



VENETO LAVORO  
Osservatorio & Ricerca

DAL DISAGIO ABITATIVO AL MERCATO PRIVATO  
DELL'ABITAZIONE: I NUOVI TERMINI DELLA  
QUESTIONE CASA-IMMIGRATI

Ricerca realizzata dal Coses

Giugno 2008

## **Ringraziamenti**

I nostri ringraziamenti vanno a tutti i soggetti intervistati per averci fornito importanti informazioni e dedicato parte del loro tempo: le agenzie immobiliari, in particolare le affiliate Fiaip, gli istituti finanziari, le agenzie di intermediazione creditizia e i soggetti *non profit* gestori di microcredito.

Senza la collaborazione del Dipartimento di edilizia abitativa della Regione Veneto, che ci ha messo a disposizione i dati, non avremmo potuto capire quanto pesa la partecipazione degli immigrati nella ripartizione delle risorse pubbliche per la casa. Dal punto di vista delle informazioni di natura quantitativa riguardanti il mercato privato dell'abitazione, si ringrazia Nomisma per alcune informazioni relative alla loro indagine sul mercato immobiliare. Un contributo al nostro studio ci è pure giunto dal Sictet Veneto.

## **Gruppo di lavoro**

Stefania Bragato ha coordinato e curato lo studio. A lei vanno attribuiti i capitoli 1, 3, 5, 7 e, con Elisa Mantese, il 4.

Ilaria Bettella ha steso il capitolo 6 e le schede bibliografiche.

Elisa Mantese, oltre a contribuire alla redazione del capitolo 4, ha redatto il capitolo 2.

Enrico Perissinotto ha collaborato alla elaborazione dei dati dei capitoli 3 e 4.

Silvia Aliprandi ha realizzato le mappe e curato l'editing.

## Indice

1. Introduzione.....	1
2. Patrimonio e disagio abitativo in Veneto .....	4
2.1 Il patrimonio abitativo in Veneto secondo i dati del Censimento .....	4
2.2 Definizione e stima del disagio abitativo in Veneto.....	6
2.3 Il disagio abitativo degli immigrati .....	16
3. Gli immigrati e gli interventi delle politiche pubbliche per la casa.....	21
4. I fenomeni di concentrazione spaziale degli immigrati in Veneto .....	32
4.1 Lo studio per sistemi locali del lavoro .....	32
4.2 Ma cosa accade dentro le città? .....	47
5. La presenza di acquirenti immigrati nel mercato immobiliare.....	52
6. L'indagine sul mercato privato della casa .....	59
6.1 La domanda di abitazioni degli immigrati.....	62
6.2 Dentro le agenzie .....	65
6.3 Segregazione o comunità? .....	74
6.4 Le politiche degli istituti finanziari .....	75
6.5 Buone pratiche di <i>migrant banking</i> .....	78
7. Considerazioni conclusive .....	83
Appendice.....	86
Riferimenti bibliografici .....	96
Schede bibliografiche .....	99



## 1. Introduzione

Il tema della casa per gli immigrati è uno degli argomenti tra i più dibattuti fin dai primi anni Novanta, da quando cioè la presenza immigrata ha iniziato a caratterizzarsi come un fenomeno non più solo marginale ma che andava acquisendo un certo peso nelle nostre realtà. E' da allora che anche le ricerche sull'argomento hanno avuto i loro primi sviluppi. L'attenzione si è rivolta agli interventi del terzo settore, all'inizio in riferimento alle strutture di accoglienza da esso gestite allargandosi, con il tempo, alle analisi dei loro progetti di *social housing* e di accompagnamento/educazione all'abitare. Infatti, gli attori principali che per primi operarono per venire incontro ai problemi di un segmento della popolazione che aveva difficoltà a trovare casa sono state proprio le organizzazioni del terzo settore. Esse allora avevano, per lo più, un ruolo nel gestire strutture di accoglienza e ora si trovano impegnate nell'offrire tutta una gamma di servizi che va dalla gestione di pensionati e/o altre strutture (appartamenti), alla partecipazione in progetti di *social housing*, alla realizzazione di interventi di microcredito fino a svolgere una importante funzione di accompagnamento all'abitare. Questo è un utile e importante servizio in quanto le difficoltà dell'immigrato ad accedere al mercato privato degli affitti sono dovute spesso alla ritrosia ad affittare da parte dei proprietari dell'alloggio che temono di trovarsi di fronte a situazioni di insolvenza e/o di danneggiamento dell'immobile. La scarsa disponibilità ad affittare ad immigrati è legata anche alla discriminazione che si nutre di pregiudizi e sulla quale le azioni di accompagnamento delle organizzazioni del terzo settore cercano di agire per superarne gli ostacoli. In questo ambito importanti sono stati in Veneto gli interventi realizzati soprattutto dagli anni Novanta in poi.

Oltre agli studi condotti sull'impegno del terzo settore svolti spesso alla ricerca di quelle che, con linguaggio comune, si usa chiamare "buone pratiche" (ma che sarebbe più corretto definire "pratiche" perché l'attribuzione di "buone" non è sempre chiaro in base a quali parametri si effettui), la cosiddetta questione casa-immigrati è stata affrontata sotto il profilo della partecipazione nella ripartizione delle risorse pubbliche per l'accesso alla casa. E' opinione diffusa che gli immigrati si prendano la fetta preponderante delle abitazioni di edilizia residenziale pubblica (Erp). Certamente gli immigrati hanno nella maggior parte dei casi punteggi elevati nelle graduatorie per

l'assegnazione di alloggi pubblici perché frequentemente hanno una condizione abitativa precaria, un nucleo familiare numeroso oltre che monoreddito. Ma partecipare non vuol dire vincere alla lotteria della casa pubblica e solo le verifiche effettuate con informazioni oggettive possono validare o meno questo convincimento collettivo.

Infine, negli ultimi anni le ricerche hanno iniziato a prendere in considerazione la partecipazione degli immigrati al mercato privato degli acquisti della casa. Con il consolidarsi delle presenze dei nuovi cittadini nei nostri territori e, quindi, con l'inevitabile evoluzione dei processi di inclusione ai diversi livelli della vita economica e sociale, l'apertura di mutui e l'acquisto di una abitazione è la via "normale" alla risoluzione del problema abitativo. Un esito sul quale hanno certamente influito i tassi di interesse particolarmente vantaggiosi degli anni scorsi.

Lo studio qui svolto analizza sotto diversi aspetti la questione casa-immigrati, contestualizzandola nell'ambito più generale e confrontando, laddove è possibile, le caratteristiche riscontrate per il segmento della popolazione oggetto di studio con quelle del resto della popolazione. Il percorso di analisi inizia dalle stime del disagio abitativo per cercare di quantificare le situazioni più critiche che dovrebbero trovare una veloce soluzione (cap. 2). Una soluzione che è sempre più difficile trovare negli interventi delle politiche di *welfare* perché anche se la partecipazione degli immigrati nella ripartizione delle risorse pubbliche è in crescita, le disponibilità finanziarie non bastano a soddisfare una domanda che proviene in misura crescente anche dal segmento della popolazione italiana (cap. 3).

Parlare di casa significa parlare anche di localizzazione, di territorio. La scelta di dove andare a vivere dipende da scelte del consumatore (immigrato), ma anche dalla disponibilità dell'offerta di alloggi. Su questa ultima hanno un'influenza non secondaria le politiche urbanistiche nelle città: nei quartieri degradati l'alloggio costa meno e l'immigrato può con più facilità accedervi. Come consumatore razionale l'immigrato cerca in particolar modo gli alloggi nelle città, dove c'è il lavoro o ci sono i mezzi pubblici, e meno nei comuni più piccoli soprattutto se non hanno facili collegamenti con il luogo di lavoro (cap. 4).

A volte trovare casa in affitto è difficile, allo stesso tempo le rate dei mutui non sono molto diverse da quelle di un canone di locazione e se il progetto migratorio prevede

almeno una certa durata nel paese ospitante, allora l'immigrato si avvicina al mercato delle compravendite di abitazioni. Ed è per questo motivo che è diventata assai significativa la quota degli acquirenti immigrati. Un fenomeno registrato in tutto il paese, ma di gran lunga più presente nelle regioni del Nord (cap. 5). Dall'altra parte gli attori nel mercato fanno il loro gioco, gli immigrati rappresentano un nuovo segmento di clientela da catturare per banche e per agenzie immobiliari. Nel caso sia difficile l'avvicinamento diretto dell'immigrato alla banca, ci pensa l'agenzia immobiliare o la società di intermediazione creditizia. L'immigrato rappresenta nell'acquisto il segmento marginale, la sua capacità di spesa è più bassa di quella degli italiani e le sue preferenze localizzative sono da essa condizionate (cap. 6). Alcune considerazioni conclusive sono contenute nell'ultimo capitolo.

Alla fine del rapporto si trova una appendice con alcuni materiali di ricerca. Inoltre, sono riportate delle schede relative ai più recenti studi condotti in Italia sulla questione abitativa degli immigrati.

## 2. Patrimonio e disagio abitativo in Veneto

### 2.1 Il patrimonio abitativo in Veneto secondo i dati del Censimento

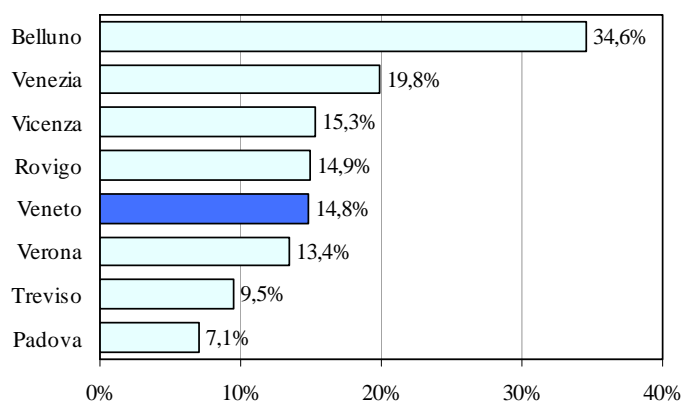
Nel 2001 le abitazioni presenti nel Veneto erano 2.017.576. L'84% (1.699.521 unità) era occupato da persone residenti mentre l'1% (19.399 unità) da persone non residenti (tab. 2.1). Risultavano vuoti 298.656 alloggi (15%). La quota di case non occupate era particolarmente alta nella provincia di Belluno dove raggiungeva il 35%, al contrario di Padova e Treviso con il 7% e il 9% (graf. 2.1). Nell'intervallo intercensuario (dal 1991 al 2001) il patrimonio abitativo della regione si è incrementato di 238.761 alloggi (+13%). Sono aumentate sia le abitazioni occupate da residenti (+14%), ma anche quelle vuote (+6%) o usate da non residenti.

**Tab. 2.1 - Patrimonio abitativo in Veneto. Anno 2001**

	Abitazioni occupate			Abitazioni non occupate	Totale
	Da almeno una persona residente	Solo da persone non residenti	Totale		
Verona	314.932	4.512	319.444	49.642	369.086
Vicenza	295.045	3.482	298.527	54.093	352.620
Belluno	86.586	1.480	88.066	46.635	134.701
Treviso	291.002	2.244	293.246	30.837	324.083
Venezia	309.695	3.019	312.714	77.321	390.035
Padova	311.159	4.181	315.340	24.083	339.423
Rovigo	91.102	481	91.583	16.045	107.628
<b>Veneto</b>	<b>1.699.521</b>	<b>19.399</b>	<b>1.718.920</b>	<b>298.656</b>	<b>2.017.576</b>

Fonte: Istat, Censimento Generale della Popolazione e delle abitazioni, 2001

**Graf. 2.1 - Percentuale di abitazioni non occupate. Anno 2001**



Fonte: Elaborazione Coses su dati Istat, Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni, 2001



Gli alloggi hanno una dimensione media di 106 m<sup>2</sup> e sono composti da 4,5 stanze<sup>1</sup> (tab. 2.2). Questo valore rappresenta una inversione di tendenza, rispetto a quanto rilevato nei censimenti precedenti: dal 1971 si era riscontrata una progressiva crescita del numero di stanze (4,4 nel 1971, 4,7 nel 1981 e 4,8 nel 1991), mentre nel 2001 si ha una netta diminuzione.

Le abitazioni occupate da residenti sono in genere più grandi di quelle occupate solo da non residenti o di quelle non occupate, sia come metratura (111 m<sup>2</sup> contro 80 m<sup>2</sup>), sia come numero di stanze (4,6 contro 3,7). A Belluno e Venezia le abitazioni sono mediamente più piccole, mentre all'estremo opposto troviamo Treviso e Padova.

**Tab. 2.2 - Superficie media delle abitazioni e numero di stanze per abitazione. Anno 2001**

	Superficie media (m <sup>2</sup> ) delle abitazioni			Numero di stanze per abitazione		
	Totale	Non occupate da persone residenti*	Occupate da persone residenti	Totale	Non occupate da persone residenti*	Occupate da persone residenti
Verona	103,76	83,20	107,29	4,41	3,74	4,52
Vicenza	109,30	84,45	114,14	4,56	3,80	4,71
Belluno	89,43	75,31	97,27	4,27	3,77	4,55
Treviso	116,43	98,26	118,50	4,80	4,20	4,87
Venezia	92,82	62,73	100,62	4,09	3,00	4,37
Padova	115,29	97,52	116,91	4,66	4,10	4,71
Rovigo	106,41	80,82	111,06	4,65	3,79	4,80
<b>Veneto</b>	<b>105,77</b>	<b>79,78</b>	<b>110,64</b>	<b>4,48</b>	<b>3,65</b>	<b>4,64</b>

\* Le abitazioni non occupate da residenti comprendono le abitazioni non occupate e le abitazioni occupate solo da non residenti.

Fonte: Elaborazione Coses su dati Istat, Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni, 2001

Le abitazioni di recente costruzione (anni Ottanta - Novanta) in Veneto sono pari al 23,5%. Fra le province la situazione risulta abbastanza omogenea, ad eccezione di Belluno e Venezia, dove non superano il 20%. Grande attenzione deve essere posta alle abitazioni costruite a partire dal dopoguerra fino agli anni Settanta: in molti casi si tratta di case disarmoniche dal punto di vista estetico e di scarsa qualità dal punto di vista dei materiali con i quali sono state costruite, della capacità di isolamento termico e acustico, etc.. Ancora una volta la situazione più critica si registra nella provincia di Venezia, dove le abitazioni del dopoguerra rappresentano il 42,5% degli alloggi a fronte di un valore regionale del 36% (tab. 2.3).

<sup>1</sup> Il numero medio di stanze è comprensivo delle cucine.

**Tab. 2.3 - Abitazioni in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione.  
Valori percentuali. Anno 2001**

	Prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1971	Dal 1972 al 1981	Dopo il 1981	Totale
Verona	13,3	8,4	34,2	19,9	24,2	100
Vicenza	14,5	7,8	32,2	21,5	24,1	100
Belluno	26,2	11,0	31,6	15,2	16,1	100
Treviso	11,0	7,1	34,3	20,4	27,1	100
Venezia	12,2	6,1	42,5	19,4	19,8	100
Padova	7,8	6,7	38,2	21,0	26,3	100
Rovigo	10,8	10,0	36,2	19,8	23,2	100
<b>Veneto</b>	<b>12,7</b>	<b>7,6</b>	<b>36,1</b>	<b>20,0</b>	<b>23,5</b>	<b>100</b>

*Fonte: Elaborazione Coses su dati Istat, Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni, 2001*

Rispetto allo stato di occupazione, le abitazioni in cui abitano persone residenti sono più nuove: quasi un quarto è stato costruito dopo 1981, valore che scende al 21% fra le abitazioni occupate solo da non residenti e al 22% fra le abitazioni vuote.

## ***2.2 Definizione e stima del disagio abitativo in Veneto***

Il disagio abitativo appare variegato e difficile da definire. Tradizionalmente è legato alla dimensione economica: da una parte può manifestarsi in una difficoltà nel riuscire ad acquistare un alloggio o nel pagare un affitto, dall'altra in condizioni abitative di scarsa qualità.

Per stimare il disagio abitativo in Italia D'Alessio e Gambacorta (2007) considerano due componenti, una "di tipo economico, con riferimento all'entità delle spese sostenute per l'abitazione di residenza", la seconda "di tipo abitativo, in relazione alle caratteristiche dell'abitazione stessa e alla sua capacità di fornire un adeguato alloggio per la famiglia". In particolare analizzano il sovraffollamento: riguarda le famiglie che risiedono in case di dimensioni non adeguate rispetto alla numerosità del nucleo familiare. In questo modo gli autori stimano che il 5% delle famiglie italiane versino in una situazione di disagio economico<sup>2</sup> e che il 9% viva in abitazioni troppo affollate. A questo si deve

---

<sup>2</sup> Secondo le definizioni usate dalla Banca d'Italia "si ha sovraffollamento se la dimensione dell'abitazione di residenza risulta inferiore a 30, 50, 65, 80, 110 e 125 metri quadrati nel caso in cui i componenti conviventi siano, rispettivamente, uno, due, tre, da quattro a sei, sette e otto e oltre, secondo quanto contenuto nello studio della Commissione povertà (1997). Si ha disagio economico se la spesa abitativa (rata del mutuo per i proprietari e affitto per gli affittuari) supera il 30% del reddito familiare".

aggiungere un 1% che si trova contemporaneamente in una situazione di disagio economico e di sovraffollamento.

Nomisma (2007) descrive il disagio abitativo con “una duplice connotazione: da un lato quello identificato da un rapporto di grandezze economiche – al suo interno ci sono casi sempre più numerosi afferenti a differenti categorie sociali che si trovano nell'impossibilità ad accedere al bene casa (giovani coppie, giovani soli, lavoratori, migranti, famiglie numerose, anziani, sfrattati, studenti universitari fuori sede) e, altre situazioni, per le quali cresce sempre più l'onerosità del costo della casa in rapporto al reddito e alla ricchezza – dall'altro la insufficiente qualità degli attributi intrinseci dell'abitazione, come la superficie pro capite, lo stato di manutenzione o la dotazione di impianti di vario tipo, per non parlare del disagio di chi è costretto a vivere in ricoveri di fortuna (è un fenomeno, nuovo per l'Italia, quello delle bidonville).”

La Commissione di indagine sulla povertà (1997) individua quattro categorie di indicatori per descrivere le condizioni abitative di una famiglia:

- il titolo di godimento: essere proprietari di un'abitazione implica non soltanto un vantaggio economico ma spesso anche condizioni abitative migliori. Tendenzialmente, infatti, chi vive in affitto è meno disposto a investire sulla manutenzione dell'alloggio, considerato spesso come transitorio.
- l'affollamento: è collegato non solo alla numerosità della famiglia ma anche alla coabitazione di più nuclei familiari all'interno della stessa abitazione;
- la qualità dell'abitazione, dal punto di vista dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione, dalla presenza di servizi e beni durevoli;
- la quota di spesa per l'alloggio.

Nel prosieguo del paragrafo si cercherà di esplicitare per il Veneto alcune stime che tengono conto di questi indicatori.

### **2.2.1 Titolo di godimento**

Il titolo di godimento può essere correlato alla dimensione del disagio abitativo di una famiglia: chi possiede un'abitazione da una parte possiede un capitale, dall'altra investirà per migliorarla e mantenerla. È stato più volte dimostrato, infatti, che le condizioni abitative delle famiglie proprietarie di un'abitazione sono generalmente migliori di quelle delle famiglie in affitto: ad esempio, l'Istat (2007c) rileva una percentuale

maggiori di abitazioni in locazione mancanti delle dotazioni igieniche di base, con strutture danneggiate (tetti, soffitti, finestre o pavimenti), con problemi di umidità o scarsamente illuminate. Secondo i dati del censimento inoltre, le case in affitto sono mediamente più piccole rispetto a quelle in proprietà (in Veneto 3,8 stanze contro 4,9) e sono più affollate (0,63 occupanti per stanza contro 0,56). Tuttavia, se è vero che il titolo di godimento è influenzato dal livello di reddito, non va comunque dimenticata l'importanza della composizione familiare e del ciclo di vita della famiglia: l'affitto è particolarmente diffuso fra le famiglie di più recente costruzione (sia per mancanza di patrimonio iniziale, sia per la maggiore mobilità) e fra le famiglie monogenitoriali (soprattutto con figli minorenni). Per molte famiglie l'affitto rappresenta una scelta obbligata non riuscendo ad accedere all'abitazione di proprietà, ma per altri può essere la sistemazione preferibile.

Negli ultimi trent'anni il numero di abitazioni in locazione è costantemente diminuito, raggiungendo in Veneto quota 290.502 nel 2001 e l'incidenza sul totale delle abitazioni è scesa dal 39% del 1971 al 17% del 2001 (tab. 2.4). Attualmente superano il 20% solo nella provincia di Verona e toccano i livelli più bassi a Belluno (14%), Padova e Rovigo (15%). Complessivamente nel 2001 sono 295.774 le famiglie venete in affitto (tab. 2.5) e rappresentano il 17,3% del totale. Analizzando gli ultimi dati disponibili<sup>3</sup>, dal 2002 al 2005 le famiglie in affitto sono ulteriormente diminuite (in Veneto 15,7% nel 2002, 16,4% nel 2003 e 14,5% nel 2005), ma nel 2006 sono tornate al livello del 2001 (17,3%). L'aumento della scelta dell'affitto per l'abitazione trova ragione, come si vedrà meglio nei paragrafi 6 e 7, nell'incremento dei tassi di interesse sui mutui e sui costi delle abitazioni negli ultimi anni.

### **2.2.2 Sovraffollamento**

Una prima stima del grado di affollamento di un'abitazione è facilmente misurabile attraverso il rapporto fra numero di occupanti e dimensione media dell'abitazione. In Veneto nel 2001 ogni persona residente in abitazione ha mediamente a disposizione 42 m<sup>2</sup> e per ogni stanza troviamo 0,57 occupanti. Negli ultimi decenni questo valore è costantemente diminuito, passando da 0,85 nel 1971 a 0,57 nel 2001 (tab. 2.6).

---

<sup>3</sup> Istat, Indagini multiscopo sulle famiglie, "Aspetti della vita quotidiana", anni vari.

**Tab. 2.4 - Percentuale di abitazioni occupate da persone residenti in affitto tra le abitazioni occupate da persone residenti. Anni 1971-2001**

	1971	1981	1991	2001
Verona	46,5	37,2	25,9	21,1
Vicenza	36,3	29,2	21,0	17,7
Belluno	21,4	19,4	16,0	13,6
Treviso	32,3	26,0	18,7	15,9
Venezia	47,0	37,4	24,6	17,5
Padova	39,4	30,3	19,6	14,7
Rovigo	35,9	28,0	19,8	15,1
<b>Veneto</b>	<b>39,2</b>	<b>31,3</b>	<b>21,6</b>	<b>17,1</b>

Fonte: Elaborazione Coses su dati Istat, Censimenti Generali della Popolazione e delle Abitazioni, Anni 1971-2001

**Tab. 2.5 - Famiglie in abitazione per titolo di godimento dell'abitazione. Anno 2001**

	Valori assoluti				Valori percentuali			
	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
Verona	224.703	68.395	25.638	318.736	70,5	21,5	8,0	100
Vicenza	219.836	53.291	23.978	297.105	74,0	17,9	8,1	100
Belluno	67.836	11.834	7.165	86.835	78,1	13,6	8,3	100
Treviso	226.259	47.273	19.573	293.105	77,2	16,1	6,7	100
Venezia	238.045	54.756	18.847	311.648	76,4	17,6	6,0	100
Padova	244.965	46.325	21.427	312.717	78,3	14,8	6,9	100
Rovigo	70.659	13.900	7.096	91.655	77,1	15,2	7,7	100
<b>Veneto</b>	<b>1.292.303</b>	<b>295.774</b>	<b>123.724</b>	<b>1.711.801</b>	<b>75,5</b>	<b>17,3</b>	<b>7,2</b>	<b>100</b>

Fonte: Elaborazione Coses su dati Istat, Censimenti Generali della Popolazione e delle Abitazioni, Anno 2001

**Tab. 2.6 - Numero di occupanti per stanza e metri quadrati per occupante in abitazioni occupate da persone residenti. Anni 1971-2001**

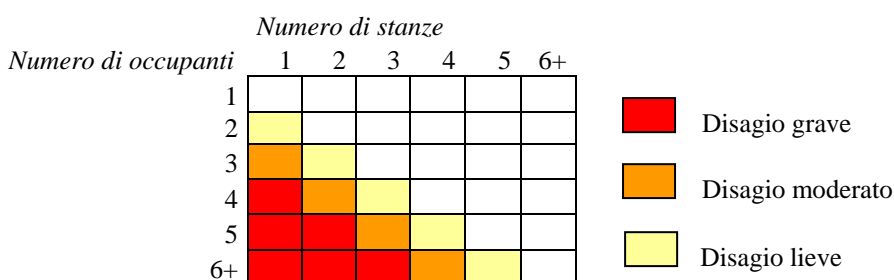
	Numero di occupanti per stanza				m <sup>2</sup> per occupante
	1971	1981	1991	2001	2001
Verona	0,85	0,69	0,60	0,57	41,39
Vicenza	0,83	0,65	0,58	0,56	42,95
Belluno	0,73	0,61	0,55	0,52	40,72
Treviso	0,82	0,65	0,57	0,55	43,86
Venezia	0,91	0,72	0,63	0,59	38,84
Padova	0,88	0,69	0,60	0,57	43,31
Rovigo	0,83	0,66	0,58	0,55	42,22
<b>Veneto</b>	<b>0,85</b>	<b>0,67</b>	<b>0,59</b>	<b>0,57</b>	<b>42,02</b>

Fonte: Elaborazione Coses su dati Istat, Censimenti Generali della Popolazione e delle Abitazioni, Anni 1971-2001

Ma quando si può parlare di sovraffollamento? Fissando come standard minimo una stanza per occupante, il disagio da sovraffollamento può essere più o meno grave, come descritto nello schema A (Cresme, 2005). Con questo criterio e attraverso i dati del Censimento 2001, stimiamo che in Veneto le persone che vivono in abitazioni troppo

affollate risultano 408.611, pari al 9% della popolazione (tab. 2.7). In particolare il 7% si trova in una situazione di disagio lieve<sup>4</sup> e il 2% in una situazione di disagio moderato. Quasi 18.500 residenti (0,4%) si trovano in una situazione di disagio abitativo grave da sovraffollamento. Le condizioni peggiorano se si considera il titolo di godimento: fra quanti vivono in affitto il disagio grave sale all'1,3% e scende allo 0,2% fra i proprietari di un'abitazione.

**Schema A - Interpretazione del sovraffollamento abitativo  
(rapporto numero di stanze e numero di occupanti)**



**Tab. 2.7 - Stima della popolazione residente in famiglia per disagio derivante da sovraffollamento. Regione Veneto. Anno 2001**

	Residenti		Residenti in affitto		Residenti in proprietà	
	v.a	%	v.a	%	v.a	%
Disagio abitativo grave	18.471	0,4	8.936	1,3	7.897	0,2
Disagio abitativo moderato	85.275	1,9	29.279	4,3	48.867	1,4
Disagio abitativo lieve	304.865	6,8	75.498	11,0	203.612	5,8
Totale disagio	408.611	9,1	113.713	16,5	260.376	7,5
Totale popolazione	4.475.119	100	688.820	100	3.486.080	100

Nota 1: per la stima, applicazione della metodologia Cresme (2005) su dati del Veneto.

Nota 2: la somma dei residenti in affitto e dei residenti in proprietà non dà il totale dei residenti perché parte di questi vive in abitazioni con altro titolo di godimento (a titolo gratuito o titolo di prestazione di servizio).

Fonte: elaborazione Coses su dati Istat, Censimento Generale della Popolazione e delle abitazioni, 2001

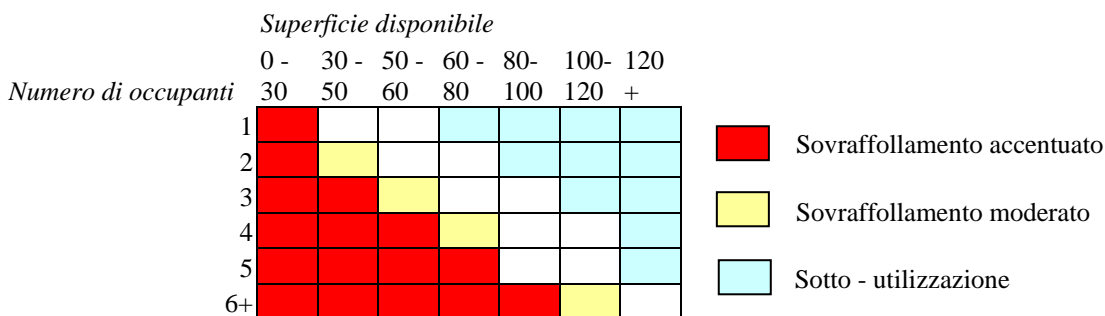
In relazione, invece, alla superficie media disponibile per ogni occupante la Commissione di indagine sulla povertà (1997) propone due livelli di disagio da sovraffollamento, così come descritto nello schema B. La stima che ne deriva è leggermente diversa dalla precedente e ridimensiona il fenomeno: nel complesso il 7%

<sup>4</sup> Si parla di disagio lieve da sovraffollamento quando il numero di occupanti supera il numero di stanze di una unità (es. 2 occupanti e 1 stanza, 3 occupanti e due stanze...), di disagio abitativo moderato quando il numero di occupanti supera il numero di stanze di due unità (es. 3 occupanti e una stanza) e di disagio grave quando la differenza è pari a più di due unità (es. 4 abitanti e 1 stanza).

degli abitanti vive in condizioni di sovraffollamento (si sale al 15% considerando chi vive in affitto), di cui il 2,5% a livelli di disagio più elevati (tab. 2.8).

Entrambi gli indici danno un'indicazione sulle condizioni abitative, anche se con sfumature diverse. Il primo (rapporto occupanti - stanze) coglie più il livello di "privacy" che le persone hanno all'interno della loro casa, il secondo la "comodità": un'abitazione, infatti, può avere un numero limitato di stanze, pur essendo molto grande. Si tratta comunque di indici grezzi, in quanto il bisogno della famiglia non cresce proporzionalmente al numero di componenti, ma dipende anche dalle loro caratteristiche (sesso, età, etc.).

**Schema B - Interpretazione del sovraffollamento abitativo  
(rapporto superficie disponibile e numero di occupanti)**



**Tab. 2.8 - Stima della popolazione residente in famiglia in abitazione per disagio derivante da sovraffollamento. Regione Veneto. Anno 2001**

	Residenti		Residenti in affitto		Residenti in proprietà	
	v.a	%	v.a	%	v.a	%
Sovraffollamento accentuato	111.745	2,5	43.607	6,3	57.549	1,7
Sovraffollamento moderato	210.504	4,7	62.541	9,1	129.975	3,7
Totale disagio da sovraffollamento	322.249	7,2	106.148	15,4	187.524	5,4
Totale popolazione	4.475.119	100	688.820	100	3.486.080	100

*Nota 1: per la stima, applicazione della metodologia Commissione di indagine sulla povertà (1997) su dati del Veneto.*

*Nota 2: la somma dei residenti in affitto e dei residenti in proprietà non dà il totale dei residenti perché parte di questi vive in abitazioni con altro titolo di godimento (a titolo gratuito o titolo di prestazione di servizio).*

*Fonte: elaborazione Coses, su dati Istat, Censimento Generale della Popolazione e delle abitazioni, 2001*

**2.2.3 Tipologia e qualità dell'alloggio**

Nel 2001, 1.647 famiglie del Veneto (per un totale di 4.235 persone) risiedono in un alloggio non classificabile come abitazione, ad esempio roulotte, tende, container,

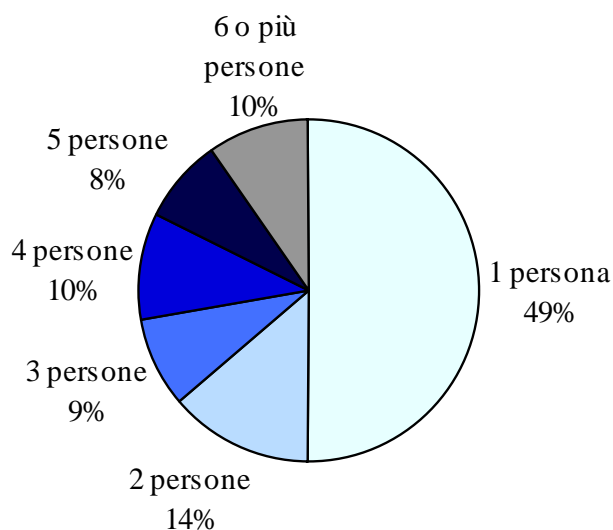
baracche, garage (complessivamente 1.595 alloggi) e il loro numero è in forte aumento rispetto al 1991 quando erano pari a 853 (+93%, tab. 2.9). Non si tratta solamente di persone sole, ma spesso sono nuclei numerosi: accanto al 49% di famiglie unipersonali, si trovano famiglie con quattro componenti o più (28%, graf. 2.2).

**Tab. 2.9 - Famiglie per situazione abitativa. Anni 1991 - 2001**

	1991			2001		
	In abitazione	In altro tipo di alloggio	Senza abitazione	In abitazione	In altro tipo di alloggio	Senza abitazione
Verona	275.485	152	59	318.736	294	352
Vicenza	256.832	158	29	297.105	321	70
Belluno	81.196	36	6	86.835	64	16
Treviso	249.505	205	30	293.105	303	104
Venezia	281.128	105	52	311.648	332	109
Padova	270.108	188	529	312.717	282	228
Rovigo	84.758	9	2	91.655	51	14
<b>Veneto</b>	<b>1.499.012</b>	<b>853</b>	<b>707</b>	<b>1.711.801</b>	<b>1.647</b>	<b>893</b>

Fonte: Elaborazione Coses su dati Istat, Censimenti Generali della Popolazione e delle Abitazioni, Anni 1991-2001

**Graf. 2.2 - Famiglie che vivono in altri tipi di alloggio per numero di componenti. Regione Veneto. Anno 2001.**



Fonte: Elaborazione Coses su dati Istat, Censimenti Generali della Popolazione e delle Abitazioni, Anni 1991-2001

Questa situazione di precarietà abitativa è più evidente in alcune province, quali Vicenza, Treviso e Venezia, sia in termini assoluti (il numero di famiglie supera le 300 unità) sia in termini relativi.



Oltre ai nuclei in condizioni abitative alternative, ci sono 893 le famiglie senza tetto (1.549 persone), anche queste in sensibile crescita nell'ultimo decennio. Emerge una situazione di criticità soprattutto nella provincia di Verona, dove rappresentano il 39% di tutte le famiglie senza tetto censite nella regione.

Complessivamente, 2.540 famiglie (per un totale di 5.784 persone) vivono in condizioni di precarietà o di disagio grave (altro tipo di alloggio o senza fissa dimora) e rappresentano lo 0,15% di tutte le famiglie venete (tab. 2.10). Rispetto al 1991 sono aumentate del 64% (+ 90% considerando i singoli individui). A livello provinciale, la situazione è molto variabile: l'incidenza di queste famiglie sul totale varia dallo 0,07% di Rovigo allo 0,2% di Verona.

Anche se le numerosità sono limitate, è un segnale d'allarme importante che nel giro di 10 anni il numero di famiglie in uno stato di forte disagio abitativo sia aumentato in modo così significativo: nonostante un miglioramento generalizzato delle condizioni abitative, sempre più persone non riescono ad accedere al bene casa e sono costrette a trovare soluzioni alternative.

**Tab. 2.10 - Grave disagio e precarietà. Persone e famiglie in altro tipo di alloggio e senza tetto. Anni 1991 - 2001**

	1991				2001			
	Persone		Famiglie		Persone		Famiglie	
	v.a	%	v.a	%	v.a	%	v.a	%
Verona	517	0,07	211	0,08	1.203	0,15	646	0,20
Vicenza	442	0,06	187	0,07	910	0,12	391	0,13
Belluno	65	0,03	42	0,05	130	0,06	80	0,09
Treviso	488	0,07	235	0,09	1.049	0,13	407	0,14
Venezia	368	0,05	157	0,06	1.110	0,14	441	0,14
Padova	1.147	0,14	717	0,26	1.240	0,15	510	0,16
Rovigo	16	0,01	11	0,01	142	0,06	65	0,07
<b>Veneto</b>	<b>3.043</b>	<b>0,07</b>	<b>1.560</b>	<b>0,10</b>	<b>5.784</b>	<b>0,13</b>	<b>2.540</b>	<b>0,15</b>

*Nota: le percentuali sono calcolate sul totale delle famiglie residenti nelle singole province.*

*Fonte: Elaborazione Coses su dati Istat, Censimenti Generali della Popolazione e delle Abitazioni, Anni 1991-2001*

Tralasciando queste situazioni dove il disagio abitativo è sicuramente grave, emergono degli elementi problematici anche per qualche famiglia residente nelle abitazioni tradizionali. Ad esempio, sempre dai dati del Censimento 2001, il 13% delle abitazioni venete si trova in edifici con qualche problema strutturale e l'1% in edifici in pessimo

stato di conservazione<sup>5</sup>. Le situazioni più critiche si riscontrano nelle province di Venezia e di Rovigo (tab. 2.11).

**Tab. 2.11 - Abitazioni occupate da persone residenti in edifici ad uso abitativo per stato di conservazione dell'edificio. Valori percentuali. Anno 2001.**

	Ottimo	Buono	Mediocre	Pessimo	Totale
Verona	86,3	12,8	0,9	100	
Vicenza	86,3	12,9	0,8	100	
Belluno	85,9	13,2	0,9	100	
Treviso	87,3	11,8	0,9	100	
Venezia	83,0	15,9	1,1	100	
Padova	86,4	12,7	1,0	100	
Rovigo	84,2	14,7	1,1	100	
<b>Veneto</b>	<b>85,7</b>	<b>13,3</b>	<b>0,9</b>	<b>100</b>	

Fonte: elaborazione Coses su dati Istat, Censimento Generale della Popolazione e delle abitazioni, 2001

**Tab. 2.12 - Famiglie residenti in abitazione senza disponibilità di servizi minimi. Anno 2001**

	Senza acqua potabile		Senza riscaldamento		Senza acqua calda		Totale Famiglie
	v.a	%	v.a	%	v.a	%	v.a
Verona	1.184	0,37	811	0,25	2.358	0,74	318.736
Vicenza	290	0,10	916	0,31	4.026	1,36	297.105
Belluno	60	0,07	433	0,50	3.040	3,50	86.835
Treviso	322	0,11	1.095	0,37	4.168	1,42	293.105
Venezia	50	0,02	1.014	0,33	2.416	0,78	311.648
Padova	310	0,10	779	0,25	3.052	0,98	312.717
Rovigo	304	0,33	227	0,25	953	1,04	91.655
<b>Veneto</b>	<b>2.520</b>	<b>0,15</b>	<b>5.275</b>	<b>0,31</b>	<b>20.013</b>	<b>1,17</b>	<b>1.711.801</b>

Fonte: elaborazione Coses su dati Istat, Censimento Generale della Popolazione e delle abitazioni, 2001

Per quanto riguarda la disponibilità dei servizi minimi presenti nell'abitazione (tab. 2.12), 20.013 famiglie non hanno a disposizione l'acqua calda, 5.275 sono senza riscaldamento (o sono dotate solamente di apparecchi mobili come stufe elettriche o a

<sup>5</sup> Non si fa riferimento a valutazioni tecniche, ci si riferisce ad opinioni di massima. Le valutazioni del rilevatore fanno riferimento a: intonaco, infissi, danni strutturali, tetto. In particolare:

*Ottimo stato di conservazione:* intonaco e infissi in buono stato, danni strutturali: assenti e tetto non danneggiato.

*Buono stato di conservazione:* intonaco deteriorato, infissi in buono stato, danni strutturali assenti e tetto: non danneggiato.

*Mediocre stato di conservazione:* intonaco e infissi deteriorati, danni strutturali presenti e tetto non danneggiato.

*Pessimo stato di conservazione:* intonaco e infissi deteriorati, danni strutturali presenti e tetto danneggiato.

gas) e 2.520 non hanno a disposizione l'acqua potabile. Certamente l'incidenza di queste famiglie sull'intera popolazione non è elevata ed è comunque diminuita rispetto al 1991 (le famiglie senza acqua potabile sono scese dallo 0,3% allo 0,1%, quelle senza riscaldamento dall'1,4% allo 0,3% e quelle senza acqua calda dal 4,0% all'1,2%), ma la loro continua presenza è segnale di un disagio abitativo non ancora risolto.

Secondo i dati più recenti (Istat 2007c), nel 2005 in Veneto una famiglia su cinque ha problemi di umidità nell'abitazione e il 6,7% vive in ambienti con scarsa luminosità (rispettivamente 19,1% e 9,2% a livello nazionale). Il 12,0% inoltre abita in una casa con strutture danneggiate (tetto, soffitto, porte, finestre, pavimenti). Nel 2006 (Istat 2007b), invece, il 14,4% delle famiglie venete ha dichiarato di abitare in una casa troppo piccola per le proprie esigenze (tab. 2.13), il 5,7% in una casa in cattive condizioni (media nazionale pari a 5,6%) e l'8,2% lamenta irregolarità nell'erogazione dell'acqua (14,0% a livello nazionale e 7,3% nel Nord - Est).

**Tab. 2.13 - Famiglie che dichiarano problemi relativi all'abitazione in cui vivono.  
Anno 2006**

<b>VENETO E RIPARTIZIONI</b>	<b>Spese per l'abitazione troppo alte</b>	<b>Abitazione troppo piccola</b>	<b>Abitazione troppo distante dai familiari</b>	<b>Abitazione in cattive condizioni</b>	<b>Irregolarità nell'erogazione dell'acqua</b>	<b>Non si fidano di bere acqua di rubinetto</b>
<i>Veneto</i>	71,7	14,4	17,1	5,7	8,2	27,1
Nord Ovest	58,4	10,9	18,5	3,7	8,1	34,4
Nord Est	66,3	11,8	17,6	4,9	7,3	26,0
Centro	68,4	13,4	21,8	6,0	14,8	35,7
Sud	60,6	15,0	23,6	7,2	18,2	37,1
Isole	63,2	17,0	25,1	8,3	32,0	62,6
<b>Italia</b>	<b>62,9</b>	<b>13,1</b>	<b>20,8</b>	<b>5,6</b>	<b>14,0</b>	<b>36,7</b>

*Fonte: Istat, "La vita quotidiana nel 2006. Indagine multiscopo sulle famiglie, Aspetti della vita quotidiana - Anno 2006", 2007*

#### **2.2.4 La quota di spesa per l'alloggio**

Nel 2005, il 5,5% delle famiglie del Nord - Est ha dichiarato di avere degli arretrati per il pagamento delle bollette, il 2,2% per il pagamento del mutuo e dell'affitto e il 6% non può permettersi di riscaldare adeguatamente la propria abitazione (Istat, 2007c).

Nel complesso, le famiglie del Veneto hanno speso mediamente 343 euro mensili per l'abitazione, considerando affitto, interessi passivi sui mutui, condominio,

riscaldamento, acqua, gas, elettricità, telefono, altri servizi e manutenzione ordinaria (tab. 2.14). Nel Nord Est le famiglie hanno speso 343 euro mensili, contro una media nazionale di 312 euro. Considerando l'incidenza di queste uscite nei bilanci familiari, il Veneto si colloca al terzo posto rispetto alle altre regioni preceduto soltanto dalla Calabria e dalla Liguria: rappresentano il 14,1% del reddito complessivo contro una media nazionale del 13,5%. Infatti, nel 2006, come si è visto nella precedente tabella, il 72% delle famiglie del Veneto dichiara di sostenere spese troppo alte e dal 2001 questa percentuale è in continua crescita (61% nel 2001, 64% nel 2002, 69% nel 2003, 68% nel 2005)<sup>6</sup>.

**Tab. 2.14 - Spesa media mensile per l'abitazione, reddito medio mensile (al netto dei fitti figurativi) e rapporto spesa su reddito. Anno 2005**

<b>VENETO E RIPARTIZIONI</b>	<b>Spesa media mensile (euro)</b>	<b>Reddito medio mensile (euro)</b>	<b>Rapporto spesa su reddito (%)</b>
<i>Veneto</i>	343	2.430	14,1
Nord Ovest	352	2.555	13,8
Nord Est	340	2.507	13,6
Centro	326	2.460	13,2
Sud	263	1.931	13,6
Isole	230	1.857	12,4
<b>Italia</b>	<b>312</b>	<b>2.318</b>	<b>13,5</b>

*Nota: Il fitto figurativo è un importo stimato per le famiglie che vivono in un'abitazione di proprietà al fine di garantire la comparabilità dei comportamenti di spesa rispetto alle famiglie che vivono in abitazioni in affitto.*

*Fonte: Istat, "Reddito e condizioni di vita. Indagine sulle condizioni di vita - Anno 2005", 2007*

### **2.3 Il disagio abitativo degli immigrati**

La popolazione straniera residente in Italia vive in condizioni abitative precarie o disagiate in percentuale sicuramente maggiore dei residenti di cittadinanza italiana (nel 2001 a livello nazionale l'1% di stranieri residenti in altri tipi di alloggio contro lo 0,1% degli italiani; 0,3% di stranieri senza tetto contro meno dello 0,1% degli italiani). Al Centro, al Sud e nelle Isole la situazione di disagio è maggiore e la differenza fra stranieri e italiani più marcata, mentre il fenomeno si attenua nelle regioni del Nord Est;

---

<sup>6</sup> Istat, Indagini multiscopo sulle famiglie, "Aspetti della vita quotidiana", anni vari.

in particolare, nel Veneto la percentuale di persone residenti in altri alloggi e di senza fissa dimora non supera lo 0,6 (tab. 2.15).

La situazione è comunque molto variegata: fra gli immigrati provenienti dall'Europa centro orientale i residenti in un altro tipo di alloggio salgono al 2,5% e al 9,8% se si considerano solamente quelli i cittadini della ex-Jugoslavia. Secondo un'indagine campionaria del 1998, sono molte le variabili individuali che influiscono sulle condizioni abitative, come la nazionalità, lo status giuridico, l'anzianità della presenza, lo stato civile e la condizione lavorativa (Acocella e Sonnino, 2003). La quota di immigrati che abitano in rifugi fortuiti aumenta sicuramente fra i celibi - nubili, fra i separati e comunque fra quanti non hanno famiglia in Italia, ma soprattutto fra gli stranieri senza un regolare permesso di soggiorno. Evidente è il legame fra precarietà e anzianità di residenza: la situazione di disagio è massima fra quanti sono in Italia da meno di 6 mesi e scende sotto la media fra quanti sono presenti da più di un anno. A questo proposito si può osservare che alla data dell'ultimo censimento, il 7,6% degli stranieri nati all'estero e residenti in Veneto si sono trasferiti in Italia da meno di un anno, percentuali che raggiungono i valori minimi (7% - 7,2%) nelle province di Vicenza e Treviso e i valori massimi (8,7% - 9,4%) a Padova e Belluno. Inoltre Treviso e Vicenza si caratterizzano anche per una quota maggiore di coniugati (68,3% - 70,1% fra gli stranieri di 15 anni e più), mentre a Padova e Rovigo sono presenti più celibi-nubili (32,6% - 35,1%).

**Tab. 2.15 - Popolazione residente straniera e italiana per condizione abitativa. Anno 2001**

	POPOLAZIONE STRANIERA				POPOLAZIONE ITALIANA			
	In abitazione	In convivenza	In altro tipo di alloggio	In nessun alloggio	In abitazione	In convivenza	In altro tipo di alloggio	In nessun alloggio
Veneto	98,4	1,0	0,4	0,2	98,9	1,0	0,1	0,0
Nord Ovest	98,4	0,8	0,6	0,2	99,1	0,8	0,1	0,0
Nord Est	98,1	1,3	0,5	0,1	98,9	1,0	0,1	0,0
Centro	93,1	4,5	1,6	0,8	99,2	0,7	0,1	0,0
Sud	95,3	2,6	1,7	0,4	99,5	0,4	0,1	0,0
Isole	95,8	2,4	1,7	0,1	99,4	0,5	0,1	0,0
<b>Italia</b>	<b>96,6</b>	<b>2,1</b>	<b>1,0</b>	<b>0,3</b>	<b>99,2</b>	<b>0,7</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>

*Nota: Lo zero (0,0) indica che il fenomeno è presente ma non è apprezzabile nell'arrotondamento alla prima cifra decimale.*

*Fonte: Istat, "Gli stranieri in Italia: Analisi dei dati censuari. Approfondimenti tematici", maggio 2006*

Una situazione di disagio più diffusa fra gli stranieri emerge anche per quanto riguarda il titolo di godimento dell'abitazione: gli italiani vivono nel 73,4% dei casi in abitazioni di proprietà (a livello nazionale), valore che scende al 56,5% fra gli immigrati residenti in abitazioni occupate sia da stranieri che da italiani e al 15,4% fra gli immigrati che vivono in abitazioni occupate solo da stranieri. A livello nazionale, inoltre, le abitazioni occupate solo da stranieri risultano in proprietà nel 16,3% dei casi, valore che scende al 15,1% nel Nord Est e al 15,6% nel Veneto.

Analizzando le singole nazionalità, i tedeschi e i cinesi sono proprietari dell'abitazione in misura superiore agli altri immigrati (rispettivamente il 56,6% dei primi e il 23,1% dei secondi). Secondo l'indagine di Scenari Immobiliari (2007), risulta in forte aumento il numero di stranieri che riescono ad acquistare casa, soprattutto nelle province del Nord. Si stima che entro i prossimi due anni una compravendita su cinque sarà conclusa da immigrati (Caritas/Migrantes, 2007).

**Tab. 2.16 - Indicatori di dimensione e di affollamento delle abitazioni occupate solo da italiani e solo da stranieri. Anno 2001**

<b>VENETO E RIPARTIZIONI</b>	<b>Abitazioni occupate solo da italiani</b>			<b>Abitazioni occupate solo da stranieri</b>		
	<i>superficie media delle abitazioni</i>	<i>stanze per abitazione</i>	<i>superficie per persona residente</i>	<i>superficie media delle abitazioni</i>	<i>stanze per abitazione</i>	<i>superficie per persona residente</i>
<i>Veneto</i>	<i>111,4</i>	<i>4,7</i>	<i>42,5</i>	<i>82,9</i>	<i>3,5</i>	<i>29,5</i>
Nord Ovest	92,4	4,0	38,9	69,3	3,0	27,0
Nord Est	104,6	4,5	42,0	78,1	3,4	28,4
Centro	95,4	4,3	37,2	77,9	3,5	30,2
Sud	94,7	4,2	32,3	68,1	3,1	29,8
Isole	97,2	4,3	35,0	68,3	3,2	30,5
<b>Italia</b>	<b>96,4</b>	<b>4,2</b>	<b>37,0</b>	<b>73,4</b>	<b>3,3</b>	<b>28,5</b>

Fonte: Istat, "Gli stranieri in Italia: Analisi dei dati censuari. Approfondimenti tematici", maggio 2006

Possibili situazioni di disagio si intravedono analizzando le caratteristiche delle abitazioni (tab. 2.16). Innanzitutto, gli alloggi occupati solo da stranieri hanno una dimensione media di 73,4 m<sup>2</sup> (a livello nazionale) per un totale di 3,3 stanze: complessivamente ogni residente ha a disposizione 28,5 m<sup>2</sup>. Significativo il confronto con gli autoctoni: le abitazioni occupate solo da italiani hanno una dimensione media di 96,4 m<sup>2</sup> con 4,2 stanze. Ogni residente ha a disposizione 37 m<sup>2</sup>. Ancora una volta il Veneto non presenta situazioni di disagio particolarmente gravi: gli stranieri residenti nel Veneto, infatti, vivono in abitazioni più grandi (82,9 m<sup>2</sup>) rispetto a tutte le altre

regioni e ogni occupante ha a disposizione 29,5 m<sup>2</sup>. Questo valore è superiore non solo alla media italiana ma anche alla media del Nord Est.

Dall'analisi per nazionalità, emerge che gli africani (in particolar modo marocchini e tunisini) vivono in condizioni particolarmente disagiate: in media hanno a disposizione case più piccole (65,8 m<sup>2</sup> a livello nazionale) e con una minore superficie pro capite (24,5 m<sup>2</sup> per occupante). Anche i cittadini albanesi presentano segnali d'allarme, non tanto per la dimensione delle abitazioni, quanto più per la superficie a disposizione di ogni occupante che raggiunge i 22,9 m<sup>2</sup>.

Il 27,6% della popolazione straniera vive in edifici mal conservati (in mediocri o pessime condizioni, vedi nota 16) contro 16,5% della popolazione italiana. In particolare il 20,6% vive in edifici di vecchia costruzione (fino al 1961) e mal conservati (contro il 10,1% degli italiani).

Adottando, poi, come definizione di sovraffollamento grave "la condizione per cui una persona occupa un'abitazione per la quale il rapporto fra numero di residenti e numero di stanze è maggiore di 2", si rileva ancora una volta una forte differenza fra i due gruppi fin qui considerati (tab. 2.17): fra gli stranieri il 6,5% versa in questa situazione, valore che scende allo 0,9% fra gli italiani. Le situazioni di maggiore criticità si osservano fra le persone provenienti dall'Africa settentrionale (fra i marocchini sale all'11%), dall'Africa occidentale (13,2% fra i senegalesi) e dall'Asia orientale (11,7% fra i filippini). Assieme a Friuli Venezia Giulia, Abruzzo, Umbria, Calabria, e Marche, il Veneto risulta fra le regioni in cui il disagio abitativo ha valori più contenuti: in questa fascia, l'incidenza di residenti stranieri provenienti dai paesi a forte pressione migratoria in condizioni di grave sovraffollamento oscilla tra il 4,3% del Friuli e il 6% delle Marche. Inoltre, il Veneto "registra anche un buon livello di accoglienza residenziale per gli immigrati, con un incremento delle strutture di accoglienza del 25,4% nel 2002 e un totale di 178 (il 16,1% del totale nazionale). Più in generale, quanto a strutture residenziali per gli immigrati, nel Nord-Est è concentrato il 42% del totale, seguito dal Nord-Ovest con il 30%, dal Centro con il 16%, dal Sud con l'8% e dalle Isole con il 3%" (Consiglio Nazionale dell'Economia e del Lavoro, 2006).

Non si osservano, invece, differenze rilevanti fra stranieri e italiani per quanto riguarda la disponibilità dei servizi minimi nell'abitazione (acqua calda, riscaldamento, acqua potabile).

**Tab. 2.17 - Popolazione in condizione di sovraffollamento grave per area geografica e paese di cittadinanza. Italia. Anno 2001**

<b>Aree geografiche e paesi di cittadinanza</b>	<b>%</b>
<b>EUROPA</b>	<b>4,3</b>
Unione Europea 15	0,6
<i>cui: Germania</i>	0,5
Paesi di nuova adesione all'Unione Europea	1,7
Europa Centro-Orientale	5,9
<i>cui: Albania</i>	6,9
<i>Rep. Federale di Jugoslavia</i>	11,3
<i>Romania</i>	2,8
Altri paesi europei	0,4
<b>AFRICA</b>	<b>9,9</b>
Africa Settentrionale	10,6
<i>cui: Marocco</i>	11,0
<i>Tunisia</i>	8,6
Africa Occidentale	9,0
<i>cui: Senegal</i>	13,2
Africa Orientale	5,9
Africa Centro-Meridionale	6,2
<b>ASIA</b>	<b>8,0</b>
Asia Occidentale	2,9
Asia Centro-Meridionale	7,8
Asia Orientale	8,8
<i>cui: Cina</i>	7,6
<i>Filippine</i>	11,7
<b>AMERICA</b>	<b>3,9</b>
America Settentrionale	0,7
America Centro-Meridionale	4,5
<i>cui: Perù</i>	6,7
<b>OCEANIA</b>	<b>0,5</b>
<b>APOLIDI</b>	<b>3,5</b>
<b>TOTALE STRANIERI</b>	<b>6,5</b>
<i>cui: paesi a forte pressione migratoria</i>	7,4
<b>TOTALE ITALIANI</b>	<b>0,9</b>

*Nota: si hanno condizioni di sovraffollamento quando la popolazione vive in abitazioni con più di due residenti per stanza.*

*Fonte: Istat, "Gli stranieri in Italia: Analisi dei dati censuari. Approfondimenti tematici", maggio 2006*



### **3. Gli immigrati e gli interventi delle politiche pubbliche per la casa**

Quando si parla di interventi nell'ambito delle politiche pubbliche per l'edilizia, la mente corre immediatamente all'edilizia residenziale pubblica (Erp) o, per dirla in altro modo, alle case popolari. Ma l'intervento del Pubblico, seppure limitato rispetto ai bisogni e ai disagi crescenti dell'abitare - come molte ricerche confermano ricordando solo perché ultima in ordine di tempo il Rapporto "La condizione abitativa in Italia" (Nomisma, 2007) - non si ferma con il mettere a disposizione patrimonio edilizio pubblico. Esistono, infatti, altre forme volte a risolvere il problema della condizione abitativa precaria e disagiata che una parte crescente della popolazione vive nei nostri territori.

In questo paragrafo l'obiettivo è, da un lato, evidenziare le più note e diffuse modalità con le quali il Pubblico interviene nel campo dell'edilizia, dall'altro di confrontare la partecipazione tra italiani e immigrati a queste forme di intervento. I tassi di non soddisfazione delle richieste, opportunamente analizzati per ambiti territoriali sub-provinciali, che nel nostro caso sono i Sistemi locali del lavoro del Veneto<sup>7</sup>, possono costituire indicatori della presenza di aree di particolare tensione abitativa.

Prima di addentrarci nel merito delle analisi qui svolte, ci pare utile però dare spazio ad alcune definizioni che vengono spesso usate nel linguaggio specialistico, ma che quasi altrettanto frequentemente i non addetti ai lavori non ne conoscono il preciso significato. Nel riferirci agli interventi del pubblico nel settore dell'edilizia abitativa si parla principalmente di:

- edilizia sovvenzionata;
- edilizia convenzionata;
- edilizia agevolata.

L'edilizia sovvenzionata è costruita a totale carico dello Stato attraverso le Regioni e gli enti locali. Si realizza mediante intervento diretto del Comune o delle aziende territoriali per l'edilizia residenziale. In sostanza si tratta di alloggi meglio conosciuti come edilizia

---

<sup>7</sup> Si tratta di ambiti sub-provinciali definiti in base ai dati sul pendolarismo casa-lavoro del Censimento della popolazione 2001.

residenziale pubblica (Erp) o case popolari. Per la costruzione di questo tipo di alloggi (come per l'edilizia agevolata), le aree individuate vengono acquistate da parte del Comune mediante l'esproprio.

L'edilizia convenzionata viene attuata da operatori privati (imprese di costruzione, cooperative) che si convenzionano col Comune (proprietario dei terreni ottenuti anche con l'esproprio) accordandosi soprattutto sul prezzo di cessione (o affitto) degli alloggi da realizzare.

Nell'edilizia agevolata lo Stato interviene favorendo la costruzione di alloggi da destinare a prima abitazione. Vengono messe a disposizione risorse economiche erogate sotto forma di contributi alle singole famiglie, in misura proporzionale al reddito, in conto interessi e a fondo perduto. In pratica il Pubblico concede alle famiglie che acquistano la prima casa un mutuo agevolato facendo sì che una quota degli interessi siano a carico dello Stato.

Un altro termine che spesso ricorre quando si parla genericamente di politiche per la casa, riguarda il canone calmierato (più basso di quello di mercato). Con esso si intende riferirsi ai canoni di affitto applicati per gli alloggi Erp e a quelli che possono essere stabiliti a livello locale (comunale ad esempio) in deroga alle disposizioni generali della legge 431/98.

Il più noto e rilevante intervento del Pubblico per risolvere i disagi di natura abitativa è riferito all'edilizia residenziale pubblica. In tale ambito si rileva che i cittadini immigrati, a parità dei cittadini italiani, partecipano alla ripartizione delle risorse pubbliche messe a disposizione per l'edilizia residenziale pubblica. Dal 1998 da quando cioè la legge 40 (legge Turco-Napolitano) sancisce la parità di trattamento per gli stranieri nell'accesso agli alloggi di edilizia sociale<sup>8</sup>, si è registrato un incremento consistente della loro incidenza sia sulle domande presentate che sulle assegnazioni effettuate.

Dall'analisi dei dati di Erp, emerge che nel periodo 2002-2005 (ultimo anno di riferimento dei bandi per il quale sono disponibili i dati) la quota delle domande

---

<sup>8</sup> L'equiparazione vale solo per coloro che esercitano una regolare attività lavorativa di lavoro subordinato o di lavoro autonomo e siano titolari di carta di soggiorno o di permesso di soggiorno di durata almeno biennale.

ammesse<sup>9</sup> da parte degli immigrati (in questo caso cittadini extracomunitari) nella nostra regione è oscillata tra il 29% e il 31% (tab. 3.1). Le domande ammesse riguardanti gli immigrati sono ogni anno circa 4-5.000.

Certamente la variabilità entro la regione è ampia; Padova, Treviso, Vicenza e Verona sono le province per le quali si osservano nei diversi anni le più alte quote di domande ammesse per gli immigrati. Tuttavia solo per Padova e Verona si registrano analoghi fenomeni di punta anche per le quote di abitazioni assegnate.

Se, come si è visto, le porzioni di domande di questi ultimi sono debolmente variate (tra il 29% e il 31%), altrettanto non si può dire per le quote delle assegnazioni sul totale, che in Veneto sono andate progressivamente calando dal 22% del 2002 al 13% del 2005. Verona nei primi due anni ha evidenziato quote di assegnazioni del 35% e Padova, nello stesso periodo, del 26-27%. Nell'ultimo anno entrambe le province registrano valori del 23%. Per quanto riguarda le altre province le percentuali sono in genere, in tutto il periodo, più contenute con Venezia che ha i valori in assoluto più bassi (tranne per il 2002) e non raggiunge nemmeno il 5% per il 2005.

Legato al decremento delle quote di assegnazione è il calo della domanda soddisfatta di alloggi pubblici per gli immigrati. Infatti, in Veneto vengono soddisfatte in media dalle 5 alle 7 domande ogni 100 ammesse. La variabilità nel periodo non evidenzia differenze strutturali interprovinciali. Significativi sono, invece, da un lato l'aumento delle domande soddisfatte di italiani e comunitari<sup>10</sup> e, dall'altro, il calo di quelle relative agli immigrati. Nel primo caso si è passati dal 6% al 9%, nel secondo dal 4% al 3%, una forbice, dunque, che è andata aumentando.

Con i dati a disposizione non possiamo spiegare perché si sia verificata la divergenza osservata, ma certamente più diffuse condizioni di disagio abitativo anche da parte della popolazione autoctona, testimoniate pure dalle ricerche più generali dell'Istat sulla povertà, possono aver influito sul punteggio dei richiedenti e, quindi, sulle graduatorie delle assegnazioni.

---

<sup>9</sup> Come ben evidenziato nell'appendice giuridica del secondo rapporto dell'Osservatorio Veneto sull'immigrazione (2007) il dato sulle domande ammesse non misura la domanda complessiva ma solo quella parte che ha superato i criteri dell'ammissibilità.

<sup>10</sup> Si tratta dell'insieme calcolato come complementare a quello dei cittadini extracomunitari nel quale, comunque, riteniamo che il segmento dei comunitari, se esiste, sia poco significativo in termini di numerosità.

**Tab. 3.1 - Domande di assegnazione alloggi di edilizia residenziale pubblica (Erp).  
Anni 2002-2005**

	Domande ammesse			Assegnazioni			Assegnazioni su domande ammesse (%)		
	Totali	di cui da extracomunitari		Totali	di cui da extracomunitari		Totali	Italiani e comunitari	Extra- comunitari
	v.a.	v.a.	%	v.a.	v.a.	%			
<b>2002</b>									
Belluno	469	121	25,8	57	13	22,8	12,2	12,6	10,7
Padova	3.088	1.025	33,2	169	46	27,2	5,5	6,0	4,5
Rovigo	900	176	19,6	45	12	26,7	5,0	4,6	6,8
Treviso	2.226	758	34,1	97	9	9,3	4,4	6,0	1,2
Venezia	3.973	702	17,7	128	18	14,1	3,2	3,4	2,6
Verona	1.940	724	37,3	77	27	35,1	4,0	4,1	3,7
Vicenza	3.169	1.126	35,5	244	55	22,5	7,7	9,3	4,9
Veneto	15.765	4.632	29,4	817	180	22,0	5,2	5,7	3,9
<b>2003</b>									
Belluno	474	142	30,0	42	14	33,3	8,9	8,4	9,9
Padova	3.326	1.143	34,4	222	58	26,1	6,7	7,5	5,1
Rovigo	847	180	21,3	35	6	17,1	4,1	4,3	3,3
Treviso	2.236	764	34,2	91	7	7,7	4,1	5,7	0,9
Venezia	4.114	948	23,0	233	14	6,0	5,7	6,9	1,5
Verona	2.252	783	34,8	100	35	35,0	4,4	4,4	4,5
Vicenza	3.343	1.249	37,4	266	42	15,8	8,0	10,7	3,4
Veneto	16.592	5.209	31,4	989	176	17,8	6,0	7,1	3,4
<b>2004</b>									
Belluno	474	141	29,7	35	10	28,6	7,4	7,5	7,1
Padova	2.993	952	31,8	180	51	28,3	6,0	6,3	5,4
Rovigo	848	238	28,1	99	16	16,2	11,7	13,6	6,7
Treviso									
Venezia	4.316	871	20,2	361	13	3,6	8,4	10,1	1,5
Verona	2.112	712	33,7	230	66	28,7	10,9	11,7	9,3
Vicenza	3.584	1.347	37,6	131	26	19,8	3,7	4,7	1,9
Veneto	14.327	4.261	29,7	1.036	182	17,6	7,2	8,5	4,3
<b>2005</b>									
Belluno	439	136	31,0	26	5	19,2	5,9	6,9	3,7
Padova	3.444	1.140	33,1	204	47	23,0	5,9	6,8	4,1
Rovigo	981	254	25,9	55	11	20,0	5,6	6,1	4,3
Treviso	1.816	767	42,2	87	11	12,6	4,8	7,2	1,4
Venezia	4.296	855	19,9	421	20	4,8	9,8	11,7	2,3
Verona	2.059	665	32,3	144	33	22,9	7,0	8,0	5,0
Vicenza	3.733	1.399	37,5	221	26	11,8	5,9	8,4	1,9
Veneto	16.768	5.216	31,1	1.158	153	13,2	6,9	8,7	2,9

Note:

1) gli anni fanno riferimento alle graduatorie definitive dell'anno indicato, se non c'è il bando nell'anno si fa riferimento all'anno precedente;

2) i dati non sono completi in quanto alcuni comuni non inviano i dati alle Ater, in media all'anno non pervengono le informazioni di circa un terzo dei comuni veneti.

Fonte: elaborazioni Coses su dati della Regione Veneto Dipartimento edilizia abitativa

Pertanto, se è vero che in termini di partecipazione (domande ammesse e, seppure in misura inferiore, assegnazioni) le quote degli immigrati sono elevate, in termini di soddisfacimento (assegnazioni sulle domande ammesse) la percentuale è molto bassa.

In conclusione, nonostante gli immigrati siano in concorrenza con gli italiani nell'assegnazione degli alloggi di edilizia pubblica - perché frequentemente hanno punteggi elevati giustificati da condizioni di precarietà abitativa, nuclei familiari numerosi e monoreddito - l'indice di soddisfacimento delle loro richieste è basso e, comunque, al di sotto di quello più generale con una forbice che è in crescita.

Il vero problema è che a fronte di uno stock totale di richieste che risulta crescente, le risorse per soddisfare la domanda sono troppo risicate.

Per cercare di cogliere eventuali zone di tensione abitativa, qui intesa come combinazione di un'alta incidenza di immigrati<sup>11</sup> residenti, di una elevata partecipazione nella richiesta di alloggi pubblici e di una consistente domanda insoddisfatta, si propone un'analisi per sistemi locali del lavoro. Nella tabella 3.2 si riportano le incidenze delle domande ammesse per gli extracomunitari sul totale delle domande ammesse e la quota di assegnazioni agli immigrati. Entrambi gli indicatori, come è visto danno una misura della partecipazione<sup>12</sup> degli immigrati alla distribuzione delle risorse Erp. Il terzo indicatore considerato riguarda la quota della domanda soddisfatta dei cittadini extracomunitari. Il confronto tra dati di stock (quali sono quelli riferiti alla popolazione immigrata e la sua incidenza sul totale della popolazione) con dati di flusso<sup>13</sup>, relativi agli ultimi bandi per le graduatorie Erp, può servire solo a dare indicazioni su eventuali situazioni territoriali critiche da tener maggiormente monitorate e suscettibili, per questo, ad approfondimenti ulteriori.

---

<sup>11</sup> Per immigrati qui intendiamo i cittadini che provengono dai paesi a forte pressione migratoria.

<sup>12</sup> Ricordiamo che si tratta di una misura di minima in quanto i dati forniti considerano solo le domande ammesse e non quelle presentate.

<sup>13</sup> Un confronto corretto richiederebbe i dati di stock sulla presenza di inquilini immigrati nelle abitazioni Erp.

**Tab. 3.2 - Quote (%) relative agli extracomunitari per alloggi di edilizia residenziale pubblica (Erp) per i principali sistemi locali del lavoro. Anni 2002-2005 e popolazione immigrata al 2006 con relativa incidenza su popolazione**

		Veneto	Verona	Padova	Venezia	Vicenza	Treviso	Castelfranco Veneto	Conegliano	Bassano Del Grappa	Arzignano	San Bonifacio	Montebelluna
2002	Domande ammesse sul totale	29,4	39,0	33,0	14,9	33,7	33,1	42,7	25,8	42,9	22,2	45,2	39,7
	Assegnazioni sul totale	21,9	37,5	27,9	4,5	18,7	5,1	44,7	7,1	18,5	38,9	41,2	7,1
	Assegnazioni ad extrac. su loro domande	3,9	2,6	4,8	0,9	5,3	0,6	9,3	1,6	5,7	8,5	4,2	0,9
2003	Domande ammesse sul totale	31,3	34,7	34,0	22,0	33,1	31,8	49,1	25,4	42,6	46,2	48,3	41,0
	Assegnazioni sul totale	17,8	37,9	18,1	5,0	15,2	10,2	40,6	0,0	11,3	21,4	25,0	5,9
	Assegnazioni ad extrac. su loro domande	3,4	4,4	2,7	1,3	4,2	1,7	6,3	0,0	3,7	1,9	1,8	0,8
2004	Domande ammesse sul totale	29,4	34,6	30,0	15,3	34,4	d.m.	55,2	d.m.	41,1	40,8	43,2	d.m.
	Assegnazioni sul totale	18,1	32,5	33,3	3,9	17,6	d.m.	0,0	d.m.	21,1	50,0	29,4	d.m.
	Assegnazioni ad extrac. su loro domande	4,3	5,9	4,2	2,9	2,3	d.m.	0,0	d.m.	1,6	2,9	11,0	d.m.
2005	Domande ammesse sul totale	31,0	32,3	32,3	17,3	35,4	36,8	39,0	33,5	40,2	38,4	43,0	68,9
	Assegnazioni sul totale	12,9	26,2	29,8	4,1	9,5	14,8	0,0	25,0	16,0	33,3	26,1	0,0
	Assegnazioni ad extrac. su loro domande	2,8	4,1	3,4	2,8	1,7	1,7	0,0	3,3	2,9	1,4	3,9	0,0
Pop. 31-12-06	Immigrati	327.407	44.313	39.708	28.786	27.242	25.226	17.256	16.327	14.474	14.246	13.185	11.906
	Composizione immigrati su totale popolazione	7,0	7,7	6,4	4,7	9,1	7,7	7,7	8,8	7,8	11,7	10,3	9,3

Note: 1) gli anni fanno riferimento alle graduatorie definitive dell'anno indicato, se non c'è il bando nell'anno si fa riferimento all'anno precedente;

2) i dati non sono completi in quanto alcuni Comuni non inviano i dati alle Ater, in media all'anno non pervengono le informazioni di circa un terzo dei comuni veneti;

3) il totale regionale non corrisponde al totale riportato nella tabella 3.1 perchè qui non sono considerati i comuni del Veneto che appartengono a Sll di altre regioni;

4) per immigrati si intendono i cittadini dei paesi a forte pressione migratoria (Europa centro orientale, Africa, Asia con esclusione Israele e Giappone, e America Centro Meridionale).

Fonte: elaborazioni Coses su dati della Regione Veneto Dipartimento edilizia abitativa

La numerosità dei sistemi locali del lavoro in Veneto è tale da rendere poco opportuno un'analisi dettagliata per ognuno di essi soprattutto se il fine è, come in questa sede, rilevare le situazioni critiche in base anche alla pressione della presenza immigrata. Consideriamo, quindi, i sistemi locali del lavoro con più di 11.000 immigrati i quali sono pure i sistemi in cui l'incidenza della presenza di nuovi cittadini è mediamente più alta che negli altri. Come si può notare, tranne che per il sistema di Venezia, in tutti si registra un'alta quota di domande da parte dei cittadini extracomunitari. In generale a questa quota corrisponde anche una percentuale consistente di partecipazione nelle assegnazioni seppure queste riescano a soddisfare molto limitatamente da domanda. All'interno dei sistemi qui considerati - oltre alla situazione di Venezia dove si registrano quote di partecipazione assai più contenute che negli altri sistemi, forse a causa di una presenza immigrata meno caratterizzata da nuclei familiari - si osservano nei diversi anni, soprattutto per alcuni sistemi, percentuali di assegnazioni molto più basse delle altre aree e per nulla giustificate da contenute quote di domande ammesse. In particolar modo, si tratta dei sistemi di Treviso e Montebelluna<sup>14</sup>. Il sistema di Conegliano dopo aver registrato, come negli altri sistemi trevigiani, per due anni un notevole sbilanciamento tra partecipazione (quote di domande) degli extracomunitari e relative quote di assegnazioni, evidenzia nell'ultimo anno un incremento al 25% di queste ultime.

Oltre a questi cinque sistemi, si osservano squilibri rilevanti tra le quote di partecipazione e di assegnazione nelle aree di Vicenza, Castelfranco Veneto (negli ultimi due anni) e Bassano del Grappa.

Si ritiene che le condizioni di tensione abitativa e sociale si creino più facilmente laddove una consistente presenza di immigrati, accompagnata da elevate incidenze sulla popolazione e sulla partecipazione ai bandi comunali e regionali, trova limiti notevoli nella ripartizione delle risorse pubbliche.

Un altro strumento di intervento pubblico per l'edilizia abitativa è dato dai contributi a fondo perduto concessi dalla Regione. I dati di cui si dispone fanno riferimento ai

---

<sup>14</sup> Va rilevato però che solo un comune tra i 9 del SII di Pieve di Soligo ha fornito i dati nel periodo esaminato. I dati per tutti i sistemi locali e per gli anni analizzati sono in appendice.

contributi concessi in base all'ultimo Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2001-2003. Le risorse per tale intervento ammontano a 28 milioni di euro e vanno a finanziare acquisti, costruzioni e recuperi di abitazione destinate alla prima casa. L'importo massimo assegnato ad ogni richiesta è di 18 mila euro. Le domande in graduatoria sono 16.963 di cui il 9% è riferito a cittadini extracomunitari<sup>15</sup> (1.601). Il tasso di accoglimento delle richieste è dell'8% (1.490 totale beneficiari di contributi) e arriva all'11,5% (184) tra le domande degli extracomunitari. Questi ultimi rappresentano il 12% tra coloro che hanno ricevuto i contributi.

Un più elevato tasso di accoglimento delle domande degli extracomunitari rispetto agli italiani (11,5% per i primi e 8,5% per i secondi) può essere giustificato dalla coesistenza dei consueti elementi che danno punteggio ai fini delle graduatorie (principalmente redditi bassi e nuclei familiari consistenti o multipli) accompagnati però da una capacità di spesa che ha consentito di acquistare la casa o il terreno o l'abitazione da ristrutturare. Come dire che forse è più difficile trovare nella popolazione autoctona redditi molto bassi e disponibilità (seppure contenuta) di spesa per l'abitazione.

Circa il 93% delle richieste degli immigrati riguarda l'acquisto della prima casa, il 6% le opere di ristrutturazione, mentre residuale è la percentuale che interessa la nuova costruzione (tab. 3.3).

**Tab. 3.3 - Domande in graduatoria relative a richiedenti extracomunitari per contributi a fondo perduto**

	Acquisto	Nuova costruzione	Recupero	Totale
Belluno	45	2	17	64
Padova	244	3	11	258
Rovigo	11	0	0	11
Treviso	324	5	25	354
Venezia	144	3	13	160
Verona	378	2	15	395
Vicenza	272	2	13	287
Senza indicazione del Comune	68	0	4	72
<b>Veneto</b>	<b>1.486</b>	<b>17</b>	<b>98</b>	<b>1.601</b>

*Fonte: Regione Veneto Dipartimento edilizia abitativa, dati riferiti ai contributi del Programma Regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2001-2003*

<sup>15</sup> L'estrazione è stata svolta considerando il paese di nascita inserito nel codice fiscale.



Più di un quarto delle domande di contributo per l'acquisto della casa vengono dalla provincia Verona, un quinto riguarda Treviso, il 18% Vicenza e il 16% Padova. Per le ristrutturazioni la quota più consistente (25 richieste su 98 totali) attiene la provincia di Treviso.

Il terzo elemento che consideriamo in questa analisi della partecipazione degli immigrati nella ripartizione delle risorse pubbliche riguarda i contributi all'affitto. Questo è un importante dato anche per le misure della povertà, basti pensare che le informazioni che concorrono nel determinare i fabbisogni delle richieste riguardano anche le spese di riscaldamento, di condominio e i canoni insoluti.

In Veneto dal 2000 al 2005 il numero di richiedenti è più che raddoppiato (tab. 3.4), da circa 14.900 a 35.200. In particolare l'aumento più consistente ha interessato gli immigrati (qui intesi come stranieri nati in stato estero) a partire dal 2002, da quando cioè si è registrato un notevole incremento della loro presenza. Essi rappresentavano meno di un terzo (27%) tra i richiedenti nel 2000, alla fine del periodo (2005) sono il 49%. Di rilievo è anche l'incremento, da circa 10.800 a 17.900, degli italiani che fanno domanda di contributi all'affitto. Le domande soddisfatte erano attorno all'80% per entrambe le componenti nei primi del 2000, dal 2002 al 2004 hanno raggiunte valori superiori al 92%, ma nell'ultimo anno solo il 59% degli italiani e il 64% degli immigrati sono stati soddisfatti nelle loro richieste. Questo è un dato che desta una certa preoccupazione, è un segnale dell'esistenza di sacche di povertà che non riescono a trovare aiuto nelle politiche di *welfare* nonostante un impegno di spesa per il bando del 2005 di quasi 20 milioni di euro.

**Tab. 3.4 - Domande per l'assegnazione di contributi per sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione (ex art 11 L. 431/98). Regione Veneto**

Anno	Italiani			Stranieri*			Totale			% stranieri su totale	
	Domande	Domande soddisfatte	% Sodd./dom.	Domande	Domande soddisfatte	% Sodd./dom.	Domande	Domande soddisfatte	% Sodd./dom.	Domande	Domande soddisfatte
2000	10.809	8.454	78,2	4.042	3.224	79,8	14.851	11.678	78,6	27,2	27,6
2001	13.139	10.792	82,1	5.953	4.936	82,9	19.092	15.728	82,4	31,2	31,4
2002	16.273	15.395	94,6	9.495	9.005	94,8	25.768	24.400	94,7	36,8	36,9
2003	18.198	16.758	92,1	12.350	11.701	94,7	30.548	28.459	93,2	40,4	41,1
2004	18.884	17.516	92,8	15.962	15.150	94,9	34.846	32.666	93,7	45,8	46,4
2005	17.900	10.560	59,0	17.326	11.155	64,4	35.226	21.715	61,6	49,2	51,4

*Nota: gli stranieri sono coloro che hanno stato di nascita estero.*

*Fonte: elaborazioni Coses su dati della Regione Veneto Dipartimento edilizia abitativa*

Dalle analisi svolte si conferma, quindi, un aumento della partecipazione dei nuovi cittadini nella ripartizione delle risorse pubbliche. Tale incremento è dovuto non solo a modifiche legislative (che hanno consentito un trattamento di parità con i cittadini italiani), ma anche alla crescita, nel nostro territorio, della presenza degli immigrati e delle loro famiglie. Famiglie numerose e redditi bassi attribuiscono punteggi elevati nelle graduatorie per l'accesso alle risorse. Ciò nonostante la quota della domanda soddisfatta rimane risicata e di pochi punti percentuali, ma questo vale pure per gli italiani. Va però rilevato che negli ultimi anni è aumentata la forbice, tra italiani ed immigrati, delle quote delle domande Erp soddisfatte: quelle dei primi sono andate aumentando a fronte del calo delle seconde. Inoltre, da un approfondimento a livello di sistemi territoriali si è evidenziato la presenza di aree in cui pare ci siano gli elementi che possono caratterizzare situazioni di tensione abitativa e sociale dovuti principalmente a quote di assegnazione e di soddisfazione della domanda degli immigrati molto basse rispetto alle richieste.

La partecipazione degli immigrati è di un certo rilievo anche nell'assegnazione dei contributi a fondo perduto e all'affitto. Per quanto riguarda i contributi all'affitto, che letti in altro modo rappresentano una misura della povertà, si registra per tutta la popolazione un aumento del fabbisogno a fronte invece di un calo della capacità da parte delle politiche di *welfare* di coprire i bisogni. E così nell'ultimo anno (bando del 2005) solo il 59% degli italiani e il 64% degli immigrati sono stati soddisfatti nelle loro richieste.

L'aumento della partecipazione degli immigrati nella ripartizione delle risorse pubbliche può essere letto anche come un indice di accresciuta integrazione, perché la non partecipazione a volte può essere un segnale di maggiore marginalità.

## **4. I fenomeni di concentrazione spaziale degli immigrati in Veneto**

Lo studio della distribuzione spaziale degli immigrati, se confrontata con quella del resto della popolazione (per lo più costituita da italiani), permette di evidenziare eventuali aree di concentrazione della presenza immigrata che si formano qualora le distribuzioni insediative tra i due segmenti della popolazione differiscono. La concentrazione spaziale può essere all'origine di fenomeni di segregazione sociale che accrescono le distanze, culturali e sociali, tra la popolazione immigrata e quella nativa (autoctona).

La segregazione (concentrazione) spaziale può essere spiegata da fattori esogeni, quali la disponibilità del lavoro e/o dell'abitazione e da componenti endogene, quali le forme di solidarietà e di assistenza reciproca interna ai gruppi etnici che motivano la ricerca di alloggi prossimi a quelli degli altri connazionali (Bragato e Canu, 2003).

Nelle analisi che seguono si studia la differenza delle due distribuzioni della popolazione per dimensione demografica dei sistemi locali del lavoro e all'interno di questi tra centro (comune con funzioni di "centro" nel sistema) e periferia (gli altri comuni). Vengono, inoltre, considerate le concentrazioni per quartiere nei capoluoghi di provincia del Veneto.

### ***4.1 Lo studio per sistemi locali del lavoro***

Per le analisi sono stati utilizzati dati Istat di fonte anagrafica. Per la popolazione residente si è fatto riferimento al bilancio demografico della popolazione residente al 31 dicembre degli anni 1994 e 2006 (solo nelle analisi relative agli ingressi più recenti si è considerato il 2000) che fornisce i risultati della rilevazione annuale "Movimento e calcolo della popolazione residente" che l'Istat esegue presso gli uffici di anagrafe dei Comuni italiani. Parallelamente per gli immigrati si è considerato il bilancio demografico della popolazione straniera residente.

Le analisi sono state condotte su due aggregati: gli immigrati e il resto della popolazione. Sono stati considerati come immigrati, gli stranieri provenienti dai paesi a forte pressione migratoria, ossia gli stati appartenenti all'Europa Centro Orientale (Albania, Bielorussia, Bosnia-Erzegovina, Bulgaria, Croazia, Serbia e Montenegro,

Macedonia, Moldavia, Romania, Federazione Russa, Turchia, Ucraina), all'Africa, all'Asia (ad eccezione di Israele e Giappone) e all'America Centro Meridionale. Per estensione anche gli apolidi sono stati inclusi in questo gruppo (Istat, 2007d). Complessivamente gli stranieri provenienti dai paesi a forte pressione migratoria rappresentano il 95% dei residenti di cittadinanza non italiana residenti in Veneto. Il complementare al gruppo degli immigrati costituisce il resto della popolazione, ossia i residenti di cittadinanza italiana e gli stranieri provenienti dai paesi a sviluppo avanzato (Unione Europea e gli altri stati europei non citati precedentemente, America Settentrionale, Oceania, Israele e Giappone). Questi ultimi sono stati assimilati agli italiani ipotizzando che i fattori determinanti i comportamenti insediativi non siano significativamente diversi.

A livello territoriale, sono stati considerati i sistemi locali del lavoro (Sll), unità costruite raggruppando più comuni sulla base degli spostamenti giornalieri per lavoro rilevati in occasione del Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni 2001. I Sll sono definibili dall'Istat "come i luoghi della vita quotidiana della popolazione che vi risiede e lavora. La gran parte della popolazione residente lavora all'interno di essi e i datori di lavoro reclutano la maggior parte della forza-lavoro dalle località che li costituiscono". All'interno di ogni Sll è possibile individuare un comune che attrae più di altri i flussi di pendolari: è il comune che dà il nome a quel sistema. Possiamo considerarlo come località centrale e definire periferia il resto del sistema.

In Veneto nel 2001 sono stati individuati 34 Sll, 14 in meno di quanto risultava dal Censimento 1991. Alcuni comuni veneti appartengono a Sll di altre regioni e sono stati esclusi dalle analisi qui presentate<sup>16</sup>.

Per garantire la confrontabilità tra gli anni, i dati comunali del 1994 sono stati corretti considerando alcune variazioni territoriali intervenute dopo il 1991. Ad esempio nel 1995 nella provincia di Padova è stato costituito un nuovo comune (Due Carrare, esito dell'unione dei Comuni di Carrara Santo Stefano e Carrara San Giorgio), così come nella provincia di Rovigo (Porto Viro, formato dai comuni di Contarina e Donada),

---

<sup>16</sup> Si tratta dei comuni di: Peschiera del Garda (appartenente al Sll di Castiglione delle Stiviere), Bergantino, Calto, Castelmassa, Castelnovo Bariano, Ceneselli, Melara (Poggio Rusco), Livinallongo del Col di Lana (Badia), Brentino Belluno (Ala), San Michele al Tagliamento (Latisana), Gaiarine, Portobuffolè (Pordenone), Canaro, Fiesso Umbertiano, Occhiobello, Pincara, Stienta (Ferrara). Per il dettaglio dei comuni appartenenti ad ogni Sll si rinvia all'appendice.

mentre nel 1999 il comune di Cavallino Treporti si è staccato dal comune di Venezia. Inoltre, anche per il 1994 è stata usata la definizione dei SII individuata dal Censimento 2001.

Lo studio si è articolato in tre direzioni:

- osservare la distribuzione delle due componenti al variare della dimensione del sistema locale del lavoro (definita in base al totale alla popolazione residente);
- cogliere indicazioni sull'esistenza di fenomeni di segregazione spaziale entro i sistemi e in particolare tra la località centrale e gli altri comuni;
- analizzare i comportamenti insediativi di alcune nazionalità.

#### **4.1.1 Gli esiti dell'analisi**

Nel 2006 in Veneto risiedono 350.215 stranieri, di cui 331.446 provenienti dai paesi a forte pressione migratoria. La Romania, il Marocco e l'Albania sono le nazionalità più rappresentate (tab. 4.1), seguite a distanza da Serbia - Montenegro e Cina. Grandi cambiamenti sono intercorsi negli ultimi anni: nel 1994 l'incidenza della popolazione straniera sul totale della popolazione residente era di circa l'1%, mentre nel 2006 ha oltrepassato il 7%. Anche la composizione degli stranieri si è fortemente modificata: nel 1994 la Romania era solo l'undicesimo stato (927 presenze, incidenza su totale degli stranieri pari al 2%), così come la Cina era il tredicesimo (791 presenze, incidenza del 2%). Altri gruppi di stranieri, al contrario, pur essendo aumentati in numerosità hanno perso in peso percentuale: è il caso dei ghanesi (rappresentavano l'8,1% degli stranieri totali nel 1994 e il 3,0% nel 2006) e dei croati (dal 4,6% al 2%).

A fronte, però, di un'incidenza media del 7%, si osserva una certa variabilità della percentuale di immigrati nei diversi sistemi locali del lavoro (tab. 4.2)<sup>17</sup>: si passa dall'1,2% di Auronzo di Cadore all'11,9% di Pieve di Soligo. I sistemi di grandi dimensioni (200.000 abitanti e più), ad eccezione di Venezia, hanno un'incidenza di immigrati compresa fra il 6,4% di Padova e il 9,1% di Vicenza. D'altra parte si riscontrano valori superiori alla media regionale anche nei sistemi più piccoli (a San Giovanni Ilarione gli immigrati raggiungono il 9,1%) e valori inferiori alla media nei sistemi più grandi (l'incidenza scende al 4,7% a Venezia).

---

<sup>17</sup> Si tenga presente che nella tabella 4.1 si sono considerati tutti gli stranieri, mentre per le analisi dei SII ci si è concentrati sugli immigrati come definiti all'inizio del paragrafo 4.1.

**Tab. 4.1 - Popolazione straniera residente in Veneto. Prime dieci nazionalità.  
Anni 1994 e 2006**

1994			2006		
<i>Nazionalità</i>	<i>v.a</i>	<i>%</i>	<i>Nazionalità</i>	<i>v.a</i>	<i>%</i>
1 Marocco	8.875	17,5	1 Romania	48.207	13,8
2 Serbia e Montenegro	7.472	14,7	2 Marocco	46.781	13,4
3 Ghana	4.091	8,1	3 Albania	35.654	10,2
4 Croazia	2.310	4,6	4 Serbia e Montenegro	22.415	6,4
5 Albania	2.232	4,4	5 Cina	19.112	5,5
6 Senegal	1.914	3,8	6 Macedonia	15.610	4,5
7 Germania	1.845	3,6	7 Moldavia	15.560	4,4
8 Tunisia	1.255	2,5	8 Bangladesh	12.340	3,5
9 Regno Unito	1.051	2,1	9 Ghana	10.645	3,0
10 Francia	1.010	2,0	10 India	9.663	2,8
Altri stranieri	18.607	36,7	Altri stranieri	114.228	32,6
<b>Totale Stranieri pfp<sup>m</sup>*</b>	<b>41.254</b>	<b>81,4</b>	<b>Totale Stranieri pfp<sup>m</sup>*</b>	<b>331.446</b>	<b>94,6</b>
<b>Totale Stranieri</b>	<b>50.662</b>	<b>100</b>	<b>Totale Stranieri</b>	<b>350.215</b>	<b>100</b>
<b>Totale residenti</b>	<b>4.422.290</b>		<b>Totale residenti</b>	<b>4.773.554</b>	
<i>Incidenza stranieri</i>	<i>1,1</i>		<i>Incidenza stranieri</i>	<i>7,3</i>	

\* Stranieri provenienti da paesi a forte pressione migratoria

Fonte: Elaborazioni Coses su dati Istat

Seguendo la geografia economica della regione più che la dimensione dei sistemi locali, gli immigrati sono concentrati soprattutto attorno ai più importanti distretti industriali, ossia nella fascia pedemontana che dal veronese arriva a Conegliano (mappa 1). In particolare l'incidenza raggiunge l'11,9% a Pieve di Soligo (sistema locale manifatturiero del mobile e dell'arredo), l'11,7% ad Arzignano (primo polo conciario italiano e tra i più importanti a livello internazionale) e il 10,3% a San Bonifacio (sistema locale manifatturiero in prevalenza meccanico).

**Tab. 4.2 – Sll ordinati per popolazione residente. Distribuzioni cumulate e incidenza degli immigrati sul totale della popolazione residente. Anno 2006**

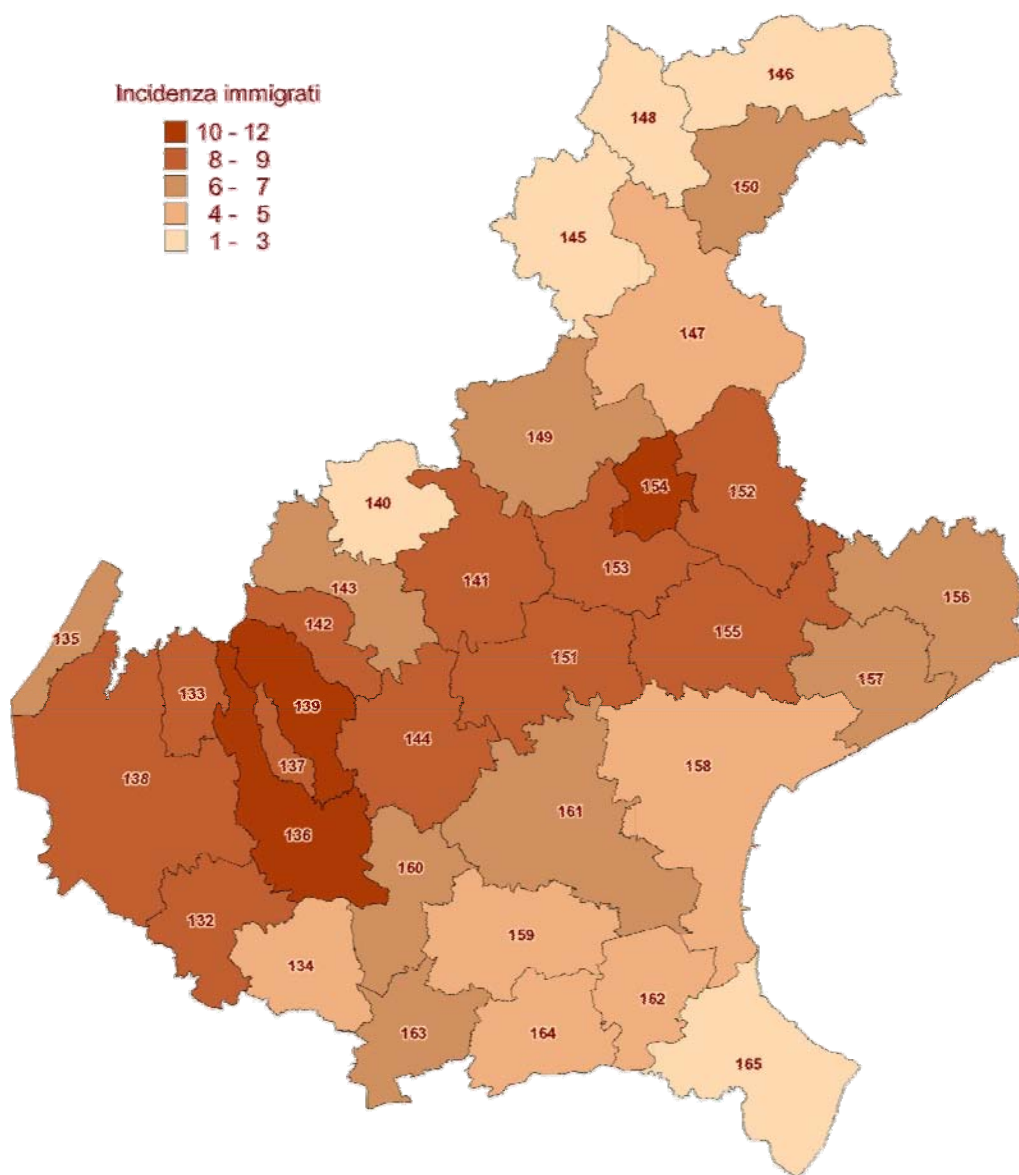
Sll	Nome	Residenti	Immigrati		Resto della popolazione		Incidenza immigrati
			v.a.	cumulate	v.a.	cumulate	
1	135 Malcesine	8.891	597	0,2	8.294	0,2	6,7
2	148 Cortina D'Ampezzo	9.695	290	0,3	9.405	0,4	3,0
3	146 Auronzo Di Cadore	12.783	155	0,3	12.628	0,7	1,2
4	140 Asiago	14.396	358	0,4	14.038	1,0	2,5
5	137 San Giovanni Ilarione	15.710	1.437	0,9	14.273	1,3	9,1
6	150 Pieve Di Cadore	16.146	1.066	1,2	15.080	1,7	6,6
7	145 Agordo	19.439	515	1,3	18.924	2,1	2,6
8	133 Grezzana	20.204	1.526	1,8	18.678	2,5	7,6
9	162 Adria	42.280	1.520	2,3	40.760	3,5	3,6
10	154 Pieve Di Soligo	45.167	5.378	3,9	39.789	4,4	11,9
11	165 Porto Viro	50.856	1.055	4,2	49.801	5,5	2,1
12	163 Badia Polesine	51.117	2.850	5,1	48.267	6,6	5,6
13	149 Feltre	60.095	3.443	6,2	56.652	7,9	5,7
14	132 Bovolone	66.334	5.140	7,7	61.194	9,3	7,7
15	160 Montagnana	66.519	4.130	9,0	62.389	10,7	6,2
16	134 Legnago	75.879	3.843	10,2	72.036	12,4	5,1
17	142 Schio	82.926	6.562	12,2	76.364	14,1	7,9
18	164 Rovigo	88.534	3.794	13,3	84.740	16,1	4,3
19	147 Belluno	94.823	3.939	14,5	90.884	18,1	4,2
20	156 Portogruaro	107.201	7.052	16,7	100.149	20,4	6,6
21	143 Thiene	109.419	7.817	19,1	101.602	22,7	7,1
22	157 San Dona' Di Piave	115.793	7.454	21,4	108.339	25,2	6,4
23	159 Este	121.488	4.817	22,8	116.671	27,9	4,0
24	139 Arzignano	122.178	14.246	27,2	107.932	30,4	11,7
25	153 Montebelluna	127.897	11.906	30,8	115.991	33,0	9,3
26	136 San Bonifacio	128.385	13.185	34,8	115.200	35,6	10,3
27	152 Conegliano	185.225	16.327	39,8	168.898	39,5	8,8
28	141 Bassano Del Grappa	185.660	14.474	44,2	171.186	43,4	7,8
29	151 Castelfranco Veneto	223.290	17.256	49,5	206.034	48,1	7,7
30	144 Vicenza	299.259	27.242	57,8	272.017	54,3	9,1
31	155 Treviso	327.470	25.226	65,5	302.244	61,2	7,7
32	138 Verona	577.155	44.313	79,1	532.842	73,4	7,7
33	158 Venezia	616.279	28.786	87,9	587.493	86,8	4,7
34	161 Padova	616.992	39.708	100,0	577.284	100,0	6,4
<b>Totale</b>		<b>4.705.485</b>	<b>327.407</b>		<b>4.378.078</b>		<b>7,0</b>

*Nota: La popolazione dei 34 sistemi locali del lavoro è inferiore alla popolazione del Veneto perché alcuni comuni appartengono a Sll di altre regioni.*

*Fonte: elaborazione Coses su dati Istat*



**Mappa 1 - Incidenza degli immigrati sui residenti totali. Anno 2006**

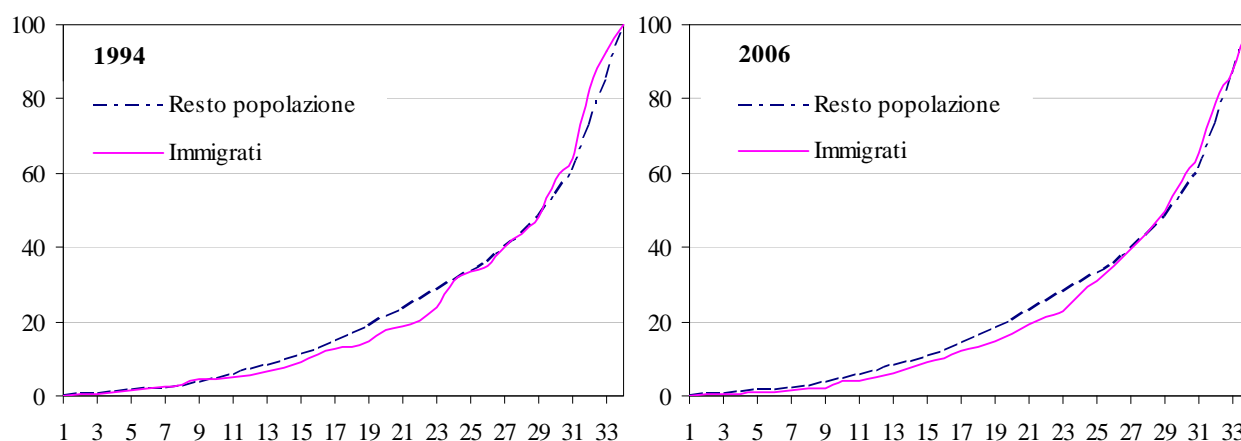


*Fonte: elaborazione Coses su dati Istat*

Per valutare la difformità tra le distribuzioni di italiani ed immigrati nel territorio, vengono ordinati (dal più piccolo al più grande) i sistemi locali del lavoro in base alla loro dimensione e quindi calcolate le frequenze cumulate dei due segmenti di popolazione. Più le due distribuzioni differiscono più si evidenzia una diversità di scelte e di comportamenti. In generale, si può osservare dal grafico 4.1, che nei due anni considerati la concentrazione degli immigrati nei sistemi di piccola e media dimensione è inferiore rispetto al resto della popolazione (la curva degli stranieri nel primo tratto

crece infatti meno rapidamente dell'altra), mentre è superiore nei sistemi più grandi (la curva cresce più rapidamente). La propensione degli stranieri a scegliere i grandi centri urbani è stata più volte dimostrata: ad esempio, secondo i dati del Censimento 2001, a livello nazionale il 24% degli stranieri vive nei comuni con oltre 250.000 abitanti a fronte del 16% del totale dei residenti<sup>18</sup>. Tuttavia, pur rimanendo i grandi sistemi locali forti poli attrattivi, nel 2006 si assiste ad un decentramento e ad una distribuzione più allargata della popolazione straniera sull'intero territorio regionale: le due curve di concentrazione tendono ad avvicinarsi e questo denota uno spostamento degli immigrati anche nei sistemi locali piccoli o di medie dimensioni.

**Graf. 4.1- Frequenze cumulate degli immigrati e del resto della popolazione nei sistemi locali del Veneto. Anni 1994 e 2006**



Fonte: elaborazione Coses su dati Istat, anni vari

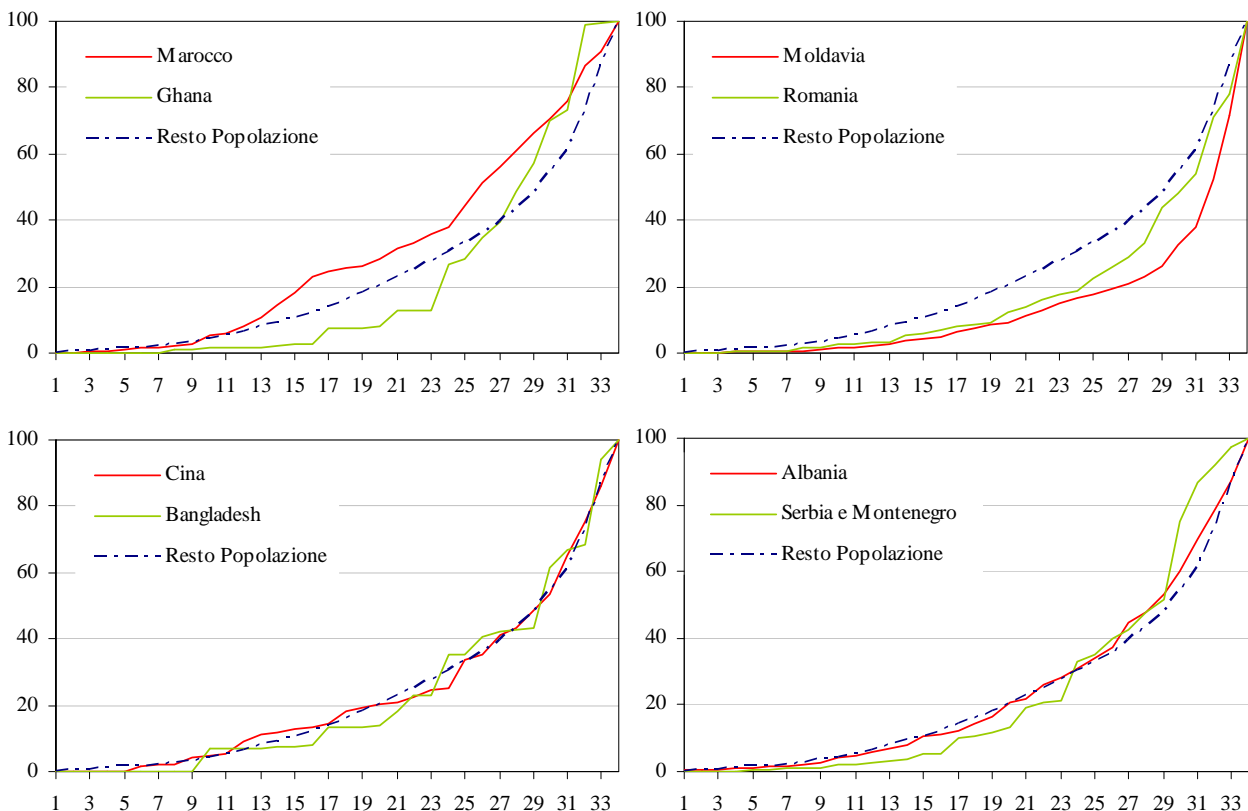
Al di là di questo andamento medio, si osservano rilevanti differenze fra le maggiori nazionalità di provenienza (graf. 4.2). Albanesi e cinesi si distribuiscono in modo molto simile al resto della popolazione: le curve delle frequenze cumulate, infatti, tendono a sormontarsi. Le distribuzioni di altri gruppi di stranieri sono invece a "gradoni" e non hanno un andamento lineare: è il caso di bengalesi, ghanesi e serbi. Questo è un segnale di una presenza molto legata alle singole realtà più che alla dimensione dei Sll. In un precedente rapporto l'Osservatorio regionale sull'immigrazione (2006) indicava l'esistenza di una "specializzazione etnica" sul territorio veneto altamente condizionata "dalla collocazione geografica dei bacini produttivi e dalle preferenze che gli stessi

<sup>18</sup> Istat, 2006a.

gruppi esprimono all'interno dei mercati del lavoro locali". In particolare i bengalesi hanno un'incidenza maggiore nei sistemi locali di Venezia (il 25,5% di tutti i bengalesi del Veneto si trovano in questo sistema locale), Vicenza (18,3%) ed Arzignano (12,2%). I ghanesi trovano lavoro anch'essi nella concia e nella metalmeccanica e sono insediati nel territorio di Verona (25,8%), di Arzignano (14,0%) e di Vicenza (13,0%) mentre i serbi, presenti principalmente nel settore delle costruzioni, sono a Vicenza (23,7%), Arzignano (11,9%) e Treviso (11,4%).

Dall'Europa dell'Est, moldavi e rumeni hanno comportamenti insediativi molto simili. La loro presenza è significativa soprattutto nei sistemi locali di grandi dimensioni: nel complesso a Verona, Venezia e Padova sono presenti il 61,9% dei moldavi e il 46,1% dei rumeni, contro una quota del resto della popolazione pari al 38,8%. Al contrario, i cittadini marocchini manifestano una preferenza verso i sistemi medio - piccoli.

**Graf. 4.2- Frequenze cumulate degli immigrati delle più numerose nazionalità e del resto della popolazione nei sistemi locali del Veneto. Anno 2006**

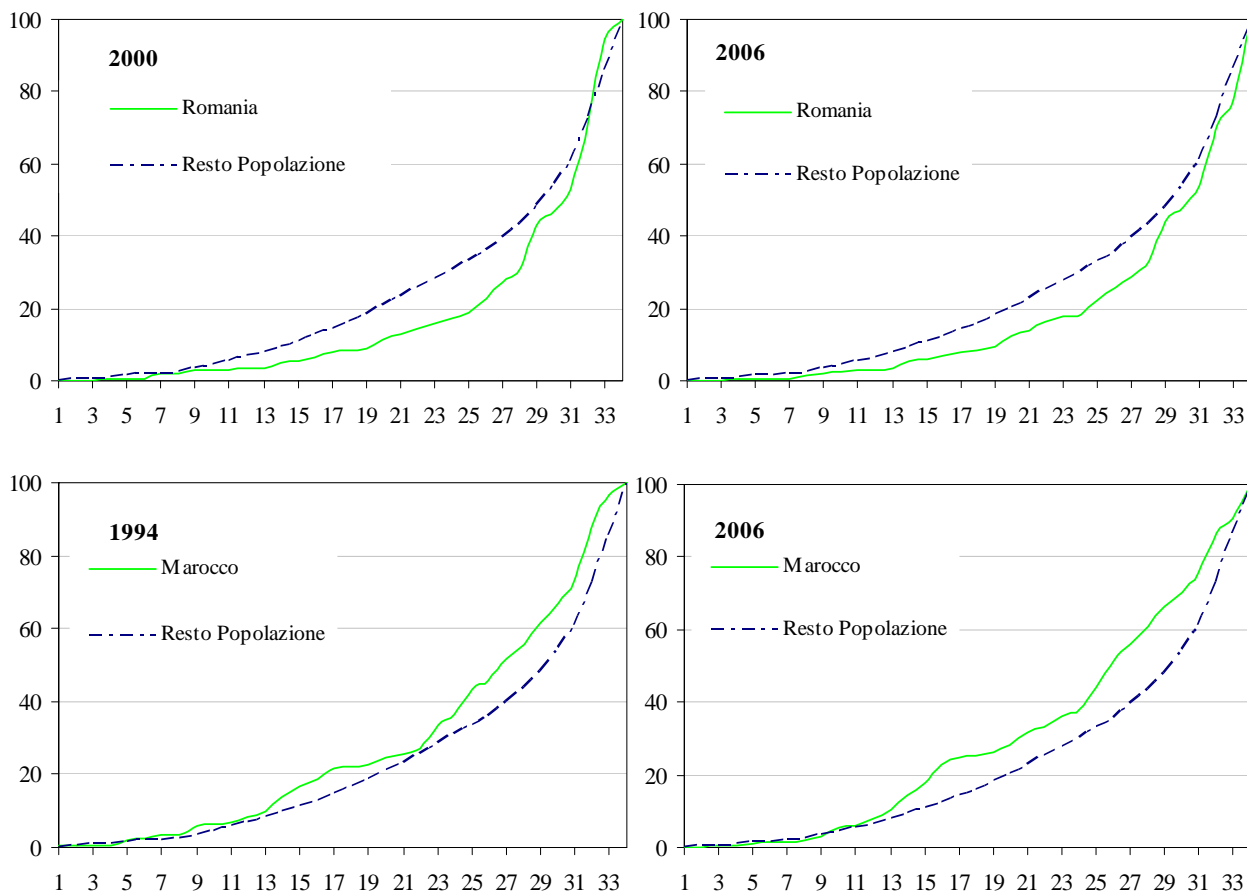


Fonte: elaborazione Coses su dati Istat, 2006

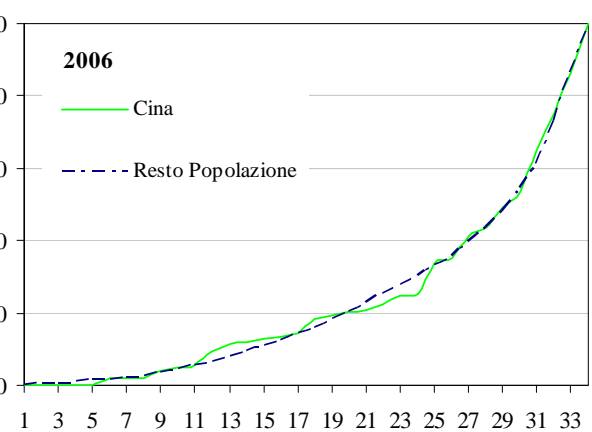
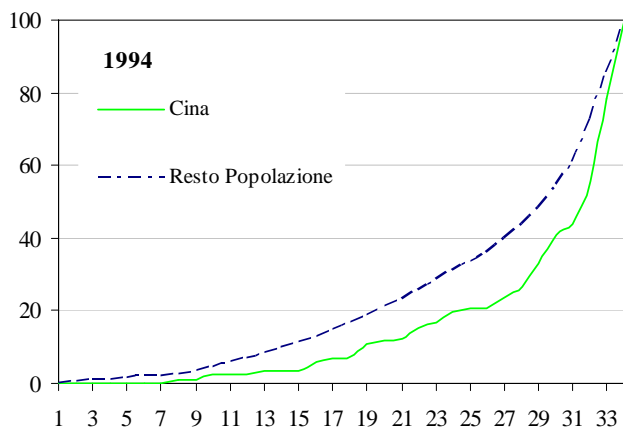
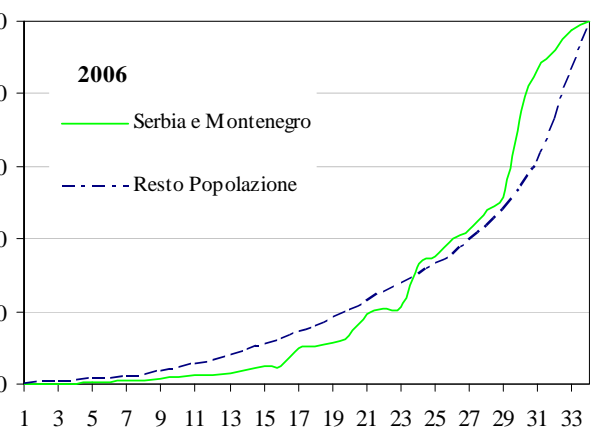
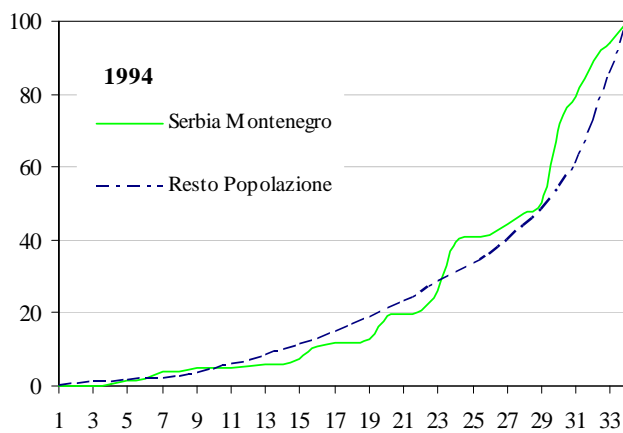
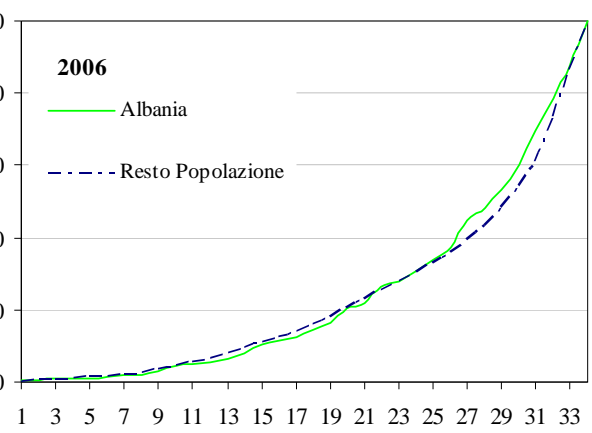
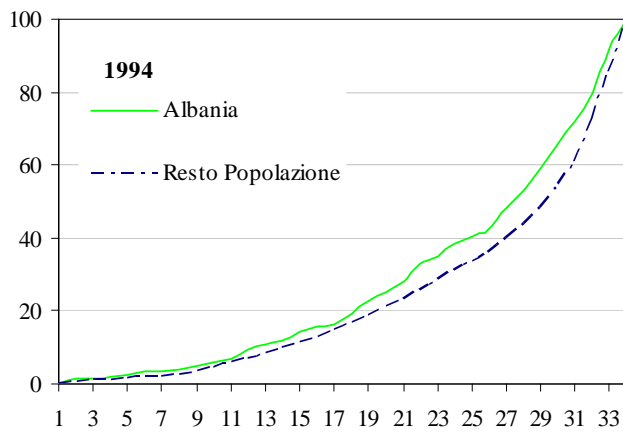
Confrontando per le principali nazionalità la distribuzione al 2006 con quella degli anni precedenti (1994 o 2000 a seconda dell'anzianità di residenza dei singoli gruppi), si

osserva il verificarsi del già rilevato fenomeno generale di avvicinamento delle singole curve a quella del resto della popolazione. Questo è evidente soprattutto per i residenti albanesi e cinesi; tuttavia, mentre gli albanesi presentavano una localizzazione diffusa anche nel 1994 (e negli ultimi anni si sono ulteriormente diffusi), per i cinesi, invece, la situazione è sicuramente cambiata (nel 1994, infatti, manifestavano un'evidente preferenza verso i grandi sistemi locali). Alcuni stranieri continuano ad essere più diffusi nei piccoli centri (marocchini), altri in quelli grandi (moldavi e rumeni). Serbi, bengalesi e ghanesi risultavano particolarmente legati a singole realtà locali (curve a gradoni) anche negli anni passati.

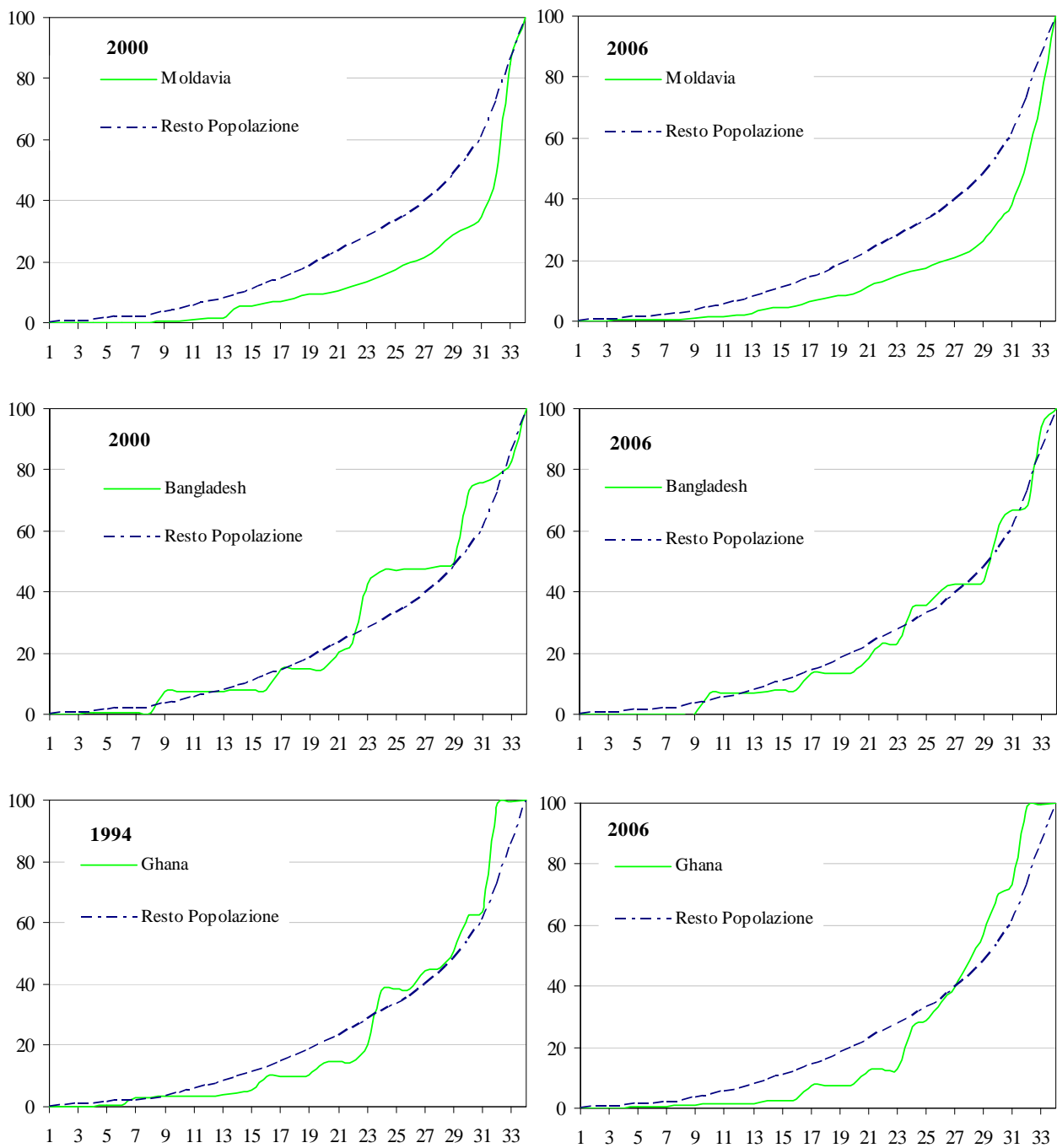
**Graf. 4.3 - Frequenze cumulate degli immigrati di alcune nazionalità e del resto della popolazione nei sistemi locali del Veneto. Anni 1994 - 2000 - 2006**



(segue)



(segue)



Fonte: elaborazione Coses su dati Istat, anni vari

Tenendo conto delle differenze in termini di dimensioni e di funzioni urbane tra centro e periferia, è interessante chiedersi se esistono significative difformità, tra italiani ed immigrati, nella localizzazione tra centro e periferia del sistema.

A partire dalla quota di immigrati (rispetto al rispettivo totale del sistema) nei centri e dalla corrispondente quota per il resto della popolazione, è stato calcolato l'indice di dissomiglianza. Il valore di questo indice è tanto più alto quanto maggiore è la differenza fra i gruppi nella distribuzione fra centro e periferia del sistema<sup>19</sup>. L'analisi è stata condotta per i tre anni 1994, 2000 e 2006 per meglio tener conto degli andamenti di trend. A livello regionale, l'indice di dissomiglianza è pari 6 e negli anni risulta abbastanza stabile. La quota di popolazione nei centri è naturalmente maggiore fra gli immigrati: è, infatti, pari al 37,5% contro il 31,9% del resto della popolazione. Da una parte quindi, gli autoctoni preferiscono le periferie, dove la qualità della vita in termini di ambiente, vivibilità, spazi a misura d'uomo è sicuramente più alta; dall'altra parte, gli immigrati trovano nei centri più soluzioni per il lavoro e l'abitazione oltre che la presenza di mezzi di trasporto che facilitano la mobilità e gli spostamenti anche a coloro che non possiedono l'automobile. L'indice di dissomiglianza è comunque molto variabile: si va da un minimo molto vicino allo zero (Montagnana e Montebelluna), dove immigrati e resto della popolazione si distribuiscono in maniera molto simile fra centro e periferia, fino ad un massimo del valore dell'indice attorno a 13-14. Mediamente, i valori più alti (indicativi in questo caso di una maggiore concentrazione di immigrati al centro rispetto al resto della popolazione) si riscontrano nella provincia di Vicenza: fra i 6 sistemi locali del lavoro, 4 presentano un indice superiore o uguale a 12: si tratta di Schio e Thiene, dove l'indice è notevolmente cresciuto negli ultimi anni, Arzignano e Vicenza, dove è rimasto invece stabile.

Nei sistemi locali più grandi la dissomiglianza è comunque alta (superiore o uguale a 10, ad eccezione di Treviso), ma in generale non si può parlare di una forte associazione tra dimensione dei sistemi locali e dissomiglianza nelle distribuzioni. Si riscontrano, infatti, valori molto bassi in alcuni sistemi medio grandi (Conegliano, Castelfranco e Bassano del Grappa) e contemporaneamente valori alti nei sistemi piccoli (Malcesine e

---

<sup>19</sup> L'indice di dissomiglianza è calcolato come:  $\frac{1}{2} \sum_i |x_i - y_i| * 100$ , dove  $x_i$  è il rapporto tra la popolazione localizzata nella zona  $i$ -esima e la popolazione complessiva (dell'intero sistema locale considerato) appartenente al gruppo in esame;  $y_i$  è lo stesso rapporto relativo ai gruppi di popolazione restanti. Nel nostro caso, le zone sono due - centro e periferia - e i gruppi di popolazione sono le due componenti immigrati e resto della popolazione.

Auronzo di Cadore). Tuttavia, se nei grandi sistemi l'alto valore dell'indice è dovuto ad una presenza forte degli immigrati nei centri, nei piccoli sistemi la situazione in alcuni casi si inverte: ad esempio a Malcesine l'indice di dissomiglianza è pari a 10, ma è il resto della popolazione a risiedere nei centri con una quota maggiore (40,6% contro il 30,7% degli stranieri), così come a Cortina d'Ampezzo e ad Adria.

Tenendo conto di queste precisazioni dalle quali si deduce chiaramente che non è possibile trarre una regola empirica con validità assoluta, possiamo comunque affermare che nei più grandi SII è più probabile trovare una maggiore concentrazione di immigrati nei centri piuttosto che nei comuni di periferia. La diffusione territoriale nel tempo avviene dal centro alla periferia.



**Tab. 4.3 – Indice di dissomiglianza nei SII e incidenza degli immigrati nei centri.  
Anni 1994 - 2000 - 2006**

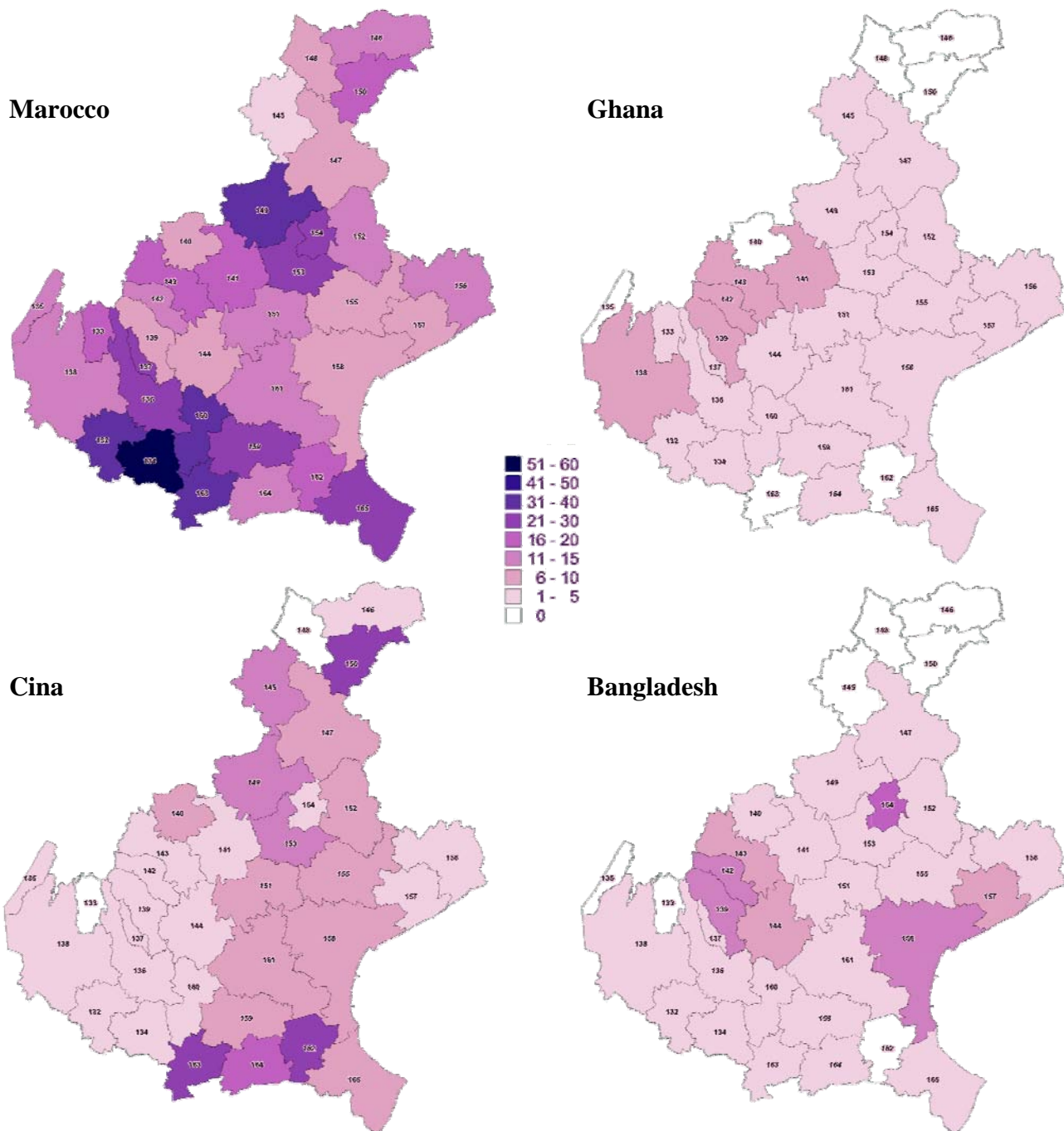
	Indice di dissomiglianza			2006 - Incidenza degli immigrati nei centri dei SII	2006 - Segno della differenza fra le quote nei centri di immigrati e resto della popolazione*
	1994	2000	2006		
1 Malcesine	9	13	10	30,7	-
2 Cortina d'Ampezzo	2	5	7	56,9	-
3 Auronzo di Cadore	20	18	11	38,7	+
4 Asiago	6	6	5	50,6	+
5 San Giovanni Ilarione	20	9	2	30,5	-
6 Pieve di Cadore	13	2	4	21,2	-
7 Agordo	8	4	12	33,4	+
8 Grezzana	12	3	5	57,7	+
9 Adria	14	9	14	35,2	-
10 Pieve di Soligo	3	1	7	32,1	+
11 Porto Viro	4	4	2	26,8	-
12 Badia Polesine	8	6	5	26,3	+
13 Feltre	16	5	4	37,5	+
14 Bovolone	2	7	2	20,4	-
15 Montagnana	1	1	0	14,6	
16 Legnago	12	14	6	27,6	-
17 Schio	0	6	12	57,7	+
18 Rovigo	4	3	4	61,9	+
19 Belluno	17	9	1	38,5	+
20 Portogruaro	11	12	8	15,7	-
21 Thiene	2	6	13	32,0	+
22 San Dona' di Piave	2	6	1	35,2	+
23 Este	6	5	3	17,2	+
24 Arzignano	12	11	13	32,5	+
25 Montebelluna	4	4	0	23,0	
26 San Bonifacio	2	4	5	19,1	+
27 Conegliano	3	1	3	21,5	+
28 Bassano del Grappa	4	2	1	23,9	+
29 Castelfranco Veneto	4	3	1	15,4	+
30 Vicenza	12	11	13	50,1	+
31 Treviso	12	10	6	30,1	+
32 Verona	3	8	10	54,4	+
33 Venezia	11 <sup>+</sup>	9	10	53,0	+
34 Padova	19	22	13	46,5	+
<b>Totale</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>37,5</b>	<b>+</b>

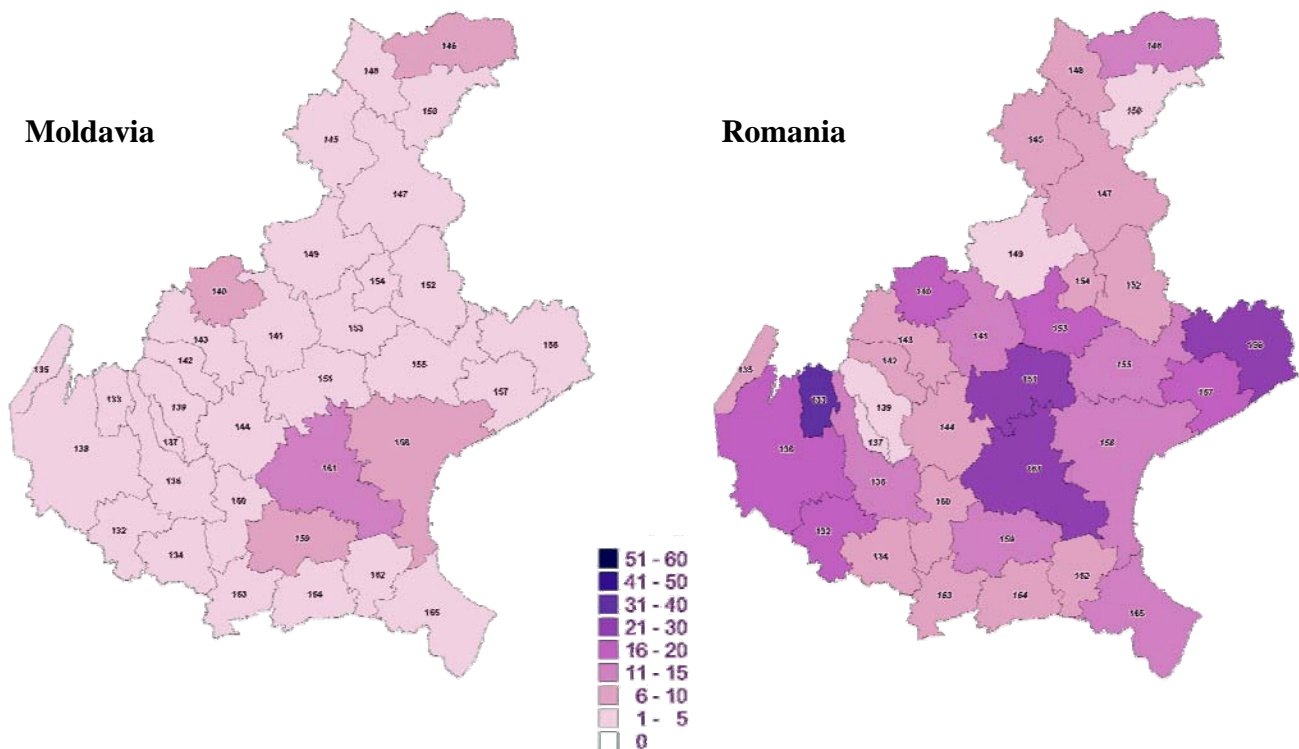
\* Se il segno è positivo, l'incidenza nei centri degli immigrati è maggiore dell'incidenza del resto della popolazione.

+ Fino al 1999 il comune di Venezia comprende Cavallino. Nel 1994 quindi, nel SII di Venezia, il centro comprende anche Cavallino, nel 2000 e nel 2006 è escluso.

Fonte: elaborazione Coses su dati Istat, anni vari

**Mappa 2 - Incidenza di alcune nazionalità sul totale immigrati provenienti dai paesi a forte pressione migratoria. Anno 2006**





Fonte: elaborazione Coses su dati Istat 2006

#### 4.2 Ma cosa accade dentro le città?

Più si scende con lo zoom nella scala dimensionale più si colgono le diversità interne alle aree territoriali. Ci interessa affrontare qui la questione della concentrazione degli immigrati in certe zone e/o quartieri all'interno delle città venete. La verifica viene condotta per i comuni capoluogo per i quali si dispone dei dati per quartiere<sup>20</sup>.

Se consideriamo i soli comuni capoluogo, l'incidenza degli stranieri sul totale della popolazione è dell'8,7% anziché del 7,3% (media regionale). Sono Verona, Treviso e Vicenza ad avere le incidenze più elevate, le prime due di quasi il 10%, la terza del 12,5% (tab. 4.4).

A fine 2006, nel comune di Venezia gli immigrati per il 29% abitano nel quartiere di Mestre Centro raggiungendo un'incidenza di quasi l'8%, ma è sicuramente Marghera la zona con un'incidenza maggiore: su 100 residenti 10 sono immigrati, a fronte di un valore medio comunale pari a 6,3. Il valore più contenuto si registra al Lido (3%). I

<sup>20</sup> In questo paragrafo, in base ai dati che sono disponibili, si fa riferimento al totale degli stranieri, non solo a quelli provenienti da paesi a forte pressione migratoria. Inoltre, mancando le informazioni disaggregate per Rovigo non si procederà all'analisi per aree sub-comunali.

valori intermedi riguardano le altre zone della città: Chirignago-Zelarino (5,5%), Venezia insulare (4,8%).

**Tab. 4.4 - Popolazione residente e stranieri nei comuni capoluogo del Veneto. Anno 2006**

	<b>Stranieri</b>	<b>Residenti</b>	<b>Incidenza stranieri sulla popolazione</b>
Verona	25.802	260.718	9,9
Vicenza	14.253	114.268	12,5
Belluno	1.629	35.983	4,5
Treviso	8.121	81.763	9,9
Venezia	16.959	268.934	6,3
Padova	19.661	210.301	9,3
Rovigo	2.567	51.193	5,0
<b>Veneto</b>	<b>88.992</b>	<b>1.023.160</b>	<b>8,7</b>

*Fonte: elaborazione Coses su dati Istat 2006*

A Padova, è la circoscrizione Nord (in particolare zona Arcella, Pontevigodarzere e San Carlo) ad attrarre maggiormente gli immigrati<sup>21</sup>: l'incidenza sale al 13,5% contro un valore medio comunale del 9,3%. Valori attorno al 9,7% si registrano nel Centro (in particolare in zona Santo - Portello, Stazione e Savonarola) e nella zona Est (Fiera dove si registra circa il 25%, seguono Stanga e San Lazzaro). Nei quartieri ad Ovest l'incidenza è di quasi il 9%, i valori più elevati si rilevano a Brusegana, Cave e Bretelle. Nell'area di Città giardino la presenza immigrata ha una quota di circa l'8%. Il più contenuto valore (attorno al 6%) è osservato nella zona Sud-Ovest (Sacra Famiglia, San Giuseppe, etc.).

Nelle sette circoscrizioni di Vicenza, la presenza straniera è molto omogenea: l'incidenza sul totale della popolazione oscilla fra il 10,2% della circoscrizione 2 (Campedello. Monte Berico, Riviera Berica), al 14,3% della circoscrizione 1 (stadio e centro storico) e al 14,8% della circoscrizione 6 (San Felice - Cattane, San Lazzaro, Maddalene, Capitello). Scendendo nel dettaglio territoriale, gli immigrati risultano particolarmente concentrati nella zona stadio (incidenza pari a 17,6%) e nella zona San Lazzaro (17,1%), mentre sono meno presenti nella zona di Bertesina (2,9%) e di Laghetto (4,7%) tralasciando, comunque, S. Pietro Intringogna e Maddalene dove sono quasi del tutto assenti.

---

<sup>21</sup> I dati per micro-zona si riferiscono al 2005.

Nel centro storico di Verona, la componente straniera rappresenta il 13,5% della popolazione residente, ma raggiunge il 19,7% nella zona di Veronetta. Valori superiori alla media si osservano anche nella circoscrizione Sud - Ovest (13,4%), sia nel quartiere delle Golosine sia nel quartiere di Santa Lucia (rispettivamente il 13,9% e il 12,7%). Nelle restanti circoscrizioni, l'incidenza supera il 12% solo nella zona Sud (12%) dove spicca il valore di Borgo Roma (13,4%) e Ovest (10,1%) con Borgo Milano che raggiunge l'11,5%. All'interno della città, i residenti stranieri sono meno presenti nella zona Nord-Est (4%) e in particolare nei quartieri di S. Maria in Stelle e Zizzole.

Come per il comune di Vicenza, anche per il comune di Treviso non si osserva una concentrazione superiore alla media in una particolare circoscrizione: nelle zone Est, Nord, Sud e nel centro storico l'incidenza varia dal 10,2% all'11,6% e scende al 7,7% solo nella circoscrizione Ovest.

Infine, il comune di Belluno si caratterizza per una scarsa presenza straniera sul tutto il territorio (4,5%). Solo il Centro raggiunge un'incidenza della presenza straniera del 7,3%, nelle altre zone in valori variano dal 2% al 4%.

Il quadro che emerge da questa analisi delle principali città venete, ci porta a concludere che le concentrazioni di immigrati in singole zone della città sono fenomeni esistenti che non dipendono meramente da una elevata presenza di immigrati in città. Infatti si è visto che a parità di incidenza degli immigrati sulla popolazione, vedi Verona e Treviso, si osserva nella prima una disomogeneità della distribuzione tra singoli quartieri non riscontrata a Treviso.

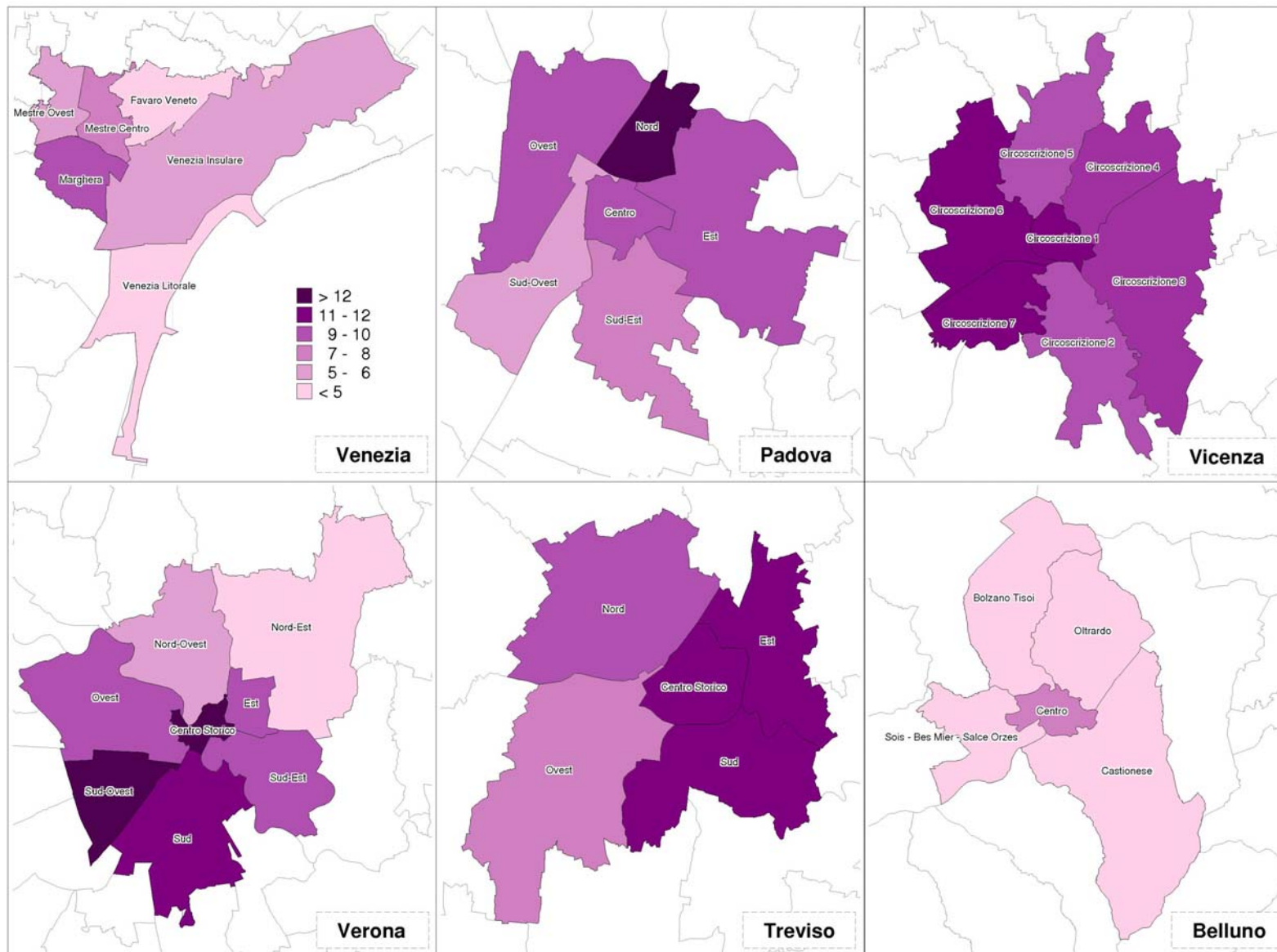
La città di Padova, prossima come valori all'incidenza di Verona e Treviso, mostra quartieri in cui circa un quarto della popolazione è composta da stranieri. Un valore non osservato in alcuna altra città considerata nell'analisi. Ciò, vale la pena sottolinearlo, non accade nel quartiere dove è inclusa la famosa Via Anelli, ma nel vicino quartiere Fiera.

Ci sono delle città che forse perché presentano strutture urbane simili (centri storici importanti e dimensioni simili) si caratterizzano per una diffusione degli insediamenti di immigrati. Nel nostro caso si tratta di Treviso e Vicenza.

Le analisi qui condotte hanno descritto le realtà delle nostre città, ma non sono sufficienti a darci gli elementi che influiscono sul crearsi o meno di aree urbane con

elevata incidenza di immigrati. L'agire di più fattori dal lato dell'offerta e della domanda di abitazioni influenzano l'esito finale, ma certamente una politica urbana per una migliore qualità delle strutture e infrastrutture della città, come dire una più elevata qualità generalizzata, evita il crearsi di aree marginali destinate ormai ad una popolazione con poche pretese.

**Mappa 3 - Incidenza degli stranieri sulla popolazione totale per circoscrizioni delle città capoluogo. Anno 2006**



Fonte: elaborazione Coses, su dati anagrafi comunali 2006

## **5. La presenza di acquirenti immigrati nel mercato immobiliare**

La presenza nel mercato immobiliare di affitti elevati, la difficoltà di trovare proprietari disponibili a dare le proprie abitazioni in locazione, l'esigenza di rafforzare un percorso di stabilizzazione sul territorio acquistando un'abitazione per la famiglia e il costo ridotto dei mutui, sono tutti elementi che hanno incrementato la presenza degli immigrati nel mercato privato dell'abitazione.

Per cercare di capire l'evoluzione della presenza degli immigrati nel mercato immobiliare in Veneto, le caratteristiche della domanda di alloggio e l'esito che gli incroci tra domanda e offerta possono produrre nel nostro territorio (concentrazioni, quartieri etnici, etc.), abbiamo svolto un'indagine qualitativa di cui si darà conto nei prossimi paragrafi.

In questo paragrafo si cerca, invece, di fornire informazioni dal punto di vista quantitativo che consentano di dare indicazioni sulle dimensioni della presenza immigrata nel mercato immobiliare così pure di esprimere con "numeri" le caratteristiche della domanda di alloggi privati.

Non si tratta di informazioni tratte da un'indagine quantitativa condotta in Veneto, obiettivo che comunque esula da questa ricerca, ma di esiti estrapolati da altre fonti le quali rappresentano, nel panorama italiano, importanti punti di riferimento per le ricerche sul mercato immobiliare. Si tratta dell'Istituto di studi e ricerche Scenari Immobiliari e della società Nomisma.

Solo alcuni dei risultati che verranno riportati riguardano in modo specifico il Veneto, più in generale i dati sono riferiti al livello nazionale e riportano l'esito di indagini rivolte alle agenzie immobiliari. Le tendenze espresse e le caratteristiche rilevate in un'indagine campionaria nazionale dovrebbero permetterci comunque di inquadrare meglio il fenomeno anche nella nostra regione.



Secondo Scenari Immobiliari tra il 2004 e il 2007<sup>22</sup> diminuisce la quota di agenzie che prevedono una crescita degli acquisti di abitazioni da parte degli immigrati: si passa dal 64% dell'inizio periodo al 48% del 2007 (tab. 5.1). All'opposto aumenta la quota di coloro che dichiarano la stabilità negli acquisti, da 26% a 39%. Da collegare a questa tendenza sono probabilmente il calo degli affitti e gli aumenti dei tassi di interesse sui mutui registrati nell'ultimo periodo. Infatti, per il 65% degli acquirenti è l'affitto troppo elevato o la difficoltà di trovare un alloggio in affitto, magari per ritrosia dei proprietari a darlo in locazione ad immigrati, a spingere all'acquisto (tab. 5.2). Al secondo posto nelle motivazioni all'acquisto compare la disponibilità dei mutui (35%). Mutui a basso costo e nuove politiche da parte delle banche per catturare un nuovo segmento del mercato composto da immigrati capaci di rispondere in termini di solvibilità, hanno incentivato le compravendite di abitazioni da parte dei nuovi cittadini. Pesano meno le motivazioni legate al ricongiungimento familiare (19%) e al miglioramento abitativo (16%).

**Tab. 5.1- Tendenze degli acquisti di abitazioni da parte degli immigrati. (Dati in %). Anni 2004-2007**

	2004	2005	2006	2007*
Aumento	64,4	58,3	52,5	48,2
Stabilità	26,1	29,4	33,6	39,0
Diminuzione	7,8	6,3	7,0	9,0
Non so	1,7	6,0	6,9	3,8

\* *Previsioni*

Fonte: *Scenari Immobiliari. Rapporto 2007*

In termini di consistenza, gli acquisti di alloggi degli immigrati sono concentrati per il 71% nel Nord Italia, segue il Centro con il 23% e il Sud e isole con il 6% (tab. 5.3). Nella graduatoria per regioni risaltano le più rilevanti quote di acquisti nelle due importanti regioni Veneto e Lombardia (entrambe con 17% del dato nazionale) che, come è noto, assieme al Lazio rappresentano le prime tre regioni per presenza di immigrati. E' proprio il dato del Lazio, che registra una quota inferiore al Piemonte

---

<sup>22</sup> Il dato del 2007 è una proiezione dato che la raccolta dei dati è stata realizzata nel mese di febbraio. L'indagine di Scenari Immobiliari è rivolta alle agenzie immobiliari (620) e l'oggetto delle interviste sono gli stranieri extracomunitari che hanno acquistato casa negli anni presi in considerazione. Il campione è costruito selezionando i comuni dove è maggiore il peso degli stranieri e poi (secondo stadio) vengono selezionate in modo casuale le agenzie immobiliari.

(14% contro 16%) a testimoniare come l'acquisto delle abitazioni non sia meramente spiegato dal fattore presenza degli immigrati nel territorio.

**Tab. 5.2 - Principali motivazioni per l'acquisto delle abitazioni\* (dati in %).**  
**Previsioni 2007**

Affitti elevati/difficili	65,0
Disponibilità mutui	35,2
Ricongiungimento familiare	18,5
Miglioramento abitativo	15,5
Mobilità (lavoro/studio)	16,0

\* *Risposte multiple*

Fonte: *Scenari Immobiliari. Rapporto 2007*

**Tab. 5.3 - Abitazioni acquistate da immigrati per regione.**  
**Distribuzione %. Previsioni 2007**

<b>Distribuzione per ripartizioni</b>	
Nord	70,7
Centro	23,2
Sud e Isole	6,1
<b>Distribuzione per regioni</b>	
Lombardia	17,4
Veneto	17,2
Piemonte	15,5
Emilia Romagna	13,6
Lazio	14,3
Toscana	9,5
Friuli Venezia Giulia	3,5
Altre regioni	9,0

Fonte: *Scenari Immobiliari. Rapporto 2007*

Dall'analisi delle caratteristiche della domanda dell'abitazione da parte degli immigrati emerge una richiesta che privilegia i comuni della provincia (40% delle ubicazioni) e la periferia delle città (31%), circa un quinto degli acquisti è per le zone semicentrali e un residuo 9% per il centro (tab. 5.4). Dall'esame dei dati nel periodo considerato si osserva un processo di diffusione nel territorio: calano le richieste per il centro, aumentano quelle per la periferia e comuni di provincia.

Gli acquisti in centro più facilmente riguardano vecchi palazzi che non fanno più parte delle preferenze delle comunità native.

Per quanto attiene alle tipologie delle abitazioni, l'83% dei casi interessa l'appartamento. Il 46% delle compravendite è costituito da alloggi in parte da ristrutturare. Si acquistano in prevalenza tipologie medio-grandi tra i 50 e gli 80 mq (53% delle risposte), un altro 31% riguarda gli alloggi sopra gli 80 mq.

Tra i servizi di prossimità i clienti immigrati sono particolarmente attenti alla presenza dei mezzi di trasporto (75% delle richieste), segue la vicinanza al luogo di lavoro (25%). Quindi, nella scelta della località dove andare ad abitare pesa in modo preponderante l'accessibilità al lavoro, mentre di minore peso è ad esempio la vicinanza alle scuole (16%).

**Tab. 5.4 - Caratteristiche degli acquisti di abitazioni da parte degli immigrati (dati in %). Previsioni 2007**

<b>Localizzazione</b>	
Centro	8,5
Semicentro	20,1
Periferia	31,0
Resto provincia	40,4
<b>Tipologia abitativa</b>	
Appartamento	82,6
Villa, villetta a schiera	13,4
Altro	4,0
<b>Condizioni dell'abitazione</b>	
Nuova	15,0
Ristrutturata	28,5
Da ristrutturare in parte	45,5
Da ristrutturare totalmente	11,0
<b>Dimensione media in mq</b>	
Inferiore a 30 mq	6,5
Tra 30 e 50 mq	10,0
Tra 50 e 80 mq	52,5
Tra 80 e 100 mq	21,0
Oltre 100 mq	10,0
<b>Servizi richiesti vicino abitazione*</b>	
Scuole	16,0
Mezzi di trasporto	75,0
Aree verdi	5,6
Luoghi di ritrovo	2,5
Posto di lavoro	25,4
Altro	15,6
Nessuna esigenza	18,4

\* *Risposte multiple*

Fonte: *Scenari Immobiliari. Rapporto 2007*

In analogia con le nazionalità presenti nel nostro Paese, più di un terzo (35%) degli acquisti riguardano i cittadini dell'Est Europa e tra questi una quota rilevante i rumeni (tab. 5.5). Più sorprendente è il dato relativo agli indiani e ai cittadini dei paesi limitrofi

(in particolare Bangladesh, Pakistan, etc.): nonostante essi non occupino i primi posti nella graduatoria delle presenze il 20% delle compravendite riguarda queste provenienze; il 17% i cinesi e solo il 12% i cittadini del Nord Africa.

**Tab. 5.5 - Principali provenienze degli immigrati che acquistano abitazioni. Distribuzione %. Previsioni 2007**

<b>Europa dell'Est</b>	<b>35,0</b>
di cui: Albania	23,0
Romania	30,0
Croazia	10,5
Moldavia	7,0
<b>Nord Africa</b>	<b>11,5</b>
di cui: Marocco	54,5
Tunisia	25,6
Algeria	10,0
<b>Cina</b>	<b>16,5</b>
<b>India e Paesi limitrofi</b>	<b>20,0</b>
<b>Altri Paesi</b>	<b>17,0</b>

Fonte: *Scenari Immobiliari. Rapporto 2007*

Entrando nel dettaglio della nostra regione, i dati di Scenari Immobiliari (tab. 5.6) indicano, per le province venete in cui è più consistente la presenza degli immigrati, un incremento delle quote di acquisto di abitazione da parte degli immigrati. Al 2004 nelle province venete ogni 100 acquisti circa 9 riguardavano immigrati, l'eccezione era rappresentata da Vicenza con il 18%. Per il 2007 si stima che le quote siano all'interno di un *range* tra il 12% e il 23%. L'incremento più rilevante ha interessato la provincia di Treviso (dal 9% al 16%), seguono Vicenza (da 18% a 23%), Venezia (dall'8% al 12%), Padova (dal 9% al 12%) e Verona in cui l'incremento della percentuale degli acquisti da parte degli immigrati sul totale è stato di due punti percentuali (dal 9% all'11%).

**Tab. 5.6 - Acquisti di abitazioni da parte degli immigrati (% sul totale acquisti). Province del Veneto\*. Anni 2004-2007**

	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007**</b>
Padova	9,0	9,6	11,8	12,0
Treviso	9,0	9,2	15,6	16,0
Venezia	8,4	9,1	10,6	11,8
Verona	9,3	12,1	12,0	10,5
Vicenza	18,2	19,6	20,5	22,5

\*\* Previsioni

\* non tutte le province sono incluse nell'indagine di Scenari Immobiliari

Fonte: *Scenari Immobiliari. Rapporto 2007*

Un'altra fonte dei dati (Osservatorio sul mercato immobiliare di Nomisma) consente di avere informazioni sulla locazione per alcune città venete. In particolare, è possibile fare un raffronto delle presenze degli immigrati nel mercato delle compravendite e in quello delle locazioni. Anche in questo caso l'indagine è rivolta alle agenzie immobiliari. Nel valutare le differenze con i dati della tabella precedente si tenga conto che gli schemi di campionamento tra le due fonti possono essere diversi e, soprattutto, che le informazioni riportate in tabella 5.7 interessano le città mentre nel tabella 5.6 il riferimento territoriale era la provincia.

**Tab. 5.7- Acquisti e locazioni di abitazioni da parte degli immigrati (% sul totale). Città del Veneto\*. Anno 2007**

	Acquisto	Locazione
Verona	5,6	21,4
Padova	16,4	30,0
Venezia città antica	10,7	20,0
Venezia terraferma	15,0	28,9
Media rilevazione**	10,0	23,5

\* solo alcune città del Veneto sono incluse nell'indagine di Nomisma

\*\* media nazionale della rilevazione condotta in 13 città intermedie

Fonte: Nomisma, 2007

Come si può notare la percentuale di acquisto di abitazioni da parte degli immigrati si distanzia significativamente dalla media nazionale (10%) sia a Padova (16%) che nella terraferma veneziana (15%); per Venezia città antica la differenza è più contenuta (11%). Per la città di Verona valgono osservazioni opposte, la quota infatti non raggiunge il 6%, ciò può dipendere dal fatto che gli acquisti di abitazioni avvengono, più che in altre aree, nei comuni della provincia dove le occasioni di lavoro sono maggiori rispetto al capoluogo. Invece Padova e Venezia offrono forse più opportunità di lavoro al loro interno che nei comuni di provincia, si pensi agli impieghi dei cinesi (soprattutto a Padova) e dei bengalesi (in particolare nella terraferma del comune di Venezia).

Da un confronto con le locazioni si evince il maggiore peso che gli immigrati hanno nel mercato degli affitti rispetto a quello delle compravendite: considerando i dati medi al 10% degli acquisti corrisponde il 24% nelle locazioni. Anche negli affitti la quota degli immigrati a Padova (30%) e nella terraferma veneziana (29%) supera il dato medio rilevato, a Verona e a Venezia città antica gli immigrati nel mercato degli affitti pesano per circa il 20-21%.

Presentando questi dati si è cercato di evidenziare la crescita della presenza degli immigrati nel mercato immobiliare privato, si è visto che negli ultimi anni si sono raggiunte quote consistenti di acquirenti immigrati. Come evidenziato in altre parti di questo rapporto le ragioni dell'accresciuta presenza dei nuovi cittadini nel mercato delle compravendite di abitazioni vanno ricercate negli alti affitti, nella difficoltà di trovare abitazioni in locazione per gli immigrati e nella maggiore facilità di ottenere un mutuo.

## **6. L'indagine sul mercato privato della casa**

Con il consolidarsi della presenza degli immigrati nel nostro paese è aumentata la loro domanda di alloggi nel mercato immobiliare privato. Per questo motivo, nell'affrontare la questione abitativa degli immigrati è necessario volgere l'attenzione all'inserimento di questi nuovi clienti nel mercato dell'edilizia privata, con riguardo, in particolare, alla compravendita degli immobili.

Negli ultimi anni la propensione all'acquisto da parte degli immigrati è salita notevolmente, a conferma di progetti migratori che tendono alla stabilizzazione nel territorio. Non a caso, il Veneto si distingue dalle altre regioni italiane, in particolare, per la crescita della componente più stabile della popolazione straniera, vale a dire per la numerosità delle persone straniere che hanno fissato la propria residenza nei comuni della regione (Regione Veneto – Osservatorio Immigrazione, 2007). Secondo solo alla Lombardia, infatti, il Veneto conta, in base a dati Istat al 31.12.2006, più di 350 mila stranieri residenti nelle sette province che incidono sul totale della popolazione per il 7,3%.

Lo studio si realizza attraverso lo svolgimento di una indagine il cui obiettivo è rilevare le modalità di accesso a questo mercato da parte degli immigrati, evidenziando le tipologie del soddisfacimento della domanda e le difficoltà (osservate dal punto di vista degli agenti immobiliari) con le quali si scontrano gli immigrati che si avvicinano alle agenzie immobiliari. In questo modo si indaga sull'esistenza di discriminazioni o sfruttamento da parte dei proprietari di immobili e sulla concentrazione residenziale all'interno di determinati perimetri urbani. Le domande che stanno alla base di questa ricerca aprono una discussione molto delicata dal momento che la dimensione abitativa è uno dei principali fattori di inserimento o esclusione che può determinare l'insorgenza di forme di conflitto sociale (Fondazione Ismu, 2006).

Per conseguire gli obiettivi elencati sono stati intervistati alcuni soggetti appartenenti a due macro categorie: da un lato titolari o gestori di agenzie immobiliari, dall'altro attori finanziari. Sono state condotte 23 interviste semi strutturate: 15 presso agenzie immobiliari, 8 presso istituti di credito.

**Tab. 6.1 - Interviste realizzate per provincia**

	<b>Interviste</b>
Verona	3
Vicenza	3
Belluno	1
Treviso	3
Venezia	6
Padova	6
Rovigo	1
<b>Veneto</b>	<b>23</b>

Nella scelta delle persone da intervistare si è deciso di cercare di rilevare le opinioni delle diverse tipologie di attori che compongono l'universo vasto e variegato delle agenzie immobiliari. L'andamento del mercato dell'edilizia privata ha infatti favorito negli anni la nascita di moltissime agenzie private, gruppi, sistemi di vendita in *franchising* e, naturalmente, associazioni di categoria.

Dal punto di vista territoriale sono stati intervistati agenti che rispondevano per i sette capoluoghi di provincia oltre ad alcuni testimoni di realtà comunali particolarmente interessanti in termini di presenza di immigrati. Pur avendo rilevato un panorama variegato in termini di domanda e offerta di abitazioni da parte degli immigrati, non sono emerse dalle interviste situazioni di particolare tensione in alcune province piuttosto che in altre. La differenziazione territoriale emerge, piuttosto, in rapporto all'incidenza degli immigrati sulla popolazione residente.

Le domande rivolte agli interlocutori sono riconducibili a quattro aree principali:

- l'attività svolta e l'incidenza della clientela immigrata negli anni;
- il profilo del cliente immigrato in riferimento all'abitazione richiesta (dimensioni, valore, acquisto o locazione);
- l'esito dell'incrocio tra domanda e offerta e l'esistenza di forme di discriminazione nei confronti degli immigrati;
- le cause e le zone della concentrazione residenziale di immigrati nelle città.

Anche per quanto riguarda gli istituti finanziari, sono stati inseriti nel panel degli intervistati tipologie dissimili di attori: aziende e professionisti eterogenei, con *mission* e visioni diverse ma con uguale importanza di ruolo nel processo che permette l'accesso all'abitazione agli immigrati attraverso l'erogazione di mutui e di finanziamenti. Sono



stati intervistati responsabili di area di gruppi bancari, intermediari finanziari e agenzie di microcredito. I temi trattati negli incontri sono stati sostanzialmente:

- l'andamento del mercato dei mutui e l'approccio da parte degli immigrati;
- i prodotti offerti, la clientela immigrata e i parametri per la concessione dei finanziamenti;
- la presenza o promozione di iniziative, prodotti o modalità di erogazione dei servizi specifiche per la clientela immigrata (buone pratiche).

Gli attori che costituiscono il mercato privato dell'abitazione con i quali l'immigrato deve interfacciarsi nel momento in cui vuole acquistare una casa sono fondamentalmente tre: l'agenzia immobiliare, l'agenzia di intermediazione finanziaria e l'istituto di credito. I rapporti tra questi attori sono regolati tramite accordi formali: la maggior parte delle agenzie immobiliari è collegata a un'agenzia di intermediazione finanziaria, la quale, a sua volta, ha rapporti formali con gli istituti bancari. Il ruolo dell'intermediario finanziario consiste nella mediazione tra il cliente (che deve acquistare una casa e si è rivolto a un'agenzia immobiliare) e la banca. L'intermediario fornisce al cliente consulenza specialistica sulle tipologie di finanziamento che può richiedere e, successivamente, lo presenta all'istituto bancario. La decisione finale (se erogare il mutuo o meno) spetta sempre alla banca, ma l'intermediazione garantisce, nella maggior parte dei casi, l'esito positivo della trattativa. Pur trattandosi di un costo aggiuntivo per la banca, i testimoni intervistati concordano sul vantaggio che trae l'istituto dagli accordi stipulati con gli intermediari finanziari. Vantaggi che si traducono prevalentemente nella maggior vicinanza con il mercato immobiliare: la maggior parte dei clienti che chiedono un mutuo per la casa, infatti, non si rivolgono alla banca autonomamente ma attraverso l'intermediazione finanziaria. Questa triade di attori non è però sempre così costituita: in alcuni casi, ad esempio, le banche stipulano degli accordi direttamente con le agenzie immobiliari, le quali si occupano anche della consulenza finanziaria al cliente.

Le agenzie di microcredito costituiscono una terza tipologia di attori. Si tratta di agenzie che erogano finanziamenti senza appoggiarsi alle banche. L'ammontare dei finanziamenti concessi, generalmente, è inferiore a quello erogato dalle banche e non ha come obiettivo il supporto all'acquisto dell'immobile bensì la copertura delle spese accessorie.

### **6.1 La domanda di abitazioni degli immigrati**

Prima di analizzare i comportamenti nel mercato delle compravendite sotto il profilo degli acquirenti immigrati è utile aprire una breve parentesi sull'evoluzione generale del mercato delle abitazioni in riferimento alla tipologia di alloggi richiesti, all'andamento dei prezzi degli acquisti e degli affitti e alla clientela delle agenzie. Questa introduzione permette con riguardo all'incrocio tra domanda e offerta di abitazioni un successivo raffronto fra cittadini italiani e cittadini immigrati.

Il mercato immobiliare regionale viene descritto dalla stampa, dagli osservatori e dagli operatori come un settore che sta attraversando una fase piuttosto delicata. Come è noto, l'entrata in vigore dell'euro (2001) ha determinato un generale e sensibile aumento del costo della vita. Tale aumento ha progressivamente interessato anche il settore immobiliare il quale ha cominciato a registrare una flessione non indifferente, soprattutto in riferimento all'acquisto della casa. Per contro, nonostante anche i canoni di locazione abbiano registrato significativi aumenti, con un tasso di crescita però inferiore al passato, e la disponibilità di alloggi sia limitata, sta lentamente riprendendo quota il mercato degli affitti. La presenza degli immigrati nel mercato della compravendita di abitazioni ha avuto, quindi, un andamento piuttosto altalenante. Se prima del '97 la domanda di abitazioni da parte degli immigrati riguardava quasi completamente il mercato della locazione, gli anni successivi sono stati caratterizzati da un abbassamento dei tassi dei mutui che hanno spinto all'acquisto immigrati e italiani. Tale fase è durata fino al 2005, anno in cui l'aumento dei prezzi ha nuovamente disincentivato la domanda di acquisto (Caritas/Migrantes, 2007).

Per quanto riguarda la tipologia di abitazione richiesta prevalgono appartamenti di medie dimensioni (90-100 mq) con due o tre camere da letto, di recente costruzione e con buone finiture, tanto per l'acquisto, quanto per l'affitto.

La qualità dell'abitazione ricercata, in particolare in riferimento all'acquisto, sembra essere maggiore rispetto a qualche anno fa. L'ufficio studi di Tecnocasa (*franchising immobiliare*)<sup>23</sup> registra, infatti, una domanda immobiliare più selettiva e con standard

---

<sup>23</sup> Il *franchising* è una forma di affiliazione commerciale molto diffusa nel settore immobiliare. Si tratta di un accordo commerciale con il quale un'azienda (definita *franchisor* o affiliante) concede ad un'altra azienda (detta *franchisee* o affiliata), in cambio del pagamento di un canone, la possibilità di erogare

qualitativi maggiori. Ma quali sono, dunque, i fattori che spingono gli acquirenti alla ricerca di abitazioni qualitativamente migliori? L'evoluzione della domanda in questa direzione sembra essere determinata prevalentemente da una diversa motivazione all'acquisto. Se fino a qualche anno fa predominava la richiesta di abitazioni per investimento, oggi prevale la ricerca di un immobile come prima casa o per migliorare la propria condizione abitativa. Il mercato della compravendita sembra infatti essere alimentato prevalentemente da coppie mediamente quarantenni con uno o due figli alla ricerca di una soluzione abitativa migliore. È evidente che in questi casi, l'attenzione alla qualità (in termini di finiture ma anche di presenza di garage, di vicinanza ai servizi, di presenza di aree verdi, di inserimento in piccoli contesti abitativi) è maggiore rispetto all'acquisto per investimento. L'analisi è condivisa da alcuni degli agenti immobiliari coinvolti nella ricerca.

*“Attualmente, l'80% del nostro volume d'affari si basa sul cambio casa. Si tratta di una clientela composta prevalentemente da famiglie che, grazie alla presenza del doppio stipendio, vogliono migliorare la propria condizione abitativa. Oppure di giovani che, grazie al supporto dei genitori, acquistano la loro prima casa. In particolare nel primo caso, il ruolo dell'agente immobiliare acquisisce un significato diverso: non si cerca di trovare la soluzione più economica per il cliente, ma si agisce quasi da consulenti per la ricerca di un'abitazione che risponda a nuove e maggiori esigenze”.*

La tipologia di immobili ricercata è variata negli ultimi anni anche rispetto alle dimensioni. Se fino a qualche anno fa la tendenza generale era quella di acquistare alloggi sempre più piccoli (si pensi al boom dei monolocali e dei mini appartamenti, acquistati come forma di investimento, costituiti da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto), attualmente la domanda è cambiata sensibilmente. L'acquisto è orientato prevalentemente verso alloggi con almeno due camere da letto, soggiorno, cucina e due bagni.

---

servizi e vendere prodotti con il proprio marchio, concedendo così la possibilità di sfruttarne prestigio e know-how.

La motivazione all'acquisto è, dunque, una delle principali determinanti del mutamento della domanda. Non va però dimenticato, che anche nel mercato immobiliare, come in tutti i settori, la domanda muta anche in relazione ai cambiamenti di natura socio-demografica. In particolare, è l'evoluzione della tipologia familiare ad aver determinato i principali cambiamenti della domanda di abitazione: dalle famiglie composte da almeno cinque o sei persone, che richiedevano abitazioni molto grandi e con bassi standard qualitativi, si è passati a nuclei familiari sempre più piccoli, giovani coppie senza figli o monogenitori con capacità di spesa piuttosto ridotta alla ricerca di un'abitazione più piccola, spesso fuori dal centro e utilizzata alla stregua di dormitorio. Tra le ragioni che incidono sulla preferenza all'acquisto piuttosto che sulla scelta della locazione va attribuito anche l'innalzamento costante dei canoni di affitto che, soprattutto in passato, hanno raggiunto o addirittura superato il costo di una rata di un mutuo. Ed è proprio l'andamento del tasso dei mutui ad aver determinato, specialmente nell'ultimo anno, il cambio di direzione, già anticipato, in favore della locazione. A fronte di tassi di interesse crescenti e di un potere di acquisto che non ha avuto una crescita proporzionale, nonostante non manchino prodotti che tentano di avvicinarsi alle diverse esigenze dei clienti (allungamento dei mutui fino ai 40 anni, ampliamento della copertura al 100% del valore dell'immobile, etc.), il ricorso all'affitto sta diventando una scelta obbligata in particolar modo per alcune fasce di popolazione, non solo per i giovani italiani ma anche per le famiglie e i lavoratori immigrati.

Il potere di acquisto è dunque un altro importante parametro da osservare nella valutazione del cambiamento in atto nel mercato immobiliare. Secondo gli agenti intervistati la disponibilità media di spesa dei clienti italiani va dai 180 ai 250 mila euro per l'acquisto (capacità di spesa che sembra in aumento, in relazione anche al fatto che le abitazioni ricercate sono di dimensioni maggiori) e dai 400 ai 500 euro per il canone di affitto mensile.

## **6.2 Dentro le agenzie**

### **6.2.1 Il rapporto con la clientela immigrata**

Secondo il rapporto 2007 dei Scenari Immobiliari, negli ultimi tre anni le compravendite effettuate dagli immigrati sono aumentate del 19% e sono destinate ad aumentare nei prossimi anni fino a che una compravendita su cinque sarà conclusa da un immigrato. Il Veneto, inoltre, si posiziona al primo posto in Italia per la presenza di acquirenti extracomunitari, seguita da Lombardia e Lazio. Posizione conquistata prevalentemente grazie alla quota di acquirenti immigrati nelle province di Vicenza, Verona e Treviso (Pinto, 2007).

L'incidenza degli immigrati sul totale della clientela registra negli anni un aumento anche all'interno delle agenzie immobiliari coinvolte in questa ricerca, in particolare per la locazione ma anche per l'acquisto. Tale crescita, attualmente, sta subendo però un arresto determinato prevalentemente dall'aumento dei tassi di interesse dei mutui e del costo delle abitazioni. Sempre secondo le stime di Scenari Immobiliari, solo dal 2004 al 2006, la spesa media per l'acquisto di un'abitazione è aumentata di quasi 26 punti percentuali ed ha raggiunto valori ancora più elevati nel 2007. Un dato che non può non avere ripercussioni particolarmente importanti nella fascia di clientela più debole costituita dagli immigrati ma anche da una buona parte di italiani.

*“Ho registrato un aumento vivace di immigrati che si sono avvicinati alla mia agenzia per acquistare un'abitazione. Questo però fino a uno o due anni fa. Poi, con l'aumento dei tassi di interesse dei mutui, ma anche con il cambiamento delle politiche attuate dalle banche, gli immigrati e tanti italiani, hanno cominciato ad avere serie difficoltà ad acquistare una casa. L'innalzamento del tasso di interesse ha una doppia ripercussione sul mercato immobiliare: da un lato gli acquirenti faticano a pagare le rate e rischiano sempre più frequentemente di essere insolventi, dall'altro le banche hanno cominciato a concedere mutui molto più cautamente poiché tali costi non sono più accessibili a una platea vasta. Per questi motivi sta riprendendo lentamente quota il mercato delle locazioni, perché è evidente che se è difficile per un italiano ottenere un mutuo, lo è ancora di più per la maggior parte degli immigrati”.*

La maggiore difficoltà di accesso al credito da parte degli immigrati, testimoniata dagli agenti immobiliari, non sembra essere legata a una disparità di trattamento attuata dagli istituti bancari, bensì unicamente alla maggiore debolezza degli stranieri all'interno del mercato del lavoro (per un approfondimento si rimanda al paragrafo sull'accesso al credito).

Il peso della clientela immigrata varia, inoltre, in funzione delle aree territoriali: si passa da un'incidenza del 5% circa nelle agenzie dei comuni di cintura, a un'incidenza del 10-20% nei capoluoghi di provincia, fino ad arrivare al 30-40% nei comuni dove è maggiore l'incidenza degli immigrati sul totale della popolazione residente.

Queste percentuali salgono considerevolmente in riferimento alla fascia bassa di prodotto (appartamenti vetusti), fino a coprire, per alcune agenzie, l'80% della clientela di tale segmento. Distinguendo i due ambiti dell'affitto e dell'acquisto per abitazioni di scarso valore, la quota della clientela immigrata è del 70-80% nel mercato della locazione e del 20-30% nella compravendita.

Il progressivo avvicinamento degli immigrati al canale delle agenzie immobiliari per la ricerca di un alloggio non sembra richiedere, almeno al momento, particolari azioni da parte degli agenti. Sia che si tratti di immigrati insediati da lungo tempo in Italia, sia che si tratti di persone presenti nel territorio da poco tempo, il cliente che approccia l'agenzia ha gli strumenti linguistici e culturali per sostenere la contrattazione. In caso contrario è accompagnato da amici o parenti che lo possono aiutare. Per questo motivo la maggior parte delle agenzie non ha sentito la necessità di organizzare il proprio servizio in funzione di questa crescente fascia di clientela, ad esempio assumendo personale con competenze linguistiche.

*“Quasi tutti gli stranieri che si presentano nella mia agenzia si esprimono in un italiano abbastanza comprensibile. Da parte mia, cerco di parlare lentamente per dargli la possibilità di capire e verifico più volte che siano passate le informazioni nel modo più corretto. Non ho mai avuto grossi problemi di comunicazione, anche perché, se necessario, il cliente viene accompagnato da amici che parlano italiano e fungono da interpreti”.*

Non mancano, però, agenzie che hanno inserito nel proprio organico mediatori linguistico-culturali, scegliendoli in funzione delle comunità immigrate maggiormente presenti nel territorio di appartenenza.

*“La nostra responsabilità, come agenti, è ancora maggiore in riferimento ai clienti immigrati, perché generalmente tendono a delegare completamente all’agenzia la trattativa in quanto non hanno gli strumenti necessari, culturali e linguistici, per poter intervenire concretamente nella contrattazione. Avviene quindi che abbiamo in mano, spesso, il loro patrimonio e la loro fiducia. Per essere più vicini alle loro esigenze e per renderli maggiormente attori dell’importante passo che stanno facendo, abbiamo assunto nelle nostre agenzie alcuni mediatori linguistici scelti in funzione delle nazionalità maggiormente presenti nei vari territori. Siamo inoltre in contatto con alcuni studi privati i quali, su chiamata, vengono nelle nostre agenzie e fungono da interpreti nei casi in cui non abbiamo le competenze linguistiche interne necessarie”.*

#### **6.2.2 Acquisto o locazione?**

Come anticipato, la quota più consistente di immigrati si rivolge alle agenzie immobiliari per affittare un’abitazione. Rispetto agli anni precedenti, è diminuita notevolmente la quota di compravendite. Attualmente, fatto 100 la clientela immigrata, mediamente solo il 10% si rivolge all’agenzia per l’acquisto, mentre il restante 90% è alla ricerca di una casa in affitto. Tale cambiamento di tendenza è stato determinato, sostanzialmente, dai due fattori già anticipati - la crescita esponenziale dei prezzi al mq e la difficoltà con cui le banche, dopo un lungo periodo di “generosità”, hanno cominciato a concedere i mutui - e dal fatto che le disponibilità finanziarie degli immigrati sono generalmente molto basse e i mutui necessari devono coprire il 100% del costo dell’immobile e, a volte, anche le spese accessorie per l’entrata, dalle spese notarili, alle tasse, all’arredamento.

L’accesso al finanziamento per l’acquisto dell’alloggio sembra diventare quindi sempre più difficile per gli immigrati. Come anticipato, generalmente ogni agenzia immobiliare ha delle convenzioni dirette o indirette, tramite agenzie di intermediazione finanziaria, con alcuni istituti bancari. Gli agenti immobiliari fungono quindi da primo filtro valutando assieme al cliente la possibilità di ottenere un mutuo e le relative condizioni.

*“Abbiamo delle convenzioni con delle banche con cui collaboriamo. In prima analisi, se il cliente porta la documentazione necessaria, possiamo già fornire una valutazione sulla tipologia di mutuo al quale può avere accesso e se l’operazione, in linea di massima, è fattibile. Naturalmente, la decisione finale viene presa dalla banca. Noi, comunque, presentiamo il cliente dopo aver fatto una prima valutazione. Non procediamo senza aver fatto questa indagine preliminare perché le banche al giorno d’oggi sono particolarmente attente e non concedono mutui molto facilmente”.*

*“Le banche qui in Italia fanno delle analisi davvero molto approfondite prima di concedere un finanziamento. Non è mai stato facile ottenere un mutuo rispetto ad altri paesi europei o extraeuropei, come l’America, ad esempio. E ora c’è ancor più un giro di vite”.*

Accade molto spesso, quindi, che i clienti immigrati delle agenzie immobiliari non riescano ad ottenere il mutuo per l’acquisto. Gli agenti, in questi casi, cercano di trovare delle soluzioni più economiche o di indirizzare il cliente alla locazione.

*“Ci è capitato spesso di presentare un cliente ad una banca e che non sia stato concesso il mutuo. È un problema che capita e capiterà, non solo con gli immigrati, ma anche con gli italiani. In questi casi, un’agenzia immobiliare professionale deve consigliare il proprio cliente anche quando va contro il proprio interesse. Se un cliente chiede di acquistare un’abitazione, l’agente deve fare uno screening del cliente e delle sue possibilità. Se un immigrato vuole acquistare una casa con sei stanze per chiedere il ricongiungimento familiare e trova un immobile che costa 200 mila euro, dovrà fare un mutuo al 100% con rate di mille euro al mese. Se il suo stipendio è di 1.500 euro al mese la banca non gli concederà mai il mutuo. A questo punto l’agente deve indirizzare il cliente ad altre abitazioni, di fascia più bassa, o alla locazione. Il mediatore immobiliare senza scrupoli, invece, fa pressioni alla banca e se riesce alla fine ad ottenere il mutuo metterà sicuramente in difficoltà il cliente, il quale, in futuro, non riuscirà a pagare le rate e si vedrà pignorare la casa”.*

Nel caso in cui la banca non conceda il mutuo, gli agenti immobiliari cercano altre soluzioni adeguate alle possibilità e alle necessità del cliente. In alcuni casi vengono



proposti immobili in zone diverse, in periferia o in comuni limitrofi, in altre soluzioni di fascia qualitativa più bassa. Come altra soluzione, viene consigliato l'affitto fino a che non cambia la condizione economica del cliente (ad esempio perché i figli crescono e cominciano a lavorare).

Ma se per quanto riguarda l'acquisto dell'abitazione, gli immigrati incontrano il limite delle risorse finanziarie, anche per la locazione si trovano di fronte ad importanti difficoltà, non solo legate alla gravosità dei canoni. La difficoltà maggiore, infatti, è di natura discriminatoria. Nel considerare che il 90% dei clienti immigrati delle agenzie cercano un alloggio in affitto non ci si riferisce a contratti effettivamente stipulati, ma alle richieste inoltrate. La domanda non soddisfatta è determinata dal fatto che moltissimi proprietari non vogliono affittare ad immigrati. Le motivazioni addotte generalmente sono: incapacità di mantenere l'alloggio in buono stato, sovraffollamento delle camere, abitudini culinarie che creano odori ai quali gli italiani non sono abituati.

*“Abbiamo due fasce di proprietari. C'è il proprietario che a fronte di garanzie serie, uguali a quelle richieste ad un italiano, non ha problemi a concedere in affitto il proprio appartamento ad un immigrato. Ci sono invece i proprietari che ci pongono assolutamente la condizione di non affittare a stranieri”.*

*“Accade purtroppo spesso che quando viene restituito un appartamento da un immigrato sia in cattivo stato di conservazione. Per questo motivo i proprietari evitano di affittare agli stranieri. Sarebbero probabilmente necessarie delle azioni culturali di accompagnamento all'abitare. La motivazione che maggiormente ci viene portata è che l'immigrato non ha una cultura della manutenzione dell'abitazione. Per cui negli anni l'immobile viene deteriorato e perde di valore. Ecco perché invece, i proprietari di appartamenti già vecchi non si pongono questo problema”.*

Le difficoltà vengono, infatti, superate nel momento in cui il proprietario affitta una casa molto vecchia. È diffusa la tendenza ad affittare appartamenti in cattivo stato di conservazione a immigrati, spesso, a prezzi molto elevati e in nero che vengono divisi tra più persone o tra più nuclei familiari. Secondo una indagine del Censis presentata nel 2004, il disagio abitativo della maggior parte degli immigrati deriva dall'assenza di un contratto di locazione e dalle situazioni di sovraffollamento: ogni appartamento affittato

a stranieri in nero rende ad un proprietario più di due volte e mezzo il livello medio degli affitti (Caritas/Migrantes, 2007). L'immigrato diventa un ottimo cliente per quei proprietari che intendono guadagnare i proventi di un affitto senza preoccuparsi di investire nella sistemazione e nella manutenzione dell'alloggio (Fondazione Ismu, 2007). Questo fattore emerge nella quasi totalità delle ricerche condotte sul tema, comprese quelle che interrogano i proprietari delle abitazioni: secondo una ricerca condotta nel 2003 dall'Associazione piccoli proprietari di casa il 60% dei proprietari dichiara apertamente di non voler affittare il proprio alloggio a immigrati. Atteggiamento che diventa però ambivalente nel momento in cui l'immigrato diventa "un'alternativa funzionale" per una parte del patrimonio immobiliare che non viene considerato dagli italiani (Fondazione Ismu, 2006).

*“Ci sono alcuni proprietari, con cui noi non trattiamo assolutamente, che hanno, ad esempio, un vecchio appartamento ereditato dai genitori, che sul mercato avrebbe un canone di locazione di 500 euro, che viene affittato in nero a 1.000 euro a 10 immigrati che si dividono la spesa e vivono ammassati in 80 mq”.*

Tra le altre motivazioni del rifiuto a concedere l'appartamento in affitto c'è la volontà di non creare dissapori con gli altri inquilini del palazzo. L'insofferenza manifestata dagli italiani è generata tanto da aspetti pratici (abitudini di vita diverse, sovraffollamento delle case dovuto alla difficoltà di trovare un alloggio) quanto da aspetti culturali. Questi ultimi sono costituiti da problematiche apparentemente banali ma, secondo la percezione degli intervistati, molto ricorrenti quali la cucina con odori molto speziati ai quali gli italiani non sono abituati o l'espletamento di pratiche religiose (si pensi alla macellazione dei caprini all'interno delle abitazioni, pratica ricorrente presso le comunità di nordafricani (Fondazione Ismu, 2007)).

Non per ultimo, la diffidenza riguardo la possibilità economica di pagare il canone di locazione. Ostacolo che non sembra essere superabile nemmeno se l'immigrato ha un garante.

*“Ma si tratta di una diffidenza errata, il problema non è tanto garantire la locazione, quanto lo stato dell'immobile. L'extracomunitario che vive in affitto ha come primo*

*pensiero ogni mese, sempre che sia una persona seria, pagare il canone. Il problema naturalmente non si pone nel caso di acquisto dell'abitazione: perché i soldi non hanno né colore, né odore”.*

Nonostante questa visione venga condivisa dalla maggior parte degli agenti intervistati, non mancano anche le visioni più positive, secondo le quali a fronte di garanzie concrete non esiste particolare discriminazione da parte dei proprietari. Le difficoltà di accesso alla locazione, infine, derivano anche da motivazioni contingenti legate alla regolarità della presenza in Italia o all'impossibilità di accedere all'abitazione in coabitazione a causa di norme contrattuali e condominiali (Coses, 2003). Evidentemente, tutto ciò spinge spesso gli immigrati verso un'abitare non legale, molto più dispendioso e che genera ghettizzazione e esclusione sociale.

### **6.2.3 Il profilo dei clienti acquirenti immigrati visto attraverso le caratteristiche dell'abitazione richiesta**

Uomo, operaio o muratore, età media 30-35 anni, spesso, in attesa di ricongiungimento familiare, questo sembra essere il profilo del cliente-tipo che acquista un'abitazione. L'abitazione cercata è di fascia bassa, datata, piuttosto grande, con almeno tre camere da letto, bagno, cucina (mediamente dai 100 ai 130 mq).

La domanda espressa dagli immigrati varia però in funzione di progetti migratori: la richiesta può infatti provenire da persone che sono appena arrivate in Italia e con lavori ancora precari, piuttosto che da persone già residenti con un lavoro stabile e una famiglia o, ancora, da immigrati con un lavoro a termine che torneranno in patria alla fine dell'incarico (Bragato, 2004).

Nel caso della domanda di abitazione ai fini del ricongiungimento familiare, le dimensioni ricercate sono, naturalmente, fortemente condizionate dalla normativa vigente in materia. In base al Testo Unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e le norme sulla condizione dello straniero (Decreto legislativo 286/98), ai fini della richiesta di ricongiungimento familiare, il cittadino immigrato deve dimostrare “la disponibilità di un alloggio che rientri nei parametri minimi previsti dalla legge regionale per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ovvero che sia fornito dei requisiti di idoneità igienico sanitaria accertati dall'Azienda unità sanitaria locale competente per territorio”. In Veneto, tali parametri sono stabiliti dalla legge regionale

del 2 aprile 1996, n. 10 “Disciplina per l’assegnazione e la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”, la quale stabilisce le seguenti metrature dell’alloggio necessarie in funzione del numero di persone:

- 46 mq per una persona;
- 60 mq per due persone;
- 70 mq per tre persone;
- 85 mq per quattro persone;
- 95 mq per cinque persone;
- oltre 110 mq per più di cinque persone.

Gli immigrati hanno bisogno di alloggi più grandi per ottenere il ricongiungimento familiare o perché intendono abitare in più nuclei familiari. Dall’altro lato, vista la capacità di spesa, l’orientamento ad alloggi più vetusti implica, generalmente, una metratura più consistente.

*“Gli immigrati, di solito, cercano una casa di dimensioni generose, con almeno tre camere da letto, perché poi chiedono il ricongiungimento familiare oppure perché ci abitano in più famiglie. Generalmente hanno un budget limitato e devono chiedere di essere finanziati al 100% dalla banca. In ogni caso si tratta di alloggi molto vecchi, e che spesso necessiterebbero di essere restaurati”.*

Sono, quindi, le abitazioni che gli italiani non vogliono acquistare o affittare a comporre la quota più consistente dell’offerta alla quale riescono ad accedere gli immigrati.

*“Si tratta di alloggi più abbordabili per gli immigrati, appartamenti che generalmente sono scartati dalla clientela italiana, con delle rifiniture di bassa qualità o con altri parametri, ad esempio il riscaldamento centralizzato invece che autonomo. Di questo, non sono contenti neanche gli immigrati, però è quello che offre il mercato per il budget che hanno”.*

*“Gli immigrati cercano appartamenti usati, con superfici adatte a chiedere il ricongiungimento familiare. Naturalmente cercano anche un immobile che abbia dei requisiti di conservazione migliori possibili, che non abbiano spese accessorie quali le spese condominiali”.*

Non mancano però anche famiglie ricongiunte da più anni che, dopo un certo periodo di lavoro in Italia, acquistano o affittano appartamenti più nuovi.

*“Fino a poco tempo fa erano quasi sempre abitazioni abbastanza vecchie. Quelle che l’italiano non gradisce. Ora invece cominciano ad esserci anche immigrati che cercano abitazioni nuove o, almeno, ben tenute. Si tratta generalmente di immigrati con un nucleo familiare costituito e con due stipendi in famiglia”*

Per quanto riguarda le caratteristiche ricercate, non è importante la presenza del garage o la vicinanza ad altri connazionali. È invece determinante la vicinanza al luogo di lavoro o comunque ai servizi di trasporto.

La capacità di spesa media del cliente immigrato rimane comunque ancora piuttosto inferiore soprattutto per l’acquisto ed è di circa 120 mila euro.

Sembra infine possibile individuare tendenze diverse in funzione della nazionalità degli immigrati. In base alla percezione degli agenti intervistati, sono le persone provenienti dal Bangladesh e gli africani, generalmente famiglie già costituite, a propendere maggiormente per l’acquisto dell’abitazione. Rumeni, macedoni e, in generale, persone provenienti dall’Est Europa, invece, cercano preferibilmente alloggi in affitto.

*“Le persone del Bangladesh generalmente hanno l’aspirazione di acquistare. Vanno invece in affitto persone che sono più vicine geograficamente ai nostri confini, a mio avviso perché hanno sempre la speranza di ritornare a casa, come i macedoni o i rumeni”.*

Accade inoltre più frequentemente che questi ultimi, come anche i cinesi, si aggregino per ottenere un mutuo per l’acquisto o per pagare l’affitto. Tale soluzione non è però una garanzia per l’ottenimento del finanziamento. Dalle testimonianze degli operatori degli istituti finanziari, infatti, emerge una riluttanza a concedere mutui a gruppi di immigrati che si aggregano per sostenere la spesa, in quanto è considerata una soluzione troppo precaria e temporanea.

*“Non appena un immigrato si è insediato ed ha cominciato a guadagnare abbastanza comincia a pensare al ricongiungimento familiare per cui chiede alla banca di uscire dal mutuo stipulato assieme ad altri immigrati per poter affittare o acquistare una casa tutta per sé. Queste procedure comportano complicazioni e costi aggiuntivi per la banca che, quindi, preferisce concedere mutui a famiglie o lavoratori singoli”.*

### **6.3 Segregazione o comunità?**

I fenomeni di concentrazione di immigrati in determinati perimetri delle realtà urbane e provinciali sono piuttosto evidenti e assumono l’aspetto, in alcuni casi, di comunità di connazionali (si pensi alla concentrazione di cinesi in Via Piave a Mestre), in altri, di vera e propria pericolosa segregazione (come il caso di Via Anelli a Padova). In base alle testimonianze raccolte, le cause di questo fenomeno sono da un lato di natura endogena, dall’altro di natura esogena. I fattori di natura endogena sono legati prevalentemente a comportamenti e preferenze degli immigrati, quali la volontà di abitare vicino a connazionali e l’agire del passaparola tra chi ha trovato un appartamento e chi cerca ancora una sistemazione. I canali per il reperimento e l’accesso alla casa continuano ad essere spesso informali e legati alle reti familiari e alle comunità di connazionali che hanno un ruolo importante soprattutto nel supporto alle persone appena arrivate in Italia (Regione Veneto – Osservatorio Immigrazione, 2007). Le cause di natura esogena, invece, sono più legate ai comportamenti degli italiani. Innanzitutto vanno considerati i comportamenti dei proprietari delle abitazioni. Tra i testimoni privilegiati di questa ricerca è assolutamente condivisa l’opinione che la concentrazione in determinate aree dipende prevalentemente dalla presenza di immobili vecchi, che non vengono restaurati e trovano come unici acquirenti cittadini stranieri. Generalmente si tratta di quartieri nella prima periferia delle città, ma, in alcuni casi, anche di interi palazzi situati in centro città. Alcune zone individuate dagli intervistati sono, ad esempio, Via Anelli e Via Tiziano Aspetti a nord di Padova, viale della Repubblica, Via Luzzati e Via Oriani a Treviso, zona Palladio e Veronetta a Verona, Via Piave e via Aleardi a Mestre e zona stazione a Vicenza. Le zone centrali e semicentrali delle città sono, infatti, considerate dalla letteratura come le zone di primo approdo. Una volta saturati questi contesti, la presenza immigrata tende a dirigersi verso le aree sub-urbane (Fondazione Ismu, 2006).

Nei casi più gravi, come nella già citata Via Anelli di Padova, ad influire in maniera determinante sulla concentrazione è il mercato nero degli affitti: proprietari di appartamenti in pessimo stato di conservazione affittano a prezzi elevatissimi a cittadini stranieri che vi entrano dividendo la spesa.

In secondo luogo, la concentrazione si autoalimenta attraverso il rifiuto da parte dei clienti italiani di acquistare o prendere in affitto appartamenti in condomini dove si trovano immigrati: gli italiani controllano semplicemente leggendo i campanelli se nella palazzina sono presenti inquilini stranieri.

*“Un tempo quando accompagnavi un cliente in visita in una casa guardava il condominio, lo stato di conservazione, etc., adesso la prima cosa che fanno guardano i campanelli!”.*

*“Nessuno è razzista, però quando un cliente vede la scritta Mustafà sul campanello si gira dall'altra parte”.*

Questo atteggiamento crea un circolo vizioso in quanto, se gli italiani non vogliono un alloggio in un palazzo con immigrati, l'intero edificio perde valore e sarà nel tempo destinato ad ospitare unicamente immigrati.

#### **6.4 Le politiche degli istituti finanziari**

L'andamento del mercato dei mutui sta condizionando il mercato immobiliare non solo in riferimento agli immigrati ma a tutte le persone che si accingono all'acquisto di un alloggio. Secondo i dati Kiron, gruppo di agenzie in *franchising* di mediazione creditizia, nel 2006 i mutui concessi per l'acquisto dell'abitazione è cresciuto del 12%, ma comincia a mostrare una decelerazione a causa, prevalentemente, dell'aumento dei tassi di interesse e della perdita del potere di acquisto dei redditi delle famiglie. Nello specifico, il Veneto è tra le regioni che registrano una diminuzione dell'erogazione dei mutui (-7%). Altre regioni che registrano flessioni sono il Piemonte, la Lombardia, la Liguria e la Valle d'Aosta la quale registra un decremento pari addirittura al 41%.

Nonostante questi segnali di flessione, il Nordest si caratterizza quale area nazionale con maggiore ricorso al mutuo per la prima casa da parte di immigrati (Caritas/Migrantes, 2007). Ma l'innalzamento dei tassi di interesse ha determinato,

come abbiamo già rilevato, un aumento consistente delle rate dei mutui: sempre da fonte Kiron, un finanziamento concesso nel giugno 2007 per un importo di 150 mila euro in 30 anni, vede una rata mensile più elevata di circa 110 euro rispetto a giugno 2006. L'importo medio erogato dalle banche tramite mutui per l'acquisto dell'abitazione è di circa 126 mila euro.

A fronte dell'aumento dei tassi di interesse, avvenuto in maniera particolarmente rilevante dal 2006, è cambiata sensibilmente la tipologia di mutui offerti dalle banche, ma anche ricercati dai clienti. Rispetto ad alcuni anni fa si è allungata considerevolmente la durata, dai 15-20 anni si arriva anche ai 40 anni, ed è aumentata anche la quota di capitale da coprire: se prima chi acquistava un alloggio la faceva chiedendo un mutuo che coprisse al massimo il 40-50%, ora sono sempre più frequenti i clienti che chiedono un mutuo al 100% (o addirittura al 110%, per coprire altre spese come notaio, tasse o arredamento). Negli ultimi due anni è cambiata, inoltre, la tipologia di clienti:

*“Ci sono molto meno giovani che accendono mutui, soprattutto a causa del fatto che lavorano sempre più spesso con contratti a progetto e la banca chiede come garanzia un contratto di lavoro dipendente a meno che non vi sia la garanzia dei genitori. Dal 2000 sono inoltre aumentati sensibilmente gli immigrati che si presentano allo sportello, autonomamente o, più frequentemente, accompagnati da un agente immobiliare o di intermediazione creditizia”.*

Gli immigrati incidono mediamente sul totale della clientela degli istituti intervistati per circa un 5%. Si tratta prevalentemente di padri di famiglia, generalmente immigrati di prima generazione che però sono in Italia da diversi anni, che cercano la possibilità di acquistare una casa per la propria famiglia già presente in Italia o per chiedere il ricongiungimento familiare. Le nazionalità che più frequentemente richiedono un mutuo sono, anzitutto i cittadini del Bangladesh (che sono stati i primi a cominciare ad acquistare le case) e gli indiani, i quali, anche dalle interviste effettuate presso le agenzie immobiliari, sono risultate le persone che maggiormente manifestano la volontà di inserirsi nel territorio mediante l'acquisto di un'abitazione. Seguono i cittadini africani e gli asiatici (in particolare i cinesi). Non sembra molto diffusa invece la



richiesta di mutuo da parte dei cittadini dell'Est Europa, dato che conferma la maggiore tendenza da parte di queste persone ad indirizzarsi verso la locazione dell'alloggio piuttosto che verso l'acquisto.

Accade in alcuni casi che più persone si mettano insieme per accendere un mutuo e acquistare un alloggio. Non tutte le banche, però, sono disposte ad erogare mutui a queste condizioni.

Dalle interviste condotte sembra opinione assolutamente condivisa che nell'erogazione dei mutui per la casa non esistono differenze tra italiani e immigrati. Non esistono né agevolazioni, né garanzie maggiori richieste agli immigrati.

La concessione di un mutuo si basa su precise regole, stabilite da ciascun istituto, che servono a garantire alla banca il pagamento delle rate e degli interessi. Per cui tanto l'italiano, quanto l'immigrato, per ottenere un mutuo, deve presentare, generalmente, oltre ai documenti relativi all'abitazione che si vuole acquistare (valutazione, relazione preliminare del notaio, planimetria catastale, etc.:

- la dichiarazione dei redditi;
- le ultime due / tre buste paga (la rata del mutuo non deve superare il 40% del reddito mensile e, per alcune banche, è necessario un residuo minimo vitale di 700 euro);
- un documento di identità.

Il cittadino straniero deve avere un permesso di soggiorno regolare da almeno 3-5 anni e un lavoro stabile. Oltre alle regole formali, esiste però un secondo filtro basato, sostanzialmente, sulla discrezionalità dell'operatore il quale cerca di rilevare elementi che rafforzino o smentiscano l'idea di un progetto di insediamento di lungo periodo. Nello specifico il tentativo è quello di capire quanto possa essere provvisoria la presenza della persona nel territorio in funzione della presenza della famiglia, della durata del permesso di soggiorno e della mobilità lavorativa.

In realtà, emerge, soprattutto dalle interviste agli agenti immobiliari, una particolare prudenza nell'erogazione dei mutui agli immigrati, nonostante non sia registrata una percentuale di insolvenza più elevata rispetto agli italiani.

*“Gli immigrati arrivano generalmente attraverso gli intermediari immobiliari o finanziari. Se l'immigrato ha il nucleo familiare in Italia, per la banca è una garanzia che il cliente continuerà a pagare, è un indice di maggiore stabilità. Per la banca è un*

*rischio troppo alto concedere un mutuo a gruppi di immigrati che si mettono insieme per pagare un mutuo, in quanto è molto frequente che tornino in patria o decidano di cambiare città per trovare un nuovo lavoro. In questi casi la banca deve mettere all'asta la casa ma i tempi per il recupero del patrimonio sono lunghissimi, mediamente 8 anni”.*

In alcuni casi la banca tende a non erogare mutui al 100% agli immigrati:

*“Se l'immigrato versa un primo 20% del valore della casa per la banca è già una buona garanzia. Un'altra garanzia è il fatto che la persona apra, oltre al mutuo, anche il conto corrente nella stessa banca”.*

*“Inizialmente, fino al 1992 circa, gli immigrati venivano senza famiglia. Si trattava di lavoratori che cercavano di mettersi insieme per non pagare l'affitto. Accadeva spesso, però, che dopo qualche anno uno di loro volesse liberarsi dal mutuo per acquistare una casa propria e richiedere il ricongiungimento familiare. Oppure per tornare in patria. Questo per la banca è decisamente un problema”*

*“Attualmente siamo in un momento di forte stasi. Dopo il boom registrato nei primi anni del Duemila, l'accesso ai mutui da parte degli immigrati è sempre più difficile. La banca è costretta a rifiutare moltissime richieste perché il rapporto rata e reddito è sempre più difficilmente dentro i canoni richiesti”.*

### **6.5 Buone pratiche di migrant banking**

E' ormai una realtà inconfutabile che la possibilità di accedere all'abitazione passa, per gli italiani ma ancor di più per gli immigrati, attraverso la possibilità di ottenere un mutuo bancario. Per gli immigrati la questione è più rilevante perché, difficilmente, sono in grado di acquistare anche parte della casa con soldi risparmiati. Si tratta di una realtà non solo per chi è arrivato in Italia da poco tempo, ma anche per chi è residente già da diversi anni e non ha potuto risparmiare dei soldi perché nel frattempo ha dovuto pagare un affitto.

L'accesso al credito diventa quindi uno scalino che l'immigrato deve in ogni caso affrontare. Da questa ricerca, ma anche da altre fonti, emerge la scarsa presenza

all'interno degli istituti finanziari di iniziative specifiche per agevolare l'accesso all'acquisto della casa da parte degli immigrati<sup>24</sup>.

Per facilitare il cittadino immigrato all'accesso al credito è necessario agire su due fronti: da un lato sulla strutturazione dei servizi, dall'altro sulla progettazione dei prodotti. Le buone pratiche descritte di seguito sono esempi virtuosi di implementazione di servizi il più vicino possibile all'immigrato. Si va dalla mediazione linguistica e culturale al tentativo di progettare dei prodotti specifici per questa fascia di popolazione.

#### **6.5.1 Strutturare i servizi: lo sportello multi-etnico**

Alcuni istituti finanziari hanno introdotto all'interno delle proprie filiali gli sportelli multi-etnici. Si tratta di sportelli ai quali i cittadini immigrati possono rivolgersi per avere consulenza e accompagnamento nell'utilizzo di tutti i servizi bancari, dall'apertura di un conto alla richiesta di un mutuo. Gli operatori sono prevalentemente cittadini immigrati o, comunque, italiani che parlano diverse lingue.

Progettare uno sportello che possa essere davvero un aiuto concreto per l'immigrato che chiede un servizio finanziario significa, prima di tutto, capire esattamente quali siano le esigenze specifiche che può avere un immigrato nel momento in cui si avvicina ad un istituto di credito.

*“Spesso c'è la tendenza a generalizzare i problemi che i cittadini stranieri hanno nell'accesso al credito e ai mutui”.*

In realtà, l'esperienza degli operatori intervistati, suggerisce che sono molto diverse le problematiche e gli approcci. Dipende, anzitutto, dalla provenienza della persona, dall'esperienza e dalla cultura finanziaria presente nel paese di origine.

*“Ci sono alcuni clienti stranieri che addirittura investono e fanno operazioni in borsa. Altri clienti che devono fare un bonifico e non sanno che hanno bisogno delle coordinate bancarie. E non è sempre detto, inoltre, che il primo gruppo sia costituito da immigrati che sono qui da molti anni. Certo non va dimenticato che le persone che*

---

<sup>24</sup> Asal, coop. La Cara, Ics, Lunaria, 2001.

*entrano in banca sono generalmente immigrati già inseriti in un determinato contesto, lavoratori che percepiscono un reddito e necessitano di servizi. Non immigrati che non hanno ancora un lavoro o vivono nei centri di accoglienza. Per conoscere e comprendere le differenze che possono esserci tra clienti di diverse nazionalità, gli operatori del nostro gruppo bancario stanno studiando gli elementi base delle culture dei maggiori paesi di provenienza degli immigrati presenti nel territorio veneto. Non secondariamente, è necessario che il cliente immigrato possa comunicare facilmente e comprendere tutti i meccanismi dei servizi finanziari. Per questo è importante che allo sportello ci siano persone in grado di parlare e comprendere diverse lingue. Non più solamente il tedesco e l'inglese, ma anche l'arabo, l'indiano e il cinese. Il principio che sta alla base di questa esperienza è quello di concedere pari opportunità di accesso al credito e di rompere le barriere che impediscono all'immigrato di manifestare i propri bisogni”.*

L'obiettivo principale degli istituti che hanno introdotto lo sportello dedicato agli immigrati (ma anche ad altre fasce deboli della popolazione, quali i lavoratori atipici) non è quello di gestire ed erogare servizi diversi, bensì di fornire accoglienza e consulenza maggiore ai clienti stranieri. La gestione di questi sportelli è affidata generalmente ad operatori stranieri o che abbiano conoscenze linguistiche e culturali molto vaste. Lo sportello ha quindi la funzione di accogliere il cliente, rilevare la richiesta di servizio, fornire una prima informazione e consulenza e, infine, di indirizzare la persona allo sportello dell'istituto addetto all'assolvimento del servizio richiesto.

#### **6.5.2 Un esempio di finanza etica nel credito agli immigrati**

Dalle testimonianze raccolte e illustrate nei paragrafi precedenti, emerge come non esistano prodotti erogati da istituti bancari che prevedano delle agevolazioni per gli immigrati. Un ruolo nell'accesso al credito da parte degli immigrati viene anche dalla finanza etica che nel mercato dei prestiti si rivolge in particolare alle fasce deboli della popolazione e quindi agli immigrati.

Per aprire una finestra sul tema della finanza etica sono stati intervistati due istituti diversi, una banca e un'agenzia di microcredito, entrambi erogatori di finanza etica. La finanza etica comprende tutte le iniziative promosse da istituzioni pubbliche,

cooperative sociali e istituti bancari per l'erogazione di finanziamenti volti a supportare attività e progetti con valore sociale. All'interno di questo contenitore, esistono dei progetti di finanza etica volti a favorire l'accesso al mercato delle locazioni e degli immobili da parte degli immigrati. Questi prodotti consistono in finanziamenti per sostenere il pagamento dei servizi di agenzia immobiliare e di cauzione per l'accesso all'abitazione in locazione e per il primo mese di affitto.

*“Uno dei grossi problemi degli immigrati è quello di sostenere le spese accessorie per l'accesso alla casa, dal notaio, agli anticipi. Nel caso di finanziamento per sostenere l'affitto l'importo massimo erogato è di 2.500 euro e deve essere restituito con un tasso fisso del 4% in 36 mesi. Nel caso di finanziamento per la copertura delle spese accessorie per l'acquisto, l'importo ottenibile è al massimo di 10 mila euro, restituibile in 60 mesi. L'innovatività di questo progetto consiste nel fatto che per poter accedere a questi finanziamenti le persone non devono avere tutte le caratteristiche richieste dalle banche per la concessione del mutuo. Si tratta di un prestito fiduciario, legato a nessun tipo di garanzia ma ad un fondo di rotazione: i soldi restituiti servono sempre per finanziare altre persone”.*

Il fondo di rotazione è un capitale creato attraverso il finanziamento delle istituzioni e degli istituti di credito che partecipano al progetto. Tale fondo viene erogato dall'agenzia di microcredito attraverso i finanziamenti agli immigrati. Gli interessi che i clienti pagano restituendo il prestito vanno ad incrementare il fondo permettendo nel tempo di erogare sempre un maggior numero di finanziamenti.

Per questo motivo, però, è necessario fare una valutazione minima sulla reale sostenibilità del ritorno del prestito. Esiste una commissione composta dalle parti che costituiscono il fondo che valuta caso per caso la possibilità di erogare o meno il finanziamento.

*“I parametri sono molto meno rigidi rispetto a quelli delle banche, ad esempio, non è richiesto un lavoro a tempo indeterminato ma qualsiasi tipologia contrattuale. In alcuni casi è stato concesso il finanziamento anche a persone che non avevano un lavoro ma che avevano buone possibilità di trovarlo”.*

Vengono poi considerati diversi altri parametri, dal tessuto sociale nel quale è inserita la persona, alla presenza di una famiglia.

La tipologia di persone che si avvicina al servizio di finanza etica analizzato è molto varia: si tratta di famiglie anche molto numerose ma anche di lavoratori soli, operai, con età compresa tra i 20 e 35 anni. Le nazionalità più presenti sono i bengalesi, gli afgani, i rumeni e i senegalesi. Prevalentemente la richiesta di finanziamento riguarda la locazione: dal 2004, anno in cui è partito il progetto, al 2006 sono stati concessi 63 prestiti, di cui 37 per la locazione e 26 per l'acquisto.

## 7. Considerazioni conclusive

L'analisi sulla condizione abitativa degli immigrati può essere sviluppata da più punti di vista. In questo studio è stata affrontata cercando di rispondere ad alcune curiosità conoscitive con l'obiettivo di capire ora, nei primi anni del Duemila, in quali termini dovremmo parlare del "problema casa" degli immigrati, in una regione che è, nel panorama nazionale, tra i primi posti non solo per la presenza dei nuovi cittadini, ma anche per la crescita della ricchezza prodotta e del benessere economico raggiunto.

Luci e ombre costellano la realtà. Il Veneto è tra le regioni in cui il disagio abitativo degli immigrati è meno diffuso. Certamente è più probabile incontrare situazioni problematiche tra gli immigrati che tra i nativi (autoctoni). Solo per fare un esempio il disagio da sovraffollamento in Italia è pari al 6,5% fra i primi e allo 0,1% fra i secondi. Il sovraffollamento interessa di più i senegalesi, i marocchini, i filippini e gli ex-jugoslavi.

Se si analizzano, però, i dati di coloro (italiani e non) che vivono in sistemazioni di fortuna (roulotte, tende, baracche, etc.) o sono senza fissa dimora, si evidenzia che in Veneto a fronte della crescita economica è aumentata la quota delle persone che non ha un'abitazione. Un risultato di povertà crescente che viene confermato anche dai più recenti dati sulle richieste di contributo all'affitto. Queste hanno avuto un incremento soprattutto per gli immigrati dopo il 2002 e seguono un trend ascendente anche per la popolazione nativa. La quota delle domande soddisfatte, tuttavia, è molto bassa (nell'ultimo anno circa il 50-60% delle richieste) per entrambi i segmenti di popolazione, chi rimane fuori è probabile vada a rimpolpare le fila dei senza tetto.

L'accresciuto numero di immigrati in Veneto si accompagna ad un incremento del peso nella partecipazione ai bandi di edilizia residenziale pubblica e nella relativa assegnazione delle abitazioni. Ma a fronte di una partecipazione in crescita, cala la quota delle assegnazioni e, tra italiani ed immigrati, il divario delle percentuali di domande soddisfatte (risicate per entrambi) si allarga a favore dei primi. Forse la crescita del disagio abitativo degli italiani, legato a condizioni di povertà, aumenta la concorrenza con gli immigrati in un ambito in cui le risorse da ripartire sono scarse soprattutto se raffrontate alla domanda. L'immigrato è a conoscenza anche della possibilità di concorrere all'assegnazione dei contributi a fondo perduto e ha quasi una

probabilità del 12% di vedere accolta la domanda. Si tratta degli immigrati (pochissimi) che pur avendo situazioni di basso reddito e una famiglia numerosa, criteri che danno diritto di partecipare al bando, sono riusciti a comprare un alloggio da ristrutturare o un terreno da edificare.

In sintesi, difficile, anche se si possiedono i requisiti che ne danno il diritto, trovare un alloggio nell'ambito delle politiche di *welfare*. Così per tutti.

Ma cosa accade nel mercato privato? Per l'immigrato la prima soluzione è la ricerca dell'abitazione in affitto. Le percentuali della clientela immigrata nel mercato degli affitti varia molto, dal 20-30%, fino ad arrivare anche al 70% in alcuni segmenti dell'offerta costituiti da vecchi edifici nelle città, rifiutati dai clienti italiani e messi nel mercato da proprietari che vogliono guadagnare il più possibile e non intendono spendere per ristrutturazioni.

In condizioni di facilità di accesso al credito, di fitti troppo alti, soprattutto se paragonati alle rate dei mutui, e di una maggiore presenza delle componenti stabili dell'immigrazione, *in primis* le famiglie, negli ultimi anni la quota di acquirenti immigrati sul totale delle vendite di abitazioni è molto aumentata. Nell'ultimo periodo si segnala, comunque, una politica più restrittiva da parte delle banche che può influire sull'andamento del mercato delle compravendite. Per il 2007 le stime per le nostre città e province sono variabili, dal 10 al 20% sul totale delle compravendite. Si compra però più in periferia e meno in città perché costa troppo. L'importante per l'immigrato è comprare in un luogo dove la mobilità è facilitata dalla disponibilità dei mezzi di trasporto, utili se non necessari qualora non si ha un'automobile e si vuole evitarne la spesa sia per l'acquisto che per il mantenimento.

La presenza dei nuovi cittadini nel mercato privato delle abitazioni non sembra richiedere necessariamente, né per gli istituti di credito né per le agenzie immobiliari, l'apertura di servizi di mediazione culturale. Il fatto che in genere l'immigrato riesca ad accedere al mercato senza bisogno di particolari interfacce *ad hoc*, può rappresentare, forse meglio di altri, un buon indicatore del grado di integrazione raggiunto almeno per una parte dell'immigrazione presente.

La disponibilità degli alloggi, in affitto e/o in vendita, è uno dei fattori (esogeni) che, accanto alla distribuzione territoriale della domanda di lavoro, determinano la localizzazione degli individui nel territorio e nelle nostre città. Nel caso degli immigrati



hanno un importante peso anche gli elementi (endogeni), più legati alla sfera personale, relativi alle relazioni di vicinato con i propri connazionali. Quartieri etnici, *enclaves* sono i termini con cui si usa riferirsi ai modelli di segregazione spaziale che nascono soprattutto da queste relazioni.

In Veneto i fenomeni di segregazione spaziale, dovuti sia a fattori esogeni che endogeni, si osservano di più nei grandi sistemi urbani dove la località centrale attrae gli immigrati con una probabilità maggiore rispetto al resto della popolazione. All'interno delle città capoluoghi di provincia si rileva l'esistenza di quartieri dove l'incidenza degli immigrati sulla popolazione ha raggiunto valori elevati, si arriva anche a superare il 20%.

La segregazione spaziale non è necessariamente foriera di fenomeni di esclusione sociale, ma se ad essa sono legate le scelte (o non scelte) urbanistiche errate che di fatto creano e mantengono aree con bassa qualità, allora la connessione tra concentrazione ed esclusione è alta. E' per questo che gli attori che hanno un ruolo nelle politiche dello sviluppo del territorio hanno importanti responsabilità nel creare città conviviali in cui si realizzi l'ibridazione delle differenze.

## APPENDICE

### Tablelle capitolo 3

**Tab. A1 - Domande di assegnazione alloggi di edilizia residenziale pubblica (Erp)  
per sistema locale del lavoro. Anno 2002**

	Domande ammesse			Assegnazioni			Assegnazioni su domande ammesse		
	Totali	di cui da extracomunitari		Totali	di cui da extracomunitari		Totali	Italiani e comunitari	Extracomunitari
		v.a.	v.a.		%	v.a.			
135 Malcesine	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.
148 Cortina D'ampezzo	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.
146 Auronzo Di Cadore	12	2	16,7	5	0	0,0	41,7	50,0	0,0
140 Asiago	19	0	0,0	1	0	0,0	5,3	5,3	---
137 San Giovanni Ilarione	1	1	100,0	1	1	100,0	100,0	---	100,0
150 Pieve Di Cadore	59	21	35,6	10	1	10,0	16,9	23,7	4,8
145 Agordo	13	4	30,8	4	2	50,0	30,8	22,2	50,0
133 Grezzana	30	11	36,7	0	0	---	0,0	0,0	0,0
162 Adria	149	26	17,4	9	2	22,2	6,0	5,7	7,7
154 Pieve Di Soligo	23	9	39,1	1	0	0,0	4,3	7,1	0,0
165 Porto Viro	131	17	13,0	9	1	11,1	6,9	7,0	5,9
163 Badia Polesine	133	34	25,6	13	3	23,1	9,8	10,1	8,8
149 Feltre	117	34	29,1	15	4	26,7	12,8	13,3	11,8
132 Bovolone	173	47	27,2	8	1	12,5	4,6	5,6	2,1
160 Montagnana	165	68	41,2	11	4	36,4	6,7	7,2	5,9
134 Legnago	204	53	26,0	15	6	40,0	7,4	6,0	11,3
142 Schio	435	188	43,2	20	8	40,0	4,6	4,9	4,3
164 Rovigo	421	73	17,3	8	3	37,5	1,9	1,4	4,1
147 Belluno	268	60	22,4	23	6	26,1	8,6	8,2	10,0
156 Portogruaro	392	119	30,4	3	0	0,0	0,8	1,1	0,0
143 Thiene	384	144	37,5	12	4	33,3	3,1	3,3	2,8
157 San Dona' Di Piave	681	190	27,9	14	2	14,3	2,1	2,4	1,1
159 Este	311	69	22,2	12	0	0,0	3,9	5,0	0,0
139 Arzignano	370	82	22,2	18	7	38,9	4,9	3,8	8,5
153 Montebelluna	290	115	39,7	14	1	7,1	4,8	7,4	0,9
136 San Bonifacio	372	168	45,2	17	7	41,2	4,6	4,9	4,2
152 Conegliano	472	122	25,8	28	2	7,1	5,9	7,4	1,6
141 Bassano Del Grappa	490	210	42,9	65	12	18,5	13,3	18,9	5,7
151 Castelfranco Veneto	429	183	42,7	38	17	44,7	8,9	8,5	9,3
144 Vicenza	1.279	431	33,7	123	23	18,7	9,6	11,8	5,3
155 Treviso	966	320	33,1	39	2	5,1	4,0	5,7	0,6
138 Verona	1.202	469	39,0	32	12	37,5	2,7	2,7	2,6
158 Venezia	2.957	441	14,9	89	4	4,5	3,0	3,4	0,9
161 Padova	2.580	851	33,0	147	41	27,9	5,7	6,1	4,8
Veneto	15.528	4.562	29,4	804	176	21,9	5,2	5,7	3,9

Note: 1) gli anni fanno riferimento alle graduatorie definitive dell'anno indicato, se non c'è il bando nell'anno si fa riferimento all'anno precedente;

2) i dati non sono completi in quanto alcuni Comuni non inviano i dati alle Ater, in media all'anno non pervengono le informazioni di circa un terzo dei comuni veneti;

3) il totale regionale non corrisponde al totale riportato nella tabella 3.1 perchè qui non sono considerati i comuni del Veneto che appartengono a Sll di altre regioni.

Fonte: elaborazioni Coses su dati della Regione Veneto Dipartimento edilizia abitativa

**Tab. A2 - Domande di assegnazione alloggi di edilizia residenziale pubblica (Erp)  
per sistema locale del lavoro. Anno 2003**

	Domande ammesse			Assegnazioni			Assegnazioni su domande ammesse		
	Totali	di cui da extracomunitari		Totali	di cui da extracomunitari		Totali	Italiani e comunitari	Extracomunitari
		v.a.	v.a.		%	v.a.			
135 Malcesine	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.
148 Cortina D'amezzo	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.
146 Auronzo Di Cadore	16	2	12,5	1	0	0,0	6,3	7,1	0,0
140 Asiago	18	1	5,6	0	0	---	0,0	0,0	0,0
137 San Giovanni Ilarione	5	1	20,0	0	0	---	0,0	0,0	0,0
150 Pieve Di Cadore	35	12	34,3	2	1	50,0	5,7	4,3	8,3
145 Agordo	20	5	25,0	0	0	---	0,0	0,0	0,0
133 Grezzana	46	14	30,4	1	0	0,0	2,2	3,1	0,0
162 Adria	143	25	17,5	0	0	---	0,0	0,0	0,0
154 Pieve Di Soligo	34	15	44,1	0	0	---	0,0	0,0	0,0
165 Porto Viro	137	16	11,7	13	0	0,0	9,5	10,7	0,0
163 Badia Polesine	137	39	28,5	5	3	60,0	3,6	2,0	7,7
149 Feltre	146	50	34,2	19	8	42,1	13,0	11,5	16,0
132 Bovolone	163	42	25,8	15	5	33,3	9,2	8,3	11,9
160 Montagnana	234	86	36,8	21	6	28,6	9,0	10,1	7,0
134 Legnago	298	80	26,8	11	5	45,5	3,7	2,8	6,3
142 Schio	447	177	39,6	33	9	27,3	7,4	8,9	5,1
164 Rovigo	382	71	18,6	13	2	15,4	3,4	3,5	2,8
147 Belluno	257	73	28,4	20	5	25,0	7,8	8,2	6,8
156 Portogruaro	443	130	29,3	19	1	5,3	4,3	5,8	0,8
143 Thiene	411	151	36,7	14	2	14,3	3,4	4,6	1,3
157 San Dona' Di Piave	705	204	28,9	32	3	9,4	4,5	5,8	1,5
159 Este	328	82	25,0	38	14	36,8	11,6	9,8	17,1
139 Arzignano	346	160	46,2	14	3	21,4	4,0	5,9	1,9
153 Montebelluna	295	121	41,0	17	1	5,9	5,8	9,2	0,8
136 San Bonifacio	346	167	48,3	12	3	25,0	3,5	5,0	1,8
152 Conegliano	456	116	25,4	14	0	0,0	3,1	4,1	0,0
141 Bassano Del Grappa	507	216	42,6	71	8	11,3	14,0	21,6	3,7
151 Castelfranco Veneto	422	207	49,1	32	13	40,6	7,6	8,8	6,3
144 Vicenza	1.430	473	33,1	132	20	15,2	9,2	11,7	4,2
155 Treviso	948	301	31,8	49	5	10,2	5,2	6,8	1,7
138 Verona	1.436	499	34,7	58	22	37,9	4,0	3,8	4,4
158 Venezia	3.075	677	22,0	179	9	5,0	5,8	7,1	1,3
161 Padova	2.691	914	34,0	138	25	18,1	5,1	6,4	2,7
Veneto	16.357	5.127	31,3	973	173	17,8	5,9	7,1	3,4

Note: 1) gli anni fanno riferimento alle graduatorie definitive dell'anno indicato, se non c'è il bando nell'anno si fa riferimento all'anno precedente;

2) i dati non sono completi in quanto alcuni Comuni non inviano i dati alle Ater, in media all'anno non pervengono le informazioni di circa un terzo dei comuni veneti;

3) il totale regionale non corrisponde al totale riportato nella tabella 3.1 perchè qui non sono considerati i comuni del Veneto che appartengono a Sll di altre regioni.

Fonte: elaborazioni Coses su dati della Regione Veneto Dipartimento edilizia abitativa

**Tab. A3 - Domande di assegnazione alloggi di edilizia residenziale pubblica (Erp)  
per sistema locale del lavoro. Anno 2004**

	Domande ammesse			Assegnazioni			Assegnazioni su domande ammesse		
	Totali	di cui da extracomunitari		Totali	di cui da extracomunitari		Totali	Italiani e comunitari	Extracomunitari
		v.a.	v.a.		%	v.a.			
135 Malcesine	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.
148 Cortina D'amezzo	4	0	0,0	1	0	0,0	25,0	25,0	---
146 Auronzo Di Cadore	9	1	11,1	0	0	---	0,0	0,0	0,0
140 Asiago	18	2	11,1	0	0	---	0,0	0,0	0,0
137 San Giovanni Ilarione	7	4	57,1	2	0	0,0	28,6	66,7	0,0
150 Pieve Di Cadore	40	13	32,5	2	1	50,0	5,0	3,7	7,7
145 Agordo	24	3	12,5	0	0	---	0,0	0,0	0,0
133 Grezzana	40	12	30,0	17	4	23,5	42,5	46,4	33,3
162 Adria	154	34	22,1	7	0	0,0	4,5	5,8	0,0
154 Pieve Di Soligo	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.
165 Porto Viro	161	30	18,6	14	3	21,4	8,7	8,4	10,0
163 Badia Polesine	118	45	38,1	8	3	37,5	6,8	6,8	6,7
149 Feltre	125	37	29,6	22	7	31,8	17,6	17,0	18,9
132 Bovolone	179	47	26,3	16	6	37,5	8,9	7,6	12,8
160 Montagnana	187	60	32,1	17	5	29,4	9,1	9,4	8,3
134 Legnago	275	56	20,4	56	13	23,2	20,4	19,6	23,2
142 Schio	482	202	41,9	7	1	14,3	1,5	2,1	0,5
164 Rovigo	399	108	27,1	18	6	33,3	4,5	4,1	5,6
147 Belluno	271	87	32,1	10	2	20,0	3,7	4,3	2,3
156 Portogruaro	388	98	25,3	17	0	0,0	4,4	5,9	0,0
143 Thiene	445	183	41,1	23	4	17,4	5,2	7,3	2,2
157 San Dona' Di Piave	736	221	30,0	12	0	0,0	1,6	2,3	0,0
159 Este	368	102	27,7	73	16	21,9	19,8	21,4	15,7
139 Arzignano	336	137	40,8	8	4	50,0	2,4	2,0	2,9
153 Montebelluna	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.
136 San Bonifacio	315	136	43,2	51	15	29,4	16,2	20,1	11,0
152 Conegliano	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.
141 Bassano Del Grappa	606	249	41,1	19	4	21,1	3,1	4,2	1,6
151 Castelfranco Veneto	212	117	55,2	1	0	0,0	0,5	1,1	0,0
144 Vicenza	1.531	526	34,4	68	12	17,6	4,4	5,6	2,3
155 Treviso	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.
138 Verona	1.316	455	34,6	83	27	32,5	6,3	6,5	5,9
158 Venezia	2.924	448	15,3	331	13	3,9	11,3	12,8	2,9
161 Padova	2.433	731	30,0	93	31	33,3	3,8	3,6	4,2
Veneto	14.103	4.144	29,4	976	177	18,1	6,9	8,0	4,3

Note: 1) gli anni fanno riferimento alle graduatorie definitive dell'anno indicato, se non c'è il bando nell'anno si fa riferimento all'anno precedente;

2) i dati non sono completi in quanto alcuni Comuni non inviano i dati alle Ater, in media all'anno non pervengono le informazioni di circa un terzo dei comuni veneti, in particolare nel 2004 l'intera provincia di Treviso non ha comunicato i dati e la quota dei comuni mancanti ha raggiunto il 38%;

3) il totale regionale non corrisponde al totale riportato nella tabella 3.1 perchè qui non sono considerati i comuni del Veneto che appartengono a Sll di altre regioni.

Fonte: elaborazioni Coses su dati della Regione Veneto Dipartimento edilizia abitativa

**Tab. A4 - Domande di assegnazione alloggi di edilizia residenziale pubblica (Erp)  
per sistema locale del lavoro. Anno 2005**

	Domande ammesse			Assegnazioni			Assegnazioni su domande ammesse		
	Totali	di cui da extracomunitari		Totali	di cui da extracomunitari		Totali	Italiani e comunitari	Extracomunitari
		v.a.	v.a.		%	v.a.			
135 Malcesine	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.	d.m.
148 Cortina D'ampezzo	4	2	50,0	0	0	---	0,0	0,0	0,0
146 Auronzo Di Cadore	11	1	9,1	2	0	0,0	18,2	20,0	0,0
140 Asiago	15	1	6,7	0	0	---	0,0	0,0	0,0
137 San Giovanni Ilarione	10	5	50,0	0	0	---	0,0	0,0	0,0
150 Pieve Di Cadore	47	18	38,3	9	4	44,4	19,1	17,2	22,2
145 Agordo	27	2	7,4	7	0	0,0	25,9	28,0	0,0
133 Grezzana	38	12	31,6	2	0	0,0	5,3	7,7	0,0
162 Adria	167	33	19,8	3	1	33,3	1,8	1,5	3,0
154 Pieve Di Soligo	34	16	47,1	0	0	---	0,0	0,0	0,0
165 Porto Viro	228	28	12,3	8	0	0,0	3,5	4,0	0,0
163 Badia Polesine	153	72	47,1	3	2	66,7	2,0	1,2	2,8
149 Feltre	37	16	43,2	2	0	0,0	5,4	9,5	0,0
132 Bovolone	190	46	24,2	16	4	25,0	8,4	8,3	8,7
160 Montagnana	188	83	44,1	8	1	12,5	4,3	6,7	1,2
134 Legnago	242	49	20,2	37	6	16,2	15,3	16,1	12,2
142 Schio	502	220	43,8	33	2	6,1	6,6	11,0	0,9
164 Rovigo	404	98	24,3	33	5	15,2	8,2	9,2	5,1
147 Belluno	313	97	31,0	6	1	16,7	1,9	2,3	1,0
156 Portogruaro	476	165	34,7	35	3	8,6	7,4	10,3	1,8
143 Thiene	461	162	35,1	27	4	14,8	5,9	7,7	2,5
157 San Dona' Di Piave	729	234	32,1	14	1	7,1	1,9	2,6	0,4
159 Este	451	108	23,9	95	15	15,8	21,1	23,3	13,9
139 Arzignano	372	143	38,4	6	2	33,3	1,6	1,7	1,4
153 Montebelluna	289	199	68,9	30	0	0,0	10,4	33,3	0,0
136 San Bonifacio	358	154	43,0	23	6	26,1	6,4	8,3	3,9
152 Conegliano	454	152	33,5	20	5	25,0	4,4	5,0	3,3
141 Bassano Del Grappa	684	275	40,2	50	8	16,0	7,3	10,3	2,9
151 Castelfranco Veneto	290	113	39,0	7	0	0,0	2,4	4,0	0,0
144 Vicenza	1.486	526	35,4	95	9	9,5	6,4	9,0	1,7
155 Treviso	628	231	36,8	27	4	14,8	4,3	5,8	1,7
138 Verona	1.294	418	32,3	65	17	26,2	5,0	5,5	4,1
158 Venezia	3.139	544	17,3	369	15	4,1	11,8	13,6	2,8
161 Padova	2.831	914	32,3	104	31	29,8	3,7	3,8	3,4
Veneto	16.552	5.137	31,0	1.136	146	12,9	6,9	8,7	2,8

Note: 1) gli anni fanno riferimento alle graduatorie definitive dell'anno indicato, se non c'è il bando nell'anno si fa riferimento all'anno precedente;

2) i dati non sono completi in quanto alcuni Comuni non inviano i dati alle Ater, in media all'anno non pervengono le informazioni di circa un terzo dei comuni veneti;

3) il totale regionale non corrisponde al totale riportato nella tabella 3.1 perchè qui non sono considerati i comuni del Veneto che appartengono a Sll di altre regioni;

4) per immigrati si intendono i cittadini dei paesi a forte pressione migratoria (Europa centro orientale, Africa, Asia con esclusione Israele e Giappone, e America Centro Meridionale).

Fonte: elaborazioni Coses su dati della Regione Veneto Dipartimento edilizia abitativa

## Comuni appartenenti ai Sistemi Locali del lavoro del Veneto. Censimento 2001

Sistemi locali del Lavoro	Comuni di appartenenza
132 Bovolone	Bovolone (VR); Erbè (VR); Gazzo Veronese (VR); Isola della Scala (VR); Isola Rizza (VR); Nogara (VR); Oppeano (VR); Palù (VR); Roverchiara (VR); Salizzole (VR); San Pietro di Morubio (VR); Sorgà (VR).
133 Grezzana	Bosco Chiesanuova (VR); Cerro Veronese (VR); Erbezzo (VR); Grezzana (VR); Roverè Veronese (VR); Velo Veronese (VR).
134 Legnago	Angiari (VR); Bevilacqua (VR); Bonavigo (VR); Boschi Sant'Anna (VR); Casaleone (VR); Castagnaro (VR); Cerea (VR); Concemarise (VR); Legnago (VR); Minerbe (VR); Sanguinetto (VR); Terrazzo (VR); Villa Bartolomea (VR).
135 Malcesine	Brenzone (VR); Malcesine (VR); Torri del Benaco (VR).
136 San Bonifacio	Albaredo d'Adige (VR); Arcole (VR); Badia Calavena (VR); Belfiore (VR); Caldiero (VR); Cazzano di Tramigna (VR); Cologna Veneta (VR); Colognola ai Colli (VR); Illasi (VR); Monteforte d'Alpone (VR); Pressana (VR); Ronco all'Adige (VR); Roveredo di Guà (VR); San Bonifacio (VR); San Mauro di Saline (VR); Selva di Progno (VR); Soave (VR); Tregnago (VR); Veronella (VR); Zimella (VR); Alonte (VI); Lonigo (VI); Sarego (VI).
137 San Giovanni Ilarione	Montecchia di Crosara (VR); Roncà (VR); San Giovanni Ilarione (VR); Vestenanova (VR).
138 Verona	Affi (VR); Bardolino (VR); Bussolengo (VR); Buttapietra (VR); Caprino Veronese (VR); Castel d'Azzano (VR); Castelnuovo del Garda (VR); Cavaion Veronese (VR); Costermano (VR); Dolcè (VR); Ferrara di Monte Baldo (VR); Fumane (VR); Garda (VR); Lavagno (VR); Lazise (VR); Marano di Valpolicella (VR); Mezzane di Sotto (VR); Mozzecane (VR); Negrar (VR); Nogarole Rocca (VR); Pastrengo (VR); Pescantina (VR); Povegliano Veronese (VR); Rivoli Veronese (VR); San Giovanni Lupatoto (VR); San Martino Buon Albergo (VR); San Pietro in Cariano (VR); Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR); Sant'Anna d'Alfaedo (VR); San Zeno di Montagna (VR); Sommacampagna (VR); Sona (VR); Trevenzuolo (VR); Valeggio sul Mincio (VR); Verona (VR); Vigasio (VR); Villafranca di Verona (VR); Zevio (VR).
139 Arzignano	Altissimo (VI); Arzignano (VI); Brogliano (VI); Castelgomberto (VI); Chiampo (VI); Cornedo Vicentino (VI); Crespadoro (VI); Gambellara (VI); Montebello Vicentino (VI); Montorso Vicentino (VI); Nogarole Vicentino (VI); Recoaro Terme (VI); San Pietro Mussolino (VI); Trissino (VI); Valdagno (VI); Zermeghedo (VI).
140 Asiago	Asiago (VI); Foza (VI); Gallio (VI); Roana (VI); Rotzo (VI).
141 Bassano Del Grappa	Bassano del Grappa (VI); Campolongo sul Brenta (VI); Cartigliano (VI); Cassola (VI); Cison del Grappa (VI); Conco (VI); Enego (VI); Lusiana (VI); Marostica (VI); Mason Vicentino (VI); Molvena (VI); Mussolente (VI); Nove (VI); Pianezze (VI); Pove del Grappa (VI); Romano d'Ezzelino (VI); Rosà (VI); Rossano Veneto (VI); San Nazario (VI); Schiavon (VI); Solagna (VI); Tezze sul Brenta (VI); Valstagna (VI); Borso del Grappa (TV); Crespano del Grappa (TV); Fonte (TV); Paderno del Grappa (TV); San Zenone degli Ezzelini (TV).

- 142 Schio Isola Vicentina (VI); Malo (VI); Monte di Malo (VI); Santorso (VI); San Vito di Leguzzano (VI); Schio (VI); Torrebelvicino (VI); Valli del Pasubio (VI).
- 143 Thiene Arsiero (VI); Breganze (VI); Caltrano (VI); Calvene (VI); Carrè (VI); Chiuppano (VI); Cogollo del Cengio (VI); Fara Vicentino (VI); Laghi (VI); Lastebasse (VI); Lugo di Vicenza (VI); Marano Vicentino (VI); Montecchio Precalcino (VI); Pedemonte (VI); Piovene Rocchette (VI); Posina (VI); Salcedo (VI); Sarcedo (VI); Thiene (VI); Tonezza del Cimone (VI); Valdastico (VI); Velo d'Astico (VI); Villaverla (VI); Zanè (VI); Zugliano (VI).
- 144 Vicenza Altavilla Vicentina (VI); Arcugnano (VI); Barbarano Vicentino (VI); Bolzano Vicentino (VI); Brendola (VI); Bressanvido (VI); Caldogno (VI); Camisano Vicentino (VI); Castegnero (VI); Costabissara (VI); Creazzo (VI); Dueville (VI); Gambugliano (VI); Grancona (VI); Grisignano di Zocco (VI); Grumolo delle Abbadesse (VI); Longare (VI); Montecchio Maggiore (VI); Montegalda (VI); Montegaldella (VI); Monteviale (VI); Monticello Conte Otto (VI); Mossano (VI); Nanto (VI); Quinto Vicentino (VI); Sandrigo (VI); Sovizzo (VI); Torri di Quartesolo (VI); Vicenza (VI); Zovencedo (VI).
- 145 Agordo Agordo (BL); Alleghe (BL); Cencenighe Agordino (BL); Colle Santa Lucia (BL); Falcade (BL); Canale d'Agordo (BL); Gosaldo (BL); La Valle Agordina (BL); Rivamonte Agordino (BL); Rocca Pietore (BL); San Tomaso Agordino (BL); Selva di Cadore (BL); Taibon Agordino (BL); Vallada Agordina (BL); Voltago Agordino (BL).
- 146 Auronzo Di Cadore Auronzo di Cadore (BL); Comelico Superiore (BL); Danta di Cadore (BL); San Nicolò di Comelico (BL); San Pietro di Cadore (BL); Santo Stefano di Cadore (BL); Sappada (BL).
- 147 Belluno Belluno (BL); Castellavazzo (BL); Chies d'Alpago (BL); Farra d'Alpago (BL); Forno di Zoldo (BL); Limana (BL); Longarone (BL); Pieve d'Alpago (BL); Ponte nelle Alpi (BL); Puos d'Alpago (BL); San Gregorio nelle Alpi (BL); Santa Giustina (BL); Sedico (BL); Sospirolo (BL); Soverzene (BL); Tambre (BL); Trichiana (BL); Zoldo Alto (BL); Zoppè di Cadore (BL); Erto e Casso (PN).
- 148 Cortina D'ampezzo Borca di Cadore (BL); Cortina d'Ampezzo (BL); San Vito di Cadore (BL); Vodo Cadore (BL).
- 149 Feltre Alano di Piave (BL); Arsiè (BL); Cesiomaggiore (BL); Feltre (BL); Fonzaso (BL); Lamon (BL); Lentiai (BL); Mel (BL); Pedavena (BL); Quero (BL); Seren del Grappa (BL); Sovramonte (BL); Vas (BL); Segusino (TV).
- 150 Pieve Di Cadore Calalzo di Cadore (BL); Cibiana di Cadore (BL); Domegge di Cadore (BL); Lorenzago di Cadore (BL); Lozzo di Cadore (BL); Ospitale di Cadore (BL); Perarolo di Cadore (BL); Pieve di Cadore (BL); Valle di Cadore (BL); Vigo di Cadore (BL).
- 151 Castelfranco Veneto Pozzoleone (VI); Castelfranco Veneto (TV); Castello di Godego (TV); Loria (TV); Resana (TV); Riese Pio X (TV); Veduggio (TV); Campo San Martino (PD); Carmignano di Brenta (PD); Cittadella (PD); Fontaniva (PD); Galliera Veneta (PD); Gazzo (PD); Grantorto (PD); Loreggia (PD); Piazzola sul Brenta (PD); Piombino Dese (PD); San Giorgio in Bosco (PD); San Martino di Lupari (PD); San Pietro in Gu (PD); Santa Giustina in Colle (PD); Tombolo (PD); Trebaseleghe (PD); Villa del Conte (PD).

- 152 Conegliano Cappella Maggiore (TV); Cimadolmo (TV); Codognè (TV); Colle Umberto (TV); Conegliano (TV); Cordignano (TV); Fontanelle (TV); Fregona (TV); Godega di Sant'Urbano (TV); Mareno di Piave (TV); Ormelle (TV); Orsago (TV); Revine Lago (TV); San Fior (TV); San Pietro di Feletto (TV); San Polo di Piave (TV); Santa Lucia di Piave (TV); San Vendemiano (TV); Sarmede (TV); Susegana (TV); Tarzo (TV); Vazzola (TV); Vittorio Veneto (TV).
- 153 Montebelluna Altivole (TV); Asolo (TV); Caerano di San Marco (TV); Castelcuoco (TV); Cavaso del Tomba (TV); Cornuda (TV); Crocetta del Montello (TV); Giavera del Montello (TV); Maser (TV); Monfumo (TV); Montebelluna (TV); Nervesa della Battaglia (TV); Pederobba (TV); Possagno (TV); Trevignano (TV); Valdobbiadene (TV); Volpago del Montello (TV).
- 154 Pieve Di Soligo Cison di Valmarino (TV); Farra di Soligo (TV); Follina (TV); Miane (TV); Moriago della Battaglia (TV); Pieve di Soligo (TV); Refrontolo (TV); Sernaglia della Battaglia (TV); Vidor (TV).
- 155 Treviso Arcade (TV); Breda di Piave (TV); Carbonera (TV); Casale sul Sile (TV); Casier (TV); Istrana (TV); Mansuè (TV); Maserada sul Piave (TV); Monastier di Treviso (TV); Morgano (TV); Oderzo (TV); Paese (TV); Ponte di Piave (TV); Ponzano Veneto (TV); Povegliano (TV); Preganziol (TV); Quinto di Treviso (TV); Roncade (TV); Salgareda (TV); San Biagio di Callalta (TV); Silea (TV); Spresiano (TV); Treviso (TV); Villorba (TV); Zero Branco (TV).
- 156 Portogruaro Cessalto (TV); Chiarano (TV); Gorgo al Monticano (TV); Meduna di Livenza (TV); Motta di Livenza (TV); Annone Veneto (VE); Caorle (VE); Cinto Caomaggiore (VE); Concordia Sagittaria (VE); Fossalza di Portogruaro (VE); Gruaro (VE); Portogruaro (VE); Pramaggiore (VE); Santo Stino di Livenza (VE); Teglio Veneto (VE); Cordovado (PN); Morsano al Tagliamento (PN); Pravisdomini (PN); Sesto al Reghena (PN).
- 157 San Dona' Di Piave Zenson di Piave (TV); Ceggia (VE); Eraclea (VE); Fossalza di Piave (VE); Iesolo (VE); Meolo (VE); Musile di Piave (VE); Noventa di Piave (VE); San Donà di Piave (VE); Torre di Mosto (VE).
- 158 Venezia Mogliano Veneto (TV); Campagna Lupia (VE); Camponogara (VE); Chioggia (VE); Dolo (VE); Fiesso d'Artico (VE); Fossò (VE); Marcon (VE); Martellago (VE); Mira (VE); Mirano (VE); Noale (VE); Pianiga (VE); Quarto d'Altino (VE); Salzano (VE); Santa Maria di Sala (VE); Scorzè (VE); Spinea (VE); Venezia (VE); Cavallino-Treporti (VE); Massanzago (PD).
- 159 Este Agna (PD); Anguillara Veneta (PD); Arquà Petrarca (PD); Arre (PD); Bagnoli di Sopra (PD); Baone (PD); Candiana (PD); Carceri (PD); Cartura (PD); Cinto Euganeo (PD); Conselve (PD); Este (PD); Granze (PD); Monselice (PD); Ospedaletto Euganeo (PD); Pernumia (PD); Ponso (PD); Pozzonovo (PD); San Pietro Viminario (PD); Sant'Elena (PD); Sant'Urbano (PD); Solesino (PD); Stanghella (PD); Terrassa Padovana (PD); Tribano (PD); Vescovana (PD); Vighizzolo d'Este (PD); Villa Estense (PD).
- 160 Montagnana Agugliaro (VI); Albettono (VI); Asigliano Veneto (VI); Campiglia dei Berici (VI); Noventa Vicentina (VI); Orgiano (VI); Pojana Maggiore (VI); San Germano dei Berici (VI); Sossano (VI); Villaga (VI); Casale di Scodosia (PD); Castelbaldo (PD); Lozzo Atestino (PD); Megliadino San Fidenzio (PD); Megliadino San Vitale (PD); Merlara (PD); Montagnana (PD); Saletto (PD); Santa Margherita d'Adige (PD); Urbana (PD); Vo (PD).



161 Padova	Campolongo Maggiore (VE); Stra (VE); Vigonovo (VE); Abano Terme (PD); Albignasego (PD); Arzergrande (PD); Battaglia Terme (PD); Borgoricco (PD); Bovolenta (PD); Brugine (PD); Cadoneghe (PD); Campodarsego (PD); Campodoro (PD); Camposampiero (PD); Casalserugo (PD); Cervarese Santa Croce (PD); Codevigo (PD); Correzzola (PD); Curtarolo (PD); Galzignano Terme (PD); Legnaro (PD); Limena (PD); Maserà di Padova (PD); Mestrino (PD); Montegrotto Terme (PD); Noventa Padovana (PD); Padova (PD); Piove di Sacco (PD); Polverara (PD); Pontelongo (PD); Ponte San Nicolò (PD); Rovolon (PD); Rubano (PD); Saccolongo (PD); San Giorgio delle Pertiche (PD); Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD); Saonara (PD); Selvazzano Dentro (PD); Teolo (PD); Torreglia (PD); Veggiano (PD); Vigodarzere (PD); Vigonza (PD); Villafranca Padovana (PD); Villanova di Camposampiero (PD); Due Carrare (PD).
162 Adria	Cavarzere (VE); Cona (VE); Adria (RO); Papozze (RO); Pettorazza Grimani (RO).
163 Badia Polesine	Barbona (PD); Masi (PD); Piacenza d'Adige (PD); Badia Polesine (RO); Bagnolo di Po (RO); Canda (RO); Castलगuglielmo (RO); Ficarolo (RO); Fratta Polesine (RO); Gaiba (RO); Giacciano con Baruchella (RO); Lendinara (RO); Lusia (RO); Salara (RO); San Bellino (RO); Trecenta (RO); Villanova del Ghebbo (RO).
164 Rovigo	Boara Pisani (PD); Arquà Polesine (RO); Bosaro (RO); Ceregnano (RO); Costa di Rovigo (RO); Crespino (RO); Frassinelle Polesine (RO); Gavello (RO); Guarda Veneta (RO); Polesella (RO); Pontecchio Polesine (RO); Rovigo (RO); San Martino di Venezze (RO); Villadose (RO); Villamarzana (RO); Villanova Marchesana (RO).
165 Porto Viro	Ariano nel Polesine (RO); Corbola (RO); Loreo (RO); Porto Tolle (RO); Rosolina (RO); Taglio di Po (RO); Porto Viro (RO).

*I seguenti comuni veneti appartengono a Sll di altre regioni e sono stati esclusi dalle analisi:*

*Peschiera del Garda (VR): Sll di Castiglione delle Stiviere;*

*Bergantino (RO), Calto (RO), Castelmassa (RO), Castelnovo Bariano (RO), Ceneselli (RO), Melara (RO): Sll di Poggio Rusco;*

*Livinallongo del Col di Lana (BL): Sll di Badia;*

*Brentino Belluno (VR): Sll di Ala;*

*San Michele al Tagliamento (VE): Sll di Latisana;*

*Gaiarine (TV), Portobuffolè (TV): Sll di Pordenone;*

*Canaro (RO), Fiesso Umbertiano (RO), Occhiobello (RO), Pincara (RO), Stienta (RO): Sll di Ferrara.*

*Ai sistemi locali di Belluno e Portogruaro appartengono comuni di altre regioni: Erto e Casso (PN) appartiene al primo, Cordovado (PN), Morsano al Tagliamento (PN), Pravisdomini (PN), Sesto al Reghena (PN) al secondo. Questi comuni non sono stati inclusi nelle analisi.*

## **Tracce delle interviste**

### **Agenzie immobiliari**

1. Denominazione agenzia
2. Indirizzo sede
3. Ruolo ed esperienza dell'intervistato
4. Quali attività svolge la sua agenzia (locazione, acquisto, ...)?
5. La sua agenzia è collegata a un istituto finanziario?
6. Locazione degli immobili trattati rispetto alla sede dell'agenzia (possibili più risposte)
7. In che percentuale la clientela della sua agenzia è composta da immigrati?
8. In riferimento ai clienti immigrati, in quale percentuale si distinguono i clienti che si rivolgono alla sua agenzia per acquisto e per affitto?
9. Qual è il profilo medio del cliente immigrato?
10. Quali sono le prime tre nazionalità che si rivolgono per l'acquisto/ affitto di una casa alla sua agenzia?
11. Come è evoluta la richiesta di acquisto/ affitto da parte degli immigrati?
12. Quali sono le zone in cui prevalentemente vengono acquistate le abitazioni?
13. Che tipo di abitazione richiedono prevalentemente i clienti della sua agenzia?
14. Qual è, mediamente, lo stato di conservazione dell'abitazione acquistata/affittata dai clienti immigrati?
15. Qual è l'ammontare medio che sono disposti a spendere per l'acquisto/ affitto i clienti immigrati
16. Quali sono le principali caratteristiche dell'abitazione richieste dagli immigrati?
17. Qual è la modalità di acquisto più utilizzata dai clienti immigrati?
18. Quali sono le motivazioni che determinano l'esito negativo dell'incrocio tra domanda e offerta di abitazioni nel caso di clienti immigrati?
19. Nella domanda di abitazioni da parte degli immigrati emergono fenomeni di concentrazione territoriale (maggior acquisto/affitto di abitazioni in particolari quartieri o comuni)?

**Attori finanziari: banche, agenzie di microcredito e intermediari finanziari**

1. Denominazione agenzia
2. Indirizzo sede
3. Ruolo ed esperienza dell'intervistato
4. Quali attività svolge la sua agenzia?
5. Tipologia di agenzia (banca, intermediazione, microcredito, ...)
6. Com'è cambiato negli ultimi anni il mercato dei mutui?
7. In che percentuale la clientela che richiede un mutuo è composta da immigrati?
8. Che tipologia di mutuo chiedono gli immigrati (100%, 80%, ...)?
9. Qual è stata l'evoluzione dell'approccio ai mutui da parte degli immigrati?
10. Qual è il profilo medio del cliente immigrato?
11. Quali sono le principali nazionalità che si rivolgono alla banca per la concessione di un mutuo?
12. Quali sono i parametri per la concessione dei mutui? Esistono dei parametri richiesti esclusivamente agli immigrati?
13. Fatto 100 le richieste da parte degli immigrati, qual è la percentuale dei mutui concessi?
14. Qual è la percentuale di insolvenza (immigrati e italiani)?

## Riferimenti bibliografici

- Acocella N., Sonnino E. (a cura di), 2003, *Movimenti di persone e movimenti di capitali in Europa*, Il Mulino, Bologna.
- Asal, Coop. La Cara, Ics, Lunaria, 2001, *Affittasi a tutti? Inchiesta sul disagio abitativo degli immigrati in Italia*, [www.cestim.org/ilmondoincasamia/report\\_it.pdf](http://www.cestim.org/ilmondoincasamia/report_it.pdf).
- Bragato S., 2004, *Il fabbisogno abitativo per le popolazioni immigrate: note per una stima*, Doc. Coses 580, Venezia.
- Bragato S., Canu R., 2003, "Le dinamiche residenziali di italiani e immigrati nel Veneto. Un confronto attraverso i sistemi locali del lavoro", in Sciortino G., Colombo A. (a cura di), *Stranieri in Italia. Un'immigrazione normale*, il Mulino, Bologna.
- Bragato S., Canu R., Simonetti L., 1998, "Il problema alloggio", in Agenzia per l'Impiego del Veneto e Coses, (a cura di), *Primo rapporto sull'immigrazione in Veneto*, Osservatorio Regionale Immigrazione Veneto, Venezia.
- Caritas/Migrantes, 2007, *Immigrazione, dossier statistico 2007. XVII Rapporto*, Idos, Roma.
- Commissione di indagine sulla povertà e sull'emarginazione, 1997, *Povertà abitativa in Italia, 1989-1993*, Presidenza del Consiglio dei Ministri Dipartimento per l'informazione e l'editoria, Roma.
- Consiglio Nazionale dell'Economia e del Lavoro, 2006, *Indici di integrazione degli immigrati in Italia. IV Rapporto*, Roma.
- Coses (a cura di), 2003, *Una rassegna sull'evoluzione dell'immigrazione nella provincia di Venezia*, Osservatorio Studi sull'Immigrazione nella Provincia di Venezia, Venezia.
- Coses (a cura di), 2001, *La presenza immigrata nelle regioni adriatiche. Il caso del Veneto*, Programma Operativo INTERREG II C, Inte MiGra, Venezia.
- Coses (a cura di), 1995, *Immigrati nel Veneto: lavoratori senza casa?*, Regione Veneto, Osservatorio Casa Regionale, Venezia.
- Cresme, 2005, *La questione abitativa e il mercato della casa In Italia. Elementi di sintesi della ricerca*, Roma.

- D'Alessio G., Gambacorta R., 2007, *L'accesso all'abitazione di residenza in Italia. Questione di economia e finanza*, Occasional papers, n.9, Banca d'Italia, Roma.
- Fondazione ISMU (a cura di), 2007, *Dodicesimo rapporto sulle migrazioni 2006*, Franco Angeli, Milano.
- Fondazione ISMU (a cura di), 2006, *Undicesimo rapporto sulle migrazioni 2005*, Franco Angeli, Milano.
- Ires Piemonte (a cura di), 2007, *Immigrazione in Piemonte. Rapporto 2006*, Torino.
- Istat, 2003, *Famiglia, abitazione e zona in cui si vive. Indagine multiscopo sulle famiglie. "Aspetti della vita quotidiana". Anno 2002*, Informazioni n. 36, Roma.
- Istat, 2005, *Famiglia, abitazione e zona in cui si vive. Indagine multiscopo sulle famiglie. "Aspetti della vita quotidiana". Anno 2003*, Informazioni n. 19, Roma.
- Istat, 2006a, *Gli stranieri in Italia: Analisi dei dati censuari. Approfondimenti tematici*, Roma.
- Istat, 2006b, *Reddito e condizioni di vita. Indagine sulle condizioni di vita - Anno 2004*, Informazioni n. 31, Roma.
- Istat, 2007a, *La vita quotidiana nel 2005. Indagine multiscopo annuale sulle famiglie "Aspetti della vita quotidiana", Anno 2005*, Informazioni n. 4, Roma.
- Istat, 2007b, *La vita quotidiana nel 2006. Indagine multiscopo annuale sulle famiglie "Aspetti della vita quotidiana", Anno 2006*, Informazioni n. 12, Roma.
- Istat, 2007c, *Reddito e condizioni di vita. Indagine sulle condizioni di vita - Anno 2005*, tavole in rete, [www.istat.it](http://www.istat.it).
- Istat, 2007d, *La presenza straniera in Italia: caratteristiche socio-demografiche*, Informazioni n. 10, Roma.
- Nomisma (a cura di), 2007, *La condizione abitativa in Italia. Fattori di disagio e strategie di intervento. Temi e dati principali*, Ministero delle Infrastrutture, Roma.
- Pinto R., 2007, "Un nuovo driver nella domanda residenziale in Italia: gli immigrati", in Ricci M. (a cura di), *Urbanistica Dossier. Habitat e immigrati*, Supplemento al n. 214 di *Urbanistica Informazioni*, INU Edizioni, Roma.
- Regione Veneto - Osservatorio Regionale sull'Immigrazione, 2006, *Immigrazione straniera in Veneto. Dati demografici, dinamiche del lavoro, inserimento sociale. Rapporto 2005*, Franco Angeli, Milano.

- Regione Veneto - Osservatorio Regionale sull'Immigrazione, 2007, *Immigrazione straniera in Veneto. Dati demografici, dinamiche del lavoro, inserimento sociale. Rapporto 2006*, Franco Angeli, Milano.
- Ricci M. (a cura di), 2007, *Urbanistica Dossier. Habitat e immigrati*, Supplemento al n. 214 di *Urbanistica Informazioni*, INU Edizioni, Roma.
- Scenari Immobiliari, 2007, *Osservatorio Nazionale Immigrati e Casa. Rapporto 2007*, [www.scenari-immobiliari.eu](http://www.scenari-immobiliari.eu).
- Tosi A., 2000, "L'accesso alla casa: l'esclusione e le politiche", in *La Nuova Città*, settima serie, n.7, luglio, Angelo Pontecorboli Editore, Firenze.

## Schede bibliografiche

Di seguito si riportano alcune schede relative a recenti riferimenti della letteratura italiana sul tema della condizione abitativa degli immigrati. Obiettivo di questo lavoro è, da un lato, osservare l'attenzione riposta sull'argomento da parte dei principali osservatori sull'immigrazione. Dall'altro far emergere i principali temi oggetto di attenzione negli studi. A tal fine, è stata condotta una ricognizione su testi, report di ricerca e articoli di riviste degli ultimi anni. Innanzitutto si è fatto riferimento alle pubblicazioni degli osservatori regionali e sono stati selezionati i lavori contenenti capitoli o parti specifiche sulla questione abitativa. Per ciascuna scheda è riportato, oltre al riferimento bibliografico completo, la dicitura del capitolo o della parte specifica sul tema, l'eventuale link alla rete web dal quale può essere scaricato il documento e una breve descrizione dei contenuti in riferimento alla tipologia, agli obiettivi della ricerca e all'area territoriale di riferimento. Naturalmente la schedatura non ha alcuna pretesa di esaustività bibliografica sull'argomento.

ALLASINO E., 2000, <i>Immigrati in Piemonte. Una panoramica sulla presenza degli stranieri nel territorio regionale</i> , Ires Piemonte, paper n. 143, novembre 2000
<a href="http://213.254.4.222/cataloghi/pdfires/518.pdf">http://213.254.4.222/cataloghi/pdfires/518.pdf</a> (presentazione e indice)
Capitolo 4: Immigrati e territorio: problematiche emergenti Paragrafo 4.4: La casa che non c'è
<b>CONTENUTI</b>
Questo rapporto di ricerca, dopo una sintetica esposizione della situazione dell'immigrazione in Piemonte rispetto al quadro nazionale, presenta una ricostruzione cartografica della distribuzione degli stranieri nei comuni della regione e indica le principali caratteristiche e problematiche emergenti sul territorio regionale, tra i quali, la difficoltà di accesso all'abitazione. Area territoriale di riferimento: regione Piemonte

AMBROSINI M., BOCCAGNI P., PIOVESAN S. (a cura di), 2007, <i>L'immigrazione in Trentino. Rapporto annuale 2007</i> , Pubblicazioni Provincia Autonoma di Trento
<a href="http://www.programmaintegra.it/modules/news/article.php?storyid=2168">http://www.programmaintegra.it/modules/news/article.php?storyid=2168</a> (presentazione e indice)
Capitolo 2: I processi di inserimento locale: quattro aree di attenzione Paragrafo 2.1: Case difficili: tra difficoltà di accesso al mercato, concentrazioni alloggiative e prospettive di acquisto
CONTENUTI
Il rapporto annuale sull'immigrazione della provincia di Trento introduce il problema dell'abitazione come uno dei fattori più importanti per l'integrazione sociale degli immigrati. Il tema è affrontato mediante un'analisi dei rapporti dei cittadini stranieri con il mercato abitativo e un tentativo di ricognizione quantitativa delle case in affitto e acquistate. Area territoriale di riferimento: Provincia autonoma di Trento

ASAL, COOP. LA CASA, ICS, LUNARIA, 2001, <i>Affittasi a tutti? Inchiesta sul disagio abitativo degli immigrati in Italia</i>
<a href="http://www.cestim.org/ilmondoincasamia/report_it.pdf">www.cestim.org/ilmondoincasamia/report_it.pdf</a> (rapporto completo)
CONTENUTI
Inserita all'interno del progetto europeo "Il mondo in casa mia", che intende contrastare le forme di discriminazione verso gli immigrati in cerca di alloggio, questa inchiesta si pone l'obiettivo di fornire informazioni e riflessioni in merito alle difficoltà affrontate dagli immigrati in Italia nella ricerca di un'abitazione, attraverso interviste a testimoni privilegiati del mondo delle agenzie immobiliari, delle banche, associazioni di categoria ed enti pubblici. Vengono inoltre descritte alcune buone pratiche di interventi a favore del superamento delle difficoltà nell'accesso alle abitazioni da parte degli immigrati. Area territoriale di riferimento: Italia

BASSI A., 2007, <i>E' possibile vivere assieme? La politica abitativa come strumento di integrazione sociale</i> , paper di ricerca, Università di Bologna
<a href="http://spirit.sciencespobordeaux.fr/PDF/Andrea_Bassi.pdf">http://spirit.sciencespobordeaux.fr/PDF/Andrea_Bassi.pdf</a> (rapporto completo)
CONTENUTI
Paper di ricerca inserito in un più vasto progetto promosso dal comune di Ravenna ("Un tetto per tutti") che evidenzia i termini della questione del disagio abitativo degli immigrati e illustra le soluzioni adottate o in progettazione nella provincia di Ravenna. In particolare vengono descritti progetti di autocostruzione associata, e le attività condotte da una ONG operante sul territorio. Area territoriale di riferimento: provincia di Ravenna



BESOZZI E., CAVAGNINI C. (a cura di), 2006, "Stranieri a Brescia. Rapporto sull'immigrazione in provincia di Brescia 2004-2005", in <i>Quaderni CIRMiB</i> , n.1 – Nuova serie/novembre 2006
<a href="http://www.bs.unicatt.it/materiali/ricerca/opi/rapportoimmigrazione06.pdf">http://www.bs.unicatt.it/materiali/ricerca/opi/rapportoimmigrazione06.pdf</a> (rapporto completo)
Capitolo 2: Caratteristiche e aspetti differenziali della popolazione presente Paragrafo 2.4: La condizione abitativa e familiare
<b>CONTENUTI</b>
Il rapporto di monitoraggio condotto dal CIRMiB sulla presenza di cittadini stranieri nel territorio bresciano ha l'obiettivo di analizzare la loro condizione e soprattutto il grado di integrazione nella società italiana e nella comunità bresciana. Un paragrafo del secondo capitolo approfondisce la condizione abitativa degli immigrati in riferimento al titolo di godimento dell'alloggio (proprietà, affitto, subaffitto, ...), alla localizzazione nei comuni della provincia e alla spesa media mensile sostenuta per l'alloggio. Area territoriale di riferimento: provincia di Brescia

BOTTURA N., CONTINATI D. (a cura di), 2001, <i>Tra noi, con noi. Materiali per la conoscenza dei stranieri residenti</i> , Quaderno del Centro Interculturale n. 17, Provincia di Mantova
<a href="http://www.provincia.mantova.it/sociale/osservatorio/immigrazione/tra_noi_con_noi.pdf">http://www.provincia.mantova.it/sociale/osservatorio/immigrazione/tra_noi_con_noi.pdf</a> (rapporto completo)
Parte III: Per l'integrazione Paragrafo 4: Stranieri immigrati e condizione abitativa
<b>CONTENUTI</b>
Questo dossier analizza la presenza di immigrati nella provincia di Mantova e approfondisce la questione abitativa attraverso lo studio dei dati dei rapporti Caritas/Migrantes e della Fondazione Ismu e mediante la conduzione di alcuni focus group con cittadini stranieri che hanno riportato le loro storie di vita e i percorsi intrapresi per il reperimento di un alloggio. Area territoriale di riferimento: provincia di Mantova

BRAGATO S., 2005, <i>Immigrati e bisogni abitativi. I termini della questione</i> , Osservatorio Studi sull'Immigrazione nella Provincia di Venezia
<a href="http://www.osiv.provincia.venezia.it/DOC625_2.pdf">http://www.osiv.provincia.venezia.it/DOC625_2.pdf</a> (rapporto completo)
<b>CONTENUTI</b>
Notiziario dell'OSIV che affronta il problema della casa per gli immigrati a partire da una ricognizione sul patrimonio abitativo della provincia di Venezia, da una stima del peso della precarietà abitativa vissuta dagli immigrati e dalla loro localizzazione nei territori comunali. Viene inoltre illustrato il ruolo degli attori pubblici e del privato non profit nell'offerta di servizi all'abitare, attraverso la descrizione di esperienze attuate nel territorio. Area territoriale di riferimento: provincia di Venezia

BRAGATO S., 2004, *Il fabbisogno abitativo per le popolazioni immigrate: note per una stima*, Doc. Coses 580, Venezia

#### CONTENUTI

Il documento offre indicazioni e riflessioni sulla condizione abitativa degli immigrati in Veneto a partire dagli esiti di un'indagine condotta dal Coses nel 2001 e da un confronto con altre ricerche condotte sul territorio nazionale. In seconda battuta, vengono individuati parametri e indicatori necessari per stimare il fabbisogno abitativo degli immigrati dal punto di vista qualitativo e quantitativo.

Area territoriale di riferimento: regione Veneto

BRAGATO S., CANU R., 2003, "Le dinamiche residenziali di italiani e immigrati nel Veneto. Un confronto attraverso i sistemi locali del lavoro", in Sciortino G., Colombo A. (a cura di), *Stranieri in Italia. Un'immigrazione normale*, il Mulino, Bologna

#### CONTENUTI

Inserito all'interno della collana del Mulino curata dall'Istituto Cattaneo, questo studio si pone l'obiettivo di confrontare gli insediamenti della popolazione residente immigrata e degli autoctoni all'interno della regione Veneto al fine di cogliere dinamiche di localizzazione differenti tra le due componenti. L'analisi presentata è stata condotta a partire dalla griglia territoriale costituita dai sistemi locali del lavoro. La ricerca offre un importante contributo per l'individuazione delle aree territoriali in cui è rilevabile una particolare concentrazione e/o segregazione della popolazione immigrata.

Area territoriale di riferimento: regione Veneto

CARITAS/MIGRANTES (a cura di), 2007, *Immigrazione, dossier statistico 2007. XVII Rapporto*, Idos, Roma

<http://www.dossierimmigrazione.it/schede/pres2007--scheda.pdf> (sintesi)

Capitolo 3: Il contesto italiano  
Inserimento socio-culturale - La casa, problema prioritario degli immigrati

#### CONTENUTI

A partire dai dati dell'indagine di Scenari Immobiliari (2007), il dossier statistico sugli immigrati della Caritas introduce il tema della condizione abitativa degli immigrati mettendo in evidenza le dimensioni quantitative dell'acquisto e dell'affitto, le caratteristiche degli alloggi ricercati, le difficoltà incontrate nell'accesso al mercato immobiliare e la presenza di particolari zone di insediamento nelle aree urbane.

Area territoriale di riferimento: Italia

CARITAS/MIGRANTES (a cura di), 2006, <i>Immigrazione, dossier statistico 2006. XVI Rapporto</i> , Idos, Roma
Capitolo 3: Il contesto italiano Inserimento socio-culturale - Immigrati e casa: dall'acquisto alla proprietà
CONTENUTI
All'interno del Dossier statistico sull'immigrazione 2006, dopo un quadro sull'evoluzione dell'accesso alla casa tracciato attraverso la lettura di alcune ricerche condotte in ambito nazionale, è illustrata la ricognizione sulle iniziative nazionali di sostegno all'alloggio condotta dal Censis nel 2005 (Attività di monitoraggio delle politiche abitative realizzate o in corso di realizzazione in favore degli immigrati nelle Regioni del Centro Nord). Area territoriale di riferimento: Italia

CENSIS (a cura di), 2006, <i>Il futuro dell'immobiliare. 7° Rapporto Casa Monitor</i> , Censis, Roma
<a href="http://immigrazione.provincia.bergamo.it/uploads/file/Casamonitor.pdf">http://immigrazione.provincia.bergamo.it/uploads/file/Casamonitor.pdf</a> (sintesi)
Capitolo 3: Gli immigrati e la casa
CONTENUTI
Il rapporto del Censis fornisce un'analisi dettagliata e analitica del mercato immobiliare italiano e propone un'interpretazione sullo scenario che si proporrà in futuro. Il terzo capitolo mette in risalto l'importanza dell'accesso a questo mercato da parte della popolazione straniera, illustrando i risultati di un'indagine Censis condotta nel 2005 sulla condizione abitativa degli immigrati. Area territoriale di riferimento: Italia

CENTRO STUDI ECONOMIA REGIONALE, DEI TRASPORTI E DEL TURISMO (a cura di), 2001, <i>Il fabbisogno abitativo delle categorie marginali a Milano: studenti, anziani e immigrati</i> , report di ricerca, Osservatorio sul mercato immobiliare, Università Commerciale Luigi Bocconi
<a href="http://www.borsaimmobiliare.net/files/Immigrati_anziani.pdf">http://www.borsaimmobiliare.net/files/Immigrati_anziani.pdf</a> (rapporto completo)
Capitolo 2: L'offerta di alloggi per immigrati
CONTENUTI
Questo rapporto di ricerca parte dalla considerazione che le profonde trasformazioni sociali e demografiche degli ultimi anni influiscono in maniera determinante sul mercato immobiliare. In particolare i processi migratori hanno cominciato ad alimentare considerevolmente la domanda di abitazioni. Lo studio offre, oltre a un'analisi quantitativa della presenza di immigrati in provincia di Milano, un excursus sulle dinamiche abitative dal 1991 al 2000 e una panoramica sull'offerta di alloggi per immigrati, con particolare riferimento alle strutture di prima e seconda accoglienza, Area territoriale di riferimento: Italia

COSES (a cura di), 2003, <i>Una rassegna sull'evoluzione dell'immigrazione in provincia di Venezia</i> , Osservatorio Studi sull'Immigrazione nella Provincia di Venezia
<a href="http://www.osiv.provincia.venezia.it/studi/Rapporto.pdf">http://www.osiv.provincia.venezia.it/studi/Rapporto.pdf</a> (rapporto completo)
Parte III: La questione abitativa e le politiche per la casa per gli immigrati Parte IV: L'offerta abitativa ad immigrati da parte del terzo settore
<b>CONTENUTI</b>
Obiettivo di questo rapporto di ricerca è fornire una rassegna sull'evoluzione della popolazione immigrata nella provincia di Venezia dal punto di vista demografico, del mercato del lavoro, dell'inserimento scolastico e dell'abitazione. La questione abitativa è trattata in due parti. Nella prima, partendo dai risultati di una ricerca curata nel 2002 dal Coses, viene analizzato il percorso di insediamento residenziale degli immigrati nel veneziano, attraverso la rilevazione della domanda e dell'offerta di edilizia residenziale pubblica. Nella seconda, vengono illustrati i risultati di un'indagine svolta nel 2002 sull'offerta abitativa ad immigrati da parte del terzo settore operante in provincia. Area territoriale di riferimento: provincia di Venezia

COSES (a cura di), 2001, <i>La presenza immigrata nelle regioni adriatiche. Il caso del Veneto</i> , Programma Operativo INTERREG II C, InteMiGra, rapporto 56
<a href="http://www.coses.it/pubblica/rapporti.html">http://www.coses.it/pubblica/rapporti.html</a> (sintesi)
Capitolo 3: Casa, servizi, lavoro: alcuni studi di caso di buone pratiche in Veneto
<b>CONTENUTI</b>
Obiettivo di questo report di ricerca è indagare sulle caratteristiche dell'insediamento locale degli immigrati e sulle difficoltà incontrate nei processi di inserimento nella società dal punto di vista delle problematiche dell'alloggio, dei servizi sociali e dell'inserimento nel mercato del lavoro. Lo studio riporta inoltre la descrizione di esperienze virtuose per l'inserimento sociale e abitativo degli immigrati. Area territoriale di riferimento: regione Veneto

COSES, REGIONE VENETO (a cura di), 1995, <i>Immigrati nel Veneto: lavoratori senza casa?</i> , La Tipografia srl, Venezia
Capitolo 3: Domanda e offerta abitativa: canali di esperienze istituzionali e analisi di alcune esperienze Paragrafo 3.1: Gli interventi abitativi Paragrafo 3.2: Il ruolo del patrimonio pubblico
<b>CONTENUTI</b>
Secondo di due rapporti di ricerca (il primo curato dal Consorzio Regionale tra gli IACP del Veneto e dall'Istituto Regionale per lo Sviluppo Economico del Veneto), offre un importante contributo alla rilevazione della presenza extracomunitaria in Veneto e all'identificazione di interventi possibili sul piano normativo. Il capitolo dedicato al tema dell'abitazione illustra, nella prima parte, interventi abitativi realizzati in alcune città italiane, con particolare attenzione alle esperienze nel Veneto. Nella seconda parte, a partire dall'analisi delle graduatorie per l'assegnazione di alloggi ERP (edilizia residenziale pubblica), viene valutato il ruolo del patrimonio pubblico nella soddisfazione della domanda di abitazione degli immigrati. Area territoriale di riferimento: regione Veneto

CROCIONI G., D'AGOSTINO R., GENTILI A.M., GUIDI G., ITALIA A., MONACO C., SALIZZONI G., SESTITO P., 2003, *Con-vivere la città. Immigrazione e convivenza urbana: il nodo cruciale della casa*, Edizioni Nautilus, Bologna

<http://www.comune.bologna.it/con-vivere/pdf/Con-vivere6.pdf> (rapporto completo)

#### CONTENUTI

Il sesto rapporto del progetto "Con-Vivere la città" promosso dall'amministrazione comunale di Bologna affronta il tema del disagio abitativo degli immigrati proponendo una lettura dell'accesso degli immigrati al mercato privato dell'abitazione e ipotesi di politiche abitative e di altre soluzioni possibili per l'accompagnamento all'abitare dei cittadini stranieri.  
Area territoriale di riferimento: provincia di Bologna

FABBRIS G., MAGALOTTI M., 2003, *Seminario sulle politiche abitative nella provincia di Rimini rivolte agli immigrati. Pubblicazione degli atti*, Associazione Volontarimini, Centro servizi volontariato, THEUT, Rimini

[http://www.isurimini.org/orso/settori\\_lavoro\\_file%5Csemin\\_abit.pdf](http://www.isurimini.org/orso/settori_lavoro_file%5Csemin_abit.pdf) (rapporto completo)

#### CONTENUTI

Atti di un convegno realizzato dal Centro Servizi Volontariato di Rimini. Il documento offre una panoramica sulla condizione abitativa degli immigrati nella provincia di Rimini, sul ruolo dell'edilizia residenziale pubblica e sulle politiche delle istituzioni, sul lavoro e il ruolo delle organizzazioni imprenditoriali nel processo di inserimento degli immigrati e sul quadro normativo che disciplina il mercato privato dell'affitto con il tentativo di individuare le possibili soluzioni per superare resistenze e pregiudizi nell'accesso alla casa in locazione.  
Area territoriale di riferimento: provincia di Rimini

FASOLO M., FINCATI V., 2003, *La disponibilità di alloggi per immigrati nella regione Veneto*, Osservatorio Regionale Immigrazione

[http://www.venetoimmigrazione.com/portals/0/pdf/pubblicazioni/ALLOGGIO\\_RAPPORTO\\_nov.2003.pdf](http://www.venetoimmigrazione.com/portals/0/pdf/pubblicazioni/ALLOGGIO_RAPPORTO_nov.2003.pdf) (rapporto completo)

#### CONTENUTI

A partire da alcune ricerche condotte su scala regionale, questo rapporto analizza la condizione abitativa degli immigrati nel Veneto approfondendo in particolare le situazioni delle città di Verona, Vicenza, Venezia e Padova. L'analisi è condotta attraverso i dati delle domande di alloggi presentate da cittadini immigrati all'Edilizia residenziale Pubblica. Il rapporto fornisce inoltre una panoramica sull'offerta regionale di abitazioni, dalle soluzioni di prima e seconda accoglienza, agli alloggi gestiti dagli enti sociali, agli alloggi ERP.  
Area territoriale di riferimento: regione Veneto

Fondazione ISMU (a cura di), anni vari, <i>Gli immigrati in Lombardia</i> , Pubblicazioni ISMU - Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità, Milano
<a href="http://www.ismu.org/default.php?url=http%3A/www.ismu.org/">http://www.ismu.org/default.php?url=http%3A/www.ismu.org/</a> (rapporto completo 2007)
Capitolo 1: I numeri e i caratteri della presenza straniera Paragrafo 1.6.2: Le condizioni abitative
CONTENUTI
All'interno del rapporto regionale sull'immigrazione della regione Lombardia, un paragrafo approfondisce l'evoluzione della condizione abitativa degli immigrati riportando i dati raccolti attraverso le analisi campionarie annuali dell'Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità dal 2001 al 2006, sulla condizione abitativa (affitto, proprietà, strutture d'accoglienza, ...) dei cittadini stranieri. Area territoriale di riferimento: regione Lombardia

Fondazione ISMU (a cura di), 2007, <i>Dodicesimo rapporto sulle migrazioni 2006</i> , Franco Angeli, Milano
<a href="http://www.ismu.org/default.php?url=http%3A/www.ismu.org/">http://www.ismu.org/default.php?url=http%3A/www.ismu.org/</a> (indice, presentazione e materiali del convegno di presentazione)
Parte II: Aree di attenzione Paragrafo 4: Abitare e insediarsi
CONTENUTI
Tra le aree di maggiore attenzione nell'analisi della presenza di immigrati in Italia, la Fondazione Ismu nel dodicesimo rapporto sulle migrazioni, osserva la questione dell'abitazione concentrandosi particolarmente sulla presenza di immigrati negli alloggi d'edilizia residenziale pubblica. Area territoriale di riferimento: Italia

Fondazione ISMU (a cura di), 2006, <i>Undicesimo rapporto sulle migrazioni 2005</i> , Franco Angeli, Milano
Parte II: Aree di attenzione Paragrafo 4: Abitare e insediarsi
CONTENUTI
L'undicesimo rapporto sulle migrazioni curato dalla Fondazione Ismu offre una stima sulla condizione e sul disagio abitativo vissuto dagli immigrati in Italia a partire dai dati di numerose ricerche sul tema e, in particolare, di quelle curate dal Censis e da Caritas/Migrantes. Cerca inoltre di definire un modello di insediamento in diversi contesti locali, osservando quali aree urbane possano essere definite di primo o di secondo insediamento. Area territoriale di riferimento: Italia

FONDAZIONE SILVANO ANDOLFI (a cura di), 2001, <i>La qualità della vita delle famiglie immigrate in Italia</i> , Franco Angeli, Milano
<a href="http://www.portalecnel.it/Portale%5CDocumentazione_riferimento.nsf/vwDocuPerTipologia/C1256BB3003BB04DC1256C55005442B0/\$FILE/ReportQualit%C3%A0Vita.doc">http://www.portalecnel.it/Portale%5CDocumentazione_riferimento.nsf/vwDocuPerTipologia/C1256BB3003BB04DC1256C55005442B0/\$FILE/ReportQualit%C3%A0Vita.doc</a> (rapporto completo)
<b>CONTENUTI</b>
<p>Obiettivo di questa ricerca è indagare le modalità in cui gli immigrati vivono la propria dimensione familiare. A partire da una valutazione sull'evoluzione delle famiglie immigrate residenti in Italia condotta attraverso un questionario somministrato a 470 immigrati, questo rapporto affronta il problema dell'alloggio cercando di rilevare le tipologie di abitazioni degli immigrati, le difficoltà e i percorsi intrapresi per la ricerca e l'accesso e i canali utilizzati.</p> <p>Area territoriale di riferimento: Italia</p>

IRES PIEMONTE (a cura di), 2007, <i>Immigrazione in Piemonte. Rapporto 2006</i> , Torino
<a href="http://www.piemonteimmigrazione.it/PDF/rapporto_reg_2006.pdf">http://www.piemonteimmigrazione.it/PDF/rapporto_reg_2006.pdf</a> (rapporto completo)
Capitolo 5: Casa e immigrati in Piemonte
<b>CONTENUTI</b>
<p>Il capitolo sull'abitazione degli immigrati nel rapporto annuale sull'immigrazione in Piemonte parte dalla considerazione sull'impossibilità di avere una stima quantitativa attendibile della condizione abitativa vissuta dagli stranieri e sulle dinamiche di reperimento e accesso alla casa. L'Osservatorio fornisce una panoramica sul fenomeno in Piemonte attraverso l'analisi di più ricerche condotte sul territorio regionale, toccando i temi della proprietà e l'affitto, della discriminazione subita nell'accesso alla casa, della precarietà e dello standard qualitativo molto basso delle abitazioni trovate, della distribuzione territoriale della presenza di immigrati e delle politiche degli enti locali per la risoluzione del disagio abitativo.</p> <p>Area territoriale di riferimento: regione Piemonte</p>

MOSCA F. (a cura di), 2006, <i>Osservatorio sull'immigrazione della provincia di Ferrara</i> , Pubblicazione Provincia di Ferrara e Servizi per l'impiego, Ferrara
<a href="http://www.provincia.fe.it/lavoro/osservatorio_immigrati.htm">http://www.provincia.fe.it/lavoro/osservatorio_immigrati.htm</a> (rapporto completo)
Capitolo 3: La presenza straniera in Italia e in provincia di Ferrara. Le residenze anagrafiche
<b>CONTENUTI</b>
<p>All'interno del rapporto annuale sull'immigrazione curato dai Servizi per l'Impiego della Provincia di Ferrara, un capitolo illustra la dimensione quantitativa degli immigrati residenti nel territorio provinciale in riferimento alle caratteristiche anagrafiche e con un breve approfondimento sugli insediamenti abitativi.</p> <p>Area territoriale di riferimento: Provincia di Ferrara</p>

NOMISMA (a cura di), 2007, *La condizione abitativa in Italia. Fattori di disagio e strategie di intervento. Temi e dati principali*, Ministero delle Infrastrutture, Roma

[http://www.assoimmobiliare.it/doc/video/evidenza/Rapporto\\_Nomisma\\_condizione\\_abitativa\\_sintesi.pdf](http://www.assoimmobiliare.it/doc/video/evidenza/Rapporto_Nomisma_condizione_abitativa_sintesi.pdf) (sintesi)

#### CONTENUTI

L'indagine commissionata dal Ministero delle Infrastrutture, Direzione Generale per l'Edilizia Residenziale e le Politiche Urbane e Abitative, quantifica la situazione di disagio abitativo vissuto dalle famiglie su territorio nazionale e offre ipotesi sulle strategie di intervento possibili. I principali temi trattati sono il mercato dell'acquisto e dell'affitto, il mercato dei mutui per la casa e l'edilizia sociale, oltre ad un approfondimento sulla condizione abitativa degli extracomunitari. Area territoriale di riferimento: Italia

NOVAK C., 2003, *Migranti nelle città: quartieri ghetto, dinamiche abitative e politiche della casa*, working paper Forum Internazionale ed Europeo di ricerche sull'immigrazione

<http://fieri.it/ktml2/files/uploads/attivita/papers%20e%20tesi/WP%20CROCEVIA/novak.pdf> (sintesi)

#### CONTENUTI

Questo paper di ricerca approfondisce l'evoluzione della presenza di immigrati in Lombardia approfondendo in particolare le caratteristiche dell'insediamento nelle aree urbane e sub-urbane del milanese e del bresciano. In ultima battuta mette in evidenza le domande aperte alle politiche abitative pubbliche. Area territoriale di riferimento: regione Lombardia

OSSERVATORIO PROVINCIA DI MILANO (a cura di), 2007, *Decimo rapporto sull'immigrazione straniera nella provincia di Milano*, Pubblicazione Provincia di Milano

[http://www.provincia.milano.it/export/sites/default/affari\\_sociali/Allegati/immigrazione\\_provmi\\_2006.pdf](http://www.provincia.milano.it/export/sites/default/affari_sociali/Allegati/immigrazione_provmi_2006.pdf)  
(rapporto completo)

Sezione 8: La condizione abitativa e familiare

#### CONTENUTI

Attraverso i dati delle indagini provinciali e dalle ricerche regionali dell'Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multiethnicità, vengono analizzati in questo rapporto di ricerca gli aspetti quantitativi e le principali caratteristiche strutturali degli immigrati stranieri presenti in provincia di Milano nel 2006, con un focus di approfondimento sulle soluzioni abitative in funzione della tipologia di alloggio, delle strutture familiari e delle caratteristiche anagrafiche degli immigrati. Area territoriale di riferimento: provincia di Milano



OSSERVATORIO REGIONALE SULL'IMMIGRAZIONE (a cura di), 2007, <i>Immigrazione straniera in Veneto. Dati demografici, dinamiche del lavoro, inserimento sociale. Rapporto 2006</i> , Franco Angeli, Milano
Capitolo 2: La casa e l'alloggio
CONTENUTI
All'interno del rapporto annuale 2006 curato dall'Osservatorio Regionale Immigrazione, un importante capitolo approfondisce le principali caratteristiche dell'inserimento abitativo degli immigrati nel territorio regionale con riferimento alla ricerca della casa, all'accesso, alle difficoltà incontrate dagli immigrati e alle politiche territoriali. Lo studio offre una descrizione dell'evoluzione del fabbisogno abitativo, dei canali utilizzati per il reperimento, delle difficoltà incontrate per l'acquisto, la locazione e la sostenibilità della casa a partire dai dati quantitativi del Censimento Istat 2001 della popolazione e delle abitazioni e da altre ricerche qualitative condotte sul territorio nazionale (in particolare l'indagine del 2007 di Scenari Immobiliari). In seconda battuta, lo studio analizza le risposte ai fabbisogni abitativi attivati nella regione attraverso l'edilizia residenziale pubblica e altri strumenti e politiche a sostegno dell'abitare. Area territoriale di riferimento: regione Veneto

OSSERVATORIO REGIONALE SULL'IMMIGRAZIONE (a cura di), 2006, <i>Immigrazione straniera in Veneto. Dati demografici, dinamiche del lavoro, inserimento sociale. Rapporto 2005</i> , Franco Angeli, Milano
Capitolo 3: L'inserimento sociale Paragrafo 3.2: La vita nella società 3.2.1: L'alloggio
CONTENUTI
Il secondo rapporto regionale sull'immigrazione straniera promosso dall'Assessorato alle Politiche dei Flussi Migratori della Regione Veneto, introduce un breve approfondimento sulla questione della sistemazione abitativa degli immigrati, considerato un importante indicatore dell'inserimento sociale degli immigrati. Il paragrafo evidenzia i principali termini della questione, dalle difficoltà di accesso, al ruolo dell'edilizia residenziale pubblica nella soddisfazione della domanda. Area territoriale di riferimento: regione Veneto

OSSERVATORIO SUL WELFARE LOCALE DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA (a cura di), 2007, <i>L'immigrazione nella provincia di Forlì-Cesena: presentazione in anteprima dei dati al 31.12.2006</i> , Pubblicazione Provincia di Forlì
<a href="http://www.delfo.forli-cesena.it/immigrati/index.asp?m1_cod=117&amp;m2_cod=171&amp;a=1&amp;w_tipo=D">http://www.delfo.forli-cesena.it/immigrati/index.asp?m1_cod=117&amp;m2_cod=171&amp;a=1&amp;w_tipo=D</a> (rapporto completo anteprima dati Osservatorio)
Capitolo 2: La casa
CONTENUTI
Il rapporto dell'Osservatorio sul Welfare Locale approfondisce il tema degli immigrati e la casa attraverso un'analisi quantitativa dei nuclei familiari di immigrati assegnatari di alloggi ERP e delle soluzioni abitative (posti letto o alloggi per nuclei familiari) concessi in locazione nel corso del 2006 a lavoratori immigrati dalla Società per l'Affitto di Forlì. Area territoriale di riferimento: provincia di Forlì

RICCI M. (a cura di), *Urbanistica Dossier. Habitat e immigrati*, anno X, ottobre 2007, INU Edizioni, Roma

[http://www.inu.it/inuedizioni/Dossier\\_97.html](http://www.inu.it/inuedizioni/Dossier_97.html) (indice e introduzione)

#### CONTENUTI

Dossier monografico dell'Istituto Nazionale di Urbanistica sul tema degli immigrati e la casa. Il lavoro riporta gli interventi presentati al convegno Urbanpromo 2006 "Urbanistica e immigrati". Gli argomenti trattati sono la domanda residenziale espressa dagli immigrati, la risposta del mercato pubblico (social housing) e privato, le problematiche della convivenza interetnica e alcune buone pratiche di housing sociale nelle province di Roma e Milano.

Area territoriale di riferimento: Italia

SCALETTARIS G., 2007, "Senegalesi e questione abitativa a Udine. Uno studio empirico" in CENTRO STUDI EMIGRAZIONE (a cura di), *Studi Emigrazione*, Anno XLIV, ottobre-dicembre, n. 168, USPI, Roma

#### CONTENUTI

All'interno della rivista trimestrale del Centro Studi Emigrazione di Roma, questo articolo illustra i risultati di una ricerca qualitativa volta a comprendere come i senegalesi affrontano la questione abitativa nel comune di Udine. L'indagine è stata svolta attraverso interviste rivolte a 23 immigrati senegalesi e mediante l'osservazione partecipante in occasione delle visite presso le loro abitazioni. Le interviste hanno approfondito i percorsi migratori e abitativi con specifica attenzione alle modalità di reperimento della soluzione abitativa, all'incontro con il mercato immobiliare e alle caratteristiche richieste.

Area territoriale di riferimento: comune di Udine

SCENARI IMMOBILIARI (a cura di), *Osservatorio Nazionale Immigrati e Casa*, rapporto 2007

[www.scenari-immobiliari.eu](http://www.scenari-immobiliari.eu)

#### CONTENUTI

Indagine condotta attraverso 620 interviste ad agenzie immobiliari con l'obiettivo di analizzare il peso dei lavoratori immigrati nella domanda di edilizia privata e come questa componente evolverà negli anni coinvolgendo in maniera sempre più importante anche il mercato dei mutui. La ricerca condotta da Scenari Immobiliari osserva, inoltre, la tipologia di clientela immigrata delle agenzie immobiliari in riferimento alle caratteristiche anagrafiche, alla cittadinanza e alla tipologia di immobile richiesto.

Area territoriale di riferimento: Italia