato dal Cicsene⁵¹ sono circa 3000. Il censimento 2001 dell'ISTAT dà un valore di 7000 alloggi "non abitati"; tra questi sono compresi, tuttavia, anche gli alloggi occupati da non residenti, o occupati per periodi temporanei.

I motivi per cui non si affitta un alloggio possono essere diversi: la necessità di ristrutturarlo, di tenerlo disponibile per un parente, o di metterlo in vendita. In tutti i casi in cui tali alloggi non siano necessari per un uso personale, essi costituiscono una importante riserva di ospitalità che può essere utilizzata attraverso la creazione di maggiori intermediazioni tra il proprietario e l'inquilino volte a favorire la creazione di rapporti di fiducia tra le due parti.

3.2 Analisi della domanda

3.2.1 I fattori economici della domanda di alloggi da parte degli immigrati

La domanda abitativa degli immigrati si distingue dal resto della domanda per la complessità dei fattori che concorrono a determinarla; dalle interviste raccolte per questa ricerca risulta che il tipo di alloggio richiesto da un immigrato varia in funzione di almeno cinque fattori: la capacità di reddito, la composizione del nucleo familiare, la rete di relazioni attivata dall'immigrato, la nazionalità ed il grado di integrazione sociale.

Le condizioni economiche sono un fattore determinante per accedere ad un alloggio in affitto; normalmente chi si rivolge ad agenzie immobiliari, ad amministratori condominiali o all'ATER, cerca alloggio per sé e per la propria famiglia e dispone di un reddito sufficiente alla copertura del canone mensile. Questo è confermato anche da diverse associazioni che si occupano di favorire l'integrazione sociale degli immigrati. Dall'esperienza dell'associazione "Murialdo" emerge che le famiglie immigrate non hanno problemi economici; tuttavia, questi possono verificarsi nel momento in cui la famiglia cresce o uno dei genitori perde il lavoro. In questo caso è molto utile il costante rapporto che l'associazione mantiene con gli inquilini immigrati perché rende possibile un immediato intervento per cercare nella ricerca di un nuovo lavoro e di sostegno economico da parte dei servizi sociali.

Tuttavia le opportunità di lavoro per gli immigrati sembrano essere buone. Infatti, secondo una intervista rilasciata dal presidente dell'*Apindustria*, se si prendono in considerazione le

⁵¹ CICSENE, *Studio di fattibilità per l'attivazione di una Agenzia immobiliare sociale*, Cicsene, Torino, 1998.

medie imprese della provincia di Padova, l'incidenza degli extracomunitari sul totale dei dipendenti, che sono in media una decina, va dal 5 al 10%.

Le attività richieste sono solitamente quelle di operaio metalmeccanico, falegname o operaio in cantieri di costruzione. Secondo l'opinione dell'*Unione Provinciale Artigiani* la percentuale di immigrati occupati sarebbe ancora più elevata in certi settori, soprattutto nell'edilizia. La Cassa Edile ha 5500 ditte iscritte e l'operaio è molto spesso un extracomunitario, in una percentuale attorno al 20%.

Tra i lavoratori immigrati la nazionalità più rappresentata è quella rumena, seguita da quella bosniaca; non è marginale la componente africana: Nigeria, Togo, Senegal sono le nazioni da cui proviene la maggior quota di immigrati.

Nella provincia di Padova i lavoratori stranieri si concentrano in zone o distretti come l'alta padovana, l'area attorno a Piove di Sacco e i comuni attorno a Cittadella. Qui l'alta concentrazione di immigrati produce una tensione nella domanda di alloggi in locazione.

Secondo la *Camera di Commercio* di Padova è in crescita anche il numero di imprese di proprietà di stranieri: la crescita da giugno 2001 a giugno 2002 è stata di circa il 22%. Vi sono stranieri che operano nel territorio e che sono riusciti a inserirsi molto bene, ed oggi sono proprietari degli immobili in cui creano attività, anche se alcuni hanno dovuto superare difficoltà significative, soprattutto nei primi anni, legate in particolare alla comprensione della lingua e alla diffidenza da parte di clienti o fornitori.

Per quanto riguarda l'artigianato la presenza di cittadini extracomunitari è iniziata 10-12 anni fa come rapporto di lavoro dipendente, soprattutto nel settore metalmeccanico ed edilizio. Poi si è evoluta attraverso l'iscrizione in proprio da parte dei lavoratori immigrati, tanto che oggi sono iscritte all'Unione Provinciale Artigiani circa 300 imprese di titolari immigrati.

Il disagio abitativo degli immigrati non dipende solo dalla capacità di reddito; infatti, come verrà approfondito nel paragrafo dedicato all'accesso alla casa, sono molti i casi di immigrati che, pur lavorando ed avendo un buono stipendio, non riescono a trovare casa a causa delle diffidenze nutrite nei loro confronti dai locatori.

E' vero, tuttavia, che gli immigrati pensano raramente a soluzioni diverse dalla locazione, infatti, secondo diversi soggetti intervistati, la propensione degli immigrati verso l'acquisto dell'alloggio è molto bassa; anche se, sul piano economico, questa soluzione sarebbe indubbiamente più conveniente rispetto all'affitto dell'alloggio. Infatti, attraverso l'accensione di un mutuo, che copra parte, o la totalità, del costo dell'abitazione, è possibile ottenere la proprietà della casa attraverso il pagamento, per un certo numero di

anni, di una quota mensile di ammortamento che è, solitamente, inferiore al canone di locazione.

Assai più complessa è la situazione di quegli immigrati che si trovano in gravi difficoltà economiche, con un progetto migratorio non definito, e magari privi di una rete di relazioni sociali da cui ricevere aiuto. Questa è la categoria che solitamente si rivolge ad associazioni che offrono servizi di accompagnamento per favorire l'inserimento sociale dell'immigrato, comprendendo tra questi servizi l'offerta di posti letto per la prima accoglienza. Questo tipo di domanda è quella che trova più ristrettezze nell'offerta di sistemazione come era emerso dall'analisi elaborata nel paragrafo precedente. Infatti, la possibilità di dimostrare un lavoro, e dunque una buona capacità di reddito, è un fattore determinante per ottenere un alloggio in affitto.

3.2.2 Descrizione della domanda di alloggi da parte degli immigrati

Secondo le interviste raccolte presso alcune agenzie immobiliari di Padova, la domanda di affitto da parte di immigrati ha un'incidenza dal 3 al 5% della domanda totale e, rispetto ai Paesi di provenienza viene abbastanza rispettata la composizione della popolazione immigrata residente.

Gli alloggi richiesti in affitto sono i più svariati, anche perché, vista la difficoltà di accesso, gli stranieri si adeguano a tutti i tipi di offerte. In genere, un gruppo di tre o quattro persone cerca un alloggio con due o tre vani, arredato, che con le spese accessorie non superi i 400 o 500 euro al mese.

Nel caso il canone d'affitto sia più elevato, rispetto a quello desiderato, gli stranieri si uniscono tra loro per affrontare la spesa; ad esempio se il gruppo è composto di tre coppie, o di cinque singoli, prevede anche una spesa di 600 euro perché il costo complessivo dell'affitto può essere ripartito tra più persone.

Secondo l'intervista raccolta presso il SICET, la maggioranza degli immigrati trova alloggio in un condominio e solo il 25% di questi in una casa singola. Inoltre lo stato di conservazione degli alloggi affittati ad immigrati è molto precario; sempre nell'esperienza del SICET, sono molte le domande di manutenzione straordinaria che non vengono soddisfatte.

Solo una bassa percentuale di immigrati è interessata a comprare casa, circa il 5%. Questa scelta non corrisponde tanto alla volontà di stabilirsi in modo permanente in un territorio, quanto alla necessità di scegliere l'unica soluzione disponibile al proprio bisogno

di casa. Si deve notare, tuttavia, che a livello nazionale sono sempre di più gli immigrati che comprano casa: secondo l'Ufficio studi dell'immobiliare Gabetti "circa il 15% degli extracomunitari oggi compra un appartamento"⁵². Vengono richiesti alloggi il cui costo non superi i 90-100 mila euro. L'offerta che incontra queste caratteristiche è costituita solitamente da un alloggio di tre camere, soggiorno, cucina e bagno, in estrema periferia, di circa trent'anni fa.

Un aspetto critico di questa soluzione abitativa è la complessità delle fasi dell'acquisto, sia dal punto di vista delle pratiche da svolgere che dalla capacità di valutare i diversi aspetti dei contratti di compravendita o di mutuo. Questo evidenzia la necessità di un servizio di accompagnamento anche nell'acquisto della casa per rendere più agevole l'incontro tra l'offerta e la domanda da parte di immigrati.

3.3 Accesso alla casa

Come già affermato nell'introduzione di questa ricerca, la difficoltà vissuta da molti italiani e immigrati nella ricerca di un'abitazione è indice della scarsa efficacia delle politiche abitative attuate fino ad oggi, sia a livello nazionale che locale.

Per gli immigrati stranieri la ricerca della casa è resa ancora più difficile dai vincoli che vengono posti dai proprietari di alloggi quando si tratta di affittarli a stranieri, ostacoli che talvolta prendono la forma di vere e proprie discriminazioni; queste sono dovute, in genere, alla diffidenza che si accompagna alla diversità culturale, indicando in tal modo una scarsa accettazione dell'immigrato da parte della società di accoglienza.

Anche l'accesso ad alloggi pubblici non è facile perché finché non ottengono il ricongiungimento familiare gli immigrati non riescono ad avere i punti sufficienti per arrivare nei primi posti della graduatoria, inoltre nel bando per l'assegnazione di questi alloggi non è previsto alcun punteggio per forme di disagio abitativo che colpiscono esclusivamente gli immigrati, come, nel caso delle badanti, il fatto di alloggiare nello stesso appartamento in cui vive la persona che beneficia delle loro cure.

Dalle interviste raccolte presso gli operatori del settore e diversi rappresentanti del mondo economico e sociale, è diffusa l'opinione che i piccoli proprietari di immobili siano restii ad affittare ad immigrati senza particolari garanzie presentate da altri privati. E' significativa a tale proposito la testimonianza del Dott. Bacco, Presidente della FIAIP:

"Parlando di locazione, ed in riferimento ad immobili generici, il 10% dei proprietari ha qualche remora per il fatto di non sapere come regolarsi con extracomunitari e la

⁵² Antonella Barina, *Il bello del mattone*, da "Il Venerdì" (rivista allegata al quotidiano "Repubblica"), dicembre 2002.

*paura li fa essere un po' diffidenti. Un altro 15% è critico solo per quanto riguarda la garanzia del pagamento; quindi chiedono al datore di lavoro di sottoscrivere il contratto a garanzia del canone e delle spese.*⁵³

Si deve notare che la percezione di questo fenomeno varia moltissimo dai soggetti che hanno rapporti molto frequenti con immigrati in difficoltà economico sociali, come assistenti sociali e volontari di associazioni per gli immigrati, rispetto alla percezione che hanno gli operatori del settore immobiliare; per i primi, gli stranieri subiscono una discriminazione molto forte nell'accedere all'alloggio, per i secondi tale discriminazione esiste ma è limitata a casi particolari di immigrati con scarse referenze da parte dei datori di lavoro.

I motivi delle diffidenze verso inquilini immigrati sono diversi e vanno da fattori culturali, ad esperienze negative precedenti vissute dal locatore ad altri motivi legati alla condizione di transitorietà che vive un immigrato finché non decide di stabilirsi permanentemente in un territorio.

La questione della diversità culturale sembra riguardare soprattutto gli inquilini che provengono dall'Africa, soprattutto se sono in Italia da poco tempo e non dimostrano di avere acquisito una sufficiente conoscenza degli usi e costumi del luogo, e delle norme e abitudini che regolano la convivenza in un condominio. In particolare si teme che l'inquilino una volta ottenuto l'alloggio non lo curi adeguatamente, lo usi per ospitare più persone rispetto al numero consentito o non rispetti il regolamento condominiale.

A tale proposito è significativo il seguente racconto del Geom. Gallinari, dello Studio Gallinari:

*“Le posso raccontare che abbiamo affittato un appartamento ad una famiglia cinese o dello Sri Lanka, e per il compleanno di un bambino hanno fatto una festa e c'erano 110 persone nell'appartamento. Ma non si può richiamarli per questo, bisogna fargli capire che ci sono delle regole per cui per le scale non potevano stare bambini a bere Coca Cola. Le regole di condominio prevedono che i bambini possano giocare negli appositi spazi all'aperto e non nello scantinato aprendo porte dei garage, delle cantine o nascondendosi.*⁵⁴

Da alcune interviste raccolte, in particolare presso l'Unione Provinciale Artigiani, emerge che in Veneto, ed in particolare a Padova, la cura dell'alloggio è un aspetto molto importante per i proprietari immobiliari, questo perché la seconda casa è vissuta come

⁵³ Citazione da intervista, Padova, 2003.

⁵⁴ Citazione da intervista, Padova, 2003.

l'investimento di sacrifici e di anni di lavoro che rischia di venire degradato se chi lo utilizza non ne ha una cura adeguata.

Altre difficoltà che i proprietari di immobili temono di dover affrontare affittando l'alloggio ad un immigrato riguardano la gestione degli accordi contrattuali; in particolare temono che l'immigrato non paghi regolarmente l'affitto o, alla scadenza del contratto o in caso di necessità del proprietario non liberi l'appartamento.

Vi sono poi i casi particolari in cui il datore di lavoro concede un alloggio di proprietà al dipendente immigrato; a tal proposito sono diverse le testimonianze di situazioni in cui, una volta interrotto il rapporto di lavoro, l'immigrato sia rimasto nell'alloggio che era stato messo a disposizione dal datore di lavoro, rendendo necessario il ricorso all'autorità giudiziaria per ottenerne la liberazione.

Si deve sottolineare, tuttavia, che la costruzione di un rapporto che legghi direttamente l'immigrato al datore di lavoro, sia per il lavoro che per l'alloggio, presenta delle criticità conseguenti alla necessità che il lavoratore mantenga un adeguato livello di indipendenza nei confronti del datore di lavoro.

Queste diverse forme di discriminazione, oltre a produrre un grave disagio abitativo, generano anche un circolo vizioso che finisce per incrementare la diffidenza e la ritrosia dei proprietari ad affittare ad immigrati. Infatti la difficoltà degli immigrati a trovare casa li rende disponibili ad accettare condizioni di affitto che costituiscono delle gravi forme di sfruttamento da parte del locatore. Sono diverse le testimonianze in tal senso raccolte in particolare tra le associazioni di volontariato che si occupano di immigrazione, ad esempio quella di un'operatrice del *Centro Aiuto alla Vita* di Padova:

“i casi di sfruttamento sono molti, diverse donne (italiane, ma soprattutto straniere) che si sono rivolte al centro hanno riferito che, oltre al regolare canone di locazione erano costrette a pagare ingenti somme in nero. Inoltre spesso anche le sublocazioni sono carissime. Talvolta sono gli stessi stranieri che sfruttano altri immigrati.”⁵⁵

E' significativa anche la testimonianza di una volontaria dell'associazione *Razzismo Stop*:

“Sì, vi sono situazioni di sfruttamento abitativo molto gravi come ad esempio via Anelli, in cui si affittano mini-alloggi senza servizi, e antigienici, anche a 500 euro al mese. Oppure si fanno dormire persone in una camera facendogli pagare anche 100 euro al mese.”⁵⁶

Lo sfruttamento a cui gli immigrati sono soggetti quando si trovano a dover pagare un canone di affitto superiore a quello normale di mercato li porta in molti casi a subaffittare

⁵⁵ Citazione da intervista, Padova, 2003.

⁵⁶ Citazione da intervista, Padova, 2003.

dei posti letto ad amici o connazionali, per tentare di ridurre la spesa procapite, in tal modo si genera un fenomeno di sovraffollamento che produce, a sua volta, una bassa disponibilità dei proprietari ad affittare ad immigrati.



Se, dunque, la diffidenza nei confronti dell'immigrato, ed in particolare della sua capacità di gestire accuratamente l'alloggio, è l'anello di collegamento tra i fenomeni di disagio abitativo e sovraffollamento, è importante intervenire per spezzare questo anello ed interrompere il circolo vizioso che si origina nel modo descritto in precedenza.

A tale scopo è di fondamentale importanza il ruolo di un mediatore che faciliti l'incontro e la creazione di un rapporto di fiducia tra il proprietario e l'inquilino immigrato. In particolare va sottolineata la mediazione svolta dai datori di lavoro, dal Comune o da associazioni di volontariato, secondo varie forme: la referenza presso il locatore, il sostegno finanziario, la prestazione di garanzie contro danni all'alloggio o la morosità, l'accompagnamento sociale, fino alla diretta sottoscrizione del contratto di affitto dell'alloggio che verrà ceduto all'immigrato.

Il ruolo dei datori di lavoro è particolarmente importante nel rapporto con le agenzie immobiliari o gli amministratori condominiali, infatti la possibilità di dimostrare una adeguata capacità di reddito, unita ad una buona presentazione da parte del datore di lavoro, costituisce un elemento di forte impatto nella creazione di un rapporto di fiducia tra il locatore e l'immigrato; ne è un chiaro esempio la seguente affermazione del Geom. Cambuzzi, Presidente della ANACI di Padova:

“Personalmente non ho nessuna remora ad affidare un alloggio ad uno straniero se questo, come esigo dagli inquilini italiani, è in grado di presentare, oltre al permesso di soggiorno una copia del contratto di lavoro, e della busta paga. Tutti questi documenti mi permettono di valutare se una persona è in regola ed è affidabile. Se a questo si aggiunge che il datore di lavoro o qualcuno di mia conoscenza garantisce sulla serietà dello straniero a cui affido un alloggio, ho ancora meno difficoltà a farlo.”⁵⁷

Si deve sottolineare, tuttavia, che locare un appartamento di medie dimensioni attraverso agenzie immobiliari è particolarmente oneroso, in quanto comporta il versamento di una quota a titolo di garanzia per un valore pari a due o tre mesi di affitto, a cui si aggiunge il versamento anticipato della prima mensilità e le spese di agenzia, che di solito sono pari ad una ulteriore mensilità. Dunque un lavoratore che guadagni mille euro al mese fatica a coprire questi costi e, quindi ha bisogno di un supporto da parte del datore di lavoro, o attraverso strumenti finanziari adeguati.

Molto spesso l'intervento a chi media tra locatore e l'inquilino immigrato non viene richiesta una semplice referenza ma la prestazione di una garanzia, ad esempio con una fidejussione bancaria, a copertura di eventuali danni all'alloggio o del mancato pagamento del canone di affitto. Talvolta, tale garanzia può essere molto onerosa, come testimonia l'Avv. Barbieri, Presidente UPPI:

“Per quanto riguarda gli extracomunitari che abbiano un posto di lavoro ben chiaro e ben preciso, ho sempre detto che se ci dessero, tramite il datore di lavoro, tramite l'Unindustria o altri, una fideiussione bancaria, di dieci mensilità del canone, io sarei il primo a promuovere la locazione ad extracomunitari, sempre che siano in regola con la legge italiana.”⁵⁸

Inoltre, i risultati di una inchiesta svolta tra gli associati di *Apindustria* confermano che non sono rari i casi in cui il datore di lavoro si fa garante del contratto di locazione, o egli stesso si presta come locatario e detrae dalla retribuzione mensile la quota corrispondente al pagamento del canone d'affitto.

Se la prestazione di garanzia coinvolge il mediatore sul piano della disponibilità delle risorse economiche, l'accompagnamento sociale coinvolge il soggetto che si pone tra il locatore e l'inquilino immigrato soprattutto sul piano delle relazioni personali. In questo modo si spiega perché chi offre servizi di questo tipo appartenga in modo esclusivo al Terzo Settore: associazioni di volontariato, cooperative o enti religiosi. Il fine primario che

⁵⁷ Citazione da intervista, Padova, 2003.

⁵⁸ Citazione da intervista, Padova, 2003.

caratterizza le attività di chi opera in questo settore è l'offerta di beni relazionali, cioè beni che "fanno appello alla persona dell'altro, alla capacità di relazione, liberamente assunta e liberamente offerta in risposta ad una interpellazione che precede e dunque muove la libertà del singolo a produrre un bene comune ai due"⁵⁹.

L'accompagnamento sociale svolto dalla *Cooperativa Nuovo Villaggio* parte dal corretto insegnamento all'uso della casa attraverso una iniziale "formazione" di base (funzionamento dei servizi per i consumi domestici, manutenzioni ordinarie, ecc.) e con visite periodiche; queste ultime sono spesso connesse a necessità pratiche: riscossione dell'affitto, emergenze per guasti, o pratiche burocratiche. Queste visite diventano anche l'occasione per instaurare rapporti più profondi con gli inquilini. Gli operatori, infatti, svolgono un ruolo di educatori, negli aspetti più diversi: da un corretto uso della casa alle buone relazioni di vicinato che, a volte, accetta malvolentieri di vivere accanto ad un "extracomunitario". Dunque, l'accompagnamento non solo è un importante strumento di prevenzione dei diffusi fenomeni di morosità, ma, soprattutto, favorisce una reale integrazione dello straniero nel territorio.

L'accompagnamento alla casa ha un ruolo fondamentale già prima dell'inserimento abitativo dell'immigrato; infatti attraverso la promozione di percorsi trasparenti di acquisto e di affitto di immobili si può aiutare chi proviene da un altro Paese a capire i meccanismi di funzionamento di una agenzia immobiliare, a conoscere gli strumenti finanziari e normativi di sostegno all'affitto o dell'acquisto di un alloggio, a valutare correttamente il canone di locazione o le condizioni di vendita di una casa, fino alla corretta esecuzione degli iter previsti per l'affitto o l'acquisto di un immobile. Inoltre l'accompagnamento alla casa è importante per verificare che le persone inserite in un alloggio abbiano la conoscenza del regolamento condominiale, e lo rispettino. Questo, come spiega chiaramente l'esperienza del Dott. Cortella, già Vicepresidente della Camera di Commercio, facilita molto la creazione di buoni rapporti con il vicinato:

"Ovviamente i residenti stranieri sono abituati a regole molto diverse dalle nostre e quando vengono in Italia non conoscono cosa sia un contratto di locazione o cosa voglia dire il rispetto delle regole condominiali; bisogna spiegargliele, né più né meno.

Io ho visto che quando ho spiegato cosa volesse dire essere in un condominio con altri otto inquilini, cosa volesse dire la pulizia delle scale e così via, i miei dipendenti

⁵⁹ Giuseppe Pirola, in AA. VV., *Il terzo settore tra economicità e valori*, Fondazione Lanza, Padova, 1997.

stranieri ne hanno preso atto e, oggi sono i migliori in assoluto nel rispettare queste regole. Quindi è una questione di formazione a monte dell'inserimento.⁶⁰

3.4 Post-inserimento

Dalle opinioni raccolte da diversi soggetti operanti nel mondo economico e sociale, ed aventi frequenti rapporti con immigrati, è possibile evidenziare che le difficoltà che possono emergere in seguito all'inserimento di immigrati in un alloggio sono tra loro interrelate e si possono ricondurre a fattori quali: la tipologia del nucleo occupante l'alloggio, il livello del canone richiesto e la presenza o meno di accompagnatori sociali che guidino l'inserimento abitativo degli immigrati.

La tabella seguente riporta una descrizione delle criticità che possono sorgere nei rapporti tra inquilino immigrato e locatore in base alla diversa combinazione dei suddetti fattori:

Tabella 3.4: Fattori di criticità nei rapporti tra locatore e conduttore immigrato

VARIABILI			RISCHIO			
Tipologia inquilini	Livello del canone	Accompagnamento sociale	Morosità	Danni	Sovraffollamento	Rapporti con il vicinato
Gruppo di singoli	Elevato	NO	Rischio alto se la sistemazione non viene percepita come permanente	Rischio alto in conseguenza del possibile sovraffollamento	Rischio alto in conseguenza alla necessità di dividere il canone	Possibili difficoltà dovute alla mancanza di accompagnamento sociale
		SI	Rischio legato alle vicissitudini economiche degli inquilini	Rischio ridotto grazie al costante controllo degli operatori	Rischio ridotto grazie al costante controllo degli operatori	Buoni, in virtù delle mediazioni degli operatori
	Calmierato	NO	Rischio basso se il canone ridotto viene percepito come un affare	Rischio legato alla scarsa conoscenza delle modalità di manutenzione ordinaria della casa	Rischio basso e limitato a casi occasionali (ospitalità di parenti o amici)	Generalmente buoni, possono verificarsi incomprensioni legati alla diversità culturale
		SI	Rischio basso se il canone ridotto viene percepito come un affare	Rischio basso legato al desiderio di mantenere la disponibilità dell'alloggio	Rischio basso e limitato a casi occasionali (ospitalità di parenti o amici)	Buoni, l'accompagnatore facilita la comprensione e l'incontro di diverse culture
	Elevato	NO	Rischio legato alle vicissitudini economiche degli inquilini	Rischio legato alla scarsa conoscenza delle modalità di manutenzione ordinaria della casa	Rischio basso e limitato a casi occasionali (ospitalità di parenti o amici)	Generalmente buoni, possono verificarsi incomprensioni legate alla diversità culturale

⁶⁰ Citazione da intervista, Padova, 2003.

Famiglie		SI	Rischio ridotto; l'inquilino in difficoltà economiche viene accompagnato nella ricerca di un lavoro o di strumenti di sostegno adeguati	Rischio basso legato alla formazione dell'inquilino sulle modalità di manutenzione ordinaria della casa	Rischio basso e limitato a casi occasionali (ospitalità di parenti o amici)	Buoni, l'accompagnatore facilita la comprensione e l'incontro di diverse culture
	Calmierato	NO	Rischio basso se il canone ridotto viene percepito come un affare	Rischio legato alla scarsa conoscenza delle modalità di manutenzione ordinaria della casa	Rischio basso e limitato a casi occasionali (ospitalità di parenti o amici)	Generalmente buoni, possono verificarsi incomprensioni legate alla diversità culturale
		SI	Rischio molto basso; l'inquilino in difficoltà economiche viene accompagnato nella ricerca di un lavoro o di strumenti di sostegno adeguati	Rischio basso legato al desiderio di mantenere la disponibilità dell'alloggio	Rischio basso e limitato a casi occasionali (ospitalità di parenti o amici)	Buoni, l'accompagnatore facilita la comprensione e l'incontro di diverse culture

FONTE: Elaborazioni nostre in base alle interviste raccolte

Un aspetto molto interessante, e da sottolineare, è la diretta dipendenza del rischio di sovraffollamento dal livello onerosità elevata del canone di locazione, infatti un canone molto elevato aumenta il rischio di sovraffollamento sia per dividere le spese tra più persone che per il fatto che l'inquilino percepisce il pagamento di un canone elevato come la concessione della piena libertà di disporre dell'alloggio senza doversi rifare a particolari regolamenti o vincoli di contratto. E' significativa, a dimostrazione di questo, la testimonianza del Geom. Cambuzzi, Pres. ANACI:

*"[Se]...uno paga un canone che è superiore a quello di mercato...si sente in libertà di fare quello che vuole nell'appartamento, visto quello che paga, questo con un danno alla comunità"*⁶¹

Inoltre la scarsità dell'offerta di locazione per immigrati li spinge ad accettare alloggi anche a canoni elevati o non mantenuti in buone condizioni, come testimonia l'avv. Barbiero, Pres. UPPI di Padova:

*"dormono per terra negli appartamenti e quando vai a controllare buttano giù i materassi o li arrotolano. E questo perché non sanno dove trovar casa, non hanno più magazzini dove andare a dormire."*⁶²

⁶¹ Citazione da intervista, Padova, 2003.

Il fenomeno del sovraffollamento sembra dipendere anche da un secondo fattore chiave: l'inserimento di gruppi di singoli rispetto all'inserimento di una famiglia. Infatti è diffusa l'opinione che in seguito alla concessione di un alloggio ad un gruppo di due o tre immigrati si crei nel condominio un continuo flusso di persone che sono legate agli immigrati da un rapporto di amicizia o parentela, provocando in tal modo l'usura dell'alloggio e tensioni nei rapporti con il vicinato. È significativa a tal proposito la risposta dell'Arch. Pianegonda, Presidente del CERV, interrogato su eventuali difficoltà nella gestione dei rapporti con inquilini immigrati:

“Nessuna di particolare rilevanza. Tuttavia se consideriamo la situazione del condominio che diamo in affitto in zona Bassanello, in cui risiedono anche immigrati, e la confrontiamo con quella del condominio che abbiamo assegnato in proprietà nella stessa zona, possiamo rilevare una minore cura per quanto riguarda il mantenimento del vano scala e delle parti comuni;...questo probabilmente per il maggiore flusso di inquilini, forse anche perché vi risiedono più persone di quelle effettivamente dichiarate.”⁶³

Una conferma della relazione causale tra sfruttamento abitativo e sovraffollamento, e conseguente usura degli alloggi, viene dall'esperienza del Geom. Cambuzzi, che afferma di avere pochissime difficoltà nella gestione di rapporti con immigrati, grazie al livello contenuto del canone di locazione che applica agli alloggi gestiti dal suo studio:

“...tengo un canone di affitto leggermente inferiore al livello di mercato.

Quindi se sono persone accorte, sanno di avere fatto un affare e fanno di tutto per essere regolari nei pagamenti.”⁶⁴

Passando alla descrizione dei rapporti intercorrenti tra locatore e famiglie di immigrati si deve notare che il desiderio di stabilirsi permanentemente in un luogo, tipico di un nucleo familiare, facilita molto la gestione del rapporto, sia per quanto riguarda la regolarità del pagamento che per il mantenimento dell'alloggio ed il rapporto con il vicinato; infatti le famiglie vivono il fatto di avere una casa come una grande opportunità, o privilegio, e cercano chiaramente di non perderla.

Ad evidenza di ciò sono particolarmente significative le testimonianze di volontari di associazioni che si occupano di immigrazione, ad esempio una operatrice dell'associazione Razzismo Stop afferma:

⁶² Citazione da intervista, Padova, 2003.

⁶³ Citazione da intervista, Padova, 2003.

⁶⁴ Citazione da intervista, Padova, 2003.

“Avere un alloggio facilita molto l’inserimento sociale. Un esempio è il comportamento dei bambini a scuola, se vivono in roulotte, al freddo senza acqua né luce è molto facile che siano tesi e nervosi e a scuola abbiano un comportamento problematico, cosa che si risolve quando la famiglia trova una sistemazione abitativa adeguata.”⁶⁵

Tuttavia nell’inserimento di famiglie vi possono essere aspetti problematici nella gestione dell’alloggio se non vi è una conoscenza di base sulle modalità di manutenzione ordinaria della casa, o nei rapporti con il vicinato a causa di incomprensioni legate alla diversità culturale. Queste difficoltà sono ancora più evidenti e frequenti nel caso di alloggi assegnati a gruppi di singoli.

L’accompagnamento sociale svolge un ruolo chiave nell’aiutare l’inquilino immigrato ad acquisire una formazione adeguata sull’uso della casa e nel formare buoni rapporti con il vicinato attraverso la mediazione delle diversità culturali. A tal proposito è significativa l’esperienza dell’associazione Murialdo:

“Raramente si presentano situazioni di difficoltà con il vicinato e le famiglie che aiutiamo a trovare casa. Questo perché se sappiamo che la situazione di un condominio è difficile, a causa della diffidenza degli inquilini, cerchiamo di facilitare le cose inserendo famiglie che ci danno la sicurezza di non creare problemi. Poi una volta che si è creato un rapporto di fiducia con gli abitanti del condominio possiamo inserire qualsiasi persona vogliamo.”⁶⁶

Inoltre, come indicato da diverse associazioni, il servizio di accompagnamento sociale permette di ridurre anche il rischio di morosità dell’inquilino immigrato, infatti il costante contatto permette di rilevare immediatamente le difficoltà economiche o familiari che possono portare al mancato pagamento del canone rendendo possibile un tempestivo intervento per aiutare l’immigrato a far fronte alle difficoltà. Riportiamo in seguito un esempio dell’attività dell’ass. Murialdo:

“ Quello che riteniamo importante per il buon inserimento di un immigrato o di una famiglia di immigrati è il mantenimento costante dei rapporti con l’associazione. Per questo i nostri volontari visitano periodicamente le persone che abbiamo inserito nei diversi appartamenti che gestiamo. In tal modo quando vi sono difficoltà nei rapporti con il vicinato o nel pagamento del canone, interveniamo subito offrendo il nostro ascolto ed il nostro aiuto. In particolare quando ci sono problemi nel pagamento

⁶⁵ Citazione da intervista, Padova, 2003.

⁶⁶ Citazione da intervista, Padova, 2003.

dell'affitto aiutiamo la persona a chiedere contributi al Comune, ed in secondo luogo contattiamo i suoi eventuali referenti chiedendo loro di intervenire.

*Inoltre nella nostra associazione abbiamo attivato un fondo di solidarietà per offrire sostegno economico alle persone che ci chiedono aiuto e si trovano in una situazione di emergenza; tale fondo è costituito dai contributi dei volontari e dei soci.*⁶⁷

Dando una valutazione complessiva delle opinioni raccolte è evidente che le difficoltà gestionali legate all'inserimento abitativo di immigrati si riducono molto agendo su due particolari leve: il canone di locazione e l'attivazione di un servizio di accompagnamento sociale. Questi due strumenti producono la massima efficacia se utilizzati in modo combinato. Infatti vi sono esperienze di alloggio danneggiati da inquilini immigrati, pur essendo stato attivato un servizio di accompagnamento sociale; viceversa vi sono casi di alloggi assegnati a canone calmierato in cui si sono evidenziati problemi di integrazione con il vicinato. E' significativo a proposito il caso dell'ATER:

*“Le maggiori criticità con utenti stranieri sono date dalla difficoltà di integrazione e di accoglienza degli usi e costumi diversi.”*⁶⁸

3.5 Descrizione di reti e interventi per favorire l'inserimento abitativo

L'esperienza degli interventi realizzati negli ultimi anni, nel territorio della provincia di Padova, rivolti alla ricerca di soluzioni al disagio abitativo degli immigrati, ha dimostrato la disponibilità dei diversi attori coinvolti ad attivare progetti integrati tra diversi soggetti pubblici e privati.

Un esempio citato con frequenza, e positivo interesse, nelle interviste raccolte è la Consulta delle Politiche Abitative del Comune di Padova. Tale consulta ha un ruolo di analisi e di proposta di interventi nell'ambito del Settore Patrimonio del Comune di Padova. Essa raccoglie rappresentanti degli operatori immobiliari, dei sindacati degli inquilini, del mondo universitario e delle associazioni di categoria, dunque tutte le componenti sociali che hanno a che fare con la questione abitativa.

Tra gli interventi promossi dal Comune di Padova, attraverso l'Ufficio Casa, va citato il progetto “Casabuona” con cui viene offerta al proprietario la possibilità di siglare con il Comune un contratto che contiene la garanzia del corretto e puntuale pagamento del canone di locazione, la copertura di eventuali danni che si possano verificare negli alloggi assegnati, la breve durata del contratto, la liberazione sicura ed immediata alla scadenza

⁶⁷ Citazione da intervista, Padova, 2003.

⁶⁸ Citazione da intervista, Padova, 2003.

dello stesso e alcuni vantaggi fiscali tra cui l'esenzione totale dall'ICI; questo a fronte dell'impegno del locatore di assegnare l'affitto ad un canone calmierato stabilito in base ai criteri previsti dalla legge 431/98 e, in genere, ridotto di circa il 20% rispetto a quello di mercato.

Questo intervento si muove chiaramente nella direzione di sostenere l'offerta di alloggi da destinare a fasce deboli della popolazione agendo con incentivi ai proprietari e con una riduzione dei canoni di affitto.

Tuttavia l'opinione diffusa tra gli operatori del settore abitativo e tra le associazioni è che non si debba trascurare il ruolo dei datori di lavoro nel favorire l'accesso alla casa dai propri dipendenti. Sono significative in tal senso le esperienze attivate da diverse associazioni di categoria. Prima tra tutte va ricordata l'esperienza della Fondazione "La Casa" a cui partecipano tutte le categorie imprenditoriali di Padova attraverso la Camera di Commercio, che ne è socio fondatore. Tale Fondazione è nata nel marzo del 2001 per iniziativa della Cooperativa Nuovo Villaggio ed ha come soci le ACLI, la Banca Popolare Etica, la Camera di Commercio di Padova, la Diocesi di Padova, e le Province di Padova e Rovigo. L'obiettivo è lo sviluppo di una nuova cultura e nuove politiche dell'abitare, promovendo il recupero e la valorizzazione del patrimonio pubblico e privato sotto utilizzato, la valorizzazione del risparmio dei cittadini e delle istituzioni finanziarie e creditizie impiegandolo in interventi abitativi destinati alle fasce sociali più deboli.

E' significativa inoltre l'iniziativa che Apindustria ha promosso in collaborazione con la Regione Veneto e l'ATER di Padova; si tratta di un programma di rientro rivolto agli emigrati veneti residenti in Argentina. Il progetto nasce dall'esigenza di fornire un'opportunità concreta ad un gruppo di figure professionali, in possesso di diversi livelli di specializzazione e titoli di studio, di recuperare una personale "dignità", ultimamente strappata dalla crisi economica che coinvolge il Sud America.

Obiettivo principale è favorire il rientro degli emigrati ed il loro reinserimento nel sistema socio-lavorativo italiano fornendo la disponibilità di alloggi di prima accoglienza attrezzati per la durata di diciotto mesi e, corsi di formazione a Cordoba. L'accordo prevede la stipula di un contratto tra ATER di Padova, l'Azienda interessata all'assunzione di un emigrato di rientro ed Apindustria Padova che fungerà da garante.

Sulla stessa linea si pone l'iniziativa attivata dall'ANCE Veneto che ha sottoscritto una convenzione con "VenetoLavoro", Cisl, CNA e Federazione Veneta Artigiani, per favorire

l'inserimento abitativo di lavoratori albanesi selezionati da un ufficio di collocamento Italo-albanese che è stato attivato in Albania, in ambito di un progetto di cooperazione tra i due Paesi. In particolare lo scopo di tale progetto era di convogliare nei cantieri del nostro territorio regionale della manodopera qualificata e formata in loco. In particolare era previsto l'insegnamento della lingua italiana, del funzionamento di un cantiere, in particolare sulle norme di sicurezza, e di alcune mansioni particolari. Tuttavia, un grave limite di questo intervento è stato la totale mancanza di interventi per la ricerca dell'alloggio per questi lavoratori.

L'azione di networking e coordinamento tra soggetti pubblici e privati è fondamentale per attivare risorse adeguate alla soluzione di una questione così complessa come l'offerta di alloggi per immigrati. E' di fondamentale importanza che i soggetti coinvolti in tali azioni siano in grado di attivare da una parte incentivi per i proprietari di alloggi e, dall'altra un insieme di servizi di accompagnamento sociale che aiutino l'immigrato ad inserirsi nel contesto locale e nel territorio in cui si trova.

Una combinazione di questo tipo è descritta in modo interessante dall'Arch. Pianegonda, Pres. CERV:

“Questo, tuttavia sarebbe un tema interessante soprattutto nella prospettiva di avviare in futuro collaborazioni tra il sistema delle cooperative edilizie, soggetti del terzo settore che svolgono attività immobiliare non profit ed associazioni di imprenditori o di artigiani che hanno bisogno offrire soluzioni abitative ai loro lavoratori.

Noi potremmo occuparci di costruire le case nelle zone dove l'intensità di domanda è maggiore, magari da affittare a canoni ridotti, usufruendo ad esempio di contributi regionali o erogati dagli stessi datori di lavoro; gli assegnatari verranno indicati in modo coordinato da enti locali e imprese che contribuiscono ai costi di costruzione degli alloggi. La gestione secondo determinati criteri sarà garantita da noi e dai soggetti di terzo settore coinvolti nel progetto. In tal modo se l'inquilino dovesse cambiare lavoro potrebbe continuare a rimanere nello stesso alloggio perché la proprietà non è del datore di lavoro ma della cooperativa o del soggetto non profit che la gestisce. Credo che se nel Veneto ci fosse una ventina di soggetti non profit di queste caratteristiche si potrebbe dare una risposta significativa alla esigenza di case che viviamo in questo periodo.”⁶⁹

⁶⁹ Citazione da intervista, Padova, 2003.

3.6 Proposte di attività dello sportello sulla base delle indicazioni contenute nelle interviste

La proposta di attivazione di uno sportello che faciliti l'incontro tra domanda ed offerta di alloggi per le fasce sociali svantaggiate è stata accolta con attenzione ed interesse da parte dei soggetti intervistati, soprattutto per le particolari finalità di questo sportello e, cioè, la consulenza a enti locali e soggetti della società civile che si occupano di alloggi per immigrati.

Le proposte di attività che sono state raccolte tra gli intervistati sono diverse ma, tra tutte, la più richiesta è stata l'attività di coordinamento e di messa in rete delle iniziative già attivate da questi soggetti.

E' significativa a tal proposito l'indicazione della Dott.ssa Francesca Succu, Responsabile della Direzione Servizi Sociali dell'Ulss 16:

“Gli sportelli che vengono attivati devono, innanzitutto, avere una chiara conoscenza del territorio, delle problematiche relative all’oggetto del loro servizio e delle risorse già attivate per la soluzione di quei bisogni. A partire da ciò, uno sportello deve mettere in rete tutti i servizi offerti, favorire lo scambio di dati e buone prassi per migliorare la qualità di questi servizi e facilitare l’accesso a questi servizi da parte degli utenti; questo permetterebbe di valorizzare le opportunità consentite dalla legge, e di dare più concretezza ai servizi già offerti nel territorio.

Credo, inoltre, che questo sportello debba servire da luogo di incontro tra associazioni, immigrati e quanti si occupano del tema della casa per favorire lo scambio di conoscenze, in primo luogo attraverso un attento ascolto delle proposte avanzate dagli immigrati stessi per la soluzione delle loro necessità.”⁷⁰

Sulla stessa linea si pongono anche gli operatori del settore, ad esempio gli agenti immobiliari o le associazioni di volontariato, che, infatti, si attendono che uno sportello di questo tipo faciliti la loro attività fornendo agli immigrati: le informazioni necessarie per orientarsi nella ricerca della casa, consulenza nella preparazione di documenti, o indicazioni sugli uffici in cui richiedere la documentazione che serve per prendere casa in acquisto o in affitto. Altri, in particolare gli amministratori immobiliari, sottolineano la necessità che venga fornita all'immigrato una corretta formazione a partire dalla lingua, fino alle modalità d'uso dell'alloggio o sui regolamenti condominiali.

In particolare l'Arch. Pianegonda evidenzia la possibilità che questo sportello possa essere utilizzato per valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico inutilizzato:

⁷⁰ Citazione da intervista, Padova, 2003.

“Pur con i pochi alloggi che gestiamo in affitto, abbiamo la necessità che ci sia un soggetto, anche diverso dalla proprietà, che si occupi di curare le situazioni sociali più difficili. A maggior ragione, credo che gli enti istituzionali che hanno un patrimonio enorme di alloggi abbiano bisogno di un soggetto che aiuti l’inserimento di queste famiglie e di questi inquilini, e che sia vigile per far in modo che non sorgano problemi di convivenza con il vicinato. Penso anche agli inquilini anziani che possono avere difficoltà anche nelle più normali pratiche di gestione dell’alloggio.”⁷¹

Altre proposte riguardano la dotazione dello sportello di strumenti specifici orientati a favorire l’accesso alla casa da parte di immigrati, come ad esempio un fondo rotativo per la prestazione di garanzie a proprietari che decidano di affittare un alloggio ad immigrati, o particolari convenzioni con istituti bancari, assicurativi, agenzie immobiliari o notai per consentire agli immigrati di accedere ai loro servizi pagando parcelle forfetarie, o comunque ridotte rispetto a quelle abituali.

⁷¹ Citazione da intervista, Padova, 2003.

4. LA PROPOSTA DI INTERVENTO

4.1 I fattori di criticità

Senza voler riprendere tutti gli elementi che abbiamo acquisito nelle parti precedenti di questa ricerca, qui si vuole solo porre lo sguardo su una dimensione più ampia, per affermare che il problema della casa deve necessariamente entrare a pieno titolo nel dibattito politico, urbanistico e sociale del nostro Paese, perché la discussione sui bisogni e sulle risposte alle nuove povertà, sarà produttiva di risultati efficaci in quanto saprà declinarsi insieme al tema del lavoro e dell'occupazione. E' palese come il problema dell'accesso allargato ad un'abitazione stabile e dignitosa sia parimenti importante e necessario, oltre che correlato alla problematica occupazionale.

Nelle regioni settentrionali, ed in particolare nelle grandi città, una parte consistente del reddito da lavoro di una famiglia o di un singolo individuo, viene letteralmente eroso per l'abitazione; naturalmente il problema è drammatico per tutti coloro i quali non possono permettersi l'acquisto del bene immobiliare.

Ecco quindi che l'effetto positivo di uno dei due fattori basilari per una parte dell'autoaffermazione individuale, familiare e sociale, è quasi annullato dalla debolezza dell'altro: dove c'è lavoro non c'è la casa, dove non c'è lavoro è più facile trovare una dimora. Il nodo della casa è quindi un nodo strutturale dentro alle grandi problematiche che si esplicano nella città contemporanea.

Il problema abitativo è oggi una delle questioni sociali più acute nelle metropoli e nelle città di medie dimensioni⁷².

Nel Veneto abbiamo i seguenti dati: al 31.12.2002 sono in posizione utile nelle graduatorie per l'accesso alle case popolari (Edilizia Residenziale Pubblica) 14.000 nuclei familiari a fronte di 600/900 assegnazioni anno.

Nel 2001 sono state accolte 18.000 domande di contributo per il pagamento dell'affitto come previsto dalla L. 431/98 art. 11.

In Italia il problema più grave, che si riscontra ancora oggi nel campo delle abitazioni, continua ad essere rappresentato dal permanere di un'ampia domanda, insoddisfatta, di alloggi destinati alla locazione, in parte con affitto calmierato e in parte con affitto sociale.

⁷² Per la Provincia di Padova si vedano i dati riportati nel capitolo 2 della presente ricerca, al paragrafo relativo a "Il disagio abitativo".

Mediamente in Europa le abitazioni primarie in affitto costituiscono il 34% dello stock complessivo e in alcuni Paesi, come Germania e Olanda, superano ampiamente il 50%, in Italia solo il 20% del patrimonio complessivo costituisce lo stock primario in affitto.

Nell'ambito di questa offerta complessiva di abitazioni in affitto si evidenzia anche una bassa dotazione di abitazioni sociali in locazione. In Italia l'offerta sociale copre meno del 20% dell'offerta locativa complessiva, mentre la media europea costituisce poco meno del 43%. In Italia la dotazione di abitazioni sociali in affitto non supera le 5 unità ogni 100 famiglie mentre in Europa, mediamente, ogni 100 famiglie si contano 19 abitazioni sociali in affitto⁷³.

⁷³ Dati Cecodhas, 2002: europa.eu.int/comm/employment_social/news/2001/june/napsincl2001_en.html

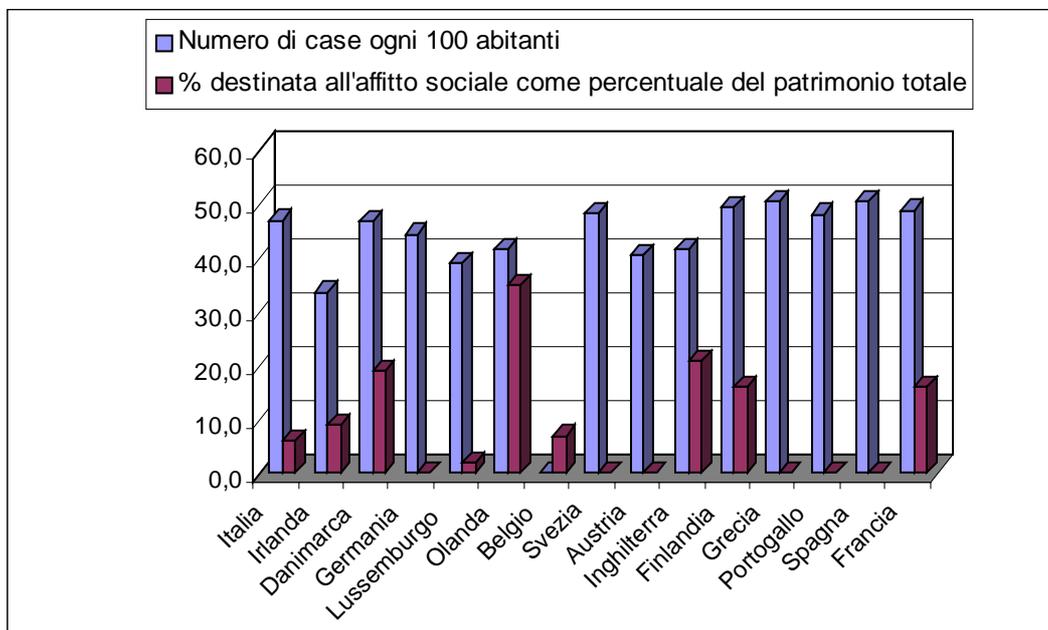
Tabella 4.1: La situazione abitativa in Europa

	Popolazione			Patrimonio abitativo			Caratteristiche del patrimonio abitativo				Possibilità di accesso	
	Milioni di abitanti	Con età superiore ai 65 anni	Proiezione della popolazione al 2010	Numero di case ogni 1000 abitanti	Percentuale patrimonio non utilizzato	Alloggi costruiti ogni 1000 abitanti (anno 2000)	Patrimonio abitativo di proprietà	Patrimonio abitativo in affitto	% destinata all'affitto sociale come percentuale del patrimonio totale	% destinata all'affitto sociale come percentuale del patrimonio totale in affitto	Spesa media per l'alloggio come percentuale della spesa totale nel 2001	Indice di crescita dell'affitto sociale per il 2001 (1985=100)
Italia	57,8	18,2%	58,4	471	21,3%	2,5	n.d.	n.d.	6%	25%	19,6%	189
Irlanda	3,84	11,2%	4	337	n.d.	13,7	80%	20%	9%	48%	12,7%	248
Danimarca	5,3	14,8%	5,6	469	3,80%	3	51%	49%	19%	43%	28%	177
Germania	82,3	18%	81	445	7,5%	5,1	43%	57%	n.d.	n.d.	n.d.	15,4 (al 1998)
Lussemburgo	448.300 (unità)	14%	493.000	391	n.d.	7	70%	30%	2%	9%	27,6%	n.d.
Olanda	16	13,6%	16,9	416	2,2%	2,9	53%	47%	35%	76%	26,8%	190
Belgio	10,2	16,8%	10,5	n.d.	n.d.	3,7	74%	23%	7%	24%	26,1%	171 (al 2000)
Svezia	8,9	17,2%	9,2	484	1,3%	2,3	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	28,8%	266
Austria	8,1	15,4%	8,2	405	n.d.	5,7	56%	41%	n.d.	50%	20,5%	171
Inghilterra	59,8	15,6%	61,6	417	3,6%	3	69%	31%	21%	69%	18,7%	318
Finlandia	5,19	15,2%	5,29	494	8,6%	5,9	58%	31%	16%	52%	25,5%	214
Grecia	11	16,8%	10,7	505	33,7%	4	73,9%	20,5%	0%	0%	17%	n.d.
Portogallo	10,3	16,4%	n.d.	482	n.d.	10,5	64%	28%	n.d.	n.d.	23%	n.d.
Spagna	41,1	17%	42,3	505	n.d.	8,9	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	28,3%	274
Francia	59	16%	61	490	6,8%	5,25	55%	38%	16%	41%	24,3%	166

FONTE: Cecodhas

Ciò che connota il sistema abitativo del nostro paese è dunque la pochezza del comparto in affitto, non solo di quello pubblico ma anche di quello privato.⁷⁴

Grafico 4.1: La dimensione dell'affitto sociale in Europa



FONTE: Dati Cecodhas

Questo quadro è il frutto di politiche per l'edilizia abitativa che nel nostro Paese hanno privilegiato l'acquisto della prima casa rendendo di conseguenza esiguo e sperequato il mercato dell'affitto; tutto questo di per sé non è un male, ma in questo caso emerge il paradosso di una minoranza che determina il malessere della maggioranza, poiché non dispone degli strumenti che i più hanno a loro disposizione. Il sistema abitativo italiano non è stato fino ad ora in grado di rispondere all'aumento di quella domanda di alloggi in affitto alimentata dal processo continuo di scomposizione dei nuclei familiari, dall'aumento della mobilità, soprattutto per motivi di lavoro e di studio, dal numero in rapido aumento di ricongiungimenti familiari degli immigrati nonché dalla richiesta di alloggi anche da parte della nuova immigrazione interna ed internazionale.

E' noto che per chi è escluso dall'alloggio pubblico la soluzione del problema casa in locazione diventa estremamente difficile. Occorre considerare non solo il caso in cui l'esclusione sia causata dalla carenza di alloggi pubblici, ma anche quello in cui sia dovuta al superamento del reddito massimo stabilito per avere i requisiti per accedere all'edilizia

⁷⁴ Cnel, ottavo numero, collana documenti, 1997.

residenziale pubblica; in tal caso può succedere che la famiglia esclusa non possieda, tuttavia, un reddito sufficiente a pagare i canoni del mercato privato.

Per contro, dal dopoguerra il problema della casa è stato affrontato solo in termini d'emergenza e ciò ha precluso (se si eccettua la positiva parentesi della L. 457/78, il cosiddetto Piano Decennale per la Casa) l'indizione di più efficaci rimedi strutturali all'endemica e diffusa mancanza d'alloggi a prezzi agevolati.

Le modalità distributive dei fondi dell'Edilizia Residenziale Pubblica si sono mosse, inoltre, soprattutto per ciò che concerne l'edilizia sovvenzionata, attraverso schemi densamente burocratici, rivolti non tanto a intervenire sollecitamente sul bisogno quanto piuttosto a raggiungere la certificazione cartacea dei titoli di fruizione dei pubblici alloggi che, sola, consentirebbe l'inclusione nella graduatoria, cioè in quella specie di rampa di lancio per l'accesso all'abitazione: e tutto ciò in tempi tanto rallentati che alcune aziende territoriali provinciali (ATER) stanno attingendo, in questi giorni, alla graduatoria del 1999 (!).

Benché nel nostro ordinamento non sia presente alcuna accezione giuridica dell'abitare che lo configuri al rango di un diritto personale, come il diritto al lavoro, all'istruzione o alla salute, non appare più sufficiente che le pubbliche istituzioni, nelle loro forme deputate, decidano di perseguire modalità organizzate di assistenza solo nei confronti delle più spettacolari carenze abitative, continuando a privare, di diritto o di fatto, di ogni presidio istituzionale i cittadini in normale bisogno di casa, e forzati, perciò, ad affidarsi ai percorsi pluricasuali, e spesso dai costi inaccessibili, del mercato immobiliare privato, sia in locazione che in acquisto.

E' facile per questa via pervenire al convincimento della necessità dell'aumento del numero degli alloggi da offrire a condizioni d'accesso agevolate, per la proprietà o la locazione: una relativa abbondanza di alloggi, - nuovi o riqualificati - renderebbe meno penose e politicamente meno difficili le decisioni relative alla cograduazione tra i bisogni da soddisfare e gli immobili a disposizione.

Le caratteristiche peculiari dell'offerta e della domanda di alloggi in questi ultimi decenni, si sono prevalentemente:

- Alloggi in proprietà acquistati attraverso il libero mercato o in locazione temporanea

con proprietà differita;

- Alloggi realizzati per la locazione permanente sia attraverso l'edilizia sovvenzionata, in affitto a canoni convenzionati, sia attraverso cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- Alloggi in affitto a canone libero e a canone concertato come previsto dalla legge 431/98
- Altre forme con caratteristiche differenti e talvolta innovative: comodato, assegnazione temporanea di alloggi recuperati attraverso associazioni di volontariato, enti morali, ecc.

Mettendo a confronto i livelli di reddito delle famiglie con i prezzi degli affitti richiesti dal libero mercato si può riscontrare in maniera allarmante che oltre il 30% delle famiglie (quelle fino ai 12.000 € di reddito) non è in grado di sostenere i livelli del caro fitti. Per un'altra quota pari al 25% delle famiglie (con reddito tra i 12.000 € e i 17.000 €) è possibile affittare un'abitazione ma, solitamente, questa è di bassa qualità e il canone incide sul reddito per il 30%.

Si ripropone quindi, anche nel Veneto ed in tutto il nord Italia, il tema di una rinnovata attualità dell'Edilizia Residenziale Pubblica come strumento in mano all'Amministrazione per intervenire in questi bisogni della popolazione.

Con la fine della contribuzione Gescal, è avvenuto il trasferimento, pressoché totale, delle competenze di settore dallo Stato alle Regioni in virtù del D.P.R. 112/98 e delle successive applicazioni regionali; è stato abolito il C.E.R.; gli Istituti Autonomi per le Case Popolari sono diventati aziende; i luoghi per edificare sono scarsi, e procedure come P.E.E.P. e quelli previsti dalla legge 457/78 (ex art. 51) sono ormai residuali.

L'abitazione ha bisogno di essere restituita alle grandi categorie della vita individuale e sociale, come la nascita, l'istruzione, il lavoro, la malattia, la previdenza e quindi la politica deve occuparsene e preoccuparsene in termini di normalità.

Per cogliere la centralità della questione abitativa bisogna leggerla nei suoi palesi legami con la gran parte delle questioni che attraversano la società urbana dei nostri giorni:

1. la questione demografica, sia per ciò che concerne le famiglie in formazione, per le quali il raggiungimento della stabilità abitativa assume sempre più valenza di pre-condizione d'esistenza, sia le esigenze abitative della società degli anziani;

2. la questione dell'integrazione sociale e culturale dei migranti, in cui appare indispensabile l'intervento pubblico per evitare o mitigare soluzioni di confinamento abitativo, prodromiche a conurbazioni tipo favelas o bidonvilles, che nessuno vuole;

3. la questione della mobilità sul territorio nazionale per motivi di lavoro e di studio per la quale il nostro Paese si segnala con i più bassi coefficienti tra i paesi industrializzati, per l'assenza di una rete organizzata di alloggi o residenze a supporto e a incentivo degli spostamenti;

4. la questione del pendolarismo intra ed extra urbano per motivi di lavoro e di studio, con il suo enorme impatto ambientale, sanitario e sociale sui tempi della vita;

5. la questione della riabilitazione della città, nella quale la realizzazione di nuove occasioni abitative a prezzo agevolato si conferma come uno dei mezzi più efficaci per il risanamento di zone degradate, attraverso il loro ripopolamento: riabitare per riabilitare.

Questioni che hanno in comune il problema della casa: l'offerta di residenza assumerebbe quindi risolutive valenze nel perseguimento di più generali obiettivi sociali e urbani, diventandone quasi un dispositivo specifico.

4.2 Le risorse attivabili

Di fronte a tale situazione sorge spontanea la domanda rispetto a quali siano le risorse attivabili per colmare il divario tra il bisogno e la casa.

La centralità della questione della casa, e la consapevolezza delle interrelazioni strutturali tra condizione abitativa stabile, assetto demografico e sviluppo economico, può contribuire ad una adeguata ingegneria di misure preventive favorevoli allo sviluppo compatibile e sostenibile.

Nello scenario nazionale in rapido divenire, dovranno essere riscritti i meccanismi dell'Edilizia Residenziale Pubblica, almeno per gli aspetti riguardanti la qualificazione dei beneficiari che non potranno coincidere, solo, o prevalentemente, con i lavoratori dipendenti a reddito fisso verso cui si sono finora orientate le agevolazioni, ma dovranno principalmente considerare quelle sempre più frequenti condizioni di lavoro precario, intermittente, e comunque flessibile e a reddito variabile, terreno di nuove povertà urbane e sede di veri bisogni d'alloggio.

4.2.1 Non profit immobiliare

Un percorso da esplorare, per aumentare le possibilità di soluzione ad un problema così grave ed articolato, deriva dalle esperienze del non profit immobiliare.

Sono solo alcune esperienze isolate, marginali anche se non casuali, attraverso le quali il Terzo Settore italiano, in espansione all'interno della struttura delle politiche sociali in via di ineluttabile trasformazione, sta cercando di individuare le modalità per un'azione complementare e non sostitutiva della presenza dello Stato e del settore pubblico in tutta la sua più ampia articolazione, maturando esperienze e competenze, e verificando le opportunità che si possono aprire nel settore della casa.

Sono ancora da valutare appieno le reali possibilità di manovra all'interno del recente, e ancora incerto, quadro legislativo nazionale per il Terzo Settore; inoltre la coerenza delle linee guida tipiche d'intervento immobiliare quali l'alta incidenza dei capitali e la durata degli investimenti, sono barriere d'accesso al settore ancora alte.

Ma ci sembra di avere intuito che per la sua flessibilità ed intersectorialità il non profit possa agire con un certo grado di efficacia realizzando interventi capaci di risolvere, anche se parzialmente, problemi relativi alla povertà, al disagio abitativo, all'integrazione razziale, all'assistenza sociale e sanitaria, alla mobilità: gli operatori del terzo settore per la loro natura e specificità sanno leggere l'evoluzione delle caratteristiche soggettive delle persone e quindi possono imparare a leggere quelle degli utenti di edilizia sociale di oggi, e ancor più di quelli di domani.

Per il fenomeno dell'immigrazione, ad esempio, il Terzo Settore ha già preso coscienza che non è un evento sociale provvisorio: il nostro corpo sociale, come in altri paesi assai prima, è ormai in fase di trasformazione irreversibile verso assetti di multiculturalità, se non altro come effetto della stessa mondializzazione.

Il profondo divario tra le esigenze di manodopera e le risposte logistiche spontanee, insufficienti per il sereno inserimento di queste persone, ancora non è colmato da vere ed efficaci politiche pubbliche strutturali d'integrazione tra cui, prime, quelle per la casa, che non potranno essere verosimilmente supplite da rimedi radicati in logiche produttivocentriche, e confezionati prevalentemente in termini di specializzazione della soluzione.

Ipotesi di carattere fondamentalmente economico, preludono facilmente a soluzioni di confinamento, portatrici di non imprevedibili ricadute negative in tema di ordine pubblico, ma soprattutto assai lontane dai traguardi minimi di integrazione sociale e di educazione interculturale fondate sulla famiglia, necessarie per la costruzione della società prossima futura .

In questo contesto abbiamo visto crescere nel corso degli ultimi anni la consapevolezza del ruolo e della responsabilità delle imprese in una nuova prospettiva di convivenza sociale, che vede coprotagonisti tutti gli attori sociali per una nuova definizione della welfare society.

Così gli imprenditori che più hanno a cuore il consolidamento e lo sviluppo delle loro imprese si sono attivati per trovare o favorire la sistemazione abitativa dei loro dipendenti. Ci sono molte esperienze in atto, ma le più diffuse riportano ad un intervento diretto, con il conseguente limite della creazione di un doppio rapporto di dipendenza – casa e lavoro – che se sembra risolvere nel breve periodo la necessità, di fatto diventa uno strumento che irrigidisce ancora di più un mercato già abbastanza vincolato.

Per rispondere con efficacia al bisogno di casa occorre che i diversi soggetti che agiscono su questo comparto trovino un metodo per raccordare e per potenziare le loro risorse in modo da intraprendere progetti comuni.

Nei Paesi nordeuropei vi è un'alta disponibilità di abitazioni in affitto sociale non solo per la presenza di un ampio patrimonio abitativo pubblico, ma perché si è riusciti a creare un sistema di regole e di convenienze che hanno spinto gli operatori privati ad investire nell'edilizia residenziale sociale in affitto.

Se si riuscisse a trasferire una simile impronta nel nostro Paese si potrebbe aprire una grande opportunità per l'economia non profit, per agire in un settore ad altissima domanda attraverso operazioni non speculative ma, al contrario, fortemente solidali.

Così facendo si potrebbero creare i presupposti per rendere conciliabili obiettivi di natura economica e obiettivi di natura sociale in modo che non solo l'istituzione pubblica si faccia carico di tale problema ma, in un'ottica di reale sussidiarietà, anche tutto il sistema socio-economico si faccia carico della solidarietà abitativa.

4.3 Il modello veneto di accoglienza

I soggetti del Terzo Settore che hanno avviato delle esperienze di immobiliare non profit⁷⁵, fin dai primi anni novanta, hanno avuto come target privilegiato gli immigrati, a cui si sono aggiunti nel corso degli anni altri appartenenti a fasce deboli, che non trovavano altrove riposta al loro bisogno abitativo.

Il metodo comune di azione, che costituisce forse anche la specificità più tipica del Terzo Settore in genere, è consistito nella creazione e nel mantenimento di relazioni significative fra tutti i soggetti: ha messo in rete singoli cittadini, associazioni di categoria e di volontariato, imprenditori e istituzioni religiose, organismi privati e pubblici, portatori del bisogno di casa e proprietari.

La finalità ultima dell'azione era l'aumento della disponibilità abitativa per gli immigrati e le fasce deboli, ma lo strumento che ha rivelato la sua efficacia, prima dei programmi edilizi per i quali non avevano le risorse, è emerso dall'attenzione alla persona: l'obiettivo **abitazione** combinato con la cura dell'**abitante**, ha generato quello che, forse impropriamente, si definisce accompagnamento sociale.

Nel perseguire l'obiettivo abitazione, i riferimenti erano quelli via via dettati dalle diverse leggi sull'immigrazione, e sono stati normalmente adattati al contesto locale di attivazione. Alle scarse risorse pubbliche disponibili, sono state sempre aggiunte in misura consistente quelle derivanti dalla generosità privata chiamata a intervenire.

La cura dell'abitante ha significato invece un grande sforzo di empowerment, di accompagnamento all'autonomia abitativa, avendo piena coscienza che la risposta al disagio abitativo che il Terzo Settore può dare, è complementare se non solo propedeutica, ad una "normalità" abitativa, che trova nel libero mercato e nell'edilizia pubblica, le risposte oggi più consuete.

Ciò che ne è emerso l'abbiamo definito Modello Veneto di Accoglienza, perché è nelle Province Venete che abbiamo la più alta concentrazione di soggetti di Terzo Settore attivi nel settore immobiliare per rispondere al bisogno di casa degli immigrati.

E' di assoluta evidenza che il tessuto imprenditoriale ed il tessuto associativo e solidaristico che caratterizzano il Veneto non sono elementi ne' casuali ne' ininfluenti rispetto a questa presenza.

Il termine accoglienza sta ad indicare una serie di riferimenti etici e valoriali con precise ripercussioni sul piano dell'azione sociale, interculturale, formativo e organizzativo, ma primariamente rimanda alla collocazione che questi soggetti di Terzo Settore hanno

⁷⁵ ORIV, Il Modello Veneto di Accoglienza, numero 4, 1999.

sentito come propria rispetto alla questione abitativa ed ai soggetti che vi sono coinvolti; collocazione che se ancora non è sentita come funzionale ed organica alla “normalità” abitativa, certo sa esprimere modelli organizzativi, operatività, e sensibilità che a questa potranno risultare utili.

La tabella 4.2, presentata di seguito, definisce un percorso logico, non una sequenza cronologica, ne’ tantomeno un percorso a tappe obbligate. Ci sembra una prima definizione di un **sistema di accoglienza** che ogni comunità locale e ogni territorio potrebbe adottare per perseguire vere politiche di inclusione e per contrastare il disagio abitativo.

Inseriamo, inoltre, il testo dell’art. 40 della L. 189/2002 che dimostra l’attualità, anche normativa, del sistema di accoglienza come descritto:

CAPO III

Disposizioni in materia di alloggio e assistenza sociale

Art. 40

Centri di accoglienza. Accesso all'abitazione (Legge 6 marzo 1998, n. 40, art. 38)

1. Le regioni, in collaborazione con le province e con i comuni e con le associazioni e le organizzazioni di volontariato, predispongono centri di accoglienza destinati ad ospitare, anche in strutture ospitanti cittadini italiani o cittadini di altri Paesi dell'Unione europea, stranieri regolarmente soggiornanti per motivi diversi dal turismo, che siano temporaneamente impossibilitati a provvedere autonomamente alle proprie esigenze alloggiative e di sussistenza. Il sindaco, quando vengano individuate situazioni di emergenza, può disporre l'alloggiamento nei centri di accoglienza di stranieri non in regola con le disposizioni sull'ingresso e sul soggiorno nel territorio dello Stato, ferme restando le norme sull'allontanamento dal territorio dello Stato degli stranieri in tali condizioni.

2. I centri di accoglienza sono finalizzati a rendere autosufficienti gli stranieri ivi ospitati nel più breve tempo possibile. I centri di accoglienza provvedono, ove possibile, ai servizi sociali e culturali idonei a favorire l'autonomia e l'inserimento sociale degli ospiti. Ogni regione determina i requisiti gestionali e strutturali dei centri e consente convenzioni con enti privati e finanziamenti.

3. Per centri di accoglienza si intendono le strutture alloggiative che, anche gratuitamente, provvedono alle immediate esigenze alloggiative ed alimentari,

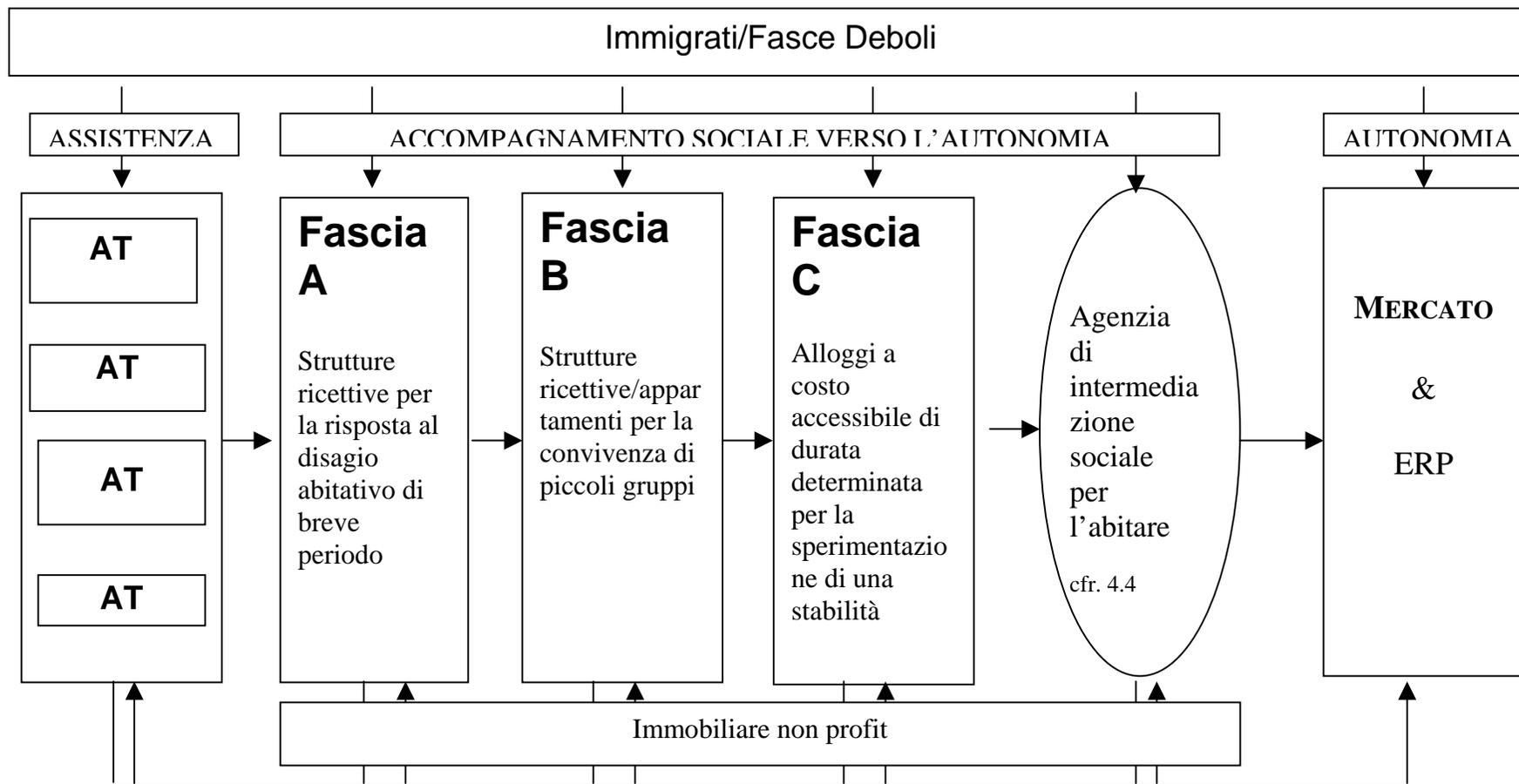
nonché, ove possibile, all'offerta di occasioni di apprendimento della lingua italiana, di formazione professionale, di scambi culturali con la popolazione italiana, e all'assistenza socio-sanitaria degli stranieri impossibilitati a provvedervi autonomamente per il tempo strettamente necessario al raggiungimento dell'autonomia personale per le esigenze di vitto e alloggio nel territorio in cui vive lo straniero.

4. Lo straniero regolarmente soggiornante può accedere ad alloggi sociali, collettivi o privati, predisposti, secondo i criteri previsti dalle leggi regionali, dai comuni di maggiore insediamento degli stranieri o da associazioni, fondazioni o organizzazioni di volontariato ovvero da altri enti pubblici o privati, nell'ambito di strutture alloggiative, prevalentemente organizzate in forma di pensionato, aperte ad italiani e stranieri, finalizzate ad offrire una sistemazione alloggiativa dignitosa a pagamento, secondo quote calmierate, nell'attesa del reperimento di un alloggio ordinario in via definitiva.

5. Le regioni concedono contributi a comuni, province, consorzi di comuni, o enti morali pubblici o privati, per opere di risanamento igienico-sanitario di alloggi di loro proprietà o di cui abbiano la disponibilità legale per almeno quindici anni, da destinare ad abitazioni di stranieri titolari di carta di soggiorno o di permesso di soggiorno per lavoro subordinato, per lavoro autonomo, per studio, per motivi familiari, per asilo politico o asilo umanitario. I contributi possono essere in conto capitale o a fondo perduto e comportano l'imposizione, per un numero determinato di anni, di un vincolo sull'alloggio all'ospitalità temporanea o alla locazione a stranieri regolarmente soggiornanti. L'assegnazione e il godimento dei contributi e degli alloggi così strutturati é effettuata sulla base dei criteri e delle modalità previsti dalla legge regionale.

6. Gli stranieri titolari di carta di soggiorno e gli stranieri regolarmente soggiornanti che siano iscritti nelle liste di collocamento o che esercitino una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo hanno diritto di accedere, in condizioni di parità con i cittadini italiani, agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai servizi di intermediazione delle agenzie sociali eventualmente predisposte da ogni Regione o dagli enti locali per agevolare l'accesso alle locazioni abitative e al credito agevolato in materia di edilizia, recupero, acquisto e locazione della prima casa di abitazione.

Tabella 4.2: “Modello Veneto di Accoglienza”: il percorso di accoglienza



Legenda: **AT:** altre tipologie (sistemazioni alloggiative provvisorie e precarie, diverse da A, B o C – per es. comunità per minori, tossicodipendenti, vittime di tratta, ...)
FASCIA A: prima accoglienza - emergenza
FASCIA B: seconda accoglienza -ricongiungimento
FASCIA C: alloggio sociale - stabilità

4.4 L'innovazione della Provincia di Padova

Il servizio di accompagnamento sociale, che caratterizza le azioni delle immobiliari non profit, nel sistema di accoglienza, è sperimentato prevalentemente negli immobili direttamente utilizzati dai soggetti di Terzo Settore.

In senso ampio vuol dire la costruzione di spazi sociali realmente attivi, la messa in rete di economie sociali compatibili con realtà complesse, la gestione di rapporti difficili tra varie realtà, la gestione di “assegnazioni” per inquilini, l'educazione ad uno stile di vita interdipendente, ecc. Nei fatti si realizza attraverso una serie di azioni, particolarmente preziose per chi non ha reti parentali o amicali in grado di sostenerlo, o per chi ha codici culturali e matrici formative diverse da quelle comuni nel territorio nel quale si vuole inserire.

Il territorio provinciale, come abbiamo visto nei capitoli precedenti, vede già la presenza di una serie di strutture e di soggetti, che se opportunamente messi in rete e codificati, potrebbero bene rappresentare una prima parte del sistema di accoglienza come l'abbiamo definito.

Ciò che invece emerge dalla ricerca e dalle interviste, è la funzione di raccordo tra le diverse esperienze di accoglienza e la mancanza di un collegamento codificato e accessibile che renda fluido il passaggio dal sistema di accoglienza alla “normalità” abitativa.

4.4.1 L'agenzia di intermediazione sociale per l'abitare (Ais)

In alcuni testi viene anche definita agenzia sociale per la casa, agenzia sociale per la locazione, sportello casa, ecc.

La nostra definizione ci sembra più rispondente al bisogno che emerge da questa ricerca: un soggetto che agisce (agenzia) per mettere in dialogo e stringere rapporti (intermediazione) fra tutti i soggetti che nella collettività hanno ruolo per realizzare il benessere delle persone (sociale) che a causa della mancanza di una casa adeguata sono a rischio di esclusione o sono in forte disagio (per l'abitare, non solo per una casa).

Il progetto, fortemente innovativo per la sua articolazione e completezza, viene così sintetizzato.

Obiettivi:

- Promuovere la convivenza tra persone di diverse culture attraverso la creazione di strumenti idonei a favorire l'inserimento abitativo degli immigrati.
- Creare una rete con le istituzioni, gli organismi ed i soggetti privati che si occupano dei problemi legati all'abitazione e all'accesso alla casa, in modo tale da istituire un punto di coordinamento delle informazioni sui servizi esistenti sul territorio e promuovere le buone prassi attivate.

- Analisi del mercato locale delle case in affitto, o in vendita, offerte da privati, enti pubblici, datori di lavoro e agenzie immobiliari, e ricerca attiva di disponibilità abitative.
- Osservazione e monitoraggio delle diverse forme di disagio abitativo presenti nel territorio attraverso la costituzione di una banca dati che contenga informazioni sui richiedenti alloggio, italiani ed immigrati, sulle loro esigenze abitative.

Servizi:

1) Consulenza agli immigrati e fasce sociali deboli interessati ad acquisire un alloggio in proprietà o in affitto. L'ambito di tale servizio riguarda la conoscenza:

- degli iter previsti per l'acquisto di una casa (preliminari, stime, passaggi di proprietà, abitabilità, etc)
- degli iter previsti per l'affitto di una casa (stipula e registrazione del contratto, denuncia della cessione di fabbricato, intestazione dei contratti utenze)
- della normativa sulla locazione e dei regolamenti condominiali
- dei meccanismi di funzionamento di una agenzia immobiliare
- dei meccanismi di funzionamento dei mutui ipotecari
- delle imposizioni fiscali relative all'acquisto o all'affitto di una casa
- degli strumenti finanziari e normativi di sostegno all'affitto o all'acquisto di una casa (contributi per il pagamento del canone, incentivi fiscali per il locatario, mutui agevolati per l'acquisto della prima casa, accesso ad alloggi ERP)

Gli effetti attesi da tale servizio sono *la promozione di percorsi trasparenti di acquisto e di affitto di immobili* che favoriscano l'accesso alla casa da parte dei residenti stranieri.

Obiettivo indiretto di questo servizio è la *costruzione di una banca dati* comprendente le caratteristiche degli utenti del servizio, del loro bisogno abitativo e delle loro possibilità economiche.

2) Accompagnamento sociale alla casa volto ad offrire all'immigrato gli strumenti necessari per imparare ad accedere e gestire una abitazione idonea alla sua situazione personale ed economica. Tale servizio sarà svolto da operatori sociali secondo un protocollo operativo elaborato dall'Ais.

In relazione alle diverse fasi del processo migratorio in cui si trova l'utente si possono definire diversi aspetti di questo servizio:

- Inserimento nel contesto territoriale
- Inserimento abitativo

- Gestione della permanenza
- Inclusione sociale
- Formazione all'abitare

Gli effetti attesi da tale servizio sono:

- la *promozione della pacifica convivenza tra cittadini italiani ed immigrati*
- l'attivazione e la valorizzazione delle strutture abitative, di prima e seconda accoglienza, adatte a rispondere alle esigenze che caratterizzano le diverse fasi del processo migratorio
- la *creazione di referenze* che permettano un più facile rapporto tra l'immigrato e i proprietari di alloggi.

3) Valorizzazione delle capacità economiche e sociali dei soggetti che si rivolgono all'Ais attraverso strumenti quali:

- Offerta di alloggi di prima accoglienza gestiti da soggetti pubblici o privati convenzionati con la Ais
- Inserimento in percorsi di accompagnamento sociale alla casa
- Offerta di strumenti finanziari volti a favorire il passaggio da alloggi di prima accoglienza ad alloggi di seconda accoglienza (costituzione di garanzie verso il locatore contro rischi di danneggiamento all'immobile o morosità, contributi sul canone d'affitto, promozione di contratti a canone concertato intestati al Comune, consulenza sugli strumenti normativi a sostegno dell'affitto)
- Consulenza sugli strumenti finanziari volti a favorire l'acquisto della casa (consulenza sull'accesso a mutui agevolati per l'acquisto della prima casa, stipula di convenzioni con istituti bancari per la promozione di condizioni trasparenti e favorevoli di accesso al credito per la casa).

L'Ais può dotarsi di un parco alloggi da utilizzare per finalità di accoglienza. Le modalità di costituzione di tale patrimonio immobiliare possono essere diverse ed in particolare: la ristrutturazione di edifici in disuso utilizzando appositi fondi regionali e finanziamenti raccolti presso enti pubblici, associazioni di categoria e privati, l'acquisto di alloggi utilizzando mutui agevolati; l'ottenimento (ad es. in comodato) di edifici da parte di enti pubblici o privati; costruzione di nuovi edifici in aree Peep.

La disponibilità di questo strumento operativo rende necessario la costituzione di un sistema di valutazione della situazione economica e sociale di ciascun utente in modo da favorire l'accesso a questo servizio da parte dei soggetti portatori delle forme più gravi di disagio abitativo.

Gli effetti attesi da tale servizio sono: innanzitutto l'offerta al residente immigrato di strumenti economici, sociali e finanziari volti *a favorire la fluidificazione del passaggio tra i diversi momenti del sistema di accoglienza* e, in secondo luogo la *costituzione di una rete di coordinamento* tra i diversi soggetti pubblici e privati operanti nel settore dell'abitazione.

4) Mediazione tra inquilini socialmente protetti e locatori attraverso la raccolta e la segnalazione, alle persone registrate per questo servizio, di immobili che le agenzie immobiliari avranno segnalato come disponibili a prezzi modesti sia per l'acquisto che per l'affitto, e catalogati in una banca dati continuamente aggiornata ed arricchita. Tale mediazione è facilitata se l'utente ha seguito l'iter di inserimento abitativo proposto dall'Ais; infatti in tal caso si è già creato un sistema di referenze che permette la costruzione di quel rapporto di fiducia tra proprietario ed inquilino che è fondamentale per il buon esito del rapporto contrattuale. Tale servizio viene svolto dall'Ais in collaborazione con operatori professionali, istituzioni del privato sociale e gli enti locali.

L'effetto atteso da tale servizio è un più facile ***passaggio dal sistema di accoglienza all'autonomia abitativa.***

Le modalità

L'Ais, che sarà un organismo senza fine di lucro, non farà concorrenza alle agenzie immobiliari, ai costruttori, alle cooperative edilizie, o agli altri soggetti portatori di interesse nel settore immobiliare, ma cercherà la collaborazione di ciascuno di essi, per creare quell'equilibrio di convenienze economiche e fiduciarie che permetterà a tutti di abitare.

Potrà agire attraverso una serie di sportelli diffusi sul territorio, la cui collocazione naturale a nostro avviso è presso i Centri per l'Impiego della Provincia; infatti, e torniamo alle considerazioni iniziali di questo capitolo per concludere, politiche attive per il lavoro combinate a strumenti innovativi per l'abitare, possono favorire lo sviluppo di un territorio e determinare la qualità della vita dei suoi abitanti, nessuno escluso.

BIBLIOGRAFIA

AA.VV., *Questione abitativa e immigrati nel territorio Bresciano*, Quaderni dell'Osservatorio Provinciale sull'Immigrazione, 2000.

ARES, *I colori delle case. Primo rapporto sulla condizione abitativa degli immigrati in Italia*, Maltempora, Roma, 2000.

BARINA A., *Il bello del mattone*, da "Il Venerdì" (rivista allegata al quotidiano "Repubblica"), dicembre 2002.

CARITAS, *Immigrazione – Dossier Statistico 2002*, Nuova Anterem, Roma, 2002.

CICSENE, *Studio di fattibilità per l'attivazione di una Agenzia immobiliare sociale*, Cicsene, Torino, 1998.

CNEL, *Sistemi abitativi e politiche di social housing in Europa*, documento n°8, Roma, 1997.

CONFCOOPERATIVE, *Il ruolo della cooperazione per la soluzione del problema abitativo di lunga permanenza per gli immigrati*, Città Nuova, Roma, 2003.

ISTAT, *Gli stranieri in Italia*, rapporto 2001.

REGIONE VENETO, *Rapporto finale sulla presenza immigrata nelle regioni adriatiche: il caso Veneto*, Progetto Intemigra, Venezia, 2001.

SIGNORELLI A., *Antropologia Urbana: introduzione alla ricerca in Italia*, Guerini Studio, Milano, 1996.

SUNIA (a cura di), *La nuova riforma degli affitti. Legge 9 dicembre 1998, n° 431*, Maggioli Editore, Santarcangelo di Romagna, 1999.

TOSI A., *Casa e immigrazione*, in Zincone G., (a cura di), *Primo rapporto sull'integrazione degli immigrati in Italia*, Dipartimento per gli Affari Sociali, Il Mulino, Bologna, 2000.

TOSI A., *Immigrati e senza casa*, Franco Angeli, Milano, 1993.

TOSI A., *Gli immigrati, la casa, la città: ricerca e politiche*; in *Le condizioni abitative e l'inserimento territoriale degli immigrati in Lombardia*, Fondazione Ciriaco De Mita ISMU, Milano, 2002.

UNINDUSRIA, *Indagine sulla presenza dei lavoratori immigrati nelle imprese padovane e la domanda di alloggi*, Padova, 2003.