



C E N S I S

LE POLITICHE ABITATIVE PER GLI IMMIGRATI IN ITALIA

Sintesi

Roma, novembre 2005

INDICE

Premessa	Pag.	1
I. - IL CONTESTO	“	3
1. Crescita e stabilizzazione della popolazione straniera	“	3
2. La condizione abitativa	“	10
3. Il quadro normativo	“	18
3.1. Le leggi nazionali	“	18
3.2. Le leggi regionali	“	19
3.3. Gli Accordi di programma	“	23
II - LA RICERCA	“	29
1. I servizi abitativi	“	29
2. I casi di studio	“	33
Premessa	“	33
2.1. Il quartiere stadera di Milano	“	35
2.2. Un tetto per tutti	“	37
2.3. Cooperativa Nuovo Villaggio	“	39
2.4. L’Agenzia per la locazione dell’azienda Casa Emilia-Romagna di Rimini	“	41

La ricerca e' stata realizzata da un gruppo di lavoro del censis coordinato da Anna Italia e composto da Daniela Bonardo, Chiara Piccirilli e Massimo Ceccarelli.

PREMESSA

Il progetto di ricerca sulle politiche abitative a favore degli immigrati nelle regioni del Centro Nord è stato realizzato dal Censis (Centro Studi Investimenti Sociali) per conto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali DG - Immigrazione e rientra nelle attività previste nel Programma Comunitario di Lotta alla discriminazione. La parte relativa alle Regioni del Sud è stata realizzata nell'ambito dell'Azione di sistema per lo studio dell'immigrazione nel Mezzogiorno, su incarico del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali – DG Immigrazione nell'ambito del Programma Operativo Nazionale “Sicurezza per lo Sviluppo del Mezzogiorno” condotto dal Ministero dell'Interno e finanziato dall'UE.

La ricerca è stata realizzata nel primo semestre del 2005 attraverso le seguenti attività:

- *analisi desk*, analisi dei maggiori siti internet che si occupano di immigrazione; studio dei testi e delle principali ricerche che hanno trattato il tema; analisi dei siti di tutte le regioni e dei maggiori comuni italiani; analisi della normativa in materia di immigrazione e sostegno alla casa; consultazione delle schede degli “Accordi di programma” stipulati tra Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali e alcune Regioni;
- *contatti telefonici* con un panel di testimoni privilegiati e con i promotori dei servizi per gli immigrati presenti nel territorio nazionale;
- *casi di studio* delle buone pratiche;
- *storie di vita* di immigrati beneficiari dei servizi.

Partendo da una disamina del fabbisogno abitativo degli immigrati e delle politiche in atto, si è cercato di costruire un repertorio, il più possibile esaustivo, degli *strumenti innovativi* sperimentati con successo a livello locale per sostenere gli immigrati nell'affitto o nell'acquisto di una casa. Il lavoro di ricerca ha portato ad individuare 99 servizi, di cui quattro presentati come *best practices*, attivi prevalentemente nel Nord Italia.

Tre elementi meritano di essere sottolineati:



-
- la forte *intenzionalità degli enti locali* nel sostenere i servizi;
 - la capacità degli *enti del privato sociale* di trovare via via *forme e strumenti* diversificati per rispondere al complesso dei bisogni;
 - la forte *valenza sociale dei servizi* che prevedono l'attivazione di azioni mirate di intermediazione e di accompagnamento.

In questo volume presentiamo una sintesi del rapporto finale della ricerca che si articola in due parti:

- nella prima è contenuta *un'analisi del contesto* all'interno del quale si sono sviluppati gli interventi abitativi a favore degli immigrati. In particolare si presentano i dati più aggiornati relativi alle presenze, un'analisi della condizione abitativa e il quadro normativo a livello nazionale e regionale;
- nella seconda si presentano sinteticamente i *risultati della rilevazione condotta su tutti i servizi* di sostegno alla ricerca dell'alloggio presenti in Italia e sui casi di studio relativi a quattro buone pratiche (Programma di recupero del quartiere Stadera di Milano, Un tetto per tutti di Perugia, Cooperativa Nuovo Villaggio di Padova, Agenzia per la locazione di Rimini).



I. - IL CONTESTO

1. CRESCITA E STABILIZZAZIONE DELLA POPOLAZIONE STRANIERA

L'Italia si è trasformata, nel giro di pochi decenni, in un paese interessato da forti flussi migratori con una *presenza sul territorio connotata da caratteri di forte stabilità e di lunga durata*.

Gli ultimi dati sulle presenze fotografano una nazione che ha cambiato fisionomia: in particolare, l'ultima regolarizzazione, che ha registrato un volume di richieste senza precedenti (oltre 700 mila domande di cui circa 635 mila approvate), ha proiettato il nostro Paese al *terzo posto nella graduatoria europea* relativa al numero di immigrati, con oltre due milioni e mezzo di presenze, dietro solo a Germania e Francia.

I principali indicatori rivelano, oltre ad un aumento delle presenze, anche la *crescita della stanzialità immigrata in Italia*. Infatti:

- *aumenta il numero dei soggiornanti*. 2.193.999 presenze nel 2003, con un incremento, fra il 1993 e il 2003, pari al 238%;
- *creosce il numero di stranieri residenti*: nel 2004 sono 2.402.157, con un aumento del 250,4% rispetto al 1994;
- *creoscono i ricongiungimenti familiari*, passando dai 118.061 del 1993 ai 532.670 nel 2003 (+351,2%), con un'incidenza sul totale dei permessi pari al 24,3%;
- *creoscono le acquisizioni di cittadinanza italiana*: nel 2003 sono 13.420, di cui 11.300 per matrimonio;
- *aumenta il numero dei minori stranieri*: nel 2004 sono 501.792, con un incremento rispetto all'ultimo anno del 21,7%;
- *creosce il numero di nuovi nati stranieri*: l'incidenza delle nascite di bambini stranieri sul totale dei nati in Italia è più che raddoppiato, passando dal 3,9% del 1999 all'8,6% del 2004;



-
- *aumentano gli alunni con cittadinanza non italiana: nell'anno scolastico 2004-2005 sono stati 361.576 con una percentuale del 4,2% sul totale della popolazione scolastica (tab. 1).*

Tab. 1 - La presenza immigrata in Italia (v.a.)

	v.a.
Stranieri con permesso di soggiorno	2.193.999
Stranieri soggiornanti per lavoro	1.449.746
Stranieri soggiornanti per motivi di famiglia	532.670
Stranieri residenti	2.402.157
Minori stranieri residenti	501.792
Concessioni di cittadinanza	13.420
Alunni con cittadinanza non italiana	361.576

Fonte: elaborazione Censis su dati Istat, Ministero dell'Interno e Miur

Attualmente i dati demografici disponibili sono di due tipi: il dato sulla popolazione soggiornante, che offre un'immagine maggiormente dinamica dei flussi in entrata e in uscita dal nostro Paese e il dato sulla popolazione residente, che permette di avere un quadro sulla porzione di immigrati maggiormente stabile sul territorio.

Nel 2003 gli stranieri soggiornanti in Italia, secondo il Ministero dell'Interno, sono 2.193.999, pari a 3,8 soggiornanti per 100 abitanti. Questo numero non è però comprensivo dei minori stranieri che ammontano ad oltre 400 mila unità.

Le regioni del Nord, grazie soprattutto alla forte domanda di manodopera espressa dalle imprese, continuano a rappresentare la prima scelta anche per i nuovi arrivati. Infatti, ben il 57,9% degli stranieri soggiorna nel Nord del Paese: 731.851, pari al 33,4%, vive nelle regioni del Nord-Ovest; e 536.972, pari al 24,5% nel Nord-Est; inoltre, 614.555 stranieri, pari al 28%, soggiornano nel Centro e 310.621, pari al 14,2%, nel Sud e nelle Isole.



Tab. 2 - Stranieri soggiornanti e residenti in Italia. Anni 2003-2004 (v.a. e val. %)

Ripartizione	Stranieri soggiornanti (2003)			Stranieri residenti (2004)		
	v.a.	Val.%	val. per 100 abitanti	v.a.	Val.%	val. per 100 abitanti
Nord-Ovest	731.851	33,4	4,8	873.069	36,3	5,7
Nord-Est	536.972	24,5	4,9	653.416	27,2	5,9
Centro	614.555	28,0	5,5	576.815	24,1	5,1
Sud e Isole	310.621	14,2	1,6	298.857	12,4	1,4
Italia	2.193.999	100,0	3,8	2.402.157	100,0	4,1

Fonte: elaborazione Censis su dati Ministero dell'Interno e Istat

Nell'arco dell'ultimo decennio gli stranieri soggiornanti in Italia sono cresciuti di ben il 238%: l'area geografica che ha registrato la crescita maggiore è il Nord-Ovest (+295,5%); seguono il Nord-Est (+286,1%), il Sud e le Isole (+194%) e il Centro (+180,2%).

Accanto al dato sui soggiornanti è fondamentale considerare quello sugli stranieri residenti.

Nel 2004, secondo l'Istat, in Italia sono presenti 2.402.157 stranieri residenti (compresi i minori), con un'incidenza pari a 4,1 stranieri ogni 100 abitanti. La maggioranza degli stranieri risiede nel Nord del Paese: 873.069, pari al 36,3% nel Nord-Ovest e 653.416, pari al 27,2% nel Nord-Est; seguono le regioni del Centro, con 576.815 residenti (il 24,1%), e quelle del Mezzogiorno, con 298.857 (il 12,4%). L'incidenza degli stranieri residenti sulla popolazione è più elevata nel Nord-Est (5,9%); seguono il Nord-Ovest (5,7%), il Centro (5,1%) e il Mezzogiorno (1,4%).

La graduatoria provinciale relativa alla presenza di stranieri soggiornanti e residenti mette ulteriormente in evidenza la maggiore concentrazione di immigrati nel Centro-Nord del Paese e nelle grandi aree metropolitane (tab. 3).

Prato è la provincia italiana con la maggiore incidenza di stranieri soggiornanti sulla popolazione con 9,6 soggiornanti ogni 100 abitanti; seguono Roma (7,7 per 100), Brescia (7,3 per 100), Pordenone (7 per 100), Reggio Emilia (6,5 per 100) e Milano (6,5 per 100).

Se invece assumiamo come indicatore quello dei residenti, è la provincia di Brescia a registrare l'incidenza maggiore: 8,5 stranieri residenti ogni 100 abitanti. Seguono Prato (8,3 per 100), Vicenza (7,9 per 100), Treviso (7,8 per 100), Reggio Emilia (7,8 per 100) e Modena (7,6 per 100).

Tab. 3 - Le dieci province italiane con la maggiore incidenza di stranieri soggiornanti e di stranieri residenti sulla popolazione. Anni 2003-2004 (val. %)

Rank	Province	Stranieri soggiornanti per 100 abitanti (2003)	Rank	Province	Stranieri residenti per 100 abitanti (2004)
1	Prato	9,6	1	Brescia	8,5
2	Roma	7,7	2	Prato	8,3
3	Brescia	7,3	3	Vicenza	7,9
4	Pordenone	7,0	4	Treviso	7,8
5	Reggio Emilia	6,5	5	Reggio Emilia	7,8
6	Milano	6,5	6	Modena	7,6
7	Treviso	6,4	7	Mantova	7,4
8	Trieste	6,2	8	Piacenza	6,8
9	Firenze	6,1	9	Verona	6,8
10	Modena	5,9	10	Macerata	6,8
	Italia	3,8		Italia	4,1

Fonte: elaborazione Censis su dati Ministero dell'Interno e Istat

L'ultima regolarizzazione, coinvolgendo per la prima volta esclusivamente immigrati già in possesso di un lavoro, ha contribuito ad accrescere notevolmente la quota di stranieri che soggiornano nel nostro Paese per motivi lavorativi: infatti, dei 2.193.999 soggiornanti, 1.449.746, pari al 66,1%, hanno un permesso per motivi di lavoro.



Va inoltre specificato che a questo bacino andrebbe aggiunta una quota consistente di immigrati che, sebbene abbiano un permesso di soggiorno per motivi diversi da quelli lavorativi, rappresentano tuttavia una forza lavoro attiva.

La recente regolarizzazione di lavoratori extracomunitari oltre ad aver accresciuto sensibilmente la quota di stranieri regolarmente soggiornanti ha anche contribuito a ridefinire la mappa delle comunità presenti nel nostro Paese (tab. 4).

Tab. 4 - Prime 5 comunità soggiornanti in Italia. Anno 2003 (v.a. e val.%)

	v.a.	% su totale Italia
1 Romania	239.426	10,9
2 Albania	233.616	10,6
3 Marocco	227.940	10,4
4 Ucraina	112.802	5,1
5 Cina	100.109	4,6
Totale 5 comunità	913.893	41,7
Totale Italia	2.193.999	100,0

Fonte: elaborazione Censis su dati Ministero dell'Interno

Infatti, se nel 2002 gli albanesi (con 171.567 soggiornanti) e i marocchini (con 170.746) erano i gruppi nazionali più presenti in Italia, in un quadro complessivo che non risultava particolarmente cambiato nel decennio (nel 1992 la prima comunità era quella marocchina, seguita da filippini, tunisini, senegalesi ed albanesi), il processo di regolarizzazione fa balzare al primo posto la comunità rumena con 239.426 soggiornanti (147.947 domande presentate, il 21% del totale), seguita dagli albanesi e dai marocchini. Scalano posizioni anche l'Ucraina, che nel 2002 era in 21° posizione tra i Paesi a forte pressione migratoria con 14.802 soggiornanti e oggi è al quarto posto, la Polonia e l'Ecuador, mentre arretrano le Filippine e lo Sri Lanka.

Tali cambiamenti sono dovuti essenzialmente al fatto che nell'ultima regolarizzazione sono stati coinvolti soprattutto i Paesi dell'Europa Centro



Orientale e dei Balcani, in quanto sono quelli da cui proviene la maggior parte delle donne impegnate nei servizi di cura alla persona.

Se da un lato il numero di immigrati soggiornanti e residenti è in forte e continua crescita, l'acquisizione della cittadinanza italiana rimane ancora un traguardo difficile da raggiungere.

Infatti, nel 2003 vi sono state appena 13.420 concessioni di cittadinanza, di cui ben l'84,2% per matrimonio, valore che conferma la preponderanza di questo strumento rispetto alla naturalizzazione per lunga residenza: 3.611 cittadinanze, pari al 26,9%, sono state concesse nel Nord-Ovest (il 78,3% per matrimonio); 2.991 (il 22,3%) nel Centro e 2.987 nel Nord-Est (il 22,3%); l'11,9% nelle regioni del Sud e nelle Isole. Inoltre, vi sono state 2.234 domande presentate all'estero.

La formazione o il ricongiungimento di una famiglia è certamente un importante indicatore di radicamento degli immigrati nel tessuto sociale del paese di arrivo. Negli ultimi anni si è assistito ad una decisa *stabilizzazione dei nuclei familiari* sia attraverso l'arrivo in Italia di stranieri (in gran parte donne e bambini) ricongiuntisi ai propri familiari, sia attraverso la costituzione di nuove famiglie.

I dati sulle famiglie residenti che hanno tutti i componenti stranieri e sui matrimoni misti sono fermi al 2001: in quell'anno, secondo il Censimento dell'Istat:

- le *famiglie interamente composte da stranieri* ammontano a 415.769, pari all'1,9% del totale delle famiglie italiane;
- i *matrimoni con almeno un coniuge straniero* sono 21.513, di cui 4.386 (il 20,4% del totale) celebrati tra persone immigrate.

Tuttavia, altri indicatori più aggiornati confermano la crescita rilevante delle famiglie straniere nel nostro Paese, a cominciare dal dato sui ricongiungimenti familiari: infatti, nell'arco degli ultimi dieci anni i permessi di soggiorno rilasciati per motivi di famiglia sono cresciuti di ben il 351,2%, passando dai 118.061 del 1993 ai 532.670 nel 2003.

Un altro dato significativo è quello relativo alla presenza di minori: nel 2004, secondo l'Istat, i minori stranieri residenti sono 501.792, con un'incidenza pari al 20,9% sul totale dei residenti stranieri e a 5,1 minori



stranieri ogni 100 minori residenti. Due terzi dei minori risiede al Nord: 336.497, pari al 67,1% del totale, di cui 189.293 (il 37,7%) nelle regioni del Nord-Ovest e 147.204 (il 29,3%) in quelle del Nord-Est.

Le seconde generazioni immigrate, ossia i figli di genitori stranieri nati in Italia, crescono ad un ritmo sostenuto e regolare, a testimonianza di come ormai gran parte dei progetti migratori tendano alla stabilizzazione e al radicamento sul territorio.

Infatti, secondo l'Istat, tra il 1999 e il 2004 l'incidenza delle nascite di bambini stranieri sul totale dei nati in Italia è più che raddoppiata, passando dal 3,9% del 1999 all'8,6% del 2004. Sono soprattutto le regioni del Nord, ossia quelle in cui la presenza straniera è più stabile e di vecchia data, a registrare valori superiori alla media nazionale.

Un ultimo indicatore che conferma la crescita di nuclei familiari stranieri è quello relativo all'iscrizione di alunni stranieri nelle scuole italiane.

Nell'anno scolastico 2004-2005 gli alunni con cittadinanza non italiana ammontano a 361.576, pari a 4,2 alunni stranieri ogni 100 iscritti (nel 1998, la quota era dell'1%). Sebbene sia una percentuale ancora inferiore a quella di altri paesi europei, come Francia, Germania e Gran Bretagna, tuttavia, ci sono realtà locali, soprattutto nel Centro-Nord del Paese in cui la quota di alunni stranieri è particolarmente elevata: a Mantova è pari al 10,9%, a Reggio Emilia del 10,4%, a Piacenza del 9,9%; mentre il comune capoluogo con l'incidenza più elevata è Milano (11,6%).

E' chiaro, dunque, che di fronte ad un'immigrazione caratterizzata da una crescita costante di progetti migratori finalizzati al radicamento sul territorio, la casa viene ad assumere un ruolo centrale nella definizione del percorso di integrazione degli immigrati, mentre sono numerose le indagini che testimoniano di come la casa rimanga per lungo tempo il principale problema da risolvere.



2. LA CONDIZIONE ABITATIVA

Come abbiamo visto, la crescita del fenomeno migratorio ha coinciso con un processo di stabilizzazione degli immigrati nel territorio; tale processo ha profondamente diversificato la domanda abitativa, divenuta via via più complessa e non più limitata ad un semplice posto letto.

Se si esamina la condizione abitativa degli immigrati, così come emerge dai pochi dati disponibili, si nota la tendenza ad una *polarizzazione delle situazioni abitative*: da un lato, gli immigrati di vecchio insediamento che hanno deciso di compiere il proprio progetto migratorio nel nostro paese e che migliorano la propria condizione abitativa, dall'altro si assiste ad una persistente precarietà o ad un peggioramento per le componenti più deboli e all'inizio del percorso migratorio.

Così, mentre cresce la propensione all'acquisto di casa (Scenari Immobiliari stima per il 2004 che il 12,6% delle compravendite siano state effettuate da cittadini immigrati, per un totale di 110.000 acquirenti), insieme si assiste alla crescita del numero di immigrati investiti da profonda incertezza abitativa. A tale proposito si possono analizzare due recenti ricerche Censis: la prima, condotta su un campione di 1.100 immigrati che avevano fatto domanda di regolarizzazione in base alla legge 189/2002 (e che risiedevano in Italia mediamente da 26 mesi), rivela che solo lo 0,8% è proprietario di casa, il 50,8% vive in affitto, il 24,7% è ospite presso parenti amici e conoscenti, il 17,2% vive sul luogo di lavoro, il 5,5% è ospite presso una struttura di accoglienza (tab. 5).

Tab. 5 - La condizione abitativa degli immigrati che hanno presentato domanda di regolarizzazione nel 2002 (val. %)

Situazione abitativa	Val. %
Appartamento in affitto	50,8
Ospite presso parenti e amici	24,7
Presso il luogo di lavoro	17,2
Struttura di accoglienza	5,5
Casa in proprietà	0,8
Totale	100,0

Fonte: indagine Censis, 2002



Disaggregando il dato a livello territoriale si osserva che nel Nord Est c'è una situazione di minore disagio in quanto i proprietari sono il 3,1% e la quota di quanti vivono in affitto raggiunge il 65,2% del totale.

I costi proibitivi degli affitti nei grandi centri urbani spingono necessariamente gli immigrati verso aree semicentrali e periferiche. Inoltre, cresce il numero di stranieri che optano per i piccoli centri limitrofi alla città dove svolgono la propria attività lavorativa: il 45,1% dei neoregolarizzati vive in zone periferiche, il 22,2% in zone semicentrali, il 13,5% in un paese limitrofo all'area urbana, il 3,7% in campagna e solo il 15,5% in una zona centrale.

La seconda indagine, condotta su un campione di 1.500 immigrati regolarmente residenti nelle regioni del Meridione da almeno due anni¹, rivela che il 57,8% degli intervistati vive in una casa in affitto mentre il 5,7% dichiara di essere proprietario (tab. 6). Se dunque da un lato si assiste ad una crescente propensione all'acquisto dell'alloggio collegata ad una condizione complessiva di maggiore stabilità, persistono però quote rilevanti di immigrati che versano in condizioni abitative marginalizzanti: il 4,5% vive in dimora di fortuna; il 3,1% è ospite dei centri di accoglienza; il 13,5% vive sul luogo di lavoro e il 12,8% è ancora ospite in casa di amici parenti o conoscenti. Sebbene una condizione più stabile si registri tra gli immigrati di vecchia data, anche tra quest'ultimi vi sono porzioni non trascurabili che ancora non hanno raggiunto una stabilità, basti pensare che il 4,8% di quelli che sono in Italia da oltre dieci anni vive in case abbandonate.

¹ L'indagine è stata realizzata nell'ambito dell'Azione di sistema per lo studio dell'immigrazione nel Mezzogiorno, su incarico della DG Immigrazione del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali nell'ambito del Programma Operativo nazionale "Sicurezza per lo Sviluppo del Mezzogiorno" condotto dal Ministero dell'Interno e finanziato dall'UE.

Tab. 6 - La condizione abitativa degli immigrati residenti nel Meridione (val. %)

Abitazione	Permanenza in Italia					Totale
	Fino a 2 anni	2-3 anni	3-5 anni	5-10 anni	Oltre 10 anni	
Casa di proprietà	2,5	1,7	2,9	12,9	27,6	5,7
Casa in affitto	50,6	51,5	63,6	66,4	59,9	57,8
Ospite presso parenti, amici, conoscenti	22,2	17,9	8,3	5,6	2,9	12,8
Sul luogo di lavoro	12,8	15,6	16,8	8,6	1,9	13,5
Centro di accoglienza	3,0	4,5	3,1	1,3	1,0	3,1
Pensione/albergo a pagamento	1,5	1,3	1,0	0,9		1,1
Casa abbandonata/sistemazione di fortuna	4,9	6,4	2,4	3,4	4,8	4,5
Altro	2,5	1,1	1,9	0,9	1,9	1,5
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis per Azione di Sistema per lo studio dell'Immigrazione nel Mezzogiorno, 2003

Sulla base dell'analisi e del confronto dei dati disponibili si può stimare che dei circa 2,7 milioni di stranieri presenti in Italia nel 2004 (2.193.999 in possesso del permesso di soggiorno secondo gli ultimi dati del Ministero dell'Interno, cui vanno aggiunti i 501.792 minori residenti), circa 1,7 milioni si trovino in condizioni abitative stabili (153.660 proprietari e più di 1,5 milioni in affitto) e poco meno di un milione vivano in condizioni di precariato abitativo di diversa natura (tab. 7).



Tab. 7 - Stima della condizione abitativa degli stranieri presenti in Italia al 2004

	Numero di individui	In condizioni abitative stabili		In condizioni abitative precarie
		<i>In casa di proprietà</i>	<i>In affitto</i>	
- Soggiornanti	2.193.999			
- minori residenti	501.792			
Immigrati regolari	2.695.791	153.660	1.558.167	983.964

Fonte: elaborazione Censis su dati vari

Per analizzare la situazione abitativa degli immigrati, che non è poi così distante da quella delle fasce deboli di popolazione autoctona, non si può prescindere dal considerare il processo di forte trasformazione del tessuto sociale che sta attraversando il nostro paese.

E' cambiata la composizione della società: oggi ci sono molte più famiglie mononucleari o monoparentali che richiedono spazi di autonomia senza, però, riuscire a trovarli nello *stock* abitativo esistente. *Aumenta la domanda di qualità edilizia*, ossia di case nuove ubicate in un *habitat* sostenibile. Questo bisogno è espresso anche da chi già possiede una casa di proprietà, ma che, a causa del processo di urbanizzazione e trasformazione delle città, ha visto sorgere accanto alla propria casa nuove strade, ponti, tangenziali. E' inoltre *cambiata la composizione del tessuto urbanistico* per cui i paesi si sono svuotati e gli abitanti si sono trasferiti nelle periferie urbane facendo crescere la domanda di case. Aumenta, infine, la quota di *patrimonio abitativo "consumato"* che avrebbe bisogno di essere ristrutturato e modificato.

Accanto ad una questione *qualitativa* del fabbisogno di patrimonio immobiliare come l'abbiamo delineata esiste però un problema *quantitativo* dell'offerta, ovvero del numero di alloggi effettivamente disponibili.

In primo luogo, in Italia vi è un problema strutturale di *esiguità delle abitazioni in affitto*. I dati dell'ultimo Censimento indicano che su un totale di poco più di 27milioni di abitazioni in edifici ad uso abitativo, 5.320.288 risultano essere non occupate e 313.247 occupate da persone non residenti.



Tra le restanti 21.635.345 abitazioni occupate, le case di proprietà sono il 72,3%, mentre le case in affitto sono 4.322.744, pari a circa il 20% del totale (tab. 8).

Tab. 8 - Abitazioni occupate da persone residenti in edifici ad uso abitativo per titolo di godimento e figura giuridica del proprietario. Censimento 2001

Figura giuridica del proprietario	Titolo di godimento			Totale
	Proprietà	Affitto	Altro titolo	
Persona fisica	15.226.050	2.945.897	1.680.988	19.852.935
Impresa o società	45.054	210.410	49.502	304.966
Cooperativa edilizia	74.053	42.919	4.322	121.294
Stato, Regione, Provincia, Comune	13.721	235.340	36.096	285.157
Ente previdenziale	4.041	103.718	3.282	111.041
IACP o Azienda per il Territorio	53.504	663.164	21.548	738.216
Altro	30.343	121.296	70.097	221.736
Totale	15.446.766	4.322.744	1.865.835	21.635.345

Fonte: Istat, Censimento della popolazione

Inoltre, lo *stock* abitativo in locazione risulta essere in massima parte *di proprietà di persone fisiche* (2.945.897 pari al 68% del totale), quello di proprietà pubblica (Stato, Regione, Enti locali ed ex IACP) rappresenta il 21% (contro una media europea del 43%), ed il restante 11% è di proprietà di enti previdenziali e società pubbliche e private.

Ne risulta che mentre in Europa sono disponibili una media di 16 abitazioni sociali in affitto ogni 100 famiglie, in Italia tale valore scende al di sotto delle 5 unità. La *carezza di alloggi sociali* penalizza fortemente la possibilità di accesso all'edilizia residenziale pubblica: nel nostro paese le assegnazioni di alloggi sociali soddisfano mediamente appena l'8% delle domande.

Negli ultimi anni, a rendere il mercato dell'affitto ancora più critico, vi è stata la *crescita dei canoni*: secondo Eurostat, l'incremento dei prezzi



registrato in Italia nel periodo 2000-2004 è del 31% contro il 18% della media europea .

Oggi si calcola che dei 22,1 milioni di famiglie italiane solo il 18,7% viva in affitto e che la tendenza in atto sia sempre di più quella di acquistare casa. Ne consegue che l'esiguità del patrimonio abitativo in affitto colpisce soprattutto le fasce deboli di popolazione e gli immigrati. Questi ultimi si trovano costretti ad orientarsi verso questo mercato a causa dell'elevata mobilità lavorativa, dell'incertezza sulla durata del progetto migratorio, delle scarse capacità di patrimonializzazione e delle difficoltà di accesso al credito per l'acquisto di una casa.

Risultato di tale situazione è la *sempre maggiore divaricazione tra il comparto della proprietà e quello dell'affitto*, divaricazione che riguarda tanto le caratteristiche del patrimonio quanto la composizione sociale degli abitanti.

La domanda abitativa degli immigrati, però, si distingue dal resto della domanda per la complessità dei fattori che concorrono a determinarla, dati dalla capacità di reddito, la composizione del nucleo familiare, la rete di relazioni, la nazionalità, le specificità e la durata del progetto migratorio e il grado di integrazione sociale.

Esaminando ed incrociando queste variabili osserviamo che sarebbe più esatto parlare non di disagio abitativo ma di *condizione* del disagio abitativo: vi sono stranieri in regola e con un lavoro stabile che non riescono ad accedere al mercato privato dell'affitto a causa della diffidenza dei proprietari; vi sono stranieri che non possono accedere a causa di problemi economici; e vi sono ancora situazioni di preoccupante marginalità sociale che sfociano in condizioni di disagio estreme. Cresce, così, soprattutto nelle grandi aree urbane, il cosiddetto settore abitativo informale fatto di baraccopoli, capannoni dimessi, case fatiscenti.

C'è da aggiungere che gli immigrati che cercano una casa in affitto si trovano a dover fare i conti con alcune particolari forme di discriminazione dettate dal loro stesso essere stranieri.

- *Affitti maggiorati*

Alcuni proprietari che affittano a stranieri pretendono un costo aggiuntivo e in molti casi, per i regolari, anche la stipula di una fideiussione bancaria.



Secondo il rapporto “Il colore delle case” curato da Ares 2000, in una città come Roma gli immigrati sarebbero soggetti a canoni di affitto superiori del 40-70% rispetto a quelli richiesti agli italiani (le due percentuali si riferiscono alla differenza rispetto al canone libero e a quello concordato). In altre città il divario scende al 17%-44% (Torino), al 21%-51% (Milano), al 16%-44% (Genova). Inoltre, specie nelle grandi città, l'affitto richiesto agli immigrati è in genere transitorio e si paga a persona anziché a mq.

- *Diffidenza*

I proprietari di case non affittano a stranieri senza adeguate garanzie. Tramontato il *cliché* dell'immigrato sporco, delinquente, si sono creati nuovi muri divisorii che precludono l'accesso agli stranieri: affidabilità, numerosità del nucleo familiare, usi e costumi diversi, orari, paura del terrorismo.

- *Speculazione*

L'immigrato in cerca di casa è diventato oggetto di *business*: si vendono o si affittano agli immigrati i resti del patrimonio immobiliare, le case “sotto *standard*” che il mercato sta estromettendo. Anche le agenzie immobiliari approfittano della situazione chiedendo spesso somme rilevanti a titolo di mediazione per la ricerca di un appartamento che mai si materializzerà e negando il risarcimento, anche parziale, della somma ricevuta.

- *Inadeguatezza dello spazio abitativo*

Gli immigrati, soprattutto all'inizio del loro percorso migratorio, hanno l'esigenza di “far quadrare il bilancio” e tendono a condividere l'abitazione, e quindi il costo dell'affitto, con altre persone. In base alla già citata ricerca del Censis condotta su un campione di immigrati regolarmente residenti nelle regioni del Meridione, risulta che mediamente in un'abitazione vivono 4,3 persone, di cui 2,1 della famiglia dell'immigrato e 2,2 non appartenenti alla sua famiglia. La media cresce fino a 4,5 abitanti nel caso di immigrati che si trovano in Italia da 2-3 anni (con 2,8 persone che non sono familiari) e decresce fino a 3,7 se si considerano gli immigrati di più vecchia data, con una media di 3,1 persone della famiglia. Una condizione di sovraffollamento estremo affiora nitidamente quando si prende in considerazione la media di abitanti in case che non superano i 40 metri quadrati che è pari a 3,7 e quella in appartamenti con una o due camere (41-60 mq) che è uguale a 4,1.



La misura media delle abitazioni degli intervistati è di 75 metri quadri (17,4 mq pro-capite), ma il 13,6% vive in abitazioni che hanno meno di 40 metri quadrati, il 26,8% tra 41 e 60 mq, mentre solo il 10,0% dispone di oltre 100 metri quadrati.

Infine, gli immigrati regolari, con un contratto stabile ed un discreto reddito disponibile, che vogliono accedere ad un mutuo per acquistare casa, si scontrano con la profonda rigidità del mondo bancario. Lo straniero è considerato spesso inaffidabile: il timore che possa lasciare l'Italia senza onorare il pagamento delle rate rende le banche assai restie ad accordargli un mutuo.



3. IL QUADRO NORMATIVO

3.1. Le leggi nazionali

La riforma del titolo V della Costituzione ha introdotto il principio di legislazione esclusiva, di competenza statale, e quello di legislazione concorrente, che spetta alle singole regioni. La situazione abitativa in cui si trovano gli immigrati si inserisce all'interno di un contesto normativo e di politiche pubbliche in cui lo Stato ha legislazione esclusiva in materia di immigrazione (art 117 della Costituzione Italiana modificato dall'art. 3 della L.Cost. 18 ottobre 2001, n. 3), mentre spetta alle regioni legiferare in materia di edilizia e governo del territorio.

Il trasferimento delle funzioni in materia edilizia dallo Stato alle regioni è avvenuto già a partire dal 1997, dapprima con la legge 59/97 e successivamente con il D.Lgs 112 del 1998 che ha soppresso il CER (Comitato per l'edilizia residenziale pubblico presso il Ministero del Lavoro).

La normativa nazionale sull'immigrazione vigente è il Testo Unico sull'immigrazione, D.Leg. n. 286 del 25 luglio 1998 modificato dal D. Leg n. 189 del 30 luglio 2002 (Legge Bossi-Fini). Al tema della casa è dedicato il capo III del Titolo V, rubricato "Disposizioni in materia di alloggio e assistenza sociale", ed in particolare l'art. 40 che prevede che:

- le regioni, in collaborazione con le province, i comuni e con le associazioni di volontariato, predispongano *centri di accoglienza* destinati ad ospitare, anche gratuitamente, stranieri regolarmente soggiornanti per motivi diversi dal turismo, che siano temporaneamente impossibilitati a provvedere autonomamente alle proprie esigenze alloggiative e di sussistenza;
- lo straniero regolarmente soggiornante può accedere *ad alloggi sociali, collettivi o privati*, predisposti, secondo i criteri previsti dalle leggi regionali, dai comuni di maggiore insediamento degli stranieri o da associazioni, fondazioni o organizzazioni di volontariato ovvero da altri

enti pubblici o privati, nell'ambito di strutture alloggiative, prevalentemente organizzate in forma di pensionato, aperte ad italiani e stranieri, finalizzate ad offrire una sistemazione alloggiativa dignitosa a pagamento, secondo quote calmierate, nell'attesa del reperimento di un alloggio ordinario in via definitiva;

- l'accesso *agli alloggi di edilizia residenziale pubblica* sia vincolato ai seguenti requisiti: titolarità della carta di soggiorno o possesso di permesso di soggiorno almeno biennale ed una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo. Gli stessi requisiti valgono anche per *l'accesso ai servizi di intermediazione delle agenzie sociali* eventualmente predisposte da ogni regione o dagli enti locali per agevolare l'accesso alle locazioni abitative e al credito agevolato in materia di edilizia, recupero, acquisto e locazione della prima casa di abitazione.

3.2. Le leggi regionali

A partire dall'inizio degli anni '90, quando i flussi migratori hanno iniziato a farsi più consistenti, numerose regioni hanno emanato proprie normative per regolare gli interventi a favore degli immigrati.

Ad oggi 15 regioni e la provincia di Trento hanno emanato una legge *ad hoc*; di contro, 5 regioni (Liguria, Molise, Valle d'Aosta, Trentino Alto Adige e Sicilia) non hanno nessuna normativa in materia (tav. 1).

Solo 4 regioni hanno delle leggi successive all'emanazione della L. Bossi Fini (Abruzzo, Emilia Romagna, Toscana, Friuli Venezia Giulia).

All'interno di queste normative il tema della casa non è sempre presente. 14 leggi regionali (fanno eccezione il Lazio e la Sardegna) contengono articoli specifici, così chiamati:

- *diritto all'abitazione* in Abruzzo, Marche, provincia di Trento, Umbria e Puglia;
- *alloggi* in Basilicata e Campania;



-
- *interventi e provvidenze* in Lombardia, Calabria, Piemonte e Veneto;
 - *politiche abitative* in Emilia Romagna, Friuli V.G. e Toscana.

All'interno di questi articoli è sempre previsto l'accesso degli stranieri all'edilizia residenziale pubblica (rimandando per i requisiti alle leggi regionali di competenza), e ad altri benefici, nonché l'impegno degli enti locali a reperire e mettere a disposizione alloggi per far fronte a situazioni di emergenza.

Una nota a parte deve essere fatta per le normative più recenti, ed in particolare per quelle delle regioni Emilia Romagna, Friuli, Abruzzo e Toscana che hanno elaborato delle vere e proprie politiche abitative a favore degli immigrati.

Nella normativa emanata dalla regione *Emilia Romagna* si legge che:

- la Regione e gli Enti locali per sostenere interventi volti a favorire la ricerca di una soluzione abitativa anche a beneficio dei cittadini stranieri immigrati, promuovono e favoriscono:
 - a) la costituzione di *agenzie per la casa* con finalità sociali, ivi comprese le agenzie per la locazione previste dalla legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo), in grado di gestire alloggi e di svolgere anche un'azione di orientamento ed accompagnamento alla soluzione abitativa;
 - b) l'utilizzo ed il recupero del patrimonio edilizio esistente e disponibile, anche mediante la definizione di un sistema di garanzie e di benefici fiscali, secondo quanto previsto dalle leggi in materia;
 - c) la realizzazione di interventi di facilitazione alla locazione ed al credito per l'acquisto o la ristrutturazione della prima casa abitativa, anche attraverso l'istituzione di appositi *fondi di rotazione e garanzia*.

Nella normativa *friulana*, invece, si specifica che:

- nell'attuazione delle politiche abitative, le Aziende territoriali per l'edilizia residenziale (ATER), le Province e i Comuni ricercano *la massima integrazione tra gli inquilini di nazionalità italiana e straniera*;



-
- con Accordo di programma, la Regione, le Province e i Comuni disciplinano la *realizzazione di programmi integrati finalizzati a soddisfare esigenze abitative correlate ad azioni di inserimento lavorativo e di formazione*;
 - l'Amministrazione regionale é autorizzata a concedere contributi ai Comuni, alle ATER e alle associazioni ed enti iscritti all'Albo regionale per la costruzione, acquisto, riqualificazione, arredamento e gestione di strutture dedicate all'ospitalità temporanea di cittadine e cittadini stranieri immigrati;
 - la Regione promuove, attraverso la concessione di contributi ai Comuni, *l'attivazione e lo svolgimento di servizi di agenzia sociale per la casa*, nell'ambito della rete dei servizi socio-assistenziali del territorio, finalizzati a favorire l'accesso all'alloggio da parte di cittadine e cittadini italiani e stranieri che siano in condizioni di disagio.

La legge della *regione Abruzzo* oltre a promuovere e sostenere le iniziative tese ad accrescere la disponibilità di alloggi e ad estendere agli stranieri i benefici previsti dalle leggi in materia di edilizia agevolata convenzionata e sovvenzionata, istituisce un *fondo di garanzia* a favore dei proprietari disponibili a locare appartamenti a stranieri immigrati

Infine, la *regione Toscana* ha inserito la gestione di interventi di sostegno abitativo all'interno delle politiche sociali previste dalla recente legge sui diritti di cittadinanza.



Tav. 1 - Le politiche abitative per gli immigrati all'interno delle leggi regionali sull'immigrazione. Anno 2005

Regioni	Leggi	Articoli
Abruzzo	L.R. n.46 del 13-12-2004 "Interventi a sostegno degli stranieri immigrati"	Art.15 <i>Diritto all'abitazione</i> , comma 1, 2, 3, 4
Basilicata	L.R. n.21 del 13-04-1996 "Interventi a sostegno dei lavoratori extracomunitari in Basilicata ed istituzione della commissione regionale dell'immigrazione"	Art.16 <i>Alloggi</i> comma 1, 2
Calabria	L.R. n.17 del 9-04-1990 "Interventi regionali nel settore della emigrazione e della immigrazione"	Art.5 <i>Indirizzi dell'intervento regionale</i> comma 1 p)
Campania	L.R. n.33 del 3-11-1994 "Interventi a sostegno dei diritti degli immigrati stranieri in Campania provenienti da paesi extracomunitari"	Art.16 <i>Alloggi</i> comma 1, 2
Emilia Romagna	L.R. n.5 del 24-03-2004 "Norme per l'integrazione sociale dei cittadini stranieri immigrati"	Art.10 <i>Politiche abitative</i> comma 1, 2, 3, 4, 5
Friuli V.G.	L.R. n.5 del 4-03-2005 "Norme per l'accoglienza e l'integrazione sociale delle cittadine e dei cittadini immigrati stranieri"	Art.20 <i>Politiche abitative</i> comma 1, 2, 3, 4, 5
Lazio	L.R. n.17 del 16-02-1990 "Provvidenze a favore degli immigrati da paesi extracomunitari"	
Lombardia	L.R. n.38 del 4-07-1988 "Interventi a tutela degli immigrati extracomunitari in Lombardia e delle loro famiglie"	Art.7 <i>Interventi straordinari nel settore abitativo</i> comma 1, 2, 3, 4
Marche	L.R. n.2 del 2-03-1998 "Interventi a sostegno dei diritti degli immigrati"	Art.19 <i>Diritto all'abitazione</i> comma 1, 2, 3, 4
Piemonte	L.R. n.64 dell'8-11-1989 "Interventi regionali a favore degli immigrati extracomunitari residenti in Piemonte"	Art.10 <i>Interventi</i> comma 1 b); art.13 <i>Assegnazione di alloggi di tipo popolare</i> comma 1

(segue tav. 1)

Puglia	L.R. n.29 dell'11-05-1990 "Interventi a favore dei lavoratori extracomunitari in Puglia"	Art.9 <i>Diritto alla casa</i> comma 1, 2, 3
Sardegna	L.R. n.46 del 24-12-1990 "Norme di tutela e di promozione delle condizioni di vita dei lavoratori extracomunitari in Sardegna"	
Toscana	L.R. n.41 del 24-02-2005 "Sistema integrato di interventi e servizi per la tutela dei diritti di cittadinanza sociale"	Art.54 <i>Politiche per gli immigrati</i> comma 1, 2 e)
Trento <i>provincia di</i>	L. P. n.13 del 2-05-1990 "Interventi nel settore dell'immigrazione straniera extracomunitaria"	Art.10 <i>Diritto all'abitazione</i> comma 1, 2, 3, 4
Umbria	L.R. n.18 del 10-04-1990 "Interventi a favore degli immigrati extracomunitari"	Art.11 <i>Diritto all'abitazione</i> comma 1, 2, 3, 4
Veneto	L.R. n.9 del 30-01-1990 "Interventi nel settore dell'immigrazione"	Art.6 <i>Provvidenze in materia abitativa</i> comma 1, 2 ² , 3,

Fonte: indagine Censis, 2005

3.3. Gli Accordi di programma

Tra le azioni a favore degli immigrati realizzate dalle Regioni di concerto con le istituzioni centrali sono da segnalare quelle inserite all'interno degli Accordi di programma sottoscritti tra il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali e 12 Regioni italiane (Calabria, Campania, Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Lazio, Liguria, Lombardia, Piemonte, toscana, Umbria e Valle d'Aosta) nel corso del 2001 con l'obiettivo di favorire l'integrazione di immigrati extracomunitari regolarmente presenti sul territorio regionale.

² Così come modificato dall'art.6 della Legge n.26 del 16-08-2002

Tale obiettivo è stato perseguito mediante la realizzazione di progetti innovativi su alcune tematiche, che possano rappresentare un riferimento per future esperienze progettuali.

Le azioni previste all'interno degli Accordi di programma sono state finanziate dal Fondo per le Politiche Migratorie³ (che nel 2003 è stato soppresso ed è confluito nel Fondo per le Politiche sociali) e incrementate dal contributo versato dall'INPS sul Fondo, come previsto dalla legge 943/1986. Le Regioni che hanno aderito hanno usufruito di finanziamenti, determinati in base al numero di immigrati extracomunitari regolarmente presenti sul territorio regionale nell'anno 2001, così come indicato nella tabella 9, per cui si va da un massimo di 4.960.655 euro della Lombardia, seguita dai 4.943.640 euro del Lazio ad un minimo di 432.000 euro dell'Umbria.

Tab. 9 - Finanziamento previsto per regione

Regioni	Popolazione immigrata 2001	Finanziamento previsto (€)
Calabria	15.315	338.178,04
Campania	68.159	1.457.728,40
Emilia Romagna	113.048	1.721.746,60
Friuli V. G.	43.985	710.883,67
Lazio	245.666	4.960.655,13
Liguria	38.784	449.358,54
Lombardia	308.408	4.943.640,33
Piemonte	83.811	1.271.226,67
Toscana	114.972	1.891.915,29
Umbria	26.068	432.986,70
Valle d'Aosta	2.494	36.345,27
Veneto	139.522	2.153.422,26
<i>Totale</i>	<i>1.200.232</i>	<i>20.368.086,90</i>

Fonte: Ministero del lavoro e delle politiche sociali, DG Immigrazione

³ L'art. 58 del DPR n. 394/99 ripartiva il Fondo per le Politiche Migratorie assegnando una quota pari all'80% del Fondo ad interventi annuali e pluriennali attivati dalle Regioni e dalle Province autonome, ed una quota pari al 20% dei finanziamenti ad interventi di carattere statale.

Dopo una breve sperimentazione con gli Accordi Pilota in Toscana e Veneto, si è dato il via ad una più organica e diffusa azione in tutte le Regioni.

Nel tentativo di creare un modello virtuoso di collaborazione tra le Istituzioni e gli organismi del Privato Sociale attivi sul territorio, in ciascuna Regione si è individuato nel Tavolo Unico Regionale di Coordinamento per le politiche di immigrazione lo strumento consultivo e di coordinamento delle attività di progettazione e di monitoraggio delle azioni. Al Tavolo unico Regionale competono: la definizione degli aspetti attuativi delle azioni progettate, il monitoraggio sulle singole azioni realizzate e la valutazione finale dei progetti.

Le azioni sono state rivolte agli stranieri regolarmente residenti sul territorio italiano, tenendo conto sia del crescente impiego lavorativo degli stranieri extracomunitari, sia delle prospettive demografiche dei singoli territori regionali.

La progettazione, concordata con le Regioni, ha individuato i seguenti settori prioritari di intervento (tab. 10):

- a) promozione di programmi di alfabetizzazione e formazione;
- b) sostegno all'accesso all'alloggio;
- c) sviluppo della funzione di mediazione culturale e di servizi integrati in rete;
- d) promozione del riconoscimento dei diritti degli stranieri extracomunitari, con particolare attenzione all'istituto della carta di soggiorno.

Ciascuna regione, nel realizzare il percorso progettuale ha scelto di destinare le risorse ad uno o più settori di intervento, sulla base delle proprie peculiarità.

L'analisi dei progetti realizzati per settore di intervento evidenzia come le azioni prescelte cerchino di dare risposte differenti ai diversi bisogni espressi dagli immigrati.

In un solo caso (la Valle d'Aosta) i progetti sono stati formulati esclusivamente sul settore della mediazione culturale e dei servizi di rete;



nel Lazio ed in Calabria le risorse si sono concentrate sulla promozione di programma di alfabetizzazione e di formazione e, in minor misura, sullo sviluppo della mediazione culturale; in Piemonte gli interventi hanno riguardato anche la promozione dei diritti; nelle altre regioni si è scelto di promuovere una progettualità a tutto campo, in tutti i settori individuati in fase di progettazione. Un discorso a parte merita la regione Veneto, in cui tutte le risorse sono state concentrate su di un grande progetto che non rientra in nessuno dei settori individuati, relativo allo “Sviluppo promozione e lavoro dei migranti. Percorsi strutturati di inserimento lavorativo e sociale degli immigrati ed emigranti di ritorno”.

Tab. 10 - Progetti per settori di intervento e Regione

Regioni	Settori di intervento			
	A	B	C	D
Calabria	12	-	3	-
Campania	5	4	3	1
Emilia Romagna	27	8	16	1
Friuli V.G.	2	3	2	1
Lazio	13	-	2	-
Liguria	3	1	6	5
Lombardia	3	1	2	2
Piemonte	5	-	9	1
Toscana	6	2	2	1
Umbria	9	8	3	1
Valle d'Aosta	-	-	16	-
Veneto*				
<i>Totale</i>	<i>85</i>	<i>27</i>	<i>64</i>	<i>13</i>

* La Regione Veneto ha implementato un unico progetto sperimentale “Sviluppo promozione e lavoro dei migranti. Percorsi strutturati di inserimento lavorativo e sociale degli immigrati ed emigranti di ritorno” che non rientra nelle specifiche aree previste dagli accordi. Le ragioni di tale peculiarità sono da riferirsi alle caratteristiche dell’immigrazione in Veneto, che riguarda anche il rientro di emigrati dai Paesi Sud Americani, come l’Argentina. Il progetto finanziato con l’accordo pilota è stato rifinanziato con un successivo Accordo di programma.

Fonte: Ministero del lavoro e delle politiche sociali, DG. Immigrazione.



Per quanto riguarda il sostegno all'alloggio (b), che è il settore che più interessa ai fini della presente indagine, 7 regioni (Campania, Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Liguria, Lombardia, Toscana, Umbria) hanno sviluppato una progettualità in proposito; tra le altre, si contraddistinguono Emilia Romagna e Umbria che hanno presentato ben 8 progetti sulla tematica (su un totale di 27 progetti).

Con particolare riguardo all'area dell'accesso all'alloggio, le Regioni - nel rispetto dell'art. 40 (Centri d'accoglienza. Accesso all'abitazione) del "Testo Unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero" integrato con le modifiche della legge 30.7.2002, n. 189 - hanno realizzato progetti che hanno riguardato: il sostegno economico al pagamento di canoni di locazione, l'intermediazione tra immigrati e proprietari, l'erogazione di prestiti bancari sulla base di garanzie fornite da agenzie sociali, l'arredamento e l'ammodernamento di stabili, l'autocostruzione.

Le azioni hanno visto il coinvolgimento delle associazioni di categoria, delle imprese che occupano lavoratori stranieri extracomunitari e degli Enti locali nel reperimento e nella messa a disposizione di alloggi.

Coerentemente con il tipo di problematiche alloggiative di cui gli stranieri sono portatori nelle diverse aree del paese, mentre nel Sud si è dato maggior spazio alla risoluzione di problemi di prima accoglienza, nel Centro Nord si sono sviluppate azioni concertate con gli enti locali e il terzo settore, per dare una risposta in forma stabile al problema degli alloggi.

Al fine di valutare, oltre all'andamento di ciascun Accordo di programma, l'efficacia e l'efficienza dei singoli progetti, il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali ha richiesto una relazione finale descrittiva delle attività e l'effettuazione di un'azione di monitoraggio sulla base di un sistema di indicatori quali-quantitativi precedentemente individuati.

La valutazione finale relativa ad ogni singolo progetto, ha l'obiettivo di determinare i benefici reali ottenuti dagli *stakeholders* (immigrati regolari, amministrazioni locali, formatori, ecc.).



A tale scopo sono stati elaborati due tipi di indicatori:

- 1) *indicatori di efficienza* che hanno consentito di determinare la capacità di corrispondere alle attese di chi controlla/fornisce le risorse, attraverso la determinazione del rendimento effettivo di ogni singolo progetto, valorizzando la capacità dei soggetti attuatori di diversificare i flussi di finanziamento.
- 2) *indicatori di efficacia sociale* che hanno definito il grado di raggiungimento degli obiettivi dei progetti e la capacità di coinvolgimento e di soddisfazione dei bisogni degli *stakeholders*.



II. - LA RICERCA

1. I SERVIZI ABITATIVI

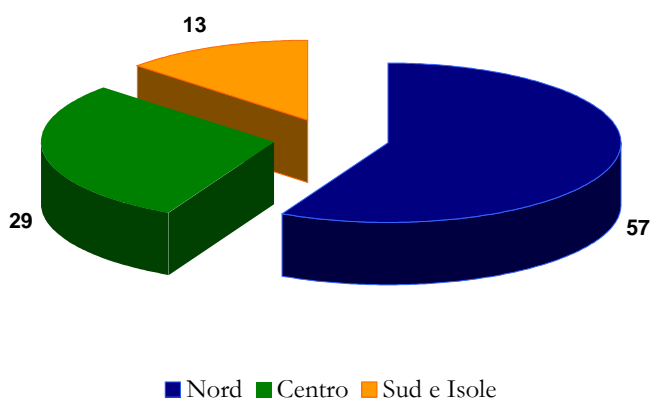
A fronte dell'emergere della problematica abitativa, il quadro delle politiche pubbliche vede pochi interventi a sostegno dell'offerta di alloggi di edilizia popolare o a prezzo calmierato e, comunque, una concentrazione sugli interventi a favore dell'accesso alla prima casa di proprietà.

E' così che, come spesso è accaduto in Italia anche in altri settori del *welfare*, alla carenza di politiche ed interventi "calati dall'alto" si è risposto con la capacità di sviluppare una *forte progettualità* in quei territori in cui il problema era più consistente e più urgente da risolvere.

La ricerca ha cercato di cogliere cosa si muove di diverso ed innovativo nei vari territori per rispondere al problema abitativo degli immigrati, di rappresentare soggetti promotori e gestori, tipologie delle iniziative, finanziamenti.

In tutto sono state censite 99 iniziative, di cui 57 al Nord, 29 al Centro, e 13 nel Mezzogiorno (Sud e Isole) (fig. 1).

Fig. 1 - Distribuzione territoriale delle iniziative



Fonte: indagine Censis, 2005

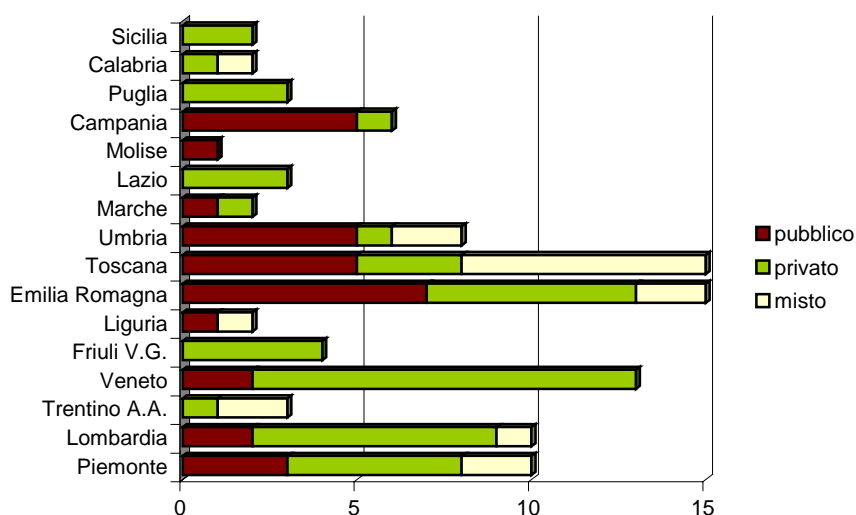
I progetti si concentrano nelle aree del Centro Nord, dove si trova il maggior numero di residenti stranieri, vi è una significativa domanda di manodopera straniera da parte delle imprese e vi è un terzo settore sviluppato e dotato di notevole capacità di aggregazione di attori e risorse.

In particolare, Toscana ed Emilia Romagna sono le regioni dove è stato censito il maggior numero di iniziative (15 ciascuna), seguite da Veneto (13), Piemonte (10) e Lombardia (10). Di contro, nelle regioni del Sud si riscontra una scarsa presenza di servizi.

La maggior parte delle iniziative (49) nascono all'interno del mondo associativo e cooperativo: in tal modo il privato sociale manifesta la sua capacità di dotarsi di forme di azione particolarmente flessibili ed idonee a rispondere in modo rapido ai bisogni che il territorio esprime. Le 31 iniziative promosse dal solo soggetto pubblico (enti locali, ex IACP – Istituti Autonomi Case Popolari) sono in gran parte fiorite negli ultimi anni, con una rilevante concentrazione in Emilia-Romagna, Toscana, Umbria e Campania. Infine, 19 progetti sono stati realizzati attraverso la costituzione di partenariati pubblico-privato (fig. 2).



Fig. 2 - Distribuzione dei progetti nelle regioni italiane per tipologia di ente promotore



I servizi censiti si sono sviluppati a partire dagli anni '90 e consistono in diverse azioni integrate che, per esigenze di sintesi, sono state raggruppate in dieci aree:

- *Informazione e orientamento*: informazioni sul mercato immobiliare, orientamento per la ricerca della casa, orientamento ai servizi sul territorio, presentazione domanda per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica, presentazione domanda per il contributo affitto, agevolazioni ICI per i proprietari che affittano con contratto convenzionato;
- *Intermediazione*: attività di intermediazione per la ricerca della casa in affitto o in proprietà, intermediazione per la concessione del mutuo bancario;
- *Gestione patrimonio immobiliare, acquisto alloggi*: acquisto in proprietà, locazione, comodato gratuito di alloggi da assegnare in locazione;

-
- *Ristrutturazione*: ristrutturazione di alloggi dismessi, spesso in cambio della gestione in comodato gratuito per un periodo non inferiore ai 15 anni;
 - *Costruzione*: acquisto aree edificabili e costruzione di alloggi;
 - *Autocostruzione/Autorecupero*: autocostruzione o autorecupero di immobili, in convenzione con enti pubblici, associando in cooperativa cittadini, italiani e stranieri, in cerca di casa;
 - *Fondi di garanzia*: costituzione e gestione di fondi da attivare in caso di inadempimento contrattuale per morosità, danneggiamento dell'immobile o danni recati a terzi;
 - *Erogazione di prestiti e contributi*: contributi per l'affitto o per l'acquisto della prima casa; a volte si tratta di contributi a fondo perduto, altre di prestiti alimentati da Fondi di rotazione;
 - *Studio, Ricerca e Consulenza*: attività di ricerca e di consulenza per gli enti locali ed altri soggetti che lavorano sul tema del disagio abitativo;
 - *Accompagnamento sociale*: attività di mediazione sociale per l'integrazione abitativa, generalmente gestita con il supporto di educatori, mediatori culturali e figure di mediatori sociali.



2. I CASI DI STUDIO

Premessa

Tra le numerose iniziative realizzate per rispondere alla domanda di casa degli immigrati sono state individuate quattro esperienze che si caratterizzano e distinguono per l'innovazione degli strumenti utilizzati, la durata nel tempo dell'iniziativa, il positivo impatto dei risultati ottenuti e la particolare valenza antidiscriminatoria. Si tratta di:

- *Programma di recupero urbano del quartiere Stadera di Milano*, in particolar modo il progetto di inserimento abitativo degli stranieri realizzato dalla cooperativa Dar Casa;
- *Un Tetto per Tutti*, progetto di autocostruzione realizzato da cittadini stranieri ed italiani associati, promosso dalla cooperativa sociale Alisei in Umbria;
- *Cooperativa Nuovo Villaggio*, e in particolare modo il modello di accompagnamento sociale all'abitare;
- *l'Agenzia per la locazione*, iniziativa volta al reperimento sul mercato privato di alloggi destinati a soddisfare le esigenze abitative di famiglie e lavoratori stranieri realizzata dall'Acer di Rimini.

Queste quattro iniziative corrispondono ad altrettanti modelli di intervento (tav. 1) messi in atto per fronteggiare le diverse *condizioni* del disagio abitativo di differenti fasce di popolazione immigrata.

Il *Programma di riqualificazione urbana del quartiere Stadera* è un'interessante esperienza di nuova gestione del patrimonio pubblico da parte del comune attraverso la cooptazione del terzo settore, in particolare della cooperativa Dar Casa, in un progetto sperimentale di recupero e ristrutturazione di abitazioni pubbliche e di successiva assegnazione a famiglie immigrate. Rilevante è il ruolo dei Servizi Sociali del Comune di Milano che hanno finanziato un'attività complementare di accompagnamento sociale realizzata dalla cooperativa AB Città.



Un *Tetto per Tutti* è la prima esperienza di autocostruzione associata multietnica realizzata in Italia. Partita nella primavera del 2001 in Umbria su iniziativa della cooperativa sociale Alisei, oggi conta su quattro cantieri quasi conclusi (di cui uno a Ravenna) per un totale di 75 abitazioni, e un fiorire di nuove proposte e richieste da tutta Italia.

L'attività della *cooperativa Nuovo Villaggio* è un'avanzata esperienza di *housing sociale* del terzo settore. La cooperativa padovana, nel suo lavoro ultradecennale, ha saputo articolare risposte innovative e di qualità al bisogno di casa degli immigrati coniugando capacità imprenditoriale e vocazione sociale.

L'*Agenzia per la locazione di Rimini* è, invece, un interessante esempio di servizio pubblico efficiente, che risponde alla domanda abitativa con strumenti innovativi, lavora sulla creazione di reti territoriali e apre la propria attività alle nuove forme di disagio abitativo.

Tav. 1 - I modelli di intervento analizzati

Promotore	Azione	Strumento	Progetto
Aler e Agenzia Lombarda per l'Affitto (Dar Casa)	Inserimento della popolazione immigrata nel tessuto urbano	Riqualificazione del patrimonio immobiliare pubblico e accompagnamento sociale	Quartiere Stadera
Alisei	Progettazione di un'edilizia sociale di qualità	Autocostruzione	Un Tetto per Tutti
Nuovo Villaggio	Costruzione di un Terzo Settore Abitativo	Costituzione e gestione di un patrimonio immobiliare per l'affitto sociale e accompagnamento sociale	Non Profit Home
Acer	Vivacizzare il mercato dell'affitto	Reperimento di alloggi sul mercato privato e sublocazione	Agenzia per la locazione

Fonte: indagine Censis, 2005



2.1. Il quartiere stadera di Milano

Stadera è un quartiere di edilizia popolare (la quasi totalità delle case appartiene all'Aler) situato alla periferia Sud di Milano che dalla metà degli anni '90 ha visto una crescente presenza di immigrati. Il quartiere vive una fase di forte degrado e paga il prezzo dei processi di emarginazione e abbandono legati alla crescita delle periferie metropolitane.

Negli ultimi anni si sono moltiplicati gli interventi per recuperare il patrimonio edilizio e sociale del quartiere attraverso gli strumenti della programmazione complessa.

L'attività delle cooperative Dar Casa e ABCittà si inserisce all'interno di uno di questi strumenti: il PRU, ovvero "Programma di Recupero Urbano" avviato nel 2000 con la costituzione dell'Agenzia Lombarda per il rilancio dell'affitto.

Dar Casa, in particolare, si è occupata della ristrutturazione e successiva assegnazione delle case di uno degli edifici del blocco delle quattro corti di Stadera.

✓ Territorio di intervento

Comune di Milano

✓ Attori

Dar casa nasce nel 1991 come cooperativa di abitazione che si propone di cercare alloggi a basso costo da affittare ai lavoratori italiani e stranieri che non possono sostenere un canone di mercato. Attualmente Dar casa ha 1.131 soci, di cui 407 italiani e 724 stranieri. 786 sono i soci iscritti alla lista di prenotazione, di cui la stragrande maggioranza stranieri. Attraverso un'intensa attività di mediazione e sensibilizzazione sul tema dell'affitto sociale, Dar casa riesce dal 1992 ad oggi a gestire un patrimonio immobiliare di circa 200 alloggi, assegnandoli ad un numero equivalente di soci, per la maggior parte stranieri.

ABCittà, cooperativa sociale esperta di progettazione partecipata, si è occupata della gestione dell'accompagnamento sociale, intervento finanziato dai Servizi Sociali del Comune di Milano.



✓ **Tipologia Attività**

Ristrutturazione

I lavori di ristrutturazione cominciano nel marzo del 2002 e sono ultimati a luglio del 2004 con l'assegnazione delle prime case di Dar.

Assegnazione degli alloggi

Dar casa attinge al bacino dei propri soci, utilizzando come criterio per l'assegnazione quello dell'anzianità di iscrizione alla cooperativa, con una sola eccezione: si decide di inserire anche alcuni iscritti di nazionalità italiana, per evitare una eccessiva concentrazione di popolazione straniera e fenomeni di ghettizzazione.

Accompagnamento all'inserimento abitativo

Successivamente all'assegnazione degli alloggi è stato realizzato un programma di accompagnamento delle famiglie inserite, per garantire assistenza in caso di problemi con la manutenzione dell'alloggio, il pagamento puntuale del canone, il rispetto di rapporti di buon vicinato.

✓ **Utenza**

Stranieri ed italiani in disagio abitativo.

✓ **Risultati ottenuti**

L'assegnazione finale degli alloggi prevede che i 2/3 siano assegnati a famiglie straniere e gli alloggi rimanenti a famiglie italiane. Vengono così inseriti 31 nuclei di famiglie straniere, per un totale di circa 90 persone.

✓ **Finanziamenti**

Le attività di accompagnamento sono state finanziate dai Servizi Sociali del Comune di Milano, Settore Stranieri, con dei fondi regionali residui dagli Accordi di Programma con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali. L'operazione di ristrutturazione, invece, è stata finanziata dalle cooperative attraverso canali differenti, con costo notevole, circa 2 milioni di euro per ciascuna; per Dar casa è l'intervento più costoso svolto dalla sua costituzione. Grazie ad un generoso contributo della Fondazione Cariplo (circa un milione di euro) le due cooperative riescono a coprire circa 1/3 dell'intervento. La restante parte viene reperita attingendo in parte al prestito sociale, in parte accendendo un mutuo bancario.



2.2. Un tetto per tutti

Partito nel 2001 in tre comuni della regione Umbria, il progetto di autocostruzione associata riunisce architetti, esperti di immigrazione, amministratori pubblici e singoli cittadini italiani e stranieri allo scopo di progettare ed edificare nuovi quartieri. La peculiarità dell'iniziativa è che gli stessi futuri proprietari partecipano ai lavori del cantiere riuscendo così ad abbattere sensibilmente i costi per l'acquisto della casa.

I progetti di autocostruzione adottano tecniche semplici e materiali a costi non troppo elevati, ma di qualità, per edificare nuovi quartieri sollecitando la costituzione di cooperative dei futuri proprietari.

Condizioni necessarie per la riuscita del progetto, oltre che la buona volontà degli autocostruttori e la presenza delle professionalità necessarie, sono il coinvolgimento degli enti locali, ed in particolare del comune, per la concessione a prezzo calmierato di terreni adibiti all'edilizia popolare, per le concessioni edilizie e per fornire le garanzie di pagamento alle banche che concedono i mutui.

La scelta di incentivare l'autocostruzione nasce dalla consapevolezza che per molti immigrati il problema della casa non è legato al reddito, ma alla scarsa capacità di patrimonializzazione.

✓ Territorio di intervento

Comune di Perugia, Marsciano e Terni.

✓ Attori

Due sono gli organismi direttamente coinvolti nella gestione dell'autocostruzione: *Alisei Autocostruzioni srl*, che si occupa della progettazione edilizia e dell'assistenza nel cantiere, e *Alisei Coop.* che ha una funzione di sostegno, orientamento ed assistenza generale nelle diverse fasi dell'autocostruzione.

✓ Tipologia Attività

Il percorso di autocostruzione associata non è semplice e non è breve perché comporta una serie di passaggi obbligati, tecnici, amministrativi, umani, che vanno sempre coordinati e controllati da personale esperto e il cui fallimento o intoppo rischia di compromettere l'esito del progetto. Senza dubbio le prime tre esperienze pilota condotte in Umbria hanno sofferto della



necessità di mettere a punto la metodologia: dal 2001, anno in cui si è cominciato ad ideare il progetto, le abitazioni saranno portate a termine a fine 2005.

Le fasi per la realizzazione dei primi tre cantieri umbri sono state:

- 1) Individuazione delle aree e coinvolgimento degli Enti Locali
- 2) Promozione presso l'opinione pubblica
- 3) Selezione dei candidati
- 4) Formazione
- 5) Costituzione delle cooperative
- 6) Progettazione
- 7) Adempimento delle pratiche amministrative
- 8) Individuazione degli istituti di credito
- 9) Lavoro nei cantieri.

✓ **Utenza**

Gli utenti del progetto sono gli stessi autocostruttori e sono per il 58% immigrati.

✓ **Risultati ottenuti**

Le tre cooperative fondate e i relativi cantieri aperti sono: Quarantotto mani a Terni (24 case), Casatua a Marciano (13 case), Arna Insieme a Perugia (14 case).

✓ **Finanziamenti**

La Regione dell'Umbria ha assegnato un finanziamento iniziale di 62.000 euro alla cooperativa Alisei Coop. per l'avvio dei progetti; questi finanziamenti derivano dall'Accordo di Programma stilato con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali nel 2001, inoltre ha attivato la finanziaria regionale Gepafin per costituire un fondo di garanzia a copertura del mutuo. I comuni mettono a disposizione a prezzi calmierati i terreni su



aree PEEP (Piani di Edilizia Economico Popolare) e si impegnano ad abbreviare i tempi di concessione della licenza edilizia. Il mutuo si inizierà a pagare da parte degli autocostruttori solo una volta terminati i lavori nel cantiere (Gepafin garantisce fino al 90% per i primi due anni e per il successivo periodo fino al 50%).

2.3. Cooperativa Nuovo Villaggio

La cooperativa Nuovo Villaggio nasce nel 1993 come cooperativa di consumo che reperiva sul mercato immobili da mettere a disposizione dei propri soci. Dopo la positiva esperienza dei primi anni, nel 2001 è stata creata la Fondazione La Casa, un nuovo soggetto giuridico con vocazione patrimoniale, che si occupa di sperimentare buone pratiche per il reperimento, l'acquisto, la vendita e la ristrutturazione di immobili allo scopo di favorire l'inserimento di persone svantaggiate. Nello stesso anno della nascita della Fondazione prende avvio l'idea del Consorzio Villaggio Solidale, un gruppo di cooperative che si mettono insieme per sperimentare progetti innovativi nell'ambito abitativo.

Villaggio Solidale è un Consorzio di scopo che vuole realizzare un progetto di social housing finalizzato all'integrazione di fasce di popolazione a rischio di esclusione sociale. L'obiettivo è quello di proporre e sperimentare un sistema integrato (rispetto ai servizi di mediazione, ai servizi del territorio e alla rete sociale) per la gestione di iniziative immobiliari e servizi abitativi che sia ripetibile, sostenibile, esportabile, sperimentabile, confrontabile e diversificato a seconda delle tipologie di disagio abitativo.

✓ Territorio di intervento

Regione Veneto.

✓ Attori

La Fondazione La Casa è nata per volontà della Camera di Commercio di Padova, delle A.C.L.I. provinciali, della Cooperativa Nuovo Villaggio e di Banca Popolare Etica, con il sostegno della Diocesi di Padova e della Fondazione CARIPARO. Successivamente hanno aderito le Province di



Padova, Venezia e Rovigo, i comuni di Camposampiero e di Vigonza e la Regione Veneto. La Fondazione è inoltre sostenuta da privati e da imprese.

✓ **Tipologia Attività**

La cooperativa Nuovo Villaggio si occupa principalmente di accompagnamento sociale mentre la Fondazione La Casa svolge la sua attività nei seguenti settori: assistenza sociale e socio-sanitaria; istruzione; formazione; beneficenza. Nell'ambito di tali attività la Fondazione intende promuovere come attività istituzionali la realizzazione di iniziative destinate a sovvenire alle situazioni di disagio personale, familiare e sociale che hanno origine dalla mancanza di un alloggio dignitoso per favorire l'inserimento lavorativo nel tessuto economico-produttivo e promuovere l'integrazione sociale nel territorio della Regione Veneto.

Il Consorzio Villaggio Solidale ha invece programmato le seguenti attività:

- servizi alle cooperative che si occupano di *social housing* e accompagnamento-mediazione all'abitare;
- centro studi per lo sviluppo di modelli per accompagnamento-mediazione sociale all'abitare;
- gestione di progetti di accoglienza attraverso le cooperative consorziate;
- incubatore di nuove imprese-attività nel settore (sperimentazione di forme innovative per la soluzione di problemi abitativi);
- *general contractor* per le agenzie di interinale o grosse imprese, con la gestione, attraverso le cooperative associate, di un servizio per posti letto e accompagnamento abitativo per lavoratori italiani e stranieri sull'intero territorio nazionale.

✓ **Utenza**

Gli utenti di Nuovo Villaggio sono singoli e famiglie, stranieri ed italiani, lavoratori immigrati, giovani che vengono da altre regioni italiane.

✓ **Risultati ottenuti**

La cooperativa Nuovo Villaggio gestisce 56 alloggi, ubicati nel territorio provinciale, realizzando attività di accompagnamento sociale a circa 220 beneficiari. Dal 2001 al 2005 la Fondazione ha restaurato e dato in gestione



35 nuclei abitativi (19 nella provincia di Padova; 8 nella provincia di Rovigo; 8 nella provincia di Venezia) già ristrutturati per un totale di 225 posti letto. Gli altri immobili, acquisiti nel 2005 e ancora in fase di ristrutturazione, sono 19 (per un totale di 72 posti letto).

✓ **Finanziamenti**

La Fondazione si autofinanzia mediante i contributi dei soci (socio fondatore 250mila euro; socio aderente 100mila euro, socio sostenitore 10mila euro), i certificati di deposito emessi da Banca Popolare Etica (prestiti), e con i contributi dei privati (convenzione di comodato per la gestione di immobili, donazioni e lasciti non soggetti a tassa di successione).

2.4. L’Agenzia per la locazione dell’azienda Casa Emilia-Romagna di Rimini

L’esperienza dell’Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) della Provincia di Rimini appare interessante come esempio di servizio pubblico efficiente che risponde alla domanda abitativa con strumenti innovativi, lavora sulla creazione di reti territoriali e apre la propria attività alle nuove forme di disagio abitativo.

Accanto alla mission principale, ossia quella di costruire e gestire alloggi pubblici finalizzati alla locazione permanente, l’ACER ha attivato all’inizio del 2002 un’Agenzia per la locazione con l’obiettivo di soddisfare le esigenze abitative delle famiglie in stato di disagio, così come previsto dalla legge regionale.

Fin dall’inizio della sua attività l’Agenzia ha cercato di impostare i propri interventi non fermandosi ad una visione puramente socio-assistenzialistica, puntando piuttosto ad azioni che fossero in grado di promuovere percorsi di autonomizzazione e responsabilizzazione dei soggetti beneficiari del servizio.

Di recente all’Agenzia per la locazione è stata affiancata l’Agenzia Affitto Garantito che, con le stesse modalità ma in maniera del tutto autonoma rispetto a quella già esistente, ha l’obiettivo di offrire i propri servizi sul mercato dell’affitto privato, al di fuori dell’emergenza abitativa, con l’intento di favorire il ricorso ai canoni concertati ed una maggiore trasparenza e regolarità nel mercato della locazione.



✓ Territorio di intervento

Provincia di Rimini

✓ Attori

L'attività dell'Agenzia per la Locazione è svolta in nome e per conto dei Comuni e degli Enti Pubblici della provincia di Rimini (Comuni convenzionati, Provincia, Organizzazioni Sindacali, Università, Associazioni degli Imprenditori, Associazioni dei Proprietari Immobiliari).

✓ Tipologia Attività

L'Agenzia trova gli alloggi e li assegna in affitto ai destinatari, facendo da intermediario e garantendo direttamente nei confronti dei proprietari i pagamenti e il rispetto degli accordi contrattuali. Tale modalità operativa ha come obiettivo quello di calmierare i prezzi delle locazioni, particolarmente elevati in una realtà come quella riminese, facendo inoltre emergere una fetta del sommerso esistente nel mercato degli affitti..

✓ Utenza

Famiglie in stato di disagio abitativo, lavoratori immigrati e studenti universitari fuori sede.

✓ Risultati ottenuti

Nei 133 alloggi reperiti dall'Agenzia abitano complessivamente 465 persone, di cui 295 sono stranieri.

✓ Finanziamenti

L'ACER è un Ente pubblico economico la cui titolarità è conferita alla Provincia di Rimini (a cui compete il 20% del valore patrimoniale netto dell'Acer) e ai Comuni (che si dividono la quota restante, in base al numero dei loro abitanti). L'Agenzia per la locazione è stata finanziata dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali nell'ambito degli Accordi di programma ed è sostenuta da fondi comunali e dell'Acer.

